

**T.C.
ARTVİN ÇORUH ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**MÜLKİYET HAKKI VE İMAR HAKLARI TRANSFERİ ÇERÇEVESİNDE
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ İNCELENMESİ:
TRABZON ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ayşen BAYTAR

**Danışman
Doç. Dr. Ayşe YAVUZ ÖZALP**

ARTVİN - 2022

**T.C.
ARTVİN ÇORUH ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**MÜLKİYET HAKKI VE İMAR HAKLARI TRANSFERİ ÇERÇEVESİNDE
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ İNCELENMESİ:
TRABZON ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ayşen BAYTAR

**Danışman
Doç. Dr. Ayşe YAVUZ ÖZALP**

ARTVİN - 2022

TEZ BEYANNAMESİ

Artvin oruh Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü’ne Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Mülkiyet Hakkı ve İmar Hakları Transferi erevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi: Trabzon rneği” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Doç. Dr. Ayşe YAVUZ ÖZALP’in sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gsterdığımı, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. .../.../2022

Ayşen BAYTAR

T.C.
ARTVİN ÇORUH ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

MÜLKİYET HAKKI VE İMAR HAKLARI TRANSFERİ ÇERÇEVESİNDE
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ İNCELENMESİ:
TRABZON ÖRNEĞİ

Ayşen BAYTAR

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : .../.../2022

Tezin Sözlü Savunma Tarihi : .../.../2022

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Ayşe YAVUZ ÖZALP

Jüri Üyesi : Prof. Dr. Halil AKINCI

Jüri Üyesi : Dr. Öğretim Üyesi Kamil KARATAŞ

ONAY:

Bu Yüksek Lisans Artvin Çoruh Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Yönetim Kurulunca belirlenen yukarıdaki jüri üyeleri tarafından .../.../..... tarihinde uygun görülmüş ve Enstitü Yönetim Kurulu'nun .../.../..... tarih ve sayılı kararıyla kabul edilmiştir.

..... / / 2022
Prof. Dr. Hüseyin PEKER
Enstitü Müdürü

ÖNSÖZ

“Mülkiyet Hakkı ve İmar Hakları Transferi Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi: Trabzon Örneği” başlıklı bu çalışma, Artvin Çoruh Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalında yüksek lisans tezi olarak hazırlanmıştır.

Bu çalışmanın araştırılması ve yürütülmesi sürecinde beni yönlendiren, ilgi ve desteğini esirgemeyen, bilgi ve tecrübesi ile yardımcı olan değerli Danışman Hocam Doç. Dr. Ayşe YAVUZ ÖZALP’e teşekkürlerimi sunarım. Ayrıca tez çalışmamda katkı ve desteklerini esirgemeyen Trabzon XI. Tapu Kadastro Bölge Müdürlüğü’nde görev yapmakta olan kıymetli meslektaşım Nurcan SİVRİKAYA’ya, Trabzon Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü’nde görev yapmakta olan Harita Teknikeri Abdülkerim YILDIRIM’a ve Ortahisar Belediyesi’nde görev yapmakta olan Özer İskender ve Samet AVCI’ya teşekkürlerimi sunarım. Tez çalışması boyunca bütün aşamalarda yardımlarını esirgemeyen sevgili kardeşim Elektrik – Elektronik Mühendisi Aysun BAYTAR’a ve kıymetli çalışma arkadaşım Rabia ALTUNTAŞ’a destekleri için teşekkür ederim.

Eğitim hayatımın bütün sürecinde daima yanımda olan ve desteklerini esirgemeyen kıymetli aileme en içten teşekkürlerimi sunarım.

Tez çalışmasının bilimsel ve teknik bağlamda uygulayıcılara yararlı olmasını dilerim.

Ayşen BAYTAR

Artvin - 2022

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

TEZ BEYANNAMESİ.....	I
JÜRİ KABUL TUTANAĞI	II
ÖNSÖZ.....	III
İÇİNDEKİLER	IV
ÖZET	IX
SUMMARY	XI
TABLolar DİZİNİ	XII
ŞEKİLLER DİZİNİ	XIII
KISALTMALAR DİZİNİ	XV
1 GİRİŞ	1
1.1 Literatür Özeti	4
1.2 Problemin Tanımı	7
1.3 Çalışmanın Amacı.....	9
1.4 Metodoloji.....	10
2 MÜLKİYET HAKKI VE İMAR HAKKI TRANSFERİ (İHT)	11
2.1 Mülkiyet Hakkı ve İmar Hakkı Kavramları	11
2.2 İmar Hakkı Transfer Sistemi Kavramı.....	14
2.3 İmar Hakkı Transferinin Mülkiyet Hakkı Üzerindeki Etkisi	17
2.4 İmar Hakkı Transfer Sisteminin Tarihsel Gelişimi.....	18
2.5 İmar Hakkı Transfer Sisteminin Amaç, İlke ve Yararları.....	20
2.6 İHT Sistemini Oluşturan Temel Unsurlar	22

2.6.1 Gönderici Bölgenin Tespiti.....	23
2.6.2 Alıcı Bölgenin Tespiti.....	24
2.6.3 İHT Bankası	25
2.6.4 İmar Kredileri.....	26
2.6.5 İmar Yoğunluk Bonusu.....	27
2.6.6 İmar Haklarının Değerlemesi.....	28
2.7 İHT Sisteminin Başlıca Uygulama Alanları ve Bazı Örnekler	29
2.7.1 Çevresel Kaynakları Koruma.....	30
2.7.1.1 Tahoe Regional Planning Agency California ve Nevada	30
2.7.1.2 Collier County, Florida	32
2.7.2 Tarım Arazilerini Koruma	33
2.7.2.1 Montgomey County, Maryland.....	33
2.7.2.2 Chesterfield Township, Burlington County, New Jersey	35
2.7.3 Konut Alanlarını Koruma	36
2.7.4 Kırsal Karakteri Koruma.....	37
2.7.4.1 San Luis Obispo County, California	37
2.7.4.2 Boulder County, Colorado	38
2.7.5 Tarihi Alanları Koruma.....	38
2.7.5.1 San Francisco, California.....	39
2.7.5.2. Denver, Colorado	40
2.7.6 Kentsel Tasarım ve Yeniden Geliştirme	41
2.7.6.1 Washington, DC.....	42
2.7.6.2 Seattle, Washington	42
2.8 İmar Hakkı Transfer Sisteminin Çeşitli Kavramlarla İlişkisi	43

2.8.1 İmar Haklarının Satın Alınması (Purchase of Development Rights)....	43
2.8.2 Yoğunluk Transfer Harçları (Density Transfer Charges)	44
2.8.3 Yerleşim Yoğunluk Transferi (Residential Density Transfer).	45
2.9 İmar Hakkı Transfer Sistemi Uygulama Aşamaları.....	45
2.10 İHT Yönteminin Diğer Uygulama Yöntemleriyle Karşılaştırılması.....	47
2.11 Türk Hukuk Sisteminde İmar Hakkı Transferi	50
2.11.1 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	50
2.11.2 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu.....	51
2.11.3 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	52
2.11.4 Diğer Mevzuat	53
2.12 Türkiye’de İHT Sisteminin Uygulanabilirliğinin Değerlendirilmesi....	54
3 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	56
3.1 Kentsel Dönüşümün Tanımı	56
3.2 Kentsel Dönüşümün Amaç ve Gerekçeleri	57
3.3 Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişim Süreci	58
3.3.1 Dünyada Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi.....	58
3.3.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi	59
3.4 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları	63
3.4.1 775 sayılı Gecekondu Kanunu	633
3.4.2 3194 sayılı İmar Kanunu.....	64
3.4.3 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	64
3.4.4 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu.....	65
3.4.5 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu	65

3.4.6 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.....	67
3.4.7 5393 Sayılı Belediye Kanunu	68
3.4.8 5104 Sayılı Kuzey Ankara Kent Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	68
3.5 Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri	69
3.6 Kentsel Dönüşüm Uygulama Süreci	72
3.7 Kentsel Dönüşüm Boyutları.....	73
3.7.1 Fiziksel Boyut	733
3.7.2 Sosyal Boyut	74
3.7.3 Ekonomik Boyut	74
3.8 Dünya’da Kentsel Dönüşüm Uygulama Örnekleri	75
3.8.1 Almanya Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Uygulaması	75
3.8.2 İngiltere Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Elephant & Castle)	76
3.8.3. Fransa – La Défense Kentsel Dönüşüm Örneği.....	77
3.8.4 Brezilya Kentsel Dönüşüm Uygulaması (Rio de Janerio)	77
3.9 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulama Örnekleri	78
3.9.1 Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi	78
3.9.2 Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi	80
3.9.3 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Uygulaması	82
3.9.4 Sulukule Kentsel Dönüşüm Uygulaması	83
4 YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	86
4.1 Trabzon İlinin Tanıtımı.....	86
4.2 Trabzon’da Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi	90
4.2.1 Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi	93

4.2.2 Meydan Parkı Kentsel Dönüşüm Projesi	98
4.2.3 Ayasofya Kentsel Dönüşüm Ve Rekreasyon Düzenlemesi	1000
4.2.4 Tabakhane Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	102
4.2.5 Bahçecik Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	103
4.2.6 Pelitli Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	105
4.2.7 Çömlekçi Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Alanı Projesi	106
4.2.8 Pazarkapı Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Yeni Yaşam Alanı Projesi	111
5 BULGULAR VE TARTIŞMA.....	114
5.1 Trabzon Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mülkiyet Açısından İrdelenmesi.....	114
5.2 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında İHT Sisteminin Uygulanabilirliği	120
6 SONUÇ VE ÖNERİLER.....	126
KAYNAKLAR	131
ÖZGEÇMİŞ.....	145

ÖZET

MÜLKİYET HAKKI VE İMAR HAKLARI TRANSFERİ ÇERÇEVESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ İNCELENMESİ: TRABZON ÖRNEĞİ

Günümüz dünyasında kentlerin hızla artan nüfusu ve paralelinde konut hacminin önlenemeyen artışı, kentlerin fiziksel yapısını bozarak, zamanla işlevini yitirmiş, kontrolsüz, çarpık yapılaşmış kent kısımlarının ve afete dayanıksız konutların bulunduğu alanların oluşmasına yol açmıştır. Bu alanların yeniden planlanması, tarihi yapıların varlığını koruması ve kentlerin karakteristik özelliklerinin ortaya çıkarılması vb. amaçlarla kentsel dönüşüm uygulamaları başlatılmıştır. Bununla birlikte mevcut sorunların çözümü amacıyla gündeme gelen ve doğası gereği mülkiyeti yeniden şekillendiren kentsel dönüşüm projelerinde mülkiyet ve imar haklarının yönetimi ve dönüşümle oluşan değer artışının dağıtımı hususlarında bazı problemler doğmuştur. Bu bağlamda, mülkiyet hakkına getirilen kısıtlamaların telafisi noktasında yurt dışında yaygın kullanılan, ülkemizde 2000’li yıllarda mevzuatımıza girmekle birlikte henüz uygulanma olanağı bulamayan İmar Hakkı Transferi (İHT) sisteminin uygulanabilirliğinin araştırılması önem kazanmaktadır. İHT kavramı, kısmen ya da tamamen kullanılmayan imar hakkının mülkiyet hakkından ayrıştırılarak başka bir alanda kullanımına imkan sağlanması şeklinde açıklanabilir.

Bu tez çalışmasında, imar hakları transferi ile kentsel dönüşüm kavramları detaylı bir şekilde ele alınarak, İHT sisteminin kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılabilirliği ve sağlayacağı avantajların araştırılması, Trabzon’daki kentsel dönüşüm uygulamalarından yararlanılarak değerlendirilmiştir. Çalışmanın sonucunda, Trabzon’daki kentsel dönüşüm projelerinin Belediye TOKİ işbirliğiyle gerçekleştirildiği ve devlet tarafından finanse edildiği anlaşılmıştır. Bu bağlamda İHT sisteminin önemli bir yararının, piyasa temelli, gönüllü ve mevcutta kullanılmayan imar haklarını da dikkate alan bir uygulama aracı olduğu ve özellikle kamulaştırma bedellerinin idareye yüklediği mali külfetin önemli derecede azalmasına katkı sağlayacağı da belirtilebilir.

Anahtar Kelimeler: Mülkiyet Hakkı, İmar Hakkı, Kentsel Dönüşüm, İHT Sistemi

SUMMARY

INVESTIGATION OF URBAN TRANSFORMATION APPLICATIONS WITHIN THE FRAMEWORK OF TRANSFER OF PROPERTY RIGHTS AND DEVELOPMENT RIGHTS: THE EXAMPLE OF TRABZON

In today's world, the rapidly rising population of cities and the inevitable raise in the housing volume in parallel have deteriorative the physical construction of cities and led to the formation of city portions that lost their function over time with uncontrolled and non-planned urbanization and housing areas that are not resistant to disasters. Urban transformation practices have been started for the objectives of re-planning such areas, rehabilitating the historical buildings and their surroundings, and unraveled the characteristic features of the cities. However, in the urban transformation projects that have brought to the agenda for the purpose of solving the current problems and transfigure the ownership by their nature, some issues have ensued in the management of property and development rights and the distribution of the value raise resulting from the conversion. In this regard, it is crucial to investigate the applicability of the Transfer of Development Right (TDR) system, a widely used system in abroad for the point of compensating the limitations brought to ownership rights, which was actually within our statute in the 2000s but has not yet been fulfilled. The concept of TDR can be explained as the resolution of the development right, which cannot be used partial or exactly, from the ownership right and permitted its use in different area.

Therefore, in this dissertation, with addressing the concepts of development rights transfer and urban conversion in details, the usability of the TDR system in urban conversion practices and the disquisitions of the advantages it would ensure were evaluated by using the urban conversion practices in Trabzon. In conclusion, it was revealed that the urban conversion projects were carried out in cooperation with the Municipality and TOKİ and financed by the state. In this context, it can be said that a substantial profit of the TDR system is that it is a market-oriented and volunteer basis application tool that takes the currently out of use development rights into account and it will contribute to the notable lowering of the financial burden, especially the expropriation costs, on the management.

Keywords: Property Right, Development Right, Urban Transformation, TDRSystem

TABLÖLAR DİZİNİ

Sayfa No

Tablo 1. Trabzon’da Yapılan Kentsel Dönüşüm Projeleri.....	91
Tablo 2. Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesine Ait Bazı Bilgiler.....	94
Tablo 3. Ayasofya Kentsel Dönüşüm Projesine Ait Bazı Bilgiler.....	102
Tablo 4. Tabakhane Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesine Ait Bazı Bilgiler	103
Tablo 5. Bahçecik Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesine Ait Bazı Bilgiler	105
Tablo 6. Pelitli Kentsel Dönüşüm Projesine Ait Bazı Bilgiler	106
Tablo 7. Çömlekçi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesine Ait Bazı Bilgiler.....	109
Tablo 8. Pazarkapı Kentsel Dönüşüm Projesine Ait Bazı Bilgiler.....	113

ŞEKİLLER DİZİNİ

Sayfa No

Şekil 1.İmar Hakkı Transfer Sistemi Gösterimi.....	14
Şekil 2. İHT Modelinde Yapı Yüksekliği İle Yoğunluk Düzenlemesi	17
Şekil 3.İHT Modelinde Ek Yapılaşma ile Yoğunluk Düzenlemesi	17
Şekil 4.Trabzon İl Haritası	86
Şekil 5.Tanjant Yolu, Tabakhane ve Zağnos Vadilerine Sınırı	89
Şekil 6. Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Etapları.....	94
Şekil 7.Zağnos Vadisi Dönüşüm Öncesi (a,b) ve sonrası (c,d) Görünümler	96
Şekil 8. Zağnos Projesine Ait Değerleme Raporu Örneği.....	97
Şekil 9. Zağnos Projesine Ait Değerleme Raporu Örneği.....	97
Şekil 10. Meydan Parkı Kentsel Dönüşüm Proje Alanı.....	99
Şekil 11. Meydan Parkı Dönüşüm Öncesi (a) ve Sonrasına (b) İlişkin Görünümler	99
Şekil 12. Ayasofya Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Öncesi ve Sonrasına İlişkin Görünümler	100
Şekil 13. Tabakhane Kentsel Dönüşüm Projesi Yenileme Öncesi ve Sonrasına İlişkin Görünüm	102
Şekil 14.Tabakhane Projesinde bir taşınmaza ait değer tespit örneği.....	103
Şekil 15. Bahçecik Mahallesi Kentsel Dönüşüme ait Görünüm.....	104
Şekil 16. Pelitli Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi.....	106
Şekil 17. Çömlekçi Kentsel Dönüşüm Alanına Ait Görüntüler.....	108

Şekil 18. Çömlekçi Projesine Ait Ticari Bir Taşınmazın Değerleme Raporu Örneği	110
Şekil 19. Pazarkapı Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi ve Sonrasına Ait Görünümler	111
Şekil 20. Pazarkapı Belediye Hizmet Binası ve Yaşam Alanı	112
Şekil 21. Pazarkapı Tarihi Bina Restorasyonu	113



KISALTMALAR DİZİNİ

ABD	Amerika Birleşik Devleti
DOKA	Doğu Karadeniz Kalkınma Ajansı
DTC	Density Transfer Charges
FAR	Floor Area Ratio
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İHA	İmar Hakkı Aktarımı
İHT	İmar Hakkı Transferi
İRAP	İlk Risk Azaltma Planı
ÖÇKP	Özel Çevre Koruma Bölgesi
ÖPA	Özel Proje Alanı
PDR	Purchase of Development Rights
RDT	Residential Density Transfer
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TDR	Transfer of Development Right
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

1 GİRİŞ

Geçmişten günümüze birçok medeniyete ev sahipliği yapan kentler, zamanla artan nüfus, teknolojik gelişmeler, doğal afetler, yaşanan göç olayları gibi nedenler ile sürekli değişime, dönüşüme konu olmuş ve akabinde yenilenme ihtiyacı doğmuştur. Yaşanan bu değişimler yoğun yapılaşmanın artmasına ve çevresel sorunlara yol açmıştır. Ayrıca böylesi bir yapılaşma kentlerde, kısıtlı yeşil alanlara, hava, gürültü ve görüntü kirliliğine ve beraberinde yaşanan değişik iklim hareketleri ile ekolojik sorunlara neden olmuştur (Güneroğlu ve ark., 2013). Kentler, aynı zamanda öz kimliklerini oluşturan tarihini, kültürel özelliklerini, doğal değerlerini yarınlara koruyarak aktarmak ve sürekliliğinin sağlanmasında da önemli rollere sahiptir (Antrop, 2005).

Bu bağlamda, zamanla işlevini yitirmiş, kontrolsüz ve yanlış yapılaşmış alanların ekonomik, fiziksel ve sosyo-kültürel açılardan yeniden şekillenmesi noktasında kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir (Güneroğlu ve Bekar, 2017). Dönüşümde hedefler, çarpık ve köhne yapılaşmanın önüne geçilmesi, alt yapı, kıyı alanları ve tarihi yapıların korunması özellikle kentlere rekreasyon alanlarının kazandırılması ve böylece kentin karakteristik özelliklerinin ortaya çıkarılması şeklinde özetlenebilir. Günümüzde kentsel alan planlarında yeşil alan ve doğal alanların iç içe olması ile kent sakinlerinin yeşil alanlara daha kolay ulaşımı ve fiziksel, sosyal, biyolojik çeşitliliğin ve ekolojik kaynakların sürdürülebilirliği noktasında kentsel dönüşüm projeleri ön plana çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri, başta doğal afet risklerinin azaltılması ve gecekondü alanlarının dönüşümü gibi farklı amaçlar üzerine uygulanabilmektedir.

Ülkemizde, gecekondü alanı, kentin eskiyen yıpranan ve afete (özellikle depreme) dayanıksız konut bölgelerinin yenilenmesi amacıyla çok sayıda kentsel dönüşüm uygulamalarının yapıldığı görülmektedir. Bu uygulamalar incelendiğinde, genellikle mülkiyetle ilgili sorunların yaşandığı ve uygulayıcıların mülkiyet hakkına yaklaşımlarının eleştirildiği görülmektedir.

Kentsel dönüşüm, mülkiyeti yeniden şekillendiren ve düzenli, sağlıklı ve planlı yerleşimler sağlamayı amaçlayan yapısı ile bir çeşit imar uygulamasıdır. Dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinde mülkiyet, imar haklarının kullanımı, arazi kullanım kararlarının belirlenmesi hususları oldukça önem taşımaktadır. Temel hak ve özgürlüklerden biri olan mülkiyet hakkı, toplumsal hayatın bir parçası olmak üzere kentsel dönüşüm ve diğer yasal düzenlemeler ışığında belirli ölçütlerde kısıtlamaya konu olabilmektedir. Aslında kişi ve yaşama hakkı olan temel haklarımız, devredilemez ve başkası lehine sınırlandırılmaz. Bununla birlikte mülkiyet hakkı, hem devredilebilir hem de sınırlandırılabilir bir haktır. Bu kısıtlamanın kamu yararı amacıyla yapılabileceği, 2709 sayılı Anayasa'nın mülkiyet hakkını düzenleyen 35. maddesinde hüküm altına alınmıştır.

Buradaki temel düşünce, kamu yararı açısından özel mülkiyetin tanıdığı hakların korunması ile kültür, tabiat ve doğal varlıkların değerleri arasındaki ilişkinin kurulmasıdır. Mevzuatımıza göre, kamu yararı amacıyla, mülkiyet hakları kısıtlanabilmektedir. Bu kısıtlamanın telafi edilmesi ise, kısıtlama politikalarının ve mülkiyet haklarının hakkaniyetli bir biçimde dağıtılması ve toplumca benimsenmesiyle mümkündür. Bu husus oldukça önem arz etmektedir.

Mülkiyet hakkı, sahibine, kullanma, yararlanma, takas etme, dönüştürme, satma, yapı yapma vb. birçok hak sunmaktadır. Bu bağlamda, malike mülkü üzerinde çeşitli tasarruflar sunan haklar paketinin bir parçası olan imar hakkı (yapılanma hakkı veya geliştirme hakkı), aynı zamanda taşınmaz mülkiyetinden ayrılarak başka bir parselde aktarılabilen bir hak olarak tanımlanabilir (Tavares, 2003).

Bu bağlamda, mülkiyet hakkına getirilen kısıtlamaların telafisi ve imar hakkı arasındaki ilişkiye alternatif olarak İmar Hakkı Transferi (İHT) kavramı doğmuştur. İHT kavramı, bir taşınmaz üzerindeki mevcut imar hakkının kısmen ya da tamamen kullanılamaması halinde mevcut kullanımını değiştirmeden başka bir alanda kullanımına imkan sağlama sistemidir (Yamak, 2006). ABD'de 1980'li yıllarda yaygın biçimde uygulanmaya başlanan İHT sisteminden, öncelikle doğal alanların korunmasında yararlanılmış ve sonrasında kentsel dönüşüm, kentsel yenileme vb. çalışmalarda da faydalanılmıştır.

İHT sistemi ülkemizde ise, 2004 yılında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda yapılan değişiklik ile ilk kez mevzuatımıza girmiştir. Bu değişiklik, kısıtlama nedeniyle kullanılamayan imar haklarının (yapılanma hakkı) İHT sistemiyle aktarılabilceğı şeklinedir. Ardından 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'da "imar haklarını başka bir alana aktarma" ifadesine yer verilerek İHT'den kentsel dönüşüm uygulamalarında da yararlanılabileceğı belirtilmiştir. Bununla birlikte geline nokta ülkemizde gerçekleştirilen bir uygulama henüz olamamıştır. Ancak özellikle son yıllarda İHT'nin ülkemizde çeşitli alanlarda uygulanabilmesine yönelik çok sayıda teorik araştırma ve çalışmalar (Mengilli-Işıldak, 2012; Akkuş, 2016; Aksoy ve ark., 2019; Böke, 2020) gerçekleştirilmektedir.

İHT kavramının yaklaşık 20 yıldır mevzuatımızda yer almasına karşın uygulamanın nasıl yapılacağına ilişkin yönetmeliğin ve yasal altyapının henüz tamamlanmamış olması, uygulamada sağlıklı temele oturtulabilmesi ve özellikle kentsel dönüşüm uygulamalarında nasıl bir çözüm ve fayda sağlayabileceğı hususlarının ayrıntılı bir şekilde irdelenmeye ihtiyacı bulunmaktadır.

Öte yandan, her kentsel alanın kendine özgü dinamikleri ve farklılıkları söz konusudur. Fiziksel, çevresel, ekonomik vb. çeşitli nedenlerle kentsel alanlar yıpranmakta yenileme ihtiyacı doğmaktadır. Kentsel dönüşüm olgusu, her kentin kendine özgü değişik sorunlarına çözüm üretmek amacıyla farklı biçimlerde gerçekleştirilen çalışmaları kapsamaktadır. Bu kapsamda Trabzon kentinde kentsel dönüşüm çalışmalarını 2000'li yıllarda başlamıştır. Geline noktada bazı kentsel dönüşüm projelerinin (Zağnos Vadisi, Ayasofya gibi) tamamlandığı ve bazılarının (Çömlekçi Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Alanı Projesi gibi) ise devam etmekte olduğu görülmektedir. Bu projelerde; kentin görüntü kirliliğine sahip konut alanlarını iyileştirmek, hava sirkülasyonunu sağlamak, kentin yeşil alan altyapısı arasındaki bağlantıyı kurmak, kültürel ve sanatsal alanlar oluşturmak ve yeni istihdam olanakları yaratarak ekonomik yapıyı kalkındırmak gibi hedefler belirlenmiştir (Güneroğlu ve Pulatkan, 2021).

Bu tez çalışmasında, İHT kavramının kapsamı, yasal çerçevesi, uygulama alanları ve unsurları ile kentsel dönüşüm uygulamalarının kapsamı, yasal dayanağı, uygulama

yöntemleri detaylı bir şekilde ele alınarak İHT sisteminin kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılabilirliğinin ve uygulanması noktasında sağlayacağı avantajların araştırılması amaçlanmıştır. Bu amacın gerçekleştirilmesi sürecinde Trabzon İli ölçeğinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarından yararlanılmıştır.

Tez çalışmasının birinci bölümünde çalışma hakkında genel bilgilere, çalışmanın amacına, kapsamına ve çalışma süresince yürütülecek işlem adımlarına yer verilmiştir. İkinci bölümde, mülkiyet hakkı ve İHT kavramlarının tanımı ve ilişkisi, İHT sisteminin tarihsel gelişimi ve uygulama alanları, bazı ülkelerde gerçekleşen örnekler, İHT sisteminin uygulama aşamaları ve diğer uygulama yöntemleri ile karşılaştırılması ve Türk Hukuk sistemindeki yeri ve önemi incelenmiştir. Üçüncü bölümde, kentsel dönüşüm kavramının tanımına, amaçlarına, dünyada ve Türkiye’de tarihsel gelişimine, Türkiye’deki yasal dayanaklarına, uygulama yöntemlerine, dünyada ve Türkiye’de gerçekleşen uygulama örneklerine ve İHT sisteminde uygulanabilirliğine yer verilmiştir. Tezin son bölümünde ise Trabzon kentinde gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamaları incelenerek, İHT sisteminin kentsel dönüşüm projelerinde uygulanabilirliği irdelenerek bazı yaklaşımlar ve öneriler getirilmiştir.

1.1 Literatür Özeti

Türkiye’de gerçekleştirilen ve kentsel dönüşüm ile imar hakkı transferi konularını ele alan çalışmalar incelenerek, ortaya konulan amaçlar, sorunlar, çözüm önerileri kısaca açıklanmıştır.

Yeşil (2021), “Türkiye’de İmar Hakkı Aktarım Yönteminin Uygulanabilirliğinin İncelenmesi: Patara Özel Çevre Koruma Bölgesi Örneği” isimli tez çalışmasında, doğal, kültürel ve tarihi değerlerin korunması amacıyla mülkiyet hakkında meydana gelen kısıtlamaların giderilmesi bağlamında dünyada yaygın olarak kullanılmasına karşın ülkemizde daha yeni bir kavram olan imar hakkı aktarımı (İHA) yönteminin Patara Özel Çevre Koruma Bölgesi (ÖÇKB) örneğinde uygulanabilirliğini araştırmıştır. Bu kapsamda yapılan anket çalışmaları ile ÖÇKB’lerin korunma düzeyleri, koruma kararı ile kısıtlanan imar haklarının İHA yöntemi ile başka bir alana aktarılma konusundaki yasal düzenlemelerin yeterliliği, imar hakkına karşılık

arsa/konut/para taleplerinin analizi vb. konularda katılımcıların düşünceleri incelenmiştir. Patara ÖÇKB’de aktaran ve aktarım bölgelerinin belirlenmesi, değer tespit işlemine (emsal değer yöntemi) ilişkin çalışmalar ile İHA yöntemin uygulanabilirliği test edilmiştir.

Yanık (2020), “İmar Hakkı Transferi - Pendik İlçesi Uygulama Örneği” isimli tez çalışmasında, İstanbul’un yoğun nüfuslu mahallelerinden biri olan Pendik ilçesi Kaynarca mahallesinde İHT modelinin uygulanabilirliğini incelemiştir. Bu çalışmada depreme dayanıksız ve ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların iyileştirilerek yaşam kalitesini yükseltmek ve daha sağlıklı yerleşim alanlarının oluşturulması amaçlanmıştır. Mülkiyet hakkında oluşan kısıtlamaların ve maliklerin yaşadığı hak kayıplarının telafi edilmesi noktasında İHT yönteminden yararlanılmıştır. Burada donatı alanlarının sağlanmasında, emsal değeri düşük, az nüfuslu ve nitelsiz yapıların bulunduğu alanlarda İHT modelinin etkin olabileceği belirtilmiştir. Bu modelde, İmar Kanunu’nun 18. maddesine göre %45 oranında maksimum kesinti yapılabileceği şartı dikkate alınarak, proje alanının brüt yoğunluğu arttırılmadan “yerinde dönüşüm” ile depreme dayanıklı yapıların yapılabileceği ve aynı zamanda da kamuya donatı kazandırılabilceği tespit edilmiştir.

Böke (2020), “İmar Hakkı Aktarımı ve Türkiye’de Uygulanabilirliğinin Değerlendirilmesi” isimli doktora tez çalışmasında, mevcut mevzuat ve uygulama yöntemleri kapsamında karşılaştırmalı olarak Türkiye’de İHT programlarının uygulanabilirliğine ilişkin öneriler geliştirmeyi amaçlamıştır. Araştırma alanı, tarihi eserlerin yoğun olduğu, arkeolojik kalıntılar ve tarihi eserlerin bulunduğu, kamulaştırmada uygulama güçlüklerinin yaşandığı, parsellerin çok hisseli olduğu Altındağ İlçesinde (Ankara) Kentsel Koruma Alanı kapsamındaki mahallelerden belirlenmiştir. Uygulama aşamasında örneklem yoluyla 307 kişiye (145 işyeri ve 162 hane) anket uygulanarak elde edilen veriler ile belediye vb. kuruluşlardan temin edilen veriler birlikte değerlendirilmiştir. Çalışma sonucunda, yetkili kurumların açıkça tanımlanması, imar hakkı sertifikası, imar hakkı bankası gibi yapıların oluşturulması, taşınmaz değerlendirme sisteminin kurulması, hak sahipleri ile paydaşların bilgilendirilmesi ve proje bazlı örgütlenmenin sağlanmasının gerekliliğini vurgulamıştır. Böylelikle başarılı İHT uygulamalarının yapılmasının mümkün

olabileceği belirlenmiştir. Ayrıca, İHT programlarının, maliklere kamulaştırma bedeli yerine sunulabilecek alternatif bir uzlaşma aracı olduğu belirtilmiştir.

Aynural (2020), “İmar hakkı transferinin hukuki rejimi” isimli tez çalışmasında, imar hakkı transfer sisteminin hukuki niteliği, ilkeleri, gerekliliği ve amaçları, tarihsel gelişimi, aktörleri ve uygulama aşamaları, mevzuatımızdaki yeri, uygulanabilirliği, sorunlar ve çözüm önerileri konularını ele alarak, mevcut mevzuatımızda yer alan düzenlemeler ile imar hakkı transferinin uygulanabilirliğine ilişkin değerlendirmelerde bulunmuştur. Sonuçta her imar hakkı transferi sisteminin farklı alıcı ve gönderici bölgeleri, değişik amaçları, çeşitli hedef ve ilkeleri bulunduğundan daha önce uygulanmış programlar değerlendirilerek her bölge için ayrı ayrı düzenlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Mesohorli (2019), “Korunan alanlarda imar hakkı aktarımının imar planları üzerinden incelenmesi: Balıkesir örneği” isimli tez çalışmasında, koruma statüsünde olan alanlarda karşılaşılan kısıtlılıkların giderilmesi üzerine çeşitli çözüm önerileri sunmuştur. Bu çalışmada, sit alanlarının ilan öncesi ve sonrası imar koşullarındaki değişikliklerin kısıtlılık olup olmadığı, koruma amaçlı imar planlarında geçici yapılanma koşulları ile getirilen yapılanma koşullarının kısıtlılık oluşturup oluşturmadığı, müdahalelerin kısıtlılık olarak kabul edilmesi halinde imar hakkı aktarımının mümkün olup olmadığına ilişkin soruların cevaplarını analiz etmiştir. Çalışma sonucunda, mevcut uygulama araçlarının (kamulaştırma, trampa/takas) mülkiyet hakkı ve onun bir bileşeni olan imar hakkının kısıtlılığı sorununun çözülmesinde yetersiz kaldığını ve yeni bir uygulama aracına dolayısıyla imar hakkı aktarımı yöntemine ihtiyaç olduğunu belirlemiştir. Ayrıca imar hakkı aktarımının hayata geçirilebilmesi ve yönetmeliğinin hazırlanmasına yönelik bazı öneriler getirmiştir.

Dündar (2010), “İmar hakkı aktarımı-İstanbul üzerine bir inceleme” isimli tez çalışmasında İstanbul’da, İmar hakkı aktarımı(İHA)’nın uygulanabileceği alanlardan iki çalışma bölgesi seçerek değerlendirmeler yapmıştır. İstanbul için büyük önem taşıyan havza alanları, tarım alanları ve orman alanları gibi yerlerin korunmasının gerekliliği, nüfusun çarpıcı artışı karşısında yeni uygulama araçlarının arayışına sebep olmaktadır. Bu duruma alternatif yöntem imar hakları aktarım modelinin uygulanması

öngörülmüştür. İlk çalışma alanı olarak, sit alanında bulunan, tescilli eserlerin yoğun olduğu, çeşitli nedenlerle korunamamış, bakımsız yapıların yoğun olduğu Süleymaniye Hoca Gıyaseddin Mahallesi seçilmiştir. Bu bölgede birtakım analizler (kat adedi, TAKS/KAKS analizi, mülkiyet yapısı ve arazi fiyatları analizi gibi) yapılmıştır. Ayrıca diğer çalışma alanı olarak Ömerli Havzası, Kurtdoğan Köyü seçilen havzanın mutlak, kısa ve orta mesafe koruma kuşağında kalan yapıların temizlenmesi ve havza alanlarındaki nüfus yoğunluğunun denetim altına alınmasında İHA yönteminin uygulanabilirliği test edilmiştir. Çalışma sonucunda, kesin yapılaşma yasağı olan mutlak koruma alanlarında mülkiyetin sorumlu kuruma intikali, diğer koruma kuşaklarında ise mülkiyet hakkının sahibinde kalması ve sertifika satışıyla elde edilen gelirle tarım yapılması önerilmiştir. Hisseli mülkiyet yapısı, tarım ve orman alanlarının iç içe geçmiş olması gibi sebepler değerlendirilme sürecinde belirsizliklere yol açmıştır. Dolayısıyla İHA'nın uygulanabilmesi için detaylı bir analizin gerekli olduğu belirtilmiştir. Sonuç olarak, İstanbul'da korunması gereken bütün alanlar için İHA'nın uygulanabilmesinin, gelişme alanlarının kısıtlılığı dolayısıyla mümkün olmadığı anlaşılmıştır. Bu nedenle tarihi, kültürel ve doğal alanların önem ve aciliyet durumlarına göre sınıflandırılarak öncelikli alanların seçilmesi gerektiği önerilmiştir.

1.2 Problemin Tanımı

Kentleşme olgusu zamanla farklılaşan koşullar altında değişime uğrayarak ülkemiz için ciddi sorunlar doğurmaktadır. Kentleşmenin en büyük sorunu plansız yapılaşma ve dolayısıyla sağlıklı yaşam koşullarıdır. Özellikle nüfus artışı ve şehirlere kontrolsüzce göç alımı, imar planı henüz yapılmamış veya planlı alanlarda izinsiz yapıların oluşmasıyla da ciddi sorunlara yol açmıştır. Bu sorun, problemlili alanların ihya edilerek yeniden düzenlenmesi ihtiyacını doğurarak kentsel dönüşüm (yenileme) kavramının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Böylece ülkemizdeki kentsel dönüşüm faaliyetlerinde öncelikle, şehirlerin kaçak, sağlıklı ve düzensiz yapılaşmadan arındırılarak fiziki koşullarının iyileştirilmesi hedeflenmiştir.

Kentsel dönüşüm, Avrupa şehirlerinde II. Dünya Savaşı sonrasında yeniden inşa sürecinde gündeme gelmiş iken ülkemizde daha ziyade aşırı nüfus yığılmaları, başta deprem olmak üzere doğal afetler ve riskleri, eskiyen kent alanlarının yenilenmesi gibi durumlarda yenilenme ihtiyacı olarak ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte kentsel

dönüşüm uygulamalarında karşılaşılan sorunların başında özel mülkiyetin sınırlandırılması hatta sona erdirilmesi bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında idari yargı, kamu yararı amacıyla mülkiyet haklarında sınırlandırmalar yapabilmektedir.

T.C. Anayasa'sının 35. Maddesi, mülkiyet hakkına müdahalenin kamu yararı amacıyla kanunla yapılabileceğini belirtmektedir. Bununla birlikte Anayasa ile teminat altına alınan temel hak ve özgürlüklerin demokrasilerde toplum düzenine aykırı bir şekilde sınırlandırılmaması gerekmektedir. Bu kapsamda, kentsel dönüşüm projelerinin toplumun genel yararı için yapılması ve uygulama kapsamında mülkiyete getirilecek sınırlamaların, amaca uygun olması oldukça önemlidir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında karşılaşılabilecek bir diğer sorun ise kazanılmış hakların nasıl değerlendirileceği hususudur. Kentsel dönüşüm projelerinde karar verilmeden önce inşa edilmiş yapılar olası durumunda kentsel dönüşüm projesine aykırılık durumu ve kazanılmış haklar korunması vb. hususların açıklığa kavuşturulması gereklidir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda meri imar planları ve mevzuata uygun inşa edilmiş yapılar üzerinde de bazı değişiklikler olabilir. Bu durum taşınmazların değerini de etkileyecektir.

Ülkemizde arazi ve arsa düzenlemesi, kamulaştırma vb. imar uygulama yöntemleri, yurt dışındaki örneklerden farklı olarak taşınmazların değeri üzerinden değil alanı üzerinden yapılmaktadır. Bu da uygulama sonrasında değer artışındaki farklılıklardan dolayı adaletsizliklere yol açabilmektedir.

Bu durum taşınmaz üzerindeki imar hakkının kısmen ya da tamamen kullanılamaması dolayısıyla da mülkiyet hakkına getirilen kısıtlamaların telafisi noktasında yeni yaklaşım ihtiyacını doğurmaktadır. Bu bağlamda da yurtdışında yaygın kullanılmakta olan yenilikçi yaklaşımlardan İHT metodunun kullanılabilirliği önem taşımaktadır. İHT kavramının yaklaşık 20 yıldır mevzuatımızda yer almasına karşın uygulamanın nasıl yapılacağının açıklığa kavuşturulamaması konunun farklı açılardan ele alınması ve araştırılmasını gerekli kılmaktadır.

1.3 Çalışmanın Amacı

Ülkemizde kentsel dönüşüm kavramı güncel olup en çok konuşulan ve tartışılan konular arasındadır. Kentler, dinamik ve karmaşık doğaları gereği fiziksel, çevresel, toplumsal, ekonomik ve siyasal faktörlerin etkisi ile sürekli değişim ve dönüşüme konudurlar. Bununla birlikte yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında ne yazık ki bu faktörlerin bir bütün olarak ele alınmadığı sorun çözmek amacıyla yapılan uygulamaların şimdi ya da gelecekte farklı sorunlara neden olabildiği gözlenmektedir.

Kentsel dönüşüm, mülkiyet ve imar hakkı ile yakından ilişkilidir. Kentsel dönüşüm, gerçekleştirilen imar uygulama yöntemleri gibi mülkiyet hakkını etkileyen hatta kısıtlayan bir uygulama aracıdır. Kısıtlanan hakkın telafisi ve hak sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesi, kentsel dönüşüm projelerinin başarısını ve halk tarafından benimsenmesini etkileyen önemli hususlardır. Bir diğer önemli husus ise dünyanın ve özellikle ülkemizin içinde bulunduğu kötü ekonomik koşulların, özellikle riskli alanlarda olduğu gibi ivedilikle yapılması gereken kentsel dönüşüm projelerinin bitirilmesini etkilememesi ve projelerin finansmanlarının sağlanabilmesidir. Bu bağlamda yenilikçi bir yaklaşım olarak kabul edilen ve dünyada birçok başarılı örneği olan İHT sisteminin ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılabilirliğinin ve sağlayacağı faydaların araştırılması oldukça önem taşımaktadır. Nitekim kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında alternatif bir yöntem olarak kabul edilen “İmar Hakkı Transferi” yöntemi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının teşkilat yasası ve bazı belediyelerin imar planlarına kavram olarak girmesine rağmen, İHT’nin yasal alt yapısının henüz tamamlanamaması ve çözüm bekleyen bir çok unsurunun olması nedeniyle henüz uygulama imkanı bulamamıştır.

Dolayısıyla bu tezin amacını, İHT sistemi ve kentsel dönüşüm kavramlarının detaylı bir şekilde ele alınarak, İHT’nin kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılabilirliğinin incelenmesi oluşturmaktadır. Bu amacı gerçekleştirmek üzere, İHT’nin Trabzon ilinde tamamlanan ve devam eden kentsel dönüşüm projelerinde hangi koşullarda uygulanabilirliğinin analizi yapılarak Trabzon özeline ve Türkiye geneline bazı önerilerde bulunulmuştur.

1.4 Metodoloji

Yapılan çalışmada öncelikle imar hakkı transferi ve kentsel dönüşüm kavramlarının teorik ilke ve esasları, kapsamı, tarihçesi, uygulama yöntemleri ve unsurları, yasal dayanakları ve kentsel dönüşümde imar hakkı transferi sisteminin uygulanabilirliği hususlarını ele alan detaylı bir literatür araştırması gerçekleştirilmiştir. Dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulama örnekleri ile imar hakkı transfer sistemi örnekleri incelenerek, hem kentsel dönüşüm uygulamalarında hem de İHT uygulamalarında öne çıkan hususlar ve sorunlar belirlenmiştir. Çalışmanın ikinci aşamasında, Trabzon ilinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları hem literatürden hem de Trabzon Büyükşehir Belediyesi ile alandan toplanan verilerden yararlanarak mülkiyet durumu, imar hakları ve kamulaştırma ilkeleri açısından değerlendirme ve analizleri gerçekleştirilmiştir.

Çalışmanın son aşamasında ise, İHT sisteminin kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılabilirliği değerlendirilerek bazı yaklaşımlar ve öneriler getirilmiştir.

2 MÜLKİYET HAKKI VE İMAR HAKKI TRANSFERİ (İHT)

2.1 Mülkiyet Hakkı ve İmar Hakkı Kavramları

İnsanoğlunun nüfusa kaydı ile birlikte adı, soyadı, ülkesi, ili, ilçesi gibi kimlik bilgilerinin oluşması, toplumu oluşturan bir birey olmasının ilk adımıdır. Var olan kimliği ile beraber bireyin doğduğu yer, hakimiyetini sürdürdüğü mülkiyetini ifade etmektedir. Mülkiyet anlayışı, tarihsel süreç içerisinde yer, zaman ve ihtiyaca bağlı olarak değişik şartlarda insanoğlunun yaşamının bir parçası olarak süregelmiştir. Toplumsal mülkiyet anlayışından bireysel mülkiyete, taşınır mülkiyet anlayışından taşınmaz mülkiyet kavramına doğru eğilim görülmüştür. Tarihsel süreçte birey, yaşamını devam ettirebilmek ve ihtiyaçlarını (taşınır ve taşınmaz mal niteliğinde) karşılayabilmek için toprağı ekmek, işlemek ve üretmek zorunda kalmıştır. Böylece tarımsal faaliyetler ile topraklar bölünmeye, malikler oluşmaya başlamış ve tapu kütüğüne tescil ile birlikte taşınmaz mülkiyeti kazanılmıştır. Görüldüğü üzere mülkiyet ile sahiplenme kavramı arasında bir bağ bulunmaktadır.

Mülkiyet hakkı, bir kişinin toplum yararına zarar vermeden, mevzuatla getirilen esaslara uygun biçimde sahip olduğu bir şeyi dilediği gibi kullanma, yararlanma, tasarruf etme ve olası müdahaleleri önleme yetkilerini içeren en geniş ayni hak olarak tanımlanabilir (Tuğrul, 2004). Ayni hak olması, hak sahibine taşınmazı üzerinde var olan egemenliği kullanabilme yetkisi vermektedir. Mülkiyet kavramının çerçevesi ile hukuki yapısı, toplumların zaman içindeki evrimleşmesine bağlı olarak anayasaların benimsemiş olduğu toplumsal ve siyasal sisteme göre değişkenlik göstermektedir. Bundan ötürü bu hakkın kapsamı ve boyutları yönünden, gerek devletlerarasında gerek aynı toplumun farklı dönemlerinde önemli farklılıkların olduğu görülmektedir. Bu bağlamda mülkiyet olgusu, ülkelerin yasalarında, uluslararası belgelerde ya da yüksek mahkeme kararlarında farklı biçimlerde karşımıza çıkabilmektedir. Anayasanın 35. maddesinde mülkiyet hakkı “Kişinin Hak ve Ödevleri” başlığı altında temel hak olarak düzenlenmiştir. Temel hak olması mülkiyet konusunu şüphesiz ki kamu hukukunun bir dalı haline getirmektedir. Farklı bir açıdan bakıldığında, mülkiyet hakkı aynı bir hak olarak, eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlayabilen ve bu sebeple herkese karşı ileri sürülebilen mutlak bir hak olarak “Eşya Hukuk’unda (Medeni Hukuk)” yer

almaktadır. Mülkiyet hakkının aynı hak olması, mülkiyet konusunu kamu hukukunun yanı sıra özel hukukun da konusu haline getirmektedir (Akipek ve Akıntürk, 2009).

1982 Anayasası, mülkiyet hakkı üzerinde sınırlandırmalara yol açan çok sayıda hüküm içermektedir. Bunlar; (i) *“kıyılar devletin hüküm ve tasarrufu altındadır”* şeklindeki madde 43, (ii) *“topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır”* hükmünü içeren madde 44, (iii) *“kamu yararının gerektirdiği hallerde özel mülkiyette bulunan taşınmazların kamulaştırılabileceği”* hükmünü düzenleyen madde 46, (iv) *“kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir”* hükmünü getiren madde 47, (v) *“tarih, kültür ve tabiat varlıklarının korunabilmesi için özel mülkiyete sınır konulabilmesi”* hükmünü içeren madde 63, (vi) *“tabii servet ve kaynakların devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu”* ifadesini düzenleyen madde 168 ve (vii) *“ormanların gözetiminin devlete ait olduğu ve devlet ormanlarının mülkiyetinin devredilemeyeceği”* hükmünü düzenleyen madde 169 olarak sıralanabilir (Yiğit, 2016).

Öte yandan, mülkiyet hakkı hukuk sisteminde somut olarak tanımlanmış değildir. Tarih boyunca toplumların gelenek ve yaşam şekillerine göre sürekli değişim gösterdiğinden, Kanun koyucu tarafından mülkiyet hakkının tanımlanmasına ilişkin herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir (Oğuzman ve ark., 2013). Bununla birlikte Medeni Kanun’un 718. Maddesinde *“Arazi üzerindeki mülkiyetin kullanılmasında yarar sağladığı ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını da kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer”* ibaresine yer verilmiştir. Bu madde arazi üzerindeki mülkiyetin kapsamıyla ilgilidir. Bağımsız bölümler, Kat Mülkiyeti Kanunu’ndaki kurallara tabiidir (Oğuzman ve ark., 2013).

