

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	iv
TABLO LİSTESİ	v
ŞEKİL LİSTESİ	vi
ÖZET	vii
SUMMARY	viii
1. GİRİŞ	1
1.1. Amaç	1
1.2. Kapsam	1
1.3. Yöntem	2
2. KAVRAMSAL AÇIKLAMALAR	3
2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı	3
2.1.1 Dünya’da Kentsel Dönüşüm Süreci	7
2.1.2 Bozulmanın Nedenleri	8
2.1.3 Kentsel Dönüşümün Boyutları	9
2.2. Gayrimenkul Geliştirme Kavramı	13
2.2.1 Gayrimenkul Geliştirmenin Kapsamı	13
2.2.2 Gayrimenkul Geliştirmede Yer Alan Aktörler	14
2.2.3 Türkiye’de Gayrimenkul Geliştirme	16
2.3. Bölüm Sonucu	20
3. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE KULLANILAN SOSYAL VE EKONOMİK ARAÇLAR	21
3.1. Sürdürülebilirlik	21
3.2. Katılım	23
3.3. Yönetişim	23
3.4. Yasal Araçlar	25
3.4.1 Mevcut Geçerliliği Olan Yasal Araçlar	26

3.4.1.1 Mülkiyet	26
3.4.1.2 Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı	26
3.4.1.3 Zilyetlik ve Şufa Hakkı	27
3.4.1.4 İfraz, Tevhid, Trampa ve Parselasyon	28
3.4.2 Kentsel Dönüşüm Kavramının Türkiye’de Yasal Altyapısının Oluşması İçin Yeni Mekanizmalar	29
3.4.2.1 İmar Hakları Transferi	29
3.4.2.2 Diğer Menkulleştirme Yöntemleri	30
3.4.2.3 Büyükşehir Belediyesi Kanunu	31
3.4.2.4 Belediye Kanunu	33
3.4.2.5 Toplu Konut Kanunu	33
3.4.2.6 Kentsel Dönüşüm Kanun Tasarısı Taslağı	34
3.5. Finansman	35
3.5.1. Kurumsal Olmayan Finansman	36
3.5.2. Kurumsal Finansman Kaynakları	37
3.5.3. Kamu Finansmanı	39
3.5.4. Kamunun Konut Finansmanındaki Rolü	40
3.5.5. Uluslar arası Kaynaklar	44
3.5.6. İpotek Kredileri	46
3.6. Bölüm Sonucu	47
4. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE STRATEJİK PLANLAMA	48
4.1. Stratejik Planlama	48
4.2. Gayrimenkul Geliştirme Projelerinde Stratejik Planlama	49
4.2.1. Mekansal Analizler	50
4.2.2. Demografik Yapı Analizleri	51
4.2.3. Proje Alanı ve Yakın Çevre Analizleri	52
4.2.4. Sektör ve Talep Araştırmaları	52
4.2.5. Benzer ve Rakip Proje Analizleri	52
4.2.6. Hedef Kitle	53
4.2.7. Arazi ve Yapı Kullanım Programı	54
4.2.8. Maliyet Tahmini	54
4.2.9. Gelir Analizi	55
4.2.10. Finansal Analizler	55

5. ABBASAĞA PİLOT BÖLGESİNDE YENİ KONUT PROJESİ İÇİN STRATEJİK PLANLAMA ÇALIŞMASI	56
5.1. Pilot Bölge Seçim Kriterleri	57
5.2. İstanbul, Beşiktaş ve Abbasağa Pilot Bölgesinde Mekansal Analizler	57
5.2.1. Konum	57
5.2.1.1. Proje Alanı ve Merkezi İş Alanlarının Etkileşimi	60
5.2.1.2. Proje Alanının Ulaşılabilirliği ve Algılanabilirliği	61
5.2.2. Doğal Yapı	62
5.2.3. Kentsel Gelişim	64
5.2.3.1. Abbasağa Pilot Bölgesinde Mevcut Konut Stoğu	66
5.2.4. Planlama Kararları	67
5.3. İstanbul, Beşiktaş ve Abbasağa Pilot Bölgesinde Demografik Yapı Analizi	67
5.4. Sektör ve Talep Araştırmaları	76
5.4.1. Pazar Araştırması Özet Bulguları	81
5.5. Öneri Pilot Bölge Projesi İçin Hedef Kitle	83
5.6. Arazi ve Yapı Kullanım Programı	84
5.7. Maliyet Tahminleri	85
5.8. Gelir Tahminleri	86
5.9. Finansal Analizler	86
5.9.1. Fizibilite Hesaplamalarında Kullanılan Varsayımlar	86
5.9.2. Fizibilite Alternatifleri	87
6. ABBASAĞA PİLOT BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ İÇİN ÖNERİ PROJE VE FİNANSMAN MODELİ	89
6.1. Öneri Proje Yönetim Modeli	90
6.2. Öneri Proje Modeli	95
7. SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELER	99
KAYNAKLAR	101
EKLER	104
ÖZGEÇMİŞ	150

KISALTMALAR

GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
MİN.	: Minumum
MAKS.	: Maksimum
STK	: Sivil Toplum Kuruluşu
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
WBG	: World Bank Group
IBRD	: International Bank for Reconstruction and Development
IFC	: International Finance Corporation
IDA	: International Development Association
MIGA	: Multilateral Investment Guarantee Agency
ICSID	: International Centre for Settlement of Investment Disputes
EIB	: European Investment Bank
IDB	: Islamic Development Bank
ECA	: Export Credit Agencies
EIF	: European Investment Fund
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
KDV	: Katma Değer Vergisi
İPYK	: İl Proje Yönetim Kurulu
İKDPK	: İlçe Kentsel Dönüşüm Projeleri Kordinatörlüğü
FM	: İlçe Kentsel Dönüşüm Proje Finansmanı Müdürlüğü
TD	: Teknik Departman
PGE	: Proje Geliştirme Ekipleri
DC	: Developer Company (Geliştirici)
DŞ	: Değerleme Şirketleri
BP	: Bilimsel Platform
KT	: Kamuoyu Temsilcileri

TABLO LİSTESİ

	Sayfa No
Tablo 5.1. 1990-2000 Yılları İstanbul İlçe Nüfusları	69
Tablo 5.2. Beşiktaş İlçesi Yaş Grupları Dağılımı	72
Tablo 5.3. Sosyo-ekonomik Statülerin Eğitim Durumu ve Meslek Gruplarına Göre Sınıflandırılması	83
Tablo 5.4. Abbasağa Pilot Bölgesinde Önerilen Konut Projesinde Konut Büyüklüğü ve Adet Dağılımı	85
Tablo D.1: 1. Alternatif Fizibilite Özeti	143
Tablo D.2: 1. Alternatif - Yatırım Harcamaları	144
Tablo D.3: 1. Alternatif - Konut Tipleri	144
Tablo D.4: 1. Alternatif - Konut Satış Gelirleri	145
Tablo D.5: 1. Alternatif - Proje Nakit Akımı	145
Tablo D.6: 1. Alternatif - İç Verim Oranı Hesaplaması	146
Tablo D.7: 2. Alternatif - Fizibilite Özeti	147
Tablo D.8: 2. Alternatif - Yatırım Harcamaları	148
Tablo D.9: 2. Alternatif - Konut Tipleri	148
Tablo D.10: 2. Alternatif - Konut Satış Gelirleri	149
Tablo D.11: 2. Alternatif - Proje Nakit Akımı	149
Tablo D.12: 2. Alternatif - İç Verim Oranı Hesaplaması	149

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa No
Şekil 5.1 : İstanbul Haritası	38
Şekil 5.2 : İstanbul Boğazının ve Proje Alanının Havadan Görünümü	39
Şekil 5.3 : Proje Alanının Konumu	39
Şekil 5.4 : Proje Alanı	40
Şekil 5.5 : İstanbul'da Bulunan Merkezi İş Alanları	41
Şekil 5.6 : 1990-2000 Yılları İstanbul İlçe Nüfusları	70
Şekil 5.7 : İstanbul - İlçe Nüfus Artış Hızları	70
Şekil 5.8 : İstanbul İl Geneli Yaş Gruplarının Dağılımı	72
Şekil 5.9 : Beşiktaş-Şişli-Bakırköy İlçeleri Yaş Gruplarına Göre Dağılım Tablosu.....	73
Şekil 5.10 : İstihdam Ekonomik Faaliyetlere Göre İstihdam Edilen Nüfus-İstanbul.....	73
Şekil 5.11 : Beşiktaş-Şişli-Bakırköy İlçeleri İş Gücü Durumu.....	75
Şekil 5.12 : İstanbul Geneli Eğitim Durumu	75
Şekil 5.13 : Beşiktaş, Şişli ve Bakırköy İlçelerinde Eğitim Durumu.....	76
Şekil 5.14 : Abbasağa Mahallesinde Minumum ve Maksimum Konut Fiyatları.	77
Şekil 5.15 : Beşiktaş İlçesi Merkezde Minumum ve Maksimum Konut Fiyatları	77
Şekil 5.16 : Dikilitaş ve Gayrettepe Mahallelerinde Min. ve Maks. Konut Fiyatları.....	78
Şekil 5.17 : Nüşetiyiye Cad. Ve Teşvikiye Mah.'de Min. ve Maks. Konut Fiyatları	78
Şekil 5.18 : Yıldız, Serencebey, Barbaros Bulvarı ve Balmumcu Mah.'de Min. ve Maks. Konut Fiyatları	79
Şekil 5.19 : 1 oda 1 salon Konutlar İçin Min. ve Maks. Konut Fiyatları	79
Şekil 5.20 : 2 oda 1 salon Konutlar İçin Min. ve Maks. Konut Fiyatları	80
Şekil 5.21 : 3 oda 1 salon Konutlar İçin Min. ve Maks. Konut Fiyatları	80
Şekil 5.22 : 4 oda 1 salon Konutlar İçin Min. ve Maks. Konut Fiyatları	81
Şekil 6.1 : Abbasağa Pilot Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi Öneri Organizasyon Şeması	93

GAYRİMENKUL GELİŞTİRMEDE STRATEJİK PLANLAMA: ABBASAĞA PİLOT BÖLGESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJE ÖNERİSİ

ÖZET

Bu çalışmada, gayrimenkul geliştirme disiplinde geçerli bir yöntem olan stratejik planlama adımlarının kent merkezinde önerilen bir dönüşüm projesine uyarlaması yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm ile gayrimenkul geliştirme kavramlarını detaylı biçimde ele alan çalışmada, kent merkezlerinin değişen sosyo-ekonomik dengeler karşısında geçirdiği evrim incelenmiş ve Türkiye'nin bu süreci en yakından izlediği İstanbul Metropolünde seçilen bir pilot bölge üzerine odaklanılmıştır.

Kentsel dönüşümün tüm boyutları tez kapsamında ele alınmış ve sürdürülebilirlik, yönetim, katılım, hukuk, finansman gibi başlıca araçlar tanımlanmıştır. Belirli kriterler çerçevesinde seçilen pilot bölgede yeni bir konut projesi önerilmiş, katılımın sağlanması, şeffaf kamu yönetimi, çok paydaşlılık ana hedefler olarak ortaya konmuş ve benzer projelerin sürdürülebilirliği için öneriler geliştirilmiştir.

Çalışmada, tüm gayrimenkul geliştirme projelerinde olduğu gibi önerilen projenin finansal açıdan verimliliği test edilmiştir. Stratejik planlama adımlarının sonuncusu olan finansal analizlere ve diğer analiz sonuçlarına dayanarak, kent mekezlerinde kentsel dönüşüm projeleri için öneri proje yönetim ve finansman modeli oluşturulmuştur. Modelde böyle bir organizasyonda yer alması beklenen aktörlerin rollerine ilişkin detaylı tanımlamalar yapılmıştır. Dünya genelinde incelenen örnekler doğrultusunda şekillenmiş olan bu yaklaşımda, kamunun ve özel sektörün kentsel dönüşüm projelerinde oluşturabileceği bir ortaklık yapısı öngörülmüştür.

STRATEGIC PLANNING IN REAL ESTATE DEVELOPMENT: A PROPOSAL FOR ABBASAĞA URBAN TRANSFORMATION PROJECT

SUMMARY

In this study, strategic planning steps in real estate discipline are tried to be applied to the downtown urban transformation project.

Urban transformation and real estate concepts are described in details and also the evaluation of downtown socio-economic balances are examined, depending on this, the study focused on a sample area in İstanbul Metropolitan City which reflects this process best.

Dimensions of urban transformation and the tools like sustainability, governance, participation, law and finance are all discussed in the study. A new residential project is proposed on a sample area which is chosen on the basis of defined criterion.

In this concept, participation, transparent public management, partnership and sustainability of similar projects are stated as the main goals. Additionally, the study consists of the financial profit of the project and analysis depending on this approach. According to these analyses, which are the last step of strategic planning, a private public partnership model for project management and project finance -following the worldwide examples- is formed in the conclusion.

1. GİRİŞ

1.1 Amaç

Türkiye’de, özellikle İstanbul gibi büyük metropollerde, değişen sosyo-ekonomik yapıya paralel olarak kent merkezi giderek çöküntü alanları haline dönüşmekte, yaşanabilir çevreler olmaktan çıkmakta, insan sağlığı için tehdit oluşturmaktadır. Buna dayanarak içinde bulunduğumuz yıllarda bu alanlara müdahale gerektiği/gerekeceği düşüncesi üzerine bu tez çalışması oluşmuştur.

Çalışmanın amacı; İstanbul’da kent merkezinde seçilen pilot bölgede önerilen bir kentsel dönüşüm projesine gayrimenkul geliştirme disiplinin bakış açısıyla nasıl bir yaklaşım izleneceğinin ortaya konmasıdır. Bunun yanısıra, kamu yararı gözetilen projelerde proje geliştirme yöntemlerinin, özel sektörün rolünün, proje finansmanının ve yönetiminin nasıl organize edileceğinin ve Belediye’nin bu projede konumunun ne olacağının üzerine bir tartışma platformu oluşturmak hedeflenmiştir. Önerilen yaklaşım, yerel koşullara ve projelerin niteliğine göre değişiklik gösterebilir, çalışmanın ileride bu konuda yapılacak araştırmalara ışık tutacağı, bir kaynak oluşturacağı düşünülmüştür.

1.2 Kapsam

İstanbul doğal güzellikleri, tarihi geçmişi ve jeopolitik konumu ile Dünya’da benzeri olmayan metropollerden biridir. 90’lı yıllardan sonra kent dokusundaki gelişime bakıldığında desantralize ve parçacıl bir yaklaşım izlendiği gözlenmektedir. Planlı bir kentsel gelişimin olmadığı metropolde, planlar mekanı değil mekan planları şekillendirmiştir. Ana ulaşım arterlerine bağımlı bir büyüme yapısı sergileyen ilde, üst gelir gruplarının hakimiyet kurduğu belirli bölgelerde planlı, kaliteli bir kentsel gelişim izlenirken, Beşiktaş, Şişli, Bakırköy, Kadıköy, Üsküdar ve Beyoğlu gibi eski ilçelerde köhneleşme, sağlıksızlaşma gözlenmekte ve bu durum gerek yerel halk gerekse yerel yönetimler tarafından kabullenilmiş görünmektedir. Bu ilçeler zaman içinde tarihi niteliğini kaybetmiş, özellikle iskan alanlarında değişen fiziki ve sosyal profil konutların kalitesinin düşmesini tetiklemiştir.

Yukarıda bahsedilen mevcut durum baz alınarak şekillenen çalışmada, kentsel dönüşüm kavramı, gayrimenkul geliştirme kavramı ve bu disiplinin getirdiği araç ve yöntemler öncelikle aktarılmıştır, iki konunun biribiri ile entegrasyonu yapılmıştır. Gayrimenkul geliştirme sektöründe geçerli yöntemlerden biri olan stratejik planlama yaklaşımı çalışmanın başlığından da anlaşılacağı gibi, seçilen bir pilot bölgede önerilen kentsel dönüşüm projesinde sınanmıştır. Stratejik planlama kavramının çıkış noktası ve gayrimenkul geliştirme disiplininde kullanılan ana adımları aktarıldıktan sonra seçilen pilot bölgede bu adımların uygulanmasına yönelik çalışmalar yürütülmüştür.

Bu çalışma akademik anlam taşıyan bir tez çalışması olduğundan ve dönüşüm projelerinin çok kapsamlı çalışmalar gerektirmesinden dolayı pilot bölge olarak küçük ölçekli bir alan seçilmiştir. Ancak çalışmada vurgulanan ana konu; büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilir kılınabilmesi için gayrimenkul geliştirme disiplininin bakış açısının ve stratejik planlama adımlarının önemli bir rehber olduğudur.

1.3 Yöntem

Çalışmanın ilk bölümlerinde çeşitli kaynaklardan yararlanılarak hazırlanmış kavramsal açıklamalar yer almaktadır. Takip eden bölümlerde gayrimenkul geliştirme projelerinde, geleneksel yaklaşımlardan sıyrılan bir yöntem olan stratejik planlama yaklaşımı ile seçilen pilot bölgede çalışmalar yapılmıştır. Bu sınama kapsamında önerilen adımlar ışığında çeşitli analizler yürütülmüş ve uluslararası platformda kabul görmüş finansal yöntemler ile projenin değerlendirilmesi yapılmıştır. Buradan ortaya çıkan sonuçlar ile proje organizasyon ve finansman modeli önerilmiş, son bölümde değerlendirmeler aktarılmıştır.

Ekler kısmında seçilen pilot bölgeye ilişkin mekansal analizlerin detayları, Dünya'dan ve Türkiye'den kentsel dönüşüm proje örnekleri yer almaktadır. Ayrıca başka çalışmalara ışık tutması bakımından, Amerika'da farklı bir yaklaşım olarak nitelendirilen 'Infill Housing' kavramı hakkında kısa bir bilgilerndirme yer almaktadır.

2. KAVRAMSAL AÇIKLAMALAR

Gayrimenkul geliştirme disiplini çerçevesinde proje geliştirme sürecini aktarmayı hedefleyen bu çalışmada, proje konusu ve öneri pilot bölge çalışması kentsel dönüşüm üzerine kuruludur. Dolayısıyla öncelikle kentsel dönüşüm kavramı ardından gayrimenkul geliştirme kavramı aktarılmıştır. Klasik kentsel dönüşüm proje modelleri yerine gayrimenkul disiplinin yöntem ve araçlarının kentlerdeki fiziksel, sosyal ve ekonomik dönüşüm olgusu ile birlikte ele alınması gereği açıklanmak istenmektedir.

2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentsel dönüşüm kentlerin geçmişten geleceğe aktarılması gereken değerler üzerine kurulan bir yapıyla yeni değerler yaratan ve verimlilik sağlayan bir süreçtir. Bilimsel anlamda dönüşüm, kentlerin ekonomik ve fiziksel çöküntüye uğramış ve sosyal ortaklığı bozulmuş bölgelerinde ekonomiyi canlandırmak ve sosyal barışı yeniden sağlamak için yapılan fiziksel ve sosyal müdahaleler bütünüdür. Kentsel dönüşüm projeleri, sürdürülebilir çevrelerde kaliteli yaşam olanakları sunarak çevresel problemleri çözmenin yanı sıra sosyo-ekonomik ve teknolojik gelişmelerle ortaya çıkan yeni ihtiyaçların karşılanmasında önemli rol oynamaktadır.

İngilizce karşılığında birden çok kullanım ile ifade edilen kentsel dönüşüm kavramı “regeneration”, “renewing”, “rehabilitation”, “renovation” yada “revitalization” kelimeleri ile tanımlanmaktadır.

Rejenerasyon kelimesi birşeyin yenilenmesi, güçlendirilmesi, yeniden hayat verilmesi yada kaybolan değer/değerlerin kazandırılması gibi anlamlar içermektedir. Yenilenen bir bina bile olsa o bina kentin bir parçasını oluşturmaktadır. Rejenerasyon bir kentte yada bir bölgesinde sistematik ve planlanmış bir eylem olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentsel rejenerasyon kelimesinin rehabilitasyon ve yeniden değer kazandırma kavramları ile karıştırılmaması önem taşımaktadır.

Kentlerimizde bulunan yerleşim dokusunun bazı bölgelerinde, eskiden sahip olduğu fonksiyonunu yitirmesi yada bu fonksiyonda kalite değişimine uğraması sonucunda gelişen çok çeşitli hareketleri izlemekteyiz. Kent mekanının sürekli baskı altında oluşu ve sürekli bir değişim süreci içinde bulunuşu bunun nedeni olarak gösterilebilir.

Kentte dönüşüm dendiğinde yapısal bir olgudan söz edilmektedir. Şehircilikte olduğu gibi kentlerin esas dönüşüm sürecini üç fazda çok genel olarak zaman süzgecinden geçirmek mümkün; sanayi öncesi kentler - sanayi kentleri - sanayi sonrası kentler. Bu süreçler içerisinde kentler öncelikle tarımsal ekonomiye dayalı olarak şekillenirken, kır kent nüfusunun dengesinin korunduğu bir durum sergilenmekteydi, sanayi kentlerine geçiş döneminde kentsel nüfusun hızla artışı yeni bir şehircilik anlayışını getirmiş ve ekonomik girdilere dayalı gelişen fiziksel doku kimi ülkede kontrollü ve ülke ekonomisini kalkındıran yönde olmuş kimi az gelişmiş yada gelişmekte olan ülkelere ise bunun tam tersi bir çizgi izlemiş ve çarpık kentsel dokunun ortaya çıkmasına neden olmuştur. Sanayi sonrasında ise kente göçün devamı süregelmiş ve hızla büyüyen kent sınırları, rant kaygısı taşıyan imar planları ile gittikçe yaşanabilir bir ortamdan uzaklaşmaya neden olmuştur. Aslında kentteki dönüşüm kentin belirli parçalarında gözlenirken kent bütününe de etkisi yerel yönetimler tarafından göz ardı edilmiştir.

Kentsel büyüme ve beraberinde meydana gelen değişimlerin ilk ve en anlaşılabilir nedeni nüfus artışıdır. Bu başlıca sebepten kaynaklanan büyüme yeni yaşam alanlarına olan ihtiyaç merkezden dışa doğru bir yayılmayı beraberinde getirmiştir. Buda kentin arsa değerlerine etkimektedir ve kentin arsa değerleri, yüzeyleri değiştirmektedir. Rant değerlerinin bu gelişime bağlı olması kentin her noktasında dönüşme baskısı yaratacak düzeydedir.

Kentteki gelişme, artan refah düzeyi, işgücündeki nitelik buna bağlı olarak tüketim kalıplarındaki değişimler, artan araç sahipliliği, talep doğrultusunda artan altyapı yatırımları çok yönlü bir dönüşüm sürecidir. Kentte sunulan hizmetlere, yapılan yatırımlara göre mekanda ve buna paralel olarak toplumsal anlamda bir tabakalaşma oluşmakta, buda farklı kalitede yaşam mekanlarının gelişmesine neden olmaktadır. Hizmet sektörünün yer seçimi, konut alanlarının kentteki konumu nerede ne düzeyde sunum yapılacağını belirlemektedir.

Kentlerde yapıların eskimesi yada farklı bir takım dış etkenlerden dolayı kent merkezinde konut alanlarında büyük kayıplara neden olmaktadır. Yoğun iş hayatının verdiği kent baskısı son yıllarda bireyleri genelde kent dışı konut alanlarına doğru itmiş ancak böyle bir yaşam tarzının bedeli olarak da daha fazla zaman kaybı ve

ulaşım masrafını da beraberinde getirmiştir. Dışa doğru yayılma daha fazla yol daha fazla araç daha fazla ekonomik kayıp anlamına gelmektedir. Ülkemizde altyapı yatırımların diğer gelişmiş ölkelere göre az olması nedeniyle özel araç kullanımı ön plana çıkmıştır.

Kentlerde dönüşöme karşı büyük bir direnç bulunmaktadır. Bunun başında yapıların teknik ömürlerinin uzun olması ve bu yapıları yıkmamanın, yerine yenisini yapmanın getireceği maliyet gelmektedir. Kentte bazı durumlarda kendiliğinden yada siyasi kararlara dayalı olarak bir takım dönüşüm ve yenileme çalışmaları gerçekleşmektedir, ancak burada kaygı duyulması gereken önemli bir konu dönüşüm geçiren bir bölgede bir fonksiyonun yerine başkası getiriliyorsa ve sonuçta yeni yapı eskisine ikame edilemiyorsa, görölen kayıplar dönüşöme bir sonrakinde direnç gösterecektir. Bu durumda en radikal karar varolanın yıkılıp bir başka fonksiyonun o alana kazandırılması yerine bazı durumlarda yerine yenisinin yapılmasıdır. Bu dönüşüm sürecine literatürde kentsel yenileme de denmektedir. Genelde kentsel yenileme çalışmaları çöküntü alanlarında yada yaşam kalitesinin giderek azaldığı durumlarda yapılmaktadır. Bazı durumlarda yıkıp yerine yenisini yapmak en doğru çözüm değildir, varolan dokuyu en iyi şekilde analiz ederek sağlıklaştırma yada yeni bir takım imar kararlarıyla ıslah etmek, yeniden canlandırmakta geçerli olabilir.

Kentleşme çok disiplinli bir olgudur. Kentsel mekanının oluşturulması oldukça büyük bir maliyet içerir, mekanda yeni yapılar oluşturmak yada eskisini iyileştirmek, yenilemek yada sağlıklı bir evre oluşturmak için yapılan çalışmaların hepsi bu maliyetin içindedir. Bu alışmalar kentlerde kısmen planlı kısmen de seçim zamanlarında verilen bir takım inisiyatifler ile plansız/tesadüfi olmaktadır. Çoğu zamanda piyasanın serbest işleyişinin yarattığı ortamda gerçekleşmekte, özel girişimciler bu noktada önemli rol oynamaktadır. Öte yandan özel-kamu ortaklıkları, yada tamamen kamu kurumları tarafından da kentlerde yatırımlar yapılmaktadır. Kentsel dönüşömden en büyük ivme yine piyasa kökenlidir ve sermaye birikimi, kentsel rant artışı ve ileri teknoloji bu ivmeye destek vermektedir. Küreselleşme çerçevesinde yerel yönetimlerde özel girişimciler kadar aktif rol almalı ve kimlik-özerklik kazanmalıdır.

Genelde görölen kentsel yenileme örnekları bir doğal afet sonucunda yada kentin bir bölgesinde prestij amaçlı yapılan güzelleştirme çalışmalarında görölmektedir. Kentsel yenileme yapılan bölgelerde yaşam kalitesini arttıracak, dış kaynaklı yatırımları çekecek, aynı zamanda ekonomik bir rejenerasyon sağlayarak değer kazanımını amaçlanmalıdır.

Kentte bazı bölgeler terkedilmiş, tehdit edilmiş, fiziksel olarak tahrip olmuş, modası geçmiş ve hatta kentsel gelişim içerisinde zarar görmüş olabilir.

Diğer yandan kentin tarihi bölgelerindeki bulunan dokudaki ihtiyaçlarla günümüze ait ihtiyaçlar birbirine uymamaktadır. Bu alanlarda,

- sağlıksız durumdaki binalar ayırt edilir derecede kötüdür,
- çağdışı sıhhi koşullar gözlenmektedir,
- yetersiz park alanları ve dar yollar mevcuttur,
- bir takım fonksiyonların kentin bu bölgesinden diğer bölgelerine taşınması durumu söz konusudur,
- bazı binaların farklı amaçlar için kullanımı gözlenmektedir,
- mülk sahipliğinde meydana gelen değişim, sosyal dokudaki değişimi beraberinde getirmektedir,
- mekanın çekim gücü azalmaktadır,
- birbiriyle uyumsuz kullanımlar, bozulmaya ve çürümeye karşın artan boşluk oranları görülmektedir.

Bu tablo kentin tarihi alanlarında olduğu gibi köhneleşmeye yüz tutmuş bölgelerinde de gözlenebilmektedir.

Kentsel dönüşüm anlatmak için kullanılan kavramlardan da anlaşıldığı gibi, dönüşüm salt gecekondular alanlarındaki derme çatma yapıların temizlenmesinden ibaret değildir. Buna ek olarak, koruma, canlandırma, iyileştirme, yeni işlevler kazandırma, yeniden imar etme, hem yapıları, hem de yapıların bulunduğu kent kesimlerini, yitirdiklerini ekonomik ve toplumsal değerlerine ve fiziksel ölçülerine yeniden kavuşturma gibi amaçlar da kentsel dönüşüm çalışmalarının amaçları arasındadır. Kentlerin artık nüfus ve alan olarak büyümesinin göreceli olarak yavaşladığı dikkate alan kimi batı ülkelerinde, 1990'lı yıllardan başlayarak kentlerin merkezi kesimlerinin daha yoğun olarak kullanılması ve yeniden değerlendirilmesi, plancılarının başlıca uğraş alanları arasına girmiştir. (Keleş, 2004)

2.1.1 Dünya’da Kentsel Dönüşüm Süreci

21. yüzyılın başlarında Dünya genelinde özellikle gelişmiş ülkelerde, bilgi ve iletişim teknolojilerinin gelişimi ve yaygınlaşması, ileri teknoloji içeren yeni üretim süreçleri ve bilgi tabanlı servislerin artması ile ekonomik, politik, toplumsal ve mekansal dönüşüm süreçleri yaşanmaya başlanmıştır. Bu değişim süreci içinde yetersiz kalan planlama yaklaşımı da önemli değişimler geçirmiştir. Uluslararası anlamda yaşanan ekonomik, sosyal ve mekansal dönüşümler ile kentlerin kendini yenilemesi ve değişen trendi yakalaması gerekmiştir. Ekonomilerin gelişimi için gerekli olan tüm faktörler kentlerin içindedir, mekansal bir olgu söz konusudur. Başarılı bir ekonomik hayat için kentler kendini sürekli yenilemeli ve dönüştürmelidir.

Küresel bilgi ekonomisine geçiş sürecinde, kentler arasındaki ilişki ağları, küresel ve bölgesel pazarların sürdürülebilmesini olanaklı kılar. Yeni teknolojilerle gelişen sistemde gelişen kentler mal ve hizmetlerin dağılımının kilit noktalarını oluştururken, barındırdıkları ulaşım ve iletişim ağları mekanın şekillenmesini, dönüşümler geçirmesini sağlar.

1970’lerin başından bu yana izlenen değişimler sosyal, kültürel, kurumsal ve ekonomik boyutta gözlenmiştir. Üretim sistemlerinde fordist üretimden post fordist üretime geçiş sürecinde küresel ölçekte yatırım yapan şirketler kaynaklarını tekrar yerele dağıtmaya başlamışlardır, dolayısıyla doğal kaynaklara yakınlık artmış, ulaşım ve iletişim maliyetleri düşmüş, mekansal örgütlenme dönüşüm geçirmiştir. Teknolojik anlamda hızlı gelişim ve sermayenin küreselleşmesi ile bölge ve kent ölçeklerinin önemi artmıştır. Hızlı ulaşım ve iletişim sistemleri ile sanayi kentten kopmuş, hizmet ve finans sektörleri merkez metropollerde toplanmaya başlamıştır.

1980’lerde tüm Dünya’da özellikle Avrupa ve Kuzey Amerika’da çok belirgin olarak kentsel dönüşüm sürecinin başlangıcı görülmüştür. Bu süreç kentlerde ekonomik, politik, sosyal ve mekansal değişimleri harekete geçirirken, kentlerin dönüşüm dinamiklerinde de önemli farklılaşmalar izlenmiştir. Hızla gelişen metropoller üretim ve servisler sektörünün merkezi haline gelirken, bu kentlerde gözlenen aşırı göç olgusu mekanda yeni şekillenmelere yol açmış, öncelikle kent merkezleri ve daha sonra kentin dışına kayan üretim alanları ile kentin dış çeperleri mekansal değişimler geçirmiştir. Servisler sektörünün ön plana çıkması ile idari, teknik ve profesyonel sosyal gruplar ön plana çıkmış, toplumsal yapıda farklılaşmayı beraberinde getirmiştir. Toplumun farklı gruplarının farklı yaşam tarzlarını seçmesi sonucunda kent mekanında da gruplaşmalar ve büyük tezatlıklar ortaya çıkmıştır. Özellikle konut alanlarında yaşanan bu değişim kent merkezlerinde ve illegal yapılaşmanın hakim olduğu alanlarda dönüşümün altyapısını hazırlamıştır.

1981 tarihinde Avrupa Konseyi kentsel dönüşümle ilgili çalışmalar yapmış bir kampanya başlatmış; adı ‘‘Urban Renewal’’ olan kampanya daha sonra, bu kavramın yıkıp yeniden yapma gibi bir içerik taşımasından ötürü, ‘‘Urban Renaissance’’ olarak değiştirilmiştir. Kentlerde yaşam koşullarının geliştirilmesi, kentlerin şimdiki ve gelecekteki rollerinin tanımlanması ve ne olacağının tartışılması, kentsel yaşamın geliştirilmesi için mevcut yasaların uygulanması ve yeni yasal dayanaklar elde edilmesi, kentsel sorunlarla ilgili idari ve teknik yöntemlerin geliştirilmesi gibi temel ilkeleri olan kampanya, pek çok Avrupa kentinin yenilenmesine katkıda bulunmuştur. (Özden, 2001)

1980’lerden sonra şehirlerde dönüşüme olan ihtiyaç çok daha fazla artmıştır. Sanayi ve hizmet sektörlerinde yaratılan işgücü imkanlarının kırsal kesimlere ve küçük kentlere göre daha fazla olması çekim gücünü arttırıcı en önemli faktör olmuştur. İstihdam imkanlarının yanısıra sağlık, eğitim, kültür-sanat alanlarında da bireylere sunulan fırsatlar şehirleri birer cazibe merkezi haline getirmiştir. Artan nüfus ve beraberinde gelen barınma ihtiyacı kentlerin üzerindeki baskıyı artırmıştır. Günümüzde gerek kaçak gerekse kalitesiz yapılaşma çevresel faktörleri tehdit etmektedir. Bu tarz yapılaşmanın en çok görüldüğü ülkelerden birisi olan Türkiye, özellikle büyük şehirlerdeki sağlıksızlaşma, yaşam kalitesi düşüklüğü, ekonomik ve sosyal bozulma gibi konularla ön plana çıkmaktadır.

Ekonomik anlamda az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde görülen bu süreçte dönüşüm yapılmak istenen noktalar ve nedenleri iyi tanımlanmalı, doğru müdahaleler yapılmalıdır. Buna göre, kentte dönüşüm projelerinin realize olabilmesi için öncelikle tanımlanması gereken noktalar; bozulmanın türü/formu ve ana nedenleri olmalıdır.

2.1.2 Bozulmanın Nedenleri

Kentlerde bozulma zaman içerisinde tüm fonksiyonlarda meydana gelmektedir, zaman zamanda zincirin birbirini tamamlayan halkaları şeklinde ilerlemektedir. Kısaca bozulmanın nedenleri şu şekildedir ;

- Fiziksel bozulma;

Fiziksel çürüme yada bozulma farklı nedenlerden meydana gelebilir. Bunlar; zamanın etkisi, hava koşullarının etkisi, yer küre hareketleri, trafik vibrasyonu, kalitesiz malzeme kullanımı gibi sıralanabilir.

- Fonksiyonel bozulma;

Bir bina yada bir bölgede fonksiyonda meydana gelen değişimdir. Bölgenin organik dokusunun diğer ilişkide bulunduğu bölgeler ile yarışamaz halde olması, günümüz çağdaş kentleşme koşullarının gereksinimlerini yerine getirememesi durumudur. Örneğin artan nüfus ve araba sahipliliği, özellikle konut alanlarında daha fazla park alanlarına ve geniş caddelere gereksinimi beraberinde getirmektedir. Dolayısıyla kentte dış çeperlerde boş arsaların daha fazla olduğu, gelişime açık alanlarda yeni konut bölgeleri inşaa edilmekte, talep bu yönde ilerlemektedir. Kent merkezinde terkedilmiş konutlar ise fonksiyon değiştirerek konuttan, ticari kullanıma yada terkedilmiş olarak boş kalmaya doğru yol almaktadır.

- Konumsal bozulma;

Çevresel faktörlerin etkilerinden kaynaklanan bir türdür. Bu bozulma trafik kirliliği, koku, titreşim gibi, içinde bulunduğu çevrenin çekiciliğini yitirmesine neden olan kötü etkilerden kaynaklanmaktadır.

- Sosyo-ekonomik yapıda meydana gelen bozulma;

Bu bozulma daha çok yukarıda sayılan bozulma biçimlerini takiben, asıl kullanıcıların yaşadıkları semti yada sokağı terk etmeleri sonucu, genelde bir alt yada daha düşük sosyo ekonomik yapıdan kişilerin yerleşerek oluşturduğu sosyal bir çöküntüdür.

2.1.3 Kentsel Dönüşümün Boyutları

Kentsel dönüşüm alanlarında amaç; fiziksel, ekonomik ve sosyal yatırımlar ile yaşama mekanının koşullarının iyileştirilmesi ve kentsel yaşam kalitesindeki farklılıkların azaltılmasıdır.

Kentsel dönüşümün hedefleri arasında;

- kentsel yaşam ile ilgili olumsuz koşulların iyileştirilmesi,
- fiziki, sosyal ve ekonomik farklılıkların azaltılması (Kentsel Yoksulluk ve Sosyal Dışlanma),
- deprem ve benzeri riskler taşıyan alanlarda olası zararların azaltılması,

- kamu kaynaklarının doğru projelere ihtiyaç duyulan yerleşimlere aktarılabilmesi,
- kentsel standartların yeniden ele alınması,
- iş potansiyellerinin yaratılması,
- eğitim ve kültür seviyesinin artırılması,
- özel sektör yatırımlarına çekim gücü yaratabilecek projelerin yaratılması,
- kentsel yenileme stratejilerinin yerel nitelikler çerçevesinde ortaya konması ve ilkelerin sürdürülebilir kılınması kriterleri gelmektedir.

Bu hedefler çerçevesinde izlenmesi önerilen yaklaşımlar;

- Çok aktörlü ortaklıkların kurulması (Kamu-Özel Sektör ve sivil örgütler, yerel topluluklar),
- Yukarıdan-aşağı örgütlenme yerine aşağıdan-yukarı örgütlenme anlayışının benimsenmesi,
- Proje bazlı ve/veya topluluk bazlı (community based regeneration) programlar ve projeler üretme biçiminin oluşturulması şeklindedir.

Fiziksel ve Ekonomik Dönüşüm

Kentte terkedilmiş yada çöküntü halini almış köhneleşmiş dokuların fiziksel dönüşümü için iki yol bulunmaktadır;

- Yeniden eskisi gibi yapmak;

Dokunun mevcut yapısını koruyarak yada sağlamlaştırarak, orijinal yapısındaki ve niteliğindeki çekiciliğini, yaşanabilirliğini sağlamak.

- Dönüştürmek;

Bir binanın yeni bir fonksiyon yada kullanıma adaptasyonudur. Dönüşüm, eskisi gibi yapmak ve restore etmekten daha büyük değişimlere açık bir olgudur.

- Yıkıp yeniden geliştirmek ;

Tarihi bölgelerde uygulanmak için uygun bir yöntem olmamasına rağmen, fiziksel dönüşüm için bazı durumlarda en uygun çalışmadır.

Kentsel dönüşüm projelerinin başarı ile devamlılığının sağlanabilmesi ve projenin uygulandığı alanda, kentin diğer parçaları ile rekabetinin korunabilmesi açısından ekonomik dönüşüm şarttır. Dolayısıyla kentsel dönüşümün ilk aşaması ekonomik dönüşümdür. Ekonomik dönüşüm aşağıdaki gibi başlatılabilir;

- Fonksiyonel anlamda yeniden yapılandırma;

Önceki kullanımından yeni kullanımların yaratılması, değiştirilmesi.

- Fonksiyonel çeşitlilik;

Mevcut fonksiyonların genişlemesine fırsat verecek şekilde, olduğu gibi korunarak, yeni kentsel kullanımlar ile bir araya getirilmesidir.

- Fonksiyonel canlandırma;

Mevcut kullanımın korunarak, belirli ölçütler altında daha verimli ve karlı şekilde işletilmesidir.

- İşgücünde sektörel çeşitlilik/canlandırma;

Varolan iş gücü yapısı geliştirilerek kalifiye işgücüne olanak sağlayacak yeni sektörlerin yaratılması ve istihdamın artırılmasıdır. (Göksu, 2002)

Bahsedilen kentsel dönüşüm yöntemleri birbiriyle iç içe geliştirilmesi gereken olaylardır. Kent ve bölgesel planlama disiplinleri çerçevesinde, ekonomik rekabette sürdürülebilirlik, sosyal dışlanmayı azaltmak, çevreyi koruma ve geliştirmek amaçlanmaktadır. Gayrimenkul geliştirme disipliniyle de çağdaş, ekonomik açıdan yatırımcısına/kullanıcısına artı değer kazandıran, karlı ve uygulanabilir projeler geliştirme yöntemleri için gerek yerel yönetimlere gerek özel girişimcilere ışık tutmaktadır.

Kentsel dönüşüm, ekonomik ve sosyal yapının kalkınabilmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanabilmesi için ulusal bir strateji haline getirilmelidir. Bu süreçte kamu ve özel sektör bir biri ile dayanışma içinde olarak projeler üretmelidir.

Kentsel dönüşümü gerçekleştirebilmek için Dünya’da birçok formül ve strateji tanımlanmıştır. Her projenin kendine özgü bir yapısı olduğundan günümüzde halen

yeni modeller üretilmeye devam edilmektedir. Dönüşüm projelerinin uygulama aşamasında benzer araçlar kullanılabilirse de, kullanım şekilleri ve sıraları farklılaşmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinde görülen ortak noktalar ise aşağıdaki gibi sıralanmaktadır;

- Dönüşüm stratejileri yerel özellikler taşır.
- Dönüşüm farklı stratejilerle hayata geçirilse de tüm yaklaşımların temelinde aynı prensipler yatar.
- Dönüşüm bir alanı yalnızca fiziksel olarak, iyileştirilip kendi haline bırakmaktan başka anlamlara da gelmektedir; sosyal-ekonomik ve etnik grupları bir araya getiren bir çevresel kalkınma yaratarak, bölgedeki işgücüne yeni olanaklar tanıyan ve yerel halkın yeteneklerini ve üretkenliklerini geliştiren stratejilerle desteklenmesi gerekmektedir.
- Yaşam kalitesinin artması ve beraberinde sosyal ve ekonomik gelişimin sağlanması hedeflenmektedir.
- Halkla iletişimin sağlanması, katılım ve şeffaflık ön plandadır.

Çalışmanın ekler kısmında Dünya'dan ve Türkiye'den kentsel dönüşüm proje örnekleri aktarılmaktadır. Bu örneklerde her projenin finansman ve yönetim modelinin farklı olması göze çarparken, ortak ve olmazsa olmaz nokta belirlenen bir vizyon çerçevesinde katılımın sağlanmasıdır.

Çalışmanın bu bölümünün ardından, gayrimenkul geliştirme disiplini ile ilgili kavramsal açıklamalara yer verilmesi gereği duyulmuştur. Çalışmanın amacında da söylendiği gibi bu disiplinin bakış açısının anlaşılması ve şehircilik disiplini ile örtüşmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesi ve başarının yakalanması için bu disiplinin yöntem ve prensiplerinin önemli birer araç olduğu gösterilmek istenmektedir. Bu çerçevede üretilecek olan projeler; yenilikçi yaklaşım ve yöntemlerin, uygulanabilir ve yaygınlaşabilir modellerin, ekonomik ve çevresel değerlerin yaratılmasına, yerel zenginlik ve potansiyellerin kullanılmasına, katılımcı ve işbirlikçi yöntemlerin uygulanmasına yardımcı olacaktır.

2.2 Gayrimenkul Geliştirme Kavramı

Gayrimenkul geliştirme, bir arazi üzerinde, bir/birden çok binanın inşaa edilmesi, varolan bir binanın yenilenmesi yada yeniden piyasaya sürülmesi gibi birden çok aktiviteyi içermektedir. Geliştirilmiş olan diğer parsellerin el değiştirmesi işi de bu kapsama girmektedir.

Gayrimenkul geliştirme projeleri çok ortaklı bir yapıya sahiptir. Gerek kapsamı gerekse etki alanları ve paydaşları bakımından çoğuldur. Çalışma konuları da çok çeşitli olup birbirini tamamlayan farklı meslek gruplarından gelen profesyonel bir takım çalışmasıyla gerçekleştirilir.