İmar hakkı ise, malike mülkü üzerinde kullanma, takas etme, dönüştürme hatta satma hakkı veren genel haklar paketinin bir parçasıdır (Tavares, 2003). İmar hakkı aynı zamanda, taşınmaz mülkiyetinden ayrılarak başka bir parselde aktarılabilen ekonomik bir değer olarak kullanma imkanı sunan bir haktır. Kişiye, sahip olduğu taşınmaz üzerinde yasalara uygun şekilde kullanma hakkı verir. Başka bir ifadeyle ağacın,

suyun, madencilik faaliyetlerinin ayrılabilirdiği gibi, imar hakkı taşınmaz mülkiyetinden ayrılarak başka bir taşınmaza aktarılabilir (Tavares, 2003).

Öte yandan imar hakkının, sağlıklı ve estetik görünümlü olması için kentlerin oluşumunda da önemli bir yeri vardır. Kentler, estetik yani yatay mimari biçiminde planlanırsa daha sağlıklı ve bayındır hale gelecektir. Ayrıca kentsel bölgelerde, yapılan planlamalar doğrultusunda sınırlayıcılığı olan bir hak olarak ele alınmıştır. Kentsel bölgelerde, sahip olduğu arsa özellikleri ve planlama kararları ışığında bazı parsellerde imar hakları yoğun olarak kullanılırken bazı parsellerde izin verilmemektedir (Dündar, 2010). Planın getirdiği şartlara bağlı olarak ortaya çıkan değer artışına “imar değeri” denilmektedir ve arazinin önceki değerinden ayrılmaktadır (Akdeniz, 2001).

Günümüzde genellikle kentleşmenin hızlı bir şekilde artış göstermesine bağlı olarak hem konut sayısı hem de taşınmaz değeri doğal olarak hızlı bir biçimde artma eğilimindedir. Bu durum imar rantını kaçınılmaz kılmaktadır. Bu bağlamda belli bir gayret göstermeden oluşan değer artışı “rant” olarak ifade edilmektedir (Akın, 2007). Özellikle verimli tarım topraklarının bazen kentsel arsaya dönüştüğü görülmektedir. Bu dönüşümde kentsel rantın önemli bir yeri olup minimum seviyeye indirgenmelidir (Çelik, 2007). Dolayısıyla rant kavramı toplumu zengin edebiliyorken aynı zamanda mağdur duruma da düşürebilmektedir. Bu nedenle imar hakkının toplumun kesimlerinde ayrıcalık yapmayıp sosyal adaleti sağlaması oldukça önem taşımaktadır. Bununla birlikte imar hakkının, Anayasa’da hatta 3194 sayılı İmar Kanunu’nda doğrudan yer verilmeyip dolaylı bir şekilde yapılaşma hakkı olarak kullanıldığı görülmektedir. Zaman zaman imar hakkı kavramı ile yapılaşma hakkı aynı anlamı karşılayacak şekilde kullanılmıştır. İmar hakkı, kamu yararı amacıyla taşınmaz üzerinde yapılan imar planlarına göre arsanın genelini veya bir kısmını inşaatlara ek olarak yapılan tesisler, donatılar, çevre düzenlemelerinin mimari olarak bir bütünlük arz etmesi olarak tanımlanmıştır. Yapılaşma hakkı ise belli bir arazi, arsa veya parselde imar durumuna göre yapılan proje çalışmalarından sonra oluşturulan imar planları şartlarına göre yapı yapma hakkı (Yapılanma Hakkı) olarak ifade edilmiştir (Kocalar, 2009).

Sonuç olarak imar hakkı, mülkiyet hakkı içerisinde onunla bir bütün olan, kamu yararı amacıyla imar planlarına uygun taşınmaza fen, sağlık ve kentsel düzene uygun bir

yapılanma sağlayan hak ve yükümlülüktür. Aynı zamanda imar hakkı, bazı ülkelerin tapu kütüğünde mülkiyet hakkından bağımsız bir şekilde yer alan bir haktır (Kocalar, 2009). Bu durumdan yola çıkarak ülkemizde de imar hakkının mülkiyet hakkından bağımsız bir hak olarak ifade edilmesi ve tapu kayıtlarında ayrı bir sütunda yer verilmesine ihtiyaç olduğuna dair bazı görüşler gündeme getirilmektedir (Aynural, 2020).

2.2 İmar Hakkı Transfer Sistemi Kavramı

İngilizcede “*Transfer of Development Right*” kavramıyla ifade edilen İmar Hakkı Transferi (İHT) (Böke, 2020) kavramı aynı zamanda “imar hakkı devri (Yamak, 2006)”, “imar hakkı aktarımı (Zorlu Kaman, 2016; Yeşil ve Demir, 2021)” ya da “yapılanma hakkı aktarımı (Sancakdar, 2016)” gibi farklı kavramlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Literatürde bu kavrama dair tek bir tanım olmayıp farklı görüşler ortaya konulmuştur. Ortak bir tanımın mümkün olmamasının nedeni olarak her ülkenin mülkiyet konusuna ilişkin bakış açılarının farklılık göstermesi ve hukuk yapısının değişken olması söylenebilir.

“İmar hakkı Transferi” kavramı bir parsel üzerindeki aynı haklarının (tarım, kiraya verme, satış, irtifak hakkı tesisi vb.) veya mevcut imar hakkının kısmen ya da tamamen kullanılamaması durumunda mevcut kullanımını değiştirmeden başka bir alanda kullanımına olanak sağlamak şeklinde tanımlanabilir (Yamak, 2006). Bu bağlamda İHT programı, kentleşme yönünde ilerleyen bölgelerde gelişme potansiyelini artırmak amacıyla bu bölgelere imar hakkı aktarımı sağlar. Bu uygulamayla birlikte gelişme bölgesinin var olan potansiyelini artırmak buna karşılık korunması gereken bölgelerde ise büyüme potansiyelini azaltmak hatta ortadan kaldırmak amaçlanmaktadır. Diğer bir deyişle korunması gereken imar alanları için oluşturulmuş piyasa tabanlı uygulama aracıdır (Şekil 1) (Pruetz ve Standridge, 2009).



Şekil 1. İmar Hakkı Transfer Sistemi Gösterimi (Platt, 1996; Göksu, 2005)

Başka bir görüşe göre İHT, mülk sahiplerinin taşınmaz üzerindeki aynı haklarının tamamından veya bir kısmından daimi olarak feragat edip imar haklarının belli bir karşılıkla belirlenmiş olan alıcı bölgeye aktarılması işlemi (Dündar, 2010) ya da mülk sahiplerinin koruma amacıyla kısıtlanan haklarının telafisi için imar potansiyeline izin verilen başka bir bölgeye (alıcı) aktarılması (Işıldak, 2012) işlemidir. Aynı zamanda tarımsal alanları, açık alanları, çevreye duyarlı alanları, orman alanlarını, yaban hayatı koruma alanlarını, sulak alanları, tarihi yapıları ve doğal kaynakları, yükseklik sınırlaması getirilerek korunması istenen kentsel alanları korumak için geliştirilen ve kullanılan bir sistemdir (Capital Region Council of Governments, 2002; Messer, 2007).

Dolayısıyla İHT sisteminin temel amacı, ülkemizde veya diğer birçok ülkede özellikle kent içindeki ve etrafındaki tarım ve yeşil alanların korunmasını sağlamak olmuştur. Sistem, mülk sahiplerine arsa alım-satımı yerine sadece imar haklarını alma ve satma hakkı vermektedir. Böylece İHT sistemi, arsa sahibine kendi rızası ile kullanamadığı imar hakkını idari yönetimler aracılığıyla başka bir alanda kullanmak üzere likite çevirme olanağı sunmaktadır (Göksu, 2003).

Yurtdışı örneklerine bakıldığında, İHT kavramının özellikle koruma amaçlı uygulamalarda kullanıldığı görülmektedir. İHT yönteminin çoğunlukla koruma amaçlı kullanılmasının yanında doğal afet sonucu muhtemel can ve mal kayıplarının önlenmesine ve afet riskini ortadan kaldırılması amacıyla yönelik malikin sahip olduğu hak kayıplarını telafi etmek amacıyla da kullanıldığı söylenebilir (Duman, 2016).

Öte yandan İHT kavramının, menkulleştirme yönünün de olduğu ifade edilmektedir. Gönderici alanda bulunan taşınmaz maliklerine, transfer edilecek haklarının menkul kıymete dönüştürülmesi olanağı sunmaktadır. Başka bir ifadeyle gayrimenkulün menkul olarak sertifikalandırılması söz konusudur. Böylece imar hakkı, alınıp satılabilen ve transfer edilebilen bir değer olarak karşımıza çıkmaktadır (Anonim, 2014).

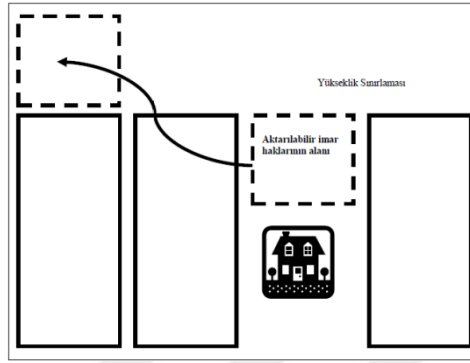
İHT sistemi; taşınmazın korunacağı alan (gönderici bölge), gelişecek olan alan (alıcı bölge), İHT sertifikasının çıkarılması ve İHT bankasının kurulması, planlama ve yönetim aşamalarından oluşmaktadır (Göksu, 2003). İHT sisteminin başarılı olması gönderici ve alıcı alanların iyi tasarlanabilmesine bağlıdır. Bunun için transfer programına başlamadan önce incelemeler ve değerlendirmelerin yapılması oldukça

önemlidir. Burada gönderici alan korunması istenen ya da bir afet olması durumunda önlem alınacak alan olarak tanımlanırken, alıcı alan ise gelişme potansiyeline sahip ek yoğunluğu kaldırabilecek nitelikte kentsel gelişim bakımından gerekli imkanlara sahip alan olarak tanımlanmaktadır (Yaro ve ark., 1998). Yine İHT sisteminde, imar hakkı arzı ve talebinin birbirine denk olması önem taşımaktadır. Birbirinden fazla ya da az olması sistemde sorunlara neden olabilir. Sistemde transfer, parseller, bölgeler, kırsal alan ile kentsel alan arası ya da yerleşmeler arası şeklinde uygulanabilmektedir (Göksu, 2003).

İHT sistemine ilişkin diğer önemli bir konu ise zorunlu ya da gönüllü program olarak alternatif sunmasıdır. İHT sisteminin zorunlu olarak uygulanması, çoğunlukla belediye tarafından gerçekleştirilmektedir. Belediye gönderici bölgedeki parsellere ait imar haklarının kullanılmasına kısıtlamalar getirebilmekte hatta bölgeyi imara karşı yasaklayabilmektedir. Bununla birlikte idare, bu uygulamayı sadece kamu yararı gerekçesine dayanarak yapabilir. Zorunlu programlar, gönderen bölgedeki imarın yasaklanmasını ve korumaya alınmasını hedeflemektedir. Malikler, taşınmazını, getirilen kısıtlamalar çerçevesinde kullanmak zorundadır. Malik, kısıtlamalar sebebiyle kullanamadığı imar hakkını imar hakkı transfer programıyla birlikte telafi ederek bunu ekonomik fırsata dönüştürebilmektedir (Cuomo ve Perales, 2011). Gönüllü program ise taşınmaz sahibine, imar planına göre sahip olduğu haklarını gönderen bölgede kullanmaya devam edebilme veya başka bir bölgeye transfer etme ya da hakkını bir başkasına satma/devretme imkanı sunar. Burada belediye alıcı bölgelerdeki imar yoğunluğuna sınırlama getirmez. Tamamen gönüllü İHT programı malike imar hakkını başka alıcı bölgeye aktarma veya satma-devretme seçeneği sunar. Alıcı alandaki geliştiriciler ise daha yoğun bir kentleşme ortamı adına ek imar hakkı satın alma talebinde bulunabilirler. Bu koşullarda gönderen bölgedeki sakinler, haklarını satarak koruma irtifakı sağlayabilirler (Cuomo ve Perales, 2011). Gönüllü İHT uygulamaları malikin rızası ile gerçekleştiği için mülkiyet hakkı açısından önemli sorunlar ortaya çıkmamaktadır.

İHT sisteminin hedefleri arasında korunması gerekli alanlar dışındaki alanlarda yoğunluk düzenlemelerini sağlamak da mevcuttur. Bu bağlamda İHT Modelinde Yapı Yüksekliği ile Yoğunluk Düzenlemesi (Şekil 2) olarak adlandırılan yöntem, kentsel yapılara yükseklik kısıtlaması getirilerek uygulanır. Bu durumda belirli bölgelerin

yoğunluğu azalırken, aktarım bölgesinin yoğunluğu istenilen seviyeye ulaştırılır (Anonim, 2014). Bir diğer yöntem ise İHT Modelinde Ek Yapılaşma ile Yoğunluk Düzenlemesi olarak adlandırılan ve Şekil 3’de görüldüğü gibi, aktaran alanın yapılaşma yoğunluğunu azaltırken, aktarım alanında ek bir yapılaşma ile yoğunluk artışını sağlayan yöntemdir (Mengilli–İşildak, 2012).



Şekil 2. İHT Modelinde Yapı Yüksekliği ile Yoğunluk Düzenlemesi (Göksu, 2005)



Şekil 3. İHT Modelinde Ek Yapılaşma ile Yoğunluk Düzenlemesi (Mengilli–İşildak, 2012)

2.3 İmar Hakkı Transferinin Mülkiyet Hakkı Üzerindeki Etkisi

İHT kavramı mülkiyetle ilişkilidir ve özel mülkiyet hakkının verilmediği toplumlarda İHT’den bahsetmek olası değildir. İHT, mülkiyet hakkına yönelik bir kısıtlama durumunda, bu kısıtlılığın koruma amaçlı olarak telafisi noktasında ortaya çıkmaktadır (Ünsal, 2016). Mülkiyet açısından ele alındığında, taşınmaz sahiplerinin hem kısıtlanan mülkiyet haklarının telafisini sağlama hem de kısıtlanan yani korunacak

alanlar üzerinde gelişme potansiyelini azaltma bağlamında önem taşımaktadır (Mengilli-Işıldak, 2012). İHT sistemiyle birlikte malik, sahip olduğu mülkiyet hakkının bir parçası olan imar haklarını satabilmekte veya belli bir kısımdan feragat edebilmektedir. Böylece mülkiyet hakkından ayrıştırılabilen imar hakkı ekonomik bir değer kazanabilir ve başka bir alana transfer edilebilir (Tavares, 2003).

İmar haklarının satılması durumunda bazen malike arazisi üzerinde aynı hakları kullanma fırsatı tanınır. Başka bir ifadeyle, taşınmazın kullanma ve yararlanma hakkı malikte kalırken tasarruf yetkisi ilgili idareye geçer (Gemalmaz, 2008). Genellikle bu uygulama tarım arazilerinde görülmektedir. Söz konusu durumun amacı, tarım alanlarının korunması ve bu alanların farklı kullanımlara geçişinin önlenmesidir. Bu noktada malikin taşınmaz üzerinde hangi yetkileri kullanmaya devam edeceği ve idareye hangi yetkilerin devredileceğinin netleşmesi oldukça önemlidir. Diğer yandan malik taşınmazı üzerindeki tüm haklarını da idareye devredebilir. Bu durumda taşınmazın kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkilerinin tamamı ilgili idareye geçmiş olmaktadır. Bahsedilen bu duruma kentsel dönüşüm ve tarihi ve kültürel açıdan önemli olan alanların korunmasına yönelik uygulamalarda rastlanmaktadır (Ünsal, 2016).

İdarenin, kendisine devredilen imar haklarını kamu yararına aykırı bir şekilde ve serbestçe kullanması olanaksızdır. Dolayısıyla idarenin hangi yetkilere sahip olacağının mevzuat içerisinde açıkça belirtilmesi oldukça önemli ve gereklidir. İHT sisteminde idarenin, kazandığı mülkiyet hakkını kamu yararı amacı dışında hiçbir şekilde başka bir kuruma satamama veya devredememe sorumluluğu nedeniyle mülkiyet hakkının korunması noktasında önemli bir rolü söz konusudur (Ünsal, 2016).

2.4 İmar Hakkı Transfer Sisteminin Tarihsel Gelişimi

İlk olarak New York kentinde 1916 yılında geniş kapsamlı olarak imar kararnamesi ile yürürlüğe koyulmuştur. New York eyaletinde yer alan gökdelenlerin komşu taşınmazların güneş ışığından faydalanmasını engellediğinden dolayı “hava haklarının transferi” tabiriyle bu fikir ortaya çıkmıştır (Johnston ve Madison, 1997). New York’ta çok katlı binalarda yükseklik sınırlaması vardır. Böylece komşu parselde henüz yükseklik sınırına ulaşmayan hak sahiplerinin bu haklarını başka parsellerde kullanılmak üzere transfer etmesine ya da satmasına imkan sağlanmıştır. Dolayısıyla

bu sistemin ilk uygulamasının 1916 yılında New York'ta yapıldığı söylenebilir (Hanly-Forde, 2003).

Öte yandan başka bir görüşe göre İHT kavramı, 1961 yılında ABD'de Gerald Llyod tarafından "Kentsel Arazi Enstitüsü" için yazılmış bir makalede, bir parselden başka bir parselde imar hakkı aktarımı üzerine bazı öneriler sunulmuştur. Llyod'dan sonra farklı yazarlar tarafından da bu kavram üzerine önemli yayınlar ortaya konulmuştur. Böylece İHT kavramının daha sistematik bir şekilde ilk defa ele alındığı gözlemlenmiştir (Dündar, 2010).

Başka bir görüşe göre, İHT kavramının 1968 yılında New York Eyaletinde yürürlüğe giren Kültürel Varlıkları Koruma Yasası ile ortaya çıktığı savunulmaktadır. Söz konusu yasa ile arazi değerinin yüksek olduğu alanlarda taşınmazlara getirilen kısıtlamalar sonucu meydana gelen zararların önlenmesi ve kültür varlıklarının korunması amaçlanmıştır. Kültür varlıklarına isabet eden, kullanılamayan imar haklarının, bitişiğindeki parselde veya adaya transferinin yanı sıra herhangi bir parselde transferi mümkün kılınmıştır. İHT sisteminin, bu kanun ile ilk defa yasal boyutta ele alındığı kabul edilmektedir (Been ve Infrance, 2013).

İlk zamanlarda İHT programları, tarihi yapıların, tarım arazilerinin, rekreasyon alanlarının ve ormanların korunmasına yönelik uygulamalarda kullanılmıştır. 1970'e kadar çoğunlukla kırsal alanların korunmasına yönelik İHT programları düzenlenmiştir. Bununla birlikte birçok İHT programı da hayata geçirilememiştir. Bu süreçte İHT sistemi, 1970'lerde hızlıca yayılım göstererek 11 eyalette 20'den fazla uygulamaya (ör: New York City, Calvert County ve Maryland) konu olmuştur (Walls ve McConnell, 2007). 1980'li yıllarda, İHT sisteminde daha karmaşık yapıda ve piyasa temelli yaklaşımlara dayalı uygulamalar görülmüştür.

İHT programları arasında Montgomery County, New Jersey Pinelands, Denver, Kolorado, Seattle, Washington, San Francisco ve Kaliforniya yer almaktadır (Kaplowitz ve ark., 2008).

Öte yandan bu süreçte 1987 yılında Amerika Planlama Derneğinin bir yayınında, New York City'nin İHT programı oluşturmasından bu yana geçen 18 yılda sadece bir düzine transferin gerçekleştiği açıklanmıştır. İHT programları üzerine yapılan bir araştırmada

2003 ve 2011 yılları arasında New York'ta sadece iki transfer gerçekleştiği belirtilmiştir (Been ve Infrance, 2013).

2.5 İmar Hakkı Transfer Sisteminin Amaç, İlke ve Yararları

İHT sistemi, birçok ülkede arazi kullanımını yönetmek ve çevre sorunlarına çözüm bulmak amacıyla başvurulmuş bir yol olmuştur. İHT programlarının ilk uygulanma döneminde amaçları tarım arazilerinin, tarihi ve kültürel alanların, doğal kaynakların korunması olmuşken (McConnell ve ark., 2003), sonradan bu amaçlar arasına yaban hayatı, biyolojik çeşitlilik oluşturan alanlar, orman arazileri, mineral kaynak bölgeleri gibi hassas alanları koruma kavramları da dahil edilmiştir. Ayrıca İHT sistemi, imar yoğunluğunu artırmadan yerleşim yerlerinde planlı yapılaşma sağlayarak kentsel büyümeyi geliştirmek amacıyla yerel yönetimler tarafından da kullanılmaya başlanmıştır (Böke, 2020).

İHT sisteminin, özel değere sahip arazilerin korunmasını sağlamak ve mülkiyet hakkı kısıtlanmış taşınmazların hak sahiplerinin mağduriyetlerini telafi etmek üzere iki temel amacı vardır. Bunlar kamu yararının sağlanması ve bireysel menfaatin korunmasıdır (Kocalar, 2009). Aynı zamanda kamu menfaatleri ile bireysel menfaatler arasındaki dengeyi sağlamaktır (Yanık ve Suri, 2020). Bununla birlikte kavram, zamanla farklı amaçları da kapsamıştır. Kamu yararı amacıyla sadece koruma anlayışına bağlı kalmamış, düzenli yapılaşma sağlamak amacıyla az gelişmiş bölgelere ek alt yapı hizmeti sağlayarak ve yeni iş imkanları sunarak kentin kenar bölgelerini canlandırmak ve kentsel büyümeyi sağlamak da hedeflenmiştir. Bunlara ilaveten günümüzde kentsel dönüşümde yaşanan sorunların önüne geçmek için alternatif bir yöntem olarak geliştirilmesi, doğal afet riski taşıyan alanlarda nüfusun belli bölgelere tahliye edilmesi, sağlıklı ve düzenli kentleşme olgusu sağlamak amacıyla nüfusun dengelenmesi de İHT sistemine dayandırılmıştır (Mataracı ve ark., 2017).

Diğer bir amaç olarak, imar hakkı transferinin idare üzerindeki mali yükün hafifletilmesi konusundaki önemli rolü söylenebilir. Kamulaştırma uygulamalarında olduğu gibi idarenin maliklere ödeme yapmaması durumu, idare üzerindeki yükü azalttığından bir denge aracı olarak görülmektedir (Scro, 2014).

Ülkemizde bazı yerel yönetimlerin, imar uygulamaları kapsamında İHT görüşünden etkilendikleri gözlenmektedir. Bu bağlamda İHT yöntemine benzer şekilde plan kararlarıyla “imar transferi”, “yoğunluk transferi”, “emsal transferi”, “emsal aktarımı” ve “yapılanma hakkı aktarımı” gibi kavramlar geliştirilerek literatüre eklenmiştir. Buna örnek olarak, sit alanları, jeolojik açıdan yerleşmeye uygun olmayan alanlar, tarihi alanlar gibi imar planı doğrultusunda yeniden yapılandırma hakkı verilmeyen bazı alan kullanımları için, mülk sahiplerine hak kazandırılmıştır. Söz konusu hakların, plan kapsamındaki diğer alanlarda kullanılmasına imkan sağlanmıştır. Hali hazırda aktif olarak kullanılmayan bu yöntemin yasal altyapısı ile ilgili eksikliklerin giderilerek imar planları ile uygulanabilmesi için araçların geliştirilmesi gerekmektedir (Yanık ve Suri, 2020).

Bir İHT programının birden fazla amacı bazen de belirsiz amaçları olabileceğinden sınırlılığı yoktur (Nelson ve ark., 2013). İHT programları her bir toplumun ihtiyacına göre farklılık göstermektedir (Marquitz, 2004). Bu nedenle her ülkenin kendi mevzuatına uygun İHT ilkelerini ve hedeflerini belirlemesi gerekmektedir. İHT programlarının başarılı ve etkin bir şekilde uygulanabilmesi için öznel ve nesnel kriterlere dayalı önemli ilkeleri vardır. Kent yoğunluğunun yaşandığı yerlerde gelişme potansiyelini artırmak ve korunacak alanlarda ise büyüme potansiyelini azaltmak, İHT programları için başarı faktörleridir. İHT programlarının başarısını belirlemede kıstas, korunan arazi alanıdır (Böke, 2020). Bu bağlamda, Pruetz ve Standridge (2009) tarafından ABD’de 1994 yılına kadar İHT programının varlığına dair 3.500 topluluk üzerinde araştırma yapılmıştır. Bu araştırmaya göre 191 İHT programı arasından en fazla alanı koruyan ve başarılı olduğu faktörleri listeleyen 20 program olduğu belirlenmiştir. Bu programların başarı kriterlerine bakıldığında, kullanabilir geliştiricilerin olmasını sağlama, halk desteğinin olması, basitlik anlayışı ve İHT bankasının varlığı gibi faktörlerin dikkate alındığı görülmektedir.

Koruma için güçlü halk desteğinin olması oldukça önemlidir. Gönderici bölgenin kısıtlılık şartları ve alıcı bölgenin özellikleri gibi İHT sisteminin unsurları üzerine tartışmaların çözümünde halk desteği zaruridir. Bazı İHT programlarının uygulanması on yıllar boyunca sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç boyunca seçilmiş yetkililer değişebilir. Ancak toplumsal destek sürdüğü sürece yıllar içerisinde programlar zarar almayacak şekilde uygulanmaya devam edebilecektir (Pruetz ve Standridge, 2009). Bu

noktada katılım sürecini başarıyla devam ettirebilmek aynı zamanda halkın desteğini sağlayabilmek için toplumun programlar hakkında bilgilendirilmesi gerekmektedir. Böylece yapılan çalışmaların sürekliliği ve uygulanabilirliği artacaktır.

İHT sisteminin başarılı bir şekilde uygulanabilmesi için diğer önemli unsur basitlik ilkesidir. Çünkü bu sistemin aktörleri olan malik ve idarenin iletişimi kolaylıkla kurabilmesi, anlaşabilmeleri, transfer sistemi hakkında bilgi sahibi olabilmeleri için programın açık, anlaşılır, şeffaf bir şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Sistemin basitliği, anlaşılabilirliği bu noktada önemli bir faktördür. Ayrıca bir programın basitliği malik, yüklenici, kuruluşlar ve idare olmak üzere destek oluşturma noktasında yardımcı olacaktır (Pruetz ve Standridge, 2009). İmar hakkı transferleriyle gönderici bölgede koruma ve kısıtlamalardan dolayı meydana gelen ekonomik düşüş, alıcı bölgede oluşacak olan potansiyel gelişim sonucu artış ile karşılanacaktır. Gönderici bölgede korunmanın sağlanması koşuluyla malikin mülkiyet hakkındaki kısıtlılığı en aza indirgeyerek kullanımına devam etmesine çalışılmalıdır. Her iki tarafın da zarar görmemesi için koruma ve kullanma dengesinin sağlanması amaçlanmalıdır (Dündar, 2010).

Önemli olan bir diğer ilke malikler arasında kamu yararı amacıyla kısıtlamalardan dolayı oluşan hak kayıpları bağlamında adaleti sağlama ilkesidir. Korunan ya da imar planları sonucu kısıtlanan gönderici bölge üzerinde bazen hiç yapı izni verilmemekte bazen de ciddi yapılaşma koşulları öne sürülmektedir. Bu durum maliklerin mülkiyet haklarını kullanmaları noktasında aralarında kayda değer bir fark oluşturmaktadır. Dolayısıyla bu sistem sayesinde malikler yararlanamadıkları imar haklarını satarak kısıtlanan taşınmazlarından meydana gelen kaybı telafi edebilme imkanına kavuşabileceklerdir.

2.6 İHT Sistemini Oluşturan Temel Unsurlar

İHT sistemi ile gelişmesi istenen alıcı bölgenin potansiyeli artırılırken korunması istenen gönderici bölgenin gelişme potansiyelini azaltma amaçlanmaktadır. Bu süreçte yer alan aktörlerin hem sayıca fazla olması hem yerel yönetimlerin projeyi uygularken kritik karar verme durumlarında bulunması, karmaşık ve uzun bir sürece yol açmaktadır. Bu nedenle önemli haklardan biri olan imar hakkının, programda çok iyi

bir şekilde planlanması ve tasarlanması gerekmektedir. Bu durum basit gibi görünse de aslında kapsamlı ve zaman alıcı olmaktadır.

Başarılı bir İHT programı için bu sistemi oluşturan unsurlar ve aşamaların doğru şekilde tespit edilmesi ve birbiriyle uyumlu çalışması gerekmektedir. Çünkü her İHT programının uygulanış amacı farklı kitlelere hitap edeceğinden, tekdüze bir programdan ziyade her çalışılan bölge için ayrı ayrı tasarlanması uygun olacaktır.

Bu nedenle başarılı bir İHT programı için; (i) çalışılacak bölgede İHT'nin ihtiyacını karşılayacak uygun alıcı bölgelerin oluşturulması, (ii) taşınmazın korunacağı alanın belirlenmesi, (iii) programda tahsis oranının belirlenmesi, (iv) bu program dışında başka alternatif yol bırakılmaması, (v) yüklenici firmalar veya müteahhitlerin İHT sistemini kullanabilmeleri, (vi) programın herkes tarafından anlaşılabilir düzeyde olması, (vii) korunan alanlarda toplumsal destek sağlanması, (viii) İHT Bankası kurulması, (ix) imar haklarının satışı için canlı bir piyasanın oluşturulması gibi koşulların sağlanması önem taşımaktadır (Anonim, 2014). Bahsedilen bu koşulların sağlanmasında bahsi geçen kavramların, unsurların ve özelliklerinin bilinmesi gerekli ve önemlidir.

2.6.1 Gönderici Bölgenin Tespiti

İHT programının temel unsurları gönderici (gönderen ya da aktaran) ve alıcı (alan ya da aktarım) bölgelerin tespitidir. Gönderici bölgeler, imar hakkının kısıtlılık dolayısıyla kullanılamadığı veya imar uygulaması yapılmasına izin verilmeyen, malikin imar hakkının kısıtlandığı, gelişmesi veya büyümesi istenmeyen (Böke, 2020) ya da plan kararıyla koruma altına alınmış (Tavares, 2003) ya da kamu yararı için korumanın gerçekleştirildiği (Yeşil ve Demir, 2021) alanlardır.

Bu alanlar, kamunun yararı amacıyla korunması elzem olan tarım arazileri, doğal kaynaklar, yeraltı suları, ekolojik ve arkeolojik bölgeler, tarihi ve kültürel alanlar olabilir. Bu tür alanlar için benimsenen İHT programının amacı, özel mülkiyete konu olan taşınmazın mevcut kullanımının korunmasına destek olmaktır. İlgili idare bir gönderen alan oluştururken o bölgenin neden imara açılmayacağını belirtmelidir. Ayrıca alanın mevcut arazi değerlerini de açıkça ifade etmelidir. Gönderici bölgenin piyasa değeri arazinin sahip olduğu potansiyele göre değişkenlik göstermektedir. İmar

hakkı kısıtlandığı zaman taşınmazın piyasa değeri azalacaktır. Bununla birlikte alıcı bölgede imar haklarına talep artarsa, o zaman İHT programları daha fazla değer kazanacaktır (Yaro ve ark., 1998). Eğer imar hakkına talep arzdan fazla olursa alıcı bölgenin öncelikle artan imar hakkını kaldırabileceğinden emin olunmalıdır. Alıcı bölgeye uygulanan program yeniden revize edilerek değerlendirilmelidir. İHT programı tasarlanırken ilk adım imar haklarının satılacağı gönderen alanların haritalandırılmasını sağlamaktır. Gönderici alanların konumu ve büyüklüğünün yanı sıra imar haklarının sayısı gibi birçok faktör dikkate alınarak incelenmelidir.

Ayrıca imar haklarının sayısına karşılık mevcut alıcı alanların varlığı ne derecede yeterli olup olmadığı önceden belirlenmelidir. Aksine alıcı alandaki geliştiriciler izin verilen sınırdan daha fazla yüksekliklerde veya yoğunlukta imar hakkı için ödeme yaparken gönderici alandaki sahipler kaybettikleri imar hakkını tazminat olarak almaktadırlar. İmar hakları kaldırıldığında hak sahiplerinin taşınmazına koruma irtifakı sağlayarak programa alınacak alanlar belirlenir (Aken ve ark., 2008).

2.6.2 Alıcı Bölgenin Tespiti

İHT programlarında alıcı (alan ya da aktarım) bölge, gönderen bölgede kullanılmayan imar haklarının aktarılacağı aynı zamanda daha cazip hale getirilmeye çalışılan gelişme alanı olarak tanımlanabilir. Bu alanda yoğun imar faaliyetlerini gerçekleştirmek için alan bölgenin teknik altyapısının ve diğer kamu gereksinimlerini, sosyal donatı ihtiyaçlarını karşılayabilecek nitelikte düşünülerek planlanması gerekecektir (Aken ve ark., 2008). İmar planlarında gelişmesi öngörülen altyapı olanaklarının yeterli düzeyde tutulacağı koruma alanı şeklinde ya da korumaya karşılık gelişmenin sürdürüldüğü, kentsel hizmetlerin yürütüldüğü alanlar (Yeşil ve Demir, 2021) şeklinde ifade edilebilir.

Dolayısıyla alıcı bölgelerin bu yoğunluğu kaldırabilecek düzeyde olması gerekmektedir. Bununla birlikte yoğunluk artışının, alıcı bölge sakinleri tarafından benimsenmemesi durumunda imar hakkı transferinin başarılı olması beklenemez (Aynural, 2020).

İHT uygulamalarında alıcı bölge seçiminde dikkat edilmesi gereken hususlar vardır. Bunlar; (i) alıcı alan büyüklüğünün İHT ihtiyacını karşılayabilecek büyüklükte olması,

(ii) donanımı yeterli altyapı ve diğer kentsel donatıların oluşumuna uygun olması, (iii) daha önce ilan edilen imar planlarına uygun ve mevcut yapılaşmaya uyumlu olması, (iv) İmar Hakkı Transfer programlarında arz ve talep dengesinin kurulması, (v) gönderici ve alıcı bölgeler için taşınmaz piyasa değerinin benzer nitelikte olması, (vi) alıcı bölgede imar yoğunluğunun üstesinden gelebilecek altyapı ve yol ile ilgili sorunların çözülmüş olması, (vii) idareler açısından ise taşınmazların kamulaştırılması ya da satın alınması yerine imar haklarının satın alınması, İHT sertifikalarının satın alınması ve İHT bankalarının kurulmasının teşvik edilmesi gibi hususlar şeklinde sıralanabilir (Yaro ve ark., 1998; Anonim, 2014; Böke, 2020).

2.6.3 İHT Bankası

İHT sistemi, taşınmaz veya arsanın yerine imar haklarının alım satımına dayanır. İHT programlarında başarı elde etmek ve canlı bir İHT pazarı sağlayabilmek için alıcı ve satıcı arasındaki iletişime olanak sunacak bir İHT bankasının oluşturulması gerekli ve önemlidir (Scro, 2014). İHT bankası, imar haklarını satın alabilmekte ayrıca alıcı – satıcı ilişkisi sağlanana kadar bünyesinde bulundurabilmektedir. Banka İHT fiyatlarını belirleyerek imar haklarına teminat olarak kredi verme hakkına da sahiptir. Böylece banka İHT fiyatlarını belirleyebilmekte ve aynı zamanda da sabitleyebilmektedir (Pizor, 1986).

İHT bankası kent merkezinde ya da ilçe sınırları içerisinde kurulabilir (Aken ve ark., 2008). İHT bankası kamu idareleri tarafından, özel veya yarı kamusal kuruluşlar tarafından hatta sivil toplum kuruluşları tarafından kurulabilir (Anonim, 2015). Banka mülk sahipleri ile yatırımcıları bir araya getirerek imar kredilerinin satışını hızlandırır. Nitekim birçok İHT programı karşılaştırıldığında, İHT bankasının yer aldığı programların olmayanlara göre daha başarılı olduğu fark edilmiştir (Yaro ve ark., 1998). Bankaların bu başarısını, satıcı ve alıcılara kolaylıkla ulaşabilmesi, kredi sağlayabilmesi ve ileride meydana gelebilecek hukuki problemleri çözebilmesi etkilemektedir.

Banka bir takas odası niteliğinde kabul edilip transferleri takip etmesi ve kayıt altına alması açısından alıcılara güvenebilecekleri bir ortam sunmaktadır. Banka İHT programında eğer mülk sahibinin haksızlığa uğradığı bir durum olduğunu tespit ederse

idari düzenlemeler ışığında çözüme ulaşarak malikin korunmasına yardım etmektedir (Yaro ve ark., 1998). Ayrıca bankalar devamlı talep ortamı yaratarak piyasayı hem canlı tutmak hem de dengeyi sağlama noktasında İHT pazarı oluşturulmasına katkı sağlamaktadır. İHT bankalarının piyasa gelişimine katkı sağlayan birçok yönleri (Örneğin, imar hakları değeri konusunda piyasada güven ortamı sunması gibi) vardır. Aynı zamanda bankalar, toplumun bu konuda bilinçli olması için eğitilmesine yardımcı olan ve transfer programlarına güven sağlayan yönleriyle önem arz etmektedir (Kaplowitz ve ark., 2008).

Bu bağlamda imar haklarını menkul kıymete dönüştüren İmar hakları sertifikası, parsel üzerindeki imar haklarının sayısı, değeri gibi bilgileri kapsayan bir nevi imar hakları tapusu niteliğindedir (Usta, 2014). Bu sertifikaların piyasa şartlarında satılması bankalar sayesinde olmaktadır. Bu bankalar sayesinde alıcı ve satıcı arasında ilişki kurularak önceden alınmış fakat kullanılmayan sertifikaların tekrar satışa sunulması gerçek bir pazar ortamının oluşturulabilmesi sağlanır. ABD’de uygulanan birçok projede geçici veya sürekli “Sertifika Bankaları” oluşturulmuştur. Böylece hem kaybedilen yapılanma hakları düzenlenirken hem de oluşturulan sertifikaları satın alarak tekrar pazar ortamı yaratılmaktadır (Yamak, 2006).

Sonuç olarak, başarılı bir İHT programı hazırlamak için imar hakları ve transferlerinin kayıt altına alınması ve ilgililerin bu konuda bilgilendirilmesi önemlidir. Mülk sahiplerinin bu programa katılımı için teşvik edici eğitim programı düzenlemeleri gerçekleştirilmelidir (Dorfman ve ark., 2005).

2.6.4 İmar Kredileri

İmar kredileri mülk sahibi tarafından gayrimenkul gibi piyasa değeri karşılığında satın alınabilen ve yatırım amaçlı elde tutabilen özel mülkiyet haklarıdır. Diğer gayrimenkul işlemlerinde olduğu gibi devletin görevi burada kredilerin alım satımını kaydetmek ve kullanım sürecini yürütmektir (Anonim, 2015). Korunacak alanlardaki imar hakkı belediyeler eliyle alan bölgede imarın yoğunlaşmasına yol açar. Böyle bir düzenleme ile mülk sahiplerinin sahip oldukları alanlarda imar hakları korunur. Alan bölgelerde imar düzenlemelerine uygun şekilde yoğunluğu artırmak için imar kredileri satın alınmaktadır (Böke, 2020). Başarılı bir İHT programında temel özellik, kredinin

fiyatlandırılmasıdır. Ayrıca tahsis ve değişim oranlarının belirlenmesinde İHT programı ile serbest piyasadaki arz ve talebe göre dengenin kurulması gerekmektedir (Böke, 2020).

Gönderen bölge, maliklerin ekonomik durumlarına ve bölgenin gelişme potansiyeline göre kredilerini farklı fiyatlardan satabileceklerdir. Gelişime açık olan arazilerden alınan krediler, geliştirilmesi zor olan arazilere göre daha pahalı olacaktır. Alıcı alandaki yatırımcı ise piyasa talebine göre farklı fiyatlarda kredi satın alabilir hatta ilave imar hakkı sunulduğu zaman kar amaçlı tercih yapabilir. Fakat bazı durumlarda mülk sahibi arazi değerinde gelecekteki satışlar hususunda zarara uğrayabilir. Arazi sahibi imar hakkını sattığında ileride o arazide mevcut olmayan imar hakları için potansiyel alıcılar tarafından herhangi bir satın alma olmayacaktır (Anonim, 2015).

Başarılı İHT programları; kredilerin satışını, arazi kullanım planlamasının izin vereceği şekilde büyüme talebini karşılayan teşvikler sunmalıdır. Ayrıca büyüme artışının çevresel kaynaklara zarar verdiği alanları korumak için özel yatırımlar yapılmalıdır. Gönderen ve alan bölge yatırımcılarının zarara uğramamaları için iyi donanımlı piyasa bazlı analizler gerçekleştirilmelidir (Anonim, 2015).

2.6.5 İmar Yoğunluk Bonusu

İHT programlarında imar bonusları, genellikle mevcut miktardan daha fazla bina yüksekliklerine ve yapılaşma yoğunluğuna izin veren bir düzenlemedir. Daha çok alan bölge yatırımcıları tarafından tercih edilmektedir. Konut yoğunluğunu artırma, yükseklik artışını sağlama ve aynı zamanda yaşam kalitesinin artırılması için kamusal alanlara verilen bonus gibi teşvikler uygulanmaktadır (Aken ve ark., 2008). Fakat gönderen mülk sahipleri açısından bakıldığında kullanım sınırlamalarından dolayı ekonomik açıdan kâr elde edememektedirler. Bu durumda esneklik payı sağlayıp bu programı yürüten idare tarafından haklarını satan gönderici bölge sahiplerine ilave imar hakkı tanınmalıdır (Fulton ve ark., 2004).

İmar bonuslarını kullanırken mevcut yapı yoğunluğunun gereğinden fazla kapasitesini aşması durumunda çevredeki yapı yoğunluğu olmayan alanlara transfer edilmesi önemlidir. Hatta imar bonuslarının satışı da yapılabilir. İmar yoğunluk bonusunu kullanmak isteyen alan ile bu bonusu satın almak isteyen uygun alan arasında

gönüllülük esasına dayalı bir ilişki kurulabilmelidir. İmar bonus teşviki ile yaşam alanlarında meydana gelen sorunlara çözüm bulmak için tasarım, yapım ve yasal konularda yenilikçi bir yaklaşımla bir araya gelmiş destek gönüllüleri sayesinde gerçekleştirilmektedir (Anonim, 2016).

2.6.6 İmar Haklarının Değerlemesi

İmar hakkı transfer programlarını gerçekleştirme sürecinde mülkiyet hakkını etkileyen temel öğeler arasında gönderici ve alıcı bölge arasında değerlendirme tespitlerinin tarafsız ve sistematik bir şekilde yapılabilmesi oldukça önemlidir. Arazi kullanım planlamaları ile birlikte taşınmazın değerinde artış veya azalış söz konusu olabilmektedir. İHT programlarında yaşanan mağduriyetlerin telafisi, taşınmazın değerlendirilmesi ile dengelenmeye çalışılmaktadır. Değer denkleştirme süreci imar haklarının alış ve satışı için mülk sahiplerine birtakım teşvikler sunularak gerçekleştirilebilir. İmar haklarının değerlendirilmesi aşamasında gönderen ve alan bölgelerin değerlendirilmesi ayrı ayrı yapılmalıdır. İmar hakları kısıtlanan mülk sahiplerine kısıtlamadan önceki değeri kadar hak verilmelidir. İHT programlarında değer tespitine yaklaşım oldukça önemlidir (Aynural, 2020).

İlk önce gönderen bölgede değerlendirmenin yapılarak kullanılamayan imar haklarına karşılık gelen İHT sayısının düzenlenmesi söz konusudur. Değerleme tespitinde gönderen bölgenin emlak piyasası, kullanılamayan imar potansiyelinin değeri, arazinin yüz ölçümü, yapısı ve kullanım amacı imar parselinin değerini etkilemektedir (Costanis, 1973). Diğer değerlendirme ise alan bölgenin nasıl kullanılacağı ve İHT satın alınması durumunda alan bölgede kazanılacak olan ek yoğunluğun miktarının belirlenmesidir. İmar haklarının alan bölgeye iki farklı yaklaşımla transfer edildiği söylenebilir. İlk olarak alan bölgede parseller arasında fark gözetilmeksizin tek bir İHT formülasyonu belirlenmektedir. Ama bu yaklaşım bazı durumlarda adaletli olmayabilmektedir (Pruetz ve Standridge, 2009). İkinci yaklaşımda geniş ve çeşitliliği fazla olan alıcı bölgedeki parseller gruplandırılabilir. Bazı programlarda konut kullanımı ticari bir kullanım amacına dönüşebilmektedir. Böyle farklı tip kullanımlar olduğu sürece daha karmaşık hesaplamalar mevcut olacaktır. Bu farklılıklar da doğru değer tespitinin şekillenmesinde önemli rol oynamaktadır (Pelletier ve ark., 2010).

Yurtdışında yapılan İHT uygulamalarında aktarım işleminde farklı değerlendirme yöntemlerinin kullanıldığı görülmektedir. Örneğin Florida'da Collier County programında doğal kaynakların puanlaması yöntemi kullanılmıştır. Ülkemizde ise 2863 sayılı Kanunda sadece Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak rayiç değer denkleştirmesine değinildiği bununla birlikte mevzuatımızda alternatif yöntemlere de yer verilmesinin faydalı olacağı söylenebilir (Yeşil ve Demir, 2021).

2.7 İHT Sisteminin Başlıca Uygulama Alanları ve Bazı Örnekler

Gelişmiş birçok ülkenin İHT sistemine olan ihtiyacı kullanım amaçlarına göre değişkenlik göstermektedir. Bu bağlamda ABD'nin çok sayıda ve çeşitte uygulamaya sahip olduğu söylenebilir. Amerika'da çeşitli eyaletlerde 2013 yılına kadar farklı amaçlar için toplamda 239 İHT uygulaması gerçekleştirilmiştir.

Bu uygulamalar incelendiğinde, sistemin temel amacının çoğunlukla tarım ve yeşil alanların korunması olmak üzere kırsal alanlar, açık alanlar, sulak alanlar, tarihi ve kültürel alanlar, alt yapı yetersizliği olan alanlarda uygulandığı görülmektedir (Nelson ve ark., 2013). Söz konusu uygulamaların %48'inin çevresel kaynakların, %33'ünün tarımsal alanların, %10'unun tarihi öneme sahip alanların ve %6'sının kırsal karakterin korunmasında, %2'sinin altyapı düzenlenmelerinde ve %1'inin ise kentsel tasarım amaçlı uygulandığı söylenebilir (Usta, 2014). Ayrıca farklı kamusal alanlar için kentsel dönüşüm uygulamalarında, kent merkezlerinin canlanmasını sağlamak ve yeni iş imkanları sunmak, ekonominin gelişimini desteklemek amacıyla da kullanıldığı gözlemlenmektedir (Genç, 2008).

Tüm bu bilgiler ışığında İHT sisteminin başlıca uygulama alanları; (i)çevresel kaynakları koruma, (ii) tarım arazilerini koruma, (iii) konut alanlarını koruma, (iv) kırsal karakteri koruma, (v) tarihi alanları koruma ve (vi) kentsel tasarım ve yeniden geliştirme şeklinde sıralanabilir. Bu bölümde ayrıca uygulama alanları bazında dünya çapında başarıyla sonuçlandırılmış bazı İHT uygulamaları da örnek olarak sunulmuştur.

2.7.1 Çevresel Kaynakları Koruma

İmar hakkı transfer sistemi, çevresel değerleri koruma noktasında birden fazla hedefi içerebilmektedir. ABD’de çeşitli eyaletlerde uygulanmakta olan toplam 239 İHT programının yaklaşık üçte ikisinin ilk amacı çevrenin korunmasına yöneliktir. Genellikle program, belirli bir çevre hedefinin yanı sıra daha geniş bir çevre koruması için farklı kategoriler altında tasarlanmıştır.

Çevresel alanları korumanın yanı sıra tarım arazilerini korumak için çok sayıda İHT programı vardır. King County, Washington ve New Jersey Pinelands bu kategorideki en önemlilerden birkaçıdır. Pinelands programı, değerli tarım alanlarını özellikle yaban mersinlerini, orman ekosistemini, biyolojik çeşitliliği koruma ve sürdürülebilirliğini sağlamada önemli rol oynamaktadır (Colas, 1999). Yine doğal kıyı bölgelerini, açık alanları, yeraltı suyu kaynaklarını, sulak alanları ve yaban hayatı habitatını korumak amaçlı çeşitli İHT programları da gerçekleştirilmiştir (Nelson ve ark., 2013).

Çevresel kaynakların korunması için piyasa temelli politika araçları, ABD’de uzun yıllardır kullanılmaktadır. 1970’lerde çıkarılan çevre yasaları ile çevresel risk ve sorunların azaltılması yönünde talepler artınca “Hafifletme (Mitigation) Bankası” ilk olarak 1980’lerde faaliyet göstermeye başlamıştır. 2000’lere gelindiğinde ABD’de zararları ve riskleri azaltma kapsamında yüzlerce bankanın bulunduğu görülmektedir (Fulton ve ark., 2004). Piyasaya dayalı ticari araçların İHT programı kapsamında uygulanan en iyi örneklerden biri Çevre Koruma Ajansının kredi programları düzenleyerek hava kirliliğini önleyici tedbir amaçlı çalışmaların gerçekleştirilmesi olmuştur (Fulton ve ark., 2004).

2.7.1.1 Tahoe Regional Planning Agency California ve Nevada

ABD’nin batısında bulunan California ve Nevada eyaletleri, değişken iklim tiplerine sahip olmakla birlikte Nevada’nın büyük bir kısmını geniş çöl ve yarı kurak alanlar kapsamaktadır. Bununla birlikte California’da büyük bir tarım alanı Central Valley, eyaletin tam merkezindedir. Kuzey Amerika kıtasında kuraklık ve orman yangınlarının çoğunlukla yaşandığı bu eyalette su sıkıntısı sorunu gündeme

gelmektedir. Nevada ve California sınırında bulunan büyük tatlı su gölü olan Tahoe gölü, Kuzey Amerika'nın en büyük alp gölüdür (URL-1).

1969 yılında, Tahoe Gölü Havzası'nın çevresini korumak ve gelişme potansiyelini sağlamak için, arazi kullanım düzenlemeleri vasıtasıyla ABD Kongresi tarafından Tahoe Bölge Planlama Ajansı (TRPA) sözleşmesi onaylandı. Bu sözleşme, iki eyaletin sınırındaki Sierra Nevada Sıradağlarının yükseklerinde bulunan Tahoe Gölü'nün varlığını korumak için oluşturulmuştur. TRPA, Akarsu Çevre Bölgelerinde ve diğer hassas alanlarda uygun olmayan yapılaşmanın önüne geçerek arazilerin mümkünse doğal halinde bırakılmasını amaçlamıştır. TRPA, arazi kullanım planlamasını denetlemek ve çevresel etkileri yönetmek için uygulama yetkilerine sahiptir. Çevresel faktörlerini gözlemleyerek tehditlere çözüm bulmak için bölgedeki su kalitesini korumaya ve iyileştirmeye odaklanılmıştır. Aynı zamanda çevreyi iyileştirici çabaların yanı sıra rekreasyon fırsatları sunarak toplum için daha cazip projeler üretilmesi hedeflenmiştir (Nelson ve ark., 2013). Öte yandan Tahoe Bölge Planlaması farklı bir imar hakkı sistemine sahiptir. İmar haklarını tahsis etme ve transfer sistemi, TRPA'nın gelişme yöntemlerinin temel unsurudur. İmar hakkı transfer sisteminin amacı, Tahoe Gölü Havzası içinde kentsel yapılaşmanın çevresel faktörlere uyumlu olmasını ve şehir merkezlerini çevreye yararlı şekilde gelişmesini teşvik etmektir. Bu sistem, korunması gerekli kılınan bazı özel parsellerin imar haklarını aktarması için teşvikler sunar. Tahoe Gölü Havzası imar hakları aktarımında ticari taban alanı (CFA), turistik konaklama birimleri (TAU) ve tek veya çok aileli konut kullanım birimlerini içermektedir (URL-2).

TRPA, iyi şekilde hazırlanmış arazi kullanım planlaması ile önemli çevresel iyileştirmeler yapmak için 2012'de kabul edilen Bölge Planını güncellemiştir. Planın hedefi, Tahoe Gölü'nün Restorasyonu ve Sürdürülebilir Toplulukların Desteklenmesini oluşturmaktadır. Tahoe Havzasını yaşayan ve ziyaret eden herkes için bu eşsiz doğal ve insani ortamını korumak, restore etmek, gölün berraklığını iyileştirmek ve geliştirmek için ortak çabalara öncülük etmektedir (URL-2).

2.7.1.2 Collier County, Florida

ABD'nin Florida eyaletinde yer alan Collier County, 2010 yılı itibariyle 321520 nüfusa sahiptir ve merkezi doğu Napoli şehridir. 1974 yılında Collier County, kıyı adalarını, bataklıkları ve diğer ekolojik açıdan hassas olan alanları korumak ve büyümeyi kontrol altına almak amacıyla yeni imar yönetmeliği oluşturmuştur. County'deki arazilerin genel çoğunluğu özel izin gerektiren yeni bir planlama bölgesinde yer alıyordu. Bu bağlamda hassas alanların korunmasını sağlamak üzere arazi sahiplerine imar haklarını bölge dışındaki arazilere aktarmalarına imkan verilmiştir (Nelson ve ark., 2012). Collier County, kıyı alanlarındaki olası yapılaşmaya engel olmak amacıyla kıyıdaki kat sayısını sınırlayarak bunların İHT ile iç bölgelere aktarılması sağlamıştır. Bu bölgeler, önemli vahşi yaşam habitatı ve yerli flora ve fauna dahil olmak üzere hem ilçenin hem de Florida eyaletinin korumak istediği eşsiz kaynaklara sahiptir. Ayrıca, bölgede arazi kullanımında bağlantılı olan su kaynakları da kritik bir durumdadır (Walls ve McConnell, 2007).

Bu sorunları ele almak üzere, Collier County'nin doğusunda bulunan yaklaşık 77000 dönüm büyüklüğündeki Kırsal Fringe Karma Kullanım Bölgesi (RFMUD) için orjinal plan 2002 yılında kabul edilmiştir. Bu plan, imar haklarının transferi ilkesine dayanmaktadır. Gönderici alanlar, büyümeyi engellemek için daha hassas habitat alanlarıdır. Alıcı olarak belirlenen alanlar ise gelişmenin daha uygun olduğu alanlardır. Gönderici bölgelerdeki arazi sahipleri, programı gönüllü olarak İHT kredilerini almak ve alıcı bölgelerdeki geliştiricilere satmak için kullanabilirler. Söz konusu İHT programı, büyük sulak alanları, önemli habitat alanları dahil olmak üzere çevresel olarak değerli kılınan arazileri korumak için bir yöntem oluştururken, bu tür arazilerin mülk sahiplerinin yaşayacağı değer ve imar potansiyeli kaybını geri kazanmalarına olanak sağlar. Bu bağlamda Collier County'de araziler, gönderici, alıcı ve nötr alanlar olarak sınıflandırılır. Gönderici alanlar, çevresel değeri yüksek olan araziler, önemli sulak alanlar ve çeşitli türler için habitata sahip alanları kapsarken çevresel değer açısından daha az öneme sahip, konut yapımının gelişmesine uygun ve imara açmak için daha uygun olan kısımlar, alıcı bölgeleri oluşturur. Nötr araziler ise yüksek değerde bitki örtüsüne sahip ve sınırlı yarı kırsal konut gelişimi için tanımlanan arazilerden oluşur (URL-3).

Collier County İHT programıyla, başta sulanabilir araziler ile farklı hayvan türlerinin yaşam alanlarının korunması ve aynı zamanda kanalizasyon, su ve ulaşım hizmetlerinin geliştirilmesi ve iyileştirilmesi hedeflenmiştir. Bu uygulama, İHT'nin çevresel hassasiyete haiz alanları korumada oldukça etkili bir imar uygulama aracı olabileceğini kanıtlayan bir örnektir (Usta, 2014). Sonuç olarak farklı nitelikteki araziler için farklı İHT programlarının gerçekleştirilebildiği ve başarılı sonuçlar alınabildiği görülmektedir.

2.7.2 Tarım Arazilerini Koruma

Çevresel değerleri koruma kategorisini takiben tarım arazilerinin korunması ikinci sırada yer almaktadır. ABD'de çoğunlukla tarım arazileri imara açılarak kentsel alana dönüştürülmektedir. Bu durum üzerine ABD ve birçok ülke açık ve tarım arazilerinin korunmasına yönelik faaliyetleri artırmışlardır (Topçu, 2012).

Özellikle Maryland eyaletinde ve Montgomery County ilçesinde korunan tarım arazileri bağlamında en başarılı kabul edilen İHT programları mevcuttur. 2009 yılı itibariyle, Montgomery İlçesi sadece İHT programlarını kullanarak 52000 dönümden fazla tarım arazisinin korunmasını sağlamıştır (Nelson ve ark., 2013). Yine ABD'de tarım arazilerinin imara açılmasını engellemek için koruma irtifakı kurma fikri doğmuştur. Söz konusu uygulama Tarımsal Koruma İrtifakı / İmar Haklarının Satın Alınması şeklinde adlandırılmıştır (Duke ve Lynch, 2007).

ABD genelinde yalnızca tarımsal amaca yönelik uygulanan 23 programdan 17 tanesi Pensilvanya ve Maryland Eyaletleri'nde bulunmaktadır. Öte yandan tarımsal koruma ve çevresel amaçları birlikte ele alan İHT uygulamaları da yaygındır (Böke, 2020). Bu duruma örnek olarak Fremont İHT programı verilebilir. Burada hem tarım alanlarının korunmasının hem de sulak alanların, akarsu yataklarının, doğal yaşamın korunmasının hedeflendiği görülmektedir (Fulton ve ark., 2004).

2.7.2.1 Montgomey County, Maryland

Montgomery County, ABD Maryland eyaletinde 2010 yılı itibariyle nüfusu 971777 olan en kalabalık ilçesidir. İlçenin güneyinde Washington D.C. bulunmaktadır. Merkezi Rockville şehri olan İlçe, aynı zamanda ABD'nin en zengin bölgelerinden

biridir. Genel olarak, güney kesiminde kentsel ve banliyö büyümesi meydana gelirken, ilçenin kuzey kesiminde tarım faaliyetlerine devam edilmektedir.

Montgomery County, ABD'de en aktif İHT programını yürütmüştür. Program, 1978 yılında Washington D.C.'nin günden güne artan nüfusu sonucu Montgomery'nin tarım arazilerini korumak ve kırsal alanları tehdit konusu olmaktan kurtarmak amacıyla tasarlanmıştır (Dorfman ve ark., 2005). Söz konusu İHT programıyla birlikte 440000 dönümlük tarım arazisi kısıtlanan alan (gönderen ya da aktaran alan) olarak belirlenmiştir. Plan kararına göre, minimum tarımsal arazi büyüklüğü 100 dönüm olarak belirlenmiş ve mülkiyet sahiplerine her 20 dönüm için 1981 yılına kadar kullanabilecekleri bir sertifika verilmesine karar verilmiştir. Alıcı alan olarak ilave 3000 konuta imkan veren bir alan tasarlanmıştır. Programda yapılaşma, her 100 dönümlük arazi için bir konut olacak şekilde belirlenmiş ve her bir sertifikaya karşılık, alıcı bölgede 4 dönüm için ekstra 2 konut yapma olanağı tanınmıştır (Yeşil ve Demir, 2021). Sertifikaların fiyatları, kamu idaresi tarafından herhangi bir müdahale olmadan piyasa koşullarına göre belirlenmiştir. Programın öne çıkan bir özelliği, İHT bankası olmamasına rağmen oldukça başarılı programlar yürütülmüş olmasıdır. Bankanın görevini üstlenmek adına imar hakları için bir fon oluşturularak potansiyel alıcı ve satıcıların birbirini bulabileceği ortam sağlanmıştır. Ayrıca sertifika satın alanlar için değerlerin %75'ine kadar kredi imkânı verilerek satışların kolaylaştırılması öngörülmüştür. Programın diğer bir özelliği ise zorunlu program olarak uygulanmasıdır. Başka bir deyişle mülk sahiplerinin yapılaşma hakları kesinlikle kısıtlandığı için imar hakları transferi programını kullanmaları garanti altına alınmıştır (Yamak, 2006). Söz konusu programla, 1997 yılı sonuna kadar 6000 adet sertifika basılarak 172000 dönüm tarım arazisi koruma altına alınmıştır (Yeşil ve Demir, 2021). Programın bir diğer önemli özelliği, programa katılabilecek mülk sahipleri, yatırımcılar, emlakçılar gibi aktörlere bilgilendirme amaçlı eğitimin sunulmasıdır. Bununla birlikte aktörlerin bilgi eksikliğine sahip olduğu görüşü ve aktarım alanlarının yetersiz olması programın başarısını olumsuz etkilemiştir (M.Walls ve V.McConnell, 2007).

Bahsedilen bu sorunlara rağmen Montgomery'de uygulanan İHT programlarına talep yine de fazla olmuştur. Bu durum, korunması istenen alanların yeterli gelişebilecek

potansiyeli olduğunu böylece güçlü bir pazar oluşumunun ortaya çıktığını göstermektedir (Aken ve ark., 2008).

2.7.2.2 Chesterfield Township, Burlington County, New Jersey

Burlington County, Trenton'a 16 km, Philadelphia'ya 60 km uzaklıktadır. Burlington County'de bulunan Chesterfield 2010 yılı itibari ile yaklaşık sekiz bin nüfusa sahiptir. Toplamda 14000 dönümlük arazi varlığının 10000 dönümü tarım arazisi olarak kullanılmaktadır (Nelson ve ark., 2013).

1975'te kabul edilen ilk İHT Yönetmeliğine göre Chesterfield, herhangi bir transfer programı oluşturamamıştır. Ardından 1980'ler boyunca uygulanabilir bir İHT programı için alternatifler araştırılmıştır ve akabinde 1989 yılında Burlington County İHT Yasası çıkarılmıştır. Ancak Chesterfield, 1998'de başka bir İHT programını kabul ederek 2002 yılında alıcı alan için master planı onaylamıştır (Nelson ve ark., 2013).

1998'de başlayan İHT programı, eyaletteki diğer topluluklar için model olarak kabul edilmiştir. New Jersey, İHT programlarının kullanımını çeşitli teşvik edici yollar bularak 2004'te mevcut yasayı etkinleştirmiştir. Yasada, özellikle programların açık alanları ve tarım alanlarını korumak için kullanılması gerektiği vurgulanmıştır. Böylece aynı anda tarım arazilerini, açık alanları ve çevreye duyarlı alanları korumaya çalışırken mevcut kentleşmiş alanların dışında, kırsal-kentsel büyümeyi de uygun hale getirmiştir (Walls ve McConnell, 2007). Bu tür programlar, potansiyel gelişmeyi tarım alanından uzaklaştırarak şehrin kenarlarında ulaşım imkanlarının gelişmiş olduğu yüksek yoğunluklu kentsel gelişmeyi yönlendirerek topluluğun kırsal karakterini korumaya yönelik tasarlanmıştır. Chesterfield'da tüm imar hakları için tek bir alıcı alan tasarlanmıştır (Walls ve McConnell, 2007).

Chesterfield İHT programı, çok sayıda analiz sonucu tasarlanmış ve uygulanmıştır. Genellikle, arazi sahiplerini imar haklarını satmaya teşvik etmek için alt bölgeleme kullanılmaktadır. Chesterfield programı, zorunlu olmamasına rağmen ilçede arazi koruma çalışmalarında hedefe ulaşabilme noktasında önemli bir program olmuştur. 2007 yılının başlarında Chesterfield'da, İHT programı aracılığıyla yaklaşık 3200 dönümlük tarım arazisi korunmuştur. İHT satışlarındaki tüm arazi koruma

programlarının yanı sıra eyalet ve yerel koruma programlarıyla toplam 4575 dönümlük tarım arazisi korunmuştur.

Toplam gönderilen alan dönümü göz önüne alındığında, bu, Chesterfield Township'teki tüm tarım arazilerinin yaklaşık yüzde 61'inin, İHT satışları veya satın alınan irtifak hakları nedeniyle korunduğunu göstermektedir (Walls ve McConnell, 2007).

2.7.3 Konut Alanlarını Koruma

Washington Eyaletindeki İHT programlarında görüldüğü gibi tarımsal arazinin veya çevrenin korunmasının yanı sıra şehir merkezindeki çeşitli bina ölçeklerinin, düşük gelirli konutların korunması ve tarihi yapıların eski halinde kalması hedeflenmektedir. Ayrıca Washington, DC, tarihi yapıları korumak, konut fırsatlarını, görsel sanatlar ve alışveriş merkezlerini tanıtmak ve korumak için Şehir Merkezi Geliştirme Bölgesi tasarlamıştır.

1988 yılında şehir merkezindeki kalkınmayı yavaşlatma hedef alınarak İHT banka sistemine geçilmiştir. Böylece İHT bankası, 377 düşük gelirli konut birimine, iki önemli tiyatroya ve birçok şehir projelerine katkıda bulunabilmiştir (Marquitz, 2004).

Los Angeles şehir merkezi için de İHT programı, açık alan koruması, tarihi koruma, toplu taşıma ve kamu hizmetlerinden yararlanma noktasında çok sayıda transfere imkan sağlamıştır. Yine başka bir örnekte Portland Şehir Merkezi Bölgesinde, açık alan sağlamak ve yoğunluğun aksine esneklik sağlamak için şehir merkezindeki tek odalı konutların korunmasını ayrıca çok konutlu yerleşim bölgelerinde uygun fiyatlı konutlara sahip alanları TDR aracılığıyla uygun fiyatlı konutların korunmasını teşvik etmek üzere İHT programı düzenlenmiştir. Portland, önemli açık alanların korunması karşılığında uygun alanlarda ek imara izin vermek için tasarlanmış üç TDR programı sunmuştur. Örneğin; 1991'de Tualatin Dağı'nın hala özel mülkiyete ait olan kısımlarını koruduklarında ve 1996'da nesli tükenmekte olan somon ve alabalık türleri için yaşam alanı sağlayan Willamette Nehri'nin bir kolu olan Johnson Creek yakınlarındaki araziye koruduklarında ve Willamette River Greenway'in South Waterfront bölümü için açık alanı koruduklarında bonus yoğunluğu elde edebilmektedirler. Portland'da vatandaşlara sunulan bir anket çalışmasında var olan çiftlikleri ve ormanları

dönüştürmek yerine mevcut mahallelere konut eklemeyi tercih edip etmeyeceklerine dair yöneltilen soru karşısında (%72) çoğunlukla açık alanların korunmasına karşılık ters köşe bir tutum sergilemişlerdir. Çok konutlu yerleşim bölgelerinde, uygun fiyatlı konutların korunmasını motive etmek için TDR kullanılmaktadır (URL-4).

California Eyaletinde bulunan Irvine kenti ise barınma sorunlarını ele almak için özel olarak ayrı bir program oluşturmuştur. Söz konusu bu uygulamalar ile kentin merkezindeki gönderici alanlarda konut inşasına yasak getirilerek kullanılmayan geliştirme haklarının, alıcı bir alanda uygulanmak üzere devredilmelerine imkan sağlanmıştır (Nelson ve ark., 2013).

2.7.4 Kırsal Karakteri Koruma

Kırsal alanların olağan dışı şekilde gelişmesini önlemek için imar hakkı transferi çalışmaları düzenlenmiştir. Kırsal karakterin korunması tarım arazilerinin korunmasından farklıdır. Buradaki amaç özel mülkiyetteki tarım arazilerini ve açık alanları korumak değil, kırsal yaşam ortamını ve kırsal karakterli imarın korunmasını sağlamaktadır. ABD’de Boulder ilçesi programa örnek olarak gösterilebilir (Fulton ve ark., 2004).

2.7.4.1 San Luis Obispo County, California

San Luis Obispo, ABD'nin Kaliforniya eyaletine bağlı Pasifik Sahilinde San Francisco ve Los Angeles arasında yer alan 2010 yılı sayımına göre nüfusu yaklaşık 270000 olan bir şehirdir. 1985 yılında kıyı topluluğu olan Cambria, küçük kasaba niteliğini, açık alanını ve oraya özgü olan Monterey Çamı habitat alanını korumak amacıyla bir İHT programı başlatmıştır. Program kar amacı gütmeyen özel bir koruma kurumu tarafından yönetilmiştir (URL-5).

1990’lı yıllarda yürütülen araştırmalar sonucunda, San Obispo ilçesinde 23000 adet gelişmemiş arsanın mevcut olduğu, bu arsalardan 12000’inin kırsal alanlardan oluştuğu ve çoğunda köhne yapıların bulunduğu belirlenmiştir. 1996’da bu köhne yapıları azaltmak için gelişme potansiyelini daha uygun yerlere aktararak, çevreye duyarlı alanları ve tarım arazilerini korumak adına ülke çapında İHT programı başlatılmıştır. Bu kapsamda bazı gönderici ve alıcı siteler ve İHT tahsisi için özel

kriterler sunularak program yürütülmüştür. Bu özel kriterlere örnek olarak gönderici ve alıcı bölgelerin mümkün olduğunca yakın olması, alıcı bölgelerin 8 km içindeki gönderici sitelerdeki İHT'leri kullanması, bu 8 km'lik mesafe içinde yeterli kredinin olmaması durumunda gönderici ve alıcı bölgelerin aynı coğrafi alandaki herhangi bir alanda olabileceği gibi şartlar verilebilir (URL-5).

2010 yılına kadar, San Luis Obispo ilçesi Arazi Koruma Dairesi, yaklaşık 450 arazi parçasını satın alarak kalıcı olacak şekilde korunduğunu açıklamıştır. Bu arazilerden biri de en iyi yaşam alanlarından olan Fern Canyon Koruma Alanı'nın korunmasıyla sonuçlanmıştır (Nelson ve ark., 2013).

2.7.4.2 Boulder County, Colorado

Boulder County, ABD'nin Colorado eyaletine bağlı nüfusu 2019 yılı itibariyle 326196 olan bir şehirdir. Boulder County, Denver şehir merkezinin yaklaşık 40 km kuzeybatısında yer almaktadır. İlçenin doğusunun üçte ikisi Büyük Ovalar'a, batı tarafının üçte ikisi ise, Roosevelt Ulusal Ormanı, Rocky Dağı Ulusal Parkı, diğer bazı parklar, koruma alanları ve vahşi alanlar dahil olmak üzere geniş kamu arazilerine sahiptir (Anonim, 2008).

Boulder County'de mevcut ve gelecekte ilçenin gelişmesini, refah seviyesini yükseltmek ve arazi kullanım dağılımlarını yönlendirmek amacıyla "Arazi Kullanımı Kanunu (Land Use Code, 6-700A)" yürürlüğe konulmuştur.

Söz konusu kanun, tüzel kişiliği olmayan Boulder County'nin gelecekte nasıl bir gelişme ve büyüme yaşayacağına dair rehberlik konusunda önemli rol oynamaktadır. Bu kanun kapsamında 1995 yılında uygulanan İHT programının ana amacı, tarım, kırsal, açık alanların, doğa manzaralarının, çevresel kaynakların korunmasını ve sürdürülebilirliğini arazi kullanım planlaması ile teşvik etmektir (Otto, 2010).

2.7.5 Tarihi Alanları Koruma

Kent merkezlerindeki tarihi simge yapıları koruma amacıyla sınırlandırmaya teşvik edici programlar olarak tasarlanmışlardır. Genellikle ABD'de uygulanan tarım ve çevrenin korunmasından sonra üçüncü sırada yer almaktadır.

Özellikle İHT programları ile yükseklik geliştirme haklarını diğer mülklere aktarılmasına izin verilerek tarihi yapıları korumaya ve şehir genelinin estetik mimariyi sağlamaya yönelik girişimler de bulunulmuştur. Bu bağlamda Şikago, Atlanta, Dallas, Denver, Los Angeles, New Orleans, New York ve Pittsburgh gibi şehirlerde tarihi yapı ve kültürel özellikli yapıların korunmasına dair önemli çalışmalar mevcuttur (Costonis, 1973; Fulton ve ark., 2004).

2.7.5.1 San Francisco, California

San Francisco, 2020 yılı itibarıyla 873965 nüfusa (en kalabalık dördüncü şehir) sahip, ABD'nin Kuzey California eyaletinde San Francisco Körfezinin en önemli kültürel, ticari ve finansal merkezidir (URL-6).

1967 yılında tarihi yapıların korunması ve yeniden restore edilmesini teşvik etmek amacıyla Simgesel Yapıları Koruma Danışma Kurulu kurulmuştur. 1985 yılında, şehir merkezi planına dayanarak, mimari açıdan önemli olan 253 yapıyı ve tarihi koruma amacıyla 183 yapıyı içeren İHT programı oluşturulmuştur. Bazı şehirlerdeki uygulamaların aksine bu simgesel tarihi yapılardaki uygulamalar, taşınmaz sahiplerinin onayına veya isteklerine sunulmamıştır (Nelson ve ark., 2013).

Programın temelini, bir binanın brüt taban alanının üzerine inşa edildiği toplam arazi alanına oranı olan “Kat Alanı Oranı (FAR)” oluşturmaktadır. Mülk sahibi, inşa edilmemiş FAR kapasitesine sahip binayı tarihi olmayan bir mülke satabilir ve daha sonra bunu temel FAR ödeneğini tamamlamak için kullanabilir (Nelson ve ark., 2013). Program kapsamında, İHT'ler yalnızca FAR'ı geçerli yükseklik ve hacim kontrolleri dahilinde artırmak için kullanabilmektedirler. Programın amacı, uygulanabilir taban alanı, yükseklik, transfer alanı, San Francisco'nun C-3 imar bölgesinde, geliştirme haklarının devredilebileceği bir koruma alanıdır. Alıcı siteler geliştirme lotları olarak adlandırılır. Bir transfer alanından transfer edilebilecek İHT'lerin miktarı, imar tarafından izin verilen taban alanı ile mevcut binanın gerçek taban alanı arasındaki farktır. Hacim ve diğer parametrelerle tanımlandığı şekilde, C-3 (koruma alanı) imar alanında içindeki her imar bölgesinde uygun genel geliştirme kapasitelerinin sürdürülmesini sağlamaktır. Program, başlangıçta yalnızca San Francisco'nun Şehir Merkezindeki mülkler için geçerliken, 2000'lerin ortalarında, şehir merkezi

yakınlarındaki "P" (Kamu) İmar Bölgelerinde bulunan Belediyeye ait önemli yerlerden transferine izin verecek şekilde değiştirilmiştir. Fakat sadece bir kez kullanılabilmiştir (Nelson ve ark., 2013).

San Francisco'nun İHT sürecindeki ilk adımı, 2009 yılına kadar 116 tarihi binanın sahiplerinin kullanılmayan potansiyel zemin alanlarını sertifikalandırması olmuştur. Bu 116 binadan gelen toplam arzın 5 milyon metrekarelik kullanılmayan potansiyel taban alanı veya 5 milyon potansiyel İHT olduğu tahmin edilmiştir. Bu bağlamda İmar parselleri için 3 milyon İHT talep edilmiş ve geriye kalan İHT miktarı ise gelecekteki projelere uygulanmak için bırakılmıştır (Nelson ve ark., 2013).

2.7.5.2. Denver, Colorado

Denver, ABD'nin Colorado eyaletinin en kalabalık şehri ve başkentidir. 1970'lerin sonlarında, Denver şehir merkezinde tarihi bölgelerin korunmasını sağlamak için çalışmalara başlanılmıştır. 1982'de tarihi koruma komisyonu tarafından şehrin batısında bulunan tarihi depo bölgesinin korunması amaçlanmıştır. Ardından 1994 yılında, şehir merkezindeki B-5 bölgesinde tarihi korumanın yanı sıra yeraltı otoparkı ve toplu taşımayı destekleyen tesisler, çocuk bakımevleri, kamusal sanat ve aktivite alanları kullanımını teşvik etmek amacıyla yoğunluk bonusu sağlanmıştır. Bu yoğunluk bonuslarının sadece tarihi mülklerde kullanılarak alıcı siteye aktarılmasına karar verilmiş ve akabinde bu alanda 43 tarihi binada İHT programı yapılması uygun bulunmuştur (Dündar, 2010).

B-5 bölgesinde yapılan imar iyileştirme çalışmaları sonucunda İHT uygulamasına iki durumda izin verilmiştir. Öncelikle yenileme ile ek yoğunluk oluşmayan alanlarda uygulanmıştır. Ardından tarihi dokunun iyileştirilmesi ile ek imar hakları kazanılmıştır. Böylece, 1994'ten önce sertifika alan hak sahiplerine istekleri doğrultusunda mevcut sertifikalarını değiştirme olanağı sunulmuştur. Ancak tarihi korumaya uygun hazırlanmış taslakların ve yasaya uygun şekilde yapıldığını gösteren kanıtların sunulması zorunlu tutulmuştur (Dündar, 2010).

Denver'de 1984'te İHT programlarının tanınması ile şehir merkezinin batı bölgesindeki tarihi yapıların bulunduğu depolama alanı olan B-7 bölgesinde de çalışmalar yürütülmüştür. B-5 bölgelemesinden farklı olarak ekstra yoğunluk

aktarımını içermemektedir. Benzer yönleri olarak, yenilenen tarihi yapıların bulunduğu bölgeyi gönderici bölge olarak tasarlaması, gönderici bölgedeki mevcut yapı ile maksimum hak arasındaki farkı transfer edilecek yoğunluk olarak belirlemesi ve alıcı ve gönderici bölgelerin aynı imar bölgesi içinde bulunması şartı söylenebilir (Dündar, 2010). Denver programı, diğer İHT uygulamalarından farklı olarak transferleri, komşu parseller olması hususunda kısıtlamamaktadır. Böyle esnek bir yaklaşım, gönderici ve alıcı bölgelerdeki arsa sahiplerini daha fazla kullanıma teşvik edici olmaktadır. Tarihi alanların korunmasında İHT programları genellikle bire bir transfer oranını kullanırken, Denver programında, alıcı bölgede mevcut taban alanının yaklaşık dört katı yapılaşmaya izin verilmiştir (Dündar, 2010).

Transfer edilebilir hakların arzı nispeten fazla olsa da, ofis piyasasındaki döngüsel düşüşler, ek yoğunluk talebini de etkilemiştir. Bazı arazi geliştiriciler, şehir merkezinde bağımsız perakende alanı inşa etmeyi tercih etmişlerdir. Sonuç olarak, Denver İHT programı tarihi mülklerde mevcut olan aktarılabilir yoğunluk talebini de azaltmıştır ve bugüne kadar sadece üç kez kullanılmıştır (Nelson ve ark., 2013).

2.7.6 Kentsel Tasarım ve Yeniden Geliştirme

Kentsel planlama ve yenileme amacıyla İHT programları, bir şehir merkezini yeniden canlandırmayı hedeflemektedir. Buna örnek olarak, konut birimlerini teşvik ederek tarihi yapıları koruyan, çeşitli kullanımlar yaratarak bir "yaşayan şehir merkezi" oluşturmayı amaçlayan Washington DC İHT programı verilebilir (Nelson ve ark., 2013).

Bu uygulamada şehir merkezindeki imar yoğunluğu şehrin kenar bölgelerine aktarılabilir. Program yükseklik sınırlamaları sebebiyle kısıtlanan yoğunluk bonusu haklarının nasıl korunacağını göstermektedir. 1991 yılında "Şehir Merkezi Geliştirme Alanı" İHT programı diğer bölgelerin arazi hedeflerini uygulamak ve tarihi mülk sahiplerine imar hakkı kısıtlamalarından dolayı tazminat ödemek üzere genişletilmiştir (Nelson ve ark., 2013).

Yine Pasadena'da kullanılan bir diğer İHT programında, şehir merkezinde kentsel tasarım planı uygulanmasından dolayı piyasa değeri düşen taşınmaz maliklerine imar

haklarını devretme izni vererek, maliklerin hak kayıplarının telafi edilmesi amaçlamıştır (Fulton ve ark., 2004).

2.7.6.1 Washington, DC

Washington DC, konut birimlerini artırarak, tarihi yapıları koruyarak, sanat ve alışveriş merkez koridorları oluşturarak “yaşayan bir şehir merkezi” yaratmayı hedeflemiştir. Bu hedef doğrultusunda ekstra imar yoğunluğu fikrini benimsemiştir. Bununla birlikte 1910 yılındaki Yükseklik Sınırı Yasası (Height Limit Act) ile şehir merkezindeki binalarda yükseklik kısıtlaması söz konusu olmuştur (Nelson ve ark., 2013).

Washington DC, hem şehir merkezinde hem de şehir merkezinin iki ucundaki alıcı alanlara imar hakkı transferi programı sunmaktadır. 1991 yılında, Şehir Merkezi Geliştirme Bölgesi (Downtown Development District) planına göre arazi kullanım hedeflerinin uygulanması için İHT programı genişletilmiştir. Bu plan dört amaca odaklanmıştır. Planın ilk hedefi; otel, konut, sanat ve eğlence kullanımlarının yanı sıra ofislerin, tarihi binaların korunması, güçlendirilmiş bir Çin mahallesi, konutların muhafazası ve genişletilmesi, görsel sanatlar koridoru, şehir merkezinde yoğun bir alışveriş bölgesi sunmak olmuştur. Diğer hedefleri arasında ise toplu taşıma sistemi, açık alan planı gibi şehir merkezinin varlıklarının yanı sıra önemli müzeler, tarihi yapılar, anıtlar ve federal binalar inşa etmek olmuştur (Nelson ve ark., 2013).

Bu kapsamda 1990-2007 yılları arasında 9523000 İHT ve 882.82m² den daha fazla transfer edilecek taban alanı üretilmiştir. 1998'den itibaren konut İHT'leri üstün olmaya başlamıştır. Yine 2005 yılına kadar söz konusu İHT'lerin birçoğunu tarihi simge yapılar oluşturmuştur (Alpert, 2009). Öte yandan 2010 yılında, tarihi koruma amaçlı İHT uygulaması amacına ulaşmış ve konutların üzerine odaklanan yeni bir İHT uygulaması amaçlanmıştır (Nelson ve ark., 2013).

2.7.6.2 Seattle, Washington

Seattle, ABD'nin Washington eyaletinde bulunan King County'nin batı tarafında yer alan 2020 yılı itibariyle 737015 nüfusa sahip bir yerleşim alanıdır. 1985 yılında, uygun fiyatlı konut, açık alan, tarihi yapılar, sanat merkezleri ve konut içeren tarihi tiyatroları,

konser salonları ve heykel bulunan parkları teşvik etmek amacıyla ilk İHT programını başlatmıştır. Daha sonra İHT kullanımı genişletilerek South Lake Union bölgesinin çoğu kısmını ve bazı mahalle kesimlerini de kapsamıştır(URL-7; URL-8).

2010 yılı itibari ile yaklaşık 2 milyon metrekarelik alan gönderici alan olarak sertifikalandırılmış ve 1,4 milyon metrekareden fazlası fiilen satılmış veya devredilmiştir. Gönderici alanlara bakıldığında, sahne sanatları tiyatrosu, açık alan, uygun fiyatlı konutların yer aldığı görülmektedir. Seattle İHT bankası, İHT programlarındaki başarıda en büyük paya sahiptir. İHT Bankası, programın ilk 12 yılında İHT'lerin tek alıcısı konumunda olmuştur. Nitekim Büyük Gösteri Sanatları Tesisleri İHT Programı kapsamında üretilen İHT'ler satılarak Benaroya Senfoni Salonu'nun yapımı kolaylaştırılmıştır. Banka, tarihi Paramount Tiyatrosu'nun sahip olduğu uygun fiyatlı konutlardan İHT'leri satın alarak daha sonra yeniden satmıştır.

Ayrıca Puget Sound ve Olimpiyat Dağlarının bulunduğu bölgede sanat eserlerinin bulunduğu bir sahil parkı olan Olimpik Heykel Parkı'nın oluşturulmasına da katkı sağlamıştır. Seattle sakinleri, İHT programlarında planlama hedeflerini gerçekleştirmek için güçlü bir destek sağlamışlardır. Seattle'ın İHT bankası, Paramount Tiyatrosu, Kreielsheimer Place ve Benaroya Senfoni Salonu da dahil olmak üzere şehrin birçok projesini kolaylaştırmıştır (Nelson ve ark., 2013).

2.8 İmar Hakkı Transfer Sisteminin Çeşitli Kavramlarla İlişkisi

2.8.1 İmar Haklarının Satın Alınması (Purchase of development rights)

İmar haklarının satın alınması (PDR), bir parselden imar potansiyelinin kaldırılmasını ifade etmektedir. İmar hakları, satın alınarak taşınmaz mülkiyetinden ayrılmakta ve ardından parsel koruma irtifak hakkı konulmaktadır (Aken ve ark., 2008). Bu durumda İHT programlarının aksine belirlenen bir alana transfer değil imar haklarının sadece satın alınması ve sonra kullanılmaması şeklindedir. Mülk sahibi bu durumda imar hakkını kaybetmektedir bununla birlikte diğer tüm haklara sahiptir (Nelson ve ark., 2013).

PDR programları genellikle bir kalkınma projesi gerçekleştirmek yerine doğal kaynakları, açık alanları ve tarım alanlarını korumak için mülk sahiplerine tazminat

ödemeyi sağlayan bir araç olarak tercih edilmektedir (Aken ve ark., 2008). PDR programlarında, finansman genellikle hibelerden veya vergi gelirlerinden elde edilir. Bu programda daha öncede ifade edildiği gibi İHT programının aksine imar hakları transfer edilmez ancak taşınmaz mülkiyetinden ayrılır (Kaplowitz ve ark., 2008).

PDR programları maliklerin özel mülkiyet haklarına dokunmamaktadır. Tamamen isteğe bağlı olarak gerçekleşmektedir. Toplum için kamuya ait arazileri satın alma ve korumak için herhangi bir masraf olmadan açık alanlardan faydalanmayı sağlayan bir araç olarak kullanılmaktadır. Özellikle ABD’de sıklıkla kullanılan PDR programları hem topluma hem mülk sahiplerine önemli faydalar sunarak daha yaygın şekilde kullanılmaya başlanmıştır (Böke, 2020).

2.8.2 Yoğunluk Transfer Harçları (Density Transfer Charges)

Yoğunluk transfer harçları (DTC), gönderen bölgeden gelişecek olan alan bölgeye yoğunluk transferinin bir harca ya da vergiye bağlanmasıdır. Yani alan bölge yatırımcıları nakit ödemeyle ilave imar hakkı satın almakta ve bu hakkı aynı bölgede kullanabilmektedir. Ödemenin nakit olmasıyla elde edilen gelirin korumaya muhtaç olan bölgelere aktarılması noktasında esneklik sağlamaktadır. Dolayısıyla ek imar hakkı için yatırımcıların arazi sahipleri bulup uzlaşması zorunlu değildir (Nelson ve ark., 2013).

DTC programının İHT programından farkı, tasarlanan ek yoğunluğun kullanılabileceği bölgelerin önceden belirlenmemesidir. Burada idare ek yoğunluk iznini onayladıktan sonra alan bölgeler oluşturulmaktadır. Yüklenici alan bölge için başvurusunu yapıp yoğunluk sınırını geçebilmek için yoğunluk transfer harcı ödemektedir (Pelletier ve ark., 2010).

Bazen DTC programlarında tek bir DTC harcı belirlenerek tüm taşınmazlara arazi değerleri göz ardı edilerek uygulanabilmektedir. Bu durum arazi kullanım amacının dışına çıkmaktadır. Dolayısıyla DTC harcının belirlenmesinde arazi değerlerine dayalı şekilde olması önem taşımaktadır (Pelletier ve ark., 2010).

2.8.3 Yerleşim Yoğunluk Transferi (Residential Density Transfer)

Yerleşim Yoğunluk Transferi (RDT) programı, İHT programına benzer amaçlarla oluşturulmuştur. Aslında İHT'siz imar hakkı transferi olarak anılmaktadır. Alan bölgede kârlılık anlayışının farklılık göstermesine karşılık bir çözüm yolu olarak düşünülmüştür.

RDT programları tarım arazilerinin ve diğer değerli doğal arazilerin korunması için bir araç olarak kullanılmaktadır. RDT programlarında iki farklı açıdan transfer değeri belirlenebilmektedir. Birincisi, imar düzenlemelerine mevcut yoğunluk üzerinden değerlendirme yapılır. İkincisi, ek yoğunluk talep edilip satın alındığında yapılan değerlemedir. Fakat ek yoğunluğun hangi alan bölgelerde verilmesi gerektiğini belirlemek için master planların yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Sonuçta oluşan değer artışı, satın alınan ek yoğunluğa yönettirecek ve bu artışın önceki belli bir yüzdesini yüklenici tarafından ödenmesi gerekmektedir (Pelletier ve ark., 2010).

RDT programı her toplum için ideal olmayabilir. Bazı topluluklarda esneklik anlayışından dolayı koruma faktörünün hızlı şekilde benimsemelerinde İHT'siz imar hakkı transferi yaklaşımını öne sürebilirler. Bazıları ise geleneksel bir yaklaşımı seçebilirler. Dolayısıyla her ülkenin koşulları ve amaçları değerlendirilerek uygun yaklaşımlarda bulunulması gerekmektedir (Pelletier ve ark., 2010).

2.9 İmar Hakkı Transfer Sistemi Uygulama Aşamaları

Yurtdışı örnekleri incelendiğinde, İmar Hakkı Transfer sisteminin yedi aşamadan oluştuğu görülmektedir (Nelson ve ark., 2013). Bunlar; (i) danışma kurulunun tesis edilmesi, (ii) bilgi toplama, (iii) alternatif senaryoların incelenmesi, (iv) kamusal girdilerin temini ve uygun senaryo seçimi, (v) gönderici ve alıcı alanların tespiti, (vi) son analiz ve (vii) son planın önerilmesi aşamaları şeklinde sıralanabilir.

(i) Danışma Kurulunun Tesis Edilmesi

Danışma kurulu, gönderici ve alıcı bölgedeki hatta çevresindeki arazi sahiplerinden, şehir plancılarından, gayrimenkul uzmanlarından oluşan farklı bakış açılarına sahip kişilerin oluşturduğu bir topluluktur (Usta, 2014). Kurulun amacı, halkı imar hakkı transfer sistemi hakkında bilgilendirmek ve uygulama aşamalarını desteklemektir.

(ii) Bilgi Toplama

Danışma Kurulunun yapacağı ilk toplantıda mevcut veriler temin edilmektedir. Bu veriler, bölgedeki doğal kaynakları, mevcut arazi kullanımını, mülkiyet yapısını, bölgenin mevcut imar yapısını gösteren harita, planlar ve diğer belgelerden sağlanır. Bilgi ve belge toplama aşaması, uygulama sürecinde farklı verilere gereksinim olabileceği nedeniyle program boyunca devam eder (Yanık ve Suri, 2020).

(iii) Alternatif Senaryoların İncelenmesi

Verilerin toplanmasının ardından ana plana uygun çeşitli senaryolar hazırlanır. Senaryo seçiminde, büyüme oranları, alan büyüklükleri, peyzaj, demografik yapı ve zaman dilimi gibi lokal unsurlar dikkate alınır (Yanık ve Suri, 2020).

(iv) Kamusal Girdilerin Temini ve Uygun Senaryo Seçimi

İmar hakkı transfer programı amacını gerçekleştirirken kamu desteğinden yararlanması kaçınılmazdır. Bu noktada danışma kurulu kamunun isteklerini iyi bir şekilde yerine getirme konusunda önem taşımaktadır. Danışma kurulu, çeşitli senaryolar üretip halka sunar ve geri bildirimleri dikkate alarak senaryoyu şekillendirir. Bu süreçte kurul, tüm paydaşlarla (hak sahipleri, şehir plancıları, müteahhitler gibi) iletişim halinde olur. Dolayısıyla imar hakkı transfer programlarına arsa sahiplerinin katılımının sağlanması, uygulamanın sürdürülebilirliği açısından oldukça önemlidir. Uygulanacak olan senaryoya karar verilerek gönderen ve alan bölgelerin net sınırları, İHT payları, alıcı alandaki bonus yoğunluğu, gönderen alandaki imar planının sınırlandırılması ve alan bölgedeki imar planının yoğunluğunun artırılması gerçekleştirilir (Yanık ve Suri, 2020).

(v) Gönderici ve Alıcı Alanların Tespiti

İHT sisteminin bu aşamasında, gönderen ve alan bölgelerin doğru tasarlanması programların da başarı ölçütleri arasındadır. Gönderen ve alan bölgelerin oluşturulmasında; (i) gönderen ve alan bölgelerin büyüklüğünün belirlenmesi, (ii) gönderen alanın yerinde gelişimi için yoğunluk limitinin belirlenmesi, (iii) gönderen alandaki arsa sahiplerinin İHT sistemine teşviki, (iv) alan bölgenin İHT’ den önceki ve sonraki yoğunluğunun belirlenmesi, (v) birim başına İHT yoğunluk gereksinimi ve

(vi) İHT arz ve talebinin piyasaya uygun dengelenmesi gibi maddelerin göz önünde bulundurulması önem taşımaktadır (Yanık ve Suri, 2020).

(vi) Son Analiz

Bu aşamada arazi sahiplerinden, uygulanan plandan nasıl etkilendikleri veya nasıl faydalandıkları noktasında bilgiler alınır. Ardından danışma kurulu İHT planını yönetim kuruluna sunar. Yönetim kurulu da halkın sorunlarına yönelik alternatif seçeneklerin detaylarını belirleyerek bilgilendirme konusunda danışma kuruluna tekrar gönderir. Sunulan fakat tercih edilmeyen alternatifler ise diğer alternatif seçenekler ile karşılaştırılarak çevreye karşı olan etkisini belirten son rapor düzenlenir (Yanık ve Suri, 2020).

(vii) Son Planın Önerilmesi

İHT uygulama planından önce yönetim kurulunca, danışma kurulunun görüşü ile birlikte halkın katılımı, geliştirilen ve analiz edilen alternatiflerin özeti, tercih edilen alternatifi belirlemek için kullanılan seçim kriterlerini ve analizini açıklayan, önerilen İHT planının özelliklerini ve nasıl tasarlandığı konularını içeren nihai plan oluşturularak kamuya sunulur (Yanık ve Suri, 2020).

2.10 İHT Yönteminin Diğer Uygulama Yöntemleriyle Karşılaştırılması

İmar Hakkı Transfer sistemi genellikle sahip olunan imar haklarını, koruma olgusuyla başka bir alana transfer edebilme imkanı sunmaktadır. Bununla birlikte her ülkede farklı ihtiyaçlar doğrultusunda ortaya çıkmıştır. Örneğin, ABD uygulamalarında nitelikli taşınmazların korunmasının amaçlandığı görülmektedir.

Genel açıdan bakıldığında İHT sistemi, tarihi ve kültürel alanların, tarımsal arazilerin, doğal ve ekolojik alanların, içme suyu havzalarının, kıyıların, yeşil alanların imar baskısına karşı korunmasının yanı sıra afet riskinin söz konusu olduğu alanlarda riskin ortadan kaldırılmasını ve hak kayıplarının telafisini sağlamak üzere ortaya çıkmıştır. Arazi koruma politikaları kapsamında imar hakları kısıtlanan taşınmaz maliklerinin kamu yararı amacıyla da olsa ekonomik kayıplarının yalnızca malike dayatılması olumsuz sonuçlar ortaya çıkarmaktadır. Halihazırda mevcut plan kararları ve klasik imar uygulamaları bu sorunlara çözüm noktasında yetersiz kalmaktadır. Aynı zamanda

hızlı kentleşmenin beraberinde getirdiği imar uygulama sorunlarına da çözüm olacak yeni yöntem ve uygulamalara ihtiyaç duyulmaktadır. Bu bağlamda imar hakkı transfer sisteminin geliştirilmesi gerekli ve önem arz etmektedir (Aynural, 2020).

Bu sisteme ihtiyaç duyulmasının bir nedeni de, kamulaştırma uygulaması sırasında meydana gelen mülkiyet ihlali ve kamulaştırmanın ekonomik sermaye gerektiren bir uygulama aracı olmasıdır. Aynı zamanda kamulaştırma yöntemindeki kaynak yetersizliği sorununa da çözüm olması beklenmektedir. Kamulaştırma ve takas araçlarıyla mülkiyet hakkında meydana gelen kısıtlılığın telafisi noktasında alternatif bir yöntem olarak imar hakkı transfer programının yürütülmesi amaçlanmaktadır (Aynural, 2020).