Ülke ekonomisinde önemli bir yeri vardır. Hangi gelişmişlik düzeyinde olursa olsun, dünyanın bütün ülkelerinde gayrimenkul sektörü ekonominin başlıca öğelerinden biridir.

Gayrimenkul geliştirme başta Amerika olmak üzere bir çok Avrupa ülkesinde sistemini oturtmuş bir disiplin olup yarattığı yan sektörler ve finansal pazar itibariyle önem taşımaktadır. Üretilen projelerde konut pazarı ilk sırada gelmektedir, diğer yandan alışveriş merkezleri ofisler gibi spor komplekslerinden eğlence mekanlarına kadar çok geniş bir alanda arz bulunmaktadır.

2.2.1 Gayrimenkul Geliştirmenin Kapsamı

Kentlerde yada kent dışı alanlarda olsun çeşitli fonksiyonlara hizmet vermek amaçlı inşaa edilmesi planlanan tüm yatırımlar gayrimenkul geliştirmenin kapsamına girmektedir. Fonksiyonlarına göre gayrimenkulleri aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür (Şensal, 2002);

- Arsalar/araziler
- Konut; müstakil, apartman, lüks konutlar (residence), yazlık konutlar.
- Ticari yapılar;

- Ofis, showroom

Merkezi İş Alanında veya dışında bir yada birden fazla müşteriye hitap eden ofisler

- Perakende;

Bölgesel alışveriş merkezleri, semt ölçeğinde alışveriş merkezleri, özellikli merkezler, indirim merkezleri.

- Endüstriyel;

Ağır sanayi, hafif sanayi /depo, ofis/depo, depo, lojistik merkez.

- Otel/motel;

İş/kongre, turist/tatil amaçlı.

- Rekreasyon;

Klüp, marina/resort, spor kompleksleri vb.

- Hastaneler

- Üniversiteler
- Devlete ait yapılar
- Kentsel dönüşüm, yenileme alanları

2.2.2 Gayrimenkul Geliştirmede Yer Alan Aktörler

Gayrimenkul geliştirme sektörü multi-disipliner bir yaklaşım içerisinde farklı meslek dallarının bir araya gelmesi ile ortaya çıkmış büyük ölçekli bir iştir. Bir araya getirdiği öncelikli dallar; inşaat, finans, mimarlık, planlama, stratejik yönetim ve pazarlamadır. Özünde gayrimenkul geliştirme bir inşaat işinin ve aynı zamanda finansmanın yönetim sürecidir.

Bu süreçte farklı aktörler yer almaktadır. Bu aktörleri kısaca aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür;

- Yatırımcı/Mal sahibi
- Geliştirici/Developer
- Kullanıcı

Geliştirici (developer)

Gayrimenkul yatırımları takım çalışması gerektirir. Geliştiriciler genelde bu aktivitelerin koordinatörüdür ve kağıt üzerindeki fikirleri gerçek taşınmazlar haline

dönüştürürler. Geliştiriciler bu süreç içerisinde fikir yaratırlar, hayal ederler, kaynak yaratırlar, kontrolü sağlarlar ve başlangıçtan sona kadar bu işlemin orkestra şefliğini üstlenirler. En büyük riski üstelenerek en büyük ödülleri alırlar. Belirli bir arsa üzerinde hedef pazarı tanımlar, inşaat programını geliştirirler, resmi onay ve izinleri alırlar, finansmanı çözerler, yapının inşaa edilmesini sağlarlar ve gerekirse pazarlama işlerini yürütürler. İyi bir geliştirici, karşısına çıkabilecek tüm sorunlar/engeller için hazırlıklı ve dinamik kararlar verebilme yetisine sahip olmalıdır. Süreçteki tüm aktörlerle uyumlu olmalı ve önderlik vasıflarını kullanmalıdır. Bu takıma proje takımı demek doğru olacaktır.

Geliştirici, yatırımcının kendisi olabileceği gibi danışmanlık yapan bu alanda uzman bir firmada olabilir. Geliştiricinin rolünün öneminden dolayı bu bölümde kim olduğu hakkında ayrıntılı bilgi verme gereği duyulmuştur. Geliştirici en büyük riski alan kişidir, güçlü bir liderdir, her konuda biraz bilgi sahibidir, çok fazla kişi ile çalışır, yatırımın başlangıcında hedefleri nettir, arsa ya onun tarafından alınır ya da kontrolü altındadır, özellikle tasarım, finansman ve pazarlama konularında yaratıcıdır, hedef pazarı belirler, yapım programını geliştirir, gerekli onayları alır, finansman sağlar, yatırıma koyduğu sermaye az da olabilir, tüm yatırım sermayesinden sorumlu da olabilir, geliştirilecek gayrimenkulun inşaatından, yönetiminden ve satışından sorumludur.

Yatırım sürecinde geliştiricinin rolü: herhangi bir yanıştan direkt sorumlu olan kişidir, her konuyu en az 2 kere kontrol etmelidir, beklenmeyene hazır olmalıdır, esnek yapılmalıdır gerektiğinde hızlı bir şekilde strateji değişikliği yapabilmelidir, onay aşamasında ikna edici olmalıdır, projenin ekonomik geçerliliğini yitirmeden onay mekanizmalarının taleplerini gözden geçirebilmelidir. (Doğançay, 2002)

Proje Takımı

Gayrimenkul geliştirmede proje takımı aşağıdaki oyunculardan oluşmaktadır;

- Danışmanlar
- Tasarım Grubu: mimar, peyzaj mimarı, plancı, mühendisler, jeoloji mühendisleri, çevre mühendisleri
- Ulaşım Danışmanı
- Yapım Müteahhitleri
- Değerleme Uzmanı

- Avukat
- Muhasebeci
- Pazarlama Firmaları
- Pazar Araştırmacısı
- Pazarlama ve Halkla İlişkiler Danışmanı
- Reklam Ajansı
- Sigorta Firması
- İşletme Yöneticisi
- Finans Kuruluşları

2.2.3 Türkiye’de Gayrimenkul Geliştirme

1950-1960’larda yaşanan göç dalgasının ardından oluşan çarpık yapılaşmaya çözüm olarak doğan 1980’lerdeki toplu konut projeleri Türkiye’deki ilk büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarıdır. Bu dönemde toplu konut fonunun oluşturulması ve Arsa Ofisi tarafından büyük ölçekli alanların tahsis edilmesi yaratılmış olan olumlu koşullardır.

Ülkemizde, bir anlamda konut sorunu ve politikalarının gelişimi ile kendine yön bulmuş olan gayrimenkul geliştirme sektörü, 1990’lı yıllarda ortaya çıkan birçok konut projesinin yanı sıra, modern alışveriş merkezleri, çok katlı iş merkezleri ve çok amaçlı eğlence ve spor kompleksleri ile hem mekansal hem de ekonomik olarak kendini ortaya koymaya başlamıştır.

Türkiye’de çoğu zaman inşaat sektörünün bir branşı, başka bir versiyonu gibi değerlendirilen gayrimenkul sektörünün en büyük sıkıntılarından biri kurumsallaşma olmuştur. 1990’larda GYoların kurulması ile birlikte bir sektör olarak anılmaya başlanan “Gayrimenkul Sektörü” bugün konumunu büyük projelere atılan imzalar ile sağlamlaştırmıştır. GYoların yanı sıra gayrimenkul sektöründe danışmanlık veren firmalar, klasik emlak komisyonculuğunu daha profesyonel platformlara taşıyan pazarlama satış ofisleri, proje yönetimi şirketleri sektörün diğer paydaşlarıdır. ABD ve gelişmiş ülkelerdeki örneklerle bakıldığında tüm bu kurumların imar hareketlerinin planlı ve düzenli bir şekilde gelişmesinde ve sermaye piyasasının çeşitlenmesinde önemli pay sahibi olduğu gözlenmektedir.

Bugün gayrimenkul sektöründeki yatırım, gayri safi yurt içi hasılanın %2-8'ini, sabit sermaye oluşumunun %15-30'unu bulmaktadır. Yıllar boyu, Türk insanı için barınmanın ötesinde bir yatırım aracı olarak görülen gayrimenkulün, Türkiye'de toplam yatırımlar içinde %40'luk bir paya sahip olduğu tahmin edilmektedir. Hem diğer yatırım araçları için teminat oluşturması hem de, doğrudan yatırım aracı olarak görülmesi az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde talep görmesine neden olmuştur. Ancak ülkemizde ve diğer az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde, finans sisteminin gelişmemiş olması, bu taleplerin ölütü yatırıma dönüşmesini ve ekonomik sistem içinde etkin olarak yer almamasını sağlamaktadır. (Foan, 2003)

Piyasada yatırımlar daha çok kurumsal yatırımcılar, özel yatırımcılar ve GYO'lar tarafından gerçekleştirilmektedir, diğer yandan tam olarak kurumsallaşamamış; yeni yatırımcılar, arsa sahipleri ve geliştiriciler gayrimenkullerini kendileri finanse etmek çabası içine girmektedirler. Kamunun gayrimenkul finansmanında zayıf kalması sektörün büyümesinin önünde engel teşkil etmektedir. Ayrıca, istikrarlı bir ekonomik ortamın oluşturulması ve hukuksal anlamda düzenlemeleri yapmak ile yükümlü olan kamunun özel sektörün dinamizminin gerisinde kaldığı göz ardı edilemeyecek bir gerçektir. Türkiye'de sermaye maliyetinin yüksek olması gayrimenkul sektörünün başlıca sorunlarından biridir. Yüksek enflasyon ve faiz oranlarından dolayı bankalar orta ve uzun vadeli krediler vermemektedirler ve ipotēğe dayalı gayrimenkul finansman sistemi henüz oluşmamıştır. Ancak 2004 yılı içinde istikrarlı giden ekonomik yapı gerekli sistemin önümüzdeki yıllarda kurulabileceğini işaret etmektedir.

Yukarıda bahsedildiği üzere Türkiye'de son yıllarda aktif rol oynayan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını (GYO), gayrimenkul ve finans sektöründe yer alan, %49 oranında halka açık olma zorunluluğu getirilmiş şirketler olarak tanımlamak mümkündür. SPK mevzuatında emlakçılık, danışmanlık, inşaat işleri ve gayrimenkul işletmeciliği ile uğraşmaları yasaklanmıştır.

GYO şirketlerinin faaliyet esasları SPK tarafından düzenlenmiş olup, karları kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur.

GYO şirketleri yatırımcıların birikimlerini bir havuzda toplayarak bu fonları değerli ve yüksek getirili gayrimenkuller, geliştirme projeleri ve menkul kıymetlerden oluşan bir portföye yatırarak profesyonel bir yönetim çerçevesinde yatırımcılarına temettü ve sermaye kazancı sağlamayı amaçlayan şirketlerdir. Gelirleri portföylerindeki gayrimenkullerin satış kazancı, kira gelirleri ve faiz gelirleri gibi farklı vade ve risk yapısına dayanmaktadır.

Bu sayede, bireysel yatırımcıların düşük meblağlı tasarrufları, büyük bütçeli projelerde profesyonel olarak kurumsal gayrimenkul yatırımlarına dönüşmektedir. Yatırımcılara yüksek getiri, düşük risk ve sürekli olarak likidite imkanı sağlanmaktadır.

Tüm yatırım faaliyetleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun lisans vermiş olduğu bağımsız eksper kuruluşlar tarafından değerlendirildiği gibi mali tabloları da yine bağımsız denetim kuruluşlarının denetimi altındadır. Ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu ve İstanbul Menkul Kıymetler borsasının sürekli denetimi altındadırlar.

1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanarak hayata geçirilen GYO şirketleri ilk kez 1997 yılında İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmeye başlamıştır. 1997 yılında Vakıf GYO ve Alarko GYO, 1998'de EGS GYO, Osmanlı GYO (Garanti bankasının Osmanlı bankasını satın almasından sonra bugünkü adıyla Garanti GYO) ve Yapı Kredi Koray GYO, 1999'da İş GYO, İhlas GYO ve Nürol GYO son olarak da 2002'de Atakule GYO'nun katılımıyla borsada işlem gören şirket sayısı 9'a ulaşmıştır.

GYO'lar geliştirdikleri projelerle kentsel gelişimi olumlu yönde etkilemektedirler. Sahip oldukları kalifiye iş gücü ve sermaye sayesinde son derece modern yaşanabilir çevreler yaratmaktadırlar. Yönetim biçimleri ve finansman uygulamaları ile gayrimenkul sektörünü Türkiye'de ileri noktalara taşıma çabasındadırlar. Bu anlamda kentsel dönüşüm projelerinde GYO'ların yer almaları önem taşımaktadır. Kamu-özel işbirliği çerçevesinde gerçekleştirilebilecek projelerde bulunmaları son yıllarda kamu tarafından gündeme getirilen konular arasındadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketlerinin, şirket yapılarından ve kurulumlarından gelen bir takım inisiyatifleri şehirlerin yeniden yapılandırılmasında ve kamu-özel ortaklıklarında avantaj oluşturacak şekilde kullanmak mümkündür.

GYO şirketleri; alım satım, proje, hukuk, vergi, pazarlama, teknik ve mimari, konularında danışmanlık hizmeti verebildiği gibi değer tespiti, en iyi kullanım araştırmaları, mülkiyet bilgilerinin araştırılması, arsa keşif-haritalandırma, kiralama yönetimi ve proje yönetim konularında da servisler sağlamaktadır. Kent merkezinin yeniden canlandırılması çalışmalarında bu şirketlerin özellikle değer biçme, pazarlama danışmanlığı, teknik ve mimari danışmanlık, proje yönetim konularında tecrübelerinden ve donanımlarından yararlanılması büyük kazançlar sağlayacaktır.

GYO şirketlerinin gayrimenkul projelerindeki etkin rolü ve kurulması muhtemel ortaklık yapısı içindeki yeri aşağıda maddeler halinde özetlenmektedir;

- Halka açık yapısı kamuoyunun onayının alınmasında kolaylık sağlar.
- Ortaklık yapısı siyasi iradenin karar almasını ve bu kararı rasyonalize etmesini kolaylaştırır.
- Şeffaf olması basın ve medya desteği ve onayı sağlar.
- Vergi avantajlı yapısı karlılığı artırarak proje verimliliğini yükseltir.
- Bağımsız denetim ve ekspertiz sistemi projelerde denetlenebilirliği ve güvenilirliği artırır.
- Şirket üzerindeki SPK ve Borsa denetimi projelerin yasalara, sözleşmelere ve standartlara uygun yönetimini garanti altına alır.
- Bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapısı doğru ve yansız kararlar alınarak uygulanmasını sağlar.
- Hem Borsa hemde kredi kuruluşlarından finansman sağlanabilmesini sağlar.
- Yurtiçi ve yurtdışı farklı finansman olanaklarına ulaşabilirler.
- Personel ve yönetim kalitesi bakımından üstünlüğü, esnek ortaklık yapıları ve şirket yapılanmaları avantaj oluşturmaktadır.
- Gayrimenkul yatırım projelerinin yönetimi konusundaki tecrübe önem taşımaktadır.
- Yatırımlarda işletmecilik fonksiyonu üstlenebilirler.
- Yap-işlet-devret projelerinde sorunsuz olarak yatırım yapabilirler, mülkiyetini edinmedikleri projelere yatırım yapabilirler.
- Varlıklarını teminat olarak göstererek borçlanabilir ve önemli miktarda kaldıraç kullanabilirler.
- Finansmanını üstlendikleri projeleri kamuya geri kiralama işlemlerini gerçekleştirebilirler.

- Hisselerinin Borsada işlem görmesi projelerde farklı likiditasyon yolları ve yatırım performansı değerlendirmesi imkanı sağlar. (Tuncel, 2005)

2.3 Bölüm Sonucu

Bu bölümde kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme kavramları detaylı olarak ele alınmıştır. Kentsel dönüşümün bugüne kadar olan süreci ve özellikle kent merkezini dönüşüme sürükleyen nedenler ortaya konmaya çalışılmış ve bu süreçte günümüz ihtiyaçlarına cevap verebilecek, çok boyutlu, dinamik, dünyaca kabul görmüş yöntemleri ile karşımıza çıkan gayrimenkul geliştirme disiplini aktarılmaya çalışılmıştır. Yapılan çalışmada, bu iki kavramın iyi anlaşılması ve bir bütün olarak ele alınması önem taşımaktadır, zira ilerleyen bölümlerde gayrimenkul geliştirme disiplininde geçerliliği kanıtlanmış stratejik planlama çalışmalarının kentsel dönüşüm projeleri bazında nasıl bir yöntem olarak kullanılacağı aktarılacaktır.

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE KULLANILAN SOSYAL VE EKONOMİK ARAÇLAR

Kentsel dönüşüm çok boyutlu bir olaydır ve projelerin gerçekleşmesinde bir çok araç bulunmaktadır. Bu araçların başlıcaları; sürdürülebilirlik, yönetim, katılım, yasal düzenlemeler ve finansmandır.

3.1 Sürdürülebilirlik

Planlama kavramındaki değişim ve bu kavrama entegre edilen yeni kavramlar, 1980'lerden bu yana Dünya genelinde tartışılmakta ve uygulamalara yansıtılmaktadır. Türkiye, bu gelişmeleri yakından takip eden ve akademik anlamda planlamadaki yeni anlayışları kabul eden ve geliştiren bir yapıya sahiptir. Ancak kamu tarafından planlama anlayışı değerlendirildiğinde; halen geleneksel, parçacıl bir planlama anlayışı karşımıza çıkmaktadır. Türkiye'de sürdürülebilirlik, yönetim, oydaşma, yapabilir kılma, kapasite geliştirme vb. gibi yeni kavramlar 30 Mayıs - 14 Haziran 1996 tarihleri arasında İstanbul'da yapılan Habitat II toplantısı ile gündeme oturmuş, sıkça bahsedilir olmuştur.

Sürdürülebilirlik bu kavramların başında gelmektedir, sadece şehir planlamaya özgü olmayan bu kavram diğer mekanizmalarında doğru işleyişini destekleyen ana husustur. Sürdürülebilirlik sosyal, ekonomik ve fiziksel boyutları olan bir kavramdır.

Geniş kapsamlı sürdürülebilirlik anlayışı çerçevesinde refah sağlayıcı, yaşam kalitesini yükselten, kaynak yaratabilen girişimci bir yaklaşım ön plana çıkmaktadır. Dolayısıyla sosyal adaletçi, çevreci amaçlara ulaşabilme imkanı bu yaklaşıma paralel olarak artabilmektedir. Sürdürülebilir planlamanın kilit noktasını taraflar arası işbirliği, sosyal ve çevreci hedefler oluşturmaktadır. Günümüz planlama sistemi ekonomik ve politik tabana dayanmaktadır, oysaki sürdürülebilir hedeflerin konması ile planlama olgusunun içinde yer alan her aktör daha fazla ve uzun vadeli kazançlar elde edecektir.

Özellikle uzun vadeli kentsel dönüşüm projelerinin gerektirdiği taraflar arası güç birliği ve diyalogun sağlanmasında kentlilik bilinci ve kültürü önem taşıdığından, modernleşme sorunu yaşayan gelişmekte olan ülkelerde taraflar arasındaki işbirliğini örgütleyen yaklaşımların izlenmesi ve bunların genel kültür politikaları ile ilişkilendirilerek yürütülmesi önem taşımaktadır. Girişimci kentsel politikalarda sermayeyi çekmek amacıyla bir kentin yarışması, üstünlüklere sahip olabilmesi için yaşam kalitesi gelişmiş, heyecan verici, güvenli, yenilik yaratıcı bir yer haline gelebilmesi açısından o kentin diğerlerinden farklı ve özel yapan tarihsel miras, fiziksel çevre, kültürel ortam, gelişmiş nüfus yapısı gibi mekansal ve sosyal nitelikler önem taşımaktadır. Mekanı örgütlemek çeşitli faktörlerin belirlediği güç yapılarıyla ilişkili karmaşık bir olgu olduğundan kentsel girişimcilik mekanı bir kaynak yaratma aracı olarak kullanırken özellikle kamu/özel sektör işbirliği ve liderlik önemli belirleyici rol oynamaktadır. (Sökmen, 2003)

Kentsel dönüşüm projelerinin sürdürebilir olması için kamunun önderliğinde konulan hedeflerin olması gerekmektedir. Kent merkezinde ateşleyici nitelikli noktalarda kamunun liderliğinde başlatılacak dönüşüm projeleri gerek toplumun gerekse özel sektörün dikkatini çekecektir. Bu sayede toplumda içinde bulunduğu ortamın yaşam kalitesine bağlı olarak çevresini sahiplenme, sorgulayabilme, medeni bir şekilde hakkını arayabilme, fikir ve isteklerini çevresi ve kamu ile paylaşabilme, sosyalleşme, çevrecilik gibi birçok konuda bilinç artışı gözlenecektir. Özel sektör açısından değerlendirildiğinde, kamu tarafından uygun yasal, yönetsel ve fiziksel altyapı hazırlandığı koşullarda, yerli ve yabancı sermayeyi ülke toprakları içinde kullanma ve pazara canlılık getirme, kent merkezinde doğan ranttan pay alma, istihdam sağlama ve prestij artışı yakalama gibi artı değerler doğacaktır.

Yenilikçi planlama anlayışı ile modern, halkın tüm ihtiyaçlarına cevap verebilen, yüksek yaşam kalitesini getiren bir çok proje geliştirilerek, üst ölçekli planlama kararları çerçevesinde, projeler bir mahalleden diğerine, daha sonra ilçe geneline derken tüm kent genelinde bir döngü haline gelecek ve sürdürülebilirliği sağlanmış olacaktır. Yaşanacak gelişme sürecinde kentsel dönüşüm konularında izlenecek yaklaşımların bir yandan uygulanabilirliği açısından belli bir dönemin planlama anlayışıyla, araçlarıyla ve kaynak yapılarıyla tutarlı olması gerekirken, diğer yandan bu yaklaşımlar kaynak yaratıcı sürdürülebilir bir planlama anlayışının öncü örnekleri olacaktır.

3.2 Katılım

Kentsel dönüşüm projelerinde olmazsa olmaz araçlardan biri katılımdır. Proje organizasyon yapısında halktan temsilcilerin yer alması son derece önemlidir, bir anlamda demokrasinin mahalle ölçeğinde yansması gibidir. Dünya’da ve Türkiye’deki örnekler içerisinde başarılı olan tüm projelere bakıldığında halkın katılımı başta gelmektedir. Yönetimde, kamu kurumlarının temsilcileri, özel sektör temsilcileri ve halkın temsilcilerinin bulunması mekansal organizasyonda tüm tarafların çıkarlarının korunması açısından önem taşımaktadır.

Devletin genel anlamda yönlendirme, denetleme, destek olma özelliğinin yanısıra kentsel dönüşüm projelerinde yerel düzeyde katılım ön plana çıkmakta, bireylerin kendi sorunlarını kendilerinin çözmesi beklenmektedir. Aktörlerin planlamaya veya proje geliştirmeye katılımı, ortaklıklar, ilgi gruplarının oluşturulması, projelerin yönlendirilmesi, kaynak aktarımı, örgütlenme, organizasyon, halkın eğitimi, bilinçlendirilmesi, gibi pek çok konu planlama literatürüne dahil olmakta, tüm bu bileşenlerin ilişkisi bir sistem dahilinde kurgulanmaktadır. Bu şekilde ele alınan yaklaşımlar ile her türlü sorun, gereksinim, riskin azaltılması gibi konuların üstesinden gelinmesi daha kolaylaşmaktadır.

Katılım süreci fikirden proje oluşumuna ve uygulama aşamasına kadar devam eden bir süreçtir. Halkın katılımı ve fikir/isteklerini projeye aktarması aynı zamanda bir eğitim sürecinden geçmesi anlamına da gelmektedir. Diğer anlamıyla her bir birey kendi projesini geliştirmektedir ve projesini savunurken demokratik olmayı, kendini ifade edebilmeyi, proje oluşturma ve onu paylaşabilme yöntemlerini öğrenmektedir.

Toplumsal çıkarları gözetken ve sürdürülebilir gelişimi hedefleyen projeler, başta Dünya Bankası ve Avrupa Birliği fonları olmak üzere birçok kurum tarafından desteklenmektedir. Bu kurumlar tarafından dikkatle üzerinde durulan ana konular projelerdeki katılım süreci, organizasyonun yapısı ve aktörlerin eğitim/bilişlenme ihtiyaçlarının belirlenmesidir. Geliştirilen projelerin toplumsal fayda sağlaması, yaşam ve çevre kalitesini arttırması önem taşımaktadır. Buna yönelik örgütlenme yöntemleri, Türkiye’de özellikle kentsel dönüşüm projelerinde geliştirilmesi gereken bir konudur.

3.3 Yönetişim

1992 yılında Rio de Jenario’da yapılan Dünya Çevre ve Kalkınma Konferansı "Gündem 21" ile dolaylı olarak yönetişimden bahsedilmiştir. Çevre ve Kalkınma

açısından, 21. yüzyılın sürdürülebilir Dünyasını amaçlarken "Herkes için üstlenecek bir rol vardır; hükümetler, iş adamları, ticaret birlikleri, bilim adamları, öğretmenler, yerli halklar, kadınlar, gençler, çocuklar ve hükümet dışı kuruluşlar" diyerek aynı zamanda artık sorunların çözümünde sadece devleti içeren tek özne yerine, çok taraflı görev ve sorumluluk belirtilmiştir .

HABİTAT II zirvesinde bahsedilen kavramların hayata geçebilmesi için çok aktörlü (çok öznel) bir "yönetişim" ön görülmüştür.

Yönetişim kavramı, Birleşmiş Milletler (UNDP) siyasal belgelerinde “bir ülkenin her düzeydeki yönetiminde iktisadi, siyasi ve idari otoritenin kullanımı” şeklinde tanımlanmıştır. Yönetişim; vatandaşların ve grupların, çıkarlarını iletebilecekleri, hukuki haklarını kullanabilecekleri, yükümlülüklerini yerine getirebilecekleri ve farklılıklarının arasını bulabilecekleri mekanizmaları, süreçleri ve kurumları kapsamaktadır.

Bu kavram, birlikte yönlendirme sürecidir. Bu yönelimde ortaklık kavramı ön plana çıkmakta, demokratiklik, açıklık, hesap verme, çoğulculuk, kararın ilgililere en yakın yerden üretilmesi gibi öncelikleri taşımaktadır. Merkezi bir yönetim yerine, yerinden ve o yerde yaşayanların katılımcılığını ve sahiplenmesini içeren bir beraber yönetim ortaklığı ön görülmektedir.

Buna toplumda, yönetimin yeni bir ilişki kurma biçimi ile, sorumluluğun devletten sivil topluma doğru kayması da denilebilir.

Yönetişimin aktörler bazındaki üç boyutu ise: devlet, özel sektör ve sivil toplumdur, her birinin kendine özgü rolleri vardır. Sivil hareketin böyle bir yapılanmayı ve yönetimi önce kendi bünyesinde gerçekleştirmesi ve toplumu da sahiplenme, en azından kendileri ile ilgili karar verme süreçlerine katılım gibi son derece güncel girişimlerle bu yönetim tarzına ortak olmalarını sağlamaları gereklidir. Bu da toplum yaşamında, sivil toplum kuruluşlarının düzenleyici ve belirleyici işlevler yüklenen özneler haline gelmesine yol açacak ve toplumun birlikte yönetim biçimini benimsemesini sağlayacaktır.

Çözümün gerçekleşebilmesi için de, Merkezi İdare, Yerel Yönetimler, Meslek Örgütleri, Akademisyenler, Parlamenterler, Sendikalar ve STK'lar yani toplumun her kesiminin bir ORTAK'lık kavramı içinde olması gerekmektedir. Bu sebeple yerel yönetimlerin sürdürülebilir kalkınmanın gerçekleşmesinde rolü önemlidir.

İyi yönetişimin içinde katılım, hukuk devleti, şeffaflık, oydaşmacılık, duyarlılık, hakçalık, etkinlik, verimlilik, sorumluluk, stratejik vizyon kilit konulardır.

Yeterli bir toplumsal sindirme, öğrenme ve deneyim sürecinin yaşanması gereklidir. Bu, toplumun örgütlenmesini gerektirir. İşte bu noktada yerleşmiş dikine ilişki ve getirdiği güç ile işlerini yoluna koyma yöntemi yerine, giderek sivil , aktif katılımcı olan ve oluşan çarpıklıkları her düzeyde sorgulayarak doğruyu bulan ve oluşmasında etkin olacak toplumun yapısının gücü, geniş bir iletişim ağı, açıklık ve bu şekilde oluşan sağlıklı yatay bir ilişkiden geçmektedir. Yani çarpıklık, toplumu oluşturan bireyler aktif katılımcı ve sivil olmadıkça sürecektir.

Tüm bu yaklaşımları göz önüne aldığımızda, geniş kitlelere ulaşabilmenin yöntemi onları kendi evlerindeki, kendi sokaklarındaki, yakın çevrelerindeki sorunlarına yönlendirerek ve de onlara sahiplenme bilincini aşlamak, kendi yöresel sorunlarını tartıştırarak, çözüm planlarını oluşturmak ve katılımcı bir yapılanmanın içine çekmek ile mümkün olacaktır.

Yönetişim olgusu yönetimin farklı kademelerindeki aktivitelerin düşey (hiyerarşik) entegrasyonu ve yatayda kentte yaşayanların (vatandaşların ve çıkar gruplarının) çeşitli organizasyonların bütünleşmesi ile geliştirilebilir. Asıl konu kurumların ve yapıların hedefleri doğrultusunda paylaşımı ve ortak amaçlar için yeni taleplerle buluşmasıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinde yönetişimin önemi açıktır. Sürecin sürdürülebilir kılınması ve döngünün devamlılığının sağlanabilmesi için yönetişim olgusunun kamunun ve toplumun içine yerleşmesi mutlaklıdır.

3.4 Yasal Araçlar

Hukukta yer alan kanun ve yönetmelikler bir çok disiplin için önemli yer teşkil etmektedir. Hukukun bir araç olmasının sebebi getirdiği kısıtlama/özgürlüklerin belirleyici unsurlar olmasıdır. Hukuk, yapılacak olan tüm işlemler için gerek ve şart uygulamaları belirlerken, hak ve hürriyetleri, taşınmazlara ait bilgileri de aktarmaktadır.

Altta gayrimenkul hukukunda sıkça karşılaşılan kavramlar açıklanırken, son zamanlarda Türkiye’de planlama ve kentsel dönüşümde köklü değişim ve yenilikleri getirmekte/getirecek olan mekanizmalar kısaca özetlenmektedir.

3.4.1 Mevcut Geçerliliği Olan Yasal Araçlar

3.4.1.1 Mülkiyet

Mülkiyet hakkı, mal ve benzeri şeylere sahip olma ve bunlardan yararlanma hakkıdır. Anayasa'nın 35. Maddesi kişinin temel hakları arasında mülkiyet hakkını saymış olup, herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğunu, bu hakkın ancak kamu yararı amacı ile ve kanunla sınırlanabileceğini, bunun yanında mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağını aktarmaktadır. Türk Medeni Kanunu da mülkiyet hakkı sahibine yasalar çerçevesinde dilediği gibi tasarruf etme hakkı tanımıştır.

Mülkiyet taşınır ve taşınmaz mülkiyeti olmak üzere ikiye ayrılır. Taşınmaz mal (gayrimenkul); hane ve arazi gibi başka yere götürülmesi mümkün olmayan yerinde sabit olan mallardır. Bir başka deyişle, sabit olan, bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan eşya gayrimenkul terimi ile ifade edilmekte ve menkul/taşınır kavramının karşıtını oluşturmaktadır. Türk Medeni Kanunu'nun 632. maddesine göre gayrimenkul mülkiyetinin konusu yerinde sabit olan şeylerdir. Tarlalar, arsalar, madenler sabit olan mallara örnek oluşturabilir.

3.4.1.2 Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı

Göç ve diğer nedenlerle şehirlerdeki nüfus artışı çok hızlı olmuş, sonuçta arsa fiyatları olağanüstü artış göstermiş, işyerleri ve konutlar yatay büyümeden dikey büyüme yoluna doğru gitmişlerdir. Tek bir parsel üzerine çok katlı binalar yapılmış ve burada oturanlar arasındaki ilişkilerin düzenlenmesi gerekmiştir.

Yukarıdaki gelişimin bir sonucu olarak Kat Mülkiyeti Kanunu ile gerekli hukuksal düzenlemeler yapılmıştır. Kat mülkiyeti arsa payı ve ana taşınmazdaki ortak yerlerle ilgili özel bir mülkiyettir. Yapımı tamamlanmış binalarda kat, daire, ofis, mağaza, depo gibi tek başına kullanılmaya elverişli bölümler üzerinde malik veya ortak malikler tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kurulan mülkiyete kat mülkiyeti denir. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere kat mülkiyeti kurulması birtakım koşullara bağlanmıştır. Bu koşullar aşağıda sıralanmıştır.

- Yapımı tamamlanmış yapı olması gereklidir,
- Yapıda kat mülkiyetine konu teşkil edecek nitelikte bağımsız bölümler olması gereklidir,

- Yapının kagir yada betonerne olması gereklidir (tamamen veya kısmen ahşap yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz),
- Müşterek mülkiyet olması zorunludur.

Kat mülkiyeti kavramının kapsamında yer alan kat irtifakı ise bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılmakta olan veya yapılacak yapı veya yapıların bağımsız bölümleri için arsa malik veya maliklerinin kurduğu irtifak hakkıdır.

Kat mülkiyeti veya kat irtifakının kurulması iki şekilde gerçekleşir. Kat mülkiyetinin/irtifakının sözleşme ile kurulması durumunda, ana taşınmazın maliki veya malikleri tarafından isteklerini belirtir bir dilekçe Tapu Müdürlüğü'ne verilir. Yargı kararı ile kurulması durumunda ise, ortak taşınmazın maliklerinden herhangi biri ortak mülkiyetin sona erdirilmesi ve taksim için mahkemeye başvurur. Yapı kat mülkiyetine çevrilmeye elverişli ise ve paylarına göre ortaklarına dağıtmak mümkün ise hakim bu yönde karar verir.

3.4.1.3 Zilyetlik ve Şufa Hakkı

Zilyetlik, bir mal üzerinde fiili egemenlik kurma, kullanma hakkıdır. Maldan ekonomik şekilde yararlanılır. Kiracılık en önemli örneğidir. Gayrimenkul maliki asli zilyettir. Mülkiyet, zilyetlik hakkını doğal olarak birlikte taşır.

Şufa hakkı, gayrimenkul hissedarlarının, payları kendi dışlarında üçüncü kişilere satmak istemeleri durumunda diğer hissedarların aynı bedeli vererek öncelikli alım hakkıdır. Yalnızca satışta geçerlidir. Hakkın kullanılmasını önlemek için satış bedeli yüksek gösterilirse mahkemeye başvurulup kanıtlanırsa gerçek değer tespitiyle bu hak kullanılabilir. Satışın yapıldığını öğrendikten sonra bir ay, her halükarda satıştan sonra 10 yıl geçmişse bu hak kullanılamaz. Kanuni şufa hakkı yasadan kaynaklanmakta olup, bunun dışında tapuya şerh ile de şufa hakkı kurulabilir. Şufa hakkından feragat sözleşmeleri tapuya şerh edilirse geçerlidir.

İntifa hakkı, gayrimenkulden yararlanma yani istifade etmeye yarar. Malik olmak şart değildir. Bu hak şahsa bağlı haklardan olup, devredilemez. Hakların yanında yükümlülükleri de bulunur. Gayrimenkulün bakım ve onarımı, özenle korumak ve kollamak bunların başında gelir. İntifa hakkını da devreden malik, kuru mülkiyet sahibidir. Kuru mülkiyet, intifa hakkı devam etmek şartıyla başkasına devredilebilir. İntifa hakkı süre ile sınırlandırılır ve tapu siciline tescil edilmesi gerekir.

İrtifak hakkı, mülkiyet hakkını sınırlayıcı, başkası lehine kullanma, yararlanma hakkı olup, üst hakkı ve geçit hakkı en bilinenlerdendir.

İştira hakkı, hukuki işleme dayanmak koşulu ile tek taraflı irade beyan ederek bir malı satın alma hakkıdır. Yenilik doğuran bir haktır. Gayrimenkulu malikinden belli bir bedelle tek taraflı irade açıklamasıyla satın almayı sağlayan bir hak olup, tapuya tescili şarttır ve 10 yıl geçerlidir. Her malike karşı kullanılabilir. İştirak halinde mülkiyet ise kanundan veya sözleşmeden kaynaklanan bir ortaklık nedeniyle birden fazla kişinin gayrimenkule malik olmalarıdır. Payları, gayrimenkulun tamamını kapsar.

3.4.1.4 İfraz, Tevhid, Trampa ve Parselasyon

İfraz, imar planı tamamlanmış yerlerde, plan koşullarına uymak şartıyla bir parselin birden fazla parselde dönüştürülmesi işlemidir. Bundaki amaç, gayrimenkulde değer artışı sağlanması, daha çabuk satılabilmesi, imar planının uygulanmasıdır. Bunun için krokili beyanname düzenlenir, bu beyanname Kadastro Müdürlüğü'nce kontrol edilir ve onaylanır. Belediye Encümeni ifraz kararı alabilir. Kadastro onaylı plan ve eki belgeler ile, gayrimenkulun sahibinin tapuya başvurmasından sonra ifraz gerçekleşir.

Tevhid, tek başına inşaat yapılması mümkün olmayan, imar planı gereği birleştirilmesi gereken veya daha uygun inşaat yapabilmek için birden fazla parselin birleştirilmesi işlemidir, imar planlarının daha rahat uygulanması, değer artışı, inşaat yapımına uygun hale getirme gibi amaçlarla yapılır. Kararı Belediye Encümeni verir. Hak sahiplerinin rızası ve birleşecek parsellerin bitişik olması gereklidir. Ayrıca parseller üzerinde mülkiyeti kısıtlayıcı şerhlerin olmaması gerekir.

Taksim, ortak mülkiyette olan gayrimenkulun, ortaklar arasında paylaşımıdır. Paylaşım sonucu, ortak mülkiyet sona erer ve her ortak kendi payı üzerinde kişisel mülkiyet sahibi olur. Taraflar anlaşarak taksimi gerçekleştirebilirler. Ayrıca, mahkemeye başvurarak bu işlemin yerine getirilmesini isteyebilirler.

Trampa, kelime anlamı olarak bir malın başka bir malla değiştirilmesidir. Değer eşitliğini taraflar belirler, tapunun bu konuda herhangi bir müdehalesi olamaz. Hisselerin de trampası mümkündür.

Parselasyon, büyük bir parselin, imar planı şartlarına uygun olarak birden fazla imar parseline dönüştürülmesi işlemidir. Belediye Encümenince tetkik edilerek sonuçlandırılır.

3.4.2 Kentsel Dönüşüm Kavramının Türkiye’de Yasal Altyapısının Oluşması İçin Yeni Mekanizmalar

3.4.2.1 İmar Hakları Transferi

İstanbul’da yapı stoğunun %60’ı ruhsatsız yapılardan oluşmaktadır. Bir takım ruhsatlı yapılar ise zaman içinde kaçak kat, kolon kesme gibi yöntemler ile değişime uğramıştır. Kentlerde yaşanacak dönüşüm sürecinde uygulamada kent yönetimleri ve aktörlerin başarılı olabilmeleri için bir takım yasal düzenlemeler ve yenilikçi yaklaşımlara ihtiyaç doğacaktır. Bu yaklaşımlardan biri İmar Haklarının Transferi’dir. Bu yöntemde amaç mülk sahiplerinin sahip olduğu haklarını başka bir projede kullanmalarının sağlanması yada bu hakkın menkul kıymet hakkına dönüştürülmesidir.

Birçok ülkede örnekleri görülen bu yöntemin asıl amacı, kent içinde ve çevresinde, özellikle, tarım ve yeşil kullanımında olan alanları korumaktır. Sistem, arsa sahibinin kendi isteği ile mülkiyet üzerinde var olması gereken, imar hakkını kullanmayıp, bu hakkı, yerel yönetim işbirliği ile serbest piyasa koşullarında, bir başka projede kullanılmak üzere likide çevirmesi üzerine kurulmuştur.

Modele göre iki farklı durum söz konusu olabilir; birincisinde arsa sahibi arsasını elinde tutarak, imar hakkını piyasa koşullarında yatırımcıya satabilir, ikincisinde ise yerel yönetimler banka aracılığıyla imar hakları transferi bankası oluşturur, yatırımcılar bu havuzdan yararlanır.

Bu programların düzgün işleyebilmesi için hakkı korunacak taşınmazın bulunduğu bölgenin ve hakların transfer edildiği bölgenin tasarımı ve hukuksal altyapının ve prosedürün iyi geliştirilmesi gerekmektedir.

Ülkemizde modelin kullanım şekli ve yerleri şu şekilde özetlenebilir;

- Tarihi çevrede yapıların ve tarihi dokuların, imar baskısı altında dayanamayıp, yıkılıp yeni yapılara dönüşmesi ve büyük kentsel yeşil alan kullanımında olması gereken alanların yapılaşması yerine, bu alanlarında imar haklarının olması gerektiğinin kabulü ile bu hakkın mülk sahiplerine sertifika yoluyla başka alanlara veya projelere transfer edilerek, kullandırılmasına olanak verilmesi olarak kullanılabilir.
- Ayrıca, model, özellikle deprem riski olan, kritik alanların boşaltılarak, mevcut imar haklarının başka alanlara veya projelere transferi ile gecekondur

ve kent merkezindeki çöküntü alanlarının dönüşümünde kullanılabilir. (Göksu, 2002)

Bu yöntemin ülkemizde uygulanabilir olması için yerel yönetimler başta olmak üzere, toplumun, yatırımcıların bu konuda bilgilendirilmesi gerekmektedir. Bu yöntemde bilinçli karar verme ve gönüllülük önem taşımaktadır. Özellikle sorunlu bölgelerdeki mülk sahiplerinin sahip oldukları taşınmazı tekil değerlendirmek yerine, yakın çevresi ile bir bütün olarak düşünmesini ve mekanın bu sayede daha planlı, daha değerli olabileceği anlaması gerekmektedir.

Bu yöntemin bir çok sorunlu bölgede işe yarayacak bir model olduğu ortadadır. Gerekli düzenlemelerin yapılması için yerel yönetimlerin bu konuda harekete geçmesi gerekmektedir.

3.4.2.2 Diğer Menkulleştirme Yöntemleri

Gayrimenkul ülkemizde halen en önemli yatırım araçlarından biridir. İnsanların çoğu birikimlerini konut satın alarak değerlendirmektedir. Böylesi büyük hacimli bir yatırım aracının başka ekonomik aktiviteler içinde de yer alması ülke ekonomisi için önem taşımaktadır. Burada kastedilen ekonomik aktivite özünde gayrimenkullerin menkulleştirilmesi yani borsada işlem görebilir araçlar haline dönüştürülmesidir. Bugün Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları yapısı itibarıyla bu yöntemin uygulanmasında bir aracı olmaktadır.

Gayrimenkul sertifikası ülkemizde yönetmeliği bulunmasına rağmen uygulanmamaktadır. Özellikle gecekonduların dönüşümünde etkili olabilecek yöntem gündeme getirilmelidir. Kentsel dönüşüm projelerinin çeşitlenmesinde ve kentleşmemizin düzgün gelişmesinde, özellikle konut ve işyeri alanında, bireysel yatırım aracı olan gayrimenkulün menkulleştirilmesi orta ve uzun vadede önemli bir araç olabilecektir. (Göksu, 2002)

Önemli olan, piyasaya sunulacak sertifikaların, nominal değeri ile sertifikaya konu proje ve uygulama yapılacak arsa ile proje süresi, maliyeti vb konuların önceden belirlenmesidir. Ayrıca, sertifikaya konu olan projelerin özellikle deprem ve yapı standartlarına uygun projelerin yerine getirilmesi taahhüdünün garanti altına alınması ve denetlenmesi için sertifika toplayacak yatırımcılar ile banka ve sigorta şirketleri arasındaki ilişkinin de iyi belirlenmesi gerekmektedir.