Kamulaştırma, özel mülkiyete konu olan taşınmazın doğrudan mülkiyet hakkının ihlali durumunda uygulanabilecek yöntemdir. Malikin rızası aranmaksızın mülkiyet hakkının ortadan kalktığı bir durum söz konusudur. Mülkiyet hakkı mutlak ve aynı bir haktır. Anayasanın 35. maddesine göre ancak kanunun öngördüğü sınırlar çerçevesinde ve kamu yararı kararı olduğu sürece sınırlandırılabilir. Ayrıca idare bu yöntemde taşınmaz bedelini malike peşin ödemekle yükümlüdür. Bununla birlikte ülkemizde bedelin verilen süreler içerisinde ödenmediği ve kamulaştırma uygulamasının bitirilemediği durumlar olabilmektedir. Bu sebeplerden ötürü taşınmaz maliklerinin yıllarca mağduriyet yaşadığı söylenebilir (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu, 2016).

Kamulaştırma uygulamalarında mali kaynak yetersizliği, ilgili personelin bilgi yetersizliği, idari ve adli süreçlerin yavaş işlemesi ve hak sahiplerinden kaynaklı sorunlar ve uyuşmazlıklar meydana gelebilmektedir. Ayrıca taşınmazı kamulaştırılacak maliklerin yeterli biçimde bilgilendirilmemesi sonucu açılan kamulaştırma davaları nedeniyle hem süreç uzamakta hem de kamu kurum ve kuruluşları hedefledikleri yatırımları gerçekleştirmede geç kalabilmektedirler. Böylece bütçe konusunda belirledikleri yatırım tutarının üzerinde gerçekleşecek olan kamulaştırma bedelleri konusunda mali sorunlarla karşılaşmaktadırlar (Cevahir, 2020). Bu açıdan imar hakkı transferinin, mali kaynakların yetersizliğinden dolayı taşınmazın kamulaştırılamaması sorununa çözüm olabileceği ve kamulaştırmanın idareye yüklediği mali külfetin azaltılmasına yönelik bir yöntem olabileceği

söylenbilir (Duman, 2016). Aynı zamanda İHT uygulamasının, kamulaştırma gibi parsel maliklerinin parsel ile olan ilişkisini kesmediğinden dolayı parsel sahiplerine önemli bir avantaj sağladığı söylenbilir (Usta, 2014).

Bu iki kavram birbirinden oldukça farklıdır. Kamulaştırma özel kişilerin mülkiyetinde ve taşınmaz mallar üzerinde yapılmaktadır. Malikin rızasına bakılmaksızın devlet tarafından alınır ve bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Kamulaştırma, idarenin mal edinme yöntemi olup taşınmazın kamulaştırılmasından sonra imar haklarını da kapsayacak şekilde mülkiyetin tümüyle idareye geçmesidir. İmar hakkı transferinde ise sadece imar haklarının aktarımı söz konusudur. Yani imar haklarının mülkiyet hakkından ayrıştırılarak devredilebilmesine imkan vermektedir. Farklı sebeplerle imar haklarının kısıtlanması sonucunda ciddi sorunlar doğabilir. Türkiye’de bazı yasal düzenlemeler ve çalışmalar yapılmış olsa da ne yazık ki sorunları çözmeye yeterli olamamıştır. Birçok düzenlemede dağınık biçimde ve hatta bir takas yöntemi olarak ele alınmıştır. Bu açıdan bakıldığında zaman Türkiye’de İHT sistemi konusunda önemli derecede boşluk bulunmakta ve İHT sistemi ile ilgili yasal alt yapının eksiksiz bir şekilde oluşturulmasına ihtiyaç duyulmaktadır (Aksoy ve ark., 2019). Böyle durumlarda imar haklarının transferinde mülkiyetin idareye geçirilmesi söz konusudur. Bu açıdan bakıldığında kamulaştırma ile ortak özellikler göstermektedir. Kamulaştırma yetkisi kullanılacaksa tazminatın para olarak adil şekilde ödenmesi gerekmektedir. Bununla birlikte bazı el atma örneklerinde malikin mülkiyetinden yararlanma hakkı konusunda ciddi şekilde mağdur edildiği görülmektedir. İHT sisteminde ise mülkiyet hakkı ve bu hakkın sınırlı kullanımı malikte kalmaya devam ederken sadece malik imar hakkından mahrum kalmaktadır (Rose, 1975).

İmar hakkı transferine bir alternatif yöntem olarak ve taşınmaz maliklerinin mağduriyetlerinin giderilmesine karşılık kabul edilen düzenlemelerden bir diğeri de trampa’dır. Sözcük anlamı ‘değişim’ olan trampa, bir gayrimenkulün idarenin mülkiyetinde bulunan bir taşınmaz ile değiştirilmesine dayanır. Yani gayrimenkullerin para karşılığı değil, birbirleri ile değişimi söz konusudur. Trampa sözleşmesinde karşılıklı değişimi yapılan mülklerin birbirleri ile aynı değerde olması esastır. Fakat gayrimenkuller arasında fark olması durumunda fark nakit olarak ödenmektedir. Trampa sözleşmesinin amacı bir hak ya da malın karşılıklı olarak yer değişiminde karşı tarafa geçen malın kendisi ya da mülkiyetidir. İmar hakkı transferinde ise taşınmazın

kendisi değil, mülkiyet hakkı el değiştirmektedir. Trampa uygulamasında eşdeğer hazine arazilerinin yetersiz kalmasından dolayı İHT sistemine göre yaygın kullanım alanı eksik kalmaktadır. Bununla birlikte ekonomik açıdan bakıldığında maliyet unsurunun olmamasından dolayı toplumca daha kolay benimsenmektedir (Yeşil, 2021).

Diğer bir uygulama yöntemi olan yoğunluk aktarım harçlarının korunması gereken bir alandan gelişmesi öngörülen başka bir alana aktarılan imar değeri olması nedeniyle imar hakkı transferine göre pozitif ve negatif yönleri vardır. Gelişecek olan bölgede daha fazla yoğunluk elde etmek için yatırımcıların ödedikleri vergi türüdür. Yoğunluk aktarım harçlarının imar hakkı transferinden farkı, bu uygulamada alıcı bölgenin tasarlanmamasıdır. Bu sırada yatırımcılar alıcı bölgenin özelliklerini göz önüne alarak başvuruda bulunmakta ve yoğunluk sınırını geçmek için de yoğunluk aktarım harcı ödemektedirler. Koruma faktörünü sağlamak amacıyla gelişecek olan alan için sağlanan gelir ile fon oluşturulması, harç bedellerinin belli ve makul olması durumu yoğunluk aktarım harcını, İHT'den daha avantajlı kılmaktadır.

Fakat bu yöntemin koruma alanları dışında da kullanılması ve harçların zorunlu tutulması sebebiyle, mülk sahipleri ve yatırımcılar açısından şikayet durumu oluşması noktasında İHT'ye istinaden olumsuz yönleri de mevcuttur (Yeşil, 2021).

2.11 Türk Hukuk Sisteminde İmar Hakkı Transferi

2.11.1 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu

İmar Hakkı Transferi kavramı, ilk olarak 2004 tarih ve 5226 sayılı Kanunla değişiklik yapılan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 17'nci maddesi c fıkrasında "Yapılanma Haklarının Devri" kavramı ile yenilikçi bir çözüm olarak mevzuatımıza girmiştir.

Söz konusu maddede; çeşitli nedenlerle yapılanma hakları kısıtlanan tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanan kısmının imar plânlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanlarına transfer edilebileceği ve bu transferde belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyelerin dışında ise valiliklerin yetkili kılındığı belirtilmiştir.

Ayrıca kısıtlanmış yapılanma haklarının, yapılaşmaya müsait diğer alanlarda kullanılmasını mümkün kılacak veya menkul kıymete dönüştürecek belgelerin düzenlenebileceği ve bu belgelerle ilgili sürecin yönetiminde İller Bankasının yetkili olduğu ifade edilmiştir. İlgili maddede yer verilen bir diğer önemli husus, transfer işleminde değerlendirme sürecinde SPK tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerince belirlenecek rayiç değerlerin esas alınacağıdır. Süreçle ilgili detaylı açıklamaların yer aldığı maddede uygulamaya dair usul ve esasların Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikle belirleneceği de hükmedilmiştir.

Böylece 2863 sayılı Kanunda yapılan düzenleme ile birlikte belediye, valilikler ve İller Bankası, İHT’de menkulleştirme işlemleri sonucunda sertifikaların çıkartılması, saklanması ve devir işlemlerinde yetkili kılınmıştır. Bu durum, programın tamamı ile serbest piyasaya bırakılmadığını göstermektedir (Yeşil ve Demir, 2021). Sertifikaya bağlanan haklarda serbest satış olmamaktadır. Aktarım alanı olarak tespit edilen alanlarda seçenek bulunmaması düzenlemenin bir eksikliği olarak ifade edilebilir (Yamak, 2006).

Türkiye’de henüz İHT’ne ilişkin uygulama örneği bulunmamaktadır. Hatta kanunun düzenlendiği 2004 yılından bugüne on beş yıldan fazla süre geçmesine rağmen henüz uygulama yönetmeliği de çıkarılamamıştır. Bununla birlikte ekonomik zorluklardan dolayı yapılamayan kamulaştırmaya veyahut yapılaşmanın yasak olduğu alanlarda gerçekleştirilemeyen arazi ve arsa düzenlemesine ve diğer uygulama araçlarına bir alternatif araç olacağı düşünülmektedir.

2.11.2 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu

İmar Hakkı Transferi kavramı, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa 2010 yılında yapılan değişiklikle Geçici 6. Madde ile eklenmiştir. Bu madde ile kamulaştırılmaksızın kamu hizmetine ayrılan taşınmazların bedel tespitine ilişkin malik ile ilgili idare arasındaki hususlar düzenlenmiştir. Söz konusu maddede, *“Kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırması hiç yapılmamış olmasına rağmen 9/10/1956 tarihi ile 4/11/1983 tarihi arasında fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmazlara veya kaynaklara kısmen veya tamamen veyahut irtifak hakkı tesis etmek*

suretiyle malikin rızası olmaksızın fiili olarak el konulması sebebiyle, malik tarafından ilgili idareden tazminat talebinde bulunulması halinde, öncelikle uzlaşma yoluna gidilmesi esastır... Uzlaşma; nakdi ödeme, idareye ait taşınmazın trampası, idareye ait taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tanınması veya imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde imar hakkı kullandırılması suretiyle yapılabilir” hükümleri düzenlenmiştir. Eklenen bu geçici maddeyle idare ile taraflar arasında uzlaşma noktasında imar hakkı transferine imkân verildiği görülmektedir. Buna göre, taşınmazların bedelinin ödenme yöntemleri arasında, İHT yöntemi de sayılmaktadır.

Düzenlemeye göre, hak sahipleri doğrudan dava açma hakkını değil de öncelikle idareye başvurarak uzlaşma yolunu denemek zorundadır. Yalnız uzlaşma noktasında malikin rızasının alınması gerekmektedir. Maliklerin idareye başvurusuyla birlikte yapılan görüşmelerde (en geç 6 ay içerisinde) İdare, taşınmaz maliklerine farklı uzlaşma araçları önermektedir. Bu uzlaşma araçları, nakdi ödeme, trampa, idareye ait taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tanınması, imar hakkının başka bir alanda kullandırılması şeklinde olabilmektedir.

Böylece Kamulaştırma Kanunu’nda İHT kavramına, imar hakkının farklı bir alanda kullandırılması şeklinde yer verilmiştir. Bununla birlikte söz konusu kanunda İHT kavramına ve transfer sistemine ilişkin usul ve esaslara dair herhangi bir hüküm veya düzenleme mevcut değildir.

2.11.3 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

6306 sayılı kanun, afet riski altındaki alanlar ile riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerin, teknik ve estetik standartlara uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturmak üzere iyileştirme ve yenileme hususlarının belirlenmesini amaçlamıştır. 2012 yılında yürürlüğe giren Kanunun “Uygulama İşlemleri” başlıklı 6. maddesinin 5. fıkrasında imar hakkı transferi kavramına yer verilmiştir.

Bu maddeye göre Bakanlık; “... Riskli alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya, ... anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye...” yetkilendirilmiştir.

Böylece açık bir şekilde imar hakkının başka bir alana aktarılması (İHT) kavramı kanun metninde yer bulmuştur. Kanunda imar hakkı aktarımının yanı sıra mülkiyet hakkı aktarımından da bahsedilmiştir. Ancak bu ayrımın ne şekilde yapılabileceği belirsizliğini sürdürmektedir. Yine İHT uygulamasının kapsamı, hangi araçlarla gerçekleştirileceği, hangi aşamalardan oluşacağı, alan ya da gönderen bölgenin taşıdığı nitelikler ve hakların nasıl aktarılacağı gibi konularda herhangi bir açıklama yapılmayarak hukuki bir boşluğun oluşmasına neden olmuş ve uygulama somutlaştırılamamıştır. Bununla birlikte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkili idare olarak belirlenmiştir (Usta, 2014; Ünsal, 2016).

Ayrıca kanunda, taşınmaz mülkiyet aktarımının yanı sıra taşınmaz mülkiyetinin menkul değere dönüştürülmesinden de bahsedilmiştir. Taşınmaz mülkiyet aktarımı kavramı ile imar hakkı aktarımı kavramı farklı anlamlara gelecek şekilde mevzuatımızda ilk defa bu kanun kapsamında düzenlenmiştir. Bu bağlamda İHT programlarının geliştirilmesi ve değerlendirilmesi önem taşımaktadır.

2.11.4 Diğer Mevzuat

İmar hakkı transferi kavramı, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin "Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü" başlıklı 11. Maddesinde de yer almıştır.

Söz konusu maddenin d bendi "... *Dönüşüm alanları içindeki gayrimenkullerin değer tespitlerini yapma ve Bakanlıkça belirlenen esaslar ve proje çerçevesinde hak sahipleri ile anlaşmalar sağlama, gerektiğinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verme, kat mülkiyeti tesisi, tescili ve imar hakkı transferi ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek*" şeklinde düzenlenmiştir. Böylece Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün görevleri arasında İHT kavramına da atıfta bulunulmuştur. Bununla birlikte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde bugüne kadar İHT uygulamasına dair herhangi bir resmi işlem gerçekleştirilmemiştir.

Öte yandan, içeriğinde "imar hakkı transferi" kavramı bulunan diğer mevzuatlar araştırıldığında, 20.05.2018 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği, 27.05.2018 tarihli Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve 01.11.2018 tarihli Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği kapsamında İmar Hakkı Transferi kavramına

yer verildiği belirlenmiştir. Her 3 yönetmelikte de “Kamu alanlarında yapılacak yapılarda ruhsat” başlığı altında farklı maddelerde olmakla birlikte aynı metin şeklinde kavrama yer verildiği görülmüştür.

Söz konusu metin “... *afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuat kapsamında gerektiğinde kat mülkiyeti tesisi, tescili, imar hakkı transferi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmesi işlemleri Bakanlık taşra teşkilatı olan müdürlüklerce, Bakanlık adına yürütülür*” şeklinde düzenlenmiştir (URL-9).

2.12 Türkiye’de İHT Sisteminin Uygulanabilirliğinin Değerlendirilmesi

Türkiye’deki mevcut mevzuat incelendiğinde, İHT Sisteminin kanun düzeyinde belli bir tanımının olmaması, İHT ile ilgili çeşitli atıfların bulunması, konunun çok farklı boyutlarda ele alınabileceğine işaret etmektedir. Günümüzde genellikle yerel yönetimler tarafından hazırlanan plan notları veya belediye meclis kararlarıyla uygulamalara geçilmiş ve tartışmalı bir süreç yaşanmıştır. Çünkü İHT programları ile tek bir parselin düzenlenmesinden ziyade kentin bütünüyle kapsamlı bir şekilde düşünülmesi gerekmektedir. Bu nedenle, İHT’nin gerçekleştirilmesi için yasal alt yapının tamamlanması önem taşımaktadır (Göksu, 2002).

Hukukumuzda İmar Hakkı ve İmar Hakkı Transferi kavramlarına ilişkin açık ve anlaşılır bir düzenleme söz konusu değildir. Bu kavramların gerek hukuki boyutu gerek teknik boyutunun malikler, alıcılar hatta tüm paydaşlar için anlaşılır olması İHT sisteminin benimsenmesini kolaylaştıracaktır. İHT sistemi, transfer programlarının hazırlanması, alıcı ve gönderici bölgelerin belirlenmesi ve hakların menkulleştirilmesi gibi birçok aşamadan oluşmaktadır. Dolayısıyla programın başarılı bir şekilde sürdürülebilmesi için aşamaların nasıl bir süreçte gerçekleşeceğini öngörmek gerekir. Bu da birçok yasal düzenlemenin uyum içinde hazırlanması anlamına gelmektedir (Mengilli-Işıldak, 2012).

Bu bağlamda, imar hakkı ve İHT kavramlarıyla ilgili yasal boşluğun ivedilikle doldurularak hukuki belirsizliğin biran önce ortadan kaldırılması, sistemin tüm aşamalarının detaylı bir şekilde belirlenmesi, İHT sisteminin gelişmesine ve aynı zamanda sisteme olan güvenin artmasına katkı sağlayacaktır. Nitekim bu süreçte 2014 yılında Ankara’da, Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı ile İller Bankası ortaklaşa İmar

Hakkı Transferi Çalıştayı düzenleyerek farklı disiplinlere ait uzmanlar ve deneyimli akademisyenlerle konuyu tartışmaya açmıştır. Çalıştay sonucunda sertifikalandırma sürecinin iyi yönetilmesi, şeffaf ve erişilebilir bir yapı oluşturulması hususunun önemi vurgulanmıştır (Yeşil ve Demir, 2021).

Öte yandan yurt dışı İHT uygulamalarında, yeşil alan ve açık alanlar, tarımsal araziler, sulak alanlar, kıyı alanları, sazlık ve bataklıklar, göller, dereler, ormanlar, kırsal alanlar, tarihi alanlar ve nesli tükenmekte olan hayvan ve bitki alanları ve yer altı sularının korunmasının amaçlandığı bununla birlikte imara yeni açılan yerler ya da kentsel alanların İHT kapsamına alınmadığı, Türkiye'deki mevzuatta ise, İHT uygulamaları için kültür varlıkları, afet riski altındaki alanlar, dönüşüm ve yenileme projelerine yönelik düzenlemelerin getirildiği dolayısıyla mevzuatımızın daha fazla korunacak alanı içerecek şekilde geliştirilmesi önem taşımaktadır (Yeşil ve Demir, 2021).

3 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

3.1 Kentsel Dönüşümün Tanımı

Kentler, demografik ve kültürel özellikleri, ekonomik ve yönetim şekilleri açısından kırsal alanlardan ayırt edilebilen, ekonomisi tarım dışı üretimi destekleyecek şekilde olan, teknolojinin beraberinde getirdiği uzmanlaşma ve iş bölümü seviyesinin yüksek tutulduğu, hareketliliğin yaygın olduğu, toplumsal entegrasyon düzeyi yüksek olan yerleşim alanlarıdır (Es ve Ateş, 2010).

Son yıllarda ekonomik sorunlar, bölgeler arası kentleşme eşitsizliği, doğal kaynakların gelişigüzel kullanımı, altyapı hizmetlerinin yetersiz kalması, toplumsal sınıf ayrımı ve tabakalaşmanın artması gibi sosyal sorunlarla karşılaşmaktayız. Kentleşme sürecinin getirdiği sorunları sıraladığımızda kuşkusuz akla ilk gelen konut ve barınma sorunları artışıyla kent çeperlerinde gecekondulaşma olgusunun yayılım göstermesi gelmektedir. Altyapı imkanlarına sahip olmayan bu yerleşim alanlarının büyümesi konut ihtiyacını günden güne artırmaktadır (Es ve Ateş, 2010). Geline nokta Türkiye’de yanlış kentleşmenin, çarpık yapılaşmanın, afetlere ve kentsel risklere karşı altyapısı yetersiz, yasal ya da imara aykırı mülkiyetlerin var olması, kentsel bozulmaların önlenememesi gibi nedenler kentsel dönüşüm kavramının doğmasına neden olmuştur. Türk Dil Kurumuna göre dönüşüm kelimesi “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılâp, transformasyon” olarak tanımlanmıştır. İngilizcedeki “*urban regeneration*”, “*urban transformation*” ve “*urban renewal*” kavramlarının karşılığı olarak “kentsel yenileme” kavramı kent planlama terminolojisine girmiştir. Bu tanımlardan hareketle kentsel dönüşüm, kentsel alanların var olan fiziki mekanların yeniden yapılandırılması olarak tanımlanabilir (Açıkgöz, 2014).

Bu bağlamda, kentsel dönüşüm, mevcut kent yapısının yeniden fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel koşullarının geliştirilmesini kapsayan çalışmaların tümüdür. Esasında kentsel dönüşüm, yalnızca fiziki mekan planlaması olarak değil sosyal, toplumsal ve ekonomik boyutları da olan bir süreçtir. Bu sebeplerden ötürü kentsel dönüşüm, aslında yeni kentsel alan planları oluşturmaktan ziyade var olan kentsel alanların iyileştirilmesi ve planlanmasıdır (Çağla, 2007).

3.2 Kentsel Dönüşümün Amaç ve Gerekçeleri

Genel bir bakış açısıyla kentsel dönüşümün amacı, zamanla eskimiş, yıpranmış, köhneleşmiş veya terk edilmiş alanların, sürdürülebilirlik anlayışına dayalı olarak fiziksel, ekonomik ve çevresel problemlerin çözüme kavuşturulması, yeniden kentsel alanların yapılandırılarak şehrin canlandırılması şeklinde ifade edilebilir. Kentsel dönüşüm, yaşadığımız kentin daha sağlıklı, güvenli, sosyal yaşam donatılarının öne çıktığı, modern kentsel alanların yeniden yapılandırılmasında bir araç olarak kullanılmaktadır.

Aslında Kentsel dönüşümün öncelikli amacını, ülkemizin büyük bir kısmının deprem kuşağında olduğu gerçeği de dikkate alındığında afet riski altındaki alanların muhtemel afetlere karşı can ve mal kaybını önlemek adına yeniden düzenlenmesi ve yapılandırılmasının oluşturduğu söylenebilir. Nitekim 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Yasasının hayata geçmesiyle birlikte, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bu görevi üstlenmiştir. Söz konusu yasanın 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 yaşam çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek”* şeklinde belirtilmiştir (Tunç, 2014).

Tüm bu bilgiler ışığında kentsel dönüşümün amaçları, fiziksel, sosyal ve ekonomik olmak üzere üç başlık altında ele alınabilir. Fiziksel amaçlar; (i) gecekondulaşmanın ve köhnemenin ortadan kaldırılması, (ii) kent parçalarının içerisinde yoğunluk dengelemesinin sağlanması, (iii) muhtemel bir afete karşı fiziki çevrenin iyileştirilerek uygunluğunun sağlanması, (iv) bölgenin altyapı ve sosyal donatılarında eksiklik var ise bunların oluşturulması ve (v) ulaşım sorununa dair çözüm stratejileri üretmek şeklinde sıralanabilir. Sosyal amaçlar; (i) sağlıklı ve güvenli yaşam ortamlarının oluşturulması, (ii) mahalleler arası farklılıkların azaltılarak, sosyal bozulmanın önüne geçilmesi şeklinde özetlenebilir. Ekonomik amaçlar ise; (i) ekonomik eşitsizliğin azaltılması, (ii) iş hayatının canlandırılması, (iii) kent idaresinin mali olanaklarının geliştirilmesi, (iv) kentsel yaşam kalitesini yükseltecek kalkınma planlarının düzenlenmesi olarak özetlenebilir (Dayıoğlu, 2006).

3.3 Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişim Süreci

3.3.1 Dünyada Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

İlk kentsel dönüşüm uygulamaları, 19. yüzyılda Endüstri Devrimi ile hızla sanayileşen kentlerde ortaya çıkan yaşam kalitesi düşük sağlıksız çevrelerin, konutların ve sosyal ve ekonomik anlamda kullanılamaz hale gelen alanların dönüştürülmesi şeklinde gündeme gelmiştir. Böylece Avrupa’da kentlerin bazı bölümlerinin yıkılarak kentsel yenilemeyle tekrar inşa edilerek hayata geçirilmesi amaçlanmıştır (Gürler, 2003). Dünya’da kentsel dönüşüm gelişiminde özellikle Avrupa ülkeleri ve Amerika Birleşik Devletlerindeki (ABD) çalışmalar öne çıkmaktadır. Kentsel dönüşüme yönelik Avrupa’da yapılan ilk çalışmaları, 1950’li yıllarda özellikle işçi sınıfında bulunanların barınma gereksinimini karşılamak üzere üretilen ve zamanla yıpranan, işlevini kaybeden kent merkezlerinin yenilenmesi oluşturmaktadır (Işıkkaya, 2008).

Kentsel dönüşüm uygulamaları incelendiğinde genellikle fiziksel boyutun ele alındığı, sosyal ve kültürel boyutun ihmal edildiği ve projelerde daha ağırlıklı olarak merkezi ve yerel yönetimlerin yer aldığı görülmektedir. Bu yıllarda konut ve yaşam biçimlerini iyileştirmek amaç edinilmiştir.

1960’lı yıllar, artık yenileme hareketlerinin fiziksel çevre ile sınırlı kalmayıp sosyal ve toplumsal boyutlarıyla da ele alınmasının önemli olduğu benimsenerek kentsel dönüşüm anlayışında dönüm noktası olmuştur. Yenileme alanlarını yıkıp yeniden yapmak fikri yerine artık bu yıllarda mevcut olan değerlerin başta tarihi yapıların korunması amacına yönelik ve sağlıklı hale getirilmesini ve iyileştirilmesini ön plana çıkarma anlayışı benimsenmiştir (Dayıoğlu, 2006). Böyle bir yaklaşımla beraber kentsel projelerde toplumsal sorunlar için de çözümler üretilmeye başlanmıştır.

1970’li yılların sonuna gelindiğinde ise fiziksel ve sosyal çevre boyutuna ekonomik çevre anlayışı da eklenmiştir (Roberts, 2000). Bu dönemde özel sektör de, projelerde daha etkin şekilde rol üstlenmeye başlamıştır. Fakat bu dönemde yaşanan ekonomik sorunlar kamusal harcamalarda tasarrufu doğurmuş ve böylece dönüşüm faaliyetleri de olumsuz etkilenmiştir (Demirsoy, 2006).

1980’li yıllarda ise teknolojinin gelişmesi endüstri bölgesi olan kentlerin modern kentlere dönüşmesiyle bazı kent parçalarında görülen köhneleşmiş alanlara ve kentsel

yenileme anlayışına farklı bir yaklaşım ile kentin kullanılmayan bölgelerine yoğunluk verilmiş, bu bölgelerin yeniden kazandırılması için gelişim projeleri uygulanmıştır. Bu yıllarda projelerde özel sektörün kamudan daha etkin olduğu ve kamu-özel sektör iş birliği anlayışının benimsendiği göze çarpmaktadır (Roberts, 2000).

1990'lı yıllarla birlikte kentsel yenileme projelerinde, iyileştirme ve yeniden canlandırma yaygın kullanılan yöntemler arasına girmiştir. Kentsel tarihi alanların korunması fikri ön plana çıkmıştır. Ayrıca gönüllülük esasına bağlı olarak birden fazla farklı nitelikte katılımcılar, kuruluşlar ve sektörün bu sürece müdahil olması da bu dönemde görülmüştür. Projelerde, kamu ve özel sektör, sivil toplum kuruluşları, gönüllü kuruluşlar ve kent sakinleri de rol almışlardır. Bu dönemde kamu yararı anlayışı ve sürdürülebilirlik kavramı benimsenerek üst düzeylere çıkarılmaya çalışılmıştır (Koçakgazi, 2019).

2000'li yıllarda ise kentsel dönüşüm anlayışı kapsamına kentlerin sürdürülebilir olması gerekliliği eklenmiştir. Nitekim koruma ve sürdürülebilirlik olguları Çin'de kentleşme hızı yüksek Guangzhou kentinde uygulanan kentsel dönüşüm projesinde vurgulanmıştır (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

Kentsel dönüşüm projelerinde her yörenin kendi sorunları ve bu sorunlara karşı etkin çözüm olabilecek hedef ve uygulama biçimleri farklılık göstermektedir. Bu nedenle, kentsel dönüşüm projelerinde yerel dönüşüm strateji ve politikalarının geliştirilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinde temel amacın yanı sıra sosyo-ekonomik olanakların da iyileştirilmesi amaçlanmalıdır. Tarihsel süreç boyunca kentlerin değişim içinde olması ve kullanım biçimlerinin farklılaşması sonucunda, dönüşüm projeleri ile sorunların çözüme kavuşturulması sağlanmıştır.

3.3.2 Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Türkiye'nin kentleri, aşırı nüfus, afet riskleri, uygun olmayan yer seçimi kararları gibi çeşitli sebeplerden ötürü kaynaklanan birçok sorun ile karşı karşıya kalmaktadır. Bu sorunlar ülke için kentsel dönüşüme olan ihtiyacı doğurmaktadır. Ülkemiz tarihsel süreç boyunca birçok deprem ve afet tehlikesi ile karşılaşmıştır. Mevcut tehlike karşısında risk faktörlerini azaltmak için yeni yerleşim alanları oluşturmak amacıyla yeni imar düzenlemelerini uygulamak kentler için zorunlu olmuştur.

Diğer ülkelere benzer biçimde Türkiye’de de kentsel dönüşüm olgusu, sanayi alanlarının yenilenmesi, sosyal, kültürel, ticari ya da konut ihtiyacının karşılanması ya da mevcut tarihi yapıların korunarak yenilenmesi gibi çeşitli uygulamalarda ortaya çıkmıştır. Bununla birlikte özellikle 1999 Marmara depreminden sonra deprem riski taşıyan yapı alanlarında gerekli tedbirlerin alınması amacıyla dönüşüm ve iyileştirme şeklinde kendini göstermiştir (Uzun, 2006). Ülkemizde kentsel dönüşüm daha ziyade gecekondulu alanlarında rastlanmaktadır.

İlk kentsel dönüşüm uygulamalarının, Osmanlı’nın son dönemlerinde İstanbul’da bireysel konuttan toplu konuta geçilmesi ve bilinçsizce ahşap yapı yapımı sonucunda yangınların kısa sürede geniş alanlara yayılması ve kontrol edilememesi sonucunda ortaya çıktığı söylenebilir. Bununla birlikte söz konusu uygulamalar sadece fiziksel içerikli olan imar düzenlemeleri şeklinde gerçekleştirilmiştir (Tekeli, 2010).

1854 yılında meydana gelen yangında 740 evin yanması ile sonuçlanan Aksaray yangını ve ardından 1864 yılındaki Hocapaşa yangını (2910 bina yanmış) sonrasında yanan alanları kapsayan planlama çalışmaları ilk kentsel dönüşüm kapsamındaki uygulamalar olarak gösterilebilir (Tekeli, 1985). Yine savaş sonrasında Anadolu’ya göç eden nüfusun yerleştirilmesi amacıyla yeni mahallelerin oluşturulması da dönemin ilk kentsel dönüşüm uygulamaları olarak kabul edilmektedir (Yenice, 2014).

1923 yılında Cumhuriyetin ilan edilmesiyle birlikte Türkiye için yeni bir dönem başlamıştır. Türkiye artık bir ulus devlet olma yolunda ilerlerken, Ankara devlet yönetiminin merkezi olarak seçilmiştir. Ankara’nın başkent olmasıyla birlikte, kente göçte ve buna bağlı olarak gecekondulaşmada artış yaşanmıştır (Erman, 2010).

1950’li yıllarda, çok partili yönetim anlayışı ve liberal ekonomiye dayalı büyüme politikasının benimsenmesi yeni bir dönemi başlatmıştır. Özellikle tarımda makineleşme, kırsal kesimde işsizlik sorununu ortaya çıkarmış ve beraberinde kente göçü hızlandırmıştır. Giderek artan nüfus kentlerde oluşan yoğunluk, yeni konut ve çalışma alanlarına olan ihtiyacı artırmış ve böylece kentlerde plansızca gelişen bir konut topluluğunun oluşmasına neden olmuştur (Tekeli, 2009). Göç eden nüfusun büyük bir kısmı, konut ihtiyacını çoğunlukla kent çeperlerinde kaçak yapılaşma şeklinde konutlar inşa ederek karşılamaya çalışmıştır. Arazi kullanımındaki bu hatalar kentlerin dokusunda bozulmalara ve görüntü kirliliğine neden olmuştur. Bu bağlamda

gecekondu olarak adlandırılan bu yasadışı konut yapımının ilerlemesini durdurmak ve arazi kullanımını iyileştirmek için kentsel dönüşüm projeleri elzem olmuştur (Boyras ve Hoş, 2014). Merkezi yönetim, bu dönemde yaşanan hızlı kentleşmeyle meydana gelen barınma ve konut sorununa çözüm amacıyla 1951 yılında 5656 sayılı Belediye Kanunu ile ilk yasal düzenlemeyi yaparak belediyeleri konut yapımı ve satımı konusunda yetkilendirmiştir. Akabinde 1958 yılında İmar ve İskân Bakanlığı kurularak kentlerin ve köylerin imar düzenlemelerinden sorumlu tutulmuştur (Türkün ve ark., 2014).

1960'lı yıllarda yeni bir Anayasa hazırlanarak sosyal devlet anlayışı ön plana çıkarılmıştır. Bu bağlamda Devlet Planlama Teşkilatı kurularak kalkınma planları uygulanmaya çalışılmıştır (Eraydın, 2006). Diğer önemli bir gelişme ise gecekondu alanlarına karşı mücadeleye yönelik 1966 tarihli 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun yürürlüğe girmesidir.

1970'li yıllara gelindiğinde, Dünyada başlayan küresel ekonomik buhran, Türkiye'yi de etkilemeye başlamıştır. Bu yıllarda özellikle, çöküntü alanları ve kentsel mekanlar dönüşüm sürecine girerek yeniden yapılanma yöntemlerinin uygulandığı gözlemlenmiştir (Yılmaz, 2016).

1980 yılında askeri darbe ile birlikte kentleşme sürecinde duraklama olmuş ve ekonomi politikalarında değişim süreci yaşanmıştır. Türkiye, serbest piyasa ekonomisini benimseyerek dışa dönük bir sanayileşme yolunu tercih etmiştir. Uluslararası boyut kazanmasıyla küresel çapta kentsel alanlarda değişimler hissedilmiş ve gelir eşitsizliği açık bir şekilde kendini göstermiştir (Eraydın, 1999). Bu dönemin önemli diğer gelişmesi ise 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Yasasının çıkarılarak devlet bütçesinden genel kesime konut için bütçe oluşturulmasıdır (Yılmaz, 2016). Bununla birlikte bu kapsamda üretilen TOKİ konutları yetersiz kalmış ve çarpık yapılaşmanın önüne geçilememiştir. Kentlerde gecekondulaşma tekrar alevlenmiş ve bunların yenilenmesine yönelik çabalar hedefe ulaşamamıştır. Bu süreçte kentsel dönüşüm uygulamaları bölgesel bazdan ziyade parsel bazında yapılabilmektedir (Polat, 2016). Yine bu dönemde 3194 sayılı İmar Yasası çıkarılarak plan yapma yetkisi belediyelere aktarılmış ve belediyelerin bütçeleri arttırılmıştır. Böylelikle belediyelerin kentsel dönüşümdeki rolleri artmıştır (Yenice, 2014). İmar aflarının

ıkarılması da bu dönemde göze çarpan diğerk gelişmelerdendir. Bu yasa ile gecekonduyapılaşmaları göz ardı edilmiş ve ıslah imar planları vasıtasıyla apartman biçiminde dönüşüm sağlanmıştır. Bu bakış ile gecekondular yatırım amaçlı olarak düşünülmeye başlanılmış ve ticari bir boyut kazanmıştır (Genç, 2014).

Özellikle 1980–2000’li yıllarda, gecekondulanlarında sağlıklaştırma yöntemi uygulanırken, tarihi yapıların bulunduğu bölgelerde daha ziyade kentsel koruma ve soylulaştırma yöntemleri uygulanmıştır (Gür, 2016). Bu süreçte 1999 yılında yaşanan Marmara depremi, kentsel dönüşüm uygulamalarının önemi ve gerekliliğini gündeme taşımış ve akabinde 2000’li yıllarda kentsel dönüşüm ile ilgili yasalar hazırlanmıştır. Bunlardan biri “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı”dır. Kısaca tasarı, eskiyen tarihi yapı ve dokuların, yerleşim alanlarının koruma kullanma dengesi gözetilerek daha nitelikli kentsel alanlara dönüştürmeyi ve yenilemeyi hedeflemiştir (Yenice, 2014).

2000’li yıllarda kentsel dönüşüm uygulamaları gecekondubölgelerinin yanı sıra tarihi değere sahip kentsel alanlarda da uygulanmış ve o bölgelerde yaşayan düşük gelirli hak sahipleri, yerinden edilme ile karşı karşıya kalmışlar ve kentin çeperlerinde TOKİ tarafından inşa edilen konutlarda yaşamak zorunda bırakılmışlardır. Bu durumda kentlerde gelir gurupları arasında sosyo-mekânsal ayrışmaların ön plana çıktığı ve kentsel alanda yaşayan yerel halkın önemsenmeyerek kâr odaklı bir dönüşüm anlayışının ön planda tutulduğu söylenebilir (Yolcu, 2021).

2005 yılında TOKİ’nin yetki alanları genişletilerek belediyelerle ortaklaşa kentsel dönüşüm projeleri geliştirme ve akabinde 2007 yılında gecekonduyıkım ve önleme alanlarının sınırlarını belirleme görevleri eklenmiştir. Yine bu süreçteki önemli bir diğerk düzenleme 2005 yılında yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediyeler Yasası’dır. Bununla birlikte 2011 tarih ve 648 sayılı Kararname ile kentsel dönüşüm alanı ilan etme ve bu alanlarda proje yapma gibi yetkiler belediyelerden evre ve şehircilik Bakanlığı’na devredilmiştir. 2012 tarih ve 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki alanların Dnüştürölmesine İlişkin Kanun” ile de riskli alanlardaki kentsel dönüşüm ile ilgili tüm yetkiler evre ve şehircilik Bakanlığı’na verilmiştir (Güzey, 2012).

Sonuç olarak, 1980 öncesi kentsel dönüşüm uygulamaları daha çok dar gelirli kesimlerin yaşam kalitesinin yükseltilmesine yönelik iken 2000’li yıllarda sağlıklı, modern ve yaşanabilir kentlerin oluşturulmasına yöneldiği söylenebilir (Acar, 2010).

3.4 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları

3.4.1 775 sayılı Gecekondu Kanunu

Cumhuriyet’in ilanından sonra Marshall Yardımlarının ve 1950’li yıllarda sanayileşmenin gelişmesiyle kentlere yoğun bir şekilde göç yaşanmıştır. Böylece Ankara örneğinde olduğu gibi yoğun göçün başlaması ile birlikte gecekondulaşma oluşmuş ve ardından altyapı ve planlama eksikliği de eklenince bu bölgeler büyük sorun haline gelmiştir (Demirkıran, 2008).

Yine Ankara, İstanbul, İzmir gibi büyükşehirlerde kontrolsüz büyüme, beraberinde hızlı kentleşmeyi getirmiş ve yeterli konut stoğunun olmamasıyla gecekondu alanları oluşmuştur. 1980’li yıllarda ise, kentleşmenin hızı azalmış bununla birlikte de kent merkezlerinin ve gecekondu alanlarının dönüşümü gündeme gelmiştir.

Oluşan gecekondu sorununu önleme politikaları çerçevesinde, 1966 yılında yürürlüğe giren 775 Sayılı “Gecekondu Kanunu” uyarınca ıslah imar planı yapımı, örnek alınabilecek kentsel yenileme projeleri ve gecekondu alanlarının kentle bütünleşmesini amaçlayan projeler ileriye dönük çözüm önerileri olarak getirilmiştir. Bu kanunun en önemli olgusu, yeni konut alanlarını oluşturmak, altyapısı gelişmiş alanlarda sosyal konutlar inşa etmek ve dar gelirli vatandaşlara yönelik konut projelerini başlatmak olmuştur (Eke, 2000).

Söz konusu yasa ile özelliğini kaybetmiş ve yağmalanan kent alanlarının ihya edilerek tekrar kente kazandırılması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda çeşitli kentsel dönüşüm uygulamaları başlatılmıştır (Öngören, 2016). Öte yandan Kanun, mevcut gecekonduların ıslahına ilişkin hükümler de içermektedir. Bu bağlamda, gecekonduların iyileştirilmesi, iyileştirilmesi olanaksız olan yapıların yıkılması, bu alanlardaki ikamet sahiplerine arsa tahsis etmek ve mali yardımlar yapmak gibi çeşitli çözüm önerileri sunulmaktadır. Ancak kentlerde hala çarpık yapılaşmanın devam ettiği ve mevzuata aykırı bina inşasının önüne geçilemediği görülmektedir.

Yine 1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanun, imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş bütün yapılara uygulanacak işlemleri düzenlemek amacıyla çıkarılmıştır. Aslında bir kentsel dönüşüm aracı olmanın dışındadır. İmar afları, düzensiz ve sağlıklı şekilde oluşmuş yerleşim alanlarına Islah İmar Planları hazırlar.

775 sayılı Kanun Kapsamında Islah İmar Planları, düzensiz, sağlıklı, plansız şekilde oluşmuş yapı topluluklarını mevcut teknik ve sosyal donanımları sağlayarak mümkün olduğunca imar mevzuatına uygun hale getirmek üzere yapılan planlardır (Yasin, 2005).

3.4.2 3194 sayılı İmar Kanunu

1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu kentsel dönüşüm kapsamına giren yasal düzenlemeler arasındadır. Kanun'un amacı kısaca sağlıklı ve planlı yapılaşmaların sağlanması şeklinde ifade edilebilir. Kanun, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerdeki inşa edilmiş ve edilecek bütün yapıları kapsamaktadır (Seydioğulları, 2016).

Yapılacak planların kentsel dönüşüm için tek başlarına araç olarak işlev yapmaları her zaman mümkün olmayabilir. Bu bağlamda imar planları, kontrolsüz ve plansız şehirleşmeyi önlemeyi amaçlar. Fakat bazı durumlarda planlı yapılaşmış yerlerin de dönüşüme ve yenilenmeye ihtiyaçları olabilmektedir. Ülkemizde, İmar Kanunu özellikle plansız yapılaşmayı önleyiciliği ile işleve sahiptir.

3194 sayılı İmar Kanunu, kentsel dönüşüm uygulamaları için temel altlık olmasına rağmen, kentsel dönüşüm uygulamalarının kapsamı, uygulama süresi, gerekli teknik ve sosyal şartlar gibi bilgilerin eksik olması gibi nedenlerle yetersiz kalmaktadır (Seydioğulları, 2016).

3.4.3 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

2005 yılında yürürlüğe giren 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un amacı, birinci maddede *“yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu*

bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması” şeklinde düzenlenmiştir.

5366 sayılı Kanun’un dikkat çeken özelliği, sadece sit veya koruma alanlarını kapsamasıdır. Bu kapsama girmeyen alanlarda 5366 sayılı yasayı esas alan kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yürütülmesi olası değildir. Öte yandan yasada yıpranan ve özelliğini kaybetmiş bölgelerin hangi ölçütlere göre belirleneceği açıklanmamaktadır (URL-10).

3.4.4 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu

Kentsel dönüşüm doğrultusunda kaçak yapılaşmanın önlenmesi, şehirleşmenin daha planlı bir şekilde gerçekleştirilmesi, gecekonduların dönüşümü, tarihi dokunun yenilenmesi ve konut ve sosyal donatı alanlarının üretimi gibi konuları düzenleyen bir diğer etkin yasal düzenleme, 1984 tarihli 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’dur. Ayrıca kentsel dönüşüm projelerinin önemli paydaşlarından biri olan TOKİ’ye, 6306 sayılı Kanunla da afet ve deprem amaçlı birçok görev yüklenmiştir (Öngören, 2016).

2985 sayılı Kanun ile TOKİ’ye, “gecekonduların dönüşümü, tarihi doku ve simgesel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi, afet mahallerinde konut yapımının teşvik ve desteklenmesi gibi” görevler verilmiştir (Saraç, 2014). Ayrıca aynı Kanun’un Ek 7. Maddesiyle de TOKİ’nin, gecekonduların bölgelerinin tasfiyesi ya da ihyasını içeren dönüşüm projeleri geliştirebileceği, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabileceği hüküm altına alınmıştır (Öngören, 2016).

3.4.5 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu

Kamulaştırma, idarenin mal edinme yöntemlerinden biridir. Kamu yararı amacıyla özel mülkiyete konu olan taşınmazların gerçek değerinin peşin ödenmesi şartıyla 2942 Sayılı Kanunun usul ve esaslarına göre taşınmazın idarenin tasarrufuna geçmesi işlemidir. Sadece kamuya yönelik hizmetlerde kamulaştırmaya başvurulabilmesi

nedeniyle kamulaştırmanın ilk şartı kamu yararı kararının alınmasıdır. İdareler kamulaştırma işlemlerini gerçekleştirirken, kamusal ihtiyaca göre ne kadar alana gereksinim duyuluyorsa o kadar alana kamulaştırma yapmalıdır. İleriye dönük talepler ve planlar ışığında kamulaştırma işlemi yapılmamalıdır. Kamulaştırma bedeli, genelde peşin olarak ödenmektedir. Ancak istisnai durumlarda taksit ile ödenebileceği kanunda belirtilmiştir (URL-11).

Genel olarak kentsel dönüşüm projelerinde değerlendirme çalışmalarında, taşınmazların değerlendirme aşaması proje gerçekleştirilmeden önceki mevcut şartlara ve imar durumuna göre şekil almaktadır. Daha sonra projelerde imar planı hazırlanması sonrasında hak sahipleri ile uzlaşma yoluna gidilmekte, uzlaşma sağlanamayan durumda taşınmazların kamulaştırılmasına başvurulmaktadır. Bununla birlikte 2942 Sayılı Kanuna göre, taşınmazın mevcut durumu dikkate alınmalıdır. Gelecekte oluşabilecek değer artışının dikkate alınması mümkün değildir. Dolayısıyla proje sonrası taşınmazlarda oluşan imar hakkı ve değer değişimleri veri olarak kullanılamaz.

Öte yandan kentsel dönüşüm projelerinde, proje öncesi ve sonrasında hak sahiplerine projeden doğan rantın paylaşılması söz konusudur. 2942 Sayılı Kanunun 10. maddesine göre kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili sağlanmaktadır.

Projelerde fiili durum ile yasal durum arasında fark bulunması halinde taşınmazların iskân hakkına sahip olamayacağı ve bu durumun değerlendirme sürecini etkileyeceği belirtilmektedir. Ülkemizde yapılan projelerde çoğu yapının ruhsatsız ya da ruhsata aykırı inşa edildiği gözlenmiştir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015).

5393 sayılı Kanuna göre kentsel dönüşümde uzlaşma sağlanamadığı durumlarda ve olağanüstü hallerde idare, kişilere ait taşınmazlara derhal el koyma şeklinde acele kamulaştırma yöntemine başvurabilmektedir. Ancak bu durumda, kamu yararının somut olarak belirtilmesi önem taşımaktadır. Acele kamulaştırmanın zorunlu hallerde (can ve mal güvenliğinin sağlanması, kültür varlıklarının onarımı, terör sonucu zarar gören yapıların yenileme ihtiyacı gibi) uygulanması gerekmektedir.

3.4.6 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, kentsel dönüşüm kavramının hukuki boyutunu şekillendiren geniş kapsamlı bir yasal düzenlemedir.

Bu Kanun’da kentsel dönüşümün amacı; *“afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek”* şeklinde açıklanarak afet riski altında olan alanlar ile bu alanların dışında yer alan riskli yapıların dönüşümü hedeflenmiştir (Url-12). Bu bağlamda, afet riski taşıyan yapıların afetlere dayanıklı hale getirilmesi, dönüştürülmesi ve özellikle Türkiye’nin bir deprem kuşağı ülkesi olduğu gerçeği dikkate alındığında olası doğal afetlere karşı risk ihtimallerinin engellenmesi amaçlanmıştır (Güler, 2019).

6306 Sayılı Kanun ile hem “riskli yapı” kapsamında bina ölçeğinde yenileme uygulanabilirken hem de “riskli alan” kapsamında alansal ölçekte yenileme planlanabilmektedir. Bu kapsamdaki her tür ve ölçekteki planı re’sen yapma/yaptırma ve onaylamaya ilgili Bakanlık yetkili kılınmıştır (Bulut, 2015).

Ülkemizde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında 6306 sayılı Yasanın rolü dikkate alındığında burada geçen ana kavramların açıklanması önem taşımaktadır. Bu kavramlar, Rezerv Yapı Alanı, Riskli Alan ve Riskli Alan Dışında Kalan Riskli Yapılardır.

Rezerv Yapı Alanı, söz konusu Kanun’un 2. Maddesinde, “Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ’nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar” şeklinde açıklanmıştır.

Riskli Alan, yine aynı maddede “Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alan” olarak tanımlanmıştır.

Riskli Yapı ise “Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı” olarak açıklanmıştır.

3.4.7 5393 Sayılı Belediye Kanunu

5393 sayılı Belediye Kanunu’nun, kentsel dönüşüm ve yenileme konularında iki temel maddesi mevcuttur. Bunlardan biri “Arsa ve Konut Üretimi” başlıklı 69. maddesi diğeri ise “*Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı*” başlıklı 73. Maddesidir.

Söz konusu Yasanın 73. maddesi Belediyelerin; “*konut, ticaret, rekreasyon gibi çeşitli sosyal donatı alanları oluşturmak, kentin eskiyen kısımlarını iyileştirmek, tarihi ve kültürel dokuyu korumak ve afet riskine karşı önlemler almak gibi türlü amaçlarla kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini*” uygulayabileceğini hüküm altına almıştır. Bu maddeye göre uygulama adımları; (i) mevcut durum tespiti, (ii) kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesi, (iii) mekânsal tasarım ve modelleme, planlama, projelendirme ve uzlaşma görüşmeleri ve (iv) parselasyon planlarının hazırlanması safhalarından oluşur (Akbiyıklı ve ark., 2017).

Yasa’nın 69. Maddesinde de, “*planlı kentleşmeyi sağlamak ve beldenin konut ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde imarlı ve alt yapı arsalar üretmek, arazi edinmek ve gerektiğinde diğer kurumlarla işbirliği yapmak ve ortak projeler gerçekleştirmek*” gibi yetkilerin belediyelere verildiği belirtilmektedir. Söz konusu düzenleme ile belediyelere kentleşmeyi sağlamak ve arsa ihtiyacını karşılama konusunda yetki verildiği görülmektedir (Aydınlı ve ark., 2013).

Öte yandan bir yerin, 5393 sayılı Kanuna göre kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilebilmesi için, belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az 5 ha büyüklüğe sahip olması gerekmektedir.

3.4.8 5104 Sayılı Kuzey Ankara Kent Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

2004 tarihli 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ilk kez “kentsel dönüşüm” kavramından bahsetmiştir. Kanun’un 1. maddesinde amaç “*Ankara’nın Kuzey girişinin ve civarının ihya edilerek sağlıklı bir yaşam alanına*

kavuşturulması” olarak belirtilmiştir. Protokol yolu olarak ta isimlendirilen Kuzey Ankara girişi, Esenboğa Havalimanı’ndan merkeze uzayan alanı kapsamaktadır. Plansız yapılaşmaya maruz kalan bölgede toplumun dar gelirli kesimleri için sosyal konut üretmek amaçlanmıştır. Kanunun amacında fiziksel dönüşüme odaklanması kanununun kentsel yenileme uygulamalarına dönük olarak çıkarıldığı görülmektedir (Güler, 2019).

Ülkemizin başkentine yakışır modern bir kentleşme sağlamak üzere çıkarılan bu yasa, bölgenin dönüşümü kapsamında ortaya çıkabilecek her çeşit hukuki soruna cevap verebilecek niteliktedir ve sürecin yönetimi için Büyükşehir Belediyesi görevlendirilmiştir. Proje çalışmaları Ankara Büyükşehir Belediyesi de TOKİ işbirliğinde alandaki planlamaya esas mülkiyet sorunlarının çözülmesi ile başlatılmıştır (Zeydanlı, 2007).

3.5 Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri

Kentsel dönüşüm, günümüz koşullarını göz önüne alarak mevcut kent yapısının yenilenmesi ve gereksiz kentsel yayılımdan kaçınmaya yönelik stratejiler geliştirilmesi bağlamında çeşitli uygulama yöntemlerini içeren çok yönlü bir kavramdır. Bununla birlikte, uygulanan kentsel dönüşüm politikalarında sosyo-ekonomik unsurlardan ziyade mekânsal iyileştirmeye odaklandığı görülmektedir.

Kentsel dönüşüm kavramının hukuki boyutunun, 6306 Sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği ile şekillendiği söylenebilir. Bu uygulamada afet riski altında bulunan alanlar ile riskli yapıların dönüşümü amaçlanmaktadır. Bu noktada 6306 Sayılı Kanun ile kentsel dönüşümde esas hedeflenenin, mevcut yapıların iyileştirilmesi ve gerekiyorsa tasfiye edilmesi olduğu anlaşılmaktadır (Demirbaş ve Özay, 2017).

Literatürde, kentsel dönüşüme ilişkin çeşitli tanımların ve uygulama yöntemlerinin farklı anlamlarda tabir edilmesi, ülkeler arası çeşitli isimlerle tanımlanması ve Türkçeye çevrilmesi hususunda bir dil birliğinin olmadığı görülmektedir (Öngören, 2016).

Kentsel dönüşümün hangi açıdan ele alındığına göre tanımı farklılaşabilmektedir. Genel olarak kentsel dönüşüm, kentlerde yaşam şartlarının düzeltilmesi ve bu

durumdan herkesin eşit koşullarda yararlanmasını sağlamaktır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm, yenileme, canlandırma, soylulaştırma, sağlıklılaştırma gibi çeşitli faaliyetleri kapsayan genel kavramdır.

Kentsel yenileme (renewal), hâlihazırda iyileştirilme olanağı bulunmayan kentlerin ve kent merkezlerinin yeniden projelendirme kapsamına alınarak imar edilmesi ve günümüzün ihtiyaçlarına ayak uydurmak için yeniden planlanma sürecini oluşturmaktadır. Sorunlu alanlarda büyük çapta projelendirmeler ve kamusal katkıların kullanılmasını gerektirir (Öngören, 2016).

Soylulaştırma (gentrification) kavramı, ilk kez Ruth Glass tarafından 1964 yılında Londra’da işçi mahallelerindeki konutların lüks konutlara dönüştürülmesi sürecinde gündeme getirilmiştir. Bir mahallede başlayan bu sürecin hızla yayıldığı ve mevcut hak sahiplerinin yerlerinden edilerek mahallelerin karakteri bütünüyle değişene kadar sürecin sürdürüldüğü dile getirilmektedir (Sönmez, 2014). Başka bir ifadeyle, kent merkezindeki eskiyen, yıpranan ve köhneleşen yapıların yıkılarak yerine nitelikli konut ve donatı alanlarının yapılması ve yenilenen bu alanlara yüksek gelirli halkın yerleştirilmesi sürecidir (Özden, 2006).

Sağlıklılaştırma (rehabilitation), sözlük anlamı “eski haline getirme” olan rehabilitasyon kavramı henüz özgün niteliğini kaybetmemiş fakat yıpranmış, hasar görmüş kent arazilerinin eski haline dönüştürülmesi şeklinde açıklanabilir (Uslu, 2006). Bu yöntem planlı gelişmiş olsa da zamanla yıpranan, yoğunluğu artan, işlevsizleşen kent parçalarının eski haline getirilmesine dayanmaktadır.

Kentsel koruma (conservation), toplumların sosyo-ekonomik durumlarını, kültürel değerlerini gösteren kent parçalarının zamanla değişimi sonucu tehlike altına girmesi durumunda ortaya çıkar. Bu durumu engellemek amacıyla kent dokusunun modern ilkelerle birleştirilerek kültürel değerlerinin iyileştirilmesi, fiziki yapının düzeltilmesi ve yeniden kente kazandırılmasını kapsamaktadır (Avcıoğlu, 2016).

Yeniden canlandırma (revitalization), canlılığını kaybeden kent parçalarının, sosyo-ekonomik ya da fiziki yönlerden çöküntü yaşayan ve böylece mevcut niteliğini kaybetmiş alanların, bu duruma sebep olan etkilerinin belirlenip ortadan kaldırılarak yeniden canlandırılması işlemidir. Özellikle de tarihi kent merkezleri ekonomik,

toplumsal ve kültürel pek çok açıdan önem taşıyan alanlardır. Kentsel yenileme her kentin ihtiyacına göre farklılık gösterse de asıl hedef, alanlarda var olan çöküntü bölgelerini temizlemek ve yeniden işlevsellik kazandırmaktır. Bu canlandırma çalışmaları bazen konut odaklı bazen de turizm odaklı uygulamalar olarak gündeme gelmektedir. Fakat kültürel miras açısından zengin kentler turizm odaklı uygulamaları ön planda tutmaktadır. Ekonomiyi canlandırmak amacıyla kentlerin tarihî merkezlerinin ve kültürel mirasının turizm odaklı olarak yeniden canlandırılması sağlanır. Sadece kentsel koruma ve kültürel mirası koruma yaklaşımı olarak değil, kent ve turizm yaklaşımlarını sürdürülebilirlik çerçevesinde yeniden canlandırma uygulamaları kapsamında değerlendirmektir (Tekin, 2021).

Yeniden geliştirme (gentrification); kentsel alanda ekonomik ve fiziksel ömrünü tamamlamış, üzerinde köhneleşmiş yapıların yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerindeki hem yapıların hem de alanların yeniden planlanarak imar edilmesi durumudur. Böylece kaybedilmiş olan fiziksel, ekonomik ve kültürel seviyeye yeniden erişilecektir. Kentsel yeniden geliştirme yaklaşımında ekonomik amaçlar öne sürülmektedir. Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan kentsel dönüşüm projeleri ile kar amacı güdülmektedir. Ayrıca kent dokusunun tamamıyla değiştirilmesi ve kent nüfusunun kentin başka bir kısmına yerleştirilmesi eleştirel bakış açısıyla karşılanmıştır. Bu durum sosyal, psikolojik ve ekonomik kayıplara sebebiyet vermektedir. Aslında yeniden geliştirme yönteminin kamulaştırma bedellerinin ödenmesi, alt yapı ve kamu tesislerinin yapılması için harcanan miktarlar göz önüne alındığında pahalı bir yöntem olduğu söylenebilir. Yerel yönetimlerin böyle büyük yatırımları gerçekleştiremediği durumlarda devlet desteği kaçınılmazdır (Öngören, 2016).

Düzenleme (improvement), kentin belli bölümünün kendiliğinden gelişmesine müdahale etmek, bu ilerlemeyi topluma faydalı olmak hedefiyle, kentsel fonksiyonlarla arazi kullanımı arasında bir ilişki kurmayı planlayan kamusal bir eylem türü olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 1998).

Temizleme (clearance), genellikle dar gelirli kişilerin yaşadığı alanlardaki sağlığa aykırı nitelikte olduğu düşünülen yaşam alanları ve çöküntü alanlarının giderilmesi şeklinde tanımlanmaktadır (Demirtaş ve Çelikyay, 2019).

Tazeleme veya parlatma (refurbishment), tarihi bölgelerde kentsel tarz ve karakterin sağlanmasına yönelik olarak yeniden canlandırılmasını öngörmektedir (Kovancı, 1996).

3.6 Kentsel Dönüşüm Uygulama Süreci

Bir kentin toplumun ihtiyaçlarına cevap verememesi durumunda bir çözüm arayışı dolayısıyla kentsel dönüşüm ya da dönüştürme projeleri gündeme gelir. Dönüşüme ihtiyaç duyan kentsel alan ya da yapılar söz konusu olduğunda, nitelik, konum, amaç, ihtiyacın statüsü ve acillik gibi faktörlere bağlı olarak dönüşüm modelleri oluşturulur.

Genel olarak bir dönüşüm süreci; alan tespiti ve fizibilite analizleri, hazırlık, planlama ve uygulama, izleme ve değerlendirme olmak üzere dört aşamadan oluşmaktadır. Hazırlık aşamasında, dönüşümün gerçekleşeceği alanın daha önce yapılmış çalışmalarının toplanarak incelenmesi ve dönüşüm sürecine dahil olacak gruplarla görüşmeler yapılarak halkın ihtiyaçlarının belirlenmesi gerçekleştirilmektedir. Söz konusu gruplara, halk, karar vericiler, müteahhitler, plancılar, gayrimenkul geliştirme ve değerlendirme uzmanları örnek olarak verilebilir. İkinci aşamayı ise dönüşüm sürecinde toplumun yerel ihtiyaçlarının analiz edildiği ve amaca uygun şekilde projelendirme, tasarlama ve eylem planlarının hazırlanması oluşturur (Ataöv ve Osmay, 2007). Üçüncü aşama, oluşturulan planlama kapsamında belirlenen alanının inşaatla hazırlanması, dönüşüm kararlarının değerlendirilerek gerekli görüldüğü zamanlarda karar değişikliklerinin gerçekleştirilmesi, dönüşüm stratejilerinin detaylandırılması, uzlaşma sağlanan maliklerin kira ve yardım ödemelerinin yapılması, uzlaşamayan maliklerle kamulaştırma işlemlerinin gerçekleştirilmesi faaliyetlerinden oluşur. Son aşama ise sürece dair etki analizleri ile vatandaşın memnuniyet düzeyinin belirlenmesine dair izlenim ve değerlendirilmelerin yapıldığı kısımdır.

Alan belirleme ve yapılabilirlik analizi aşamasında; (i) dönüşüm alanlarının belirlenmesi ve ilan edilmesi, (ii) alandaki gayrimenkullere ait bilgilerin güncellenmesi, (iii) gayrimenkullerin mülkiyet durumlarının analizi, (iv) taşınmaz değerlendirme raporlarının, katılım değer tespiti ve hak sahiplerinin belirlenmesi, (v) alanda yaşayanların bilgilendirilmesi, (vi) uygulamada kullanılacak yöntemin belirlenmesi, (vii) finansman modelinin oluşturulması ve (viii) fayda –maliyet

analizinin gerçekleştirilmesi işlemleri gerçekleştirilir (Kurt ve Tanınmış Yücememiş, 2021).

Hazırlık aşamasında; (i)değerleme tespit komisyonunun belirlenmesi, (ii) kıymet takdir çalışması, (iii) çözüm önerileri sunulması, (iv) kentsel tasarım ve dönüşüm projelerinin ve imar uygulama planlarının hazırlanması, (v) yapılan plan ve projelerin onaylanması ve ruhsat alınması, (vi) uzlaşma maddelerinin belirlenmesi, (vii) fizibilite ve finansal analizlerin hazırlanması, (viii) teknik altyapı ve mimari uygulama projesinin hazırlanması, (ix) kamulaştırma işlemleri (uzlaşma sağlanamadığı zaman) ve (x) parselasyon ve tapu kütüğüne tescil işlemleri tamamlanır (Kurt ve Tanınmış Yücememiş, 2021).

Uygulama aşaması; (i) dönüşüm amaçlı imar planının araziye uygulanması, (ii) proje alanlarında yapım-yıkım ve inşaat işlerine başlama, (iii) taşınma ve kira yardımlarının yapılması ve (iv) inşaatların tamamlanması, ruhsat başvuru ve kat mülkiyetinin kurulması ve proje onayını kapsar (Kurt ve Tanınmış Yücememiş, 2021).

İzleme ve değerlendirme aşaması; (i) vatandaş memnuniyet seviyesinin belirlenmesi ve (ii) süreç etki analizi yapılması işlemlerinden oluşur (Kurt ve Tanınmış Yücememiş, 2021).

3.7 Kentsel Dönüşüm Boyutları

3.7.1 Fiziksel Boyut

Kentsel dönüşüm faaliyet alanları, mevcut kentlerin yapısı, insan, mekan ve istihdam olanakları düşünüldüğünde, ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel etkilerin dengeli ve bütüncül şekilde gelişmesi, gerçekleştirilecek projelerin başarı faktörlerini oluşturur.

Kentsel dönüşüm sürecinde yaşanan mevcut sorunların başında, kentlerin fiziki koşulları göze çarpmaktadır. Hızla büyüyen, değişen, bozulan kentlerde meydana gelen sağlıklı ve çarpık yapılaşma, tarihi ve ekonomik getirisi olmayan alanlar ve bunların yeniden kente kazandırılması ihtiyacı kentsel dönüşümü gerektirmektedir.

Ülkemizde ilk kentsel dönüşüm uygulamaları, çarpık yapılaşmış alanların sağlıklılaştırılması amacıyla yürütülen projelerdir. Fakat yapılan kentsel dönüşüm

projelerinin kentlere ve sakinlerine kazandırılması amaçlanan unsurların kimi zaman sonuç vermediği görülmektedir. Fiziksel boyutu, yalnızca mekânsal çevre olarak değil mekânın bütün potansiyelleri, altyapı ve üstyapı ile ilgili bağlantıları kapsamaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri; kentsel yaşam kalitesinin artırılmasını, kentin yoğunluğunun dengelenmesini, tarihi dokuların sürdürülebilirliğini sağlamayı, kullanılmayan ya da çöküntü alanlarının tekrar geri kazandırılmasını ve kentsel bozulmayı engellemeyi amaçlamaktadır (Demirtaş ve Çelikyay, 2019).

3.7.2 Sosyal Boyut

Kentsel dönüşüm projelerindeki sosyal boyutu, uygulama yapılacak alanda yaşayan nüfus değişimi, eğitim seviyesi, iş gücü, eşitlik ilkesi, yaşam kalitesi ve sosyal adalet ilkesi oluşturmaktadır. Bu faktörler ışığında en uygun yaşam koşulları belirlenerek dönüşüm uygulaması yapılmalıdır.

Kırsal alanlardan kentlere olan göçler sonucunda veya gecekondu ve kent içi çöküntü bölgelerinde kentsel dönüşümün gerçekleştirildiği bölgelerde, mekânsal dışlanmanın etkileri görülmektedir. Bölge halkının karar sürecine müdahil edilmemeleri veya proje hakkında yeterli bilgiye sahip olmamaları gibi. Oysaki halkın tüm kesimlerinin planlamaya katılımının adil şekilde sağlanması büyük öneme haizdir (Akalin, 2016).

Bazı projelerde ise yerinde dönüşümün gerçekleştirilmeye çalışılmasıyla her ne kadar bölge de yaşayan insanların yerlerinden edilmeleri önlenmeye çalışılsa da, çoğu zaman oluşan sosyal tahribatın önüne geçilememektedir. Her kesimden insan için, sağlıklı, güvenli, yaşam standartlarına uygun, sosyokültürel faaliyetlere katılımın adil bir şekilde sağlandığı çevrelerin oluşturulması elzem ve önemlidir (Akalin, 2016).

3.7.3 Ekonomik Boyut

Kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirmede önemli ölçüde finansmana ihtiyaç vardır. Yüksek harcamalar gerektiren kentsel yenileme projelerinde, uygulamadan önce ve maliyet hesabı hakkında fayda ve zarar analizlerinin yapılması önemlidir.

Kentsel dönüşüm öncelikle finansal olarak yük gerektiren bir iş olarak görüldüğünden ortaya çıkan rant ile maliyet karşılanabilmektedir. Dolayısıyla büyük maliyetli bu

sürecin bütün yönleriyle etraflıca değerlendirilmesi gerekmektedir. Yine ekonomik durumun göstergelerinden olan işsizlik oranının yüksek olduğu bölgelerde kentsel dönüşüm yapmak zordur (Dükkancı, 2013).

Dönüşüm yapılan bölgede geliri olmayan kişiler, yeni üretilen konutların ödemesini yapmada ya da gelişen yeni olanaklardan yararlanmada sıkıntı yaşayabilir. Bu noktada devlet bu olumsuzlukların giderilebilmesi için düşük faizli kredi, uzun vade, geri ödemede kolaylıklar, iş olanaklarının artırılması gibi çeşitli imkanlar sunmalıdır (Dükkancı, 2013).

3.8 Dünya’da Kentsel Dönüşüm Uygulama Örnekleri

3.8.1 Almanya Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Uygulaması

Avrupa’nın ünlü meydanlarından biri olan ve Almanya’nın başkenti Berlin’de bulunan Postdam Meydanı, İkinci Dünya Savaşı döneminde büyük hasara uğramış, savaş sonunda ise Sovyet işgal bölgesinde kalmış ve 1961 yılında Berlin Duvarının inşa edilmesiyle Almanya doğu ve batı olmak üzere ikiye bölünmüştür (Kıbaroğlu vd., 2009). Kent, soğuk savaş döneminde iki farklı ideolojinin etkisiyle şekillenmiştir. 1989 yılında soğuk savaşın etkisini yitirmesi ve duvarın yıkılması ile birlikte Doğu ve Batı Berlin’in birleşme çalışmaları ve uzun yıllardır izole olduğu dünyaya uyum sağlama çabaları içinde Postdam Meydanının kaybettiği değeri yeniden kazanabilmesi amacıyla kentsel altyapı çalışmaları ve kentsel dönüşüm projelerinin yapılması başlatılmıştır (Demirsoy, 2006).

Postdam Dönüşüm Projesinin amaçları; (i) Savaşın ardından oluşan fiziksel ve sosyal bölünmüşlüğü ortadan kaldırmak, (ii) Doğu ve Batı arasındaki fiziki farklılığı elimine etmek, (iii) Berlin’i Avrupa’nın önemli metropollerine arasına sokmak, (iv) Almanya’yı ekonomik, kültürel, bilimsel ve politik açılarından öncü yapmak, (v) Kentin önemli bir simgesi olan ve savaştan büyük hasar alan Postdam Meydanı’nı ve çevresini yeniden kente kazandırmak şeklinde sıralanmıştır (Bilen, 2013).

Projede örgütlenme modeli olarak çalışma alanı kamusal alan olmasına rağmen yönetimi dünyaca ünlü şirketlere (özel sektöre) verilerek projenin finansmanı sağlanmıştır. Ayrıca halkın temsilcisi olarak kamu ve sivil toplum kuruluşları da

sürece dahil olmuştur (Demirsoy, 2006). Söz konusu projeyle sinema salonu, restoran, kafe, tiyatro ve otel, orta sınıfa hitap edecek konut alanları vb. çok işlevli kentsel alanlar oluşturmak amaçlanmıştır (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

Sonuçta Potsdam Meydanı kentsel dönüşüm projesi, Berlin'in bölünmüş bir kentten küresel bir kente doğru geçirdiği dönüşüm sürecinde bütüncül bir konsepte bağlı kalınarak, örnek bir organizasyon ile çeşitli sebeplerle kent kimliğini kaybetmiş ya da kaybetmekte olan tüm kentlerin yeniden yapılandırılması niteliğindedir (Derman, 2002).

3.8.2 İngiltere Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Elephant & Castle)

Elephant & Castle merkezi Londra'nın güneyinde bulunan İngiltere'nin önemli yol kavşağı alanındadır. Kent merkezinin ilerlemesine bağlı olarak fiziksel ve çevresel sorunların dışında ekonomik yatırımların eksikliği nedeniyle işsizlik, geçim sıkıntısı ve yüksek suç oranı gibi sosyal sorunların üstesinden gelmeye çalışan bir bölgedir. Bu bölgenin kentsel dönüşüm proje kapsamına alınmasında, alanın kuzey-güney yol ağında bulunması ve ana bağlantılara sahip olması etkili olmuştur (Keskin ve ark., 2003).

Projede; (i) ekonomik ve sosyal yaşam standartlarını iyileştirmek, (ii) yerel ekonomiyi canlandırmak ve halk için istihdam imkanları sunmak, (iii) ulaşım ağlarını iyileştirmek, (iv) fırsat eşitliğini sağlamak amaçlanmıştır (URL-13).

Elephant & Castle projesi, özel sektör ve kamu iş birliğine dayanan bir örgütlenme biçimini benimsemesi sonucunda halkın sosyal şartlarının düzeltilmesi amacıyla konut alanları, donatı alanları gibi işlevler için kullanılmıştır. Projenin en önemli yanı, sosyal amaçlı olması ve halk için çok fonksiyonlu yeni bir merkez yaratmasıdır. Proje, geniş toplumsal katılımlı (yöre halkı, STK, yerel işletmeler gibi) güçlü bir işbirliğine ve çok yönlü bir dönüşüm hedefine haizdir (Keskin ve ark., 2003).

3.8.3. Fransa – La Défense Kentsel Dönüşüm Örneği

La Défense, eski banliyö merkezinde kurulmuş 130 hektarlık bir alandır (Demirsoy, 2006).

La Défense kentsel dönüşüm projesinin; (i) çok katlı binaları yaygınlaştırmak, (ii) geleneksel yol dokusunu yok etmek, (iii) yaya ve araç trafiğini ayırmak şeklinde üç ana ilkesi vardır (Ersoy, 2004). Proje alanında, Fiat, Gian, Orion gibi büyük şirketlerin gökdelenleri ile Danimarkalı bir mimar tarafından tasarlanan La Grande Arche yer almaktadır. Ayrıca deniz kabuğunu andıran şekliyle önemli yapılardan biri olan ve her yıl fuarlar düzenlenerek kamu ile iletişim sağlanan Cnıt binası da bu alandadır (Kayalar, 2004).

La Défense bölgesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi, kamu ağırlıklı (%70) olmakla birlikte özel sektör (%30) ortaklığıyla gerçekleştirilen örgütlenme modelidir. Proje ile tarihi kentsel alan üzerindeki baskılar azaltılarak yenilenme sürecine geçilmiştir. Uzun vadeli süreçte şekilde hem mevcut tarihi kent merkezinin özelliğini kaybetmeden hem de yeni bir merkez oluşturarak eski merkezi ile bağlantısını koparmadan bütüncül bir kimlik anlayışı savunulmuştur. Bu bağlamda proje ilk olarak yenilikçi, ikinci olarak da kimlik bileşeni üzerine kurulduğu söylenebilir (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

3.8.4 Brezilya Kentsel Dönüşüm Uygulaması (Rio de Janeiro)

Rio de Janeiro, 6 milyonu aşkın nüfusuyla bulunduğu eyaletin başkenti ve Brezilya'nın ikinci büyük kentidir. Nüfusun üçte biri gecekondu alanlarında kötü koşullarda yaşamaktadır ve bu alanlarda kanalizasyon sorunu nedeniyle önemli çevre kirliliği problemi söz konusudur (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

Gecekondu bölgelerinde yaşayan halkın kötü yaşam koşulları bazı sosyal problemlere yol açmıştır. Çalışma imkanlarının kısıtlı olması, yüksek işsizlik oranı, eğitim olanaklarının yetersizliği, uyuşturucu çetelerinin varlığı gibi nedenler birçok soruna yol açmıştır (Çatalbaş, 2011).

Çeşitli sosyal ve ekonomik sorunlar, şehir için önemli olan meydana görüntü ve çevre kirliliğinin oluşmasına yol açmış ve bu da bölgede bir sağlıklılaştırma ihtiyacını gerekli

kılmıştır. Bu bağlamda projenin amaçlarını; (i) başta altyapı olmak üzere temel ihtiyaçlarının karşılanması, (ii) çevre kirliliğinin yok edilmesi, (iii) konut alanlarının iyileştirilmesi ve kapasiteye uygun oluşturulması, (iv) istihdam ve eğitim imkanlarının çoğaltılması, (v) eşitsizliğin giderilmesi ve sosyal imkanların geliştirilmesi ve (vi) bölgede yaşayan halkın refahının yükseltilmesi oluşturmaktadır (Çatalbaş, 2011). Amerikan Bankası ve yerel yönetimlerce finanse edilen proje, kamu-halk işbirliği ile gerçekleştirilmiş ve ayrıca özel sektör ve çeşitli yerel örgütler de programa dahil olmuşlardır (Çatalbaş, 2011).

Projede, 1994-1998 yılları arasındaki ilk etapta 300 milyon dolarlık yatırım yapılmıştır. Bu aşamada 62 yerleşim alanı yenilenerek 250000 kişinin ihtiyacı karşılanmıştır. 1998-2005 yılları arasında gerçekleştirilen ikinci etapta ise yine 300 milyon dolarlık bir yatırım gerçekleştirilmiş ve 106 yerleşim alanı bazında 350000 kişinin ihtiyacı karşılanmıştır. Programın üçüncü etabında gecekondualarda yaşayan bir milyon insanın ihtiyaçları karşılanarak yaşam kalitesi artırılmıştır (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

Literatürde yaygın olarak karşımıza çıkan kentsel dönüşüm projeleri, gecekondu alanlarının yeniden inşa edilmesini kapsayan projelerdir. Kentsel dönüşüm uygulamaları incelendiğinde hızlı ve çarpık yapılaşma neticesinde ortaya çıkan niteliksiz ve sağlıklı alanların iyileştirilmesi olarak salt fiziksel anlamda bir mekanın dönüşümü değil aynı zamanda ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutların da dikkate alınmasıdır. Rio de Janeiro örneğinde görüldüğü gibi kentsel dönüşüm kavramının tüm yönleri ile ele alınması başarıyı etkin kılmaktadır (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

3.9 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulama Örnekleri

3.9.1 Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Portakal Çiçeği Vadisi, mülkiyetinin büyük bir kısmı kamunun himayesinde olan bununla birlikte belli bir kısmı yeşil alan ve yerleşmeye elverişli olmayan kentsel alan kullanımında iken getirilen plan kararları neticesinde, bir takım imar hakları karşılığında kentsel arsaya dönüşmüş bir alandır. Vadi için sunulan kentsel dönüşüm projesinin temelini, gecekondulaşmış başkentin kentsel yeşil alana dönüştürülmesi oluşturmaktadır. 1980’li yıllara kadar, vadi içinde yapılaşma hakkının

kullanılmasından ziyade vadi çeperlerinde yapılaşmaya karar verilmiş, 1985 yılında ise, vadinin yeşil alan miktarını artırmaya yönelik plan kararları ile klasik kamulaştırma kararına başvurulmuştur. Fakat kaynak sıkıntısı sebebiyle dönemin belediye yönetimi tarafından kamulaştırma işlemi gerçekleştirilememiştir. Böylece vadide ikamet eden mülkiyeti ve imar hakları bulunan hissedarlar mağdur durumda kalmıştır (Göksu, 2003).

1990'lı yıllara kadar vadi için değişik fikirler alınmasına rağmen, vadi terk edilmiş ve gecekondulaşarak fiziksel açıdan kötü olmuştur. Ankara Büyükşehir Belediyesi, bir çözüm üreterek kamulaştırma yerine yeni bir modelle uzlaşma yöntemine dayanan bir proje sunmuştur. 1991 tarihli ve 159 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile Belediye liderliğinde, projeye katılan arsa sahipleri ile özel girişimciler vasıtasıyla, Portakal Çiçeği Vadisi Proje Geliştirme, İşletme ve Ticaret Anonim Şirketi (PORTAŞ) kurulmuştur. Böylece kamu ve hak sahiplerinin yatırım yapmadan uzlaşma ilkelerine bağlı olarak pay almaları amaçlanmıştır.

Söz konusu proje ile Belediye, kaynak ayırmaksızın kendi kaynağını yaratarak, başkenti çağdaş ve kentsel açıdan gelişmiş bir alana dönüştürmesi ve maliklerin sahip oldukları imar hakları karşılığında projeye yaratılacak değerden pay almaları mümkün kılınmıştır. Bu kapsamda; (i) vadi içindeki tüm parsellerin hem konum hem de sahip oldukları imar hakları açısından eşit kabul edilmesi, (ii) vadi alanının en az %70 - %80'inin yeşil alan olarak ayrılması ve arsa sahipleri, belediye ve şahısların projedeki yatırımları gerçekleştirebilmek için kaynak ayırmaması, (iii) üretilen değerın puanlama sistemi ile arsa payları oranında mülk sahiplerine paylaştırılması gibi hususlarda uzlaşmaya varılması ilkeleri belirlenmiştir (Göksu,2003).

Gelinen noktada söz konusu projenin kentsel bir çevre oluşturma bağlamında kısmen başarılı olduğu söylenebilir. Projede yeşil alanın oluşturulmasından ziyade konut alanlarının varlığı daha önemli yer kaplamaktadır. Gecekonduda yaşayanların mağdur olmaması amacıyla Karapürçek'te gerekli arsalar sağlanarak halkın bir bölümünün bu alana taşınması sağlanmıştır (Uzun, 2006).

Sonuç olarak, Ankara'ya daha yeşil bir görünüm sağlamak ve bunu gerçekleştirirken de belediye bütçesinden herhangi bir finansal destek olmadan yapabilmek için kamulaştırma maliyetinin düşürülmesi amacıyla şahıslara rant verilmesi ve

gecekonduya yaşayanlara ucuz arsa fırsatı verilip gecekondu ve bakımsız alanlardan temizlenmesi gibi alternatifler sunulması, projenin temel amacını gerçekleştirdiğini göstermektedir (İnce, 2006). Böylece hem belediye kaynak ayırmaksızın kendi kaynağını yaratan bir proje gerçekleştirmiş hem de hak sahipleri mevcut imar hakları karşılığında projeye oluşan değeri paylaşmışlardır.

3.9.2 Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Ayrancı-Çankaya bölgelerinin arasında yer alan Dikmen Vadisi, Ankara kenti için önemli bir vadi olma özelliği taşımaktadır. Geçmişe dönük tarihsel süreci incelendiğinde, Jansen planında, Dikmen vadisinin mümkün olduğunca doğal haline bırakılmasının tercih edilerek imarlı alan içinde bulunmaktan kaçınıldığı görülmektedir. 1957’de Dikmen, Çankaya ve Ayrancı imarlı bölge içerisine alınarak ‘yeşil alan’ olarak planlanmıştır. Fakat bu planlar uygulanamamış, korunması gereken bu bölgelerin zamanla hiç ilgilenilmeyerek kendi hallerine bırakılması yaşanan göçler de eklendiğinde bölgede çarpık ve kaçak yapılaşmaya yol açmıştır (Ulutaş, 2005).

Gecekondulaşma hareketleri ilk kez 1960’lı yıllarda başlamıştır. Daha sonra 1982 yılında Ankara Nazım İmar Planı hazırlanarak Dikmen Vadisi yeşil alan olarak önerilmiştir. 1989’da yapılan yerel seçimlerden sonra, vadinin dönüşümü için ‘Dikmen Vadisi Yeşil Alan Projesi’ gözden geçirilerek değiştirilmiştir. Bu süreçte Ankara Büyükşehir Belediyesi ile 8 ilçe belediyesinin ortaklaşa kurdukları Metropol İmar A.Ş.’nin uygulama ve müşavirliğini yaptığı “Dikmen Vadisi Konut ve Geliştirme Projesi” en öncelikli ve kapsamlı projelerden biri olarak hazırlanmıştır. Akabinde 1990’da bu bölgede kentin kültürel ve donatı alanlarının oluşturulması çalışmalarına başlanmıştır (Avcı, 2013).

Dikmen vadisi kentsel dönüşüm projesinde asıl hedef, köhne ve çarpık yapılaşmadan tamamen kurtarıp, kenti yeşil bir alana bürümek ve bu alanın korunmasını, sürdürülebilirliğini sağlamak olmuştur. Kamu-özel ortaklığıyla, gecekondu malikleri ile belirli anlaşmalar sağlanarak gecekonduculardan arındırılması temel amaç olarak benimsenmiştir. Diğer bir amaç ise, klasik kamulaştırma yöntemi yerine halkın tam katılımının olabileceği ve bir kurul vasıtasıyla yeni bir yapılandırmayı hayata geçirmek olmuştur (Alkan ve ark., 2007).

Kentsel dönüşüm projelerinde, sadece proje alanı içinde değil çevresinde de belirli bir rant artışının oluşması kaçınılmazdır. Bu çerçevede Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi incelendiğinde, planda konut alanlarında yoğunluk saptanırken aşırı bir rant artışından kaçınıldığı görülmektedir (Lale, 2004).

Söz konusu Proje 5 etaptan oluşmaktadır. Projeyi etaplara ayırmak, halkın destek ve katılımının oluşturulmasında kolaylıklar sağlamaktadır. Projenin uygulanarak halka gösterilmesi ve tanıtılması, inandırıcılık ve katılımı artıran unsurlardır. Benzer şekilde, bir belediye şirketi kurmak yerine halkı kooperatifler eliyle örgütlenmeye teşvik etmek, hem katılımı olumlu etkileyecek hem de dönüşüm sürecini kolaylaştıracaktır (Dündar, 2010).

Yıllarca kaçak ve gecekondur şeklinde yapılaşmaya maruz kalan vadede, Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi adı altında bir yenileme ve yeniden kazandırma çalışmaları kapsamında etaplar halinde yapılar yıkılarak vadi ve çevresi yeniden düzenlenmiştir. Günümüzde Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir park olarak hizmet veren vadede, spor ve yürüyüş alanları, kafeler, süs havuzları ve çocuk oyun sahaları bulunmaktadır. Proje sosyo-kültürel açıdan ele alındığında, gecekondur alanlarının yerine inşa edilen yapıların orta ve yüksek gelir grubuna hitap edecek şekilde tasarlanması nedeniyle düşük gelir grubuna ait insanların bu alanlardan ayrılmayı tercih ettiği görülmektedir. Bu duruma maruz kalan toplulukların, Ankara'nın bir bölgesinden diğer bölgelerine yerleşmelerine sebep olmuştur. Dolayısıyla burada bir 'soylulaştırmaya gidildiği ileri sürülebilir (Alkan vd., 2007).

Gecekondur sahibi sağlıksız ve konforsuz gecekondudan kurtularak modern ve sağlıklı bir kente kavuşurken, yerel yönetimler ise planlama yaparak gecekondulardan daha fazla konut üretmekte, üretilen konutlardan gelir elde etmektedir. Böylece, günümüzde modern bir kentte olması gereken kültür merkezleri, spor kompleksleri, yeşil alan, dinlenme yerleri ve vatandaşın ihtiyaç duyduğu diğer sosyal ve kültürel yapıtlar kentsel dönüşüm kapsamında yapılabilmektedir.

Sonuçta, Ankara'nın merkezi bölgelerinden biri olup Bakanlıklara ve Meclise çok yakın bir konumda olmasıyla rantı oldukça yüksek olan Dikmen vadisi, tamamen gecekonduların istilasına uğramış haldeydi. Yapılan kentsel dönüşümle beraber gecekondular yıkılarak yerlerine binlerce aileyi içine alabilecek kuleler inşa edilmiştir.

Dağınık şekilde çevreye plansız yayılmış gecekondular yerine planlı konut kuleleri yapılmıştır. Geri kalan geniş alan ise çevre düzenlenmesi yapılarak kente kazandırılmıştır. Dikmen vadisi Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projeleri açısından başarılı olmuş bir örnektir. Kentsel dönüşüm projeleri kullanılarak, günümüzün en modern şehirleri ve binaları kurulabilir. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinde olduğu gibi, gecekondular bölge kentin modern bölgeleri haline dönüştürülebilir (Avcı, 2013).

3.9.3 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Uygulaması

Ankara’da hayata geçirilen kentsel dönüşüm projeleri içinde en hızlısı “Kuzey Ankara Kent Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi” olmuştur. Söz konusu Proje alanı, Ankara protokol yolu üzerinde Esenboğa havaalanına 13 km, Ankara kent merkezine 10 km mesafede yer almaktadır (Bayulu, 2009). Üç ilçe belediye sınırı (Altındağ, Keçiören ve Pirsaklar) içinde yer alan bu bölge için 4 Mart 2004 tarihinde “5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu” adı altında özel bir yasa çıkarılmıştır. 1970’li yıllarda Esenboğa Havaalanı yolunda gerçekleşen gecekondulaşma ile birlikte çarpık kentleşme, bölgenin fiziksel ve estetik görüntüsünü bozduğu gerekçesiyle bu dönemde yapılan çalışmalar tam anlamıyla etkili bir sonuç verememiştir (Zeydanlı, 2007).

Bu sebeplerden ötürü Ankara için önemli olan Protokol Yolu’nun düzenlenmesi ve bu bölgenin daha sağlıklı bir şekilde inşa edilmesi için uygulama yetkisi, Ankara Büyükşehir Belediyesi’ne verilmiştir. Ayrıca Toplu Konut İdaresi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi ortaklığı ile TOBAŞ (Toplu Konut İdaresi Ankara Büyükşehir Belediyesi A.Ş.) adında şirket kurulmuş ve faaliyetlere başlanmıştır. Projenin genişçe bir alana yayılması ile bu şekilde yürütülemeyeceği ve gecekonduların tahliyesi esnasında bölge sakinlerinin kiralık ev bulma, taşınma gibi sorunlarla karşı karşıya kalacakları düşünülerek projenin etaplar halinde (üç etap) gerçekleştirilmesi fikri doğmuştur. Projenin amacını; İslah imar planları olmasına karşın şehircilik yapısına uygun yapıların çok yavaş yapılması, gecekondulaşma kültüründen kopamama fikri ve daha sağlıklı çevre düzeni ve fiziksel yapının yaratılması ile kentsel yaşam seviyesinin yükseltilmesi oluşturmaktadır (Yüksel, 2007).

Kuzey Ankara Giriş projesinin düzenlenmesinde amaç edinilen temel ilkeler; (i) sürdürülebilir gelişimi ve dönüşümü sağlamak, (ii) klasik yapılaşmadan ziyade modern yapılaşmayı vurgulamak, (iii) kent girişlerinde modern bir kent kimliği sunmak, (iv) geleneksel mimari yapının, kültürel değer ve yaşam biçimlerinin fiziki çevreye etkisini gelecek nesillere aktarmak, (v) son teknolojik gelişmelerle yapı dayanıklılığını arttırmak, (vi) program ve uygulama teknikleri yardımıyla kamu kaynaklarının rasyonel kullanımını sağlamak, (vii) altyapı, üstyapı ve yapı ile paket proje uygulama bütünlüğünün büyükşehir belediyesi kontrolünde olmasını sağlamak, (viii) estetik bir görünüm kazandırmak ve (ix) jeolojik sakıncalı bölgeleri ayırarak yeşil alanlara dönüştürmek şeklinde sıralanabilir (Zeydanlı, 2007).

Sonuç olarak Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi'nde de gecekondü alanlarının sağlıklılaştırılması, iyileştirilmesi ve yaşanabilir kılınması amaçlanmıştır. Çünkü nüfus artışının devam etmesiyle birlikte kentler de büyümeye devam etmiş ve yeni birçok kentin kurulması kaçınılmaz olmuştur. Dolayısıyla kentlerde oluşacak konut ihtiyacını karşılamak için yeni konut bölgelerinin inşa edilmesi ve çok sayıda yapının dönüşümü esnasında sürdürülebilir gelişimin sağlanabilmesi için bilinçli bir şekilde ekolojik kentlerin oluşumu sağlanarak yaşanabilir bir kent ortamının yaratılması oldukça önem taşımaktadır.

3.9.4 Sulukule Kentsel Dönüşüm Uygulaması

Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan köprü göreviyle eşsiz konumu, Ortadoğu, Balkanlar ve Karadeniz'i içine alan doğal hinterlandı ve tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi nedenlerle İstanbul, tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet'in İstanbul'u fethinden sonra, Bizans döneminde tahribe uğramış alanları tekrar şehre kazandırmak ve canlandırmak amacıyla farklı bölgelerde yaşayanları İstanbul'a davet etmesiyle, İstanbul'a gelen Romanların bir kısmı Ayvansaray'da Lonca Mahallesi'ni oluştururken, bir kısmı da Sulukule'ye yerleşmiştir. Sulukule bazı kaynaklara göre Romanların ilk yerleşim yeri olarak bilinmektedir (Balcı, 2009).

Romanların bu bölgeye gelişleri Bizans dönemiyle başlamıştır. Romanlar Bizans yönetimi tarafından 11. yüzyılda Edirnekapı bölgesine ve surların dışına

yerleştirilmişlerdir. Böylece toplum içinden soyutlanarak surların dışında kalan Romanların düşman saldırılarına karşı surların korunmasında yer aldıkları iddia edilmektedir. İstanbul’u fethetmesiyle birlikte bölgede yaşayan Romanların birçoğu, Fatih Sultan Mehmet tarafından Balat’a yerleştirilmiştir. Romanların ayrıca Edirnekapı ile Topkapı arasındaki geniş bölgeye de yerleştirildikleri bilinmektedir. Geniş bir alanı kapsayan bu yer Sulukule olarak adlandırılmıştır. Sulukule olarak anılan bu alan resmi kayıtlarda Neslişah Mahallesi ve Hatice Sultan Mahallesi olarak da geçmektedir (Balcı, 2009).

Tarihi çok eskiye dayanan ve köklü bir geçmişe sahip olan bir şehrin zamanla yıpranması ve eskimeye yüz tutmuş yaşam alanlarıyla karşı karşıya kalması kaçınılmaz bir durumdur. Aynı zamanda İstanbul’un farklı etnik kökenlerden çok göç alan bir şehir olmasından dolayı çarpık kentleşme ve gecekondulaşmanın önüne geçebilmek için kentsel dönüşüm projelerinin önemi açığa çıkmaktadır. Özellikle tarihi mekânlarının korunma ihtiyacı ve kentin büyüdükçe halka daha düzenli bir yaşam sağlamak adına kentsel yenileme ve dönüşüm projeleri planlanmaktadır (Kaban, 2011).

Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi, Neslişah ve Hatice Sultan mahallelerinin çöküntü alanı olduğu gerekçesiyle Bakanlar Kurulu tarafından 5366 sayılı “Yıpranan Tarihî ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılması” başlıklı yasa uyarınca yenileme alanı olarak ilan edilmiştir. Alınan karar ile Fatih Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından ortak bir proje olarak semtte kentsel dönüşüm çalışmaları resmî olarak Eylül 2005 tarihinde başlamıştır (Balcı, 2018).

İstanbul Büyükşehir Belediyesinin yaptığı detaylı Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Analitik Etüt Paftaları incelendiğinde, çoğunlukla konut alanlarının ve sınırlı sayıda ticaret ve imalat mekânlarının bulunduğu görülürken, sosyal donatı ve rekreasyon alanlarının olmayışı da dikkat çekmektedir (Kaban, 2011). İstanbul’da özellikle Fatih semtinin önemli bir deprem kuşağında yer alması yıkıntıya sebebiyet verecek durumda olması insanlar için büyük bir risk ve tehlike oluşturmaktadır. Semtın yaklaşık %40’ının çöküntü alanı olduğu tespit edilerek bunun %50’lik kısmı yenileme alanı kapsamı içine alınarak çalışmalar başlatılmıştır.

Öte yandan UNESCO tarafında İstanbul'un Dünya Miras Listesi'ne alınmasının en büyük nedenlerinden biri, Kara Surlarıdır. Sulukule'nin hatta bu tarihi yarımadaının surlarına bitişik konumuyla bir tarihi eserin yok olma tehlikesi ile karşı karşıya kaldığı görülmektedir. Bu durum ise çöküntü bölgesi haline gelen Sulukule bölgesinin dönüşümünü gerekli kılmaktadır (Aydiner, 2007). Proje hazırlama sürecinde, Surlar ve çevresindeki tarihi anıtların izinsiz kullanımını ve gecekondulaşmadan arındırılarak gerekli olan alt yapı ve sosyal alanlar oluşturulmasına çalışılmıştır. Mevcut yapıların ve işyeri sayısının korunması esas alınmıştır. Hak sahiplerine yerinde oturabilme, kiracılara ise mülk sahiplerinin izni ile oturmaya devam etme hakkı verilmiştir. Bununla birlikte uygulama aşamasında bazı sıkıntılar ortaya çıkmıştır.

Örneğin, kentsel dönüşüm projesinde bölge sakinleri ya dönüşüm öncesinde farklı bir yere taşınmak zorunda kalmış ya da planlanan kentsel dönüşüm projelerini bölge halkının yaşam koşullarına yönelik olmaması nedeniyle yaşam alanlarını terk etmek zorunda kalmışlardır. Bu durum ise bölge halkının yeni yaşam alanlarına uyum sağlamalarını olumsuz yönde etkilemiştir. Böylelikle halkın kentsel dönüşüm uygulamalarına karşı tepkili olmalarına neden olmuştur (Güzey, 2009).