Dönüşüm projelerinin hızla gerçekleşmesi, kaynak yaratılması ve talebin çeşitlenmesi için gayrimenkul sertifikası, gecekondular dönüşüm sertifikası, imar hakları transferi sertifikası, imar haklarını toplulaştırma sertifikası gibi

menkulleştirme araçları ile bu menkul değerlerin kentleşme ve sermaye piyasası sektörlerinin gündemine girmesinde büyük yarar görülmektedir.

3.4.2.3 Büyükşehir Belediyesi Kanunu

Kanun No. 5216 Kabul Tarihi: 10.7.2004

- Yasaya göre, bağlı olduğu il, ilçe belediyesi ile nüfusu 50 bin ve üzerinde olan bir belediyenin sınırına 5 kilometreden daha yakın duruma gelen belediye ve köyler bu belediyeye katılacak. Nüfusu 2 binin altına düşen belediyeler, Danıştay'ın görüşü alınarak, İçişleri Bakanlığı'nın önerisi üzerine müşterek kararname ile köye dönüştürülecek. Tüzel kişiliği kaldırılan belediyelerin tasfiyesini il özel idaresi yapacak. Bu belediyelerin taşınır, taşınmaz malları ile hak, alacak ve borçları köy tüzel kişiliğine devredilecek.
- Bu yasa çerçevesinde tez kapsamını ilgilendiren bölümler şu şekilde özetlenebilir;
 - Şeffaflık ve katılımın ön plana çıkması planlanmaktadır (halkı bilgilendirme şartı, kamuoyu yoklaması yetkisi).
 - Emlak vergisi tutarının tamamı, ilgili ilçe ve il kademe belediyeleri tarafından alınacak. Bunlardan büyükşehir belediyesine veya özel idareye pay verilmeyecektir.
 - Büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri ve il belediyeleri ile nüfusu 50 binin üzerindeki belediyeler, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilecek.
 - Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilan edilecek. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için, o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az 50 bin metrekare olması zorunlu olacak.

- Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırmasında anlaşma yolu esas olacak. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülerek karara bağlanacak.
- İlçe ve ilk kademe belediyelerinin görüşünü de alarak Büyükşehir Belediyesinin “Stratejik Planı”nı, yıllık hedeflerini, yatırım programlarını ve bunlara uygun olarak bütçesini hazırlamak görevi, Büyükşehir Belediyesi’ne verilmiştir.
- Yasada ‘Stratejik Plan’ kavramı geçmesine rağmen, açıkça tanımlanmamıştır. Bu konuya ilişkin açıklamalar “kalkınma planı ve programı ile bölge planına uygun olarak, yıllık performans planının da hazırlanarak belediye meclisine sunulması” biçiminde Belediye Kanunu’nun 41.maddesinde yer almıştır. Bu bir anlamda Büyükşehir Belediye’sinin sosyo-ekonomik planları olarak yorumlanabilir.
- 7. maddede “afet riski taşıyan veya can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturan binaları insandan tahliye etmek ve yıkmak” yetkisinin büyükşehir belediyelerine ait olduğu hükmü düzenlenmiştir.
- 11.maddede; “büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar, gerekli işlem yapılmak üzere ilgili belediyeye bildirilir. Belirlenen imara aykırı uygulama, ilgili belediye tarafından üç ay içinde giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 32. ve 42. maddelerinde belirtilen yetkilerini kullanma hakkını haizdir” denmektedir. Bu madde, ruhsatsız veya ruhsata aykırı olarak yapılmış ve süresi içerisinde imar açısından sağlıklı hale getirilememiş binaların yıktırılacağı ve masraflarının da yapı sahibinden tahsil edileceği yetkisini vermektedir.
- Ayrıca kanunda Belediye’nin mali yetkileri bakımındanda düzenlemeler getirilmiştir. Bu yetkilere göre büyükşehir belediyelerinin kentsel dönüşüm proje uygulamalarına katılıp, bu projeleri mâli açıdan destekleyebilecekleri ortaya çıkmaktadır.

3.4.2.4 Belediye Kanunu

Belediyenin Stratejik Planını, yatırım ve çalışma programlarını görüşüp kabul etme ve nazım ve uygulama İmar Planlarını görüşüp onaylamak yetkisi belediye meclislerine verilmiştir. Ayrıca, İl Çevre Düzeni Planları, valinin koordinatörlüğünde hazırlanıp, İl Genel Meclisi ve İl Belediyesi Meclislerinin onayları ile yürürlüğe girmektedir.

Kültür ve tabiat varlıkları ile tarihi dokunun korunmasını sağlamak, korunması mümkün olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşa etmek görevi belediyelere verilmiştir.

Yasa'nın 69.maddesinde; arsa ve konut üretimi ile ilgili geniş yetkiler getirilmiş, düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediyelerin; arsa üretmek, konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak, bu amaçla kamulaştırmalar yapmak, trampa etmek, kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla ortak projeler geliştirmek yetkileri hükme bağlanmıştır. Ayrıca belediyelerin, dar gelirliilere, afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledileceklere arsa tahsis edebileceği de bu maddede yer almıştır.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Başlıklı 73. maddede ise Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri ile İl belediyelerinin ve nüfusu 50.000'in üzerindeki diğer belediyelerin, kendi sınırları içerisinde bulunmak ve en az elli dönümlük bir alanı kapsamak koşulu ile meclis üye tamsayısının salt çoğunluğunun kararı ile "kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri" uygulayabilecekleri hükmü getirilmiştir. Bu projelerde amaçlanan, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumaktır.

Proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırmalarında anlaşma yolunun esas olduğu maddede yer almaktadır. Ancak bu, anlaşma olmazsa proje uygulanamaz anlamına gelmez. Zaten Kamulaştırma Kanunumuz da, anlaşma yolunu öncelikle getirmiş ve anlaşma olmazsa kamulaştırma yoluna gidileceğini bildirmiştir. (Zeytinburnu Pilot Projesi kapsamında hukuki altyapının incelenmesi, 2005)

3.4.2.5 Toplu Konut Kanunu

Bu kanun için getirilen yeni düzenlemede, gecekondü yada bezneri alanlarda kentsel dönüşüm projesi yapılacaksa, bu alan ve yakın çevresindeki mülkiyeti TOKİ'ye ait

olan arsa ve arazilerde belirlenen alanlar ve Valiliklerce “toplu konut iskan sahası” olarak belirlenen diğer alanlar için TOKİ başkanlığı her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkili kılınmıştır.

Ek 6.maddeye göre TOKİ Başkanlığı gecekondur bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondur dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu amaçla gecekondur bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.02.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondur Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun’a göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başbakanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir.

Zeytinburnu pilot projesi kapsamında hazırlanan raporda bu kanunla ilgili olarak projeye adaptasyon şu şekilde düşünülmüştür; proje alanındaki afet riskli bölgelerden, gecekondur ıslâh bölgeleri olarak belirlenip Islah İmar Planları yapılmış alanların sınırları Nazım İmar Planlarında belirlenerek “Gecekondur Dönüşüm Projesi” uygulanmak üzere TOKİ’ye bildirilir. Ayrıca, yeni yerleşme alanları olarak belirlenen alan sınırları da, Valiliğe “Toplu Konut İskân Sahası” olarak karar verilmek üzere önerilir. TOKİ ile birlikte hazırlanacak planlar, Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girerler. Proje alanındaki yapıların yıkılıp yeniden yapılmaları ile toplu konut iskan sahası olarak belirlenen yerlerde toplu konut üretimi için İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin kuracağı şirket’e TOKİ de ortak olacaktır. Bu durumda yapılacak kamulaştırmalarda, iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma olanaklarından da yararlanılacaktır. 2981 sayılı Yasa doğrultusunda hak sahibi olan kişilerle TOKİ Başkanlığı kanalıyla proje çerçevesinde anlaşmalar yapılabilecektir

3.4.2.6 Kentsel Dönüşüm Kanun Tasarısı Taslağı

İmar Kanunu Tasarısı Taslağı çerçevesinde kentsel dönüşüm ve planlama adına yeni yaklaşımlar getirilmiş ancak kentsel dönüşüm, planlama kavramı ile bir bütün olarak ele alınmamıştır. Kentsel dönüşümle ilişkin elle tutulur yönetsel araçlar yeterli şekilde tanımlanmamış, gayrimenkul geliştirme disiplinin bakış açısından uzak, finansman boyutunu içermeyen bir yol izlenmiştir. Taslağın Şehir Plancıları Odası tarafından da eksik boyutlarının bulunmuş olması ve ileriki tarihlerde yeniden ele alınacağı düşünüldüğünden, ekler bölümünde bugünkü hali ile aktarılmıştır.

3.5 Finansman

Finansman konusu planlanan tüm yatırımlarda en önemli araçlardan birini oluşturmaktadır. Maddi kaynaklar projelerin devamlılığının sağlanması için gereklidir. Gayrimenkul satın almak isteyen kişilere yada büyük gayrimenkul projelerini gerçekleştirmek isteyen kurumlara, ihtiyaç duydukları fonun sağlanmasıdır. Bu en yalın amaç olup, bunun gerçekleştirilebileceği şekiller sınırlıdır. Bu anlamda finansmanı kendi içinde iki boyuta ayırmak söz konusu olabilir;

1. Gayrimenkul satın almak isteyen kişiler için finansman
2. Projenin yatırım maliyetinin karşılanması için yatırımcı/geliştiricinin ihtiyacı olan finansman

Gayrimenkul finansmanı, özellikle konut finansmanı konusunda sağlanan kurumsal kaynaklar sınırlı sayıda olmakla beraber gelişmekte olan ülkelerde finansman sistemleri hakkında bilinç yetersizliği söz konusudur. Her ülkenin kendi sınırları çerçevesinde kendine özgü finansal sistemi vardır. Gayrimenkul finansmanın yerel özelliklere ve ekonomiye dayalı gelişmesi olgusu bankaları ve diğer uluslararası kuruluşları bu pazardan uzaklaştırmaktadır. Finansman yöntemleri ülkeden ülkeye benzerlik gösterse de kaynağı yaratan kurumlar ülkenin ekonomik gelişmişliğine ve yönetim şekline göre değişiklik göstermektedir. Sağlanan krediler bazı durumlarda hükümet, bazı durumlarda ise özel kredi kuruluşları tarafından verilmektedir. Öte yandan genel olarak finansman bankacılık sistemi tarafından sağlanmaktadır.

Gayrimenkul finansmanı alanında en büyük kaynak bireylerin gelirleridir. Gelişmiş ülkelerde, bankalardaki mevduat, hayat sigortası şirketleri ve emeklilik fonları hanehalkının tasarruflarının çok büyük bir kısmını oluşturmaktadır.

Genel olarak ele alındığında ekonomi 4 sektöre ayrılabilir;

- Şirketler kesimi
- Kamu kesimi
- Uluslararası kesim
- Hanehalkı.

Şirketler kesimi ve kamu kesimi finansal piyasalarda genelde kendileri borçlanıcı konumundadır. Yani fon arz etmek yerine fon talep etmektedirler. Dolayısıyla

hanehalkı gelirleri finansman piyasasına kaynak aktarma bakımından en önemli kesimdir.

Gayrimenkul piyasaları için geçerli olan 4 tür finansman yöntemi tanımlamak mümkündür;

- Kurumsal olmayan finansman
- Kurumsal finansman
- Kamu finansmanı
- Uluslararası finansman

3.5.1 Kurumsal Olmayan Finansman

Hukuki düzenlemelere girmeyen, gelenek ve uygulamalara dayanan, kayıtlara girmeyen bir kaynaktır. Ekonominin yeterince gelişemediği ülkelerde kurumsal olmayan kaynaklara başvurular daha çok görülmektedir. Uygun finansman sisteminin bulunmayışı ve gelir seviyesinin düşüklüğü bireylerin bu kurumsal olmayan yollara başvurmalarına neden olmaktadır. Bu konuda konut finansmanında kullanılan kurumsal olmayan kaynaklar Türkiye’de de görüldüğü gibi şu şekilde sıralanabilir;

- *Hanehalkının cari gelirlerinden yapmış olduğu tasarruflar:* az gelişmiş yada gelişmekte olan ülkelerde kişiler gelirlerinin bir kısmını konut sahibi olma yönünde birikime dönüştürerek, bina malzemesi almak için kullanmaktadır.
- *Akraba ve arkadaşlardan sağlanan kaynaklar:* genelde alınan nakde karşın faiz bile söz konusu değildir. Yardımlaşma söz konusudur.
- *İşyerinden yada iş arkadaşlarından sağlanan kaynaklar:* genelde faiz uygulanan ödünç alma biçiminde yine yardımlaşma olgusuna dayanmaktadır.
- *Önce yapılmış olan tasarruflar:* önceden satın alınmış altın, mücevher vs. Gibi maddi varlıkların konut edinme amacıyla satılmasına dayanan kaynak şeklidir.
- *Gayri resmi yollarla kredi veren kişi yada yasa dışı gruplardan sağlanan kaynaklar:* bu türde kredi sağlayan kişilere örnek olarak tefeciler gösterilebilir. Verdikleri kredilerin vadesi kısa ve faizi yüksektir.

- *Aynı sosyal grubun içinde yer alan bireylerin oluşturduğu tasarruf ve kredi birlikleri tarafından sağlanan krediler:* 50-150 katılımcının bir araya gelerek oluşturduğu birlik ve yönetim ile tasarruf yapmaya başlamasıdır. Genelde gelir seviyesi düşük kişilerden oluşur. Sağlanan birikim, konut edinmek isteyenlere düşük faiz oranları ile ortalama 5 yıl vadeli olmak üzere aktarılır.
- *Müteahhitler tarafından sağlanan krediler;* satın alınan gayrimenkulün bedeli, müteahhite belirli oranda verilen peşinat, müteahhit tarafından belirlenen vadeler ve vade farkları şeklinde ödenir. Bu yöntem ülkemizde önemli bir yere sahiptir.
- *Konut kooperatifleri;* Konut yapımı kooperatiflerin asıl amacıdır. Diğer birliklerden farkı bu noktada ortaya çıkar. Konutların mülkiyeti inşaat sırasında kooperatife inşaat bittikten sonra ise kooperatif üyelerine aittir. Bu yöntem, gelişmekte olan ülkelerde en etkin yöntemlerden biri olmuş ve teşvikler görmüştür. Bu şekilde üretilen konutların kalitesi kooperatifi oluşturan kişilerin gelir ve kültür düzeyine bağlı olarak değişmektedir.
- *İşçi evler:* herhangi bir işyerinde çalışan işçilere işverenleri tarafından barınma imkanı sağlanması şeklindedir. Bazı ülkelerde geliri düşük işçileri ev sahibi yapabilmek için işverenlerine önemli teşvikler sağlayarak konut edindirmelerini desteklemiştir.

3.5.2 Kurumsal Finansman Kaynakları

Kurumsal sektör tarafından sağlanan, diğer bir deyişle kamu otoriteleri tarafından onaylanmış olan ve hukuki bir temele dayanan bir finansman sistemidir. Bu sistem içinde aşağıdaki gibi konut finansmanı kurumları yer almaktadır;

- Uzman Konut Finansmanı Kurumları;

- *Kamu tarafından kurulan bankalar ve şirketler:* bu kurumlar sahip oldukları fonların büyük bir bölümünü, hükümetlerin sağladığı tahsislerden ya da bu konu ile ilgili olarak konan vergi ve diğer benzerlerinden sağlamakta ve özellikle konut finansmanında kullanmaktadırlar. Bu kaynakların yanısıra özel ya da kurumsal mevduat da toplayabilmektedirler. Bu şekilde fon tedariki, düzenlenmiş olan ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi satılması yolu ile sağlanır.
- *Özel sektör tarafından kurulan finansman kurumları:* bu kurumlar, hükümet kaynaklı ya da uluslararası fon sağlayabilmelerine karşın, esas itibariyle fon

kaynakları, topladıkları mevduatlar ve ihraç ettikleri ipotek dayalı menkul kıymetlerden oluşmaktadır. (Paine, 1985)

Bu kurumlara örnek olarak, İngiltere-Building societies, ABD-Loan and savings, Almanya-Bausparkassen gibi kurumlar gösterilebilir.

- Diğer yandan yukarıda bahsedilen kurumların dışında ipotek bankaları, tasarruf bankaları, konut şirketleri uzman konut finansmanı kurumları arasındadırlar. Bu kurumlar esasında konut satın almak yada inşaa etmek isteyenlere kredi sağlarlar. İpotek kredisinin türüne bağlı olmak üzere vadeleri 15-30 yıl arasında değişmektedir. Kurumlar vermiş oldukları ipotek kredilerini tasarrufçulardan toplanmış olan mevduatlarla finanse edebilecekleri gibi, düzenlemiş olan ipotek kredilerini menkul kıymetleştirerek yada söz konusu bu iki yöntemi birlikte kullanarak kendilerini fonlamaktadırlar. Bu kurumların profesyonel yaklaşımı ve uzman kadrosu konut finansmanı konusunda piyasada büyük hacme sahip olmalarını sağlamaktadır.
- *Genel finansman kurumları:* genel finansman kurumları arasına ticari bankalar, sigorta şirketleri ve emeklilik fonları girmektedir. Bu kurumların her birinin uzmanlık alanları bulunmaktadır ve uzman konut finansman kurumlarına göre daha geniş portföyü bulunmaktadır. Kendi bünyelerinde konut finansmanı ile ilgili ayrı birimler oluşturmuşlardır.

Ticari bankalarda gayrimenkul kredileri verdikleri tüm kredi hacimlerinin içinde sınırlıdır. Bunun sebebi gayrimenkul kredilerinin uzun vadeli olmasıdır. Sigorta şirketleri gayrimenkul sektörüne dolaylı olarak fon sağlarlar; düzenlenmiş olan ipotek kredilerini yada ihraç edilmiş olan ipotek dayalı menkul kıymetleri satın alırlar. Gelişmiş ülkelerde uzun vadeli finansman yaratılabilmesi için sigorta şirketlerine ipotek kredisi yada ihraç edilmiş olan ipotek dayalı menkul kıymetlere yatırım yapma zorunluluğu getirilmiştir. Menkul kıymetler kredi riskleri çok düşük olmakla beraber daha yüksek getiri sunmaktadır.

- *Emeklilik fonları:* uzun vadeli fonlara sahiptirler. Sigorta şirketleri gibi çoğu ülkede emeklilik fonlarına da ipotek yada ipotek dayalı menkul kıymetlere yatırım yapma zorunluluğu getirilmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde yeterli mali kaynağa sahip olmayan bu kuruluşlar aynı hizmetleri sunamamaktadır.

Kısa vadeli fon toplayan kurumlar için uzun vadeli ipotek kredileri cazip değildir. Ancak ikinci el ipotek piyasası gelişmiş olan yani düzenlenmiş olan ipotek kredileri menkul kıymetleştirilerek likidite sağlanan ülkelerde, gayrimenkul kredilerinin olumsuz yönleri ortadan kaldırılabilir. Dolayısıyla mali piyasaları gelişmiş olan ülkelerde son yıllarda gittikçe artan sayıda mali kurum kredi programları düzenlemektedir. Kurumsal bir finansman sistemi, kurumsal olmayan sektörün tedarik edemeyeceği uzun vadeli kredileri temin edebilmektedir (Alp ve Yılmaz, 2000). Kurumsal bir gayrimenkul finansman sisteminin yerleşmesi, gelişmekte olan ülkelerde gayrimenkul kalitesinin gelişmesine, şehirlerin düzene girmesine ve dolayısıyla yaşam ve çalışma standartlarının artmasına katkıda bulunacaktır. Gayrimenkul finanse edilme şekli, gayrimenkullerin inşaatı ve kentleşmenin tarzını belirlemektedir. Dolayısıyla, gelişmekte olan ülkelerde, finansman şekli kurumsallaşmaya doğru kaydıkça, şehirlerin doğası ve kalitesinin iyileşmesi sonucunu doğurmaktadır (Turner, 1986). Bu gelişmenin gerçekleşmesi için konut bölgeleri inceleme altına alınmalıdır. Yeni konut alanlarının inşasının yanı sıra mevcut konut alanlarında da yenileme ve dönüşüm fırsatlarının yaratılması için incelemeler yapılması ve finansman şekillerinin düzenlenmesi mümkündür. Kurumsal finansman kaynaklarının uzun vadeli ipotek kredileri ile kent içinde çöküntü alanı olma yolunda ilerleyen konut bölgeleri daha kaliteli ve yaşam standardı yüksek gayrimenkuller haline dönüştürülebilir. Uzun vadeli ipotek kredileri sayesinde bireyler, çok düşük faiz ve ödemelerle, bulundukları ortamdan daha sağlıklı ve kaliteli konutlarda oturma imkanına sahip olabilirler. Bu kazancın sadece konut sahipleri açısından değerlendirilmesinin yanısıra şehir ve ülke ekonomisi bakımından da olumlu etkileri göz önünde bulundurulmalıdır.

3.5.3 Kamu Finansmanı

Birçok ülkede konut yapımı sosyal bir hizmet gibi görülmektedir. Özellikle alt gelir gruplarını da ev sahibi yapmaya yönelik kamu tarafından teşvikler çoğunluktadır. Kamu dolaylı yada dolaysız olarak konut yapımının içinde bulunabilir. Ancak hükümetin izleyeceği en iyi yol doğrudan konut yapımında bulunmaktansa, bu yöndeki yatırımlara teşvikler sağlamak ve kolaylıklar getirmek yönünde olmalıdır.

Birçok ülkede kamu farklı gelir gruplarını ev sahibi yapabilmek için çeşitli yollar izlemektedir. Konutlar kent dışında, yeni gelişme alanlarında oluşturulabileceği gibi dönüşüm uygulanmış kent merkezindeki eski konut alanlarında da geliştirilebilir. Özellikle kent merkezlerinin tekrar yaşanabilir olması ve mevcut konut stoğunun

tekrar kullanılabilir hale gelmesi amacıyla birçok teşvik sağlanmaktadır. Çalışmanın ileriki bölümlerinden de izlenebileceği gibi örneklerin çoğunda vergi indirimi yada vergi muafiyeti ve düşük faizli krediler kamu tarafından sağlanmaktadır.

3.5.4 Kamunun Konut Finansmanındaki Rolü

Birçok ülkede sosyal konut üretimi hükümetlerin amaçları arasındadır. Bu amaçların arasında imar ve iskan faaliyetlerinin finansmanında yer almaktadır (OECD, 1974).

Hükümetlerin gayrimenkul finansmanında yer alışı sosyal bir alan olması nedeniyle konut sektöründe yoğunlaşmaktadır. Müdahaleleri dolaysız ve dolaylı olarak ikiye ayrılmaktadır. Hükümetlerin gayrimenkul finansmanında dolaysız olarak yer almaları hususu, dolaysız olarak bütçeden sağlanan fonları ve kamuca tedarik edilen çeşitli kredi şekillerini ifade etmektedir. Hükümetlerin konut finansmanında dolaylı olarak yer almaları, bu piyasanın düzenlenmesi, denetlenmesi, yönlendirilmesi ve teşvik edici mali ve ekonomik önlemlerin alınması gibi konuları kapsamaktadır. Ülkelerin gelişmişlik düzeyleri arttıkça hükümetler konut finansman piyasası ile ilgili faaliyetlerini, dolaysız müdahalelerden dolaylı müdahalelere kaydırmakta, konuyu daha fazla piyasa mekanizmasına terk etmektedirler (Malpass ve Murie, 1999).

Hükümetlerin müdahale yolları 4 ana başlık altında incelenebilir.

Mali Düzenlemeler (regulations): Mali düzenlemeler, konut finansman piyasasını yönlendirir ve düzenler. Bu aşamada bir takım kanun ve yönetmelikler düzenlenir. Örneğin ipotek kredisi türleri ve/veya ipotek kredisi faiz oranları hükümetler tarafından belirlenebilmektedir.

Mali düzenlemeler genelde vergilerdeki müdahaleler şeklinde olur. OECD ülkelerinde, ipotek faiz ödemelerinin vergiden düşülmesi, sermaye varlıkları vergisi, sermaye getirilen vergisi, satış vergisi, tasarruf araçlarından sağlanan gelir vergisi gibi müdahaleler bulunmaktadır. Diğer mali araçlar ise tescil vergisi, damga vergisi, transfer vergisi, emlak vergisi şekilde sıralanabilir.

Yukarıda da yer alan vergi türleri ile ilgili olarak yapılacak düzenlemeler sonucunda, örneğin bu tür vergilerin hiç konmaması ya da azaltılmasıyla, konut edinimi teşvik edilecekken, aksi uygulamalar halinde konut edinimi caydırılabilir. Bu nedenle hükümetler tarafından yapılan düzenlemelerin konut edinimi ve finansmanı üzerindeki etkisi çok büyüktür.

Mali Yardımlar (subsidies): Ekonomik anlamda mali yardımlar, hükümet tarafından özel kişilere ve/veya kurumlara yapılan ve geri ödemesi olmayan transferlerdir. Bunlar arasında faiz oranları üzerinden yapılan indirimler de bulunmaktadır. Hükümetler piyasa faiz oranları altında konut kredisi verilmesini sağlayabilmektedirler. Piyasa faiz oranları ile temin edilen konut kredisi faiz oranı arasındaki fark yardımdır.

Her şeyden önce, mali yardımlar, mali aracın amacına göre daha da farklılaştırılabilirler. Örneğin mali yardımlar inşaat işlerine sağlanan mali yardımlar, konut sitelerinin yapılması ve iyileştirilmesine sağlanan mali yardımlar, konut alımlarında yapılan mali yardımlar şeklinde üç kategoride ele alınabilirler.

Bu kategorilerden ilk ikisi, gayrimenkullerin arz yönüne, üçüncüsü de talep yönüne yönelik bir mali yardımdır.

Kredi ve İpotek Garantileri (guarantees): Hükümetlerin konut finansman piyasasının gelişimi ve konut mülkiyetinin artışı için başvurduğu yollardan biri de kredi ve ipotek garantileridir. Konut edinimi için hükümet tarafından sağlanacak krediler ya kamunun kontrolünde olan kurumlar vasıtasıyla ya da özel sektör kuruluşlarına yapılan transferler yoluyla gerçekleştirilebilir. Sağlanan konut kredilerinin doğal olarak anapara ve faizleri kredinin şartları çerçevesinde geri ödenecektir. Ancak bu şekilde sağlanan konut kredilerinde koşullar piyasaya nazaran daha elverişli olabilir.

İpotek garantisi, ipotek kredilerinin ikinci el ipotek piyasasında ya da genel olarak, sermaye piyasalarında işlem görmesi için ipoteğe dayalı olarak çıkarılmış olan menkul kıymetlerin garantisini içermektedir. Sağlanacak garanti, çeşitli şekillerde olabilir. Hükümet bizzat kendisi (sahip olduğu mali kurumlar vasıtasıyla) ipotek kredilerine dayalı olarak menkul kıymet ihraç edebileceği gibi, özel sektörün ihraç edeceği menkul kıymetlere garanti verebilir. Hangi şekilde olursa olsun, hükümetler tarafından verilmiş olan garanti ipoteğe dayalı menkul kıymetlere talebi artıracak ve bunları ihraç eden kurumlar piyasalardan fon toplayacaklardır. Sonuçta, konut finansman piyasasına daha fazla fon akacak bu da yeni konut kredileri şeklinde desteklenecektir.

Dolaysız Yatırımlar (direct investments): Hükümet tarafından finanse edilen, diğer bir deyişle konut sektörüne yapılan dolaysız yatırımlardır. Bunlar; kamu konutları yada kamuca finanse edilen konutlardır.

Bunlardan kamu konutları genellikle gelişmekte olan ülkelerin başvurduğu bir konut politikası aracı olup düşük gelir gruplarına tahsis edilmek için kamu tarafından inşa edilen ya da ettirilen konutları ifade etmektedir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde bile, bu tür konut politikalarının maliyeti çok yüksek olduğundan, artık terk edilmektedir. Kamu konutları düşük gelir gruplarına tahsis edilmekle birlikte bu tahsisat belirli bir süre için yapılmakta ancak mülkiyet kamuda kalmaktadır (Oscar).

Kamuca finanse edilen konutlar ise kamu konutlarının aksine, inşa ettirildikten sonra belirli koşullarla halka satılmaktadır. Ancak burada satış tutarları genelde piyasa fiyatlarının altındadır. Bu tür projeler kamuya büyük finansal yk getirdiklerinden uzun süre devam ettirilememektedirler. Türkiye'deki "toplu konut" uygulaması bu sisteme benzemektedir (Ali, 1996).

Doğal olarak hükümetlerin kredi piyasasının konut kredileri ile ilgili kısmını öncelikli ilan edip, bu sektörü koruyucu, bu sektöre fon akışını sürekli hale getirici önlemler alması, kredi piyasasının diğer bölümlerini olumsuz etkileyecektir. Genel ekonominin ve kamunun sahip olduğu kaynakların sınırlı olduğu gerçeği bu sonucu ortaya koymaktadır. Dolayısıyla, hükümetler konut finansman piyasası ile ilgili kararlarını vermeden önce bu piyasaya tanınacak öncelikler açısından alacakları önlemler ve maliyetlerini değerlendirmeleri gerekmektedir (OECD, 1974).

Yukarıda da değinildiği gibi, gelişmiş/sanayileşmiş ülkelerde, hükümetlerin konut finansmanı üzerindeki etkisi dolaylıdır. Yani hükümetler tarafından yapılan çeşitli faaliyetler, uygulanan politikalar, konut finansman şekillerini ve konut finansman piyasasının doğasını etkilemektedir. Bu faktörlerin arasında şunlar gösterilebilir (Boleat);

- Konut politikası; bilindiği gibi, konut mülkiyeti teşvik edildikçe, konut satın almak için finansman (fon) talebi de artmaktadır. Eğer genç insanlar ev sahibi olmaya teşvik edilirlerse, yüksek tutarlarda krediye talep artar.
- Konutlarla ilgili vergi düzenlemeleri ve ipotek faiz oranları konut kredilerine olan talebi etkiler.
- Ayrıca finansal sistemle ilgili düzenlemeler, konut finansman sisteminin doğasını etkileyebilir.

Hükümetlerin konut finansman sistemini düzenleme derecesi, kamunun bu piyasadaki kurumların bazılarının kontrolünü elinde bulundurmasıyla ilgili değildir. Diğer bir deyişle hükümetlerin konut finansman kurumlarından bazılarına sahip olması, konut finansman piyasasını yoğun bir şekilde düzenlediği ve yönlendirdiği

anlamına gelmemelidir. Hükümetler, piyasada faaliyet gösteren birçok konut finansman kurumuna sahip olabilmektedirler. Ancak bu kurumlar faaliyetlerini özel sektör kurumları gibi, ticari esaslara dayalı olarak yürütmektedirler. Diğer bazı ülkelerde de hükümetler, piyasada faaliyet gösteren konut finansman kurumlarından ya hiçbirine sahip olamamakta ya da çok azına sahip olabilmektedirler. Fakat, bu hükümetlerin yapmış oldukları düzenlemeler nedeniyle konut finansman piyasasında ağırlıkları, belirleyicilikleri çok daha fazla olabilmektedir.

A.B.D.'de Tasarruf ve Kredi Birlikleri'nin (Loan and Savigs Association) uzun vadeli ve sabit faiz oranıyla konut kredisi vermeleri hükümet tarafından zorlanmıştır. Genel faiz oranları düzeyi yükseldiğinde de bu kurumlar ciddi mali sıkıntılarla karşılaşmışlardır. Kanada'da faiz oranları üzerindeki kontroller, uzunca bir zaman bankaların bu piyasadan uzak kalmasına neden olmuştur. İngiltere'de 1960 ve 70'li yıllarda, bankacılık sistemi üzerindeki dolaysız kredi kontrolleri, bankaların ipotek piyasasında rekabet edebilme kabiliyetini azaltmıştır.

Bazı ülkelerde hükümetler, ipotek piyasaları için özel düzenlemeler getirmiştir. Örneğin Fransa'da durum bu şekilde olup, ipotek piyasasında faaliyet gösterecek her kurumun belli koşulları taşıması gerekmektedir. Diğer bazı ülkelerde de ipotek kredisi faiz oranları ve kredilerin tutarları üzerinde belirli sınırlamalar vardır.

Bizzat hükümetlerin sahip olduğu kamu kurumlarının, konut piyasasında ağırlıklı bir şekilde rol aldığı ülkeler de vardır. Ancak bu ülkeler genellikle mali piyasaları yeterince gelişmemiş olan gelişmekte olan ülkelerdir; çünkü ülkeler geliştikçe hükümetler gayrimenkul finansmanını piyasa mekanizmasına terk etmekte ve kendileri düzenleme ve teşvik fonksiyonunu üstlenmektedirler.

Bazı ülkelerde, kamu sektörü kurumlarına ikinci el ipotek piyasasını teşvik etme görevi verilmiştir. A.B.D. ikinci el ipotek piyasasının en çok gelişmiş olduğu ülkedir. Bu ülkede, ikinci el ipotek piyasasında farklı rolleri olan 3 kamusal kurum faaliyet göstermektedir. Bununla birlikte bu kurumlar konut finansmanının sağlanma yollarını değiştirmemektedirler. Bunların görevi sistemin iyi işlemesi için gerekli önlemleri almak ve uygulamalarda bulunmaktır (Alp ve Yılmaz, 2000).

Kamunun konut finansmanındaki etkinliği farklı biçimlerde ortaya çıkmaktadır. Başta konut olmak üzere gayrimenkul finansmanı, geleneksel olarak hükümetler tarafından müdahale edilen bir alan olmuştur. Bu müdahaleler konut finansmanına fon akışını kolay hale getirmek ve konut ediniminin artması için alınan önlemlerden oluşmaktadır. Ülkelerin kendi içlerinde almış oldukları bu önlemler konut edinimini önemli ölçüde artırmıştır. Ancak 1990'lı yıllara gelindiğinde, mali piyasaların

entegrasyonu nedeniyle ülkelerin bireysel olarak almış oldukları önlemlerin göreceli olarak önemini yitirmekte olduğu ve konut finansmanının da uluslararasılaştığı gözlemlenmektedir. Bu çerçevede konut finansmanı, daha rekabetçi ve piyasaya dayalı bir finansman şeklini almaktadır. Bu trendin artarak devam edeceği şimdiden söylenebilir (Diamond, 1992).

3.5.5 Uluslar arası Kaynaklar

Uluslararası resmi düzeyde, konut (barınma) önemli bir insan hakkıdır. Bu konuda uluslararası düzeyde amaçlar belirlenmiştir.

Birtakım kuruluşlar salt konut finansmanının yanı sıra bir çok alanda proje finansmanı ile ilgili yardımlar sağlamaktadır. Buna göre uluslararası düzeyde proje finansman kuruluşları aşağıdaki gibi sayılabilir (Doğançay, 2004);

- Ticari Bankalar
- Sigorta Şirketleri/Emekli Sandıkları
- Tasarruf Kredi Kuruluşları ve Kredi Birlikleri
- İpotek Kredi Bankacılığı Şirketleri
- Uluslararası Kalkınma Bankaları
 - Dünya Bankası Grup Üyeleri (WBG)
 - Uluslararası Kalkınma ve İmar Bankası (IBRD)
 - IBRD, Dünya Bankasının ana borç veren kuruluşudur. Kişi başına geliri nispeten yüksek olan kalkınmakta olan ülkelere borç vermektedir.
 - IBRD tarafından verilen krediler; otoyollar, okul, hastane gibi altyapı yatırımlarına ve hükümetlerin ülke ekonomilerinin işleyişini geliştirmek üzere hazırladıkları programlara yöneliktir.
 - Uluslararası Finans Kurumu (IFC)
 - IFC; kalkınmakta olan ülkelerde, özel sektörü geliştirmek maksadıyla kurulmuştur.

- Konut ile ilgili olarak üye ülkelere teknik yardım sağlamanın yanında mali yardım da verebilmektedirler. Ancak bu mali yardımlar gelişmişlik düzeyi çok düşük olan ülkelere ve çok sınırlı düzeyde yapılmaktadır.
- IBRD ve IDA, kamu sektörüne borç verirken, IFC doğrudan özel sektöre borç vermektedir. İmalat sektöründe faaliyet gösteren firmaların üretim, ihracat ve istihdam olanaklarının iyileştirilmesi amacıyla yapılacak yatırım projelerini finanse eder ve uzun vadeli borç verir ve projede öz kaynak ortaklığı da yapar.
- Çok Taraflı Yatırım Garanti Ajansı (MIGA)
 - MIGA; kalkınmakta olan ülkelerde olan yabancı yatırımları teşvik etmek üzere kurulmuştur.
 - MIGA; yatırımcılara, savaş ve kamulaştırma gibi ticari olmayan risklere karşı yatırım garantisi sağlamaktadır.
 - MIGA, ayrıca kalkınmakta olan ülkelere yatırım pazarlama hizmetleri ve danışmanlık hizmetleri de sağlamaktadır.
- Uluslararası Kalkınma Ajansı (IDA)
- Uluslararası Yatırım Anlaşmazlıkları Çözüm Merkezi (ICSID)
- Avrupa Yatırım Bankası (EIB)
 - AB politikasının amacına uygun olarak kamu ve özel sektör projelerini finanse etmektedir.
 - Temel amacı: AB'nin daha fakir bölgelerindeki ekonomik kalkınmayı destekleyici yatırımları finanse etmektir.
 - EIB, -AB politikası dışında da- Avrupa ulaşım şebekesini, haberleşme ve enerji transferini geliştirmek, uluslararası rekabeti arttırmak ve Avrupa endüstrisinin entegrasyonunu, çevreyi geliştirme ve koruma, güvenli enerji arzının sağlanması konularındaki projeleri desteklemektir.

- İslam Kalkınma Bankası (IDB)
- Ülke İhracat Kredi Ajansları (ECA)
- Avrupa Birliği Program ve Fonları
 - Avrupa Yatırım Fonu (EIF)
 - Avrupa Konseyi Sosyal Kalkınma Fonu

Gayrimenkul finansman piyasasına, yukarıda belirtilenlerin yanısıra, ülkeler arasında yapılan karşılıklı anlaşmalar, yada yurtdışı bankalar aracılığıyla sağlanan krediler ve uluslararası mali piyasalarda satılan menkul kıymetlerden elde edilecek fonlar da kaynak oluşturmaktadır.

Uluslararası düzeyde bu güne kadar sağlanan gelişim ele alındığında, yapılmış olan yardımların genelde teknik yardım düzeyinde kaldığı görülmüştür. Dünya'da yaşanmakta olan globalizasyon sürecinin sonunda bu gün gelinecek durum itibariyle, diğer birçok konuda olduğu gibi, mali piyasalarda da bütünleşme yaşanmaktadır. Bundan böyle, ülkelerin mali piyasalarındaki gelişmelere koşut olarak, gayrimenkul için uluslararası mali piyasalarda yapılacak menkul kıymet ihraçlarından fon sağlanabilir.

Türkiye için yeni bir kurum olan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının" (Real Estate Investment Trust) ihraç ettikleri hisse senetlerine yapılan yurtdışı yatırımların tutarı kayda değer düzeydedir. Bu gelişmenin daha da ileri götürülebilmesi için, ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi uygulamalarının yaygınlaşması ve ihraç edilen ipotek dayalı menkul kıymetlerde standardizasyona gidilmesi gerekmektedir. Bu süreç geliştirildikten sonra, gayrimenkul için uluslararası fonlar yurt içinden sağlanan fonlara daha önemli bir destek olabilecektir.

3.5.6 İpotek Kredileri

İpotek, alınan borca karşın ödemelere karşı güvence altına almak amacıyla kullanılan bir teminattır. İpotek işleminde söz konusu borç, herhangi bir mülkü almak isteyen kişiye verilmiş olan kredidir. Eğer mülk alan kişi (ipotek yaptıran), kredi veren tarafa (ipotek yapan) ödeme güçlüğü içine düşerse, kredi veren taraf krediyi kapama ve ipotek yapılmış olan mülkü sattırarak alacağını geri alma hakkına sahiptir.

Farklı türlerden gayrimenkuller ipotek edilebilirler;

- Konut kullanımında olan gayrimenkuller; müstakil evler, apartman daireleri, kooperatifler, mobil evler ve müşterek mülkiyetli gayrimenkuller,
- Konut kullanımı dışında olan gayrimenkuller; ticari mülkler ve çiftlik arazileri.
- Ticari mülkler kategorisi, ofis binaları, iş merkezleri, hastaneler ve sanayi yapıları gibi geniş bir alanı kapsamaktadır.

Özetle evler, apartmanlar, ticari binalar, çiftlikler ipotek edilebilecek gayrimenkullerdir.

3.6 Bölüm Sonucu

Kentsel dönüşüm projelerinde olduğu gibi gayrimenkul geliştirme disiplininde kapsadığı sürdürülebilirlik, katılım, yönetişim, finansman ve hukuksal altyapı gibi araçlar bu bölüm altında aktarılmıştır. Bu araçların uygulanabilir kılınması için, geliştirilmesi planlanan her projede stratejik planlama adımlarının takip edilmesi doğru bir yaklaşım olarak ele alınmaktadır. Bir sonraki bölümde de görüleceği üzere ‘stratejik planlama’ projelere çok boyutlu bir bakış açısı kazandırmakta, üst ölçekli yaklaşmayı sağlamaktadır. Çok boyutluluk doğası gereği katılımı, yönetişimi beraberinde getirmektedir. Stratejik planlama projeyi salt kendi içinde değerlendirmek yerine yakın çevresi ve içinde bulunduğu kentin tüm gelişim dinamikleri ile ele alınmasını amaçlamaktadır. Bu süreçte yukarıda bahsedilen araçların kullanılması sistemin en doğru şekilde işleyebilmesini sağlayacaktır.

4. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE STRATEJİK PLANLAMA

4.1 Stratejik Planlama

40 yılı aşkın bir zamandır orta ve büyük ölçekli firmalar proje yönetimi ilkelerini kullanmaktadırlar. Ancak bu zaman diliminin 30 yılında proje yönetimi tekniklerini firmasının birinci rekabet gücü olarak kullanmayı deneyen firma sayısı çok az olmuştur. Bunun sebebi olarak üç ana başlık sayılabilir (Kerzner, 1999);

1. Çalışanlar tarafından proje yönetimi takvimleme aracı olarak görülmüştür.
2. Bu çalışma yöneticiler tarafından alt çalışanların kullanacağı bir araç olarak görülmüş ve detaylı olarak incelenmemiştir, bu nedenle gerçekte firmaya getireceği kazanç gözden kaçırılmıştır.
3. Baştaki yöneticiler merkezdeki gücü proje yöneticilerine dağıtarak karar verme yetkisini ve otoritelerini kaybedeceklerinden korkmuşlardır.

1990’larda proje yönetimi tüm organizasyon yapılarında yerini almış ve paydaşların sahip olduğu değeri arttıran bir işlem, bir süreç olarak algılanmaya başlanmıştır. Stratejik Planlama kavramı da proje yönetimi kavramının akıllara oturduğu süreçte şirketlerin yönetiminde kullanılan başlı başına bir metod olarak ortaya çıkmıştır.

Stratejik planlama, organizasyonun hedefleri, kaynakları ve değişen pazar fırsatları arasında geçerli bir uyumluluk sağlamak ve geliştirmek için yaratılmış yönetsel işlemdir. Amaç daha fazla kar elde etmek ve büyümek için organizasyonun yapısını ve ürünlerini yeniden yada baştan şekillendirmektir.

Stratejik planlama çalışmaları projenin fikirden işletmeye kadar olan sürecinde zaman, maliyet ve kalite yönetimi konularında erken tahminler yapılarak daha doğru adımlar ile ilerlenmesine yardımcı olmaktadır. Stratejik planlama firmada çalışanlar ile yöneticiler arasındaki ilişkiden, firmanın kültürüne kadar yayılan bir yapıdır.

Verimli bir stratejik planlama uzun dönemdeki başarı ile başarısızlığın arasındaki fark anlamına gelmektedir.