Dolayısıyla proje kapsamında sağlıklı ve modern binalar inşa edilirken, bölge sakinlerinin yaşamlarını kolaylaştıracak, yaşam kalitelerini artırmaya yönelik düzenlemeler tam anlamıyla yapılamamıştır. Sonuçta Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi'nin de sosyal ve ekonomik sorunlara çözüm getirmediği ve sosyal ve kültürel sürekliliği göz ardı ettiği söylenebilir. Böylece Sulukule projesinde, kiracıların alan dışında kaldığı, mülk sahiplerinin yeni evleri ekonomik koşulları karşılayamadığı için düşünemedikleri ve proje ile artan rant karşısında bir kısım kullanıcının haklarını devrettiği görülmektedir (Güzey, 2009).

olarak atanmasıyla imar faaliyetleri hızlanmıştır. Akabinde 1495 yılında Kanuni Sultan Süleyman'ın Trabzon'da doğarak çocukluğunu burada geçirmesi ve Batum ile birleşen Trabzon'un eyalet merkezi haline gelmesi, Kente en parlak dönemini yaşatmıştır (URL-16).

Bununla birlikte Trabzon, Birinci Dünya Savaşı yıllarında Rus savaş gemilerinin Karadeniz limanlarını bombardıman etmesi ile en ağır darbeyi alan illerden biri olmuştur. 1917 yılında Rusya'da Bolşevik ihtilali olunca, Ruslar geri çekilerek Erzincan Antlaşması yapılmış ve akabinde Şubat 1918'de Trabzon geri alınarak ülke topraklarına katılmıştır (URL-16). Bu süreçte Cumhuriyetin kurulması ile birlikte çıkarılan kanunlar ile kentlere imar planı yapım zorunluluğu getirilmiş ve bu bağlamda Doğu Karadeniz Bölgesi'nin en önemli liman ve ticaret merkezi olan Trabzon ilinde de, şehircilik ve imar konusunda yeni düzenlemeler getirilerek uygulamaların hayata geçirilmesine önem verilmiştir (URL-17).

Öte yandan Osmanlı döneminde 1868 yılında kurulduğu tahmin edilen Trabzon Belediyesinin 2014 yılına kadar il belediyesi statüsünde hizmetlerini yürüttüğü, bu tarihten itibaren ise Büyükşehir Belediyesi statüsü kazandığı ve böylece sorumluluk alanının tüm il idari sınırlarını kapsadığı görülmektedir.

Bilindiği gibi pek çok kentte planlama çalışmaları yabancı şehir plancıları ve mimarlar tarafından yürütülmüştür. Bu süreçte 1930'lu yılların sonunda Fransız kent planı Jacques H. Lambert kente gelerek gözlem ve incelemelerde bulunmuş ve akabinde Trabzon'un kent kimliğini oluşturan simgesel yapılarının ve doğal güzelliklerinin ileride yok olmasına engel olmak amacıyla kentin ilk imar planını yapmıştır (Zorlu ve ark., 2010). 1938 yılında onaylanan bu planda, Lambert tarafından kentin gelişimine bağlı olarak ulaşım sorununa öncelik verilmesi ve Trabzon'un tarihî ve kültürel mirasının korunması amacıyla simgesel yapıların etraflarının yeşillendirilmesi gerektiği öngörülmüştür. Planda ulaşımın doğu- batı yönünde gelişmesi ve vadilerin yeşillikler ile korunması özellikle Zağnos Köprüsünün genişletilmesi ve Tabakhane Vadisinin de bir köprü ile geçişinin sağlanması önerilmiştir (Zorlu ve ark., 2010). Lambert planında; (i) özellikle Maraş Caddesine çok önem verildiği ve bu caddenin doğu-batı yönünde yön verilerek büyük ana cadde haline getirilmesi, (ii) anıtsal nitelik taşıyan bir kent merkezinin (Atatürk Meydanı) oluşturulması, (iii) yolların kuzey-

güney istikametinde yön verilerek güney tarafına yerleşmiş mahallelerin ulaşım sorununa, hava koridoru ve yerel görüş noktalarının düzenlenmesi, (iv) Kentin batı yönünde yeni kent kurulması ve (v) mahallelerde kültür merkezlerinin ve parkların kurulması, arkeolojik alanların korunması, vadilerin denizle buluşmasını sağlayacak manzara ve teras noktalarının oluşturulması gibi beş maddelik bir kent düzenleme programı oluşturulmuştur (Aysu, 1982). Bu plan, çeşitli imar değişiklikleriyle 1970 yılına kadar uygulamada kalmış bununla birlikte kentin ulaşım ihtiyacına yönelik düzenlemeler tamamlanamamıştır (Zorlu ve ark., 2010).

Ülkemizde 1950’li yıllarda hızlanan kırdan kente göçten Trabzon da etkilenmiştir. Böylece kent içinde yerleşimini sağlayamayan kent sakinleri 1956 yılından itibaren sahil boyunca yapılaşmaya başlamıştır. Ardından kentin ulaşım ihtiyacını karşılamak amacıyla hiçbir planda yer almayan ilk sahil yolunun yapımı tamamlanarak kentin sahil kesiminde doğu-batı yönünde yoğunlaşmasına ve gelişmesine neden olmuştur (Zorlu ve ark., 2010).

Ardından hızlanan kentleşme sürecinde Trabzon’da yaşanan nüfus artışı dolayısıyla çeşitli mekânsal değişimler yaşanmıştır. 1970 yılında onaylanan ikinci imar planı ile Kentin trafik yükünü hafifletmek için Tanjant Yolu vasıtasıyla kentin güney kesiminde antik kente dokunmadan yeni bir gelişim alanı alternatif olarak sunulmuştur. Ancak bu plan Koruma Kurulu kararı ile kente fiziksel, mekânsal ve kültürel tahrip verdiği nedenleriyle 2002 yılına kadar uygulanması askıya alınmıştır. Tanjant Yolu, Tabakhane ve Zağnos vadilerinde bulunan surların üzerinden geçerek kentin önemli tarihi simgelerine zarar vermiştir (Şekil 5). Bununla birlikte Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesiyle vadideki çarpık yapılaşma kaldırılarak tıpkı Lambert Planı’nda öngörüldüğü gibi yeşil alanlar oluşturulmuştur.

1989 yılına gelindiğinde, ilave-revizyon imar planlarıyla birlikte mevcut planlı alanlara, 1700 hektarlık bir gelişme alanı daha eklenmiştir. Bu planda Tanjant Yolu korunarak II. Tanjant Yolu (Kornış Yol) eklenmiş ve Erzurum yolu üzerinde küçük ölçekli sanayi alanları düzenlenmiştir. Ayrıca, Kaşüstü, Pelitli, Akyazı gibi bazı beldeler, gelişme alanları olarak planlanmıştır (Gür, 2016).



Şekil 5. Tanjant yolu, Tabakhane ve Zağnos vadilerine sınırı

2002 yılında Belediye Meclis Kararı ile yeni bir imar planı hazırlanarak Kent Merkezi için bir kimlik oluşturulması amaçlanmıştır. Fakat Trabzon'un bir kıyı kenti olduğu gerçeği göz ardı edilerek yapılaşma ile kıyı arasında yaya bağlantıları ihmal edilmiş ve yeşil alanlarla denizin birleştiği küçük doğal koylar yok edilmeye başlanmıştır. Zamanla artan trafik yoğunluğu da Karadeniz sahili boyunca yeni dolgu alanlarının oluşturulmasına ve yolların genişletilmesine yol açarak kent ile deniz arasındaki tüm bağlantıların kopmasına ve kentin doğal kıyılarının tahrip olmasına neden olmuştur. Bununla birlikte sahil yolu kapsamında liman, balıkçı barınakları, park alanları, spor tesisleri gibi çeşitli rekreasyon alanları da düzenlenmiştir (Gür, 2016).

Sonuçta günümüzde birçok kentin ortak sorunu olan hızlı nüfus artışı ve beraberinde getirdiği plansız büyüme ile köyden kente artan göçler sonucunda oluşan yoğun konut talepleri, yeşil vadilerin yok olmasına, kentin hava koridorlarının kapanmasına, tarihi alanların bozulmasına, estetikten yoksun, çarpık, sağlıksız, sıkışık, altyapısı yetersiz kentsel alanların oluşmasına neden olmuştur. Bu durum dünya örneklerinde olduğu gibi tarihî değerlerin kaybolması ve kentlerin giderek farklılığını yitirerek kimliksizleşmesi gibi ortak kaygıları doğurmuştur. Ne yazık ki Trabzon ili de bu

olumsuzluklardan nasibini almış ve kentsel dönüşüm kaçınılmaz bir zorunluluk haline gelmiştir.

4.2 Trabzon’da Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi

Burada Trabzon ili ölçeğinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin yasal dayanağı, amacı, niteliği, tarihi, alansal büyüklükleri, aktif rol üstlenen aktörler ve proje kapsamında gerçekleştirilen çalışmalar hakkında bilgi verilmiştir.

Kentlerin kimliği, kentin doğal, çevresel ve sosyo-kültürel özellikleriyle birlikte bir bütündür. Kent kimliğinin sürdürülebilmesinde, kentlerdeki tarihî dokuların korunmasının ve yaşatılmasının önemi büyük paya sahiptir. Bugün Trabzon’un bir kıyı kenti olması, mavinin ve yeşilin kucaklaştığı bir kent olması gerekirken özellikle ulaşım sebebiyle deniz ile kent arasındaki bağlantının kesilmesiyle karşı karşıya kalmıştır. Ayrıca Türkiye’deki bütün şehirlerde olduğu gibi Trabzon’da da yaygınlaşan hızlı kentleşmeyle akabinde oluşan kimliksizleşme, kültürel yozlaşma sorunundan payını almıştır. Böylece Trabzon ilinde de kentsel dönüşüm kaçınılmaz olmuştur. Nitekim 2000’li yıllarda başlatılan ve bir kısmı tamamlanan çeşitli kentsel dönüşüm projeleri bulunmaktadır.

Trabzon’da kentsel dönüşüm ile birlikte, çarpık ve köhne alanların iyileştirilmesi, kentin hava akımını artırıcı yeşil alanların çoğaltılması, kentin tarihi dokusunu bozmadan rehabilite edilmesi, istihdam imkanı yaratacak planlar yapıp ekonomik kalkınmaya yön verilmesi amaçlanmıştır (Güneroğlu ve Bekar, 2017). Öncelikle yerel yönetimler, sağlıksız ve plansız yapılaşmayla karşı karşıya kalan kent merkezinde hava sirkülasyonunu artıracak yeşil vadilerin oluşturulmasını ele almıştır (Özlü ve ark., 2018).

Bu bağlamda Trabzon’da ilk kentsel dönüşüm uygulaması, 2005 yılında başlatılan Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesidir. Zağnos Vadisi, Trabzon kentini çevreleyen diğeri Tabakhane vadisi olan iki vadiden biridir. Tarihsel süreç içinde vadi, kentin gelişimi için yeşil alan ve havalandırma koridoru işlevi üstlenmişken, 1952-1958 yılları arasında yoğun yapılaşmayla karşı karşıya kalmıştır. 1970’li yıllarda yapılaşmada önemli bir artış olmamıştır. Ancak 1984 tarihli imar affıyla birlikte vadiye yapılaşmanın arttığı hem görüntü kirliliğinin hem de hava kirliliğinin yaşandığı bir

alana dönüştüğü görülmektedir (Akkaya, 2018). Bu sorunların çözümü için, vadi içinde oluşan gecekonduların kaldırılması ve rekreatif amaçlı kullanımın sağlanması ve aynı zamanda hava sirkülasyonu oluşturmak amacı ile 2005 yılında Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi başlatılmıştır. Bu projeyi, 2010 yılında Meydan Parkı ve 2014 yılında Ayasofya Kilisesi Kentsel Dönüşüm projeleri izlemiştir.

Trabzon ilinde 2005 yılında başlayan ve halen devam eden kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri, TOKİ ve Belediye işbirliğinde gerçekleştirilmiştir. Bu projelerle birlikte yaklaşık 671 681 m² (67,2 ha) alan kentsel dönüşüm ve yeniden yapılanmaya konu olurken yaklaşık 20 000 kişi süreçten etkilenmiştir (Tablo 1).

Tablo 1. Trabzon’da Yapılan Kentsel Dönüşüm Projeleri (Trabzon BB, 2022)

Proje Adı	Hukuki Dayanak	Proje Alanı	Proje Amacı
Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi (2005-2019)	2005 tarih ve 284 sayılı Trabzon Belediye Meclisi kararı TOKİ-Belediye İşbirliği	264200 m ²	Kent merkezinde bulunan çarpık yapılaşmış alanları, yaşanabilir kentsel bir alana dönüştürmek, kente yeşil donatı alanları kazandırmak ve hava sirkülasyonunu sağlamak.
Meydan Parkı Kentsel Dönüşüm Çalışmaları (2010-)	2010 tarih ve 173 sayılı Trabzon Belediye Meclisi kararı	11000 m ²	Kısmi trafik düzenlemesi ile kent merkezinin kademeli yayalaştırılmasını ve kentin fiziksel yapısının güçlendirilmesini sağlamak.
Ayasofya Kentsel Dönüşüm Ve Rekreatyon Düzenlemesi (2014-)	Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü 2013 tarih ve 604-869 sayılı kararlar (6306/ 5366/ 5393-73 Md. kapsamında) TOKİ-Belediye İşbirliği	21297 m ²	Ayasofya Camii (Müze) etrafında oluşan çarpık yapılaşma ile meydana gelen görüntü kirliliğinden kurtulmak ve tamamen rekreatyon amaçlı peyzaj alanı oluşturarak tarihi yapının silüetinin yeniden yaşatılmasını sağlamak.
Tabakhane Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi (2010-)	2006 tarih ve 265 sayılı Trabzon Belediyesi Meclis Kararı (6306/5366/5393-73 Md. kapsamında)	107684 m ²	Vadi alanının gecekondularından temizlenerek yeşil alan olarak kente kazandırılması, kentin hava koridorunun açılması ve tarihi alanların kente kazandırılması amaçlanmıştır.

Tablo 1.(devam)

Pelitli Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi (2014-)	2011 tarih ve 19 sayılı, 2012 tarih ve 14 sayılı Pelitli Belediyesi kararları,	130000 m ²	Trabzon Uluslararası Havaalanı yanında yer alan Mahallenin çarpık yapılaşmadan kurtarılması ve şehre simgesel yeni bir alan, turistik mekanlar, ticaret merkezleri, sosyal donatı ve yeşil alanlar kazandırma sağlanmıştır.
Çömlekçi Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Alanı Projesi (2021-)	2010 tarih ve 173 sayılı, 2011 tarih ve 177 sayılı Trabzon Belediye Meclisi kararları,	94500 m ²	Kentin ilk yerleşim alanlarından olan bölgenin, zamanla sağlıklı, köhneleşmiş yapılaşmanın yanı sıra, bölgede yasa dışı faaliyetlerin yaşanması sonucu sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulların değiştirilmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması amaçlanmıştır.
Bahçecik Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi (2010-)	2004 tarih ve 163 sayılı Trabzon Belediye Meclisi kararı,	6000 m ²	Zağnos Vadisi projesine ilave olarak Bahçecik Mahallesinde bulunan Mehmet Akif Ersoy Camisi'nin etrafındaki binalar da proje kapsamına alınarak dönüşüm projesiyle bir bütünlük göstermesi amaçlanmıştır.
Pazarkapı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi (2016-)	2016 tarih ve 273 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı, 2016 tarih 27 ve 81 sayılı Ortahisar Belediye Meclisi kararları, 2016 tarih ve 3055 sayılı Trabzon Kültür Varlıkları Koruma Bölge kurulu kararı,	16962 m ²	Tabakhane ve Zağnos Kentsel Dönüşüm Alanları arasında kalan Pazarkapı mahallesinin de bu projelere entegre edilmesi ve dönüşümlerin bir bütün haline getirilmesi,

Trabzon şehrinde gerçekleştirilen bu kentsel dönüşüm projelerinden (Tablo 1) bazıları ülke ölçeğinde önem taşıyan ve örnek gösterilen hatta ödüllendirilen projeler arasındadır. Bu bağlamda Zağnos Vadisi kentsel dönüşüm projesinin ülke genelinde kapsam ve yöntem bakımından iyi bir örnek teşkil ettiği, 2006 yılında Türkiye Sağlıklı Kentler Birliği tarafından “En İyi Sağlıklı Kent Planlaması” dalında birincilikle ödüllendirildiği (URL-18) ve Türk Dünyası Mimarlık ve Mühendislik Olimpiyatlarından da “Tarihe Saygı Ödülü” kazandığı görülmüştür. Bu ödülü almasında, dönüşüm sonrasında tarihi sur ve binaların gün yüzüne çıkması ve böylece koruma amacına da hizmet etmiş olması etkili olmuştur (Demirel, 2017).

Yine ödüle layık görülen bir diğer kentsel dönüşüm projesi, Meydan Parkı projesidir. Söz konusu proje de ikinci etabıyla, Uluslararası Kent Araştırmaları Kongresi tarafından 2016 yılında İdeal kent ödülünü kazanmıştır (URL-19).

4.2.1 Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Zağnos Vadisi, Ortahisar İlçesi'nin kent merkezine yakın Gülbahar Hatun Mahallesi sınırları içerisinde ve aynı zamanda birinci derece sit alanı ilan edilen Ortahisar Tarihi Kalesinin batısında bulunmaktadır. Zağnos Vadisindeki İmaret Deresi, Ortahisar Mahallesi ile Gülbahar Hatun Mahallesi arasında doğal bir sınır oluşturmaktadır (Bülbül, 2008). Kentin doğal drenaj alanı ve hava koridoru olan Vadi, imar planlarında yeşil alan (ağaçlandırılacak alan) olarak gösterilmesine rağmen zamanla sağlıklı ve plansız yapılaşmaya ve görüntü kirliliğine konu olmuştur.

2002 yılında Revizyon İmar Planı hazırlanarak Zağnos Vadisi Özel Proje Alanı (ÖPA) olarak ilan edilmiştir. Akabinde 2004 yılında Trabzon Belediye Başkanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile birlikte söz konusu alanda kentsel dönüşümü gündeme getirmiştir. Ardından TOKİ ile protokol imzalayan Trabzon Belediye Meclisi 02.11.2005 tarih ve 284 sayılı kararı ile “Kentsel Dönüşüm Alanını” ilan ederek kentsel gelişim ve dönüşüm çalışmalarını başlatmıştır (Bülbül, 2008).

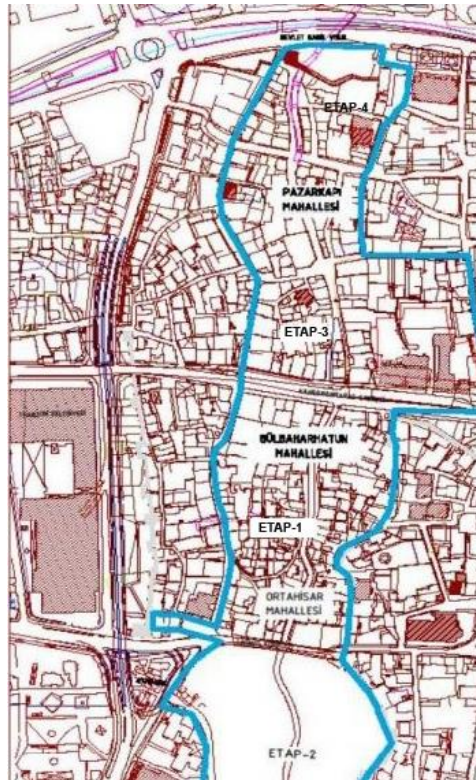
Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesiyle Kentte hava sirkülasyonu sağlamak ve yeşil alanlar oluşturmak hedeflenmiştir. Bu projenin asıl amacı, kent merkezinde bulunan sağlıklı gecekonduların yaşanabilir kentsel bir mekâna dönüştürmek iken, ikincil amaç kentte sosyo-kültürel ve rekreatif amaçlı kullanım alanları oluşturmak ve dönüşüm ile yeşil alan kullanımını artırmak olmuştur. Böylece Trabzon kentinin ilk dönüşüm projesi olarak 2005 yılında başlayan bu projede, vadideki tarihi köprü, kale ve tescilli yapıların korunması sağlanarak projede yıkımı gerçekleşen yapılar yerine gösteri, sergi, oturma alanları ve restoranlar olacak şekilde dönüşüm çalışmaları planlanmıştır.

Proje alanı, kuzeyde Maraş Caddesinden başlamak üzere güneye doğru yaklaşık 700 metre uzunluğunda ve ortalama 100 - 150 m genişliğinde yaklaşık 26.4 ha alanı kapsamaktadır (Tablo 2) (Demirel, 2017).

Tablo 2. Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesine Ait Bazı Bilgiler

Proje Alanı (m ²)	264200
Projeden Etkilenen Malik Sayısı	4352
Projeden Etkilenen Yapı Sayısı	773
Anlaşma sağlanan Yapı Sayısı	764
Yıkılan bina Sayısı	758
Anlaşma Sağlanan Hissedar Sayısı:	4352
Kamulaştırma Bedeli (TL)	160757585

Zağnos projesi, 5 mahalle (Ortahisar, Pazarkapı, Bahçecik, Gülbahar Hatun ve 1 Nolu Erdoğdu Mahallesi) ve 4 etaptan oluşmaktadır (Şekil 6). Projenin birinci etabını, Zağnos Köprüsü ile Gülbahar Hatun Köprüsü arasında kalan 17603 m²lik alan, ikinci etabını, Gülbahar Hatun Köprüsü güneyinde kalan, dik kayalık yamaçlardan oluşan ve yapılaşmanın seyrekleştiği 48426 m² lik alan, üçüncü etabını, Zağnos Köprüsü ile Kahramanmaraş Caddesi arasında kalan 19879 m² lik alan oluşturmuştur. Projenin son etabını ise tıpkı geçmişte olduğu gibi Zağnos Vadisinin denizle bütünleşmesini sağlayacak olan Pazarkapı Mahallesi oluşturmaktadır. Başka bir ifadeyle proje alanı, Kahramanmaraş Caddesi, Devlet Sahil yolu ve Kale surları arasında konumlanmıştır (Bogenç, 2009).



Şekil 6. Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Etapları (Kara, 2013)

Kentsel Dönüşüm alanı içindeki parseller mülkiyet ve imar açısından ele alındığında, bir bölümünün 1984 yılında çıkan imar affından yararlandığı, büyük bir bölümünün ise ruhsatsız ve izinsiz olduğu tespit edilmiştir. Proje alanında 1977–1984 periyodunda yapılaşmada artış gözlenmezken 1984 imar affının vadideki yapılaşmayı artırdığı ve böylece hem görüntü kirliliğine hem de hava kirliliğine neden olduğu gözlenmiştir (Akkaya, 2018).

Projenin birinci ve ikinci etaplarında kentsel dönüşüm modeli uygulanmıştır. Böylece vadi afet riski taşıyan yapılardan ve sağlıksız kentsel yaşam ortamından kurtarılarak kent estetiğini sağlama ve yöre sakinlerinin yaşam kalitesini artırma hedeflenmiştir. Birinci Etap proje alanının yapımı 2009 yılında tamamlanmıştır. Bu etap kapsamında sosyal ve kültürel faaliyet amaçlı gösteri alanları, oturma, seyir ve sergi alanları kente kazandırılırken, ikinci etapta kültür ve eğitim alanına yön verilerek atölyeler ve toplum için geliştirme birimleri kurulup sosyo-kültürel amaçlı fonksiyon alanları oluşturulmuştur. Projenin üçüncü etabında ise, kentsel yenileme modeli uygulanarak çalışma alanında yer alan tarihi yapıların restore edilmesi ve turizmin hizmetine sunulması planlanmıştır. Bu alan, Ortahisar surlarına doğru topoğrafyanın kayalıklaştığı ve yapılaşmanın en seyrek olduğu alandır. Bu etapta da sosyo-kültürel ve rekreatif amaçlı oturma ve dinlenme birimleri, otopark, çocuk oyun ve mini egzersiz alanları gibi fonksiyon alanları oluşturulmuştur (Şekil 7) (Demirel, 2017). Proje kapsamında ayrıca 2. Etap bölümünde fındıklık alan TOKİ tarafından kamulaştırılarak üst gelir grubu için yüksek katlı konutlar yapılmıştır (Kara,2013).

Bölgenin mülkiyeti incelendiğinde, alanın %93'ünün yapılaşmış, %5'inin kullanılamaz harabe yapılardan ve %2'sinin boş arsalardan oluştuğu anlaşılmıştır. Proje alanında 534 bina bulunduğu ve binaların %80'inin ise iki ve üç katlı olduğu görülmüştür (Demirel, 2017). Proje kapsamında vadide yaşayan mülk sahiplerine bir anket düzenlenerek hak sahiplerinin istekleri ve düşünceleri belirlenmiştir. Anket sonucunda, büyük çoğunluğun kamulaştırma bedeli talep ettiği, mülklerinin karşılığında konut talep edenlerin ise bölgeye yakın bir yerde yerleşmek istediği bunun sağlanamaması durumunda ise kamulaştırma bedelini istedikleri belirlenmiştir (İskender, 2008). Kamulaştırma sürecinde hak sahiplerinin %90'ı ile satın alma yöntemi ile anlaşılabilirdiği, %2'sinin ise kamulaştırma tazminatı almak yerine TOKİ konutlarından (Bahçecik Mahallesi) konut satın almayı tercih ettiği görülmüştür.

Alanda yaşayan hak sahiplerine ikinci bir seçenek olarak da, Yıldızlı Beldesi'nde (Trabzon'un 10 km batısında) yapılan toplu konutlardan seçim yapma hakkı sunulmuştur. Bu süreçte, TOKİ konutlarının satışında, projeden etkilenen hak sahiplerine öncelik verilmesi, mevcut konutları peşinat sayılarak kalan ücretin 15 yıl taksitlendirilmesi ve ayrıca başbakanlık oluru ile hak sahiplerine %30 indirim yapılması gibi bazı teşvikler sağlanmıştır (Demirel, 2017).



(a)



(b)



(c)



(d)

Şekil 7. Zağnos Vadisi Dönüşüm Öncesi (a, b) ve Sonrası (c, d) Görünümler (Özlü ve ark.,2018)

Öte yandan kamulaştırma tazminat bedelleri tespit edilirken taşınmazların yapı cinsinin, alanının (m^2) ve yaşının dolayısıyla yıpranma payının dikkate alındığı belirlenmiştir. Şekil 8 ve Şekil 9'da konut nitelikli taşınmazların kamulaştırma bedellerinin tespiti için düzenlenmiş rapor örnekleri görülmektedir.

Şekil 8. Zağnos Projesine Ait Değerleme Raporu Örneği (Trabzon BB, 2022)

Şekil 9. Zağnos Projesine Ait Değerleme Raporu Örneği (Trabzon BB, 2022)

Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesiyle vadinin doğal ortamına kavuştuğu ve fiziki mekan dönüşümüyle birlikte sosyal gelişim ve doğal dengenin korunup sürdürülebilirlik kazandığı söylenebilir. Ayrıca Zağnos ve Tabakhane vadileri arasını bağlayan akvaryum tüneli projesi kent imajını öne çıkararak yerli-yabancı turistler için turistik yeni bir mekân oluşturulmuştur.

4.2.2 Meydan Parkı Kentsel Dönüşüm Projesi

Kent meydanları, toplumsal yaşamın gelişmesi ve sürdürülebilmesi bağlamında fiziksel, sosyal ve ekonomik yönden katkı sağlamak amacıyla bir araya gelme ihtiyacından doğan ve kentlere kimliğini kazandıran merkez niteliğindeki alanlardır (Demirel, 2008).

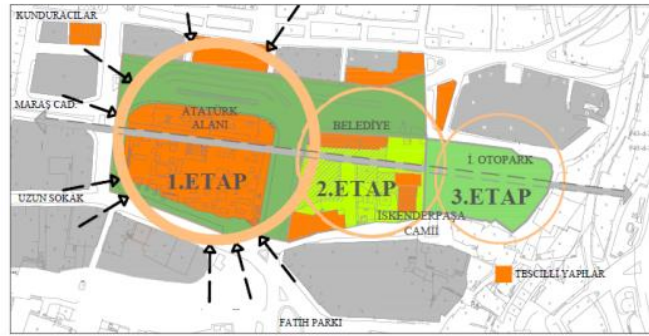
Bu bağlamda Trabzon İli'nin Ortahisar ilçesi İskenderpaşa mahallesinde konumlanan Meydan parkı da (Atatürk alanı) en işlek kent meydanıdır. Alanın sınırları içerisinde birçok sivil mimari ve anıtsal yapının da bulunduğu ve zamanla çeşitli sebeplerle yıkıma konu olduğu bilinmektedir. Öte yandan Uygulama İmar Planı kararlarına zaman içinde yapılan müdahaleler, geleneksel mimariyi ve tarihi kimliğini bozmuş ve akabinde yapıların düzensiz ve kimliksiz şekilde gelişmesine neden olmuştur. Dolayısıyla gelinen noktada tarihsel, kültürel ve doğal değerlerin nitelikli bir biçimde korunarak sürekliliğinin sağlanması önem arz etmektedir.

Böylece Atatürk Meydanı, Trabzon Belediyesi'nin 07.05.2010 tarih ve 173 sayılı meclis kararı ile Kentsel Dönüşüm Alanı kapsamına alınmıştır. Belediye ve TOKİ iş birliğiyle Atatürk Meydanı kentsel tasarım projesiyle, sürdürülebilir, yenilikçi, özgün kimlikli bir meydanın Trabzon kent yaşamına kazandırılması hedeflenmiştir.

Bu bağlamda kent meydanının düzenlenmesi aşamasında öncelikle mevcut durumun ele alınıp, kentsel alanın büyüklüğü, ulaşılabilirliği, kullanım kapasitesi vb. çeşitli aşamaları, potansiyel ve riskleri ortaya konularak çözüm arayışına geçilmiştir. Özellikle kent merkezi, ulaşım ağının merkezinde olmasından dolayı toplu ulaşım yönünden en kazançlı noktalardan biridir. Bununla birlikte kentte özel araç ve dolmuş niteliğinde araçların kullanımının yaygın olmasından dolayı otobüs kullanımına etkin olarak yer verilememesi, kent meydanın sıkışmasına yol açmıştır. Bu nedenle

meydanda, sokak ve caddelerde yayalara ve ulaşım ağına yönelik yeni düzenlemeler gündeme gelmiştir (Sancar ve Acar, 2016).

Proje alanı 11000 m² olup üç etap şeklinde değerlendirilmiştir. Birinci etabında mevcut park alanı ve kent içi trafik düzenlemesi ile yayalaştırılan alan; ikinci etabında İskenderpaşa Camisi, Belediye hizmet binası, Trabzon Tıp Merkezi, Trabzon Büyükşehir Belediyesi Sosyal İşler Müdürlüğü gibi tescilli yapılarla sınırlandırılmış alan ve üçüncü etabında İskenderpaşa Otoparkı ele alınmıştır (Şekil 10) (Sancar ve Acar, 2016).



Şekil 10. Meydan Parkı Kentsel Dönüşüm Proje Alanı (Sancar ve Acar, 2016)

Bu projeye Atatürk alanının tarihi kimliği de dikkate alınarak kentsel kullanımları destekleyecek mekânsal, kültürel, sanatsal, ekolojik değerlerin nitelikli bir biçimde geliştirilmesi, özgün kimlikli mekânlar oluşturularak alanın halkla bütünleşmesi bağlamında kent yaşamına kazandırılması amaçlanmıştır (Şekil 11) (Sancar ve Acar, 2016).



(a)



(b)

Şekil 11. Meydan Parkı Dönüşüm Öncesi (a) ve Sonrasına (b) İlişkin Görünümler (Beyazlı ve ark.,2021)

Meydan Parkı Kentsel Dönüşüm Projesiyle birlikte, bölge araç trafiğinden kurtarılarak halkın nefes alabileceği yeni açık alanların ve bazı yeşil alan altyapı sistemlerinin gelişmesine yol açarak park çevresinde çeşitli işletmecilere kullanım alanı sağlamıştır. Böylelikle sosyal ve fiziksel yapının iyileştirilerek kent silüetinin canlandırılması sağlanmıştır.

4.2.3 Ayasofya Kentsel Dönüşüm Ve Rekreasyon Düzenlemesi

Trabzon'un tarihi simge yapılarından biri olan ve birçok medeniyete ev sahipliği yapan aynı zamanda kentin balkonu olarak tabir edilen Ayasofya, Kentin en eski mahallelerinden biri olan Fatih Mahallesinde bulunan eski bir kilisedir.

Günümüzde hem cami hem de müze olarak ziyaret edilen Ayasofya Camisi (Kilisesi), Trabzon İmparatorluğu krallarından I.Manuel Komneos zamanında (1238-1263) inşa edilmiştir. Bizans dönemi mimarisini yansıtan ve geçmişte kilise olan Ayasofya'nın yanında bir çan kulesi ve üç apsisli şapel kalıntısının yer aldığı ve I. Dünya Savaşı esnasında Trabzon'u işgal eden Rus ordusu tarafından hastane ve depo olarak kullanıldığı ifade edilmiştir. Geçmişten günümüze farklı medeniyetlere ev sahipliği yaptığı dolayısıyla da farklı amaçlar için kullanıldığı söylenebilir (URL-20).

Kent için tarihi öneme sahip olan Ayasofya kilisesinin çevresi zamanla çarpık yapılaşmaya konu olmuş ve müzenin tarihi dokusuna yakışmayan bu görüntülerin fiziksel ve sosyal açıdan iyileştirilmesi ihtiyacı doğmuştur (Şekil 12). Bu kapsamda Kentsel Dönüşüm projesiyle birlikte müzenin etrafında görüntü kirliliği oluşturan kötü yapılaşmanın yıkılarak yerinin yeşil alan ve kentli için rekreasyon alanlarının oluşturulması fikri gündeme gelmiştir.



Şekil 12. Ayasofya Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Öncesi ve Sonrasına İlişkin Görünümler (Akkaya, 2018)

Bu süreçte, Trabzon Belediye Meclisinin 2002 tarihli ve 78 sayılı kararıyla müzenin etrafında görüntü kirliliği oluşturan alanlar, Müze gelişme sahası olarak planlanmış ve yapı yasağı getirilmiştir. Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu da bölgeyi II. derece Arkeolojik sit alanı olarak belirleyerek yapılaşma yasağı getirilmesine karar vermiştir. Böylece yeni yapılaşmanın önü kesilmiştir (Trabzon BB, 2022). Ancak daha önceden yapılmış olan yapıların çözüme kavuşturulması gerekmektedir. Çözüme yönelik olarak, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nce, Dönüşüm Uygulamaları yapılan alanlara yönelik 01.03.2013 tarih ve 604-869 sayılı yazı ekinde (6306 ve 5366 sayılı kanunlar ve 5393 sayılı Kanunun 73.maddesi kapsamında) Ayasofya Müzesi çevresindeki tarihi dokunun korunup yenilenmesine yönelik uygulama Anıtlar Kurulu ve alanın arkeolojik SİT alanı olması nedeniyle Tabiat Varlıkları Kurulundan onay alınarak proje kapsamına alınmıştır. Ayasofya'nın tarihi kimliğini ortaya çıkarmak amacıyla başlatılan Ayasofya Kentsel Dönüşüm Projesi, Trabzon Belediyesi ile TOKİ tarafından ortaklaşa yürütülmüştür (Trabzon BB, 2022).

Bu süreçte öncelikle proje alanının mülkiyet dokusu analiz edilmiştir. Söz konusu analize göre alanda, çoğu 1 ve 2 katlı olmak üzere toplamda 39 bina ve kamulaştırmaya konu olacak 9417.7 m² inşaat alanı belirlenmiştir. Binaların genellikle konut alanı olarak kullanıldığı bununla birlikte ticaret alanları, depo ve boş alanların da olduğu tespit edilmiştir (Trabzon BB, 2022). Kamulaştırma sürecinde arsalar için cephe aldıkları caddelere göre değişen (150 TL, 300 TL ve 650 TL) 2006 yılı emlak rayiçleri esas alınmıştır. İl Özel İdaresi ve Maliye Hazinesine ait taşınmazların dışındaki taşınmazlar kamulaştırılarak TOKİ adına devri sağlanmıştır. Bu bağlamda 46 binanın hak sahipleriyle de anlaşma sağlanarak 393 kişiye 38 milyon TL kamulaştırma bedeli ödenmiştir (Tablo 3) (Trabzon BB, 2022).

Proje alanında yıkılan fakat anlaşma sağlanamayan iki bina Maliye Hazinesine ait bulunmaktadır. Maliye ve İl Özel İdaresine ait taşınmazların kamulaştırması yapılmamıştır. Sonuçta alt yapı ve çevre düzenlemesi kapsamında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesiyle kentin hem ekonomik canlılık kazandığı hem de estetik, işlevsellik ve ekolojik açıdan olumlu katkılarla tarihi yapının silüetinin yeniden yaşatılmasının sağlandığı söylenebilir.

Tablo 3. Ayasofya Kentsel Dönüşüm Projesine Ait Bazı Bilgiler (Trabzon BB, 2022)

Proje Alanı (m ²)	25628.82
Projeden Etkilenen Malik Sayısı	393
Anlaşma sağlanan Yapı Sayısı	44
Anlaşma Sağlanan Hissedar Sayısı	393
Kamulaştırılan Yapı Sayısı	46
Kamulaştırmaya Konu Parsel Alanı (m ²)	18660.45
Kamulaştırma Bedeli (TL)	38 000 000

4.2.4 Tabakhane Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Trabzon'un tarihi simgesel yapılarından biri olan Tabakhane Köprüsü, Kuzgun Dere'nin üzerinde konumlanmış altı gözlü bir köprüdür. Tabakhane Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ile, Zağnos Dönüşüm Projesinde olduğu şekliyle gecekondular ve çarpık yapılaşmanın ortadan kaldırılması ve rekreasyon alanları ile konut ve ticaret alanlarının oluşturulması amaçlanmıştır (Şekil 13). Proje, vadiyi eski görünümü olan yeşil alana dönüştürerek, kültürel mirasın korunmasına ve tarihi dokunun ön plana çıkarılmasına büyük katkı sağlayacaktır (Bogenç, 2009).



Şekil 13. Tabakhane KD Projesi Yenileme Öncesi ve Sonrası Görünümü (Akkaya, 2018)

Tabakhane Kentsel Yenileme (Gecekondular Dönüşümü) Projesi, 6306 sayılı Kanun, 5366 sayılı Kanun ve 5393 sayılı Kanunun 73. Maddesi gereğince 06.07.2006 tarih ve 265 sayılı Trabzon Belediyesi Meclis Kararı ile uygulamaya konulmuştur. TOKİ ile 02.09.2007 tarihinde protokol yapılarak kamulaştırma çalışmalarına başlanılmıştır. Proje süresince vadiye bulunan yapıların çoğunluğu kamulaştırılarak yıkılmış ve çevrede tarihi dokunun korunmasına önem verilmiştir. Projede, kentin hava

koridorunu açmayı ve fiziksel çevrenin geliştirilmesi, çevrenin estetik kalitesinin artırılması ve halkın dinlenebileceği rekreatif alanların oluşturulması öncelikli amaç olmuştur. Bu bağlamda proje, Trabzon Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ tarafından ortaklaşa yürütülmektedir. Projenin alanı 107 684 m² olup projeden etkilenen malik sayısı 6245’dir (Tablo 4).

Tablo 4.Tabakhane Vadisi KD Projesine Ait Bazı Bilgiler (Trabzon BB, 2022)

Proje Alanı (m ²)	107 684
Projeden Etkilenen Malik Sayısı	6245
Projeden Etkilenen Yapı Sayısı	680
Anlaşma Sağlanan yapı sayısı	673
Anlaşma Sağlanan hissedar sayısı	3031
Kamulaştırılan Yapı Sayısı	666
Kamulaştırma Bedeli (TL)	117000

Kentsel dönüşüm kapsamında kamulaştırmaya konu olan bir taşınmaza ait değer tespit örneği Şekil 14’de görülmektedir.

T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI TRABZON BELEDİYE BAŞKANLIĞI Analiz No: 161																																														
TABAKHANE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLEME FORMU																																														
Malik Adı		Baba Adı		Doğum Yeri		Açıklamalar		Adres:																																						
Tapu ☐ Tapu Tahs. ☐ Eml.Verg.Bey. ☐ Ecrmsl Mak. ☐ Elk.Mak. ☐ Su Mak. ☐ Tif. Mak. ☐ T.C. Kim.No:																																														
İli		İlçesi		Ada No		Parsel No		Parsel Alanı (m2)																																						
Mah./Köy		ORTAHIŞAR		116		9		862.16																																						
Mevki:								Pay /Payda																																						
								2400/35040																																						
Taşınmaz Türü(arsa vb)		Taşınmaz Hisse Alanı (m2)		2010 Yılı Harca Esas Taşınmaz Değeri (TL/m2)		2010 Yılı Rayiç Taşınmaz Değeri (TL/m2)																																								
		59.05				550.00																																								
Takdir Edilen Toplam Bedel (TL)						32,478.63																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Yapı Tarzı / Cinsi</th> <th rowspan="2">Kat Adedi</th> <th rowspan="2">Bağımsız Böl. No</th> <th rowspan="2">Kullanım Amacı</th> <th rowspan="2">İnşaat Alanı (m2)</th> <th rowspan="2">2010 Yılı Birim Fiyat (TL)</th> <th colspan="4">TAHMİNİ</th> </tr> <tr> <th>Maliyet (TL)</th> <th>Yas (Yılı)</th> <th>Asınma (%)</th> <th>Asınma Tutarı(TL)</th> <th>Tutarı (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>betonarme(3A)</td> <td>1</td> <td>zemin</td> <td>konut</td> <td>58.56</td> <td>437.00</td> <td>25,590.72</td> <td>25</td> <td>30</td> <td>7,677.22</td> <td>17,913.50</td> </tr> <tr> <td>betonarme(3A)</td> <td>1</td> <td>1 kat</td> <td>konut</td> <td>58.56</td> <td>437.00</td> <td>25,590.72</td> <td>25</td> <td>30</td> <td>7,677.22</td> <td>17,913.50</td> </tr> </tbody> </table>										Yapı Tarzı / Cinsi	Kat Adedi	Bağımsız Böl. No	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı (m2)	2010 Yılı Birim Fiyat (TL)	TAHMİNİ				Maliyet (TL)	Yas (Yılı)	Asınma (%)	Asınma Tutarı(TL)	Tutarı (TL)	betonarme(3A)	1	zemin	konut	58.56	437.00	25,590.72	25	30	7,677.22	17,913.50	betonarme(3A)	1	1 kat	konut	58.56	437.00	25,590.72	25	30	7,677.22	17,913.50
Yapı Tarzı / Cinsi	Kat Adedi	Bağımsız Böl. No	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı (m2)	2010 Yılı Birim Fiyat (TL)	TAHMİNİ																																								
						Maliyet (TL)	Yas (Yılı)	Asınma (%)	Asınma Tutarı(TL)	Tutarı (TL)																																				
betonarme(3A)	1	zemin	konut	58.56	437.00	25,590.72	25	30	7,677.22	17,913.50																																				
betonarme(3A)	1	1 kat	konut	58.56	437.00	25,590.72	25	30	7,677.22	17,913.50																																				
Komisyonca taktir edilen arsa bedeli(TL)						32,478.63																																								
Muhtesat Bedeli (TL):						35,827.01																																								
Ağaç Bedeli(TL) :						0.00																																								
Toplam Bedel (TL):						68,305.64																																								

Şekil 14.Tabakhane Projesinde bir taşınmaza ait değer tespit örneği

4.2.5 Bahçecik Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Bahçecik Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi, Trabzon'un en önemli kentsel dönüşüm projelerinden biri olan Zağnos Vadisi kentsel dönüşüm projesi ile bütünlük sağlayan Bahçecik Mahallesinde bulunan Mehmet Akif Ersoy Camisi'nin etrafındaki binaları da kapsamaktadır (Şekil 15).

Proje alanına 40 adet 3+1 daireler ve Affan Kitapçıoğlu Caddesi ve Şehit Refik Cesur Caddesi üzerinde bulunan blokların zemin katlarında küçük esnaflara yönelik 11 dükkân bulunmaktadır. Proje alanının eğimli bir topoğrafyaya sahip olması ile bloklar eğime uygun şekilde konumlandırılarak ulaşım aksaklığına uğramaması için yer yer dolgu işlemi uygulanmıştır. Konutların arasına kamelyalar ve yeşil alanlar bırakılarak sosyal etkileşimin sağlanması ve komşuluk ilişkilerinin devam etmesinin ve nefes alıcı ortak yaşam alanı oluşturmak amaçlanmıştır.



Şekil 15. Bahçecik Mahallesi Kentsel Dönüşüme ait Görünüm (Trabzon BB,2018)

Proje kapsamında Bahçecik Camisinin çevresindeki hak sahipleri ile anlaşmalar yapılarak cami etrafında bulunan 90 bina kamulaştırılmış ve yıkımlar gerçekleştirilmiştir (Tablo 5). Burada bazı malikler mülkleri karşılığında tazminat (kamulaştırma bedeli) alırken, bazıları ise mülkleri karşılığında Bahçecik Mahallesi'nde yapılan TOKİ konutlarından ev sahibi olmuşlardır (URL-21). Bahçecik Mahallesi'nin peyzajının tamamlanmasıyla birlikte vadi yemyeşil bir görünüm alarak denize kadar açılmasıyla Trabzon kent estetiğine uygun, daha sağlıklı mekânları, sosyal donatıları ve ticari bölgeleri ile yeni bir yaşam alanı sağlamıştır (URL-22). Zağnos Vadisi'nin bir parçası olduğundan bahçecik mahallesi vadi içerisinde yapılanların gölgesinde kalmıştır. Bu nedenle Zağnos Vadisi kentsel dönüşüm projesi adı altında birlikte ele alındığına dair bazı teknik verilerine yer verilmiştir.

Tablo 5. Bahçecik Mahallesi KD Projesine Ait Bazı Bilgiler (Trabzon BB, 2022)

Projeden Etkilenen Malik Sayısı	4352
Projeden Etkilenen Yapı Sayısı	530
Anlaşma Sağlanan yapı sayısı	354
Anlaşma Sağlanan hissedar sayısı	3212
Kamulaştırılan Yapı Sayısı	90
Proje Alanı (m ²)	6000

4.2.6 Pelitli Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Trabzon Pelitli Kentsel Dönüşüm projesi, yeşil alanları, turistik mekanları, ticaret merkezleri, sosyal donatı alanları ile kentsel dönüşüm projelerine örnek teşkil etmektedir. Proje alanı, Trabzon Uluslararası Havaalanı'na yakın bir noktada yer alması ile yolcular, turistler ve bölge halkı için yeni bir yaşam ve cazibe merkezi olmuştur.

Pelitli Belediyesi'nin 04.04.2011/19 ve 19.05.2012/14 sayılı kararlarıyla 13 hektarlık alan kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilmiştir. Bununla birlikte Trabzon ilinin Büyükşehir statüsü kazanması ve akabinde Pelitli Belediyesi'nin tüzel kişiliğinin kaldırılarak Ortahisar Belediyesine bağlanması sonucunda Pelitli Kentsel Dönüşüm Projesinin yürütme görevi Ortahisar Belediyesine aktarılmıştır.

Ortahisar Belediyesi ve TOKİ işbirliğiyle yürütölen Pelitli Mahallesi Kentsel Yenileme ve Dönüşüm Projesi ile bölgenin çarpık yapılaşmadan kurtarılması ve şehrin simgesel yeni bir alana sahip olması amaçlanmıştır. Bu proje, sahil şeridi üzerinde bulunması sebebiyle de görsellik açısından çok büyük önem taşımaktadır (Şekil 16). Kentsel Yenileme ve Dönüşüm Projesi kapsamında 41 işyeri, 301 konut, 1 cami ve sosyal donatı alanlarının inşaatı tamamlanarak hak sahiplerine teslimi yapılmıştır (Tablo 6) (URL-23).