Stratejik planlama bir amaca yönelik karar verme, formülasyon ve kararları uygulama işlemidir. İki basamakta özetlemek mümkündür;

1. Birinci aşamada, nereye ulaşılacak istenmekte, hangi kararların alınması gerekmekte ve hangi işin hangi sırada yapılması sonuca ulaşmayı sağlamakta sorularının sorulması ve yanıtlanması gerekmektedir. Bu işlem; hangi iş çevresinin içinde bulunduğu ve piyasada nasıl rekabet edilebilir kalınacağına anlaşılmaması ve tanımlanmasıdır.
2. İkinci aşama uygulama aşamasıdır. Bu aşamada formüle edilmiş planlama çalışması, politika ve prosedürlere çevirilerek son kararın alınması gerçekleşir. Burada ana amaç organizasyonun planlamış olduğu hedefleri ile devam eden faaliyetlerinin örtüşmesidir ve orta ve üst düzey yöneticilerin tümü uygulama aşaması için gücünü kullanır. Verimli bir uygulama sonucunda kabul edilen hedefler, eylem planları, zaman çizelgeleri, politika ve prosedürler ve organizasyonun görevini tamamlaması hedeflerine varılır.

4.2 Gayrimenkul Geliştirme Projelerinde Stratejik Planlama

Gayrimenkul geliştirme disiplini, alışlagelmiş uygulamalardan farklı olarak bir inşaat işinin çok disiplinli, önceden belirlenmiş bir plan program çerçevesinde, konusunda uzman kişiler tarafından yürütülen, günümüz koşullarına uyumlu, kullanıcı memnuniyetini kapsayan, getirisi tüm taraflar için tatmin edici olan bir yaklaşımın dünya üzerinde kabul görmüş finansal teknikler ile yürütülmesinin temelini oluşturmaktadır.

Gayrimenkul, tüm insanlığın hayatında barınma ihtiyacını karşılama isteği önde gelmek suretiyle satın alma/kiralama eylemlerini karşılayan ve bunun yanı sıra bir yatırım aracı olarak görülen büyük bir alandır. Başta konut olmak üzere bir çok alanda gayrimenkul yatırımları gerçekleştirilmektedir. Bu yatırımlar, bireylerin birikimlerinin bir araya geldiği, kamu ve büyük ölçekli özel sektör firmalarının geliştirdiği projelerin bulunduğu geniş bir pazarı oluşturmaktadır.

Bir gayrimenkul geliştirme projesinde başlangıç olarak mekan ve kullanıcıların, nasıl ve kim olacağının tanımlanması gerekmektedir. Pazar araştırmasına dayalı birtakım parametreler kullanılarak pazardaki boşluk, boşluğun hangi ürün tarafından ne zaman doldurulacağının belirlenmesi, en iyi ve en yüksek kullanımın mevcut olacağı doğru

zamanın kestirimi proje geliştirme sürecinin ilk adımlarını oluşturmaktadır. Gayrimenkul geliştirme sürecinde yatırımlar çok kapsamlıdır, çok yönlüdür, takım çalışması gerektirir, organik ve gelişime açıktır, geliştirilen her yatırım kendine özgüdür, yatırım koşulları sürekli değişir, yatırıma başlamadan önce arsa/kapital/bilgi/nihai kullanıcı faktörlerinden birine mutlaka sahip olmak gerekmektedir, talep tarafından yönlendirilmektedir (Doğançay, 2002).

Geliştirilen her gayrimenkul projesi kendine özgü bir yapı sergilemektedir. Ancak her proje için adımlar bellidir ve bu adımlar çerçevesinde proje kendi kimliğini kazanır. Bu adımların bütününe stratejik planlama çalışması demek en doğru tanımlama olacaktır.

Gayrimenkul projelerinde stratejik planlama adımları aşağıda sıralanmaktadır. Tkip eden bölümlerde bu adımların detayları aktarılmaktadır.

- Mekansal analizler
- Demografik yapı analizleri
- Proje alanı ve yakın çevre etüdüleri
- Sektör ve talep araştırmaları
- Benzer ve rakip proje analizi
- Hedef kitle
- Arazi ve yapı kullanım programı
- Maliyet tahminleri
- Gelir tahminleri
- Finansal analizler

4.2.1 Mekansal Analizler

Geliştirilecek olan her proje kentin yada içinde bulunduğu yakın çevresinin etkisi altındadır. Aynı zamanda çevresini de ölçeği bazında etkisi altında bırakacaktır.

MEKANI ALGILAMA

Mekanı üst ve alt ölçeklerde algılamak, gereken bilgileri edinmek çalışmanın temelini oluşturmaktadır. Buna göre;

- Bölgenin ve proje alanı yakın çevresinin gelişim dinamikleri ve mekansal organizasyonu,
- İdari yapılanma,
- Gelir gruplarının mekansal dağılımı,
- Ticaret alanları ve sektörel yapısı,
- Ulaşım ve diğer altyapı koşulları

gibi bilgilere ulaşılması gerekmektedir.

4.2.2 Demografik Yapı Analizleri

Demografik yapı analizleri, geliştirilecek projenin hedef kitlesinin belirlenmesi ve proje alanının içinde bulunduğu sosyal yapının profilinin ortaya konması bakımından önem taşımaktadır. Projenin konseptine bağlı olarak detaylandırılabilen bu çalışmalarda analizler alttaki başlıklar altında şekillenmektedir;

- Toplam nüfus
- Kent ve kırsal nüfusunun oranları
- Kentleşme oranı
- Yaş grupları
- Eğitim seviyesi
- Gelir gruplarının dağılımı
- İş gücü
- Tüketim alışkanlıkları

4.2.3 Proje Alanı ve Yakın Çevre Analizleri

Bu analizde, proje alanı ve yakın çevresine odaklanan, proje alanı için mevcut durumu ortaya koymayı hedefleyen bir yaklaşım izlenmektedir. Proje alanının detaylı konum analizi ve yakın çevre gelişmelerinin incelenmesi önerilecek olan proje konsepti için en belirleyici unsurlardan biridir. Bu aşamada yürütülen çalışmaların başlıkları aşağıdaki gibi sıralanabilir;

- proje alanının konumu ve yakın çevre gelişmeleri
- imar durumu
- ulaşılabilirlik ve algılanabilirlik
- proje alanının topoğrafik yapısı ve jeolojik yapısı

4.2.4 Sektör ve Talep Araştırmaları

Sektör ve talep araştırmaları projenin konusu ile ilgili olup, projeksiyon çalışmalarında farklı teknikler kullanılmaktadır. Alışveriş merkezi, ofis yada konut geliştirme projelerinde daha spesifik konularda incelemeler yapılmaktadır, bu çalışmalar için genelleme yapmak doğru olmayacağından bu konuda detaya girilmeyecektir. Çalışmanın ilerleyen bölümlerinde seçilen konu ile ilgili olarak teknikler daha detaylı olarak izlenebilecektir.

Sektör ve talep araştırmaları, üzerinde çalışılan projenin konusu ve sektörü ile ilgili olarak pazarın daha iyi tanınması ve mevcut durumun ortaya konması amacıyla yapılmaktadır. Sektör ile ilgili genel bilgilerin aktarılması ardından sektörün gelişimi ve benzer/rakip projeler incelenmektedir.

4.2.5 Benzer ve Rakip Proje Analizleri

Geliştirilecek proje konseptine bağlı olarak, pazarda benzerlik gösteren ve rekabet yaratan/yaratabilecek mevcut yada planlanan projelerin incelenmesi gerekmektedir. Bu bölümden çıkarılacak sonuçlar ile pazardaki mevcut durumun yapısı, fırsat ve tehditler ortaya konacaktır. Buna göre inceleme altına alınan projelerde üzerinde durulması gereken noktalar aşağıda sıralanmaktadır;

- Proje konsepti,geliştirme süreci
- Arsa büyüklüğü

- Toplam kapalı inşaat alanı
- Kiralanabilir/satılabilir alan büyüklükleri
- Doluluk/boşluk oranı
- Pazardaki emilim süreci
- Kira/satış bedelleri
- Hedef kitle
- M2 büyüklük
- Güçlü ve zayıf yanlar

4.2.6 Hedef Kitle

Bu noktaya kadar yapılan analizlerin sonucunda hedef kitle tanımlaması yapılmaktadır. Hedef kitle geliştirilmesi planlanan projenin niteliğine ve içinde bulunduğu pazara göre şekillenmektedir. Doğru hedef kitlenin belirlenmesi ve öngörülerin bu kitle üzerinden yapılması projen konseptini şekillendirecek ve sonraki aşamalarda satış ve pazarlama beklentilerini belirleyecektir.

Hedef kitlenin belirlenmesinde ve tanımlanmasında üzerinde durulan başlıklar altta sıralanmaktadır;

- sosyo-kültürel düzey,
- gelir yapısı,
- yaş grupları,
- eğitim düzeyi,
- iş gücü yapısı,
- harcama alışkanlıkları,
- beklentiler.

4.2.7 Arazi ve Yapı Kullanım Programı

Proje alanının niteliklerine uyan ve pazardaki talebi karşılayabilen en uygun konsept arazi ve yapı kullanım programı ile ortaya konmaktadır. Fonksiyonların proje alanındaki dağılımı, m2 büyüklükleri ve oransal dağılımları bir program çerçevesinde belirlenmektedir.

Önerilen mimari konseptin belirlenen hedef kitleye uygunluğu, fonksiyonel ve estetik bir mimari yapıya sahip olması önemle üzerinde durulması gereken noktalardır. Gelir ve maliyet hesaplamalarına zemin oluşturan proje planı bu hesaplamaların ardından tekrar şekillenebilir.

4.2.8 Maliyet Tahmini

Mimari konseptin belirlenmesi ve inşaat tekniğinin ortaya konmasının ardından yapının maliyeti ve iş planı hazırlanmaktadır. Stratejik planlamanın bir parçası olan maliyet ve zaman yönetimi bu noktada devreye girmektedir. Gelişmiş inşaat projesi yönetimi teknikleri ve bilgisayar programları yardımı ile projenin belirlenen süreç içerisinde gelişimi ve adımları daha başlangıçtan tanımlanmaktadır. Yapılan bu çalışma gelir gider analizlerine ışık tutan temel adımdır. Projenin hangi aşamasında hangi harcamaların yapılacağını buna dayanarak ne kadar paraya ihtiyaç duyulacağını bu aşamada bilinmesi ileride muhtemel yanlışlamaları engelleyecektir.

Yatırım Harcamaları

Projenin başlangıcından tamamlanması aşamasına kadar geçen süre içinde yapılan tüm harcamalar toplam proje maliyetinin kapsamındadır. Bu maliyet;

- Tasarım, mühendislik, onay ve izinlerin maliyetini,
- İnşaat maliyeti (Ön fizibilite aşamasında ortaya konan inşaat maliyeti geliştirme ekibinde yer alan inşaat mühendisi ve mimarlar tarafından detay proje çizilmeksizin hesaplanır),
- Proje yönetimi maliyeti,
- Pazarlama ve satış faaliyetlerinin maliyetlerini ve beklenmeyen giderleri kapsamaktadır.

4.2.9 Gelir Analizi

Proje alanı ve yakın çevresinde yapılmış olan benzer ve rakip proje analizlerine ve geliştiricinin beklentisine göre gelir analizleri yapılmaktadır Buna göre geliştirilen projede öngörülmesi gereken noktalar şu şekildedir;

- Satış fiyatları/ kira bedelleri,
- Doluluk/boşluk oranları,
- Kiralama/satış hızları,
- Fiyat artış oranları,
- Ödeme koşulları,
- Pazarlama ve satış süresi.

4.2.10 Finansal Analizler

Geliştirilen projenin finansal bakımdan değerlendirilmesinin yapıldığı bu aşamada genellikle aşağıda açıklaması yer alan iki yöntem kullanılmaktadır. Bu yöntemler projenin getirisini ölçen, bu yatırıma girilip girilmemesi konusunda kritik kararların alınmasını sağlayan önemli noktalardır.

1. Net Bugünkü Değer Yöntemi;

Projenin para girişlerinin bugünkü değeri ile para çıkışının arasındaki farkın belirlenmesidir ve farkın sıfırdan büyük olması halinde projenin kabulünü savunan yöntemdir. Para girişlerinin iskontolanmasında, yatırımdan beklenen verim oranı, iskonto oranı olarak kabul edilir.

2. İç Verim Yöntemi;

Proje değerinin ölçülmesinde kullanılabilecek diğer bir yöntem de hakiki verim yada iç verim yöntemidir. Yöntem; Net Bugünkü Değer yönteminden sadece iskontolama işlemi bakımından farklıdır. Net Bugünkü Değer Yönteminde belli bir verim oranı, iskonto oranı olarak belirlenmeye çalışılır. İç Verim Yöntemi projenin para çıkışları ile para girişlerini birbirine eşitleyen iskonto oranı olarak tanımlanabilir. Oran; deneme-sınama ve enterpolasyon yolu ile belirlenmektedir.

Pilot bölge üzerinde yapılan analizlerde bu bölüme ilişkin detaylar bulunmaktadır.

5. ABBASAĞA PİLOT BÖLGESİNDE YENİ KONUT PROJESİ İÇİN STRATEJİK PLANLAMA ÇALIŞMASI

Kentlerimizde özellikle büyük şehirlerimizde yoksulluğun sergilendiği mahalleler giderek artmakta ve halkın başını sokacak bir ev sahibi olma mantığı ile inşaa ettiği gecekondulaşma şeklindeki yapılaşma giderek çoğalmaktadır. Ancak bu tez çalışmasında gecekondulu alanları ile ilgili örnek bir çalışma yürütölmek amacı güdülmemiştir. Bu alanlarla ilgili çalışmalar yeterli sayıda bulunmakta ve yer yer uygulama örnekleri görölmektedir. Gecekondulu alanlarının gelişiminin ardında yatan siyasi olgu aşılamadığı sürece bu konuda ölkemizde yeterli, tatmin edici sonuçlara varılamayacaktır.

Çalışma kapsamında kent içinde gecekondulu tanımına uymayan, mühendislik nosyonu taşımayan müteahhitler tarafından yapılmış, kalitesiz, zaman içinde yapılaşma kurallarına aykırı hale getirilmiş, yada fiziksel ömrünü doldurmuş yapıların yer aldığı ve konumu itibariyle yüksek değere sahip bir bölge üzerinde durulması hedeflenmiştir. Bugün İstanbul Dünya'nın en büyük metropollerinden biridir, ne yazıkki bu listede en kötü yapılaşma stoğuna sahip şehirdir. Kent merkezinde yapılacak her dönüşüm projesi ölçeğı ne olursa olsun kamuya, özel girişimciye ve mülk sahiplerine büyük geri dönüşler sağlayacaktır. Önemli olan uygun modelin yaratılması, istikrarlı bir ekonomik ortamın sağlanması ve yasal mevzuatın projelerin önünü açacak şekilde düzelenmesidir. Bu üç husus gerek gecekondulu alanı olsun gerek kent içindeki köhne yada köhneleşmeye yüz tutmuş bölgeler olsun, sürdürülebilir ve yaşanabilir kentsel gelişim için şarttır.

4. bölümünde bir gayrimenkul projesinde stratejik planlama adımlarının tanımlaması yapılmıştı. İlerleyen bölümde bu adımların nasıl bir kapsam içereceğı konusunda örnek bir çalışma yer almaktadır. Ancak her gayrimenkul geliştirme projesi kendine özgü bir yapı sergilemektedir, dolayısıyla içerik fonksiyona ve kimin bakış açısıyla hazırlandığına göre değişiklikler gösterebilir, adımlar esnek düşünölmelidir.

Bu bölümde üst ölçekli bir bakış açısıyla öncelikle İstanbul, ardından Beşiktaş İlçesi ve Abbasağa Pilot Bölgesi olmak üzere önceki bölümde bahsedilen adımlar takip

edilmiştir. Analiz aşaması yeni bir projenin oluşumu için büyük önem arz etmektedir. Hedeflerin belirlenmesi, vizyonun oluşması için mevcut durumun anlaşılması sadece bir kentsel dönüşüm projesi için değil tüm gayrimenkul yatırımları için gerekmektedir.

5.1 Pilot Bölge Seçim Kriterleri

Abbasağa Pilot Bölgesi aşağıdaki kriterler göz önünde bulundurularak seçilmiştir;

- Şehrin merkezinde ömrünü doldurmuş yada doldurmak üzere olan binaların sayıca fazla olması, dolayısıyla şiddetli bir deprem felaketinde tehlike oluşturması,
- Özel sektörden yatırımcıların dikkatini çekebilecek şehir merkezinde bir bölgede olması,
- Kamunun proje paydaşı olmaya kolayca razı olabileceği potansiyellere sahip olması,
- Halkla iletişimin gecekondü alanlarında yaşayan kişilere göre daha kolay kurulabileceği, belirli bir eğitim düzeyine sahip kişilerin yaşadığı bir alan olması,
- Yaşam kalitesinin yükselmesi durumunda şehrin diğer bölgelerine örnek oluşturabilecek kendi kendinin reklamını yapabilecek bir kent parçası olması.

5.2 İstanbul, Beşiktaş ve Abbasağa Pilot Bölgesinde Mekansal Analizler

Bu örnek çalışmada, stratejik planlama adımlarının ilk adımını mekansal analizler oluşturmaktadır. Bu bölüm kapsamında konum analizi, doğal yapı analizleri, kentsel gelişim ve planlama kararları ele alınacaktır.

5.2.1 Konum

İstanbul, Türkiye'nin kuzey batısında, Marmara Bölgesinde yer almaktadır. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi "Boğaziçi" ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu tek şehirdir ve köprü niteliğindedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırıcı çizgisi sınırlamaktadır.

2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların birleştiği bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Yüzölçümü 5.196 km²'dir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır.



Şekil 5.1: İstanbul Haritası

Beşiktaş ilçesi İstanbul Avrupa yakasında en geniş sınırlara sahip ilçelerden birisidir. Doğusunda İstanbul Boğazı, kuzeyinde Sarıyer İlçesi, Batısında Şişli İlçesi, Güneyinde Beyoğlu İlçesi yer almaktadır. Yüzölçümü 1.520 hektardır. İstanbul Boğazına olan kıyısının uzunluğu 8.375 m.'dir. Günümüz itibariyle Beşiktaş ilçesine bağlı 23 mahalle bulunmaktadır.

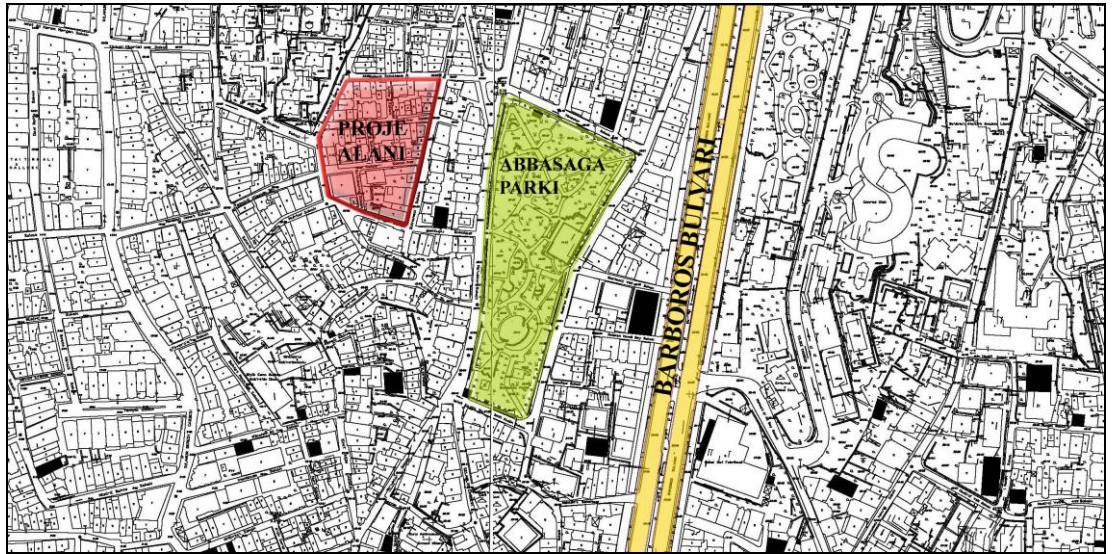
Proje Alanının bulunduğu Abbasağa Mahallesi Beşiktaş İlçesinin merkez ve en eski mahallelerinden biridir. Komşu bulunan mahalleler Türkali, Dikilitaş ve Cihannüma'dır.

Yakın çevresinde konut ağırlıklı olmak üzere, konut ve ticaret şeklinde yapılaşma hakimdir. Beşiktaş'ı ikiye bölen, ticaret faaliyetlerinin yoğun olarak yer aldığı İhlamurdere caddesi proje alanının güneyinde yer almaktadır.

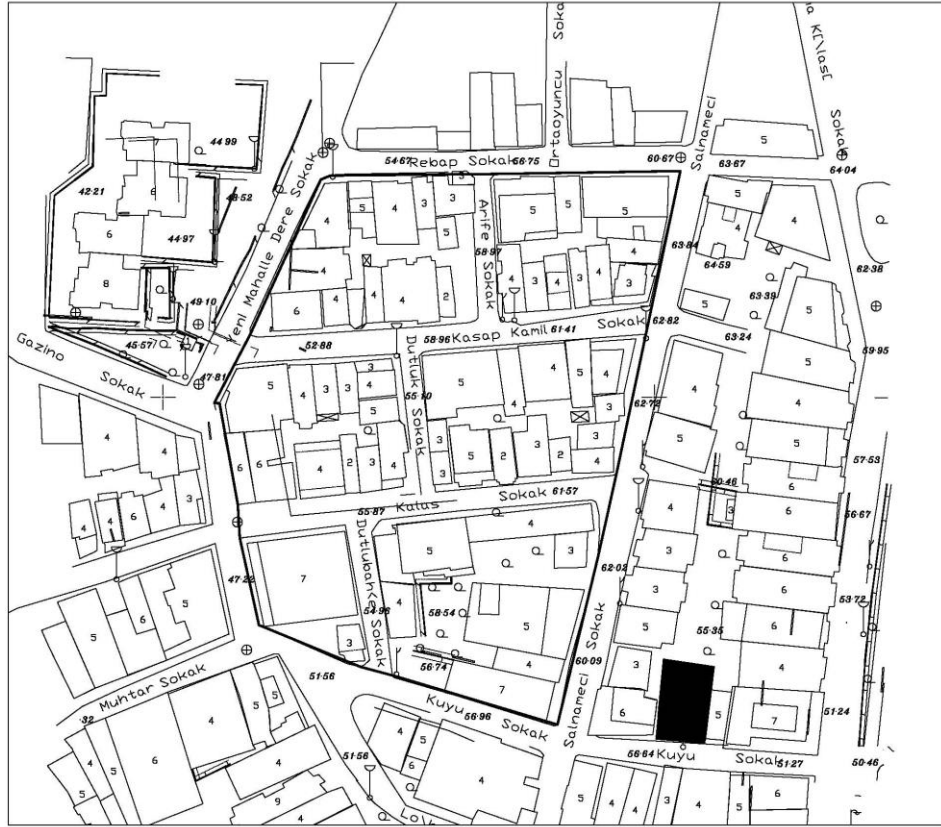
Proje Alanı, merkezi iş alanlarına ve büyük üniversitelere olan yakın konumu nedeniyle avantajlı durumdadır.



Şekil 5.2: İstanbul Boğazının ve Proje Alanının Havadan Görünümü



Şekil 5.3: Proje Alanının Konumu



Şekil 5.4: Proje Alanı

5.2.1.1 Proje Alanı ve Merkezi İş Alanlarının Etkileşimi

İstanbul’da hizmet sektörünün kalbi niteliğindeki, yerli ve yabancı firmaların merkez ofislerinin konumlandığı merkezi iş alanları Proje Alanı için önemli bir potansiyel oluşturmaktadır. Esentepe, Zincirlikuyu, Levent, Maslak ve Şişli gibi merkezler Beşiktaş’a olan yakınlığı ve kolay ulaşılabilirliği bakımından proje için önem taşımaktadır. 2001 krizinden sonra hızla toparlanan ekonomi ile iyiye giden göstergeler bu bölgelerde gayrimenkul piyasasının hareketlenmesine destek olmuş ve yeni yatırımların başladığı gözlenmiştir. Merkezi iş alanlarında çalışan kalifiye iş gücü 90’lı yılların sonlarında kent merkezinin boğucu atmosferinden uzaklaşmak amacıyla şehir dışındaki konut bölgelerinde yaşamayı tercih etmiştir. Ancak günümüzde, yüksek ulaşım maliyetleri ve yolda geçirilen sürenin artması nedeniyle kent merkezindeki yeni konut projelerine talep artmıştır.



Şekil 5.5: İstanbul'da Bulunan Merkezi İş Alanları

5.2.1.2 Proje Alanının Ulaşılabilirliği ve Algılanabilirliği

Abbasağa mahallesi konum itibarıyla Beşiktaş İlçesinin ulaşılabilirliği ve algılanabilirliği en yüksek mevkielelerinden birinde yer almaktadır. Proje alanına mevcut durumda kuzeyden Barbaros bulvarından ve güneyden İhlamurdere caddesi üzerinden ulaşım mümkündür. Barbaros Bulvarı kent silüetinde bir omurga niteliğindedir, şehir içi trafiği çevre yollarına dağıtmaktadır. Bu ana aks Yıldız girişinden Boğaziçi köprüsüne bağlanırken, Kuzey batı yönünde Zincirlikuyu, Levent, Maslak'a ve TEM otoyoluna ulaşımı sağlamaktadır.

Beşiktaş, İstanbul'da deniz taşımacılığı bakımından önemli bir noktadır. Mevcut iskele ve otobüs duraklarının entegrasyonu ulaşımı dahada kuvvetlendirmektedir. Beşiktaş iskelesinden vapur ve motor seferleriyle Anadolu yakasına ulaşım mevcuttur.

İstanbul Ulaştırma - Koordinasyon Müdürlüğünden ve Büyükşehir Belediyesin'den alınan bilgilere göre Beşiktaş meydanında yayalaştırma çalışmalarına başlanması ve mevcut yolun yer altına alınması planlanmaktadır. Bu proje ve benzeri bir takım mahalle içlerindeki düzenlemeler Beşiktaş'ın giderek daha yaşanabilir bir bölge olmasını desteklemektedir.

Proje Alanının Belli Başlı Noktalara Uzaklığı

- Yıldız Teknik Üniversitesi: 0,8 km.
- İstanbul Teknik Üniversitesi-Taşkışla kampüsü: 3,5 km.
- Mimar Sinan Üniversitesi: 4 km.
- Zincirlikuyu: 2 km.
- Şişli: 3 km.
- Levent: 1.5 km
- Esentepe: 2 km.
- Maslak: 10 km.
- Boğaziçi Köprüsü: 0,9 km.
- Beşiktaş İskele: 0,5 km.
- Nişantaşı: 1 km.

5.2.2 Doğal Yapı

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir peneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir.

Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (peneplen) görünümü kazanmıştır.

Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir.

Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece-Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir peneplen söz konusudur. Ancak bu yarımada " su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır (İBB, 2005).

Beşiktaş İlçesi İstanbul boğazına kıyısı olan ve kıyı şeridinden kuzeye doğru yükselen bir topografik yapıya sahiptir. Beşiktaş merkez mahalleleri genelde düz bir yapıya sahipken Barbaros Bulvarı ve Ortaköy, Yıldız ve Çırağan sırtlarında eğim artış göstermektedir. Proje alanının içindede bulunduğu Abbasağa mahallesi'de eğimin yüksek olduğu ve eş yükselti eğrilenin düzensiz dağıldığı bir loskasyonda bulunmaktadır.

Beşiktaş ilçesi tarihte sahip olduğu yeşil dokuyu zamanla yitirmiş ve Yıldız Korusu, Ulus Parkı, İhlamur Kasrı gibi yeşil donatılar günümüze kadar ayakta kalabilmiştir. Abbasağa mahallesinde yeşil doku anlamında sadece Abbasağa parkı gösterilebilir.

Proje alanı eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Dik şevli alanlar bulunmaktadır. Eğim, 20-25% arasındadır. Bu eğimli topografik yapı, geliştirilecek projede avantaja çevirilerek konutların manzara olanağından yararlanması mümkün olabilir. Lokasyon, Marmara denizi manzarasının İstanbul'da en iyi görüldüğü yerlerden birisidir.

5.2.3 Kentsel Gelişim

İstanbul metropolü Avrupa ve Anadolu yakalarında kentsel fonksiyonlar açısından farklı mekansal gelişim göstermiştir. Avrupa yakası yüzölçümü açısından Anadolu yakasından daha büyüktür ve Metropol Anadolu yakasında il sınırlarına ulaşmış durumdadır. Metropolün gelecekteki gelişimi esas olarak Avrupa yakasında gerçekleşecektir. Kentsel fonksiyonlar açısından konut alanlarının yanı sıra MİA, iş ve ticaret merkezleri ile sanayi alanları Avrupa yakasında yoğunlaşmaktadır. Anadolu yakası ise konut ağırlıklı bir gelişim göstermiştir.

Metropolün mekansal yapılanması tarihsel, coğrafi büyüklük gibi etkenlerden kaynaklanırken planlama kararları da bu gelişimi pekiştirmiştir. 1973 yılında hizmete açılan 1. Boğaz Köprüsü iki yaka arasındaki ulaşılabilirliği kolaylaştırıp hızlandırırken MİA ve bölgesel iş ve ticaret merkezlerinin Avrupa Yakasında yığılmasını beraberinde getirmiştir. Başlıca MİA bölgeleri olan Mecidiyeköy, Gayrettepe, Şişli ve Beşiktaş bu dönemde konut alanlarından MİA fonksiyonuna dönüşüm geçirmiştir.

1989 yılında hizmete giren Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve TEM otoyolu metropol mekanında yeni gelişmeler ve yeniden yapılanmalar gerçekleşmiştir. E-5 karayolu ve TEM Otoyolu metropolün ana ulaşım güzergahları olarak kentsel mekanın gelişiminde başlıca rolü oynamaktadır. Toplu taşıma ve genel anlamda ulaşım sisteminin karayolu ağırlıklı kurulması kentsel fonksiyonların yer seçiminde ulaşılabilirliğin 1. kriter olarak alınmasına neden olmaktadır. İkinci köprü ve TEM Otoyolu, otoyol üzerindeki kavşaklara yakın, otoyoldan çıkış güzergahları veya bağlantı yolları üzerinde konumlanan alanlar, yeni yapılanma alanları olarak gelişim veya dönüşüm göstermektedir. Gelişim aşağıdaki düzenlemelere göre şekillenmiştir.

- I. – IV. Levent – Maslak güzergahı: prestijli iş merkezi
- Havaalanı (E- 5 – TEM) bağlantı yolu: prestijli iş merkezi
- Bahçeşehir: uydu kent
- Beylikdüzü-Büyükçekmece aksı: konut, ticaret ve sanayi gelişimi
- Halkalı: toplu konut alanı
- İkitelli: organize sanayi bölgesi
- Topkapı-Esenler aksı: ticaret gelişme alanı

- Kemerburgaz, Demirciköy, Göktürk: düşük yoğunluklu konut gelişme alanları
- Kavacık: merkezi iş alanı gelişimi
- Beykoz: prestijli konut gelişimi
- Kozyatağı: merkezi iş alanı gelişimi
- Ataşehir: uydu kent
- Ümraniye- Çekmeköy: yeni konut gelişme alanları
- Ömerli: düşük yoğunluklu konut gelişme alanı

İstanbul'un mekansal organizasyonunu belirleyen iki ana ulaşım aksı metropolün kompakt-lineer gelişiminde başlıca rolü oynamıştır. Tarihsel süreçte, iki yakada da Marmara kıyıları boyunca uzanan lineer gelişim zaman içinde (1950'lilerden sonra) yüksek nüfus artış hızlarından dolayı kuzey yönüne doğru genişleme ve yayılma göstermiştir. İlk etapta, E-5 karayolu ve çevresi kuzey yönündeki ilk yayılma alanının sınırını oluşturmuş, ikinci etapta da TEM otoyolu ve çevresi kuzey yönündeki ikinci yayılma alanının sınırını belirlemiştir. Günümüz itibariyle, TEM otoyolunun kuzeyi de yeni yerleşmelere açılmış durumdadır.

Kentsel fonksiyonların genel dağılımı ise şu şekildedir;

- *Marmara kıyıları*: prestijli konut bölgeleri
- *E-5 karayolu ve TEM güzergahları üzeri ve yakın çevresi*: sanayi ve ticaret alanları
- *E-5-TEM güzergahları arasında kalan bölge*: ağırlıklı olarak kaçak yapılaşmanın hakim olduğu konut alanları
- *TEM kuzeyi*: kaçak yapılaşma ve alt, alt orta gelir grupları konut alanları ve üst ve üst orta gelir gruplarına hitap eden prestijli konut bölgeleri

Beşiktaş İlçesinin gelişimi incelendiğinde, gelişim Cumhuriyetin erken dönemlerine dayanmaktadır. Bu dönemde Beşiktaş Beyoğlu'na bağlı bir yerleşim olarak gelişmiştir. Daha sonra İstanbul'da yapılan büyük çaplı imar çalışmaları sırasında Barbaros Bulvarının açılması ile mekansal gelişimi hızlı bir şekilde başlamış ve Beşiktaş'ın ilçe haline gelmesi ile gerek konut gerekse ticari gelişmeler hız kazanmıştır. Ancak zamanla Beşiktaş kentin en önemli odak noktalarından biri haline

gelmiştir ve bunun sonucu olarak giderek rant artışı gören topraklarının üzerinde mühendis elinden çıkmayan konut alanları baş göstermiş, az katlı bahçeli yapıların yerini çok katlı bitişik nizam apartmanlar almaya başlamıştır. Çarpık kentleşme ile doğal çevrede zamanla zarar görmüş, tarihte yemyeşil olan tepelerin yerinde bugün kaçak yapılaşma ürünü görüntüler kaplamıştır.

Ticaretin ilçedeki gelişimi incelendiğinde, ilçe’de yıllardır halkın ihtiyaçlarına cevap veren Beşiktaş çarşısı göze çarpmaktadır. Bugün halen büyük, kapalı alışveriş merkezlerine alternatif oluşturabilen çarşıda sirkülasyon oldukça yüksektir. Ticaret fonksiyonunun ilçenin iç kısımlarına doğru dağılmasını sağlayan İhlamurdere caddesi ise hem Beşiktaş hemde yakın çevresi için önemli bir aks niteliğindedir. Ticari fonksiyonların ağırlıkta olduğu mahalleler Sinanpaşa ve Türkali iken, konut fonksiyonun ağırlıkta olduğu mahalleler Abbasağa, Dikilitaş, Cihannüma, Muradiye, Vişnezade’dir.

5.2.3.1 Abbasağa Pilot Bölgesinde Mevcut Konut Stoğu

Abbasaga pilot bölgesinde yapılmış olan bina sorgulamaları ile detaylar çalışmanın sonunda ekler bölümünde yer almaktadır.

Yürütülen çalışmalar sonucunda mevcut bina stoğuna ilişkin ortaya çıkan sonuçlar aşağıda sıralanmaktadır.

- Binaların yaşı 15 ile 30 arasındadır.
- İnşaat yapım tekniği bakımından ağırlıklı olarak kagir yapılar görülürken, konvansiyonel sistem ile yapılmış binalarda bulunmaktadır.
- İnşaat kalitesi bakımından yapıların %90’ı 3. sınıf kalitededir, geri kalanlar ise 2. sınıfta yer almaktadır.
- Kat sayısı 2-7 kat arasında değişmektedir. 2 katlı konutlar diğerlerine nispeten daha eskidir ve neredeyse oturulamayacak durumdadır.
- Çok katlı konutların çoğu deprem yönetmeliklerine göre inşaa edilmemiştir ve olası bir deprem için tehlike oluşturmaktadır.
- Ortalama hane halkı büyüklüğü 3.5’tur.
- Ortalama konut büyüklüğü 100 m²’dir.
- Konutlar genelde 2 oda bir salon ve bir banyodan oluşmaktadır.

- Kendine ait otoparkı bulunan apartman bulunmamakla birlikte, mevcut araba sayısına göre dar sokaklar yetersiz kalmaktadır, herhangi bir yangın yada benzeri durumda yardımın ulaştırılması neredeyse imkansızdır.
- Konutlarda oturanların %80'i kiracıdır.

5.2.4 Planlama Kararları

İstanbul için 1994 yılında onaylanan 1/50.000 ölçekli İstanbul Master Plan Kararları aşağıda özetlenmektedir. Anadolu yakasında, 3. derece alt merkezler; Ümraniye, Pendik, 2. derece alt merkez; Üsküdar ve 1. derece alt merkez; Kadıköy'dür.

- Maltepe, Kartal ve Pendik'te bulunan eski sanayi alanlarının hizmet, ticaret yada yüksek teknoloji tabanlı sanayi alanlarına dönüşümü planlanmıştır.
- Kadıköy ve Maltepe ilçeleri nazım planda 'Planlı Konut Alanları' içinde yer almaktadır.
- Kartal ve Pendik ilçeleri 'Plansız Konut Alanları' içinde yer almaktadır.
- Ümraniye ilçesi ise 'İzinsiz Konutların Bulunduğu Alanlar, Rehabilitasyon ve Dönüşüm Öngörülen Alanlar ile Toplu Konut Alanları' lejandları kapsamında yer almaktadır.

Beşiktaş İlçesi için emsal verme konularında spekülasyonların ortaya çıkmasından dolayı Beşiktaş Merkez için 1/5000 imar planının iptaline gidilmiş ve çalışmanın yapıldığı tarihte yeni planın onaylanma süreci tamamlanmamıştır. Projede emsale dahil inşaat alanının hesaplanmasında, alan için en uygun olan emsal ve daha önceden geçerli olan emsal rakamları kullanılacaktır.

Abbasağa mahallesi için yakın gelecekte Beşiktaş Belediyesi tarafından uygulamaya yönelik herhangi bir planlama kararı verilmemiştir, eski plan kararlarında yeşil alanların arttırılmasına yönelik çalışmalar yapılmıştır.

Alan içerisinde bulunan 4-5 adet tarihi nitelikteki konutlar, Anıtlar Kurulu tarafından mühürlenmiş ancak restorasyonuna ilişkin çalışmalar gerçekleştirilmemiştir.

5.3 İstanbul, Beşiktaş ve Abbasağa Pilot Bölgeside Demografik Yapı Analizi

Demografik yapı analizleri stratejik planlama adımlarında ikinci adımını oluşturmaktadır. Bu analizler, nüfusun artış hızı, yaş grupları, eğitim durumu ve iş

gücü kriterleri ele alınmıştır. Çalışmada öncelikle İstanbul daha sonra Beşiktaş ilçesinin demografik yapısı üzerine odaklanılmıştır, hedef kitle kapsamında yer alması beklenen diğer gelişmiş ilçelere ilişkin önemli noktalara da değinilmiştir. Yürütülen demografik analizlerde benzer gelişmişlik düzeyinde olmalarından dolayı Şişli, Bakırköy ilçeleri de kısmen ele alınmıştır.

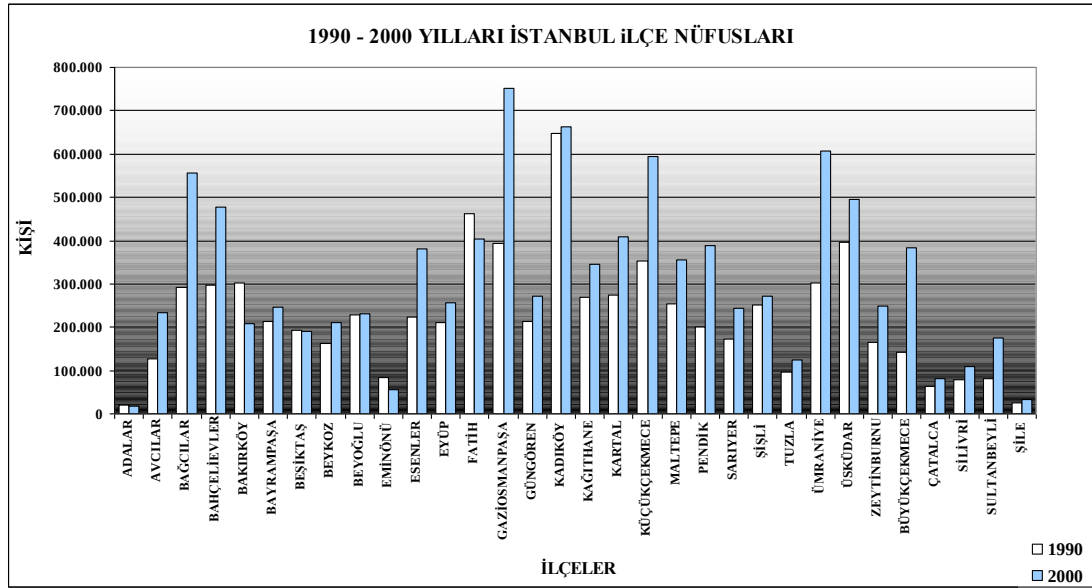
Nüfus Gelişimi: 2000 yılı Genel Nüfus Sayımına göre İstanbul ili nüfusu 10.018.735, kent nüfusu ise 9.085.599'dur ve ülke nüfusunun %15'ini oluşturmaktadır. İstanbul, ülkemizin nüfus bakımından en büyük ilidir.

İstanbul ili, 5.196 km² yüzölçümüne sahiptir. İdari bakımdan 32 ilçeye bölünmüştür.

İl genelinde nüfus artış hızı yılda %3,3 iken şehir nüfusunun artış hızı %2,9'dur. 2000 yılı itibariyle, İstanbul'da km² ye düşen kişi sayısı 1.928 kişidir.

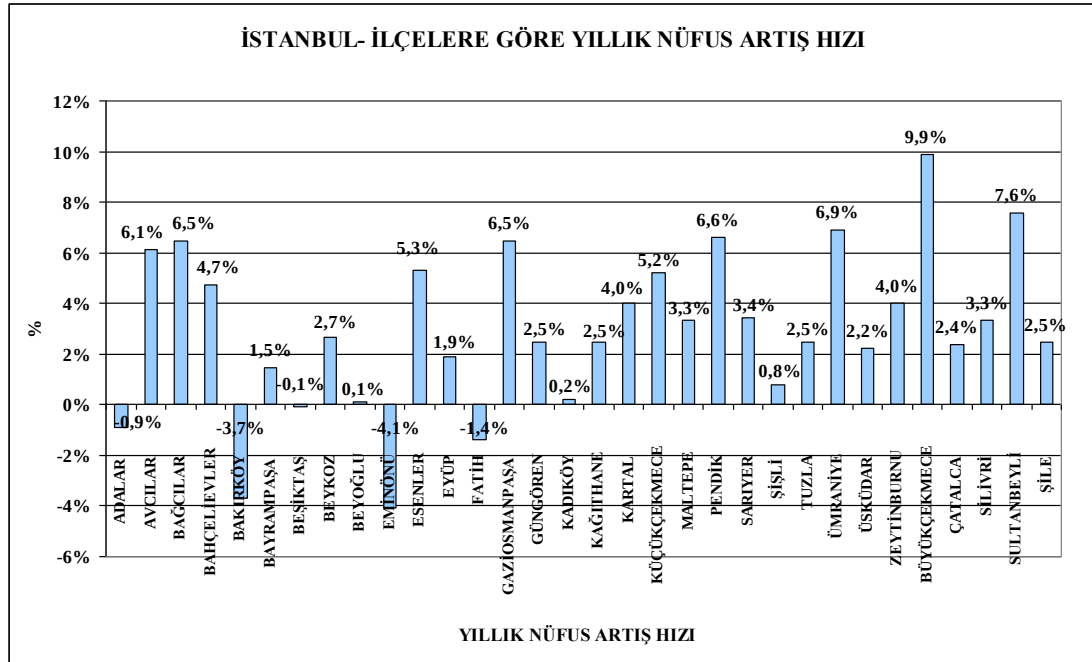
Tablo 5.1 1990-2000 Yılları İstanbul İlçe Nüfusları

İLÇELER	1990	2000	Yıllık Nüfus Artış Hızı%
ADALAR	19.413	17.760	-0.9%
AVCILAR	126.493	233.749	6.1%
BAĞCILAR	291.457	556.519	6.5%
BAHÇELİEVLER	298.211	478.623	4.7%
BAKIRKÖY	301.673	208.398	-3.7%
BAYRAMPAŞA	212.570	246.006	1.5%
BEŞİKTAŞ	192.210	190.813	-0.1%
BEYKOZ	161.609	210.832	2.7%
BEYOĞLU	229.000	231.900	0.1%
EMİNÖNÜ	83.444	55.635	-4.1%
ESENLER	223.826	380.709	5.3%
EYÜP	211.986	255.912	1.9%
FATİH	462.464	403.508	-1.4%
GAZİOSMANPAŞA	393.667	752.389	6.5%
GÜNGÖREN	213.109	272.950	2.5%
KADIKÖY	648.282	663.299	0.2%
KAĞITHANE	269.042	345.239	2.5%
KARTAL	273.572	407.865	4.0%
KÜÇÜKÇEKMECE	352.926	594.524	5.2%
MALTEPE	254.256	355.384	3.3%
PENDİK	200.907	389.657	6.6%
SARIYER	171.872	242.543	3.4%
ŞİŞLİ	250.478	270.674	0.8%
TUZLA	96.150	123.225	2.5%
ÜMRANİYE	303.434	605.855	6.9%
ÜSKÜDAR	395.623	495.118	2.2%
ZEYTİNBURNU	165.679	247.669	4.0%
BÜYÜKÇEKMECE	142.910	384.089	9.9%
ÇATALCA	64.241	81.589	2.4%
SİLİVRİ	77.599	108.155	3.3%
SULTANBEYLİ	82.298	175.700	7.6%
ŞİLE	25.372	32.447	2.5%
İL GENELİ TOPLAM	7.195.773	10.018.735	3.3%
ŞEHİR NÜFUSU TOPLAM	6.753.929	9.085.599	2.9%



Şekil 5.6: 1990-2000 Yılları İstanbul İlçe Nüfusları

Yukarıdaki tablodan da görüldüğü üzere, İstanbul’da 1990 yılında en yüksek nüfusa sahip ilçe Kadıköy’ken, 2000 yılına gelindiğinde Gaziosmanpaşa İlçesinin 800.000 kişi’ye yaklaşan bir nüfus ile nüfus bakımından en büyük ilçe durumunda olduğu izlenmektedir.



Şekil 5.7: İstanbul - İlçe Nüfus Artış Hızları

Beşiktaş ilçesine bakıldığında; 2000 yılı Genel Nüfus Sayımına göre ilçenin nüfusu 190.813 kişidir ve nüfus artış hızı bakımından negatif bir değer (-0.1%) göstermektedir. Bunun sebebi olarak yerli halkın sınıf atlaması yaparak daha kaliteli konut alanlarına taşınması gösterilebilir. Bugün ilçe merkezi olan Beşiktaş’ta büyük

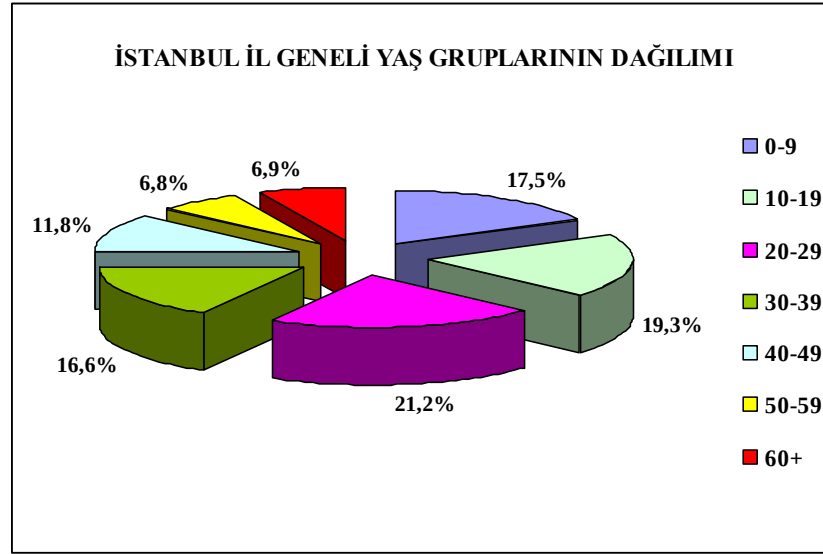
bir oranda öğrenci, yalnız yaşayan, çalışan ve düşük bir oranda 60 yaş ve üzeri nüfusun barındığı göze çarpmaktadır. Beşiktaş Avrupa yakasının en eski yerleşimlerinden biridir ve nüfus büyüklüğü bakımından İstanbul’da 21. sırada yer almaktadır.

Beşiktaş ilçesinde bulunan ilçelerin nüfusları ise aşağıdaki gibidir.

Abbasağa	6.000 kişi
Akatlar	17.000 kişi
Arnavutköy	3.249 kişi
Balmumcu	7.000 kişi
Bebek	6.813 kişi
Cihannüma	4.537 kişi
Dikilitaş	7.000 kişi
Etiler	9.805 kişi
Gayrettepe	11.000 kişi
Konaklar	14.500 kişi
Kuruçeşme	4.000 kişi
Yıldız	6.000 kişi
Kültür	5.000 kişi
Levazım	5.000 kişi
Levent	11.000 kişi
Mecidiye	11.350 kişi
Muradiye	6.000 kişi
Nispetiye	12.000 kişi
Ortaköy	9.000 kişi
Sinanpaşa	6.000 kişi
Türkali	11.959 kişi
Ulus	7.000 kişi
Vişnezade	9.600 kişi

Kentleşme Oranı: 2000 yılı itibariyle İstanbul’da kentleşme oranı %90,7’dir. 1990 yılında %94,2 olan bu oranda düşüş gözlenmiştir. Şehir nüfusunu oluşturan Beşiktaş gibi merkez ilçelerde mevcut konut stoğu giderek eskimektedir ve sağlıklı yaşam koşulları ortaya çıkmaktadır. Konut dokusuna paralel olarak sosyal dokuda da değişim gözlenmektedir. Dolayısıyla nüfusun bir kısmı, şehir merkezinin dışında kırsal alan kapsamında kalan bölgelere kaymaktadır.

Yaş Grupları: İstanbul’da İl geneli yaş gruplarına göre dağılım incelendiğinde genç bir nüfus yapısı ortaya çıkmaktadır. Buna göre; 19 yaş ve altındaki nüfus toplamın %37’sini, 30 yaş ve altındaki nüfus toplamın %59’unu oluşturmaktadır.



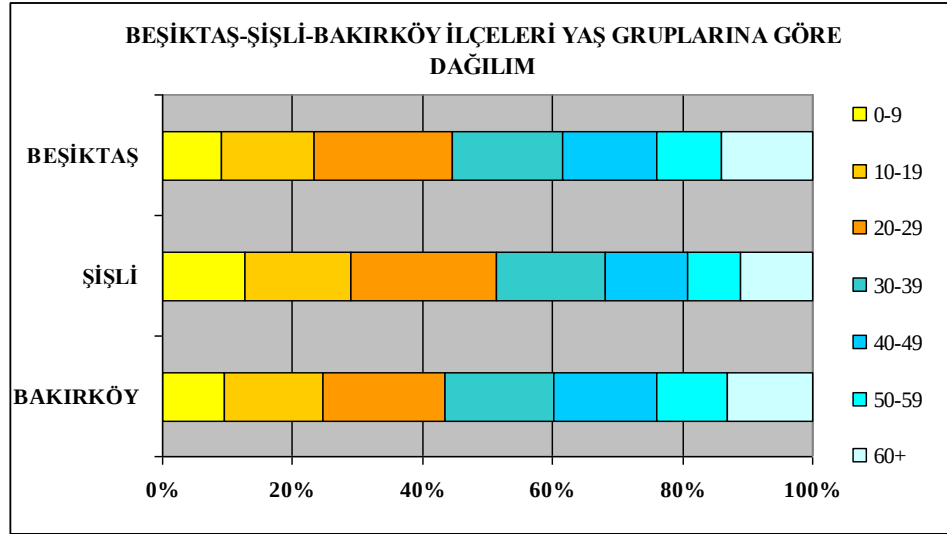
Şekil 5.8: İstanbul İl Geneli Yaş Gruplarının Dağılımı

Anadolu yakasında, genç nüfusun (0-19) toplam içindeki oranı yaklaşık olarak %30-40 oranlarında iken Avrupa yakasında bu oran ortalama olarak %25 civarındadır. Nüfusun %30-35'i konut edinebilme açısından potansiyel oluşturmaktadır.

Şişli, Bakırköy ve Beşiktaş ilçelerinde ise; (0-19) yaş grupları toplamın içinde %20-29 dolayında pay almaktadır. Konut edinme yaşı (30-49) bakımından Beşiktaş ilçesi yaklaşık olarak %30'luk bir nüfusa sahiptir. Ayrıca doğurganlık oranı düşüktür.

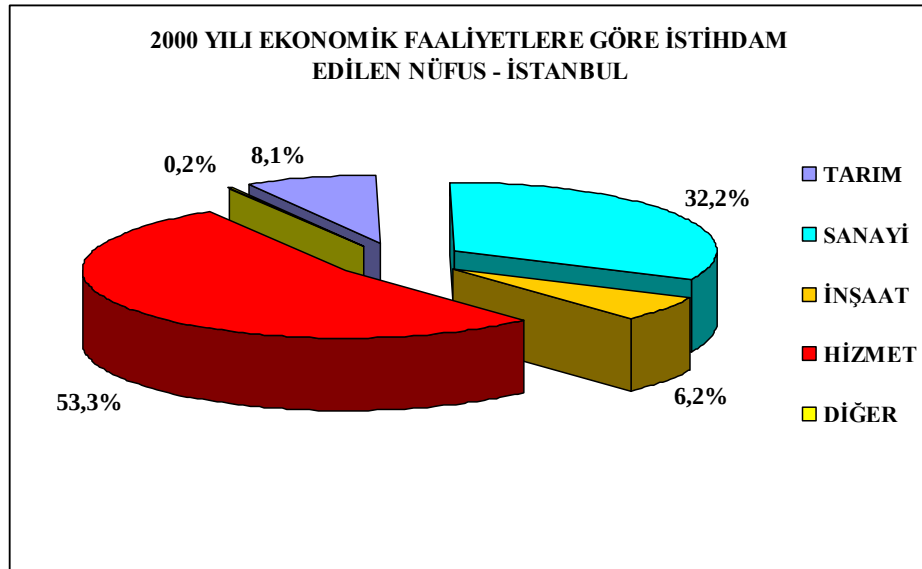
Tablo 5.2: Beşiktaş İlçesi Yaş Grupları Dağılımı

0-9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60+
17.157	26.943	40.802	31.851	27.520	19.280	26.506
9,0%	14,2%	21,5%	16,8%	14,5%	10,1%	13,9%



Şekil 5.9: Beşiktaş-Şişli-Bakırköy İlçeleri Yaş Gruplarına Göre Dağılım Tablosu

İş Gücü: İstanbul genelinde ekonomik faaliyetler incelendiğinde, hizmet sektörü büyük farkla öne çıkmaktadır(%53,3). Bunu takiben; sanayi(%32,2), tarım (%8,1) ve inşaat (%6,2) şeklinde sıralanmaktadır.



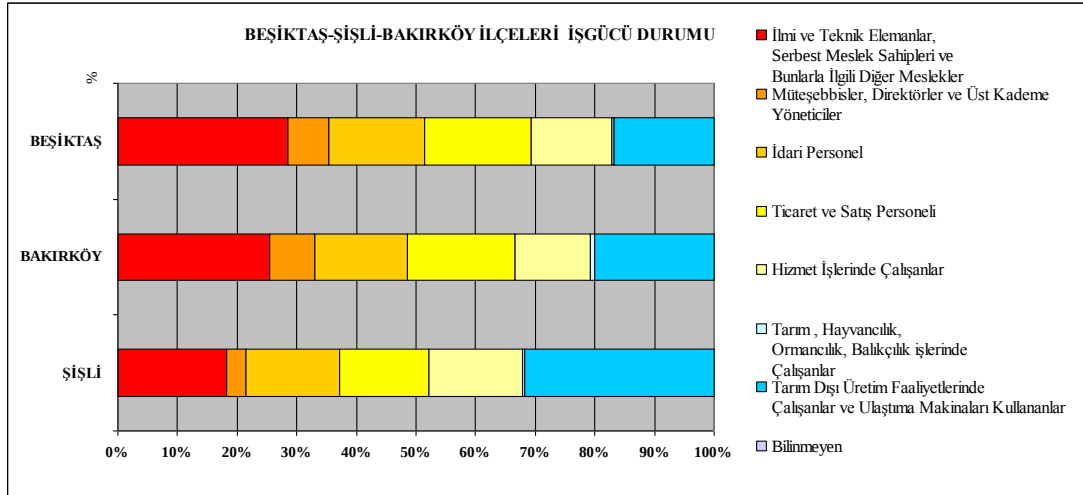
Şekil 5.10: 2000 Yılı İstihdam Ekonomik Faaliyetlere Göre İstihdam Edilen Nüfus-İstanbul

Avrupa yakasında nüfus gelişmiş bir yapı sergilemektedir. Bu yakanın eski yerleşimleri olan Beşiktaş, Şişli, Bakırköy gibi ilçelerinde emlağa olan talep yüksektir, talebin yüksek olup stoğun az olması burada konut ve arsa fiyatlarının çok yükselmesine sebep olmaktadır. Dolayısıyla bu alanlardaki kaliteli konut alanlarında belirli bir gelir ve eğitim seviyesindeki kişiler ikamet edebilmektedir. Eskimeye yüz

tutmuş konutlarda yada yasa dışı yapılaşma gözlenen alanlarda ise daha alt gelir grupları yaşamaktadır.

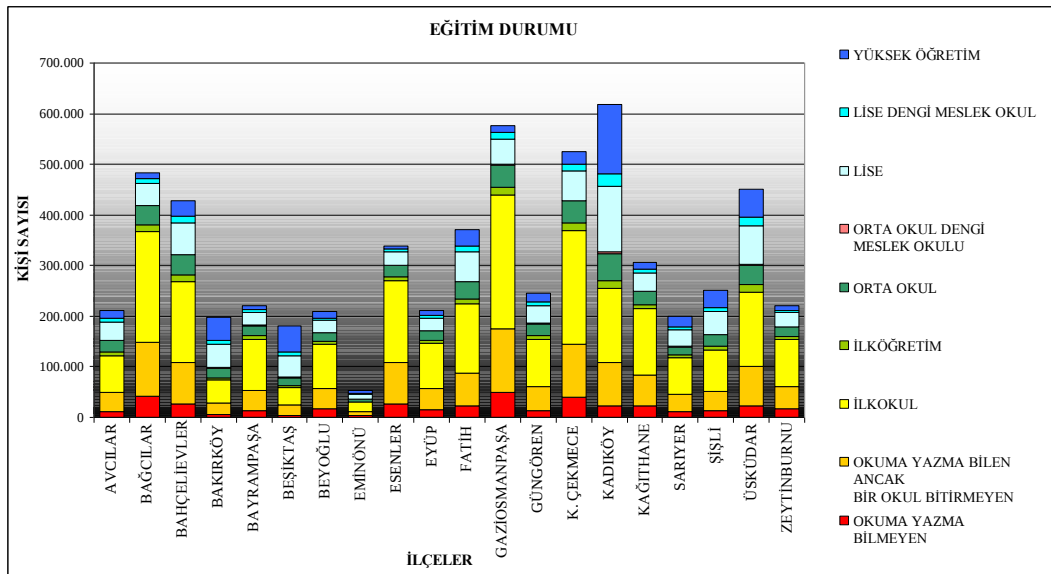
İş gücü bakımından Beşiktaş ve Şişli ilçeleri kalifiye yapı sergilediklerinden dolayı detaylı incelemeye alınmıştır. Buna göre ortaya çıkan tablo aşağıdaki gibidir;

- Beşiktaş İlçesi:
 - İlmî ve teknik elemanlar, serbest meslek sahipleri ve bunlarla ilgili diğer meslekler ; %29
 - Mütetebbis, direktör ve üst kademe yöneticiler; %7
 - İdari personel;%16
 - Ticaret ve satış personeli; %18
 - Hizmet işlerinde çalışanlar; %14
 - *Toplam Kalifiye işgücü oranı: %83*
- Şişli İlçesi:
 - İlmî ve teknik elemanlar, serbest meslek sahipleri ve bunlarla ilgili diğer meslekler ; %18
 - Ticaret ve satış personeli; %15
 - Hizmet işlerinde çalışanlar; %16
 - Mütetebbis, direktör ve üst kademe yöneticiler; %3
 - İdari personel;%16
 - *Toplam kalifiye işgücü oranı: %68*



Şekil 5.11: Beşiktaş-Şişli-Bakırköy İlçeleri İş Gücü Durumu

Eğitim Durumu: İstanbul genelinde Kadıköy, Üsküdar, Beşiktaş ve Bakırköy ilçeleri yüksek öğrenim mezunlarının en yüksek olduğu ilçeler olarak ön plana çıkmaktadırlar.

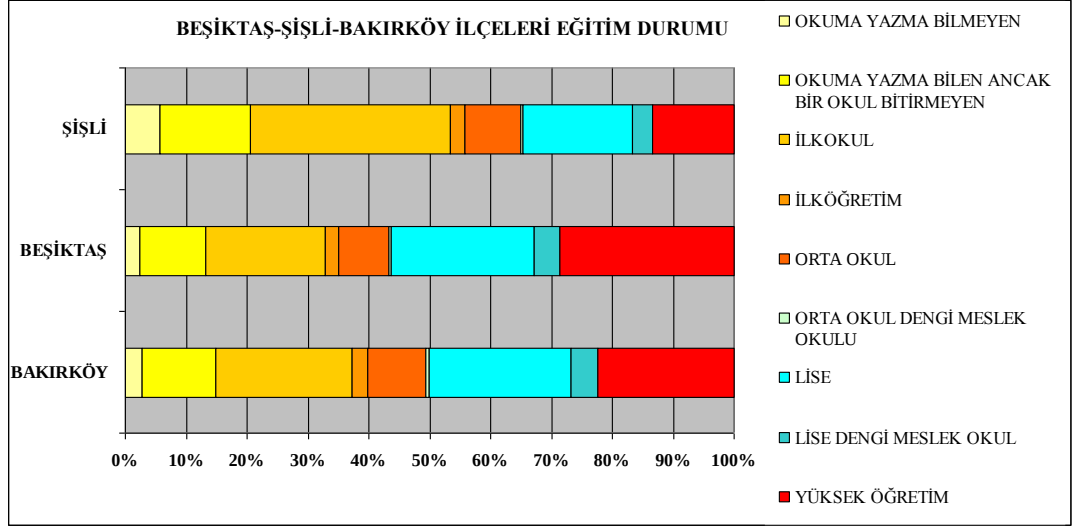


Şekil 5.12: İstanbul Geneli Eğitim Durumu

Beşiktaş İlçesine bakıldığında, İstanbul ortalamasının üzerinde oldukça iyi bir eğitim seviyesi dağılımı gözlenmektedir. Buna göre Beşiktaş İlçesi için ortaya çıkan sonuçlar aşağıdaki gibi özetlenmektedir.

- Yüksek öğretim mezunlarının oranı: %29 (İl geneli: %8)
- İlkokul mezunlarının oranı: %20

- Yalnızca okuma yazma bilen ve okuma yazma bilmeyenlerin toplamının payı: %13



Şekil 5.13: Beşiktaş, Şişli ve Bakırköy İlçelerinde Eğitim Durumu

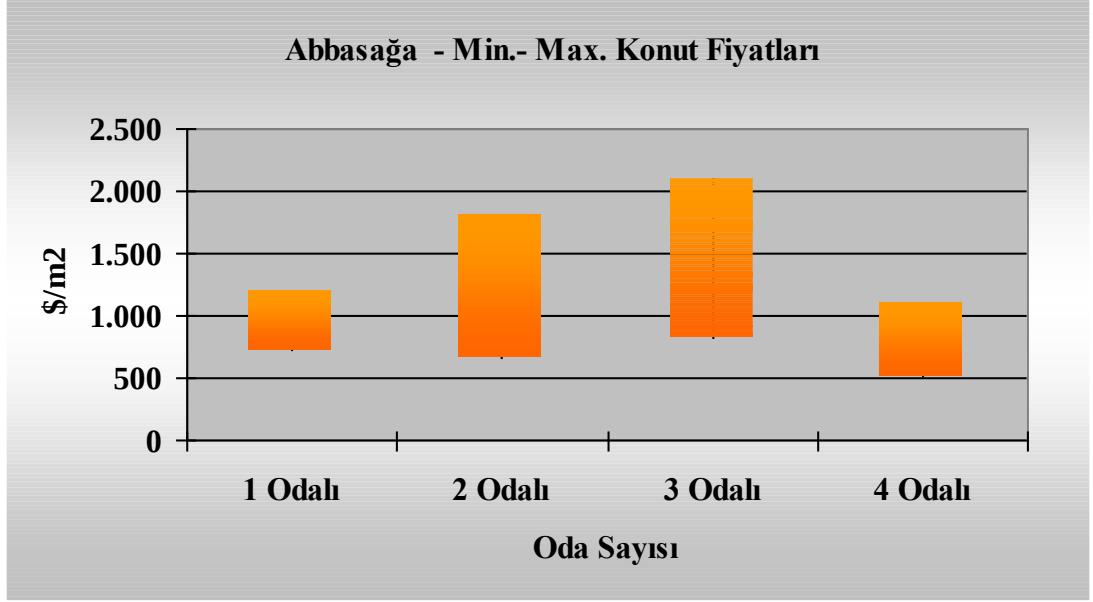
Diğer yandan Şişli ve Bakırköy İlçeleri ile karşılaştırıldığında Beşiktaş nüfusunun eğitim seviyesi bakımından daha üst düzeylerde olması dikkat çekicidir. Beşiktaş Üniversitelerin oluşturduğu bir çember içinde bulunduğu için dolayı, yüksek oranda akademisyen ve öğrenci nüfusuna sahiptir buda eğitim seviyesinin yüksek oluşuna katkıda bulunmaktadır.

5.4 Sektör ve Talep Araştırmaları

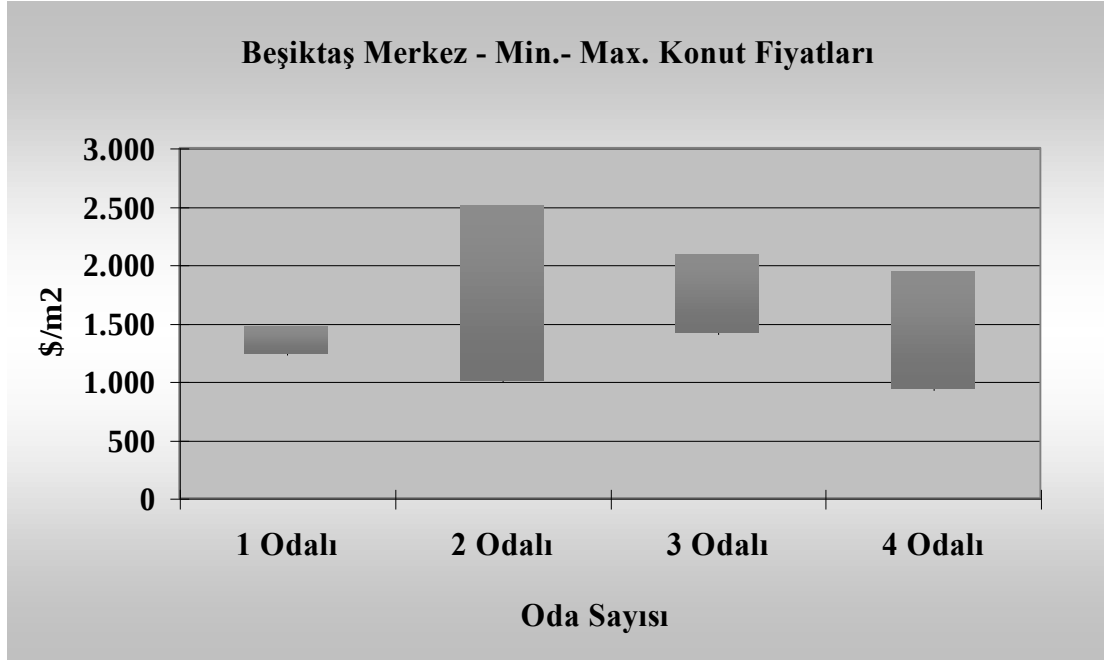
Stratejik planlama adımlarının üçüncü adımı olan sektör ve talep araştırmalarında proje alanı ve yakın çevresindeki konut pazarı araştırılmış, konuyla ilgili özet tablolar aktarılmıştır.

Bu analizde, fizibilite çalışmalarına ışık tutması bakımından mevcut pazardaki durumu aktarmak amaçlanmıştır. Proje alanı ve yakın çevresinde konumlanan diğer mahallelerdeki konut satış fiyatları araştırılmış, ayrıca proje alanının bir sokak yanında bulunan Abbasağa parkına komşu parseldeki konutların satış fiyatları konusunda emlak komisyoncuları ile derinlemesine görüşmeler yürütülmüştür. Mahallenin bu kesiminde iç kısımlara göre nispeten daha genç bir yapı stoğu bulunmaktadır ve nitelik bakımından daha üst kalitededir ve dairelerin çoğunda manzara olanağı bulunmaktadır. Bu çevrede konuta ödenebilen en yüksek fiyatı ortaya koyması bakımından bu bölge önem taşımaktadır.

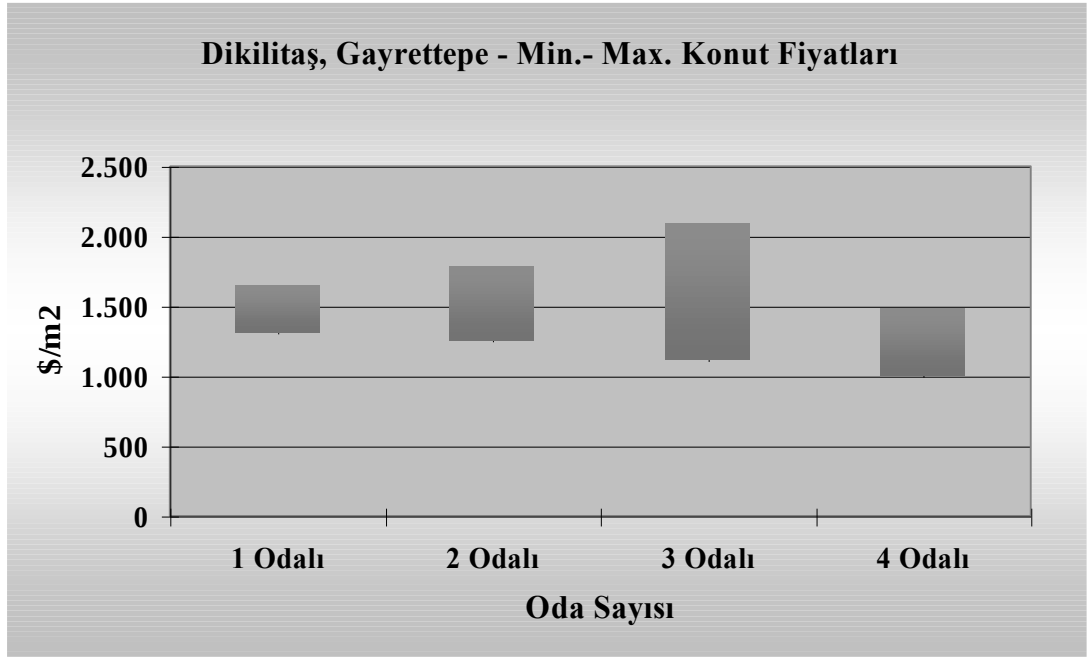
Görüşmeler sonucunda ortaya çıkan sonuçlar aşağıdaki tablolarda ifade edilmektedir. Mahalle içindeki konut fiyatları çoğunlukla 10 yaş üzeri ve legal olarak yapılmış konutlarda araştırılmıştır. İnşaat yapım tekniği ve kalitesi bakımından 1. ve 2. sınıf konutlar üzerinde durulmuştur.



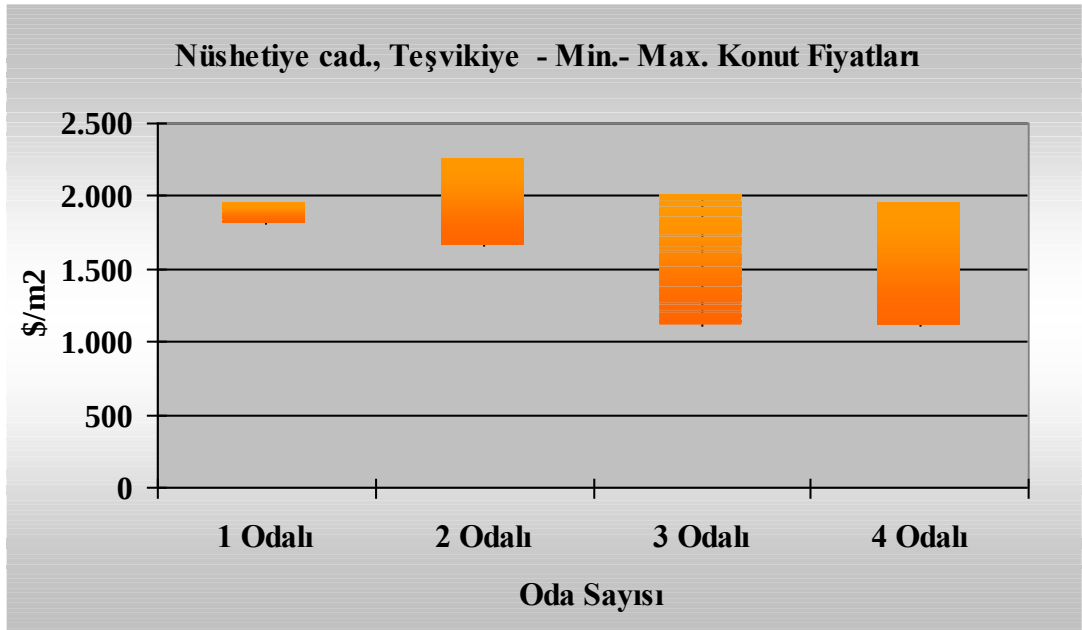
Şekil 5.14: Abbasağa Mahallesinde Minimum ve Maksimum Konut Fiyatları



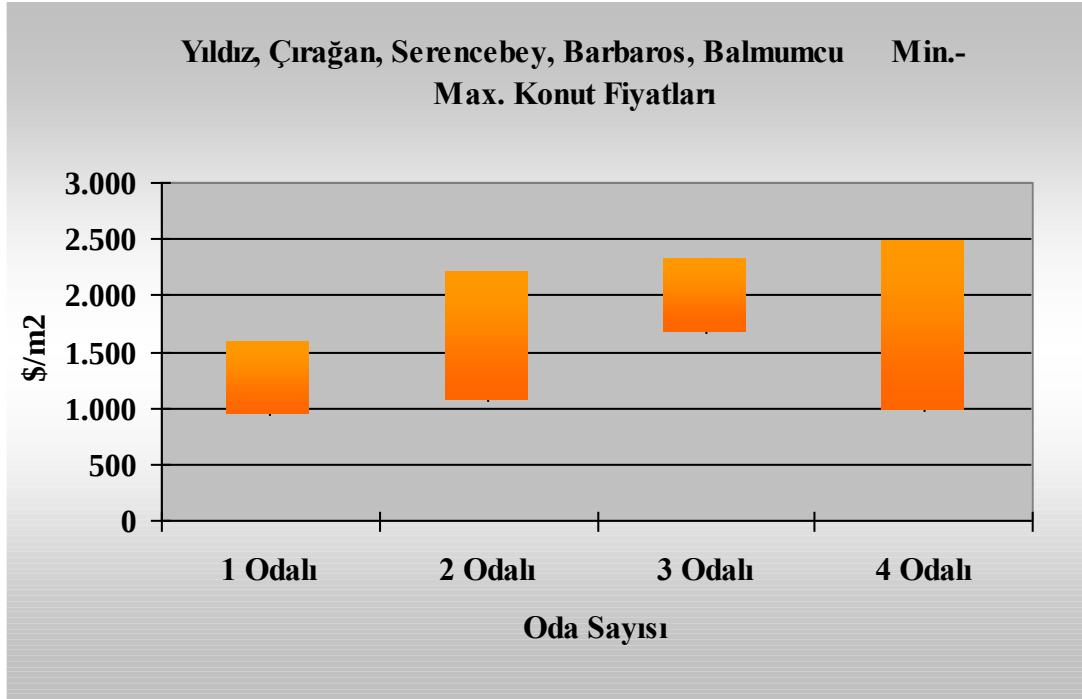
Şekil 5.15: Beşiktaş İlçesi Merkezde Minimum ve Maksimum Konut Fiyatları



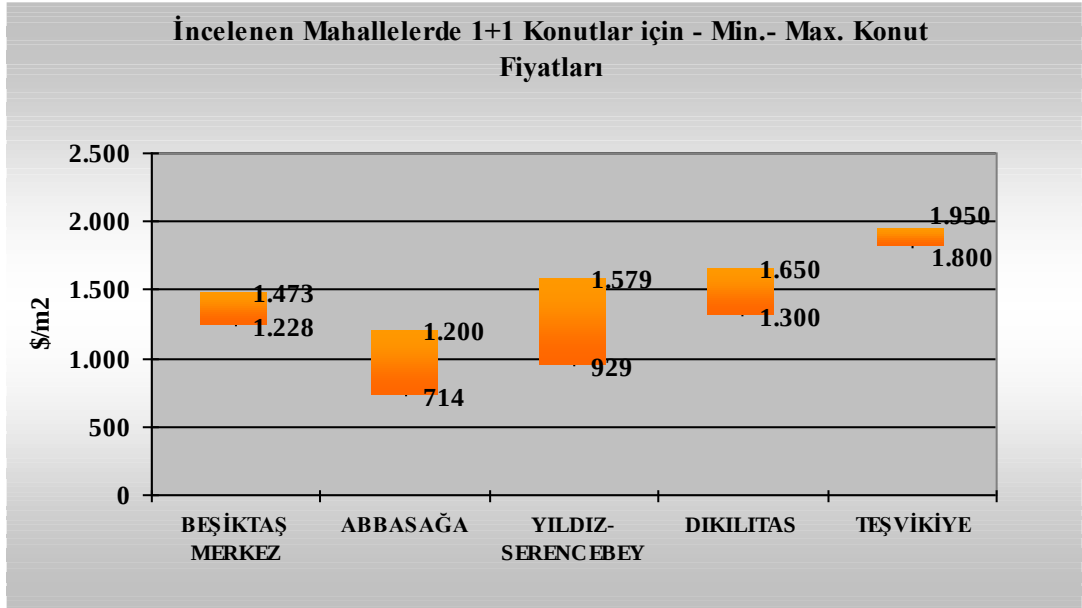
Şekil 5.16: Dikilitaş ve Gayrettepe Mahallelerinde Min. ve Maks. Konut Fiyatları



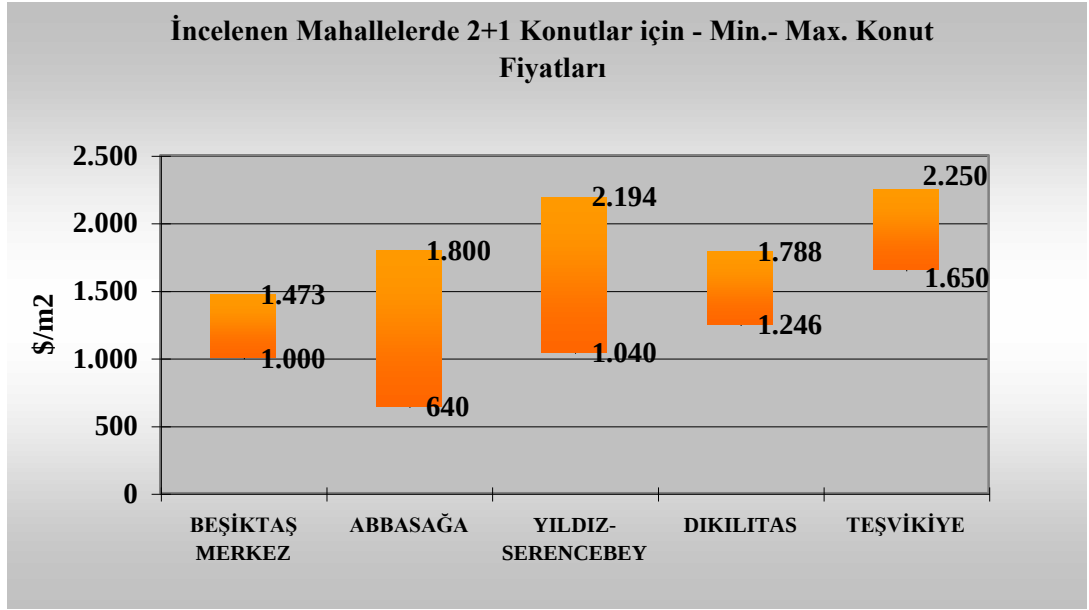
Şekil 5.17: Nüşetiyecad. ve Teşvikiye Mah.'de Min. ve Maks. Konut Fiyatları



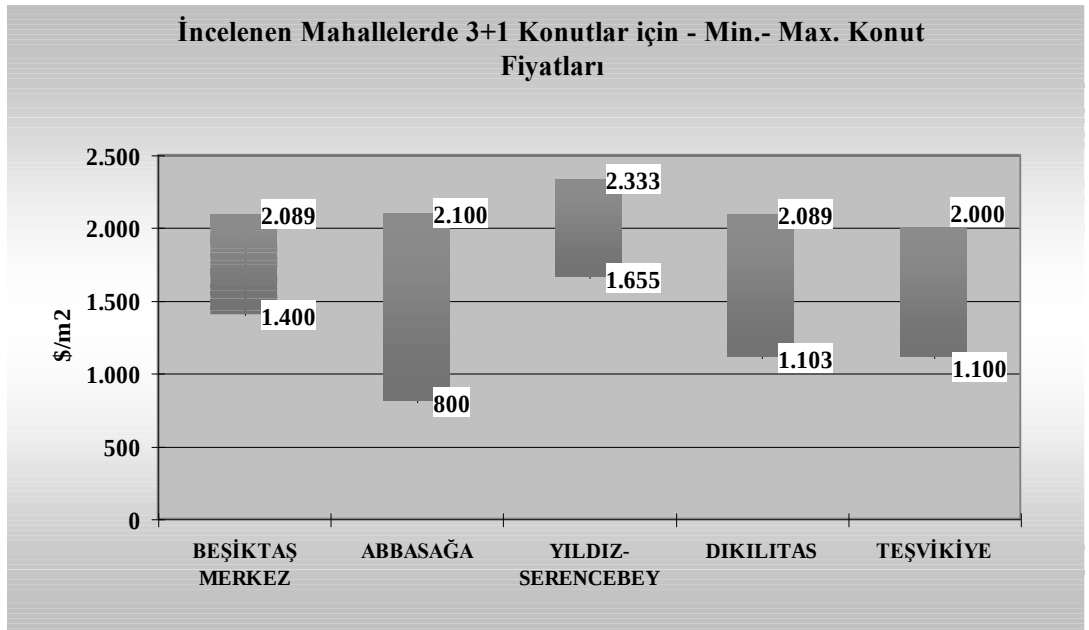
Şekil 5.18: Yıldız, Serencebey, Barbaros Bulvarı ve Balmumcu Mah.'de Min. ve Maks. Konut Fiyatları



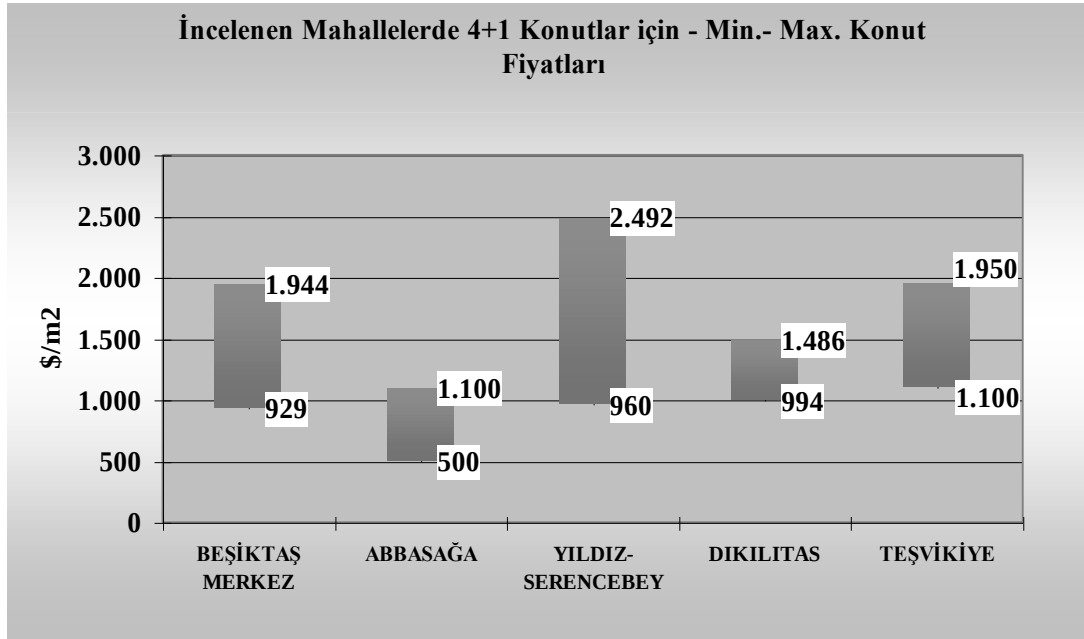
Şekil 5.19: 1 oda 1 salon Konutlar İçin Min. ve Maks. Konut Fiyatları



Şekil 5.20: 2 oda 1 salon Konutlar İçin Min. ve Maks. Konut Fiyatları



Şekil 5.21: 3 oda 1 salon Konutlar İçin Min. ve Maks. Konut Fiyatları



Şekil 5.22: 4 oda 1 salon Konutlar İçin Min. ve Maks. Konut Fiyatları

5.4.1 Pazar Araştırması Özet Bulguları

- Yapılan Pazar araştırmasında 1+1 konutların çok fazla talep gördüğü ancak pazarda bu anlamda arzın çok düşük olduğu ortaya çıkmıştır.
- 2+1 konutlara olan talebin daha çok yeni evli-çalışan kesimlerden ve öğrencilerden geldiği emlak komisyoncuları tarafından ifade edilmiş, 3+1 konutlarda daha çok ilçenin yerli halkının oturduğu belirtilmiştir.
- 4+1 konutlar genelde manzara olanağına sahip çatı katlarında arz edilirken, üst gelir gruplarından kişiler tarafından talep görmektedir. 4+1 konutlar proje alanının içinde bulunduğu Abbasağa Mahallesi Abbasağa parkının yakın çevresindeki yeni apartmanlarda bulunurken, Ortaköy, Balmumcu, Gayrettepe gibi semtlerdeki sitelerin içinde de bulunmaktadır.
- Konut fiyatları yukarıdaki tablolarda gösterildiği şekilde aşağıda özetlenmektedir. Aynı zamanda pazarda mevcutta olan konut büyüklükleride parantez içinde verilmiştir;
- 1+1 konutlar (65m2-75m2)
 - Beşiktaş Merkez: 1.228–1.473 \$/m2
 - Abbasağa Mahallesi: 714-1.200 \$/m2

- Diklitaş-Gayrettepe: 1.300-1.650 \$/m²
- Yıldız, Serencebey, Çırağan: 929-1.579 \$/m²
- Teşvikiye, Nüşetiye Cad. : 1.800-1.950 \$/m²
- 2+1 konutlar (75m²-100m²)
 - Beşiktaş Merkez: 1.000-1.473 \$/m²
 - Abbasağa Mahallesi: 640-1.800 \$/m²
 - Diklitaş-Gayrettepe: 1.246-1.788 \$/m²
 - Yıldız, Serencebey, Çırağan: 1.040-2.194 \$/m²
 - Teşvikiye, Nüşetiye Cad. : 1.650-2.250 \$/m²
- 3+1 konutlar (110m²-135m²)
 - Beşiktaş Merkez: 1.400-2.089 \$/m²
 - Abbasağa Mahallesi: 800-2.100 \$/m²
 - Diklitaş-Gayrettepe: 1.103-2.089 \$/m²
 - Yıldız, Serencebey, Çırağan: 1.655-2.333 \$/m²
 - Teşvikiye, Nüşetiye Cad. : 1.100-2.000 \$/m²
- 4+1 konutlar (130m²-190m²)
 - Beşiktaş Merkez: 929-1.944 \$/m²
 - Abbasağa Mahallesi: 500-1.100 \$/m²
 - Diklitaş-Gayrettepe: 994-1.486 \$/m²
 - Yıldız, Serencebey, Çırağan: 960-2.492 \$/m²
 - Teşvikiye, Nüşetiye Cad. : 1.100-1.950 \$/m²
- İnşaat şekli: Projelerde, konvansiyonel betonarme yapı teknolojisi ve çok katlı binalarda tünel kalıp-radye temel sistemleri kullanılmıştır.