Şekil 16. Pelitli Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi (URL-24)

Tablo 6. Pelitli Mahallesi KD Projesine Ait Bazı Bilgiler (Trabzon BB)

Proje Alanı (m ²)	130 000
Projeden Etkilenen Malik Sayısı	596
Anlaşma sağlanan Malik Sayısı	584
Projeden Etkilenen Parsel Sayısı	289
Projeden Etkilenen Bina Sayısı	164
Üzerinde Bina Bulunan Parsel Sayısı	154
Kamulaştırılan Parsel Sayısı	277
Yıkılan Bina Sayısı	26
Kamulaştırma Bedeli (TL)	210 000 000

4.2.7 Çömlekçi Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Alanı Projesi

Stratejik açıdan önemli bir coğrafi konuma ve Osmanlı döneminde önemli bir transit limana sahip olan Trabzon kenti, Doğu Karadeniz kıyılarının tek önemli limanı olma özelliğini taşımaktadır. Liman, Anadolu'nun içlerine hatta Doğu Anadolu üzerinden Kafkasya ve İran'a ulaşmasıyla geniş bir hinterlanda sahiptir. Osmanlı döneminde Trabzon'un büyük limanı olan Çömlekçi'ye ilaveten Ganita, Tuzluçeşme, Taşdirek, Kemerkaya, Mumhaneönü ve Moloz gibi küçük limanlar da ithalat ve ihracatta önemli yer tutmaktaydı (Koday, 1999).

Limanın 1954'te inşaatı tamamlanmış, 1978 yılına kadar aktif olarak çalıştırılmış ancak zamanla artan ticari faaliyetler sonucunda taşıma potansiyelini karşılayamaz duruma gelmiştir. Ardından 1980 yılında yenileme çalışmaları yapılmış, 1990 yılında tamamlanan yenileme çalışmaları ile liman bugünkü biçimine ulaşmıştır (Sezer, 2010).

Sovyetler Birliği'nin 1990'lı yıllardan itibaren çöküşü ve beraberinde getirdiği ekonomik problemler bu bölgedeki kadın bavul ticaretçilerinin Batı Avrupa, Türkiye ve Orta Doğu'ya kadar uzandığı ve Türkiye'de özellikle Doğu ve Orta Karadeniz Bölgesinde yoğunlaştığı görülmektedir. Ticarî faaliyetlere bağlı olarak konaklama gereksiniminden dolayı Çömlekçi mahallesinin fiziksel görünümünde değişkenlik olmuştur. Söz konusu bölgeden getirilen malların satımı için, Belediye tarafından "Avrasya (Rus) Pazarı" inşa ettirilmiştir. Bu bağlamda kentte "Avrasya Pazarı" yeri için Çömlekçi Mahallesi belirlenmiş ve 2000'li yıllarda Pazarkapı Moloz mevkiine taşınana kadar önemli bir ticari nokta olarak hizmet vermiştir.

Gelenen noktada Çömlekçi Mahallesi, birtakım fiziksel, ekonomik ve sosyal sorunlara konu olmuştur. Bunlar kısaca; (i) 2000'li yıllardan sonra şehrin silüetinde oluşan olağan dışı büyüme, (ii) Mahallenin güvensiz bir yaşam çevresi, suç işleme oranının yüksek olması dolayısıyla önemli bir risk kaynağı haline gelmesi, (iii) halkın gelir seviyesinin düşük olması, ticarî, sosyal ve kültürel mekanların olmaması, (iv) zamanla farklı sebepler ile eskimiş, köhnemiş, ekonomik ömrünü tamamlamış, afet riski altındaki yapıların yenilenme ve yaşam ve çevresel kaliteyi artırma ihtiyacı şeklinde sıralanabilir. Böylece birçok medeniyete ev sahipliği yapan, Trabzon'un en eski yerleşim alanlarından biri olan ve şehrin merkezinde bulunan Çömlekçi Mahallesi'nin, tarihi önemi ve konumu gereği yenilenmeye ve dönüşüme ihtiyacı gündeme gelmiştir.

Tüm bu gerekçelerle, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamında, Trabzon Belediye Meclisi'nin 07.05.2010 tarih ve 173 sayılı kararı ile 06.05.2011 tarih ve 177 sayılı tashih kararları uyarınca, Çömlekçi Mahallesi, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim (Gecekodu Dönüşüm) Proje Alanı olarak ilan edilmiştir. Söz konusu meclis kararları doğrultusunda 17.05.2011 tarihinde Trabzon Belediyesi ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında Çömlekçi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi (Gecekodu Dönüşüm) Protokolü imzalanmış ve kentsel dönüşüm süreci başlatılmıştır.

Meydan bölgesi ile dönüşüm alanı arasındaki ulaşım ve yaya ilişkisini kuvvetlendirmek ve etkileşimi en üst seviyeye taşımaya yönelik Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2021 tarih ve 956 sayılı kararı ile başlangıçta 9.07 ha olarak

belirlenen Çömlekçi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim alanına yaklaşık olarak 3800 m²'lik bir alan daha ilave edilmiştir (Trabzon BB, 2022).

Proje sürecinde, Kentsel Dönüşüm alanı sınırları içerisinde kalan hak sahipleri ile uzlaşma görüşmeleri yapılarak, muvafakat görüşmesi ve anlaşma usulü neticesinde muvafakat sağlanamayan hak sahiplerine ait mülkiyetlere ilişkin sürecin uzamaması ve proje bütünlüğü için acele kamulaştırma kararı alınmıştır (Trabzon BB, 2022). Tarihi Çömlekçi Mahallesi'nin tekrar oluşmasına zemin olacak Çömlekçi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin birinci etabı, 2021 yılının Temmuz ayında başlatılmıştır (Şekil 17). Bu alanda, Trabzon Büyükşehir Belediyesi bir taraftan mahalle dokusunu yaşatmaya çalışmakta, diğer taraftan da tescilli yapıları koruyarak proje çalışmalarını yürütmektedir.



Şekil 17. Çömlekçi Kentsel Dönüşüm Alanına ait Görüntüler (Trabzon BB, 2022)

Çömlekçi Mahallesi kentsel dönüşüm projesi incelendiğinde, 1.Etap 1.bölümde bulunan parsellerin mahkeme kararı ile kamulaştırıldığı ancak bu şekilde kamulaştırma sürecinin yavaş olduğunun tespit edilmesiyle birlikte diğer bölümler de acele kamulaştırma yöntemine başvurulduğu görülmüştür. Acele kamulaştırma işleminde öncelikle TOKİ ve Belediye tarafından kentsel dönüşüm alanındaki parsellerin ve yapıların değerlendirme işlemlerinin yapıldığı ve bu değerlendirme işleminden sonra parsel ve yapı malikleri ile anlaşma sürecine girildiği belirlenmiştir. Bu süreçte anlaşma sağlanan malikler ile muvafakatname senedi imzalanmış, uzlaşma sağlanamayan malikler Belediye tarafından acele el koyma kamulaştırması yapılmak üzere mahkemeye verilmiştir. Ardından mahkeme sonuçlanmadan, icmal değeri hesaplanan parsel ve yapının değeri maliklere ödenmekte, Mahkeme kararının kesinleşmesi ile de kamulaştırma kararındaki bedel ile icmal arasındaki fark malike

ödenerek taşınmaz belediye adına kamulaştırılmaktadır. Üstte açıklandığı gibi gerçekleştirilen Kamulaştırma süreci halen devam etmektedir.

Çömlekçi Kentsel Dönüşüm Projesinin finansmanı, TOKİ tarafından karşılanmıştır dolayısıyla kamulaştırma işlemleri tamamlandığında taşınmazların TOKİ'ye devir işlemi gerçekleştirilecektir.

Çömlekçi projesi devam etmekte olup, 2021 yılı itibarıyla projeden etkilenen maliklerin %70'i ile anlaşma sağlanmıştır (Tablo 7). Kamulaştırma çalışmaları yapılırken bu süreçte bazı vatandaşlar (111 kişi) ile anlaşma sağlanarak Trabzon Ortahisar Yeni Cuma mahallesinde yapılan TOKİ konutlarından (kuş uçuşu yaklaşık 1.5km uzaklıkta) konut verilirken bazı vatandaşlar (139 kişi) TOKİ tarafından Çömlekçi'de (dönüşüm alanında/yerinde) yapılacak konutlardan talepte bulunmuştur. Ayrıca acele kamulaştırma işlemi yapılan maliklere, Çömlekçi dönüşüm alanından talep etmeleri halinde anlaşma sağlanmak üzere Belediye tarafından dükkân veya konut edinme imkanı tanınmıştır. Bu türde daha önce Belediye Meclis Kararlarında bir imkan verilmemiştir. Fakat Çömlekçi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında vatandaşın mağduriyetini önlemek amacıyla bu tarz fırsatların verildiği görülmektedir.

Tablo 7. Çömlekçi Kentsel Dönüşüm Projesine Ait Bazı Bilgiler (Trabzon BB)

Proje Alanı (m ²)	94500	Projeden etkilenen yapı sayısı	324
Projeden etkilenen parsel sayısı	345	Projeden etkilenen BB sayısı	1690
Belediye adına tescilli parsel sayısı	1	BB malik sayısı	2400
Hazine adına tescilli parsel sayısı	10	Anlaşma sağlanan BB malik sayısı	1686
Boş parsel sayısı	77	Tescilli bina sayısı	31
TOKİ adına tescilli parsel sayısı	14	Anlaşma sağlanan tescilli bina sayısı	15
Toplam malik sayısı	4256	Anlaşma sağlanan malik sayısı	3025
Kamulaştırma Bedeli (TL)		166133208.32	

Proje alanında korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları bulunmaktadır. Bunların bir kısmının TOKİ'ye, bir kısmının Belediyeye, bir kısmının da vatandaşa ait olduğu belirlenmiştir. Bu tarihi eserleri, kamulaştırma külfetinin fazla olacağı düşüncesiyle TOKİ'nin sonraya bırakmış olduğu anlaşılmıştır. Ayrıca projede bu tarihi yapıların hepsinin tek bir adaya toplanarak eserlerin yerel mimari özellikleri ile yaşatılmak istendiği ifade edilmektedir. Bu bağlamda “taşıyan teknoloji” adı altında

bir fikir ile TOKİ, Anıtlar Kurulu ve Bakanlık tarafından ortak bir karar alınacağı ve akabinde bu tescilli taşınmaz kültür varlıklarının vatandaş ile anlaşma yoluna gidilerek kamulaştırılacağı belirtilmektedir (Trabzon BB, 2022).

Belediyeden edinilen bilgiye göre, acele kamulaştırmalarda belirlenen bedel ile mahkemece tespit edilen bedel arasında yaklaşık %25 oranında fark olduğu gözlenmiştir. Çömlekçi kentsel dönüşüm alanındaki taşınmazların kamulaştırma bedellerinin belirlenmesine ilişkin örnek Şekil 18’de sunulmuştur.

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI TRABZON BELEDİYE BAŞKANLIĞI ÇÖMLEKÇİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU												
Malik Adı		Baba Adı		Doğum Yeri		Açıklamalar		Adres:				
MALİKLER TESPİT EDİLEMİŞTİR												
Tapu	Tapu Tahs.	Eml. Verg. Bey.	Ecrmsl Mak.	Ek. Mak.	Su Mak.	Tir. Mak.	T.C. Kim.No:					
İli	TRABZON	İlçesi	MERKEZ	Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m2)	Pay	Payda				
Mah./Köy	ÇÖMLEKÇİ	Mevki:		331	15	166.58						
Taşınmaz Türü(arsa vb)		Taşınmaz Hisse Alanı (m2)		2012 Yılı Harca Esas Taşınmaz Değeri (TL/m2)		2012 Yılı Rayiç Taşınmaz Değeri (TL/m2)						
ARSA		166.58				8,470.00						
Taktir Edilen Toplam Bedel (TL)				0.00		1410932.60						
Yapı Tarzı / Cinsi	Kat Adedi	Bağımsız Böl. No.	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı(m²)	2012 Yılı Birim Fiyatı (TL)	TAHMİNİ						
						Maliyet (TL)	Eks.İm. Or(%)	Eks.İm.Tut. (TL)	Yaş (Yıl)	Aşınma (%)	Aşınma Tutarı	Tutarı (TL)
betonarme(3A)	6	1/zemin	ticaret	142.03	630.00	89,478.90	0.00	0.00	22	25	22,369.73	67,109.18
betonarme(3A)	6	2/1.kat	otel	185.15	630.00	116,644.50	4.50	5,249.00	22	25	27,848.87	83,546.62
betonarme(3A)	6	3/2.kat	otel	185.15	630.00	116,644.50	4.50	5,249.00	22	25	27,848.87	83,546.62
betonarme(3A)	6	4/3.kat	otel	185.15	630.00	116,644.50	4.50	5,249.00	22	25	27,848.87	83,546.62
betonarme(3A)	6	5/4.kat	otel	185.15	630.00	116,644.50	4.50	5,249.00	22	25	27,848.87	83,546.62
betonarme(3A)	6	6/5.kat	otel	185.15	630.00	116,644.50	4.50	5,249.00	22	25	27,848.87	83,546.62
						Genel Yapı Bedeli Toplamı (TL)						504,526.05
Komisyonca taktir edilen arsa bedeli(TL)												1,410,932.60
Muhtesat Bedeli (TL):												504,526.05
Ağaç Bedeli(TL) :												0.00
Toplam Bedel (TL):												1,915,458.65

Şekil 18.Çömlekçi Projesine Ait Ticari Bir Taşınmazın Değerleme Raporu Örneği

Çömlekçi de tarihi kültürel mimariyi tekil olarak korumak yerine o kültürel miras alanlarını kendi mahalle yerel kültürü ile birlikte yaşatmak, hem çevresel dokuyu koruma kapsamında hem de bütünleşik kentsel korumayı sağlama kapsamında önem taşımaktadır. Çalışma alanında sadece birkaç tarihi silüetin korunması adına yalnız tek bir yapı ya da yapı grubunun fiziksel dokusunun korunması kentsel korumayı güvence altına almaz.

Sosyal, fiziksel ve ekonomik iyileştirmenin korunması ile kentsel yaşam kalitesi artırılarak bütünleşik kentsel koruma sağlanması gerekmektedir. Fakat Çömlekçi kentsel dönüşüm alanında ve etrafında yer alan liman, otogar ve korunacak tescilli

kültür ve taşınmaz varlıkları ile bir bütünlük oluşturmadığı gözükmemektedir. Sonuç olarak TOKİ ile Belediye iş birliğinde yürütülen ve 2023 yılında tamamlanması hedeflenen “Çömlekçi Kentsel Dönüşüm Projesi”nin Trabzon’a büyük değer katacağına inanılmaktadır (URL-25).

4.2.8 Pazarkapı Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Yeni Yaşam Alanı Projesi

Ortahisar ilçesinde bulunan Pazarkapı Mahallesi’nde gerçekleştirilecek kentsel yenileme projesi, Zağnos vadisinin kuzeyinde kalan ve Zağnos Kentsel Dönüşüm Projesinin IV. etabı niteliğinde olan bir projedir. Proje kapsamında tarihi sur içi bölgesinde kaçak, köhneleşmiş, tescilsiz yapıların temizlenmesi, tarihi yapıların restorasyonu ile yeniden hayata geçirilmesi hedeflenmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi kapsamında, Trabzon Belediye Meclisi’nin TOKİ ile 27.09.2004 tarihinde ana protokol ve 09.02.2012 tarihinde EK-10 protokol yapılarak Pazarkapı Kentsel Dönüşüm Proje çalışmalarına başlanmıştır.

Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.03.2016 tarih ve 273 sayılı kararı, Ortahisar Belediye Meclisinin 04.02.2016 tarih ve 27 sayılı kararı ve 07.06.2016 tarih ve 81 sayılı kararları ve Trabzon Kültür Varlıkları Koruma Bölge kurulunun 26.08.2016 tarih ve 3055 sayılı kararlarına bağlı olarak kentsel dönüşüm uygulaması yapılmıştır. Bu süreçte Trabzon Büyükşehir Belediyesi, önemli tarihi merkezlerden biri olan Ortahisar Mahallesi’ni tarih, turizm ve alışveriş merkezi yapmak için Trabzon Valiliği ve TOKİ ile ortak çalışma yürütmüştür (Şekil 19) .



Şekil 19. Pazarkapı Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi ve Sonrasına Ait Görünümler (Ortahisar Belediyesi)

Öncelikle Ortahisar İlçe Kaymakamlığı, Belediye Hizmet Binası ile Ticaret ve Konut Birimleri Kentsel Tasarım Projesi Ortahisar Belediyesi, Trabzon Büyükşehir Belediyesi Meclisince ve Trabzon Kültür Varlıkları Koruma Kurulunca onaylanmıştır. Bu onay süreçlerinden sonra Belediye hizmet binası uygulamasına başlanılarak 02 Haziran 2017 tarihinde temeli atılmıştır. Belediye hizmet binası tamamlanarak yeni binada hizmet vermeye başlanılmıştır (Şekil 20).



Şekil 20.Pazarkapı Belediye Hizmet Binası ve Yaşam Alanı (URL-26)

Pazarkapı Mahallesi Kentsel dönüşüm projesi kapsamında kamulaştırma işlemleri, TOKİ adına protokol çerçevesinde Trabzon Belediyesi tarafından yapılmıştır. Trabzon Belediyesi Büyükşehir olduktan sonra ise işlemlere Ortahisar Belediyesince devam edilmiştir. Ortahisar Belediyesi kamulaştırılan alanları TOKİ’den satın alarak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi kapsamında Arazi ve Arsa Düzenlemesi uygulaması ile imar parselleri ve donatı alanlarını oluşturmuştur.

Bu kentsel dönüşüm alanı içerisinde Ortahisar İlçe Kaymakamlığı, Belediye Hizmet Binası ile Ticaret ve Konut Birimleri Kentsel Tasarım Projesinin mimari yapılarını kapsamaktadır. Ortahisar Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm alanı içerisindeki yapıların projelendirme işlemi tamamlanması ile projenin yapımı Kamu İhale Kanununa göre özel sektöre ihale edilerek çalışmalar gerçekleştirilmiştir.

Proje kapsamında 5 tescilli yapıdan 1 tanesi tarihi niteliğinden dolayı korunmuş 4 tanesi ise yıkılmıştır. Bu kapsamda tescilli binalardan dönüşüm alanının kuzeyinde yer alan bir adet tarihi bina için DOKA’nın açmış olduğu “Tarihi, Kültürel ve Doğal Değerlerin Korunması ve Geliştirilmesi” adlı hibe programından faydalanılarak

restorasyon çalışmaları gerçekleştirilmiştir (Şekil 21). Ayrıca proje sahasında 2 Cami ve Maliye Hazinesi adına kayıtlı 1 Çocuk Yuvası bulunmaktadır.



Şekil 21. Pazarkapı Tarihi Bina Restorasyonu (URL-27)

Projeden etkilenen 921 malikten 725'i ile anlaşma sağlanmıştır. Proje sahasında bulunan 102 yapıdan 87 yapının malikleri ile bedel karşılığında anlaşma sağlandığı, 15 yapı malikine ise mahkeme yolu ile dava açıldığı görülmüştür (Tablo 8). Ayrıca anlaşma sağlanamayan 63 parselde de dava açıldığı belirlenmiştir. Proje kapsamında bazı hak sahiplerinin dönüşüm alanı içerisinde konut ve dükkan talebiyle Ortahisar Belediye Başkanlığına başvurduğu ve Ortahisar Belediye Başkanlığı'nca 26 konut ve 4 dükkanın vatandaşlara tahsis edildiği belirlenmiştir (Trabzon BB, 2022).

Tablo 8. Pazarkapı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesine İlişkin Bazı Bilgiler

Proje Alanı (m ²)	29 831
Projeden Etkilenen Malik Sayısı	921
Anlaşma sağlanan Malik Sayısı	725
Projeden Etkilenen Parsel Sayısı	112
Projeden Etkilenen Yapı Sayısı	102
Yıkılan Bina Sayısı	101
Proje alanında Bulunan Tescilli Bina Sayısı	5
Kamulaştırma Bedeli (TL)	5 977 412

Zağnos ve Tabakhane vadileri arasında kalan Pazarkapı dönüşüm projesi, alanın sağlıklılaştırılması ve kente kazandırılması açısından oldukça önemlidir. Proje kapsamında mevcut yapılar yıkılarak yerine ticari ve konut binaları yapılmış, tarihi öneme sahip yapılar restore edilmiş ve alan içerisindeki derede ıslah çalışmaları yürütülmüştür. Aynı zamanda peyzaj çalışmaları ile tarihi doku ve modern kent mimarisinin uyumu sağlanarak kentliler için yeni bir yaşam alanı oluşturulmuştur. Pazarkapı dönüşüm projesi, kente yeşil alan kazandırmada eksik kalsa da kentin ticari, sosyal ve kültürel değerlerine oldukça önemli katkılar sağlamıştır.

5 BULGULAR VE TARTIŞMA

5.1 Trabzon Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mülkiyet Açısından İrdelenmesi

Dünyada yaşanan küreselleşme ve neoliberalleşmenin etkilerinin Türkiye’de de yansımalarıyla birlikte kentlerin yeniden yapılandırma süreçlerinde en etkili yöntemlerden biri olan kentsel dönüşüm projeleri uygulamaya konulmuştur. Bu süreçten Trabzon kenti de ciddi biçimde etkilenecek 2000’li yıllarda çeşitli kentsel dönüşüm projeleri uygulamaları gerçekleştirmiştir.

Bu süreçte 2019 yılında başlayıp 2020 yılında tüm dünyayı saran COVID-19 salgını ile insanların yoğun bir şekilde birlikte yaşadığı kentsel alanların, sürdürülebilir ve her türlü afet olgusu karşısında dayanıklılığını üst düzeyde tutacak şekilde planlanmasının gerekliliği de önem kazanmıştır. Bu bağlamda mülkiyeti yeniden şekillendirecek ve ülkemize en uygun olabilecek model ve çözüm önerilerini kapsayan özellikli bir imar uygulaması şeklinde kentsel dönüşümün uygulamaya geçirilebilmesi gündeme gelmiştir (İnce ve Okat, 2021). Dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinde mülkiyet, imar haklarının kullanımı, arazi kullanım kararlarının şekillendirilmesi ve bu projelerin finansmanının nasıl sağlanacağı da oldukça önem taşımaktadır.

Afet riski taşıyan ve ekonomik değeri düşük olan alanların, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında yeniden cazibe merkezi haline getirilmesiyle birlikte ekonomik değerinde önemli artışlar olmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarıyla birlikte oluşan değer artışından kimlerin yararlanacağı en çok tartışılan konuların başında gelmektedir. Bu nedenle uygulama sonucu meydana gelen değer artışının adil şekilde dağıtımı, uygulamanın başarısı ve toplum tarafından benimsenmesi açısından son derece önemlidir.

Kentsel dönüşüm, mülkiyet dokusunun belirlenmesi, var olan mülkiyet sorunlarının giderilmesiyle başlayan ve yapım faaliyetleri ile oluşan mülkiyet dokusunun Kadastro Müdürlüğü’nce kontrolü ve sonrasında tapuya tescili ile devam eden bir süreçtir. Kentsel dönüşüm kararı alındıktan sonra öncelikle malikler ile anlaşma yoluna gidilerek mülkiyet haklarının korunması amaçlanır.

Bu kapsamda Trabzon ilindeki kentsel dönüşüm projelerine bakıldığında, bu değişim ve dönüşüm projelerinin önceleri Trabzon Belediyesi ve TOKİ işbirliğinde, 2014 yılından sonra Trabzon Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ işbirliğinde ve ağırlıklı olarak kamu kurumlarından sağlanan finansman kaynakları kullanılarak gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır.

Trabzon'daki kentsel dönüşüm projeleri ile birlikte yerel yönetim ilk olarak, sağlıksız ve imarsız yapılaşma sonucunda konut alanları ve eski yapılarla dolu kent merkezlerini ve vadileri konut alanlarından temizlemek ve kentin hava sirkülasyonunu sağlamak için denize dik hava akımını artırıcı yeşil kanalların düzenlenmesini amaçlamıştır. Zağnos ve Tabakhane Vadileri ile birlikte kale surlarının çevresini ve dere içi bölgelerini kapsayan kentsel dönüşüm proje alanında, bir zamanlar meyve ağaçları yer almaktaydı. Fakat zamanla yaşanan göçler sonucunda düzensiz, sağlıksız yapılaşmaya ve görüntü kirliliğine maruz kalan ve kentin doğal hava sirkülasyonunu engelleyen bir alana dönüşmüştür. Tabakhane ve Zağnos Vadileri Kentsel Dönüşüm Projesi ile gecekondular ve çarpık yapılaşmanın ortadan kaldırılması ve vadilerin konut alanlarından temizlenerek denize dik hava akımını artırıcı rekreasyon alanlarının (yeşil kanalların) oluşturulması amaçlanmıştır.

Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ile proje alanı, yapılaşmadan arındırılarak rekreasyon alanı ve Belediye ile yapılan ek protokoller ile Zağnos, Pazarkapı, Bahçecik ve Yeni Cuma'ya ait konut alanları olarak tasarlanmıştır. Proje alanında yaşayan hak sahiplerine sunulan tercihlerde, aynı alan içinde yeniden ikamet ettirilmeleri mümkün olmayan hak sahipleri de olmuştur. Burada malikler alışkın oldukları yaşam alanından ve sosyal ilişkilerinden (komşularından) uzaklaşmak zorunda olmaları nedeniyle sosyal dışlanma sorunları ile karşı karşıya kalmışlardır. Hedeflenen amaç ve uygulamaya bakıldığında burada kentin bütününe hizmet edecek kentsel açık yeşil alanların oluşturulduğu ve kamu yararını önceleyen çalışma olduğu söylenebilir. Bununla birlikte seçkinleştirme, soylulaştırma amaçlı yerinden edilmeyi kapsayan kentsel dönüşüm uygulamaları da en çok tartışılan konu olmuştur. Nitekim Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm uygulamasında proje alanındaki maliklerin başka yerlere yönlendirilerek proje sahasında üretilen nitelikli lüks konutlara dışardan getirilen kişilerin yerleştirildiği olumsuz örnekler de mevcuttur.

Tunç (2014)'ün de belirttiği gibi kentsel dönüşümle birlikte sadece altyapılı imar parselleri üretilmeyecek aynı zamanda mevcut mülkiyet sorunlarının tanımlanması ve kaçak/gecekondu yapılarının daha sağlıklı, planlı ve ruhsatlı yapılara dönüştürülürken yeterli derecede donatı alanları da sağlanabilecektir. Bu kapsamda Trabzon kentsel dönüşüm projelerinde de uygulamaların yapıldığı görülmektedir.

Proje alanındaki maliklerin (hak sahipleri) mülkleri kamulaştırılarak karşılığında tazminat ödenmiştir. Zağnos Vadisinin yakın çevresinde hak sahipleri için konutlar üretilmiş ve talep edenlere verilmiştir. Böylece mümkün olduğunca bölgede yaşayan insanların sosyal açıdan iyileştirilerek yine aynı komşuluk ilişkileri içinde barınmaları sağlanmıştır. Başta Zağnos ve Ayasofya kentsel dönüşüm projeleri olmak üzere incelenen projelerde hissedarların çoğunluğu ile anlaşma sağlandığı görülmüştür. Bu durum, kamulaştırma koşullarının halk tarafından olumlu karşılandığı şeklinde yorumlanabilir. Nitekim Demirel (2017) de, Zağnos projesinin, yöre halkının ekonomik durumunu gözeten, sermayeden ziyade halkın isteklerine odaklanan ve tarihsel dokuyu koruyan bir proje olduğunu belirtmektedir.

Bu kapsamda ülke genelindeki örneklerde, satın alma yoluyla kamulaştırma sürecinde hak sahiplerine teklif edilen tazminat bedeli ile uzlaşma sağlanamaması nedeniyle mahkemeye intikal eden bedel tespiti davalarında bilirkişilerce belirlenen bedel arasında önemli farklılıkların bulunduğu ve davaların ortalama iki yılda sonuçlanabildiği görülmektedir. Bu durum, mahkemeye intikal etmeden hak sahipleriyle uzlaşma sağlanabilmesi için belediyelerin ve TOKİ Başkanlığı'nın kamulaştırmaya konu taşınmazlara olması gerekenden daha yüksek değer biçmelerine ve böylece satın alma yöntemi ile kamulaştırma yapılması yoluna gidildiğine sıklıkla rastlanılmaktadır (Demirel, 2017).

Trabzon'da incelenen kentsel dönüşüm projelerinde mülkiyetle ilgili dikkati çeken bir diğer unsur, kentsel dönüşüm amacıyla yıkılan binaların kamulaştırma tazminat bedelleri belirlenirken ruhsatlı ve ruhsatsız binalara aynı hakların verilmesi olmuştur. Kamulaştırma bedeli belirlenirken ruhsatsız olma durumu dikkate alınmayarak ruhsatlı binalarda hesaplandığı şekliyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın birim fiyatları baz alınarak mevcut konut veya işyerlerinin tazminat bedellerinin tespit edildiği görülmüştür. Ayrıca potansiyel inşaat alanlarının dikkate

alınmadığı yalnızca mevcut durum üzerinden hesaplamaların yapıldığı da gözlenmiştir.

Değer tespit işleminde binaların cinsi (betonarme, ahşap, yığma gibi) ve bina yaşı dolayısıyla yıpranma miktarı dikkate alınmıştır. Bununla birlikte aşınma oranları belirlenirken bir standardın olmadığı, kıymet takdir komisyonlarının insiyatifine kaldığı görülmektedir. Örneğin Şekil 8 deki değer tespitinde 15 yaş için %40 aşınma payı uygulanırken Şekil 9 daki örnekte 15 yaş için %20 aşınma payı, ticari taşınmaz örneğinde ise 22 yaş için %25 oran uygulanmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında yalnızca taşınmazların yüzölçümünün dikkate alınması değeri etkileyen unsurlarla birlikte taşınmazların değerinin dikkate alınmaması hak sahiplerinin kayıplarına veya haksız kazançlarına yol açmaktadır.

Nitekim Bayrak (2019), Konya örneğinde yaptığı bir çalışmada dönüşüm sonrasında maliklere verilen konutlarda ortalama %50'ye varan değer kaybının olduğunu bazı konutlarda (yaklaşık %22 oranında) ise haksız değer kazancının oluştuğunu belirlemiştir.

Bu bağlamda Kuzey Ankara Kent Girişi Kentsel Dönüşüm projesinde, 60 m² konut hakkı için 150 m² tapulu imarlı arsa şartı getirilmişken tapulu imarsız arsada bu miktar 255 m² olarak belirlenmiştir. Benzer şekilde 100 m² konut için 250 m² tapulu imarlı arsa veya 416 m² tapulu imarsız arsa ölçütü getirilmiştir (Bayrak, 2019). Bu kapsamda Koç (2019) da meşru konut maliklerini mağdur etmeyecek bir finansman yapısının sağlanmasının önemini vurgulamıştır.

Kentsel dönüşümle birlikte proje alanında değer artışı olağandır. Ayrıca bu değer artışı, projelerin finansmanında oldukça önem taşımaktadır. Bununla birlikte buradaki değer artışına bir amaç olarak değil bir sonuç olarak yaklaşılması ve kamu yararı olgusunun zedelenmemesi gerekmektedir. Projenin uygulanmasıyla alanda oluşan değer artışının, taraflarca kabul edilebilir oranlarda, şeffaf ve hakkaniyetli bir biçimde dağıtılması olan değer esaslı imar uygulamalarının gerçekleştirilmesi kentsel dönüşüm projelerinin başarısını olumlu etkileyecektir (Tunç, 2014). Zağnos Kentsel dönüşüm projesi sonrasında proje alanına yakın civarda konut ve kira değerlerinde iki kata yakın değer artışı olduğu belirtilmektedir (Demirel, 2017). Bu artış, dar gelirli ailelerin başka

bölgelere özellikle kent merkezinin dışına taşınmasına yol açmaktadır. Bu durum da dönüşüm projelerinin dolaylı soylulaştırma etkisine yol açmaktadır.

Kentsel dönüşümde, taşınmazların uygulama öncesindeki değerlerinin bilinmesi ve uygulamayla birlikte hak sahiplerinin bir mağduriyetinin oluşmaması oldukça önem taşımaktadır. Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarında genellikle m² üzerinden dağıtımın yapıldığı ve dönüşüm öncesi ve sonrası arasındaki değer değişiminin dikkate alınmadığı görülmektedir (Bayrak, 2019).

Kentler, farklı özellikteki yapıları, doğal güzellikleri ve kültürel miraslarıyla bir bütün olup taşıdıkları özellikleriyle birbirinden farklılaşmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm uygulamalarında bir kentin tümünün veya belli bir kısmının değişiminin olduğu çalışmalar mevcut olsa bile, dönüşüm süreci kentin sağlıklılaştırılmasında bir fırsat olmalıdır. Bu değişim kentin kimliğini bozmaya yönelik olmamalıdır. Bu bağlamda Trabzon'da önemli bir tarihi kimliğe sahip olan Ayasofya Müzesi, zamanla çarpık ve kaçak yapılaşmaya maruz kalarak sosyal ve fiziksel bağlamda oluşan sağlıksız ortam müzeyi tehdit etmeye başlamıştır. Bu oluşan sağlıksız ortamı ortadan kaldırmak için 2013 yılında kentin tarihi silüetinin belirginleştirilmesi ve müzenin çevresinin hoş olmayan kötü görünümünden arındırılması amacıyla kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir. Proje sahasında bulunan binalar kamulaştırılarak yıkılarak yeşil alan olarak planlanmıştır. Böylece Ayasofya'nın kent karakterindeki tarihi kimliği de ortaya çıkarılmıştır.

İlk çağlardan beri farklı birçok medeniyete ev sahipliği yapmış Doğu Karadeniz Bölgesinin en eski yerleşim yerlerinden biri olan Trabzon ili, Çömlekçi Mahallesi olarak konumlandırılan önemli ve işlek bir limana sahiptir. Bununla birlikte Çömlekçi Mahallesi yıllar içinde farklı sebeplerden dolayı köhneleşmiş, terkedilmiş, eskimiş ve günümüzde ihtiyaçlara karşılık veremez duruma gelmiştir. Dolayısıyla çarpık yapılaşma altındaki yapıların günümüzün fiziksel ve sosyo-ekonomik koşullarına uygun olarak yeniden canlandırılarak kente kazandırılmasını amaçlayan Çömlekçi Kentsel Dönüşüm Projesi başlatılmıştır.

Ülkemizin her mahallesinde olduğu şekliyle Çömlekçi mahallesinde de evi, camisi, sokağı, caddeleri, okulu, kahvehanesi vb. mekanların yer aldığı ve esnaf ile halkın aralarında güçlü bir sosyal ve toplumsal bağın kurulu olduğu komşuluk ilişkisi bulunmaktadır. Bununla birlikte proje öncesinde bir sokakta bulunan ev sayısı kadar dönüşüm projesiyle birlikte artık her apartmanda o kadar sayıda ev oluşturulmuştur. Bu durum, maddi açıdan kısıtlı imkanları olan maliklere yeni külfetler oluşturmıştır. Örneğin bazı hak sahiplerinin dönüşümden önce iki katlı evinin olduğu ve bir katının kirasıyla geçindiği bununla birlikte bu imkanın ellerinden alınmasıyla birlikte hak sahiplerinin geçim sıkıntısıyla karşı karşıya kaldığı görülmektedir. Bu alanda yeni yapılan konutlardan edinmek isteyenlerin imkanlarının yeterli olamadığı, kentsel dönüşümden etkilenen birçok hane sahiplerinin verdiği konut karşılığında aldığı evin maddi olarak her ay apartman aidatı vb. çeşitli masraflarının olduğu ve bunları karşılayamadıkları vb. nedenlerden ötürü zorunlu olarak mevcut alandan uzaklaşmak durumunda kaldıkları dile getirilmektedir. Hak sahiplerinin mevcut alanda bulunan mülklerinin değerlerinin yeni yapılan konutların maliyet bedellerinden oldukça düşük olması sonucunda malikler ile anlaşma noktasında sorunların çıktığı belirtilmektedir. Özellikle kiracı konumundaki esnafların çoğunun ekonomik açıdan mağdur edildiği ifade edilmektedir.

Bu bağlamda Erzurum Solakzade Mahallesi Kentsel Dönüşüm projesinde hak sahiplerinin hiçbirisiyle uzlaşma sağlanamamıştır. Bunun nedenleri olarak arsa paylarının düşük olması ve belirlenen enkaz bedellerinden yapıların 30 yaş üzeri olması nedeniyle yıpranma paylarının düşülmesi sonucunda kamulaştırma bedellerinin yeni yapılacak konut maliyetinin ancak %40'ını karşılayabilmesi gösterilmiştir. Konut bedellerinin, arta kalan kısmının uzun vadeli olarak alınabileceği belirtilse de alt gelir grubundaki hak sahiplerinin imkanları uygun olamamıştır (Akkuş, 2016). Bu tür sorunlarla ülke genelinde karşılaşıldığı söylenebilir.

Ülkemizde başarısız kabul edilen veya istenen başarı düzeyini karşılamayan kentsel dönüşüm alanlarındaki hak sahiplerini mağdur eden küçümsenmeyecek sayıda (örneğin Erzurum Solakzade Mahallesi KD Projesi, Antalya Kepez-Santral KD projesi vb.) kentsel dönüşüm projesi vardır. Burada başarısızlığın kaynağı olarak proje aktörlerinin yanı sıra tüm detayları belirlenmiş bir sistemin olmaması ve mevcut yasaların birbiriyle çelişmesi (Akkuş, 2016) gösterilmiştir. Bu bağlamda Trabzon'daki

kentsel dönüşüm projeleri dikkate alındığında hak sahiplerinin mağduriyeti noktasında ciddi sorunlu proje olmadığını söylemek yanlış olmayacaktır.

Bununla birlikte ülke genelindeki uygulamalara bakıldığında Cesur ve Gül (2016)'da belirtildiği şekliyle çoğunlukla ruhsatsız, plansız inşa edilmiş konut alanlarının, yeni imar planlara göre düzenlenmesi ve oluşturulan parsellerin kat yükseklikleri arttırılmak suretiyle çok katlı yeni binaların inşa edildiği görülmektedir. Aynı biçimde Trabzon'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde de (Bahçecik örneği) dönüşüm sonrasında imar planlarında en az 2-3 kat artırıldığı gözlenmiştir. Planda yapılan imar hakkı artırımlarının projelerin finanse edilmesi noktasında kaçınılmaz olduğunu da belirtmekte fayda vardır.

Bu çalışma gerçekleştirilirken karşılaşılan en önemli sınırlılıklardan biri tamamlanan kentsel dönüşüm uygulamalarına ait bilgilerin arşivlenmemesi ve veri paylaşımıdır. Bu sorun yalnızca kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin değil ülkemizde neredeyse tüm kurumların yapmakla yükümlü oldukları faaliyetlere, projelere ilişkin bilgilerin paylaşılmasını benimsemeleri ile ilgili olmaktadır. Böylece Koç (2019)'un da belirttiği üzere kentsel dönüşümden etkilenen bina sayısı, üretilen konut sayısı vb. verileri toplayan ve düzenleyen bir birimin olmaması süreçle ilgili sayısal analizlerin yapılamamasına yol açmaktadır.

5.2 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında İHT Sisteminin Uygulanabilirliği

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarında çeşitli yöntemlerin (kamulaştırma, proje değerinin paylaşımı, arazi ve arsa düzenleme, kat karşılığı vb.) kullanıldığı görülmektedir. Bununla birlikte son yıllarda özellikle yenilikçi yaklaşımların (gayrimenkulün menkulleştirilmesi, imar haklarının toplulaştırılması, İHT yöntemi gibi) kullanılabilirliğine dair araştırmalar da artış söz konusudur. Bu bağlamda imar haklarının toplulaştırılması yönteminin uygulandığı projelere Portakal Çiçeği ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri örnek olarak verilebilir. İmar Haklarının Toplulaştırılması yöntemi, proje alanındaki söz konusu imar haklarının, proje bazında toplulaştırılarak üretilen değer (rantın) paydaşlar arasında hakkaniyetle paylaşılması şeklinde açıklanabilir. Bu yöntemle birlikte, kentsel dönüşümü yapan İdarenin kaynak ayırmadan kendi kendini finanse eden bir proje gerçekleştirmesi,

projeden etkilenen arsa sahiplerinin mevcut halde sahip oldukları imar hakkı karşılığında projede yaratılacak değerden pay alması ve imar hakları toplamında elde edilen proje değerinin paylaşımı sağlanabilmiştir (Göksu, 2003; Doğaner, 2017; Bayrak, 2019). Portakal çiçeği vadisi kentsel dönüşüm projesinde, alandaki imar hakları uzlaşma yoluyla toplulaştırılmış, mevcut imar hakkı %25 oranında azaltılarak alanın yaklaşık %80'i yeşil alan olarak planlanarak diğer yatırımların değeri artırılmıştır.

Parsel sahipleri, daha fazla inşaat hakkından elde edecekleri değeri, daha az inşaat ve kaliteli kentsel çevre ile elde edebilmişlerdir (Göksu, 2003). Aynı zamanda, klasik kamulaştırma yerine projeyle oluşturulan rantın uzlaşma yoluyla paylaşımı başka bir ifadeyle “proje değerinin paylaşımı” yönteminden yararlanılmıştır. Bununla birlikte yöntemin uygulanması Portakal Çiçeği Vadisi projesinde başarılı olmuşken, Dikmen Vadisi projesinde yöntem başarılı olamamıştır. Bundan dolayı belediye yurt dışına tahvil ihraç ederek projenin finansmanını sağlayabilmiştir (Koç, 2019).

Taşınmazın bir yatırım aracı olarak her geçen gün değerinin artması son yıllarda taşınmazın menkulleştirilmesi bağlamında bazı adımların atılmasına da yol açmıştır. Bu adımlardan biri taşınmaz sertifikasının, ilk defa TOKİ ve Makro İnşaat A.Ş. işbirliğiyle İstanbul Park Maveria III projesinde uygulanması olmuştur. Bu projeyle birlikte her gelir grubundan bireylerin taşınmaza yatırım yapabilme, istenirse taşınmaz edinebilme veya dilediği tarihte yatırımını borsada satabilme imkanı verilerek normal koşullarda likit olmayan taşınmaz yatırımlarının likit olması sağlanarak projenin finansmanı karşılanabilmiştir (Ersoy ve Gümrükçüoğlu, 2017). Bu bağlamda menkulleştirme özellikle kentsel dönüşüm projelerine kaynak oluşturma noktasında önemli katkılar sağlayabilir.

Yenilikçi yaklaşımlardan kabul edilen bir diğer yöntem ise İHT yöntemidir. İHT, esasında ekolojik değeri yüksek olan alanların, tarihi ve kültürel varlıkların korunmasını, çeşitli sebeplerle kısıtlanan yada yok edilen mülkiyet hakkının telafisini amaçlayan bir yöntem olarak nitelendirilebilir. Bu noktada bir tarafta doğal arazilerin, tarihi ve kültürel değerlerin sürekli korumasını sağlayan öte yandan gelişmeye açık arazilerin kalkınma ve ekonomik potansiyelini artıran yaratıcı bir arazi kullanım stratejisidir (Doğaner, 2017). 2012 yılında yürürlüğe konulan 6306 sayılı Kanun ile

“imar haklarını başka bir alana aktarma” hükmü getirilmiş olsa da ülkemizde çeşitli nedenlerle bu yöntemi uygulayan bir örnek henüz mevcut değildir. Bununla birlikte ülkemizdeki mevcut uygulamalar ve sorunlar dikkate alındığında klasik yaklaşımlarla mevcut sorunların çözülemeyeceği düşüncesiyle modern yenilikçi yaklaşımlarla çözüme ulaşılabileceği belirtilebilir.

Doğaner (2017) de yaptığı çalışmada, kentsel dönüşüm uygulamalarının devamlılığı açısından alternatif finans modellerinin oldukça büyük öneme sahip olduğunu ifade ederken Mataracı ve ark. (2017) de İHT’nin kamulaştırma yönteminin kaynak yetersizliği sorununa kısmen de olsa çözüm olabileceğini önermektedirler. Bu noktada yasal altyapıları kısmen hazır olan yenilikçi yaklaşımların, uygulanabilmesi için gerekli olan ortamların oluşturulması ve uygulama prosedürünün detaylandırılması önem taşımaktadır.

İHT ile arazi değil arazi üzerindeki imar haklarının devri ya da satışı olmaktadır. Arazi, malikin kendisinde kalmakta yalnızca yapı yapma hakkı transfere konu olmaktadır. Aynı zamanda imar hakkı menkulleştirilerek serbest piyasada veya başka projelerde kullanılabilir. Bu yöntem, kamulaştırmaya oranla daha az maliyetlidir. Böylece düzenli, sağlıklı ve planlı kentleşme için nüfusun yoğun olduğu yerlerden nüfusun az olduğu gelişme potansiyeli olan alanlara aktarım olmaktadır. Bu durum kentlerin yoğunluklarının da kontrolü ve yönlendirilebilmesinin mümkün olmasına yardımcı olmaktadır.

Özellikle çok yoğun, sağlıklı, kentsel standardı düşük alanların ve güvensiz riskli yapı stokunun dönüşümü bağlamında önemli bir yer tutan kentsel dönüşüm projelerinde deprem riski yüksek alanların boşaltılması, riskli yapıların yenilenmesi amaçlardan birini oluşturmaktadır. Bu yüzden Trabzon ölçeğinde sel ve taşkın riski olan alanların belirlenerek kentsel dönüşümüne konu edilmesi önem taşımaktadır. Bu bağlamda Trabzon İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından 2021 yılında hazırlanan Trabzon İl Risk Azaltma Planı (İRAP) atılan bir adım olmuştur. Bu alanlarda kısıtlanan yapılaşma haklarının İHT aracılığıyla çözüme kavuşturulabilmesi mümkün olacaktır. Aynural (2020) de afet riski yüksek bölgelerde ve riskli yapı alanlarında İHT’nin kullanımıyla imar baskısı altında oluşabilecek potansiyel imar

haklarının başka bir alana transfer edilerek mevcut alanların korunabileceğini belirtmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında, merkezi konuma sahip, hak sahiplerinin ekonomik durumunun iyi olduğu veya imar artışına izin verilen bölgelerde finansal açıdan sorunlar yaşanmamaktadır. Bununla birlikte dar gelirli vatandaşların hak sahibi olduğu bölgelerin ve gecekondu bölgelerinin dönüşümünde proje finansmanında sorunlar olabilmektedir (Doğaner, 2017).

Bu noktada Mataracı ve ark. (2017) ve Aynural (2020) tarafından da belirtildiği şekliyle İHT ve imar haklarının menkulleştirilmesi alternatifi, dönüşüm projelerinin finansmanında rahatlıkla başvurulabilecek bir yöntemdir. Sistem iyi kurgulandığında hem kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında hem de imar hakkı kısıtlanmış hak sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesinde dolayısıyla da kentsel yenileme ve dönüşüm projelerinin hızlanmasına katkılar sağlayacaktır. Böylece kısmen de olsa doğrudan ekonomik sermaye ile gerçekleşebilen kamulaştırma yönteminin kaynak sorununa çözüm olabilecektir.

Aynı zamanda İHT, sit alanı, yeşil alan, tarım alanı vb. alanların korunabilmesine ve yapılaşmaya açılmayarak mevcut temel bir sorunun çözümüne katkı sağlayacağı araştırmacılar tarafından vurgulanmaktadır (Mataracı ve ark., 2017). Benzer şekilde Toru (2019) da Konya’da yaptığı tez çalışmasında, tarihi dokunun korunması, bölgenin yeniden yapılandırılarak canlandırılması için bütüncül ve sürdürülebilir kentsel dönüşüm stratejilerinin izlenmesi gerektiğini ve kısıtlama getirilen taşınmazlar üzerindeki mevcut imar haklarının taşınmazdan ayrılarak başka bir taşınmaz üzerine aktarılmasını esas alan İHT yaklaşımının, kentsel dönüşüm çalışmalarını teşvik edeceğini vurgulamaktadır.

Bu bağlamda, Trabzon Meydan parkı örneğinde olduğu şekliyle çok sayıda tarihi binaların bulunduğu alanlarda uygulanması durumunda, taşınmaz sahiplerinin mağduriyetleri (komşu binaların daha fazla kat yapabilme hakkı gibi) önlenmektedir. Ayrıca tarihi binaların sürekli korunmasının sağlanması ve gelecekte de yapılaşma baskısına maruz kalmaması (söz konusu alandan uzaklaştırılması) noktasında oldukça faydalı çözümler getirebilir.