- Teslim şekli bakımından banyo, mutfak ve döşemeleri tamamlanmış daireler tercih edilmektedir.
- Destek fonksiyonlar; yüksek satış fiyatı olan dairelerde otopark, görece daha düşük satış fiyatı olan dairelerde merkezi ısınma sistemi.

5.5 Öneri Pilot Bölge Projesi İçin Hedef Kitle

Stratejik planlama adımlarının dördüncü adımı olan hedef kitle belirleme çalışmasında, Abbasağa Pilot bölgesi için aşağıdaki tablodaki tanımlamalar kullanılmıştır. Tablo, uluslararası kabul görmüş sosyo-ekonomik statülerin eğitim durumu ve meslek gruplarına göre sınıflandırılmasını göstermektedir.

Tablo 5.3: Sosyo-ekonomik Statülerin Eğitim Durumu ve Meslek Gruplarına Göre Sınıflandırılması

Sosyo- Ekonomik Statü	Eğitim Durumu	Meslek
A	En az lise veya yüksek okul mezunu	Uzmanlık gerektiren serbest meslek, özel/kamu üst düzey yönetici, büyük ölçekli ticaret erbabı / sanayici, tanınmış sporcu ve sanatçılar
B	En az lise veya yüksek okul mezunu	Uzmanlık gerektiren serbest meslek, özel/kamu üst ve orta seviyeli yönetici, büyük ve orta ölçekli ticaret erbabı / sanayici, küçük girişimciler
C1	En az lise veya orta okul mezunu	Orta ve düşük seviyeli özel/kamu yöneticileri, kıdemli memurlar, küçük veya orta ölçekli ticaretle uğraşanlar, sporcu ve sanatçılar
C2	En az ortaokul veya ilkokul mezunu	Düşük gelirli kıdemsiz özel/kamu memurları, küçük ölçekli ticaret erbabı, ev hanımları, öğrenciler, emekli memurlar
D	En fazla ortaokul veya ilkokul mezunu	Gelirlerini bedensel faaliyetleri ile elde eden kol işçileri, işsizler, işsiz fakat gelir sahibi olanlar

Abbasağa konut projesi için önerilen hedef kitle;

- B,B+ sosyo-ekonomik gruba mensup, orta ve üst orta gelir düzeyine sahip,
- Üst-orta ve üst düzey yöneticiler, uzmanlık gerektiren mühendislik, avukatlık, doktorluk ve benzeri meslek gruplarından profesyonel,

- 20-50 yaş grubuna mensup,
- En az lise, çoğunlukta üniversite mezunu,
- Avrupa yakasının eski semtlerinde yaşayan,
- Yaşam çevresi bakımından sınıf atlamak isteyen,
- Yalnız yaşayan ve çalışan,
- Deprem bakımından güvenli bir konutta yaşamayı tercih eden,
- Kent merkezinin sunduğu fırsatlardan yararlanmak isteyen, iş yerlerine yakın oturmayı tercih eden kişilerden oluşmaktadır.
- Ayrıca yakın çevrede bulunan üniversitelerdeki akademisyenler ve öğrenciler hedef kitle kapsamında düşünülmektedir.

5.6 Arazi ve Yapı Kullanım Programı

Proje alanı için geliştirilecek olan yeni projede konutların, 5-10 kat arasında değişen, en fazla 3 apartmanın oluşturacağı bitişik nizam bloklar şeklinde yapılaşması önerilmektedir. Dinamik ve fonksiyonel olması önem taşıyan mimari yapının günümüzün modern ihtiyaçlarına cevap vereceği öngörülmüştür. Mevcut durumda çok yoğun bir yapılaşma sergileyen Abbasağa mahallesinde, aynı yoğunluğa sahip ancak çok daha estetik, fonksiyonel, kaliteli, kent dokusu ile bütünleşik, yaşanabilir bir çevre oluşturulmasının mümkün olduğu yapılan araştırmalar ile ortaya konmuştur. Projede blok yapılaşmanın getireceği sert ve keskin doku, iç avluların yaratılması, çatı ve terasların yaşam alanlarına dahil edilmesi, su ve peyzaj öğeleri ile geri kalan alanların canlandırılması düşünülmüştür.

Projede pazardan gelen talep doğrultusunda önerilen daire büyüklükleri ve oda sayısına göre dağılım alttaki tabloda aktarılmaktadır. Buna göre, konutların adet bazında dağılımı şu şekildedir;

- 1 oda bir salon daireler → %40
- 2 oda bir salon daireler → %25
- 3 oda bir salon daireler → %20
- 4 oda bir salon daireler (dubleks) → %15

Tablo 5.4: Abbasağa Pilot Bölgesinde Önerilen Konut Projesinde Konut Büyüklüğü ve Adet Dağılımı

DAİRE TİPİ	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) (net)	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) (brüt)	ADET	TOPLAM KONUT ALANI (m ²) (brüt)
1+1	65	70	110	7.722
2+1	85	92	70	6.426
3+1	100	108	55	5.940
4+1 Dupleks	110	119	40	4.752
			275	24.840

Projede brüt ortalama konut büyüklüğü 90 m2 olarak öngörülmüştür. Toplam 275 adet dairenin yapımı planlanmıştır. Zemin üstü toplam inşaat alanı 26.082 m2, toplam satılabilir alan 24.840m2'dir. Otopark dahil toplam kapalı inşaat alanı 38.532m2'dir (daire başına 1,5 araç hesaplanmıştır).

5.7 Maliyet Tahminleri

Abbasağa pilot projesi için yapılan maliyet çalışmalarında, aşağıda maddeler halinde sıralanan kriterlere uygun olarak, rayiç inşaat maliyetleri çıkarılmıştır. Zemin koşulları, altyapı durumu, inşaat işleri, mekanik ve elektrik işletme ekipmanları, yüklenici karı, yapı denetimi, proje yönetimi, zemin etüdü, tasarım, mühendislik ve satış pazarlama maliyetleri göz önünde bulunurularak tüm proje geneli için m2 başına düşen maliyet hesaplanmıştır.

Buna göre toplam yapı maliyetinin %6'sı proje yönetimi ve yapı denetimi, %4'ü zemin etüdü/tasarım/mühendislik giderleri, %4'ü pazarlama ve satış giderleri ve %3'ü beklenmeyen giderler şeklinde hesaplanmıştır. Yüklenici karı %10 kabul edilmiştir.

Konusunda uzman kişiler ile yapılan görüşmeler sonucunda toplam inşaat maliyeti, 9.727.000\$, arsa maliyeti hariç toplam proje maliyetinin ise 13.410.491\$ olacağı hesaplanmıştır.

Proje Süre Programı

Projenin mevcut binaların yıkımı ile toplam 20 ay süreceği hesaplanmıştır.

Geliştirici firma tarafından yapılacak olan zemin etüdü, tasarım ve mühendislik çalışmalarının 3 ay süreceği, bu aşamada bina yıkımlarının tamamlanacağı, kaba

inşaatın 15 ay süreceği ve kaba inşaatın başlangıcından 6 ay sonra ince işlerin başlayacağı ve yaklaşık 7 ay süreceği öngörülmüştür. Çevre düzenleme çalışmalarının son 2 ayda tamamlanacağı düşünülmüştür.

5.8 Gelir Tahminleri

Abbasağa Mahallesi ve Beşiktaş ilçesinde yapılan pazar araştırması sonuçlarından yola çıkılarak proje için önerilen daire satış fiyatları şu şekildedir;

- 1 oda bir salon daireler → 2.000 \$/m²
- 2 oda bir salon daireler → 1.800 \$/m²
- 3 oda bir salon daireler → 1.750 \$/m²
- 4 oda bir salon daireler (dubleks) → 1.600 \$/m²

Buna göre 70 m² studio bir dairenin pazara çıkış satış fiyatının 140.000\$, 2+1 dairenin 165.000\$, 3+1 dairenin 189.000\$, 4+1 dubleks dairenin ise 190.000\$ olacağı öngörülmüştür.

5.9 Finansal Analizler

Stratejik planlama adımlarının son aşaması olan finansal analizler, yapılan tüm çalışmaların sonucunu göz önünde bulundurarak, projenin finansal açıdan değerlendirilmesi için yapılmıştır. Kullanılan varsayımlar ve geliştirilen alternatifler alttaki bölümlerde yer almaktadır.

5.9.1 Fizibilite Hesaplamalarında Kullanılan Varsayımlar

Abbasağa pilot bölgesinde geliştirilen öneri proje için yapılan finansal analizlerde kullanılan varsayımlar şu şekildedir;

- Tüm hesaplamalar ABD \$'ı bazında yapılmıştır.
- İnşaat maliyetlerine %10 müteahhit karı ve KDV eklenmiştir.
- Fizibilite %100 özkaynak kullanımı ile kurulmuştur.

5.9.2 Fizibilite Alternatifleri

Yapılan finansal analizlerde iki alternatifli çalışma yapılmıştır.

1. Alternatif

Bu alternatifte amaç tüm dış etkenlerden ve mevcut koşullardan bağımsız olarak, Abbasağa pilot bölgesinde sıfırdan bir projenin geliştirilmesi durumunda, projenin kendi içinde getirisini göstermektir.

2. Alternatif

İkinci alternatifte ise Belediye'nin fon yada kredi kullandığı durum göz önünde bulundurularak kamu bakış açısıyla fizibilite yapılmıştır. Burada proje alanındaki mevcut konutların sahiplerinin geliştirilecek yeni proje karşısında gösterecekleri tepki ve beklentilerine dayanan bir senaryo kurulmuştur. Buna göre senaryoda;

- Bölgede geliştirilecek yeni proje ile büyük bir rant artışı olacağı öngörülmüştür. Beşiktaş ilçesinde ikamet etmeyen ancak ev sahibi olan kişilerin, sınıf atlayarak daha iyi semtlere taşınmış ve gelir durumu oldukça iyi kişiler olduğu düşünülürse, tahmini olarak %40'ının eski konutları ile yeni konutları arasındaki değer farkını, belediyenin garantörlüğünde sağlanmış, uzun vadeli çok düşük faizli kredileri kullanarak ödeyecekleri öngörülmüştür. Mevcutta pilot bölgede 250 hane yaşadığına göre bunun %40'ı 100 haneye takabül etmektedir. Konutun bugünkü değerinin ortalama 900\$/m² olduğundan yola çıkılırsa ve gelecekteki değerinin 1.812\$/m² olacağı düşünülürse, 100 m² bir konut için ev sahibinin 91.000\$ fark ödemesi gerekmektedir. Ancak belirlenen bu yeni fiyat tamamen o günkü pazar koşullarını yansıtmaktadır. İnşaat maliyetleri ve makul bir değer artışı göz önünde bulundurulursa bu fiyatın 1300\$/m² seviyelerinde kalması daha doğru olacaktır. Dolayısıyla Belediye bu gruptaki her ev sahibinden 40.000\$ fark alarak konutlarını teslim edecektir. 100 hane için bu miktar toplamda 4.000.000 \$ etmektedir. Ayrıca bu kişilere, sahibi olduğu evde ikamet etsin yada etmesin, ayda 400\$ maduriyetlerine karşın kira yardımı yapılacaktır.
- Diğer yandan, ev sahiplerinin %30'unun evlerinin bugünkü fiyatına eşdeğer nakdi talep edeceği öngörülmüş, geri kalan %30'unun ise kamuya ait toplu konut şirketlerinin (TOKİ, KIPTAŞ vb..) geliştirdiği başka konutlar ile takas etmeyi kabul edeceği düşünülmüştür. Dolayısıyla belediye %60 oranında (projede üretilecek yeni konutların sahibi olmuş olacak ve bunları pazar fiyatına göre satışa çıkaracaktır).

- Sonuç olarak, Belediye üreteceği 275 konuttan 100'ü için sadece fark alırken, 175 adetini piyasa koşullarının şekillendirdiği fiyattan satması durumu söz konusu olacaktır.

Yukarıda bahsedilen alternatiflere göre hazırlanmış fizibilite çalışmaları Ekler Bölümünde yer almaktadır.

2. Alternatif, fizibilite çalışması değerlendirmesi

- Fizibilite çalışmasında güvenli tarafta kalınarak, kötümser bakış açısı izlenmiştir.
- Net bugünkü değer ve iç verim oranı hesaplamaları vergi öncesi nakit akışı üzerinden hesaplanmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinde teşvik edici bir unsur oluşturması için genelde yatırımcılar vergiden muaf tutulmaktadır. Burada Belediye'nin bakış açısıyla hesaplamalar yapılmış olunmasına rağmen vergi ödemeleri göz önünde bulundurulmamıştır.
- Yapılan hesaplamalar sonucunda iç verim oranı %30 çıkmıştır. Bu rakam planlanan yatırımdan beklenebilecek maksimum getirinin %30 oranında olabileceğini ifade etmektedir.
- Yatırımın net bugünkü değerine ilişkin hesaplamalarda ise; %8 iskonto oranıyla, 3.547.820\$, %10 iskonto oranıyla 3.093.545\$ ve %15 iskonto oranıyla 2.095.994\$ rakamları ortaya çıkmıştır.
- Her iki göstergenin değerlendirilmesi yapıldığında yatırım yüksek karlılık vaad etmektedir.

6. ABBASAĞA PİLOT BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ İÇİN ÖNERİ PROJE VE FİNANSMAN MODELİ

Kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinde dünya genelinde yerel niteliklere uygun çeşitli modeller geliştirilmiş, tüm gayrimenkul geliştirme projelerinde olduğu gibi projeye özgü çözümler üretilmiştir.

1980'lerden bu yana Avrupa ve Amerika'da kentsel dönüşüm bir ilke olarak benimsenmiş, devlet bu projelerin her zaman arkasında olmuştur. Yapılan uygulamalarda kazanılan tecrübeler yasal çerçeveye de yansıtılmış, yaşanması olası tüm sorunların önüne geçilmiştir.

Türkiye'de henüz oturmuş kentsel dönüşüm stratejileri bulunmamakla birlikte, buna yönelik yasal altyapı içinde bulunduğumuz yıllarda ancak gündeme gelmiştir. Konut sektörünün önündeki diğer bir engel ise finansman ile ilgili düzenlemelerin eksikliğidir. Bugün halen, Türkiye'de konut edinme geleneksel yapıda devam etmektedir, uzun süreli konut kredileri 2004 yılı itibariyle gündeme gelmiş olmasına rağmen, ipotek kredisine dayalı ikincil pazarın oluşmamış olması bu döngünün bir ayağının eksik kalmasına neden olmaktadır. İkincil pazarda ipotek kredilerinin piyasada tıpkı bir hisse senedi gibi el değiştirmesi, alınması satılması yani konuta dayalı sermayenin dolaşımının sağlanması ülke ekonomisi içinde büyük önem taşımaktadır ve diğer birçok ülkede Gayri Safi Milli Hasılanın içinde konut kredilerinin payı %60'lara kadar ulaşmaktadır. 1990'lardan beri tartışılan bu konu hakkında 2003 yılı itibariyle SPK'nın önemli çalışmaları başlamış ve Bankalar Birliği başta olmak üzere konuda uzman bir çok kurum ve birlik ile sonuca ulaşmaya gayret gösterilmektedir. Konut finansmanına ilişkin düzenlemeler kentsel dönüşüm projeleri içinde başlıca konulardan birisidir. Oluşturulacak modellerin uygulanabilirliği yasal ve ekonomik altyapıyla direk olarak ilişki içerisinde.

Hiç kuşkusuzdur ki kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinde kamunun rolü çok büyüktür. Amerika'da hazırlanan bir yasaya göre yerel yönetimler her yılın programını yaparken kentsel dönüşüm için belirledikleri alanlar için fizibilite çalışması yapmak ve finansal raporlarını hazırlamakla yükümlüdürler. Türkiye'de de

olması gereken budur; zaten kısıtlı olan kaynakları en iyi şekilde kamu yararını gözeterek en verimli projelere aktarmak kamunun zorunluluğu olmalıdır.

Gayrimenkul disiplini çerçevesinde stratejik planlama adımları yerel yönetimler için proje geliştirmede bir rota, bir yöntem tayin edecektir. Bu bilimsel çalışmanın yanısıra katılım, şeffaf yönetim, paydaşçı yaklaşım, deneyimlerden ders çıkarılması, finans kaynakları yaratma, halka proje sahiplenme bilincinin kazandırılması ve özel sektörün ilgisini çekebilme konularında büyük önem taşımaktadır. Burada stratejik planlama daha çok proje geliştirmeye özgü, sistemin bir parçasını oluşturmaktadır. Ancak stratejik planlama daha da geniş anlamlarda algılanabileceği gibi yönetim sisteminin bütününde de ele alınabilir.

Çalışmanın bu bölümünde 5. bölümde yapılan analizlerin ışığında öneri bir model geliştirilmiştir. Bu modelde proje modeli ve finansman modeli iki ayrı konu olarak ele alınmış, esnek bir yapılanma önerilmiştir. Ülkemizde kentsel dönüşümün altyapısı henüz oluşmamıştır, ancak önerilen modelde uygun altyapı ve organizasyonun varlığı kabul edilmiştir.

6.1 Öneri Proje Yönetim Modeli

Kentsel dönüşüm, kentlerin yeniden, modern bir anlayışla ele alınarak, fiziksel çevre kalitesinin yükseltilmesinde önemli bir araçtır. Kentsel dönüşüm yaşam kalitesinin sürdürülebilir olması için büyük önem taşımaktadır. Bu sistemin toplumun her kesiminde anlaşılması başarıyı artırıcı niteliktedir. Dolayısıyla projenin organizasyon şemasının toplumun tabanından başlayarak en üst düzey yönetim birimine kadar yatayda dağılması gerekmektedir.

Proje modelinde amaç, sürdürülebilir çevresel kaliteyi oluşturabilmek, ekonomik ve sosyal gelişimi sağlamak, yapılaşmadaki riski ortadan kaldırmak ve kimlik sahibi kentler yaratabilmek adına topluma kentlilik bilincini kazandıracak yeni bir planlama yaklaşımı ile beraber, özel sektöründe dahil olduğu katılımcı-esnek-değer arttıran bir dönüşüm modeli sunmaktır.

Arzu edilen yüksek yaşam standartlarının sunulduğu yerleşim alanlarına sahip olabilmek için, yeniden yapılanmayı gerçekleştirecek, köklü dönüşümlere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu da, ekonomik anlamda, büyük sermayeyi ve lider girişimcilerin dönüşüm sürecinde aktif rol almasını gerektirmektedir. Çalışmada Beşiktaş ilçesi içinde küçük ölçekli bir proje üzerinde durulmaktadır. Beşiktaş merkezinin tümü düşünüldüğünde bu alan mikro ölçekli bir çalışma olarak karşımıza çıkmaktadır,

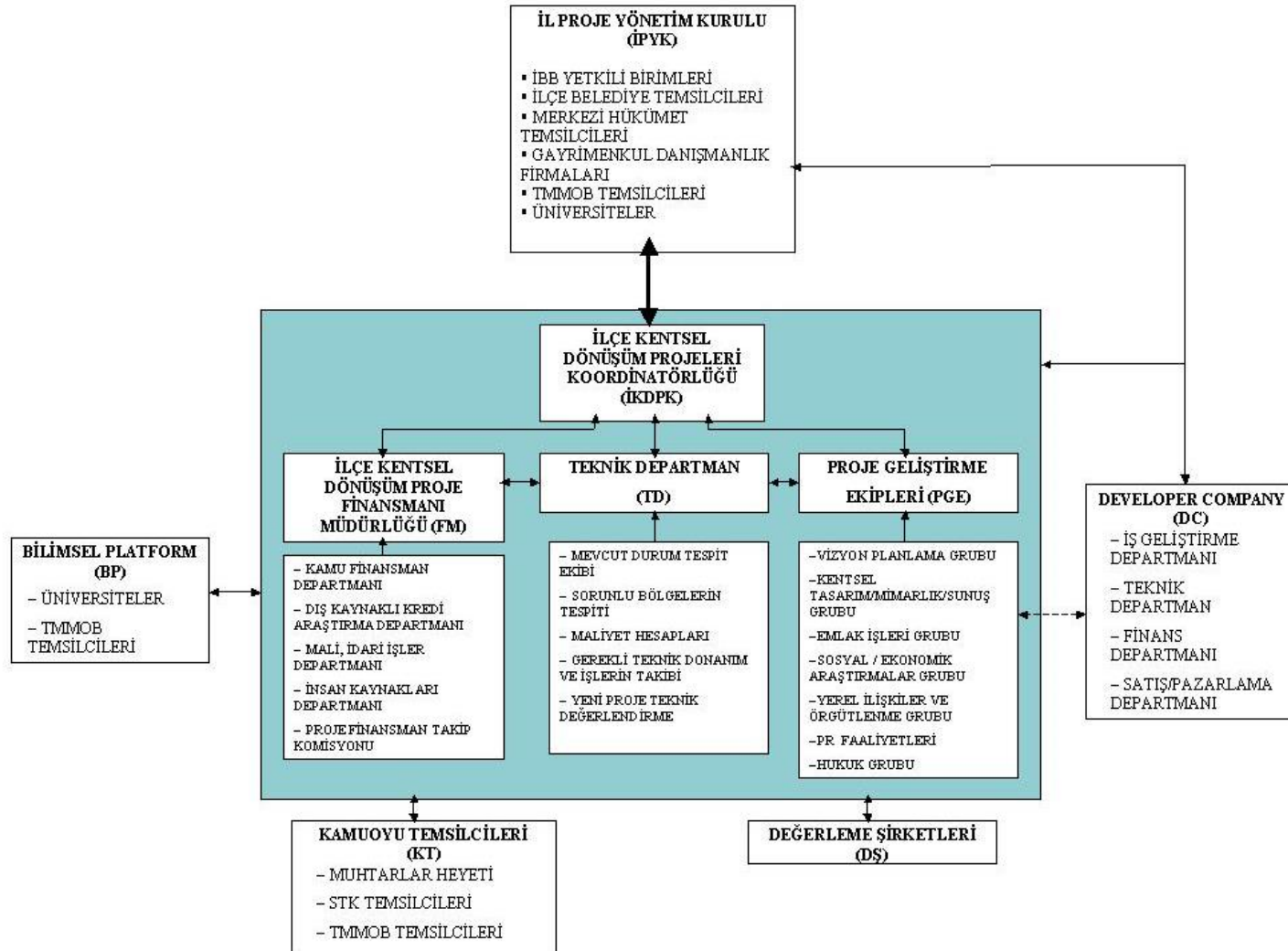
ancak Abbasağa Mahallesi'nin gerek konumu gerekse sahip olduğu yüksek emlak değerleri ile ateşleyici bir nokta olabileceği düşünülmüştür. Proje alanı yaklaşık 10.000 m2 arsa alanına sahiptir, gerçekte bir kentsel dönüşüm projesi için yetersiz kalan bu büyüklükteki bir alanda asıl hedeflenen gayrimenkul disiplinin bakış açısını göstermek, konuya hem kamu hem özel sektör taraflarından yaklaşılarak projenin finansal açıdan karlılığını ortaya koymaktır. Diğer sosyal ve çevresel faktörlerin yanısıra bir yatırımın karlılığının ölçülmesi günümüzde bu projeye yatırımcı bulabilmek için üzerinde durulması gereken bir nokta olarak görülmüştür.

Proje modeli için önerilen organizasyonda, yerel halktan oluşan komiteler ve bunun yanısıra konusunda uzman şehir plancıları, mühendisler ve sosyal uzmanlar, yerel yönetim birimleri, il merkezi yönetim temsilcileri, özel sektörden girişimciler/yatırımcılar ve/veya danışmanlar yer almalıdır.

En önemli konulardan biri projenin bir sahibinin olmasıdır. Yerel yönetimlerin yasal olarak otoriteyi elinde bulundurması bakımından bu rolü üstlenmesi en doğru çözüm olacaktır. Ayrıca, yasal güç sahibi olmasının yanısıra halkın temsilcilerinden gelen taleplerin karşılanması ve hakça bir yaklaşım izlenmesi bakımından da önem taşımaktadır. Ancak mevcut kanunların yerel yönetimlere gerekli tam yetkiyi vermesi öncelikli olmalıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinde güçlü bir lider olması projenin başarısını sağlayacak temel konudur. Bu lider çoğunlukla kamu tarafı olurken geliştirici ile ortak bir yaklaşımda izlenebilmektedir. Oturmuş sistemlerde kamunun sadece düzenleyici ve denetleyici rolü ön plana çıkmaktadır. Ancak Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde kamunun proje lideri olması ve özel sektörü ateşleyici ortamı yaratması gerekmektedir. Gayrimenkul sektöründe geliştiriciler, konusunda uzmanlaşmış, piyasaya ve günün trendlerine hakim firmalardan oluşmaktadır. Bu firmaların tecrübe ve birikimlerinin kentsel dönüşüm projelerinde kullanılması için kamunun planlama aşamasında özel sektörün görüşlerini alması önem taşımaktadır. Günümüzde Türkiye'de yerel yönetimler tarafından kağıt üzerinde yapılmış hesaplamalara dayanan, yanlış konseptlerle gerçekleştirilmiş yüzlerce atıl proje bulunmaktadır. Diğer yandan özel sektörün geliştirdiği projeler bir çok platformda başarıları ile ödüller kazanmaktadır. Dolayısıyla kent merkezi gibi rantın yüksek olduğu alanlarda yerel yönetim gözetiminde, halkın ihtiyaçlarına en iyi şekilde cevap verebilecek özel sektör tarafından geliştirilen bir proje modeli oluşturmak en doğru model olacaktır.

Aşağıdaki grafikte Abbasağa pilot bölgesinde önerilen kentsel dönüşüm projesi için organizasyon şeması bulunmaktadır. Bu şemanın ardından detaylı görev tanımları gelmektedir.



Şekil 6.1: Abbasağa Pilot Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi Öneri Organizasyon Şeması

Kentsel dönüşüm projelerinin ulusal ölçekte kabul görmesi gerekmektedir. Bütünsel bir yaklaşım içerisinde tabandan tavana bilgi paylaşımı ile projenin en sağlıklı biçimde yürütülebilmesi için kilit bir merkez oluşturulması gerekmektedir. Gayrimenkul geliştirme disiplini çalışmanın başlarında da bahsedildiği gibi çok disiplinli, çok paydaşlı, kazan kazan kazan ilkesine dayanan bir sistem getirmektedir.

Yukarıdaki organizasyon şemasında proje üst yönetim kurulu yetkiyi bünyesinde toplayıp dağıtmayı üstlenirken, proje vizyonun oluşması ve projenin yönetimi konusunda kilit rol ilçe kentsel dönüşüm projeleri kordinatörlüğündedir (İKDPK). İKDPK'nın bu noktada ki asıl görevi, halktan ve diğer temsilcilerden gelen verilere dayanarak en doğru vizyon ve hedefleri oluşturmak ve projenin gerçekleşebilmesi için gerekli altyapıyı sağlamaktır. Bunun yanı sıra konut finansmanı konusunda gerek devlet fonlarını gerekse dış kaynaklı fonları projeye çekebilmek için standartları oluşturmak, teknik konularda özel sektör ile işbirliği içinde olmak ve proje finansmanını kontrol altında tutmak diğer görevleri arasındadır. İKDPK, kendi birimlerine ve özel girişimciye ait raporları aylık olarak proje üst yönetim kuruluna vermek ile yükümlüdür. Burada asıl amaç Türkiye'de eksik olan denetim ve kalite standartları politikalarını oturtmaktır. Bu zorunluluk bir süre sonra bir ihtiyaç, gerekli bir araç haline dönüşecektir.

İKDPK içinde yer alan birimler incelendiğinde; FM dönüşüm projelerinde kamunun üstelenmesi gereken maliyetler için iç ve dış kaynakları bulma ve kredi yada hibe fonu için gerekli dökümantasyon ve koşulları sağlamakla yükümlüdür, ayrıca özel sektörün yatırıma ilişkin aylık raporlarını İKDPK'ye aktaracaktır. Aynı zamanda projede çalışan kadrolu ve sözleşmeli personelin işe alımı ve ilgili mali ve idari işlerin yönetimi konusu da FM in görev kapsamındadır.

Proje geliştirme ekibi (PGE) proje için yatırımcıların aranması aşamasından önce dönüşüm alanları için vizyon çalışmalarına başlayarak, halktan gelen talepler doğrultusunda öneri konseptler geliştirecektir. Edinmiş olduğu birikimi sonraki aşamalarda geliştiriciye aktarmak ile sorumlu olacaktır. PGE'den beklenen teknik bir çalışma değil daha çok üst ölçekte kent dokusuna uygun konsept çalışmaların yürütülmesidir, ayrıca proje alanı için spekülasyondan uzak, uygun imar koşullarını Büyükşehir Belediyesi'ne bildirmek ve plan tadilatlarını istemekle yükümlüdür.

Teknik ekip mevcut durumun ortaya konması, binalara ve çevre kalitesine ilişkin mühendislik çalışmalarının yapılması konusunda görevli olacaktır. Yıkım gerekli

alanlarda global maliyetlerin çıkarılması ve belediye tarafından yapılması beklenen altyapı çalışmalarının maliyetlerinin de çıkarılması sorumluluk alanındadır.

Developer Company yani geliştirici firma Türkiye’de ve İstanbul’da gayrimenkul sektörünü tanıyan, repütasyonu yüksek ve proje geliştirme kabiliyetine sahip bir yatırımcı, bir proje geliştiricisi olabilir. Burada tercih edilen aslında proje geliştirecek ve aynı zamanda yatırımcı olabilecek bir firmadır, çünkü bir yatırımcı aynı zamanda risk alan taraftır ve risk alırsa en az kendi çıkarlarını gözetecek kadar iyi bir ürün ortaya koymak zorunda kalacaktır.

Değerleme Şirketleri(DŞ) proje alanında var olan konut ve arsaların değerlemesi konusunda görev alacaktır. Mülk sahiplerinin haklarının korunması için sahip oldukları değerlerin bugünkü koşullarda belirlenmesi, yeni projenin gerçekleştirildiği tarihte hisse oranlarının korunması bakımından önemlidir.

Bilimsel Platform, modelin akademik anlamda kabul görmesi ve uzman kişilerin tecrübelerinin projeye aktarılması açısından çok önemli yapılardan birisidir. Aynı zamanda kent merkezinde ilk olacak bu projeden edinilen deneyimleri başka projelere de aktarmak gibi bir sosyal sorumlulukta üstlenmiş olacaktırlar.

6.2 Öneri Proje Modeli

Abbasğa pilot bölgesi için öneri kentsel dönüşüm projesinde, proje finansmanı kamu-özel sektör ortaklığı çerçevesinde, proje alanındaki hak sahiplerini de dahil eden bir sistem olarak ele alınmıştır.

Kentsel dönüşüm projelerinin karmaşık yapısı, çok sayıda paydaşı kapsaması, yüksek maliyet ve yüksek risk içermesi ve uzun gerçekleşme sürelerine sahip olması nedeniyle, bu çalışmada görece yeni bir teslim süreci olan Kamu-Özel Sektör Ortaklığı modeli benimsenmiştir. Bu model, ticari finansal analiz ile toplumsal fayda-maliyet analizi arasındaki farkın kamu tarafından kapatıldığı bir ‘İş Ortaklığı’ modelidir (Şensal, 2005).

Proje alanı için nasıl bir model oluşturulursa oluşturulsun, alan tek bir parça gibi ele alınmalıdır. Daha çok gecekondulu alanlarında kullanılan ve proje sistemini zora sokan kamulaştırma sistemi yerine imar haklarının toplulaştırılması ve projede yaratılacak değer, arsa sahipleri ile uzlaşarak, paylaşma yöntemini devreye sokmak, Ankara Portakal Çiçeği vadisinde olduğu gibi en doğru yaklaşımlardan biridir. Fakat Abbasğa

diğer tüm dönüşüm alanlarından farklı bir takım niteliklere sahiptir ve farklı çözümlere ihtiyaç duyulmaktadır. Alanın özellikleri özetlenirse;

- Bazı binalarda sonradan kaçak katlar çıkılmış olsada, bölgede legal yapılaşma ağırlıktadır.
- Şehirin merkezinde rantın çok yüksek olduğu bir bölgededir.
- Konutunda ikamet eden mal sahipleri genelde bulundukları koşullardan şikayetçi olmamalarına karşın daha iyi yaşam koşullarına sahip olma fikrine cazip bakmaktadırlar.
- Sahip olduğu konutunda ikamet etmeyenler de konutlarının değerine oranla oldukça yüksek kira getirisi elde etmekten son derece memnundurlar.
- Her iki durumda da maduriyetlerinin karşılanmasını talep etmektedirler.
- Yapılaşma çok yoğundur ve m2 başına düşen kişi sayısı İstanbul il merkezinin ortalamasının üzerindedir.

Kentin en merkezi noktasında bir kentsel dönüşüm projesine karşı yukarıda sayılan nitelikler negatif düşünceler yaratsada, bölgede eğitim seviyesinin yüksek olması katılım sürecini daha kolay ve amacın daha anlaşılabilir olmasını kılacaktır. Yaratılacak değer mal sahiplerine geri döndüğü bir model projenin gerçekleşme şansını yükseltecektir.

Modelde İKDPK'nın önderliğinde bir yatırım organizasyonunun kurulması önerilmektedir. Temel yaklaşım; yerel yönetimlerin pilot projelerde önderlik yaparak ve gerekli kamu kaynaklarını tahsis ederek projeye ilk ivmeyi kazandırmasının ardından özel sektör odaklı, kendi kendini finanse edebilir ve sürdürülebilir projeler geliştirmek olarak belirlenmiştir. Özel sektörün rekabet gücü yüksektir ve teknolojiyi, yaratıcılığı en üst düzeyde kullanarak katma değer yaratan öncü rolü bulunmaktadır. Dolayısıyla yeni proje modellerinin aranması ve denenmesi gerekmektedir.

Model, *Kamu – Özel Ortaklık* yapısına dayandırılmıştır. Kent merkezindeki kentsel dönüşüm projelerinin başlayabilmesi için Abbasağa gibi pilot bir bölgede halkın ve özel sektörün dikkatini çekebilecek bir projenin kamunun önderliğinde başlaması ve hız kazandırılması önerilmektedir. Buna göre kamu, tarafları bir araya getirecek platformu hazırlarken, karşılıklı/karşılıksız fonlar (bkn. 3.5.2-3.5.5) ve kendi özkaynağı ile finansmanın tamamını üstlenecektir. Özel sektörün projeye en büyük katkısı elindeki

tecrübe ve bilgi birikimi olacaktır. Modelin gerçekleştirilmesindeki temel adımlar aşağıdaki gibidir.

- Bölgedeki taşınmaz sahiplerinin arsalarını birleştirerek ortak bir mülkiyet çatısı altında toplamasının ardından, belediye, geliştiricinin önerisine uygun koşullarda yeni imar durumunu hazırlar. Proje alanı tek bir arsa haline dönüştüğünde toplu bir yapılaşma söz konusu olabilecektir.
- İPYK'nın Kentsel Dönüşüm Fonunu kurması ve ilçe belediyesinin kredi/fon tahsis edemediği noktalarda bu bütçeden destek alması önerilmektedir. Bu fondan belediye'nin inşaat süreci boyunca her ay 400 YTL yi geçmemek üzere kira yardımlarını karşılaması düşünülmüştür.
- Mülk sahipleri değerlendirme şirketlerince belirlenecek gayrimenkullerinin değerlerine göre yeni geliştirilecek projede bu değeri baz alarak hareket etmeyi kabul eder. Mülk sahiplerine sunulacak alternatifler, daha önce fizibilite çalışmalarında aktarıldığı gibi aşağıdaki davranış biçimlerine göre şekillenmektedir;
 - *Yeni projede üretilen konutlarda yaşamayı tercih edenler:* Bu kişiler bulundukları konut alanında rant artışından kaynaklanacak farkı, Belediye'nin garantörlüğünde verilecek olan düşük faizli ve uzun vadeli krediler ile ödemeyi kabul eden kesimdir. Ayda ödemeleri 300-350 YTL olması planlanmış bu ödemeler ile yeni konutlarına sahip olmaları mümkün olacaktır.
 - *Başka bir semtte oturmayı tercih edenler:* Bu kişiler evlerinin değerine eş değer nakdi talep eden kesimi oluşturmaktadır. Belediye'nin bu durumda nakit olarak mülk sahibine ödeme yapması beklenmektedir.
 - *Kamu tarafından yapılmış, Ülkenin yada İstanbul'un başka bir yerindeki konut ile kendi mülkünü takas etmek isteyenler:* Büyükşehir Belediyelerinin (TOKİ ve benzeri kamu inşaat şirketlerinin) Türkiye'nin herhangi bir yerinde geliştirmiş olduğu konutlar ile kendi konutlarını takas etme imkanının sunulması ve yeni bir hayat kurma fırsatının tanınması.

- Geliştirici, bu model çerçevesinde, tüm proje konseptinin hazırlanmasından ve inşaattan sorumlu olacak, projeden elde edeceği kazancın yanısıra proje ömrü boyunca, bu projeyle ilgili sorumlu olduğu tüm vergilerden muaf tutulacaktır.

7. SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELER

İstanbul kent merkezinin dönüşümüne ilişkin yapılan bu çalışmada gayrimenkul geliştirme disiplinin bakış açısıyla ele alınan bir pilot bölgede, mevcut konut alanında daha yaşanabilir bir çevre yaratmak amacıyla öneri bir konut projesi geliştirilmiştir. Bu hedeften yola çıkılarak gayrimenkul geliştirme disiplinin bir parçası olan stratejik planlama ana yöntem olarak benimsenmiş, bu yöntemin adımlarına ilişkin çalışmalar yürütülmüştür.

Çalışmanın kavramsal açıklamalar bölümünde kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme kavramları detaylı olarak ele alınmış, öncelikle kentsel dönüşümün bugüne kadar olan süreci ve özellikle kent merkezini dönüşüme sürükleyen nedenler ortaya konmuştur. Gayrimenkul geliştirmenin proje geliştirmeye getirdiği bakış açısının kentsel dönüşüm projelerinde de geçerli olduğu fikrinden yola çıkılarak çalışmanın bütününe buna yönelik stratejiler ortaya konulmuştur.

Sürdürülebilirlik, yönetim, katılım ve yasal düzenlemeler planlamanın başlıca araçları olduğu gibi kentsel dönüşüm projelerinin ve gayrimenkul geliştirmenin de araçları içerisinde yer almaktadırlar. Üçüncü bölümde bu araçlar ayrıntıları ile aktarılmış, buna ek olarak Türkiye’de planlama çalışmalarında zayıf kalan ayaklardan biri olan proje finansmanı konusuna yer verilmiştir. Bu araçların geçerli uygulamalarda kullanılabilmesi için stratejik planlama adımlarının takip edilmesi yeni bir yaklaşım olarak ortaya konulmuş ve stratejik planlama sistematığı dördüncü bölümde aktarılmıştır. Bu yöntemin getirdiği çok boyutlu ve üst ölçekli bakış açısı vurgulanmış ve uygulamaya yönelik adımlar bu bölüm altında açıklanmıştır.

Beşinci bölümde İstanbul, Beşiktaş ilçesinde seçilen Abbasağa pilot bölgesinde stratejik planlama adımları tek tek uygulanmıştır. Bu bölümde stratejik planlamanın getirdiği üst ölçekli bakış açısıyla öncelikle İstanbul, ardından Beşiktaş İlçesi ve Abbasağa Pilot Bölgesi analiz edilmiştir. Seçilen pilot bölgede fiziksel, sosyal, ekonomik analizler ve pazar koşullarının ışığında yeni bir konut projesi geliştirilmiştir. Adımların finalini

oluşturan finansal analizlerde yatırımın karlılığını ölçen fizibilite çalışmaları iki alternatif altında ele alınmıştır. Birinci alternatifte tüm dış etkenlerden ve mevcut koşullardan bağımsız olarak, Abbasağa pilot bölgesinde sıfırdan bir projenin geliştirilmesi durumunda, projenin kendi içinde getirisi gösterilmek istenmiştir. Ancak bu alternatif mevcut durumu yansıtmadığından ikinci alternatifte bir kentsel dönüşüm projesinde kamunun rolünü ortaya koymak ve kamunun bakış açısı ile projeye yaklaşmak amacıyla projenin karlılığı ölçülmüştür.

Kentsel dönüşüm projelerinin karmaşık yapısının yanısıra aslında yatırımcı için önemli getirisi olan gayrimenkul geliştirme projeleri olduğu sonucuna varılmıştır. Gerekli hukuksal ve yönetsel düzenlemeler yapılırsa, planlamanın her aşamasında katılım sağlanabilirse ve bu sayede halka daha yaşanabilir çevrelerde ikamet etme bilinci aktarılabilirse bu projelerin gerçekleşmesi Türkiye’de realiteye taşınabilir. Kamunun bakış açısıyla yapılan fizibilite çalışmasında amaç aslında bu projelerin karlı olup olmadığını sınamak olmuştur. Altıncı bölümde oluşturulan senaryo tamamen varsayım olup, mahalle muhtarından ve yerel halktan gelen sözlü ifadeler sonucunda ortaya çıkmıştır. Fizibilite çalışmasının sonucunda, senaryo ne olursa olsun, tarafların karşılıklı anlaşması ile kent merkezinde rantın böylesi yüksek olduğu bölgelerde yeni projeler geliştirmenin getirisinin yüksek olduğu gözlenmiştir.

Öncelikle kamu yararının ve tüm taraflar için çıkarların korunduğu modelde, planlamanın başlıca araçları olan katılım, yönetim ve sürdürülebilirlik kavramlarının yerel yönetimler tarafından benimsenmesinin ve halkın bilinçlendirilmesinin önemi ortaya çıkmıştır.

Kent merkezinde gerçekleştirilecek bir kentsel dönüşüm projesi ile gerek kamu gerekse özel sektör prestij artışı kazanacaktır. Diğer yandan bu projeler ile proje finansmanı konusunda uzmanlaşma gelişecektir ve fırsatların daha iyi değerlendirilmesi ile alternatif finansman modelleri ortaya çıkacaktır.

Çalışmada, yerel yönetimler için yukarıda bahsedilen konular kapsamında kentsel gelişim rotalarını belirleme, amaca en bilimsel şekilde ulaşma konusunda gayrimenkul geliştirmede stratejik planlama adımlarının doğru bir yaklaşım olduğu ve yöntemin getirdiği sistem sayesinde projelerin gerek sosyal gerekse ekonomik boyutlarının en iyi şekilde analiz edilebileceği sonucuna varılmıştır.

KAYNAKLAR

Alp, Ali ve Yılmaz, M.Ufuk, 2000. Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İstanbul.

Alp, Ali, 1996. İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul kıymetler Yolıyla Türk Konut Finansman Sorunun Çözümünde Bir Model Önerisi, SPK Yayınları, No:51, s.53, Ankara.

Devlet İstatistik Enstitüsü; www.die.gov.tr

Diamond, D.B., Lea, Michael ve diğerleri, 1992. The Decline of Special Circuits in Developed Country Housing Finance, Housing Policy Debate, C.3 No:3, s.791.

Doğançay, Haluk, 2002. İstanbul Teknik Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme Bölümü Stratejik Planlama Dersi Notları, İstanbul.

Doğançay, Haluk, 2004. Zeytinburnu Pilot Projesinde Proje Finansmanı Arayışları: Kaynaklar, Modeller ve Yaklaşımlar, İstanbul.

Foan, Cengiz, 2003. Gayrimenkul Geliştirmede Finansman, Para Yönetimi, Karlılık Analizi ve Türkiye Değerlendirmesi, İstanbul.

Göksu, A.Faruk, 2002. Kentsel Dönüşüm Süreci ve Proje Ortaklıkları, İstanbul.

Gündüz, Ebru, 2001. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Geliştirme Projeleri Yapılabilirlik Etüdları ve Ekspertiz Değerlemesinin Pay Başına Etkisi.

Hosack, Walter Martin, 2001. Land Development Calculations

İstanbul Büyükşehir Belediyesi; www.ibb.gov.tr.

Keleş, Ruşen, 2004. Kentsel Dönüşümün Tüzel Yapısı, Mimarlık.İst dergisi, Sayı: 12, s.74, İstanbul.

Kerzner, Harold (Senior Executive Director for Project Management International Institute for Learning), 1999. Strategic Planning For Project Management Using a Project Management Maturity Model.

Nurolbank, 2002. Dünya’da ve Türkiye’de Uzun Vadeli Konut Finansmanı: Uygulamalar ve Türkiye İçin Öneriler, İstanbul.

OECD Report, 1974. Housing Finance: Present Problems, s. 17, Paris.

Özden, Pınar, 2001. Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği, İstanbul.

Paine, T.M., 1985. Appraisal of Housing Finacial Intermediaries: A Financial Model, Water supply and Urban Development Operations Policy Staff, The World Bank Report No: UDD-76, s.3, Washington D.C.

Sökmen, Polat, 2003. Kentsel Dönüşüm için Kaynak Yaratıcı Sürdürülebilir Bir Planlama Çerçevesi, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, İstanbul.

Struyk, R.J. ve Turner, M.A., 1986. Finance and Housing Quality in Two Developing Countries: Korea and Philipinesi The Urban Institiude Press., s. 127.

Şensal, Müge, 2002. İstanbul Teknik Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme Bölümü Stratejik Planlama Dersi Notları, İstanbul.

Şensal, Müge, 2005. Kentsel Dönüşüm Modeli ve Stratejik Eylem Planı Kapsamında Uygulanabilir Proje ve Programların Oluşturulması ve Seçimi ile Proje Konseptlerinin Geliştirilmesi, İstanbul.

TBMMOB, Şehir Plancıları Odası, 2003. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler, İstanbul.

Tuncel, Kürşat, 2005. Kamu-özel Sektör Ortaklıkları Modelinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Rolü, İstanbul.

Urban Land Institute, 2002. Urban Infill Housing : Myth and Fact™

Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, 2004. Bildiri Özetleri, İstanbul.

EKLER

EK A. Proje Alanı, Abbasağa Pilot Bölgesinde Mevcut Konut Stoğuna İlişkin Sorgulamalar

Abbasağa pilot bölgesinde mevcutta 59 bina, 250 hane bulunmaktadır. Abbasağa mahallesinde 6.000 kişi, proje alanında yaklaşık olarak 875 kişi ikamet etmektedir.

Bina sorgulamaları Beşiktaş Belediyesi'nin GIS veri tabanından yararlanılarak yapılmıştır. Proje alanında bulunan binaların tümüne ait sorgulama yapmak yerine benzer özellik gösteren binalar gruplar altında toplanmış ve belirli bir örneklem üzerinden gidilmiştir. Toplam 21 binaya ait bilgiler sorgulanmıştır. Buna göre aşağıda yapılan sorgulamaların detayları aktarılmaktadır.

1. Apartmanın adı: Memnune Kalkavan Apt.

Adres: 3001\3

Fonksiyon: Konut+ İşyeri

Yapım Yılı:1979

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Betonarme karkas/3. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:5

Daire adedi: 8

Dairelerde ortalama oda sayısı: 3

Ortalama hane halkı büyüklüğü:3-4

Daire başına ortalama büyüklük: 65- 80 m²

2. Apartmanın adı: Keskin Apt.

Adres: Abbasğa Kuyu sok. No:10

Fonksiyon: Müstakil konut

Yapım Yılı:1953

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Yığa kagir bina/3. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:2

Daire adedi: 1

Dairelerde ortalama oda sayısı:3

Ortalama hane halkı büyüklüğü :4-5

Daire başına ortalama büyüklük: 90 m²

3. Apartmanın adı: Köşe palas apt.

Adres: 2832/28

Fonksiyon: Konut+ işyeri

Yapım Yılı:1976

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Betonarme karkas/ 2. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:8

Daire adedi: 36

Dairelerde ortalama oda sayısı:2-3

Ortalama hane halkı büyüklüğü:2-8

Daire başına ortalama büyüklük: 40-80 m²

4. Apartmanın adı: Aydın apt.

Adres: Kalas sok. 2755/5

Fonksiyon: Konut

Yapım Yılı:1968

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Betonarme karkas/ 2. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:6

Daire adedi: 11

Dairelerde ortalama oda sayısı:3-4

Ortalama hane halkı büyüklüğü:3-4

Daire başına ortalama büyüklük: 58 m²

5. Apartmanın adı: Fazıl apt.

Adres: 3006/13

Fonksiyon: Konut

Yapım Yılı:1970

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Betonarme karkas/ 2. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:5

Daire adedi: 5

Dairelerde ortalama oda sayısı:4

Ortalama hane halkı büyüklüğü:1-5

Daire başına ortalama büyüklük: 90-120 m²

6. Apartmanın adı: Fazıl apt.

Adres: 3005/11

Fonksiyon: Konut

Yapım Yılı: 1974

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Betonarme karkas/ 2. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:3

Daire adedi: 2

Dairelerde ortalama oda sayısı:3

Ortalama hane halkı büyüklüğü:2-3

Daire başına ortalama büyüklük: 100 m²

7. Apartmanın adı: Kıymet apt.

Adres: 2764/12

Fonksiyon: Konut

Yapım Yılı:1940

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Yığma kagir bina/2. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:4

Daire adedi: 4

Dairelerde ortalama oda sayısı:4

Ortalama hane halkı büyüklüğü:8

Daire başına ortalama büyüklük: 90 m²

8. Apartmanın adı: Sıla apt.

Adres:3655/10

Fonksiyon: Konut+işyeri

Yapım Yılı:1920

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Betonarme karkas/ 3. sınıf inşaat

Bina kat sayısı: 5

Daire adedi: 8

Dairelerde ortalama oda sayısı: 2-3

Ortalama hane halkı büyüklüğü: 5

Daire başına ortalama büyüklük: 85

9. Apartmanın adı: Feridun Bey apt.

Adres: 2760/8

Fonksiyon: Konut+ işyeri

Yapım Yılı:1973

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Yığma kagir bina / 3.sınıf inşaat

Bina kat sayısı:3 kat

Daire adedi: 6

Dairelerde ortalama oda sayısı: 2

Ortalama hane halkı büyüklüğü: 4

Daire başına ortalama büyüklük: 75 m²

10. Apartmanın adı: Aksoy apt.

Adres: 2758/4

Fonksiyon: Konut

Yapım Yılı:1950

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Yığma kagir bina/ 2. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:2 kat

Daire adedi: 1 daire

Dairelerde ortalama oda sayısı:2

Ortalama hane halkı büyüklüğü:1

Daire başına ortalama büyüklük: 80 m²

11. Apartmanın adı: Barın apt.

Adres: 38/8

Fonksiyon: Konut

Yapım Yılı:1974

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Betonarme karkas/ 2. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:7

Daire adedi: 12

Dairelerde ortalama oda sayısı:3-4

Ortalama hane halkı büyüklüğü:2-4

Daire başına ortalama büyüklük: 75-90 m²

12. Apartmanın adı: Afak apt.

Adres: 37/11

Fonksiyon:Konut

Yapım Yılı:1905

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Yığma kagir bina/ 3. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:3

Daire adedi: 2

Dairelerde ortalama oda sayısı:5

Ortalama hane halkı büyüklüğü:2

Daire başına ortalama büyüklük: 80 m²

13. Apartmanın adı: Mustafabey apt.

Adres: 508/20

Fonksiyon:Konut+işyeri

Yapım Yılı:1989

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Betonarme karkas/ 2. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:6

Daire adedi: 6

Dairelerde ortalama oda sayısı:3-4

Ortalama hane halkı büyüklüğü:6

Daire başına ortalama büyüklük: 110 m²

14. Apartmanın adı: Meşrutiyet apt.

Adres: 3083/4

Fonksiyon:Konut

Yapım Yılı:1954

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Yığma kagir bina/ 3. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:4

Daire adedi: 4

Dairelerde ortalama oda sayısı:3

Ortalama hane halkı büyüklüğü:2-5

Daire başına ortalama büyüklük:50 m²

15. Apartmanın adı: Yonca apt.

Adres: 3085/8

Fonksiyon:Konut

Yapım Yılı:1903

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Ahşap/ 3. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:3

Daire adedi: 3

Dairelerde ortalama oda sayısı:2

Ortalama hane halkı büyüklüğü:1-4

Daire başına ortalama büyüklük: 75 m2

16. Apartmanın adı: Sefa apt.

Adres: 3091/7

Fonksiyon: Konut

Yapım Yılı:1975

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Betonarme karkas/ 2. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:6

Daire adedi: 10

Dairelerde ortalama oda sayısı:3

Ortalama hane halkı büyüklüğü:3

Daire başına ortalama büyüklük: 70-85 m²

17. Apartmanın adı: Gonca apt.

Adres: 1209/18

Fonksiyon: Konut

Yapım Yılı:1972

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Betonarme karkas/ 2. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:6

Daire adedi: 5

Dairelerde ortalama oda sayısı:2-3

Ortalama hane halkı büyüklüğü:2-4

Daire başına ortalama büyüklük: 90 m²

18. Apartmanın adı: Mübeccel apt.

Adres:3920

Fonksiyon:Konut

Yapım Yılı :1967

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Betonarme karkas/ 2. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:6

Daire adedi: 5

Dairelerde ortalama oda sayısı:3

Ortalama hane halkı büyüklüğü:2-3

Daire başına ortalama büyüklük: 90 m²

19. Apartmanın adı: Yeşilyurt apt.

Adres: 3259/20

Fonksiyon: Konut

Yapım Yılı:1970

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Betonarme karkas/ 2. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:6

Daire adedi: 6

Dairelerde ortalama oda sayısı:2-3

Ortalama hane halkı büyüklüğü:2-6

Daire başına ortalama büyüklük:65-70 m²

20. Apartmanın adı: Kırbey apt.

Adres: 3261/21-19

Fonksiyon: Konut

Yapım Yılı:1984

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Betonarme karkas/ 2. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:5 kat

Daire adedi: 8

Dairelerde ortalama oda sayısı: 3

Ortalama hane halkı büyüklüğü: 4

Daire başına ortalama büyüklük: 95 m²

21. Apartmanın adı: Şahin apt.

Adres: 1207/ 4

Fonksiyon: Konut

Yapım Yılı:1960

İnşaat yapım tekniği/kalite standardı: Betonarme karkas/ 2. sınıf inşaat

Bina kat sayısı:6

Daire adedi: 5

Dairelerde ortalama oda sayısı:2-3

Ortalama hane halkı büyüklüğü:2-8

Daire başına ortalama büyüklük: 115 m2

EK B. Dünya’dan ve Türkiye’den Kentsel Dönüşüm Proje Örnekleri

EK B1. Dünya’dan Kentsel Dönüşüm Proje Örnekleri

Projenin Adı: Paddington Yenileme Projesi

Projenin Konumu : Londra

Projenin Amacı

- Paddington için güvenli ve tatmin edici bir çevre yaratarak sürdürülebilir çevresel iyileştirmeyi gerçekleştirmek ve Londra için yeni bir ticaret zonu oluşturmak.
- Mevcut yerel kurum ve organizasyonların deneyimleri ve bilgilerinden yararlanarak, yenileşme sonucu ortaya çıkacak olan ekonomik, sosyal ve toplumsal bir dizi kazancı dağıtmak.

Kentsel Dönüşümün Nedenleri

Bölgede yenileşme projesinin uygulanmasını gerektiren en önemli neden; kente ve merkezin sınırına olan yakınlığı ve Heatrow Ekspresinin faaliyete geçmesiyle birlikte güçlenen ulaşım bağlantılarıdır. Bu nedenle gerçekleştirilen yenileşme çalışmasının ana vurgusu bölgeye yönelecek girişimcilerin gereksinim duyduğu mekanları bir bütünlük içerisinde tasarlarırken, Londra'daki yatırımları çekebilecek öncelikli iş ve konut alanı yaratmak ve sürdürülebilir ekonomik canlılığı oluştururken yaratılan değerden yerel halkında en iyi şekilde yararlanmasını sağlamaktır.

Paddington Yenileşme ortaklığı

- Mülk sahipleri
- Yatırımcılar
- Bölgedeki sağlık firmaları
- Bölgedeki ulaşım firmaları

Projenin Ana Hedefleri ve Uygulama Araçları

Ortakların bir araya gelmesi ie Paddington için 4 ana başlık altında eylemler ortaya konmuştur. Bu başlıklar genel hatları ile aşağıdaki gibidir;

- Paddington bölgesini pazarlamak; Ortaklığın asıl amacı bölgenin imajını yükseltmektir. Bu doğrultuda ortaklık basın ve medyanın ilgisini maksimize edecek ve yerel halkın ve işletme sahiplerinin Paddington'ın geleceğini belirlemeye katılımlarını sağlayacak bir dizi faaliyet programı planlamakta ve uygulamaktadır.
- Yerel ekonomik gelişmeyi sağlamak; Ortaklık Paddington 'daki yerel ekonominin güçlü ve canlı kalmasına karar vermiştir. Yenileşme projesi kapsamında alan 30.000 yeni iş imkanının yaratılması hedeflenmektedir. Yaratılan yeni iş olanaklarına erişimde yerel halka öncelik tanınmasına karar verilmiştir. Bu sebeple ortaklık yerel halka iş fırsatlarına erişimde yardım edecek "Paddington First" ortaklığını kurmuştur.
- Eğitim; Ortaklık eğitimi en yüksek önceliğe sahip alan olarak tanımlanmıştır. Ortaklığın bu konudaki amacı "başarıyı artırmak için tasarlanmış bir dizi yenilikçi eğitim projesi aracılığıyla Paddington'ın geliştirilmesine yüksek seviyede yerel destek ve katılımı sağlamaktır."
- Kamu mekanları sağlamak; Paddington Yenileşme projesi hem yeni ve heyecan verici kamu mekanları hem de kendine özgü bir kentsel çevre sunma olanağını sağlamaktadır. Kamu mekanlarının oluşturulmasında ortaklığın önemle üzerinde durduğu konu yeni gelişmelerin mevcut doku ile uyum ve bütünlük içinde olmasıdır. Paddington Yenileşme Projesi; "10 yıllık bir sürede ofis, konut, alışveriş, sağlık ve boş zaman faaliyetlerini içerecek şekilde yaklaşık 8 milyon m2 lik bir alanın yeniden yapılandırılması hedeflenmiştir. Proje hem alana olan ilginin sürdürülebilmesi hem de bölgenin algılanışını düzelterek Paddington'a yeni bir kimlik ve mekan yaratacak yüksek kaliteli kamusal alanlar oluşturmayı amaçlamıştır. Bu doğrultuda ortaklığın kamu alanı önerileri; "yeni yaratılan mekanların kentsel dokuya estetik ve fonksiyonel açıdan uyması, yerel çevreyle uyum içerisinde Paddington vadi karakterinin vurgulayan sokaklar ve mekanların sağlanması, kamusal alanların iyileştirilmesi için tutarlı ve uyumlu tasarım stratejilerinin tanımlanması, zengin bir çevreye ulaşmayı sağlayacak tasarım standartlarının

oluşturulması, toplumun bütün kesimlerinin erişebilirliğinin sağlanması, Paddington'daki ve çevresindeki gelişmeler ve toplu ulaşım ile yeni bağlantıların oluşturulması, mevcut bağlantıların iyileştirilmesi hedefleri çerçevesinde şekillenmiştir.

-- --

Projenin Adı: Elephant & Castle Yenileme Projesi

Projenin Konumu : Londra-Merkez

Projenin Amacı

- Kentsel Dönüşüm.
- Araba merkezli ulaşımdan toplu taşımacılık merkezli ulaşımına geçebilmek.
- Yerel ekonomik durgunluktan yerel başarıya ulaşabilmek.
- Sosyal olarak dışarıda bırakılmış insanlar ve mahallelerden güçlü sosyal bütünleşmeyi sağlayabilmek.
- Bu bölge için oluşturulan dönüşüm projesi ile Elephant&Castle'ı düşük gelir grubunu yerinden etmeden, bölgeyi ticari bir merkez haline getirmeyi amaçlamışlardır.

Kentsel Dönüşümün Nedenleri

- Kuzeyi güneye bağlayan anayol ağından olması ve kamu ulaşımındaki temel bağlantı noktalarına sahip olmasından kaynaklanan ayrıcalığa sahip olması
- Bölgenin tarihteki gelişim süreci ve yapısı ve beraberinde gelen sosyal, ekonomik ve fiziksel sorunların var olması ;

“19 yy'da tersane ve tersanenin etrafında bulunan sanayilerde çalışan işçilerin barınması amacı ile oluşturulmuştur. 1960'larda ilçe yönetimi 19 yy. döneminin köhneleşmiş konutlarını satın alarak bu alanı yeniden geliştirmişse de günümüzde bu bölge, yüksek oranda sosyal yoksulluğun ve trafikten kaynaklanan hava kirliliğinin yoğun olarak görüldüğü ve kötüleşen belediye konutları ile çevrelenmiş gerileyen bir ticaret merkezi konumundadır. Bölge Londra merkezine yakınlığı ve ulaşım imkanlarına rağmen ekonomik açıdan barındırdığı düşük istihdam, düşük yatırım ve devam eden düşük oranlı küçük işletmelerle birlikte yerel girişim ve özel sektör yatırımları açısından ortalamanın

oldukça altında bir konumda yer almaktadır. Fiziksel ve ekonomik gerileme beraberinde, işsizlik, düşük gelir, artan suç oranı gibi toplumlar üzerinde büyük etkileri olan sosyal sorunları da beraberinde getirmiştir.

Proje Hedef Kitleleri ve Ortakları

Tüm aktörlerin katılımı üzerine ortaklık sağlanması düşünülmüştür. Bu aktörler projenin hedef kitlelerini oluşturmakta aynı zamanda ortaklığın temelini kurmaktadır;

- Mahalle sakinleri,
- Ziyaretçiler,
- Yerel işletmeciler,
- Eğitim ve sağlık kuruluşları,
- Gönüllü kuruluşlar,
- Alanda çalışan kişiler.

Projenin geliştirilmesi ve uygulanması, 'Ortaklık Kurulu' na verilmiştir. Grupların, Organizasyonların ve bireylerin bu ortaklığa katılması, ortaklık kurulunda yer alan ve çeşitli konularda faaliyet gösteren alt gruplar yoluyla geçekleşmektedir. Bu gruplar ve faaliyet alanları ilk etapta şu şekildedir;

- Çevre ve Yaşam Kalitesi Grubu,
- Eğitim ve Öğretim Grubu,
- Yerel İş Konsorsiyumu.

Yukarıdaki alt gruplara ek olarak grupların temsilcilerinden oluşan ve alanın fiziksel yenilenmesi konularıyla ilgilenen 'Çalıştırmayı Geliştirme grubu' ve yaklaşık 40 yerel grubun katılımıyla gerçekleştirilen bağımsız 'Elephant&Castle Forumu' tanımlanmış daha sonra bu alt gruplara 'Siyah ve Etnik Azınlık Grubu' ve 'Proje Değerlendirme Panelleri' de eklenerek günümüzdeki yapısına kavuşturulmuştur.

Projenin Ana Hedefleri ve Uygulama Araçları

Ulusal, bölgesel ve yerel politikaların eşgüdüm içerisinde düşünülmesi ve 5 ana başlık altına toplanması ;

- Sürdürülebilir şehir bağlantısı; ticari ve boş zaman gelişimi için alan ortaya çıkarmak ve yüksek kaliteli ve iyileştirilmiş konutlarla merkezi Londra 'ya çekici yeni bir mahalle yaratmak.
- Ulaşım bağlantısı; bölgesel giriş özelliği ile Elephant & Castle'ı kilit ulaşım odağı olarak öne çıkarmak.
- Girişim bağlantısı; sürdürülebilir yerel ekonomik aktiviteleri desteklemek ve yerel insanlar için istihdam imkanları sağlamak.
- Toplum bağlantısı; alanın yerleşmesine ortak olarak yardım edebilmelerine imkan verebilecek biçimde yerel grupları ve ağları güçlendirmek.
- Bireysel bağlantı; sosyal dışlanmışlıktan zarar gören insanların alanının dönüşümden yararlanabilmesi için amaçları ve programları koordine etmek olarak tanımlanmıştır.

-- --

Projenin adı: El Mezquital

Projenin Konumu: Guatemala

Projenin Amacı

Dünya Bankası tarafından fonlandırılan 1994 ve 1997 yılları arasında 37.600 kişinin faydalandığı bir projedir. Projenin işgücü sağlama, planlama, yerine getirme ve finansman aşamalarında katılımı içermesi amaçlanmıştır. Diğer bir önemli amacı ise sürdürülebilirliği sağlamaktır. UNICEF uzun vadede projenin devamlılığını sağlamak için özellikle halkın katılımını sağlamaya çalışmış ve yönetimsel, teknik, finansal bilgilerini paylaşmıştır.

Proje Başlangıç Tarihi: 1994

Proje Bitiş Tarihi: 1997

Kentsel Dönüşümün Nedenleri

- Direkt yardım programı

- Arazi marketlerinin yenilenmesi
- Çevresel yönetim
- Kurumun gelişimi

Proje Hedef Kitlesi ve Ortakları

Projenin hedef kitlesi 1200 kişilik El Mezquital yerleşimi alanı sakinleridir. UNICEF & Sivil toplum örgütleri yer almıştır.

Projenin Ana Hedefleri ve Uygulama Araçları

Projenin ana hedefleri aşağıdaki gibidir;

- Konut koşullarını iyileştirmek, özel girişimleri teşvik etmek, etkin ve iyi organize edilmiş yardımları geliştirmek.
- Özel girişimcileri, yatırımcıları ve bankaları teşvik etmek.
- Sivil toplum örgütlerinin daha çok katılımını sağlayarak konut politikalarının uygulanmasında gelişimi sağlamak.
- Arsa marketleri performanslarını geliştirmek.
- Etkin ikinci ipotek pazarı gelişimini pazarlamak.

Uygulama aşamasında giderek artan bir katılım süreci yaşanmıştır. UNICEF ve diğer sivil toplum örgütleri, işleri yürütmede toplum organizasyonunda değeri biçilemez yardım sağlamıştır. Bütün geçişler sivil toplum örgütleri tarafından yazılmıştır. Yerleşim alanı sakinleri, proje planlayıcıları ve bankanın istediği an bilgilere erişebilmesi güvenilirliği arttırmıştır. Proje bitiminde bile sivil toplum örgütleri diğer topluluklara yardımda bulunur ve kendini finanse eder duruma ulaşmıştır.

-- --

Projenin Adı: Guarapiranga Projesi

Projenin Konumu: Brezilya

Projenin Amacı

Dünya Bankası'nın şehir suyu kalitesi yönetimi projesi, şehirselleştirme projesi modeli olarak görülmektedir. İyileştirme çalışmaları içeriğinde beş tane hükümete bağlı kurumun entegre çalışması söz konusudur

Proje Hedef Kitleleri ve Ortakları

Brezilya'da Guarapiranga bölgesinde Dünya Bankası ve beş tane hükümete bağlı kurumun katılımı ile gerçekleştirilen bir projedir.

Projenin Ana Hedefleri ve Uygulama Araçları:

Projede belirlenen ana hedefler aşağıdaki gibidir;

- Arazi kullanımının rasyonelleştirilmesi ve kontrolü, parsellerin yeniden düzenlenmesi ve şehir iyileştirilmesi.
- Gecekondu alanlarında (favela), yüksek eğimli risk alanlarında, jeolojik açıdan riskli alanlarda yaşayan 3730 hanenin yeniden yerleştirilmesi.
- Yollara ve teknik altyapıya erişimi sağlamak.
- Su kaynaklarından su sağlamak, kanalizasyon, drenaj, yamaç stabilizasyonu ve katı atık alanlarının yapımı.
- 1300 ha 'lık kötü durumdaki alanın düzeltilmesi.
- İstila edilmiş alanların iyileştirilmesi sayesinde yeniden yerleştirme problemi ortadan kalkmıştır. Açık alanlarda daha fazla istila olmaması için parklar, eğitim merkezleri, rekreasyon alanları planlanmıştır.

-- --

Projenin Adı: Caracas İyileştirme Projesi

Projenin Konumu: Venezuela

Projenin Amacı

- Şehirselleştirme, kurumsal gelişme, mikro kredi pilot projesi olmak üzere toplam üç bileşenden oluşan 20 yıllık bir uygulama projesi gerçekleştirmek.

- Seçilmiş gecekondlu alanlarında yaşayanların yaşam koşullarını daha iyi hale getirmek.
- Karar verme mekanizmasında halkın katılımını sağlamak.

Proje Hedef Kitlesi ve Ortakları

- Dünya Bankası (finansör).
- Yerel yönetim birimi.
- Sivil toplum kuruluşları.

(20 yıl süre içerisinde gerçekleştirilmiştir. Bu proje 150 milyon \$'lık bir maliyetle yapılmıştır.)

Projenin Ana Hedefleri ve Uygulama Araçları:

Ulaşılması beklenen hedefler;

- Erişilebilirlik, kanalizasyon, sağlıklaştırma, aydınlatma, halk evleri ve yeni yerleşim konutlarının planlandığı şehirselleştirme planları oluşturmak.
- Kurumsal gelişmenin sağlanması, Proje yönetimi biriminin proje yönetmek için kurulması.
- Konut iyileştirilmesi için mikro kredi pilot projelerinin yapılması.

Yerleşme için geliştirilen çözüm 5 ana başlıkta ele alınmıştır;

- Arazi sahipliği,
- Altyapı ağı,
- Katılım yolu ile eğitim,
- Bloklara bölünme,
- Konut.

Hükümet öncelikle araziye, sahipleri olan kamu kurumlarından toplayarak fiziksel altyapısını hazırlamayı planlamıştır. Arazinin bir bölümünü alana yapılacak konut veya altyapının maliyetini karşılamak üzere satmak için elinde

tutmayı düşünmüştür. Arazinin diğer bölümünün ise gecekondulu ailelere kendi eski arsalarından daha küçük, ama değer olarak daha yüksek bir değerle geri dönmesi planlanmaktadır. Projede tepedeki mevcut evlere de altyapı hizmeti götürülmesi düşünülmektedir. Karar verme sürecinde halkın katılımını sağlayarak, geri ödemelerin yapılması ve projenin sürdürülebilirliğini sağlamıştır.

-- --

Projenin Adı: El Salvador Özel Gelişmesi / Argoz Çalışması

Projenin Konumu: El Salvador

Projenin Amacı

Bu bölgede yaşayan düşük gelir grubu insanların yaşam şartlarını daha iyi hale getirmek.

Proje Başlangıç Tarihi: 1992

Kentsel Dönüşümün Nedenleri

Son 30 yılda gerçekleşen nüfustaki artış ve göç nedeni ile El Salvador hızlı şehirleşmeye sahne olmuştur. Beklenmedik bu durum karşısında yerel ve merkezi yönetimlerin ekonomik ve sosyal programları tam anlamıyla uygulanamamış, temel servis ihtiyaçları, araziye erişebilirlik, konut sorunları gibi problemlerle karşı karşıya kalınmıştır. Bunun sonucunda çoğu düşük gelirli aile sınırlı fırsatlarla yetinmek zorunda kalmıştır. Bazı aileler hükümet destekli programlarla kendi kendine inşa programlarına ve/veya sivil toplum kuruluşlarıyla işbirliğine girmiştir. Çoğu düşük gelirli aile, şehir merkezlerinde köhneme alanlarına veya devlet, özel mülkiyetteki alanlarda gecekondular inşa etmeye başlamışlardır.

Proje Hedef Kitlesi ve Ortakları:

1977 yılında kurulmuş bir özel ticari şirket olan Argoz devreye girmiştir. Özel bir arazi geliştirici firma olan Argoz düşük gelir grubundakilere yasal olan parselleri satın, uzun vadede geri ödeme fırsatı tanımıştır.

Hedefleri:

- Düşük gelir grubunun arazi satın almasını kolaylaştırarak şehir çeperlerinde yapılaşmayı engellemek.
- Mevcut sınırlı gelirle geri ödeme çözümlerini üretmek.

- Düşük gelirli ailelerin daha kaliteli çevrelerde yaşamasını sağlamak.

1992 yılı itibariyle, şehir merkezi çeperlerinde yasal olan yerleşimler oluşturulmuş. 23 yıl içinde Argoz, 300.000 aile olmak üzere toplam 2 milyon kişi, yasal arazilerde yaşama olanağı bulmuştur. Argoz'un, düşük gelirliyle çalışması kar etmesine engel olmamış, aksine 1977 kar oram 50000 \$ iken 1999'da 141 milyon \$ olmuştur.

- Argoz, talebin ve gelişmenin olduğu tespit edilen alanlarda özel arazi sahipleri ile anlaşmıştır.
- Yeni parsel düzenlemeleri yapılarak uzun vadede ödeme kolaylığı sağlanarak düşük gelir grubundaki kişilere arsa sağlanmıştır.

-- --

Projenin Adı:Solidere Projesi

Projenin Konumu : Beyrut, Lübnan

Projenin Amacı

- Kamu ve özel sektör işbirliği ile proje geliştirmek.
- Proje finansmanı yaratmak.
- Beyrut merkezinin günün koşullarına göre yeniden inşa etmek.
- Yeni bir eğitim ve sağlık servisleri sunmak.

Proje Hedef Kitlesi ve Ortakları:

Kamu-Özel sektör İşbirliği

Projenin Ana Hedefleri ve Uygulama Araçları:

Savaşta harap olan Beyrut kent merkezinin tek elden yeniden inşasını kamu ve özel sektör işbirliği ile ele alan bir projedir. 1994 yılında başlayan proje, tarihi ve kültürel değerlerin restorasyonu, yeni alanların inşasını kapsamaktadır.

-- --

Projenin Adı: Dockland Projesi

Projenin Konumu: Londra, İngiltere

Projenin Amacı

- Kent merkezinin uluslararası bir ticari merkez haline dönüştürülmesi.
- Projenin, bir arazi ve proje geliştirme mantığı içinde serbest piyasa koşulları içinde gerçekleşmesinin sağlanması.
- Planlama, tahsis, kamulaştırma ve pazarlama vb gibi kamu yetkilerinin tek elde toplanması.
- Ekonominin canlandırılması ve iş olanaklarının canlandırılması.

Proje Hedef Kitlesi ve Ortakları:

- Proje Geliştirme Şirketi
- Merkezi Yönetim
- Yerel Yönetim
- Özel Sektör

Projenin Ana Hedefleri ve Uygulama Araçları:

Londra'da büyük bir yoğunluğu kamu arazisi olan limanlar bölgesinde 1980 li yıllarda kamu özel sektör işbirliği ile başlatılan en büyük dönüşüm projesidir. Proje, etaplar halinde, ticaret, ofis alanları, konut, ve kamu yatırımları içeren uluslar arası yatırımcıları da kapsayan bir projedir.

-- --

Projenin Adı: Cardiff Projesi

Projenin Konumu: Galler, İngiltere

Projenin Amacı

- Ekonomik ve fiziksel gücünü kaybeden Cardiff'i canlandırmak.
- Özel sektör girişimcilerine yatırım olanaklarını sağlamak.
- Sosyal yaşamı artırmak.

Proje Hedef Kitlesi ve Ortakları

- Kentsel Geliştirme Kurumu
- Kamu
- Özel sektör

Projenin Ana Hedefleri ve Uygulama Araçları

Proje, Cardiff limanı ve çevresinin, günün koşulları çerçevesinde yeni fonksiyon ve yatırımlarla birlikte geliştirilmesini sağlayacak proje ve modeller geliştirme, bunu yaparken de tüm Galller'e örnek olabilecek modeller ortaya koymaktır.

-- --

Projenin Adı: Thebed Yerleşmesi Planlamaya Katılım Projesi

Projenin Konumu: Yunanistan

Projenin Amacı:

- Halkın, konutların proje ve planlama boyutunda katılımının sağlanması.
- Kültür, dükkan ve diğer servisler için ortak mekanların yapımında halkın katkı vermesi.

Proje Hedef Kitlesi ve Ortakları:

- Merkezi Yönetim
- Yerel Yönetim

Projenin Ana Hedefleri ve Uygulama Araçları

Thebes yerleşmesinde yaşayan göçmenlerin başta konut ve işsizlik sorunlarını çözmek üzere yerel ve merkezi yönetim işbirliği ile halkın planlama ve uygulamaya katılımını sağlayan bir projedir.

-- --

Projenin Adı: Hiroşima – Danbara Kenti Yeniden İnşaa Projesi

Projenin Konumu: Hiroşima, Japonya

Projenin Amacı

- Özellikle fakir halkın konut sorunlarına çözüm bulmak.

- Geniş ölçekte yeşil alan, park ve kamu alanları elde etmek.
- Halk ile belediye arasında ihtiyaçlar konusunda sistematik bir ilişki kurmak.

Proje Hedef Kitlesi ve Ortakları:

Kamu-Özel sektör ve yerel halk İşbirliği

Projenin Ana Hedefleri ve Uygulama Araçları:

1945 yılında savaşta harap olan Hiroşima kentinin yeniden inşasını kamu, özel sektör ve yerel halkın komiteler aracılığı ile örgütlenerek yaptığı işbirliği ile ele alan bir projedir. Hiroşima'nın yeniden inşa edilmesi ve Danbara yerleşiminin dönüşümü projeleri halkın örgütlenerek, problemleri çözmek için ne kadar etkili olduklarını göstermesi açısından önemli bir uygulamadır.

-- --

Projenin Adı: Rio Kenti Gecekondu Sağlıklaştırma Programı

Projenin Konumu: RiodeJaneiro, Brezilya

Projenin Amacı

- Program çerçevesinde, konutların iyileştirilmesi.
- Yaşam şartlarının düzeltilmesi.
- İş ve eğitim olanaklarının artırılması.
- Halkın örgütlenmesi ve onların kapasitesinden yararlanılması.

Proje Hedef Kitlesi ve Ortakları:

- Kamu ve Yerel halk İşbirliği

Projenin Ana Hedefleri ve Uygulama Araçları:

Rio kentinde, yaklaşık nüfusun 1/3 ü çok kötü şartlarda gecekondu alanlarında (favelas) yaşamaktadır. 1994 yılında belediye tarafından başlatılan Favela-Bairro Sağlıklaştırma Programı ile kent merkezindeki gecekondu alanlarının standartlarının yükseltme çalışmaları başlatılmıştır.

-- --

Projenin Adı: Bellenden Yenileşme Projesi

Projenin Konumu: Londra, İngiltere

Projenin Amacı

- Bölgedeki, yapı stokunun yenileşmesini sağlamak.
- Fiziksel gelişimin yanı sıra toplumsal ve ekonomik gelişmeye yönelik programlar geliştirmek.
- Mülk sahiplerinin proje karar süreçlerine katılımını sağlamak ve onların projeye sahip çıkmalarını temin etmek.

Proje Hedef Kitlesi ve Ortakları

- Kamu ve yerel halk İşbirliği
- Çalışma Grubu

Projenin Ana Hedefleri ve Uygulama Araçları

Gayrimenkul piyasasının baskısı altında bulunan Belenden yerleşim alanının, halkın proje geliştirme sürecine katılmasını sağlayan ve bölgenin ekonomik ve sosyal gelişmesine katkı sağlayan bir yenileşme projesi.

EK B2. Türkiye’den Kentsel Dönüşüm Projeleri Örnekleri (Göksu, 2002)

Projenin Adı: Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Projenin Konumu: Ankara, Dikmen Vadisi

Projenin Amacı

- 1.500.000 m² büyüklüğündeki vadide, 5 km uzunluğundaki bir rekreasyon alan ile birlikte bir kültür ve eğlence koridoru yaratmak.
- Vadiyi, gecekondulardan tamamen arındırmak ve vadinin stratejik bölgelerinde, yatırımların kaynağını sağlamak üzere konut, işyeri ile rekreasyon ve kültür yatırımlarının yapılacağı alanlar oluşturmak.

Proje Başlangıç Tarihi: 1993

Proje Hedef Kitleleri ve Ortakları

- Ankara Büyükşehir Belediyesi
- 8 İlçe Belediyesi
- Proje geliştirme şirketi
- Proje Karar Kurulu
- Gecekondu sahipleri

Projenin Ana Hedefleri ve Uygulama Araçları:

Proje, Ankara'nın önemli bir kentsel gelişme omurgası olan vadinin, kentsel ölçekte bir rekreasyon alanı ile birlikte ticaret ve kültür yatırımlarını içeren bir çekim merkezi haline gelmesini hedeflemiştir. Katılımcı bir yöntemle gecekondu sahiplerininde projede yer almalarını sağlamıştır. Projeyi gerçekleştirmek için klasik kamulaştırma yöntemi yerine, hak sahipliliği koşullarını sağlayan gecekondu sahipleri ile taşınmazlarına karşılık, proje içinde yapılacak konutlara sahip olmaları ve diğer ticari yatırımlar ile kaynak yaratma ilkeleri çerçevesinde model üretilmiştir.

Dikmen Vadisinde parsel bazında apartmanlaşmış yapılar yerine konut ve ofisten oluşan iki büyük kule ile kuleleri birbirine bağlayan ve içinde kültür aktiviteleri bulunan bir kültür köprüsünün ve kent ölçeğinde büyük bir göleti bulunan park alanı ile vadi yamaçlarında gecekondu hak sahiplerinin oturduğu 4-5 katlı yapılar inşaa edilmiştir.

-- --

Projenin Adı: Zafertepe Gecekondu Çevresi Geliştirme Projesi

Projenin Amacı

- Sosyal hizmetlere ulaşabilirliği sağlamak (merdivenli yol).
- Park, meydan ve çocuk bahçesi düzenlemesi.
- Eğitim(biçki-dikiş, okuma,yazma) olanakları yaratmak.
- Spor olanakları yaratmak.

- Bu proje ile o dönemde gecekondulara tapu verilmesi ve yoğunluk artırılması nedeniyle yerel yönetimler tarafından hazırlanan ıslah imar planları kapsamında, daha etkin, gerçekçi ve uygulanabilir kararların alınmasına da yardımcı olması amaçlanmıştır.

Proje Hedef Kitlesi ve Ortakları:

9000 kişilik bir gecekondü nüfusu ana hedef kitleyi oluşturmaktadır. Ortaklı yapısı ise şu şekildedir;

- Yerel yönetim,
- Merkezi yönetim,
- Zafertepe Çevre-Koop,
- Halk,
- Zafertepe Kent-Koop .

Projenin Ana Hedefleri ve Uygulama Araçları:

Ülkemizde, gecekondü alanlarında, yaşam standartlarının yükseltilmesini bir örgütlülük içinde sağlamayı amaçlayan ilk girişim, Kent-Koop önderliğinde 4-5-1987 yılında kurulan S.S Zafertepe Gecekondü Çevresi Geliştirme Kooperatifi (kısa adı ÇEVRE-KOOP) tarafından gerçekleştirilmiştir. Gecekondü alanlarındaki, sorunları çözmek için ilk kez kurulan bu kooperatifin amacı, kooperatif ana sözleşmesinde şöyle belirlenmiştir;

- “Gecekondü alanlarında yaşayan nüfusun, başta çevre düzenlemesi olmak üzere, fiziksel, ekonomik ve toplumsal gereksinmelerinin karşılanması için bir araya gelmelerini sağlamak ve sorunlarına ortak çözüm yolları aramaktır”.
- Zafertepe mahallesi, Ankara’nın güney doğu kesiminde, Çankaya Belediyesi sınırları içinde yer almaktadır. Mahallenin batısı, imarlı Küçükkesat mahallesi, doğusu Türközü mahallesi, güneyi ise Umut mahallesi gecekondü bölgeleri ile çevrilmiştir.
- Gecekondü projesindeki işbirliği Zafertepe mahallesi sakinlerinin bir araya gelerek kurdukları bir sivil toplum örgütü olan Çevre-Koop ile Kent-Koop

işbirliği ile gerçekleşmiştir. İşbirliği kapsamında, 1-6-1987 tarihinde Zafertepe Ayyıldız Kiraathanesinde imzalanan, Gecekondu Geliştirme Projesi Protokolü, projenin gerçekleştirilmesinde, Çevre-Koop ve Kent-Koop'un karşılıklı hak ve sorumluluklarını belirlemektedir.

Kent-Koop ve Çevre-Koop yönetim kurullarının onayladığı protokolün ardından iş bölümü şu şekilde yapılmıştır;

- PROJE: Fiziksel çevre ile ilgili her türlü planlama, mimari ve mühendislik projeleri Kent-Koop uzmanlarınca yapılacaktır. Ayrıca, gerek duyulması halinde yine Kent-Koop uzmanlarınca, başka toplumsal projelerde hazırlanacaktır.
- MALZEME-ARAÇ-GEREÇ: Projenin uygulanmasında kullanılacak, malzeme araç ve gereçler için Kent-Koop'un imkanları kullanılacaktır.
- TALEP: Talep örgütlenmesi Çevre-Koop tarafından yapılacaktır. Ancak, Kent-Koop'un bilgi deneyimine dayanarak örgütlenme konusunda kooperatife destek sağlayacaktır.
- İŞGÜCÜ: Projelerin uygulanmasında gereksinim duyulan işgücü kooperatif ortaklarınca sağlanacaktır. Başka bir deyişle, Çevre-Koop proje ortaklarının özkatılımlarını sağlayacaktır. Ancak, kalifiye işlerde, Kent-Koop önderliğinde kurula, Yapı Ustaları ve İşçileri Emek Kooperatifi (Emek-Koop) tarafından işgücü desteği sağlanmaya çalışılacaktır.

Uygulama aşaması öncelikle küçük çaplı girişimlerle 'Kentsel imece' ile mahallenin farklı yerlerindeki 2.,3. ve 4. merdivenli yolların yapımında başarılı bir biçimde tamamlanmıştır.

Sosyal anlamda da gelişimi destekleyen projede ev hanımlarının ve genç kızların eğitimine de önem verilmiştir. Diğer yandan spor alanları içinde yerel yönetime iletilen talepler gerçekleştirilmiştir.

Böylece, Zafertepe'de fiziksel altyapı alanında başlayan işbirliğinden, toplumsal altyapı alanındaki işbirliğine gidilmiştir.

Türkiye'de ilk kez Kent-Koop tarafından Zafertepe'de başlatılan bu girişim, diğer gecekondu bölgelerimizde de yaygınlaştırılarak 'Gecekondu Çevresi

Geliştirme Kooperatifleri' nin daha etkin olabilmeleri için bir birlik çatısı altında toplanmaları, sorunlarının bir örgütlülük içinde çözülmesini sağlayacaktır.

EK C. KENT MERKEZLERİNİN DÖNÜŞÜMÜNDE FARKLI BİR YAKLAŞIM; 'INFILL HOUSING'

Amerikan şehirlerinde yoğun olarak gözlenen eğilimlere göre; konuta olan talep yoğun olan yerlerde, şehir merkezinde çalışanlarında içinde bulunduğu çok çeşitli bireylerin yarattığı konut pazarlarından gelen talepler doğrultusunda geliştiriciler infill housing alanları arama yoluna girerler.

Metropolitan alanların karakterinde ve geleceklerinde meydana gelen değişimlerin başlıca sebepleri;

- ekonomik değişim,
- ağır sanayi üretiminden servis ve bilgiye dayalı sanayilere geçiş,
- modern ekonomik faaliyetlerin uluslararası yapısı,
- teknolojik değişimler,
- göç artışı,
- iş gücü olanaklarının azlığı,
- çevresel bilinicin büyümesi,
- kamu finansmanında değişen kalıplardır.

Sanayi sonrası, servis odaklı ekonominin kentsel dokuda karmaşık etkileri olmuştur. Bir çok şehrin ağır sanayi üretimini kaybetmesi iyi maaş getiren ancak az kalifikasyon gerektiren iş kollarının da kaybolmasına da yardımcı olmuştur. Aynı zamanda teknolojik ve servis odaklı sanayiler bilgi tabanlı kalifiye çalışanlara olan talebi arttırmıştır. Ekonominin globalizasyonu daha büyük iş hareketliliğini, verimliliği ve esnekliği teşvik etmiştir. Bunun sonucu olarak metropolitan alanların bugünlerde rekabet eden yarışan alanların olması gereği doğmuştur.