Bu nedenle yalnızca kentsel yenileme amacıyla gerçekleştirilen Trabzon meydan parkı projesinin, İHT ile kentsel dönüşüm uygulaması şeklinde yapılabilmesi önemli yararlar sağlayabilecektir. Bu şekilde Çömlekçi projesinde bulunan tarihi eserlerin kamulaştırma külfetinin fazla olacağı düşüncesiyle TOKİ tarafından kamulaştırma işleminin sonraya bırakıldığı öğrenilmiştir. Bu proje İHT yönteminden yararlanılmış olsaydı hem kamulaştırma kaynak sorunu çözülmüş olacak hem de kullanılmayan imar hakkının transferi karşılığında temin edilen ücretle, tarihi eserlerin restorasyonu ve korunması sağlanmış olacaktı. Kentsel Dönüşüm Çalıştayı (2014)'de İHT'nin kentsel dokunun korunmasında, hem tarihi yapıların korunması hem de maliklerin mağduriyetlerinin giderilmesinde önemli bir role sahip olduğu belirtilmiştir.

Ülkemizde kamulaştırma uygulamalarında, kamulaştırma bedelinin belirlenen süre içerisinde ödenememesi ya da kamulaştırma işleminin tamamlanamaması nedeniyle hak sahiplerinin yıllarca mağdur olduğu (Aynural, 2020) hatta kentsel dönüşüm projelerinin kamulaştırmada yaşanan sorunlardan dolayı sekteye uğrayarak tamamlanamadığı görülmektedir. Bu bağlamda İHT, kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında oldukça avantajlı olabilir.

Kentsel dönüşüm projelerinde imar hakkı olan yerlerde ilave kat artırımıyla imar hakkı artırılabilir. Böylece dönüşümün finansmanı sağlanabilmektedir. Ancak imar hakkı olmayan alanlarda artışlar olmayacaktır. Burada mülkiyet hakkı söz konusu olacaktır. Bu yüzden yapılan uygulamalarda gecekondü sahipleri imar hakkına sahip olmasalar da mülkiyet hakkına sahip kabul edilerek uzlaşma durumunda inşaat yapım maliyeti verilerek arsa bedelinden muaf tutulmaları uygun olacaktır.

İmar hakları transfer sisteminin avantajları ve özellikleri (ilkeleri) dikkate alındığında kentsel dönüşüm projelerinde uygulanmaları durumunda şu yararlar sağlanabilecektir:

- 2014 yılında gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Çalıştayı'nda da belirtildiği üzere İHT ile kent içinde ve çevresinde özellikle korunacak alan olan tarım ve yeşil alanların koruma altına alınması ve kente yeni yaşam alanları sunularak dönüşüm sürecinde mülkiyetten kaynaklı problemleri hızlıca aşma imkanı sağlayacaktır.

- Kentsel dönüşüm projelerinin finansman yükünü önemli ölçüde hafifletecektir. Kentsel dönüşüm yapan idarenin kamulaştırma külfetini azaltacaktır. Böylece daha az maliyet ile daha geniş alanların korunması sağlanabilecektir.
- Aynural (2020)'nin de belirttiği şekliyle kentsel dönüşüm bölgesinde kısıtlanan imar haklarının başka bir bölgeye transfer edilmesi ile cazibe merkezine dönüşen alanlar menkul değer kazanarak kentsel dönüşüm projelerine finansman sağlayabilecektir.
- İHT sistemi, kısıtlı taşınmazların imar haklarının mülkiyet hakkından ayrıştırılarak yeni yapılaşmaya açılacak alanlara aktarılması, hem korunan alanların yapılaşma baskısından kurtarılmasını hem de yoğun yapılaşmış alanlarda yoğunluğun azaltılmasını sağlayacaktır.
- İmar hakkı transfer sisteminin uygulanması ile birlikte ilerleyen süreç içerisinde yapılaşmaya yönelik herhangi bir açık bırakılmaması, alanda tamamen ya da kısmen yapılaşmasının önüne geçilmesi mümkün olabilecektir.

6 SONUÇ VE ÖNERİLER

Kentsel dönüşüm, çok boyutlu, çok disiplinli ve yerel dinamikleri olan bir uygulama sürecidir. Ülkemizde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, farklı sorunları çözmek amacıyla çeşitli şekillerde yapıldığı görülmektedir. Kentsel dönüşüme konu olacak alanların sosyal, ekonomik ve fiziksel durumuna ilişkin analizlerin detaylı bir şekilde yapılması öncelikli ve önemli bir husustur. Aynı zamanda kentsel dönüşüm projelerinin kendi iç kaynaklarını oluşturabilmeleri ve ekonomik sürdürülebilirlikleri, günümüz ekonomik koşulları dikkate alındığında daha da önem kazanmıştır. Günümüzde mülkiyeti yeniden şekillendiren doğasıyla kentsel dönüşüm projelerinde mülkiyet ve özellikle imar haklarının kullanımı, projeden etkilenen kişilerin temel insan haklarından biri olan mülkiyet haklarının korunması ve yönetimi oldukça önem taşımaktadır. Bu durumda, kentsel dönüşüm projelerinde en çok itiraza konu olan veya kentsel dönüşüm sürecinde aksaklıklara yol açan etmen, hak sahiplerinin mülkiyet haklarının ihlali ve kentsel dönüşümle birlikte ortaya çıkan değer artışının paylaşımı olmuştur.

Kısıtlanan mülkiyet hakkının telafisinde mevcut durumda kamulaştırma, takas vb. klasik yöntemlerden yararlanılmaktadır. Bununla birlikte başta ABD’de olmak üzere ilerleyen yıllarda diğer ülkelerde de uygulama olanağı bulan ve yenilikçi bir yaklaşım olarak kabul edilen imar hakları transfer (İHT) sistemi gündeme gelmiştir. İHT sisteminin mantığı, mülkiyet hakkının sahibine sağladığı kullanma, yararlanma, tasarruf etme vb. haklar demetinin bir parçası olan imar hakkının (yapılaşma) kısıtlanması veya kullanılamaması durumunda mülkiyet hakkından ayrıştırılarak başka bir alana veya başka bir projeye aktarılabilmesi ya da menkulleştirilebilme imkanı sağlamasıdır. Ülkemizde imar haklarını başka bir alana aktarma hükmünü içeren yasal düzenlemeler getirilmiş olsa da yapılan akademik çalışmalarla uygulamaya ilişkin bazı öneriler getirilse de yöntemi uygulayan bir örnek henüz mevcut değildir. Bu tez çalışmasında İHT sisteminin kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılabilirliği ve sağlayacağı avantajlar Trabzon İlindeki kentsel dönüşüm uygulamalarından yararlanılarak değerlendirilmiştir.

Yapılan çalışma sonucunda ülkemizin genelinde olduğu şekliyle Trabzon’daki kentsel dönüşüm projelerinin de Belediye Başkanlıkları ve TOKİ işbirliğiyle gerçekleştirildiği

ve devlet tarafından finanse edildiği görülmüştür. Bu projelerde, yerel yönetimlerin öncelikle sağlıklı, ruhsatsız yapılaşan alanlarda, hava akımını sağlayacak koridorlar ve yeşil alan düzenlemesinin yapılmasını amaçladığı söylenebilir.

Ülke örneklerinde olduğu şekliyle Zağnos Vadisinde de dönüşümün sadece fiziksel yönüyle ele alındığı, sosyal ve ekonomik boyutun süreç içerisinde göz ardı edildiği görülmüştür. Kentsel dönüşüm projesinin yapılmasıyla vadi, plansız yapılaşmadan arındırılarak ekolojik bir koridor haline getirilmiştir. Kentsel dönüşüm ve tasarım projelerinde kentin fiziksel ve sosyal bütünlüğünün sağlanması alanın fiziksel kalitesinin artırılmasının yanında, tarihi değerlerin korunması, alanı koruyup benimseyebilen bir kitlenin de oluşturulması önem arz etmektedir.

Çalışma alanındaki kentsel dönüşüm projelerinde çoğunlukla hak sahiplerinin mülkiyet haklarının kamulaştırılarak tazminat ödendiği az sayıda kişiye yerlerine karşılık başka alanlar da yer verildiği belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde genellikle hak sahiplerinin yaşadıkları yerden ayrılmak istemedikleri anlaşılmıştır. Ancak hak sahiplerinin ayrılmak zorunda kalanlarının da önceki yerlerine yakın alanları tercih ettikleri görülmüştür.

Kentsel dönüşüm projelerinde, yerinde dönüşümün sağlanması istenen uygulama biçimi olsa da bazı durumlarda gerçekleştirilebilmesi mümkün olamamaktadır. Ayasofya ve Zağnos kentsel dönüşüm projelerinde yerinde dönüşümün sağlanması mümkün olmamıştır. Bu durumda hak sahiplerini mağdur etmeyen uygulamaların yapılması (tazminat ödeme ya da dönüşüm alanına yakın bir alandan konut edinme seçeneği sunulması) önem taşımaktadır. Ancak Çömlekçi örneğinde olduğu şekliyle dönüşüm sonrası da konut, iş yeri vb. yapılaşmanın olduğu yerlerde mutlaka planlama yapılırken, hak sahiplerinin mevcut durumları (ekonomik durumları, sahip oldukları mülkiyet durumları gibi) dikkate alınmalıdır. Taşınmaz sahiplerinin kapasitesini aşan lüks sayılabilecek uygulamalara yer vermeyen ya da dengeli bir dağıtımı öngören uygulamaların yapılması temel hak olarak kabul edilen mülkiyet hakkının kentsel dönüşüm ile yeniden yapılandırılması sürecinde oldukça önemlidir.

Kentsel dönüşüm uygulamasının önemli aşamalarından bir diğeri de projeden etkilenen hak sahiplerinin mülkiyetlerinin kamulaştırılması sürecidir. Yapılan incelemede kamulaştırma tazminat bedellerinin tespitinde, ruhsatsız olma durumu

dikkate alınmayarak ruhsatlı binalarda hesaplandığı şekliyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının birim fiyatları baz alınarak mevcut konut veya işyerlerinin tazminat bedellerinin tespit edildiği görülmüştür. Ayrıca hesaplamaların yalnızca mevcut durum üzerinden yapıldığı anlaşılmıştır. Kullanılmayan imar haklarının dikkate alınmadığı ve taşınmazların değerini etkileyen özelliklerinin göz ardı edildiği görülmüştür. Kentsel dönüşüm projelerinin başarısı, projeden etkilenen maliklerin haklarını, ne hak ettiğinden fazla ne de hak ettiğinden az almaması ile hakkaniyetli bir uygulama ile mümkündür. Bu noktada da değer esaslı ve piyasa temelli uygulamaların gerçekleştirilmesi mülkiyet hakkının korunması ve de projenin finanse edilmesinde katkı sağlayacaktır.

Bu bağlamda İHT sisteminin önemli bir yararının piyasa temelli, gönüllü ve mevcut durumda kullanılmayan imar haklarını dikkate alan değer esaslı bir uygulama aracı olduğu söylenebilir. Aynı zamanda kamulaştırma bedellerinin idareye yüklediği mali yükün de oldukça azalmasına neden olmaktadır.

Öte yandan, hak sahiplerinin kısıtlanmış mülkleri nedeniyle oluşan mağduriyetlerinin telafi edilmesi, koruma alanlarında imar baskısının azaltılması, planlı şekilde yapılaşmanın sağlanması ve özellikle idare üzerindeki mali yükün hafifletilmesi İHT sisteminden yararlanma ile mümkün olacaktır. Yurt dışında özellikle ABD ve Avrupa ülkelerinde İHT, finansal bir uzlaşma aracı olarak kabul edilmektedir. İHT sistemi, tarihi yapıların ve korunması gerekli alanların imar baskısından uzaklaştırılması bağlamında önemli bir araçtır. Bu yöntem, korunması gerekli tarihi yapıların kullanılmayan imar haklarının başka alanlara devretme imkanı sunarak korunacak yapıların restore edilebilmesi olanağı sunmaktadır. Ayrıca korunması gerekli kültür varlığı niteliğindeki yapıların gelecekte imar baskısına maruz kalmamasını da sağlayacaktır. Özellikle kentsel dönüşüm bölgelerinde tarihi nitelikli yapıların bulunması durumunda, kentsel dönüşümü yapan idarenin, taşınmazları kamulaştırmak yerine İHT sistemini kullanarak mülkiyet hakkının kişide kalmasını yalnızca imar hakkının devredilmesi veya satın alınması yöntemini uygulayabilir. Böylece kentsel dönüşüm sürecinde maddi kaynakların tasarrufu ve de gelecekte de imar baskısına maruz kalmadan korunabilmesi sağlanabilecektir. Trabzon'da özellikle Meydan park projesi kapsamında yer alan tarihi binalar örnek verilebilir.

İHT'nin kullanılabileceği alanlardan birine örnek olarak yapılaşma yasağı olan bölgelerde bulunan taşınmazların sadece imar haklarının devre konu edilmesi ve kuru mülkiyet hakkının malikte kalması verilebilir. Örneğin kentsel dönüşüm alanlarında tarım alanlarının bulunması durumunda uygulanabilir. Bu durum, Trabzon Ayasofya Müzesi çevresinde yapıdan arındırılan bölgedeki mülkiyet haklarının malikte kalmasıyla birlikte sadece imar haklarının aktarılması şeklinde olabilir. Böylece kentsel dönüşüm projelerinde önemli derecede maddi tasarruflar sağlar.

Kentsel dönüşüm projelerinde önemli bir diğer husus, uygulama sürecinde imar planlarında kat artırmaya gidilerek imar haklarının artırıldığı görülmektedir. Bu kat artışı (kontrollü bir şekilde ranta yenik düşmeyecek) İHT sisteminin kullanılabilesine de katkı sağlayacaktır. Aynı zamanda imar hakları transferi sisteminin uygulanması durumunda öncelikle gönderici ve alıcı alanlar, mümkün olan en yakın uzaklıkta planlanmalıdır. Bu durum hak sahiplerinin mümkünse eski yerlerinde kalma isteğini mümkün değilse eski yerlerine yakın alanlarda yerleştirilmelerine imkan sağlayacaktır. Bununla birlikte kat artırmaya (emsal artışına), kentsel dönüşüm projelerinin finansman sorununun tek çözümü olarak yaklaşılmaması İHT vb. farklı çözümlerin de önemli katkılar sunacağı unutulmamalıdır. İHT, kentsel dönüşüm projelerinde kamulaştırma yönteminde kaynak yetersizliği ve kentsel dönüşümü yapan idarenin hak sahiplerine ödeyeceği maliyet yükünün azaltılmasında önemli bir uzlaşma aracı olabilir.

Uygulamanın yasal boyutu ile ilgili olarak kentsel dönüşüm konusunda mevzuatta yer alan farklı kanunlar (afet riskli alanların dönüşümü, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların korunması gibi) karışıklıklara neden olabilmektedir. Bu karışıklıkları önlemeye yönelik kentsel dönüşüm konusunda ilke ve kuralları açıkça belirtilmiş bir düzenleme yapılabilir. Ayrıca imar hakları transferi sistemini doğrudan konu alan 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine dair kanunun varlığı ve uygulamanın nasıl yapılacağına dair ilişkin detayların belirlenmemiş olması, İHT'nin uygulamaya konulmasını geciktirmektedir. Dünyada ve Türkiye'de Covid-19 pandemisi sonrası yaşanan ekonomik kriz de dikkate alındığında ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında önemli bir alternatif olabilecek olan İHT'nin yasal altyapısı ivedilikle oluşturulmalıdır. Dünya ülkelerinde olduğu şekliyle kentsel dönüşüm uygulamalarının yanı sıra tarihi ve kültürel varlıkların, ekolojik değeri

yüksek olan alanların korunması ve mülkiyet hakkı kısıtlanan hak sahiplerinin mağduriyetlerinin bir an önce giderilmesi büyük öneme sahiptir.

Ülkemizde kurumların çoğunda, yapmakla yükümlü oldukları faaliyetlere ve projelere ilişkin bilgilerin arşivlenmesi, yönetimi ve paylaşımı noktasında sorunlar bulunmaktadır. Bu nedenle büyük bütçelerle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin hem uygulama sürecinde şeffaflığı sağlanmalı hem de gelişmiş bilgi teknolojilerinden yararlanılarak arşivlenmesi ve özellikle akademik çalışmalar için paylaşılması geleceğe ışık tutacak analizlerin yapılması hususunda gerekli ve önemlidir. Ayrıca ülkemizde mevcut uygulamaya göre emlak vergisinin %10'u oranında katkı payı taşınmaz kültür varlıklarının korunması amacıyla tahakkuk edilmektedir. Bu amaçla oluşturulan bütçeden kültür varlıklarının kullanılamayan imar haklarının menkulleştirilmesinde veya transferinde yararlanılması, tarihi ve kültürel varlıklara sahip alanların iyileştirilmesi ve dönüşümü uygulamalarında önemli kolaylıklar sağlayacaktır.

KAYNAKLAR

- Acar, A., 2010. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projeleri, *Yerel Siyaset Aylık Bilimsel Siyasi Dergi*, 42.
- Açıkgöz, A. T., 2014. Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Mekansal, Sosyal Etkileri ve Kamunun Rolü: Ankara Gültepe (Çiçin) Örneği , Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Akalın, M., 2016 . Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutları, International Academic Research Congress, Antalya, s. 247 – 264.
- Akbıyıklı, R., Çınar, Ö. F. ve Koç, S., 2017. Kentsel Dönüşüm İşlemlerinde, 6306 Kanun ile 5393 Sayılı Kanun Hükümlerinin ve Uygulama Aşamalarının Kıyaslanması. *Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi*, 117s
- Akdeniz, H.,2001. İmar Planlarının Uygulanmasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Teknik Yayınevi, Ankara.280 s.
- Aken, J.,Eckert, J., Fox, N. ve Swenson, S., 2008. Transfer of Development Rights (İHT)in Washington State Overview, Benefits, and Challenges. The Cascade Land Conservancy, 3:1-41.
- Akın,E.,2007. Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Akipek, J. G.ve Akıntürk, T,2009. Eşya Hukuku, Beta Yayınevi, İstanbul.
- Akipek Öcal, Ş. ve İhtiyaroğlu, U., 2020. Yargı kararları ışığında kentseldönüşüm uygulamalarının incelenmesi,*Hitit Üniversitesi Sosyal BilimlerEnstitüsü Dergisi* ,1(2):477-495.
- Akkar, Z. M..2006. Kentsel dönüşüm üzerine Batı’daki kavramlar, tanımlar,süreçler ve Türkiye. *Planlama*, 2: 29-38.
- Akkaya,M.,2018. Dönüşüm Projelerinin Kente Etkilerinin Değerlendirilmesi: Trabzon İli Örneği, Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Aksoy, M. A., Yalçın, K. ve Aksoy, E. E., 2019. İmar Hakkı Transfer Sistemi ve Türkiye İçin Bir Model Önerisi. *Ömer Halisdemir Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 12(3): 440-453.
- Alkan, G.L., Balta, M.Ö., 2007. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ankara Kent Makroformu Üzerinde Ekonomik, Politik, Sosyo-Kültürel Etkilerinin İrdelenmesi. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Turkey.

- Anonim, 2008. Department of Growth Management, Report on Transfer of Development Rights(An Analysis of the Alternatives for Developing a Successful Transfer of Development Rights Progm in Alachua County,http://growthmanagement.alachuacounty.us/comprehensive_planning/transfer_of_development_rights/documents/IHT_Report_FINAL.pdf,(10 Haziran 2021,18:45).
- Anonim, 2014. İmar Hakkı Transferi Çalıştayı Sonuç Raporu, TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İlbank A.Ş. Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Anonim, 2015. Transfer of Development Rights A Market-Driven Planning Tool, www.anjec.org, (10 Mayıs 2021, 19:00).
- Antrop, M., 2005. Why landscapes of the past are important for the future, *Landscape and Urban Planning*, 70(1) : 21-34.
- Ataöv, A., Osmay, S., 2007. Türkiye’de kentsel dönüşümüne yöntemsel bir yaklaşım, *METU, JFA* , 24(2) : 57-82.
- Avcı, E., 2013. Gecekondu Sorununun Çözümünde Kentsel Dönüşüm Projeleri Ankara Dikmen Vadisi Projesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara
- Avcıoğlu, S., 2016. Tarihi Çevrelerde Kentsel Koruma ve Kentsel Yenileme Eğilimleri: Yasal ve Yönetimsel Çerçeve, *Kent Araştırmaları Dergisi*, 7(20) : 698-719.
- Aydınlı, H. İ., Kaya, A., 2013. Yargı Kararları Örnekleri İle Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları, *Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* , 15 (2): 449-468.
- Aynural, M.S., 2020. İmar hakkı transferinin hukuki rejimi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Aysu, E., 1982. Trabzon Kenti Planlama Çalışmaları ve Tarihsel Çevre Koruma İlişkileri, Türkiye Birinci Şehircilik Kongresi, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara.
- Balcı, N., 2018. Kentsel Dönüşümde Ortaya Çıkan İntibak Sorunu: Sulukule Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü , İstanbul.
- Bayrak, E., 2019. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Taşınmaz Değeri İle Uygulama, Yüksek Lisans Tezi, Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Konya.
- Bayulu, E., 2009. Kuzey Ankara Girişi (Protokol yolu) Kentsel Dönüşüm Projesinin Peyzaj Mimarlığı Açısından İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Bartın Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Bartın.

- Been, V.,Infranca, John .,2012. Transferable Development Rights Programs: Post-Zoning, Brooklyn Law Review, 78(2): 435- 465.
- Bogenç, Ç., 2009. Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Örneğinin Kentsel Peyzaj Planlama Açısından Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, Bartın Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Bartın.
- Boyraz, Z., Hoş, B. Y., 2014. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, *Journal of World of Turks/ZeitschriftfürdieWelt der Türken*, 6(3): 45-63.
- Böke, V., 2020.İmar hakkı aktarımı ve Türkiye’de uygulanabilirliğinin değerlendirilmesi , Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Bulut, S.N., 2015. 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun kapsamında parsel bazında yapılan dönüşüm uygulamaları :Eskişehir ili Tepebaşı ilçesi, Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Bülbül, Ş., 2008.Zağnos Vadisinde Kentsel Dönüşüm, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Cevahir, E., 2020. Belediyelerde Kamulaştırma İşlemlerinin Ataşehir ve Nazilli Belediyelerinden Seçilmiş Örnekler Çerçevesinde Değerlendirilmesi,Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Colas, V.C., 1999. The Transfer of Development Rights Preserving Rural Land and Promoting Urban Renewal Strategies for Implementation in Rhode Island.Doctoral Dissertation, Brown University, Rhode Island, USA,25s.
- Costonis, J. J.,1973. Development Rights Transfer An Exploratory Essay. Yale Law Review, 83(1):75-128.
- Cuomo, A. M.,Perales, C. A., 2011. Transfer of Development Rights, James A. Coon Local Government Technical Series, New York State Department of State,1-15.
- Çağla, H.,2007. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma ve Konya Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya
- Çatalbaş, F., 2011. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekânsal Ve SosyoEkonomik Etkileri: Diyarbakır İli Suriçi Bölgesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Çelik, K., 2007. Tarım topraklarının kentsel arsa olarak imara açılmasının getirmiş olduğu sorunlar. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11, 2-6.

- Çelikkilek, A., Öztürk, Ş.M.Ç., 2017. 6306 Sayılı Kanun kapsamında yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları ve İzmir uygulamaları. *Medeniyet Sanat Dergisi*,3(2):187-213.
- Dayıoğlu, O.,2006.Kentsel Gelişimde Dönüşüm Projeleri: Süreç ve Aktörlerin Tanımlanması, Zeytinburnu Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Demirbaş, F., Özay, O. L., 2017. 6306 Sayılı Kanun Bakımından Kentsel Dönüşüm Süresi ve Tapu Sicil İşlemleri Bakımından Değerlendirilmesi, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8(2): 217-248.
- Demirel, M., 2017. Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Değerlendirilmesi, Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Demirel, T., 2008. Kent Meydanları Yer Seçimine Metodolojik Bir Yaklaşım : Adana Kenti Örneği ,Yüksek Lisans Tezi , Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü , Adana.
- Demirkıran, S., 2008. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Edirne.
- Demirsoy, S.M., 2006. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Demirtaş, M.,Çelikyay, S., 2019 .Kentsel Dönüşüm Projelerine Ekolojik Boyut Kazandırılmasına İlişkin Görüşler, *Bartın University International Journal of Natural and Applied Sciences*, 2(2): 146-155.
- Derman, B., 2002. Kentin Yeniden Yapılanması: Berlin Potsdam Meydanı, *Mimarlık Dergisi*, Mimarlar Odası, 308:8-12.
- Doğaner, A., 2017. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Finansman Modelleri, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Dorfman, J.H.,Atiles, J.H., Roskie, J. B., Boring, J., Nelson, N. ve Gavrilles, B., 2005.TheFeasibility of a Transferable Development Rights Program for Athens- ClarkeCounty, Georgia. TheUniversity of Georgia Alliance for Quality Growt hand the Athens-Clarke County Planning Department, USA.
- Duke, J.M., Lynch, L., 2007. Gauging Support for Innovative Farmland Preservation Techniques. *Policy Sciences*, 40(2): 123-155.
- Duman,İ.,2016.İmar hakları transferi ve uygulama olanakları:Teorik ilkeler ve uygulama yönlerinden Van ili örneğinin değerlendirilmesi, Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü , Ankara.

- Dünder, S., 2010.İmar hakkı aktarımı-İstanbul üzerine bir inceleme ,Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Dükkancı, U., 2013.Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Günümüzdeki Yasal-Yönetimsel Boyutun İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Eke,F.,2000. Gecekondu alanlarının değerlendirilmesine ilişkin çözümler, *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 5(1) : 43-54.
- Eraydın, A., 1999.Sermaye Birikim Sürecinde Kentler , *Değer Dergisi*, 133- 153.
- Eraydın, A., 2006. Mekansal Süreçlere Toplu Bakış. Dost Kitabevi, Ankara, s. 25-67.
- Eres, Z., 2004. Savaş Sonrası Beyrut Tarihi Kent Merkezinin Yenilenmesi, Yaşanılır Kentler/Yaşanılır ,TMMOB Mimarlar Odası ,Teknik Kongre, İstanbul, 49s.
- Erkip,F.,2020.Uyarlanabilir Kent ve Ankara İçin Öneriler, TMMOB Mimarlar Odası, Uyarlanabilir Kent Atölyesi Sonuç Raporu, Ankara.
- Erman, T.,2010.Kent ve Gecekondu. Türkiye Perspektifinden Kent Sosyolojisi Çalışmaları, Örgün Yayınevi, İstanbul, 227-263.
- Ersoy, M., 2004, Paris La Défense Örneği, Kentsel Tasarım Yöntem Teknikleri, Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı, Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Ersoy, M., Gümrükçüoğlu, Z. Z., 2017. Bir Sermaye Piyasası Aracı Olarak Gayrimenkul Sertifikası: Park Mavera III Projesi Üzerine Bir İnceleme , *Yorum Yönetim Yöntem Uluslararası Yönetim Ekonomi ve Felsefe Dergisi* , 5 (2) : 43-60.
- Es, M., Ateş, H., 2010. Kent Yönetimi, Kentleşme ve Göç: Sorunlar ve Çözüm Önerileri , *Journal of SocialPolicyConferences* , 48 : 206-248.
- Fulton, W.,Mazurek, J., Pruetz., R. ve Williamson, C.,2004. TDR sand Other Market-Based Land Mechanisms How They Work and Their Role in Shaping Metropolitan Growth. The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy, Washington D.C., 46 s.
- Gemalmaz, H. B., 2008.Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Genç, F.N., 2008. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Yönetim ve Ekonomi, *Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 15(1): 115-130.

- Genç, F. N.,2014. Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye'de Kentleşme Politikaları. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1(1): 15-30.
- Geray, C., 2018.Kent, Yerel Yönetimler ve Toplu Konut Mevzuatı, Ed: Doğan, H.,H.,Palme Yayınevi, C.1, Ankara.
- Göksu, A.F.,2002. Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar. Mimar Sinan Üniversitesi, Sempozyum, 24 - 25 Ekim 2002. Web Sitesi <http://www.kentsel.yenileme.org/index.php/dokumanlar/afaruk-goksu-yazilari> (22 Aralık,2021 ,16:18).
- Göksu, A. F., 2003. Kent Planlamada Yenilikçi Uygulama Araçları (İFT, İHTR., Menkulleştirme), Şehircilikte Reform: Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 27. Kolokyumu – Mersin, s.1- 10.
- Göksu,A. F.,2005.İmar Hakları Transferi Kavramı ve Yeni Yasada Taşınmaz Hak Aktarımı Uygulama Aracının Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Gönül Tankut Anısına Koruma Sempozyumu, https://www.spo.org.tr/resimler/ekler/3f390d88e4c41f2_ek.pdf (23 Nisan 2021,14:30).
- Güler,M.,2019.Kent ve çevre bilimleri bilim dalı belediyelerde kat karşılığı inşaat sözleşmeleri modeliyle kentsel dönüşüm: Ankara Altındağ Belediyesi örneği, Yüksek Lisans Tezi , Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Güneroğlu, N.,Bekar, M., 2017. Dönüşüm ve Kimlik Kavramı: Trabzon Örneği, *Kastamonu Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi*,17 (4) : 580-593.
- Güneroğlu, N., Acar, C., Dihkan, M., Karsli, F. ve Güneroğlu, A., 2013. Green corridors and fragmentation in South Eastern Black Sea coastal landscape, *Ocean&Coastal Management*, 83, 67-74.
- Gür, M.,2016. Türkiyede'ki Kentsel Dönüşüm Politikalarının Toki İşbirliğiyle Gerçekleşen Uygulamalar Üzerinden Okunması : Bursa Örneği, *Uludağ Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi* , 21 (2) : 341-364 .
- Gür,Ş.Ö.,2016.Trabzon'da Toplumsal Dönüşüm ve Kentsel Kimlik, <http://www.arkitera.com/gorus/770/trabzon-da-toplumsal-donusum-ve-kentsel-kimlik>(04.06.2022,16:30).
- Gürler, E. (2003). *Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği*. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı: Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul. 113-158.
- Güzey,Ö.,2009. Sulukule'de Kentsel Dönüşüm: Devlet Eliyle Soylulaştırma, *Mimarlık Dergisi*,346,73-80.
- Güzey, Ö., 2012.Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları: neo-liberal kent politikaları, yeni kentsel aktörler ve gecekondu alanları, *İdealkent*, 3(7): 64-83.

- Hanly-Forde, J.,Homsy, G., Lieberknecht, K., Stone, R., 2003. Transfer of Development Rights Programs, Using the for Compensation and Preservation , Government Accounting Office Report ,USA.
- Işıkkaya, D., 2008. Kentsel Çöküntü Bölgelerinin Örgütlenmesi ve Yeniden Kullanımı, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- İnce, K.E., 2006. Kentsel Dönüşümde Yeni Politika Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi “Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi”, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- İnce, C. D., Okat, B. A., 2021. Kentsel Sürdürülebilirlik ve Dayanıklılık Açısından Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Rant ve Özel Mülkiyete Bir Bakış, İdealkent,12(33):905-933.
- Johnston, R.A.,Madison, M.E. 1997. From Landmarks to Landscapes a Review of Current Practices in the Transfer of Development Rights. American Planning Association. *Journal of the American Planning Association*, 63(3): 365-378.
- Janssen, L.,Spaans, M. and Van Der Veen, M. 2009. New Instruments in Spatial Planning - An International Perspective on non-financial compensation. Amsterdam.
- Kaban,E.,2011.Kentsel Dönüşüm ve İstanbul’ un İlk Kentsel Dönüşüm Uygulama Projesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü , İstanbul.
- Kaplowitz, M.D.,Machemer, P. Ve Pruetz, R., 2008. Planners Experiences in Managing Growth Using Transferable Development Rights (İHT) in the United States. *Land Use Policy*, 25(3): 378-387.
- Kara, A.,2013. Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Kayalar, J.,2004.Paris La Défense, Kentsel Tasarım Kuram ve İlkeler, Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı ,Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Keleş, R., 1996. Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi Yayınları. Baskı, Ankara.
- Keskin, D., Sürat, Ö. ve Yıldırım, Ö., 2003.Londra’da Sürdürülebilir Kentsel dönüşüme Yönelik Çalışmalar, Gelecekte İstanbul’un Dönüşümünde Nasıl Ele Alınabilir?, TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul, 398-413.

- Kışlal Aydınır,H.,2017.Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Kentsel Yaşam Kalitesine Etkileri: Denizli Karşıyaka Mahallesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü ,Denizli.
- Kocalar, A. C., 2009. Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulanan Taşınmazlarda Mülkiyet ve İmar Haklarının Aktarımı, Doktora Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Koç, N., 2019. Kentsel Dönüşümde Finansman Yöntemleri ve Kamu Müdahalesi. Maliye ve Finans Yazıları, 111: 267-298.
- Koçakgazi,E.,2019.Kentsel Dönüşüm Projelerinde Soylulaştırıcı olarak TOKİ'nin Rolü: Ankara İli, Aktaş Mahallesi Örneği , Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Kovancı, P., 1996. Urban regeneration issue sand policies as complementary and multiaspect planing tools, Middle East Technical University, Ankara.
- Kurmut, S. N., 2020. Bursa santral garaj 2 alanının canlandırılmasında kentsel dönüşüm yöntemi ,Yüksek Lisans Tezi, Bursa Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa.
- Lale, M., 2004. Kentsel Ekoloji Kapsamında Ankara Vadilerindeki Dönüşüm Sürecinin Özellikle Konut Yeşil Alan İlişkisi Açısından İrdelenmesi-Dikmen ve İmrahor Vadileri Örnekleri, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Marquitz,P.J.,MacRae,L.,2004.TransferofDevelopmentRights. The Agricultural Law Resource and Reference Center, [www. dsl. psu. edu/centers/aglaw.cfm](http://www.dsl.psu.edu/centers/aglaw.cfm).(12.03.2021,14:45)
- Mataracı, O., Haznedar, H., Şahin, N. ve Bayraktar, Ş., 2017. Kentsel Dönüşümde Alternatif Bir Yöntem: İmar Hakkı Transferi. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- McConnell, V.D.,Kopits, E. veWalls, M.A., 2003. How well can markets for Development rights work? Evaluating a Farmland Preservation Program. Washington, DC Resources for the Future, Washington DC,50s.
- McConnell, V.D.,Walls, M. ve Kelly, F., 2007. Markets for Preserving Farmland in Maryland Making IHT Programs Work Better. Harry R. Hughes Center for Agro-Ecology, Incorporated, Maryland. 165s.
- McConnell, V.D.,Walls, M.A.,2007. Transfer of Development Rights in US Communities Evaluating Program Design, Implementation, and Outcomes. Resources for the Future, Washington DC,135s.

- Mengilli-Işıldak, F., 2012. Koruma Alanlarında İmar Hakları Transferi ve ABD Modeli, Uzmanlık Tezi, Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Messer, K. D., (2007). Transferable development rights programs: An economic framework for success. *Journal of Conservation Planning*, 3(47): 47-56.
- Micelli, E. 2002. Development Rights Markets to Manage Urban Plans in Italy. *Urban Studies*, 39(1): 141-154.
- Nelson, A.C., Pruetz, R. ve Woodruff, D., 2013. The IHT Handbook Designing and Implementing Transfer of Development Rights Programs. Island Press, USA, 313s.
- Oğuzman, M.K., Seliçi , Ö. ve Oktay , S., 2013. Eşya Hukuku , 16. Baskı , Filiz Kitabevi , İstanbul , 1133s.
- Otto K., 2010, Smart Growth through the Transfer of Development Rights: A selection of TDR case studies with relevance for the preservation of farmland, open space and other natural resources in New Jersey. <http://www.njfuture.org/wp-content/uploads/2011/07/Case-Studies-in-Transfer-of-Development-Rights-8-10-Intern-report.pdf> (8 Kasım 2021)
- Öngören, G., Çolak, İ., 2013. Kentsel dönüşüm hukuku, İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları Yayın, (5).
- Özden, P., 2006. Türkiye’de kentsel dönüşümün uygulanabilirliği üzerine düşünceler, *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 215-233.
- Pelletier, M., Pruetz, R. ve Duerksen, C., (2010). TDR-less TDR Revisited: Transfer of Development Rights Innovation sand Gunnison County's Residential Density Transfer Program. *Planning Advisory Service Memo. Chicago, IL: American Planning Association*.
- Pizor, P. J., 1986. Making TDR Work: A Study of Program Implementation”, *Journal of the American Planning Association*, 52(2): 203-211.
- Platt, R. H., 1996. Land Use and Society: Geography, Law, and Public Policy. Island Press: Washington, D.C.
- Polat, Y. A., 2016. Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Bütüncül Bir Bakış: Elazığ Örneği , *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi* , 25 (1) : 185-202.
- Pruetz, R., Standridge, N., 2009. What makes transfer of development rights work? Success factors from research and practice. *Journal of the American Planning Association*, 75 : 78–87.
- Renard, V. 2007. Property Rights and the ‘Transfer of Development Rights’ Questions of Efficiency and Equity. *The Town Planning Review*, 78(1): 41-60.

- Roberts, P., Sykes, H., 2000. The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration, Urban Regeneration: A Handbook, London, 320s.
- Rose, J.G., 1975. A Proposal for the Separation and Marketability of Development Rights As a Technique to Preserve Open Space, The Transfer of Development Rights: A New Technique of Land Use Regulation, Ed. Jerome G. Rose, Center For Urban Policy Research Rutgers, NJ, 75-89, s. 186-187.
- Sancakdar, O., 2016. İmar Hakkı Transferi Kavramı Üzerine Genel Düşünceler, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 15(1):429-450.
- Sancar, C., Acar, C., 2016. Türkiye’de Kent Peyzajının Yeni Yüzleri Olarak Meydanlar : Trabzon- Ortahisar “ Atatürk Alanı” Dönüşüm Projesi , İnönü Üniversitesi Sanat ve Tasarım Dergisi , 6(13) :57-73.
- Saraç, M., 2014. Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar, Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Scro, J., 2014. Navigating the Takings Maze: The Use of Transfers of Development Rights in Defending Regulations Against Takings Challenges. Ocean & Coastal LJ, 19(2) : 219-239.
- Seydioğulları, S.H., 2016. Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm, Planlama , 26(1) : 51-64.
- Şişman, A., Kibaroglu, D., 2009. Dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 11-15.
- Şimşek, S., 2010. Mülkiyet ömrün kısıtlaması, sınırlamamaları ve geçerli olacak 1982 anayasası bir analiz-I. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* , (91), 181-228.
- Sönmez, B., 2014. Soylulaştırmanın Yeni Biçimleriyle Yerinden Edilmeyi Yeniden Düşünmek, Planlama Dergisi , 24 (1): 42-53.
- Spidalieri, K., Smith, I. ve Grannis, J., 2020. Managing the Retreat from Rising Seas Lesson and Tools from 17 Case Studies, https://www.georgetownclimate.org/files/MRT/GCC_20_FULL-3web.pdf (25 Ekim 2021).
- Tadmari, K., 2004. Lübnan –Trablus Kentsel Sit Alanının Koruma Sorunsalı Ve Koruma Planlaması İçin Yönlendirici Kavramsal Çerçeve, Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

- Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Özdemir Sönmez, N., Çabuk Kaya, N. ve Arslan, M., 2016. Sincan ilçesi Saraycık mahallesi kentsel dönüşüm projesi mevcut analizi ve etki değerlendirme araştırması, Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Yayını, 30: 1-10.
- Tanınmış Yücememiş, B., Kurt, T., 2021. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Finansmanında Yenilikçi ve Alternatif Finansman Modellerinin Kullanılma Potansiyelinin Belirlenmesine Yönelik Araştırma, *Finansal Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi*, 13 (25), 933-960.
- Tavares, A., 2003. Can the market be used to preserve land. The Case for Transfer of Development Rights, https://www.researchgate.net/publication/23730845_Can_the_Market_Be_Used_to_Preserve_Land_The_Case_for_Transfer_of_Development_Rights (30 Nisan 2020).
- Tekeli, İ., 2010. Türkiye’nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Tekin, G., 2021. Tarihi Kent Merkezlerinde Yeniden Canlandırmanın Kültürel Boyutu, *Milli Folklor*, 17(130): 84-95.
- Topçu, P., 2012. Tarım arazilerinin korunması ve etkin kullanılmasına yönelik politikalar, Uzmanlık Tezi, Kalkınma Bakanlığı, İktisadi Sektörler ve Koordinasyon Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Toru, F., 2019. Tarihi Kent Merkezinde Koruyarak Canlandırma Amaçlı Kentsel Dönüşüm Çalışması Konya-Merâm Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Aksaray Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Aksaray.
- Trabzon BB, 2022. Trabzon Büyükşehir Belediyesi.
- Tuğrul, S., 2004. Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması, Kazancı Kitap, İstanbul, 142s.
- Tunç, A., 2014. Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Mülkiyet Yapısının Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Türkün, A., Aslan, Ş. ve Şen, B., 2014. 1923-1980 Döneminde Kentsel Politikalar ve İstanbul’da Konut Alanlarının Gelişimi: Mevzuat, Aktörler ve Hakim Söylem, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 45-78.
- Ulutaş, C., 2005. Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasında Bir Araç Olarak İmar Haklarının Toplulaştırılması Dikmen Vadisi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- URL-1. https://tr.wikipedia.org/wiki/Tahoe_G%C3%B6l%C3%BC (5 Eylül 2021, 11:30).

- URL-2. <https://smartpreservation.net/?s=Tahoe+Regional+Planning+Agency+California+ve+Nevada&search=Arama> (5 Ekim 2021,12:07).
- URL-3. <https://www.colliercountyfl.gov/your-government/divisions-a/e/comprehensive-planning/tdr-program-rural-fringe-mixed-use-district-rfmud/tdr-program-101>(5 Ekim 2021,13:15).
- URL-4. <https://smartpreservation.net/?s=Portland&search=Arama> (15Ekim 2021,16:15).
- URL-5.<https://smartpreservation.net/san-luis-obispo-county-california/>(29Ekim 2021,20:10).
- URL-6. https://tr.wikipedia.org/wiki/San_Francisco(10 Kasım 2021,10:10).
- URL-7. https://en.wikipedia.org/wiki/New_York_City(15 Kasım 2021,14:10).
- URL-8. <https://smartpreservation.net/?s=oregon&search=Aramak>(15 Kasım 2021,14:10).
- URL-9. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/11/20181101-7.htm>(21 Kasım 2021,11:45).
- URL-10. <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5366.pdf> (28 Kasım 2021,15:08).
- URL-11. <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2942-20130214.pdf>(29 Kasım 2021,12:10).
- URL-12. <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.6306.pdf> (30 Kasım 2021,16:15).
- URL-13. <https://xxi.com.tr/i/hayatin-tek-sabiti-degisim>(10 Aralık 2021,13:10).
- URL-14. <https://trabzon.ktb.gov.tr/TR-212975/cografya.html> (25 Aralık 2021,14:20).
- URL-15. Trabzon Büyükşehir Belediyesi (11 Ocak 2022,13:00)
- URL-16. <http://www.trabzon.gov.tr/tarihce-cografya> (20 Şubat 2022,20:22).
- URL-17. https://www.journalagent.com/megaron/pdfs/MEGARON_6_3_171_183.pdf (10 Mart 2022,18:10).
- URL-18. <https://docplayer.biz.tr/105828476-Onur-kurulu-baskanimiz.html>(21 Mart 2022 , 14:10).
- URL-19. <https://docplayer.biz.tr/104735132-Trabzon-buyuksehir-belediyesi-proje-bilgi-notlari.html>(21 Mart 2022, 15:14).

- URL-20. <https://www.kulturportali.gov.tr/turkiye/trabzon/gezilecekyer/ayasofya--muzesi>(10 Nisan 2022,17:12).
- URL-21. <https://www.haber61.net/bolgesel/bahcecikte-yikimler-basladi-h91651.html>(25 Mayıs 2022 11:10).
- URL-22. <https://doc.mimarlarodasi.org/assets/docs/mimarlar-odasi-kurultay-kitapcigi-lq.pdf>(29 Mayıs 2022 15:10).
- URL-23. (<http://www.trabzonortahisar.bel.tr/proje-detay.aspx?id=4>(12 Haziran 2022 18:10).
- URL-24. (<https://www.trabzonortahisar.bel.tr/proje-detay.aspx?id=4>(16 Haziran 2022 16:12).
- URL-25. https://www.trabzon.bel.tr/uploads/FCK_PDF/537.pdf(20 Temmuz 2022 14:16).
- URL-26. <https://www.trabzonortahisar.bel.tr/proje-detay.aspx?id=3>(15 Ağustos 2022 16:12).
- URL-27. <https://www.trabzonortahisar.bel.tr/proje-detay.aspx?id=21>(21 Ağustos 2022 13:10).
- Uslu, A.,2006. Kentsel Çevre Yenileme Ders Notları, Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Ankara.
- Usta Z., 2014. Arazi Yönetimi Uygulamalarında İmar Haklarının Aktarımı Yöntemi: Trabzon Örneği ,Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Uzun, C. N., 2006. *Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri,Planlama Dergisi*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2: 49-52.
- Ünsal, A.F., 2016. İmar hakkı aktarımı (transfer),Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Yamak, Y.,2006. İmar (Yapılanma) Haklarının Devri: Model-Uygulama Alanları ve Sonuçlar, *TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi*, 1 (35):63-75.
- Yaro, R.D., Lane, R.N., Pirani, R. ve Nicholas, J., 1998. Transfer of Development Rights for Balanced Development. In Proc. of a conference sponsored by the Lincoln Institute of Land Policy and Regional Plan Association, 52.
- Yasin, M., 2005. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 60 :105.

- Yenice, M., 2014. Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi, *Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 16(1): 76-88.
- Yanık, T.,Suri, L., 2020. İmar Hakkı Transferi, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 2(2): 35-42.
- Yeşil,S.,2021.Türkiye’de İmar Hakkı Aktarımı Yönteminin Uygulanabilirliğinin İncelenmesi: Patara Özel Çevre Koruma Bölgesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Yeşil, S., Demir, H., 2021. İmar Hakkı Aktarımı Yönteminin Türkiye’de Uygulanabilirliğinin Değerlendirilmesi, *The Journal of Academic Social Science*,(113):402-419.
- Yılmaz, E.,2016. Konut Sorunu ve Toplu Konut Üretiminde TOKİ'nin ve Belediyelerin Rolü, *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 3(7) : 31-60.
- Yiğit, B., 2016.İmar Hukukundan Kaynaklanan Mülkiyet Hakkı Sınırlandırmaları Özelinde Türk Hukuk Sistemi İçinde Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılmasına İlişkin Esaslar, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (7).
- Yolcu, F., 2021.Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasalar ve Aktörler Üzerinden Dönemsel Olarak Değerlendirilmesi ,*Planlama* ,31(3) : 393-401.
- Yüksel, Ö., 2007. Dönüşümün Fiziksel ve Sosyal Mekana Etkisi, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Zeydanlı, H.,2007. Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Kuzey Ankara Kent Girişi Projesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Zorlu Kaman,A.Z.,2016. Doğa Koruma Alanlarında İmar Hakkı Aktarımı ve Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Üzerine Bir İnceleme. Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü , Ankara.
- Zorlu Kaman, A.F.,Aliefendioğlu, Y., 2017. Doğa Koruma Alanlarında İmar Hakkı Aktarımı Uygulamaları Üzerine Bir Değerlendirme, *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 72(3): 715-743.
- Zorlu, T., Aydınlan, E., Engin, E., 2010. Kent kimliği: Tanjant ve Karadeniz sahil yollarının Trabzon kent kimliğine etkileri, *Mimarlık Dergisi*, 352

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, Adı : BAYTAR, Ayşen
Uyruğu :
Doğum tarihi ve yeri :
Medeni hali :
Yabancı dili :
Telefon :
Faks :
E-posta :

Eğitim

<u>Derece</u>	<u>Eğitim Birimi</u>	<u>Mezuniyet Tarihi</u>
Lise	17 Şubat Anadolu Lisesi	2012
Lisans	Karadeniz Teknik Üniv. Harita Mühendisliği Bölümü	2016
Yüksek Lisans	A.Ç.Ü. L.E.E. Harita Mühendisliği A.B.D.	2022