Ekonomik ve teknolojik değişimler arazi kullanımı ve kentsel dokunun değişimine de yardımcı olmuştur. Bu yüzyılın ikinci yarısında gözlenen en büyük değişim iş imkanlarının ve nüfusun kent merkezinden uzak, bağımsız alt merkezlere doğru yayılımı şeklinde olmuştur. Hızlı teknolojik değişim yaratıcılığın yeni kapılarını açmış ve insanlara, iş sahalarına daha özgür hareket kabiliyeti kazandırmıştır. İletişim konusundaki ilerlemeler kurumların yönetim ofislerinin konumlarını değiştirmelerine ve bazı durumlarda merkez ofislerinin şehir dışına hatta kırsal alanlara taşınmasına imkan sağlamıştır.

Bir çok görüşe göre aynı süreç içerisinde orta gelirli ailelerin çoğunun şehir dışına taşındığına inanılmaktadır. Bu süreç 1990'larda Amerika ve Avrupa ülkelerinde yaşanmış ve sona ermiştir. Özellikle 1990 yılındaki istatistiklere bakıldığında Amerika'da büyük şehirlere göç %50 oranlarında artış göstermiş ve bu nüfusun %80'i şehir dışındaki alt merkezlere yerleşmiştir. Ancak burada benzinin ucuz oluşu nedeniyle düşük ulaşım maliyeti, devletin bu yapıdaki gelişimi teşvik ediyor olması, çok şeritli otoyolların inşa edilmesi ve geniş parsellere sahip müstakil evlerde oturma imkanlarının sunulması gibi Amerikan yaşam tarzına özgü bir takım etkenler söz konusu olmuştur.

Konut alanlarının dışarıya kaymasıyla birlikte ofis pazarı da kent dışında konumlanmaya başlamıştır. Zaman içerisinde kent merkezindeki konutların asıl sahiplerinin evlerini terk edip şehir dışında yaşamayı tercih etmesiyle, kalifiye olmayan işgücüne sahip nispeten daha düşük eğitim seviyesinde ve düşük gelir grubundaki kişiler yada bazı azınlık gruplar bu alanlarda yaşamaya başlamıştır. Bunun sonucu olarak kent merkezi zaman içinde bakımsız çöküntü alanları haline gelmiştir. Kent merkezindeki yoksullaşma ile birlikte, merkez ve dış arasındaki ekonomik farklılaşma giderek artmıştır.

Neden Kent merkezi için endişe duyulmalıdır?

Merkezi şehirlerin değerlerini ölçmek zor olmasına rağmen sınırlarının uzandığı noktaya kadar önemli bir değere sahiptir. Şehirler içinde bulundukları metropoliten alanın sosyal ve ekonomik kalbini oluştururlar. Metropoliten alanın sembolik ve gerçek merkezleridir. Şehrin tarihi, karakteri ve iş itibarı şehrin fiziksel düzenlemesidir. Bir şehir tipik bir özelliğe, kimliğe sahip olabilir. Bu bazen bölgesel hatta ulusal ölçekte etkili bir nitelik olabilir. Turizm, finans, teknoloji, tarih kentlere farklı kimlikler kazandıran özellikler olabilir. Şehir merkezleri bir spesifik fonksiyonun bir arada gerçekleşmesine olanak verir. Şehrin yüksek yoğunluğu karar vericilerin bir araya gelmelerini ve bilgi, beceri, ürün ve hizmetleri paylaşımlarını sağlar. Bazı görüşlere göre elektronik iletişim yüz

yüze görüşmenin, fiziksel anlamda bir araya gelmenin önünde engel oluşturmuştur ve etkili yöntem halen yüz yüze kontakttır.

Şehirler büyük çekim merkezleridir. Şehir merkezlerinde genelde kamuya ait binalar, büyük üniversiteler, fuar ve kongre merkezleri, müzeler, hastaneler, kütüphaneler, büyük pazar alanları, hayvanat bahçeleri, tiyatro ve sinemalar, araştırma kuruluşları ve spor faaliyetleri için merkezler yer almaktadır ve bu alanlar içinde bulunduğu tüm bölgeye hizmet vermektedir. Amerika’da yapılmış olan bir araştırmaya göre şehir dışında yaşayan ailelerin yarısı içinde en az 1 aile üyesi kent merkezinde çalışıyor ve %67’si sağlık ve tedavi için, %43’ü eğitim amaçlı şehir merkezine seyahat etmektedir. Büyük bir şehirde yaşayan tüm nüfus göz önünde bulundurulduğu zaman, bu ciddi bir rakam oluşturmaktadır.

Şehir merkezi ve şehir dışındaki alt merkezlerdeki gelişimler bir birine paralel ilerlemektedir. Ekonomik büyümenin düşük olduğu yerlerde şehir merkezi ve şehir dışındaki merkezler arasındaki eşitsizliğin yüksek olduğu tam tersi durumda ise istikrarlı kuvvetli bir ekonomiden bahsetmek mümkün olabilir.

Fiziksel bakış açısıyla şehir merkezleri kamu ve özel sektörün özellikle altyapı bakımından en büyük yatırımlarını gerçekleştirdiği odaklardır. Bu yatırımların ve sosyal dokunun yıpratılmasına izin vermek sadece içinde bulunduğu çevreyi negatif yönlü etkilemekle kalmayıp yakın çevresinde bulunan komşuluk birimlerini de etkilemektedir. Bu yıpranma çok hızlı bir biçimde yayılmakta ve içinde bulunduğu bölgeyi etkisi altına almaktadır.

Son olarak da kent merkezlerinin bir çok insan tarafından cazip bir merkez olarak görülmesinden ve sosyal faaliyetlerini gerçekleştirmek için şehir merkezlerini vazgeçilmez kabul etmelerinden bahsedilebilir. Son yıllarda mimarlar, şehir plancıları ve tasarımcılar geleneksel şehir yaşamının dokusunu ve tarzının kopyasını/benzerini şehir dışındaki yeni yerleşim alanlarında oluşturmaya çalışmaktadır. Buralarda şehir merkezlerinde bulunan; toplanma mekanları, meydanlar, caddeye cepheli apartmanlar, yaya ulaşımı ağırlıklı cadde üzeri alışveriş mekanları, rekreasyon alanları ve benzeri şehirselsel mekanlar yaratılmaya çalışılmaktadır. Bu tarzda gelişmeler şehir merkezine benzerliği ile dünyanın şehirlerine olan nostaljiye ve ev sahiplerinin şehir yaşamı arzularına cevap vermektedir.

Kent merkezlerini tekrar canlı hale getirme çok yönlü strateji gerektirir. Strateji aşağıdaki maddeleri içermelidir;

- Global ekonomik gerçekler ile metropoliten ölçekte fonksiyonlarının yeniden tanımlanması.
- Metropoliten arazi kullanım kararlarının alınması.
- Devam eden teknolojik ilerlemeler.
- Tanımlanan fonksiyonlara dayanarak yeni bir ekonomik taban inşa etmek,
- Şehir merkezine şehrin içinden ve dışından ulaşılabilirliğini kesin bir şekilde sağlamak.
- Binaların yeniden kullanılabilir hale getirilmesi için verimli yöntemlerin bulunması.
- İnsanların bir araya gelebilmeleri amacıyla yaratıcı mekanların yaratılması.
- Şehri daha yaşanabilir hale getirebilmek için mekanı daha çekici hale getirmek, insan çeşitliliği sağlamak.
- Merkezi iş alanlarına yakın olan yıpranmış ilçe, mahallelere bu nüfusu tekrar çekebilmek.

Şehir merkezlerinde komşuluk birimlerini dönüşüme tabi tutabilmek ve yeni konut edinme fırsatları yaratabilmek için bir çok farklı yaklaşımın kombinasyonun kurulması gerekmektedir. Amerikan şehirlerindeki örneklerle bakıldığında şehir merkezlerinin çekim gücü yaratabilmesi ve yeniden yapılandırılabilmesi için yeni bir takım stratejiler kullanılmıştır. Örneğin Washington, Milwaukee ve Chicago şehirlerinde şehir merkezlerinde lüks kiralık ve satılık apartmanların yapımı teşvik edilmiştir. Newyork'ta boş olan, kullanılmayan yada eskimiş binalar yenilenerek kiralık apartmanlara çevrilmiştir. Atlanta, Sn.Louis ve San Fransisco'da yıpranmış sosyal konutlar yıkılarak yada iyileştirilerek yeniden inşa edilmiş ve farklı gelir gruplarını bir arada barındıran yerleşim alanları yaratılmıştır.

Bu yaklaşımların çoğu şehir içinde komşuluk birimlerinin özel olarak geliştirilmiş infill housing projelerine kadar uzanan dönüşümünü içermektedir.

Infill gelişim neden teşvik edilmelidir?

Kent merkezinde yeniden yapılandırma kent genelindeki tüm komşuluk birimlerinde kamusal faydalar sağlamaktadır. Bu faydalar;

- yenilenmesi gereken evlerin inşası,
- ev sahipliliği için fırsatların artmasını,
- kamunun sahipliliğinde olan binaların özelleştirilmesine ve boş olanlarının tekrar vergi elde edilebilir hale getirilmesine yardımcı olması,
- kent dokusunun yenilenmesi ve eskimiş olan kısımların elenmesi,
- yakıt (ulaşım) maliyetlerinin düşmesi,
- merkezde ekonomik aktivitelerde canlılık yaratması,
- bölgede restorasyon gerektiren tarihi binalar var ise bunların yenilenmesi ve varolan konut stoğunun tutulması sayesinde yerleşimin karakteristik ve kültürel niteliklerinin korunması,
- kırsal alanlara doğru giden yayılımı frenlemesi,
- otomobil kullanımının azalması ve toplu taşımanın teşvik edilmesi,
- gelişme alanları yeni altyapı yatırımları yapmak yerine varolan altyapının (kent merkezindeki) kullanılması bakımından kamu harcamalarının düşmesi,
- en önemlisi yüksek vergiler ödeyen orta ve üst gelir gruplarından kişilerin şehir merkezine yeniden dönüşünü teşvik etmesi.

Infill Housing Tipleri

Infill housing pazarın dinamiklerine, arsanın büyüklüğüne, yapısına, aciliyet gösteren alanın karakter ve tarihine göre bir çok şekilde olabilir.

Bu projeler;

- Küçük parsellerde villa tipi konutlar,

- Sıra villalar,
- Az katlı sıra apartmanlar,
- Kiralık apartmanlar daireleri,
- Satılık apartman daireleri,
- Kooperatifler şeklinde çeşitlenebilir.

Yukarıda bahsedilen tipte konutlar bitişik nizamda, modüler üniteler şeklinde, yenilenerek restore yada sıfırdan inşa edilerek yapılabilir. Hedef Pazar düşük gelirli hanehalkların yada farklı gelir gruplarını kapsayabilir. Yada pazardaki ödenebilir kira ve satış fiyatları baz alınarak hedef kitle belirlenebilir.

Infill Housing İçin Pazar Analizi

Herhangi bir proje geliştirme işinde her geliştirici pazarı analiz etmeye, talebi ve varolan rekabet koşullarını görmeye ihtiyaç duyar.

Proje alanının;

- tarihi kimliği,
- karakteri,
- topografik yapı ve zemin koşulları,
- ulaşılabilirliği,
- yakın çevresinin niteliğini,
- bölgedeki yapılaşma durumunu ve izinlerini,
- fizibilite analizleri için gereken kriterlerin araştırılması

ilk aşamada yapılması gereken çalışmaları oluşturmaktadır.

Geliştirici güncel gelir tahminleri ışığında maliyet tahminlerini yapmalı ve hangi finansal kaynaklara başvuracağına karar vermelidir. Bir çok geliştirici kent

merkezindeki konut pazarına hakim olmadığı için buralarda proje geliştirmekten kaçınılmaktadır. Oysaki bu alanlarda kendi pazarlarını oluşturmaları mümkündür.

Talebi Belirleme

Yeniden yapılandırma alanlarında önemli olan nokta büyüyen pazarların yakalanmasıdır. Genellikle bu pazar güçlenen servisler ekonomisi ve ofis piyasası tarafından oluşturulur. Ayrıca tek çocuklu yada çocuksuz ailelerin, şehrin eski sahiplerinin, şehir merkezinde işleri olduğu için burada yaşamak zorunda olanların ve şehir merkezinde sunulan hizmetlere ulaşmak isteyenlerinde oranı göz önünde bulundurulması önem taşımaktadır.

Şehir merkezinde bulunan yerleşim alanlarının özellikler ve sunduğu avantajlar şu şekildedir;

- kamu ulaşım nokta ve araçlarına yakınlık.
- iş merkezlerine yakınlık.
- yolda kaybedilen vakti şehrin sunduğu hizmetlerden yararlanarak değerlendirme.
- hastane ve diğer donatılara yakınlık.
- kamu kurumlarına yakınlık.
- şehir parkı alanlarına ve büyük alışveri merkezlerine yakınlık.

Şehir merkezinde kaliteli ve estetik konutların üretilmesi durumunda şehir dışında yaşayan ailelerin merkeze taşınmaları kuvvetli bir ihtimaldir. Bu hareket büyük bir çekim gücü oluşturacaktır. Ancak Türkiye gibi gayrimenkul piyasasının rantısal çıkarlara açık olduğu ülkelerde bu fiyat artışlarının kontrolü mutlak kamu elinde olmalıdır.

İnsan ve mekan bakımından çeşitliliği barındıran şehir merkezinde büyük kurumlarda çalışan kişiler, işlerinin hemen yakınında oturmak çok cazip bir fikir olduğundan, şehir içinde üretilen yeni konutlarda barınmak isteyen ilk hedef kitle olacaktır. Ayrıca içinde bulunduğumuz yüzyılda, aile yanından henüz ayrılmış, iş hayatına yeni atılan gençlerin kiralık apartmanlara talebi de oldukça yüksektir. Yeni evlenmiş genç çiftler diğer bir potansiyel kitleyi oluşturmaktadır.

İnfill housing projelerinin geçerliliği olması için şehirlerde gerekli pazarın durumu ;

Destekleyici durum;

- kent merkezindeki konutlara talep yüksek ve kiralarda gelirlere paralel olarak yüksek ise,
- yada şehir merkezi dışında gelişimi kısıtlayıcı bir takım etkenler mevcut ise (coğrafî yapı, iklim, arazi fiyatları vb.)

Desteklemeyen durum;

- konuta olan talep doymuş ise,
- şehir dışında konut kira ve satış fiyatları ödenebilir düzey ve altındaysa,
- gelişimi kısıtlayıcı etkenler yoksa.

Diğer bir kriter olarak yatırım maliyetleri her iki durum içinde değerlendirilirse; ilk durumda şehir merkezinde arsa fiyatları yüksek olduğundan maliyetler daha yüksek iken ikinci durumda ise daha düşük olacaktır. Bu durumda ön fizibilite çalışmalarında gelir gider dengesine ve projenin verimliliğine ve yatırımın geri dönüşüne göre hareket etmek daha doğru olacaktır.

Geliştirilmek istenen proje şehrin içinde daha spesifik bir alan ise ve uzun zamandır yakın çevrede yeni konut projesi gerçekleştirilmediyse ve karşılaştırmak için baz alınacak kriterler yoksa infill daha problematik bir durum alabilir.

Proje Seçim Kriterlerinde Proje Performansına Etkisi Olan Konular

Şehir merkezinde geliştirilen projelerde bir çok zorluk geliştiricinin karşısına çıkabilir. Bu sorunlar genel olarak şu şekildedir;

- olumsuz fiziksel koşullar,
- yetersiz yada yıpranmış altyapı,
- uzun zamandır yatırım yapılmamış yada terkedilmiş bölgelerin sayıca fazlalığı,
- destek donatıların ve hizmetlerin eksikliği,

- alışveriş mekanlarının eksikliği.

Pazarda bulunan bir çok gayrimenkul yatırımcısı şehir dışındaki gelişme alanlarını ve yeni yada rehabilite edilecek konutların potansiyel müşterilerini, hanehalkı geliri, katılım, çevresel koşullar, yerel yapılaşma koşulları gibi konular ile belirleyebilir. Bu sayede yurtdışındaki örneklerde proje geliştiren yatırımcılara kentsel dönüşümün önemli bir parçası olan infill projeleri için kamunun büyük desteği olduğu gözlenmektedir.

Proje lokasyonu ve çevresinin belirlenmesi

Talep, lokasyonun genel karakteristiğinden, alanın kendisinden ve yakın çevresindeki komşuluk birimlerinden etkilenir. Fizibilite ve pazar analizlerinde, alanın ve yeniden kullanılacak yapıların fiziksel yapısı, buna ilişkin hazırlık ve yenileme maliyetleri planlanan gelişim için uygun olması göz önünde bulundurulmalıdır.

Çevresindeki komşuluk birimleri ve demografik yapı projenin pazarlanabilirliğine ve diğer göz önünde bulundurulacak analizler için direk etkisi olan diğer kriterleri oluşturmaktadır. Topluluğun planlanan projeye olan ilgisi, negatif yada pozitif olsada önem taşımaktadır. Vizyon sahibi bir geliştirici proje alanı yakın çevresi için projenin pazar potansiyelini ve uzun dönemde sürdürülebilirliğini sağlayabilmek için halk, yerel yönetimler ile birlikte fiziksel, sosyal ve ekonomik koşulların gelişmesi için birlikte çalışabilmelidir.

Ekonomik analizlerin gerçekleştirilmesi

Şehir içinde geliştirilecek spesifik bir projede oluşacak olan talebin ekonomik koşullarda ve eğilimlerden etkileneceği kesindir. Anahtar kriterler işgücünün yapısı ve bölgesel ekonomik yapıya bağlı olmaksızın ekonomik anlamda büyümeden oluşmaktadır. Ekonominin dayandığı ana sektörlerin hangileri olduğu, hangi sektörün/sektörlerin büyüme kaydettiği, büyümenin sabit, düzenli olup olmadığı ekonomik araştırmaların kapsamındadır.

Aşağıdaki sorular şehir içindeki ekonomik çevrelerin kapsamında hangi belirli şehir içi konut gelişiminin olduğunun anlanması ile ilintilidir;

- Ekonomi büyüme gösteriyormu ve konut gereksinimi yaratacak yeni işgücü sahaları yaratıyormu?

- İşsizlik oranı sabit yada azalan bir eğrimi çiziyor? Konut birimleri pazarlanırken tüketicilerin emniyetli bir şekilde konut kiralaması yada satın alması yönünde itici bir etkisi olmaktadır? İnsanlar işini kaybetme kaygısı gütmektedir?
- Bölgedeki nüfus ve hanehalkı sayısında artış gözleniyormu? Yeni konut alanları için büyüyen bir talep bulunmaktamı?
- Hanehalkı gelirinde artış gözlenmeklemi, sunulması önerilen konutlara daha fazla ailenin sahip olma olasılığı bulunmaktamıdır?
- Şehrin ekonomisi yewni iş çevrelerini çekebilecek uygun, iyimser bir görünüşe sahipmidir?
- Yaş gruplarının dağılımı nasıldır? Bu çıkarsamaya göre acil ihtiyaçlar ile hangi tipte konut gerekmektedir?

Konut talebini belirleme

Önerilen bir şehiriçi konut gelişimi için talebin belirlenmesinde pazardaki mevcut hanehalkının demografik yapı analizi önem taşımaktadır. Nüfusun gösterdiği büyüme yada değişim, mevcutta ikamet eden hanehalkının olup olmadığı yada ikamet etmeyi düşünen kesimin yeni yada farklı tiplerde konuta ihtiyacının olup olmadığı gibi bilgiler demografik araştırmaların kapsamındadır.

Konuta olan talep asıl olarak;

- hanehalkı sayısındaki artış,
- ikamet eden nüfusun kompozisyonundaki değişim,
- fiziksel/fonksiyonel olarak yıpranmış konutların değişimine olan talep,
- rakip konut arzının analizi,
- pazardaki talebi hesaplamak için arz ve talebi bağdaştırmak,
- doluluk, boşluk ve emilim oranlarının hesaplanması
- alanda şuanda yaşamayan ama yaşamak için talep gösteren ailelerin hesaplanması ile belirlenebilir.

EK D. FİZİBİLİTE ÇALIŞMALARI

EK D1. Alternatif 1

Tablo D.1: 1. Alternatif Fizibilite Özeti

PROJE YATIRIM SÜRESİ	26 Ay
İNŞAAT SÜRESİ	20 Ay
TOPLAM KAPALI ALAN (M2)	38.532
SATILABİLİR ALAN TOPLAMI (M2)	24.840
OTOPARK KAPASİTESİ (ARAÇ)	415
ARSA BEDELİ (\$)	12.500.000
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (\$)	11.602.430
YATIRIM MALİYETİ (\$)	13.410.491
ARSA BEDELİ DAHİL YATIRIM MALİYETİ (\$)	25.910.491
BİRİM KAPALI ALAN YATIRIM MALİYETİ (\$ / M2)	348
ARSA BEDELİ DAH. BİRİM KAPALI ALAN YATIRIM MALİYETİ (\$)	672
BİRİM SATILABİLİR ALAN YATIRIM MALİYETİ (\$ / M2)	540
ARSA BEDELİ DAH. BİRİM SATILABİLİR ALAN MALİYETİ (\$)	1.043
TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ (\$)	46.505.831
ORTALAMA KONUT SATIŞ FİYATI (\$ / M2)	1.812
KULLANILAN ÖZKAYNAK (\$)	11.000.000
BUGÜNKÜ DEĞER (%8)	15.552.258
BUGÜNKÜ DEĞER (%10)	14.657.664
BUGÜNKÜ DEĞER (%15)	12.665.835
İÇVERİM ORANI	122%

Tablo D.2: 1. Alternatif - Yatırım Harcamaları

Yıllar	Arsa Maliyeti	Beklenmeyen Giderler	Zemin Etüdü- Tasarım- Mühendislik- Onay	İnşaat Maliyeti (\$)	Proje Yönetimi Maliyeti	Pazarlama Giderleri	Yatırım Maliyeti
2007	\$6.250.000	\$145.905	\$504.643	\$3.412.296	\$394.527	\$283.250	\$10.990.622
2008	\$6.250.000	\$145.905		\$8.190.134	\$212.438	\$121.393	\$14.919.870
TOPLAM	\$12.500.000	\$291.810	\$504.643	\$11.602.430	\$606.965	\$404.643	\$25.910.491

Tablo D.3: 1. Alternatif - Konut Tipleri

DAİRE TİPİ	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) (net)	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) (brüt)	ADET	TOPLAM KONUT ALANI (m ²) (brüt)	M2 SATIŞ FİYATI (\$)	KONUT SATIŞ FİYATI (\$)	TOPLAM SATIŞ FİYATI (\$)
1+1	65	70	110	7.722	2.000	140.400	15.444.000
2+1	85	92	70	6.426	1.800	165.240	11.566.800
3+1	100	108	55	5.940	1.750	189.000	10.395.000
4+1 Dubleks	110	119	40	4.752	1.600	190.080	7.603.200
			275	24.840			45.009.000

ORT. KONUT BÜYÜKLÜĞÜ (M2)
90

ORTALAMA SATIŞ FİYATI (\$/M2)
1.812

KONUT DAĞILIMI (m2-%)	
1+1	40%
2+1	25%
3+1	20%
4+1 Dubleks	15%

Tablo D.4: 1. Alternatif - Konut Satış Gelirleri

		2008		2009		TOPLAM
Konut Satış Alanı (m2)	24.840					
Satış Hızı (%)		60,0%	20,0%	15,0%	5,0%	100%
Satılacak Alan (m2)		14.904	4.968	3.726	1.242	24.840
Satış Fiyatı (\$/m2)	1.812	1.812	1.903	1.998	2.098	
Fiyat Artışı (%)		0,00%	5,00%	5,00%	5,00%	15%
Satış Gelirleri (\$)		27.005.400	9.451.890	7.443.363	2.605.177	46.505.831

Tablo D.5: 1. Alternatif – Proje Nakit Akımı

NAKİT GİRİŞLERİ	2007	2008	2009	TOPLAM
KASA/BANKA		9.378	21.546.799	
ÖZKAYNAK	11.000.000			11.000.000
KONUT SATIŞ GELİRLERİ		36.457.290	10.048.541	46.505.831
TOPLAM	11.000.000	36.466.668	31.595.339	57.505.831

NAKİT ÇIKIŞLARI				
YATIRIM MALİYETİ	4.740.622	8.669.870	0	13.410.491
ARSA MALİYETİ	6.250.000	6.250.000	0	12.500.000
TOPLAM	10.990.622	14.919.870	0	25.910.491

FARK	9.378	21.546.799	31.595.339	31.595.339
------	-------	------------	------------	------------

Tablo D.6: 1. Alternatif – İç Verim Oranı Hesaplaması

NAKİT GİRİŞLERİ	2007	2008	2009	TOPLAM
SATIŞ GELİRLERİ	0	36.457.290	10.048.541	46.505.831
TOPLAM	0	36.457.290	10.048.541	46.505.831

NAKİT ÇIKIŞLARI				
YATIRIM MALİYETİ	4.740.622	8.669.870	0	13.410.491
ARSA MALİYETİ	6.250.000	6.250.000	0	12.500.000
ÖZKAYNAK ALTERNATİF MALİYETİ	770.000			770.000
TOPLAM	11.760.622	14.919.870	0	26.680.491

FARK (+)(-)	(11.760.622)	21.537.420	10.048.541
-------------	--------------	------------	------------

Net Bugünkü Değer, 8%	\$15.552.258
Net Bugünkü Değer, 10%	\$14.657.664
Net Bugünkü Değer, 15%	\$12.665.835
İç Verim Oranı	122%

EK D2. Alternatif 2**Tablo D.7: 2. Alternatif Fizibilite Özeti**

PROJE YATIRIM SÜRESİ	26 Ay
İNŞAAT SÜRESİ	20 Ay
TOPLAM KAPALI ALAN (M2)	38.532
SATILABİLİR ALAN TOPLAMI (M2)	15.552
OTOPARK KAPASİTESİ / ARAÇ	415
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (\$)	11.602.430
YATIRIM MALİYETİ (\$)	27.120.491
BİRİM KAPALI ALAN YATIRIM MALİYETİ (\$ / M2)	704
BİRİM KAPALI ALAN İNŞAAT MALİYETİ (\$ / M2)	301
TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ (\$)	33.826.292
ORTALAMA KONUT SATIŞ FİYATI (\$ / M2)	1.825
KULLANILAN ÖZKAYNAK (\$)	13.500.000
BUGÜNKÜ DEĞER (%8)	3.547.820
BUGÜNKÜ DEĞER (%10)	3.093.545
BUGÜNKÜ DEĞER (%15)	2.095.994
İÇVERİM ORANI	30%

Tablo D.8: 2. Alternatif - Yatırım Harcamaları

Yıllar	Beklenmeyen Giderler	Zemin Etüdü-Tasarım-Mühendislik-Onay	İnşaat Maliyeti (\$)	Proje Yönetimi Maliyeti	Pazarlama Giderleri	Mevcut Konutu Satın Alma	Kira Yardımı	TOKİ Ödeme	Yatırım Maliyeti
2007	\$145.905	\$504.643	\$3.412.296	\$394.527	\$283.250	\$6.750.000	\$480.000	\$6.000.000	\$17.970.622
2008	\$145.905		\$8.190.134	\$212.438	\$121.393		\$480.000		\$9.149.870
TOPLAM	\$291.810	\$504.643	\$11.602.430	\$606.965	\$404.643	\$404.643	\$404.643	\$404.643	\$27.120.491

Tablo D.9: 2. Alternatif - Konut Tipleri

DAİRE TİPİ	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) (net)	KONUT BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) (brüt)	ADET	TOPLAM KONUT ALANI (m ²) (brüt)	M2 SATIŞ FİYATI (\$)	KONUT SATIŞ FİYATI (\$)	TOPLAM SATIŞ FİYATI (\$)
1+1	65	70	75	5.265	2.000	140.400	10.530.000
2+1	85	92	45	4.131	1.800	165.240	7.435.800
3+1	100	108	35	3.780	1.750	189.000	6.615.000
4+1 Dupleks	110	119	20	2.376	1.600	190.080	3.801.600
			175	15.552			28.382.400

ORT. KONUT BÜYÜKLÜĞÜ (M2)
90

ORTALAMA M2 SATIŞ FİYATI (\$)
1.825

Tablo D.10: 2. Alternatif - Konut Satış Gelirleri

		2008		2009		TOPLAM
Konut Satış Alanı (m2)	15.552					
Satış Hızı (%)		60,0%	20,0%	15,0%	5,0%	100%
Satılacak Alan (m2)		9.331	3.110	2.333	778	15.552
Satış Fiyatı (\$/m2)	1.825	1.825	1.916	2.012	2.113	
Fiyat Artışı (%)		0,00%	5,00%	5,00%	5,00%	15%
Satış Gelirleri (\$)		17.029.440	5.960.304	4.693.739	1.642.809	29.326.292

Tablo D.11: 2. Alternatif – Proje Nakit Akımı

NAKİT GİRİŞLERİ	2007	2008	2009	TOPLAM
KASA/BANKA		29.378	13.869.253	
ÖZKAYNAK	13.500.000			13.500.000
KONUT SATIŞ GELİRLERİ		22.989.744	6.336.548	29.326.292
FARK ÖDEMELERİNDEN GELEN GELİR	4.500.000			4.500.000
TOPLAM	18.000.000	23.019.122	20.205.801	47.326.292

NAKİT ÇIKIŞLARI				
YATIRIM MALİYETİ	17.970.622	9.149.870	0	27.120.491
TOPLAM	17.970.622	9.149.870	0	27.120.491

FARK	29.378	13.869.253	20.205.801	
------	--------	------------	------------	--

Tablo D.12: 2. Alternatif – İç Verim Oranı Hesaplaması

NAKİT GİRİŞLERİ	2007	2008	2009	TOPLAM
KONUT SATIŞ GELİRLERİ	0	22.989.744	6.336.548	29.326.292
FARK ÖDEMELERİNDEN GELEN GELİR	4.500.000	0	0	4.500.000
TOPLAM	4.500.000	22.989.744	6.336.548	33.826.292

NAKİT ÇIKIŞLARI				
YATIRIM MALİYETİ	17.970.622	9.149.870	0	27.120.491
ÖZKAYNAK ALTERNATİF MALİYETİ	945.000			945.000
TOPLAM	18.915.622	9.149.870	0	28.065.491

FARK (+)(-)	(14.415.622)	13.839.874	6.336.548	
-------------	--------------	------------	-----------	--

Net Bugünkü Değer, 8%	\$3.547.820
Net Bugünkü Değer, 10%	\$3.093.545
Net Bugünkü Değer, 15%	\$2.095.994
İç Verim Oranı	30%

EK E. PLANLAMA VE İMAR KANUNU TASARISI TASLAĞI

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

Amaç

Madde 1- Bu Kanun, kentsel ve kırsal alanlarda arazi kullanımı, yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünün sağlanmasını, afetlerin azaltılmasını ve doğal, tarihi, kültürel çevrenin ve ekolojik sistemlerin korunmasını, yaşatılmasını ve geliştirilmesini amaçlar.

Kapsam

Madde 2- Kentsel ve kırsal alanlarda arazi kullanımı, yerleşme ve yapılaşmaya ilişkin; her tür ve ölçekteki haritalar, planlar, projeler ve etütler ile resmi veya özel tüm yapıların ve çevrenin yapım, kullanım ve denetiminin sağlanmasına dair usul ve esaslar bu Kanun hükümlerine tabidir.

Tanımlar

Madde 3- Bu Kanunda geçen terimlerden bazıları aşağıda tanımlanmıştır.

Afet Haritaları: Planlamaya esas veri gruplarından biri olarak, planlama alanında oluşabilecek tüm afet tehlikelerini ortaya koyan, afet zarar ve risklerinin azaltılmasına yönelik önlemleri ve önerileri içeren ve raporu ile bir bütün olan farklı tür ve ölçeklerde hazırlanan haritalardır.

Bakanlık: Bayındırlık ve İskan Bakanlığıdır.

Resmi Kurum Alanları: Kamu hizmetlerinin görülmesi, toplumun sosyal donatı ve teknik altyapı ihtiyaçlarının giderilmesi amacıyla ayrılmış ve kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmiş alanlardır.

Umumi Hizmet Alanları: Meydan, park, yeşil alan, çocuk bahçesi, yol, otopark, pazaryeri, açık oyun ve spor alanları gibi kullanımlar için ayrılan kamunun ve toplumun ortak kullanımına yönelik tescile tabi olmayan alanlardır.

Fen Adamları: Yapı, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat ve ısıtma, makine, harita-kadastro ve benzeri alanlarda meslekî ve teknik öğrenim veren en az lise dengi okullardan mezun olmuş veya lise mezunu olup, bir öğretim yılı süreyle bakanlıkların açmış

olduğu kursları başarıyla tamamlamış olanlar ile 3308 sayılı Çıraklık ve Meslek Eğitimi Kanununa göre ustalık belgesine sahip olan elemanlardır.

İdare: Belediye sınırları içinde belediye, dışında il özel idaresidir.

İmar Adası: İmar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.

İmar Parseli: İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

Kadaastro Adası: Kadastro yapıldığı zaman var olan adadır.

Kadaastro Parseli: Kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

Plan: Ülke Mekansal Politika Planı, Bölge Planı, Çevre Düzeni Planı, İmar Planları ve Kırsal Yerleşme Planıdır.

İmar Planları: Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planıdır.

Uygulama Araçları: Mali kaynaklar, gayri menkul yönetimi, mevzuatta öngörülen müeyyideler ve örgütlenme modelleri, eğitim ve katılım gibi Plan kararlarının hızlı ve etkin uygulanabilmesi için gereken araçlardır.

Yapı: Karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan açık veya kapalı sabit ve müteharrik tesislerdir.

Genel Esaslar

Madde 4- Bu Kanunun uygulanmasında aşağıdaki hususlar esas alınır:

(a) Fert, toplum ve çevre sağlığı ile güvenliğinin korunması; sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerinin oluşturulması; yaşayanların haklarına saygılı ve karar süreçlerine katan, afetleri azaltan, doğal, tarihi ve kültürel değerleri koruyan, yaşatan ve geliştiren, kaynaklarla dengeli kırsal ve kentsel gelişmenin sağlanması; mevcut kentsel çevre kalitesinin yükseltilmesi, sosyal ve teknik altyapının ve yaşanabilir çevrenin oluşturulması esastır.

(b) Herhangi bir saha, Kanuna, plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.

(c) Fiziksel çevrenin engelliler için ulaşılabilir ve yaşanılabilir kılınmasına yönelik tedbirlerin alınması zorunludur.

(d) İdare, kentli nüfusun barınma, ulaşım, çalışma ve rekreasyon gibi temel ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla, gerekli konut, sosyal ve teknik altyapı, istihdam ve yatırım alanlarını planlı bir şekilde, kentli nüfus artışı ve yerel kaynaklar arasındaki dengeyi de gözeterek, önceden ve yeterli miktar ve nitelikte hazırlamakla yükümlüdür.

İKİNCİ BÖLÜM

Planların Hazırlanması ve Onaylanması

Planlama Kademeleri

Madde 5- Planlar, amaç ve kapsamaları itibariyle, sırasıyla, Ülke Mekansal Politika Planı, Bölge Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Kırsal Yerleşme Planından oluşur.

Her plan, yürürlükteki üst planların ilke ve hedeflerine uyar ve bir alt planı yönlendirir. Şu kadar ki, üst planlarda sınırlandırılmayan yada belirtilmeyen hususlarda alt plan kararlarına uyulur.

Her plan kendi düzey ve ölçeğinin gerektirdiği ilkelere ve tekniğe göre yapılır. Farklı planlar büyültme veya küçültme yolu ile elde edilemez.

Nazım imar planı onaylanmadan uygulama imar planı onaylanamaz. Uygulama imar planları nazım imar planında belirlenmiş olmak koşuluyla etaplar halinde yapılır ve uygulanır.

Haritalara Dair Esaslar

Madde 6- Haritaların yapılması ve onaylanmasında aşağıdaki ilke ve esaslara uyulur.

a) Halihazır haritalar İdarece, kamu kurum ve kuruluşlarınca veya ilgililerce hazırlanabilir, hazırlatılabilir. Bu haritalar, bilimsel ve teknik kurallara, yürürlükteki harita yapım standartlarına uygun hazırlanır ve İdarece onaylanarak yürürlüğe girer. Tasdikli nüshaları onay tarihinden itibaren 1 ay içinde Valiliklere ve ilgili kadastro müdürlüklerine gönderilir.

b) İdareler, coğrafi ve mekansal bilgilerin ve haritaların üretiminde ülke boyutunda standart birliğini sağlamak, gelişen uzay teknolojilerine ve coğrafi tabanlı bilgi sistemlerine altlık oluşturacak biçimde ulusal veri değişim formatında harita yapmak yada yaptırmakla yükümlüdür. Bakanlık bu konuda gerekli tedbirleri alır.

c) Büyükşehirlerde Büyükşehir Belediyeleri olmak üzere, İdare, uygulama imar planı yapımından önce mevcut teknik altyapı tesislerini; parselasyon planının yapımından sonra tüm altyapı tesislerinin projelerini halihazır haritalara işler, işletir; yol profillerini ve kırmızı kot projesini yapar, yaptırır ve onaylar. Teknik altyapı tesis ve hatlarını yapmakla yetkili kurum ve kuruluşlar; harita standartlarına uygun olarak altyapı tesisi veya tesis hatlarının haritasını yaptırarak ilgili idareye gönderirler.

d) Farklı ölçekteki haritalardan büyültme yolu ile büyük ölçekli harita elde edilemez.

e) Halihazır haritalara ilişkin her tür ölçme ve veri toplama çalışmaları ve imar planlarının uygulanması ile ilgili görevlendirilenler, görevlerini yaparken 21.06.1987 tarih ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 47/i maddesindeki yetkilere de sahiptir. Mülkiyet sahipleri, halihazır harita yapımı ile arazi ve arsa düzenlemeleri sırasında

yapılı veya yapısız arazi ve arsalar üzerinde harita ölçü noktalarının tesis edilmesinde gerekli kolaylığı sağlamak ve bu tesisleri korumakla yükümlüdür.

f) Afet haritaları Bakanlık, kamu kurum ve kuruluşları veya idarece yapılır, yaptırılır; Bakanlık veya İl Özel İdaresince onaylanır. Afet haritalarının hazırlama usul ve esasları Bakanlıkça yayımlanan Yönetmelikle belirlenir.

g) Bu Kanun uyarınca yapılması ve onaylanması zorunlu haritalar; uzmanlık ve çalışma durumlarına göre, Bakanlıkça düzenlenen Harita Müelliflik Belgesine sahip mühendisler tarafından hazırlanır.

h) Bu Kanun uyarınca yapılması ve onaylanması zorunlu afet haritaları uzmanlık ve çalışma durumlarına göre, Bakanlıkça düzenlenen Müelliflik Belgesine sahip mühendisler tarafından hazırlanır.

Planlara Dair Esaslar

Madde 7- Planlarda aşağıda belirtilen esaslara uyulur.

a) Belediye sınırları içinde ve dışında, çevre düzeni planı, imar planı veya kırsal yerleşme planı kapsamında kalmayan alanlarda Bakanlıkça hazırlanan Yönetmelik esaslarına göre uygulama yapılır.

b) Planlarda, muhtemel afet sonrasında kullanılmak amacıyla, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan başlanmak üzere ihtiyaç duyulan konumda ve miktarda arazi rezerv olarak belirlenir ve bu alanların gerekli altyapı hizmetleri ilgili idarece bir yıl içinde tamamlanır. Bu alanlar 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun doğrultusunda kullanılıncaya kadar kamuya açık alanlar olarak değerlendirilir. Bu alanların açık tutulması ve bakımı idarenin sorumluluğu altındadır.

c) Planlama sahası içinde, kanunlar ve kanun hükmünde kararnamelerle planlama ve yapılaşma şekli itibariyle özel tanımlanmış alanların bulunması halinde, planı yapan veya yaptıran idare, ilgili kurum, kuruluş ve kurulların planlamaya esas görüşlerini alır ve eşgüdümü sağlar.

d) Bu Kanun uyarınca yapılması ve onaylanması zorunlu olan Çevre Düzeni Planı, İmar Planları ve Kırsal Yerleşme Planları, uzmanlık ve çalışma durumlarına göre, Bakanlıkça düzenlenen Plan Müelliflik Yeterlilik Belgesine sahip Şehir Plancıları veya Şehir ve Bölge Plancıları tarafından hazırlanır.

e) Coğrafi ve mekansal veriler elde edilmesinde, sunulmasında ve bunların planlara aktarılmasında ülke genelinde standart birliğinin sağlanması ve çağdaş teknoloji ve bilgi sistemlerinin kullanılması için Bakanlık gerekli tedbirleri alır, usul ve esasları belirler; ilgili tüm kurum ve kuruluşlar ve idare bunlara uyar.

f) Çevre Düzeni, İmar ve Kırsal Yerleşme Planları hazırlanırken kendilerinden görüş istenen İdare, bakanlıklar ve diğer kamu kurum ve kuruluşları gerekli görüş, bilgi ve

belgeleri tam ve eksiksiz olarak bir ay içinde vermekle ve buna yönelik veri altyapısı ve diğer hazırlıklarını süratle tamamlamakla yükümlüdür. Gerekli görüş, bilgi ve belgeler süresi içinde verilmediği takdirde; sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşunda kalmak kaydıyla, Bakanlık veya planı yapan idare işlem yapmakla yetkilidir. Bu görüş, bilgi ve belgelerin sağlanması eğer bunları vereceklere bütçelerinde ön görülmeyen ek bir maliyet getiriyor ise, Maliye Bakanlığı'nın izni ile maliyete katkı bedeli alınabilir.

g) İdarece onaylanan planlar alenidir. Bu aleniyeti sağlamak idarelerin görevidir. İdareler onaylanan planların tamamını veya bir kısmını kopyalar veya kitapçıklar haline getirip çoğaltarak tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir. İl sınırları içinde onaylı planların bir kopyası, onay tarihinden itibaren bir ay içinde Valiliklere gönderilir ve burada gerektiğinde başvurulmak üzere muhafaza edilir.

h) Afetlerin azaltılması için, afet haritaları ve risk yönetimi raporu plan çalışmalarında esas alınır.

Ülke Mekansal Politika Planı

Madde 8- Ülke Mekansal Politika Planı, bu Kanun kapsamındaki faaliyetlerin Kanunda belirtilen amaca uygun gerçekleşmesi için, kalkınma planlarıyla uyumlu olarak, gerekli genel ve kısa, orta ve uzun vadeli ulusal politikaları ve bölgesel gelişme politikalarını, hedefleri, ilkeleri, stratejileri ve uygulama araçlarını belirleyen; uygulama programlarına sahip kapsamlı rapor ve eklerinden oluşan plandır.

Ülke Mekansal Politika Planı, Bakanlıkça, ilgili tüm bakanlıkların, kamu kurum ve kuruluşlarının, üniversiteler ve meslek odalarının ve sivil toplum kuruluşlarının da etkin katılımı sağlanarak hazırlanır ve Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı'nın da olumlu görüşü alınarak onaylanmak üzere Yüksek Planlama Kuruluna gönderilir. Onaylanan Plan, Yüksek Planlama Kurulu Kararı ile Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girer.

Ülke Mekansal Politika Planı; ekonomik, sosyal ve mekansal planlamada, yatırım programlarında ve bunların uygulanmasına yönelik projeler ve çalışmalarda dikkate alınır.

Ülke Mekansal Politika Planının hazırlanma usul ve esasları Bakanlık ve Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı'nca müşterek hazırlanan ve Bakanlar Kurulunca yayımlanan yönetmelikle belirlenir.

Bölge Planı

Madde 9- Bölge Planı, kalkınma planları ve Ülke Mekansal Politika Planına uygun olarak, metropoliten bölgeler, planlama kriterleri açısından bütünlük gösteren veya

birden fazla ili içine alan; bölge düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı ve bölgeler arası gelişmişlik farklarını azaltmayı hedefleyen; sosyoekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri ve uyumunu, yatırımların, faaliyetlerin ve alt yapının mekansal dağılımını ve gerektiğinde yer seçimini belirleyen; uygulama araçları ve programına sahip kapsamlı rapor ve eki Bölge Gelişim Şeması'ndan oluşan stratejik plandır.

Bölge Planı, Bölge Kalkınma Ajanslarınca ve Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığınca hazırlanır. Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığınca, Bakanlığın ve ilgili tüm bakanlıkların, kamu kurum ve kuruluşlarının ve Bölge Kalkınma Ajanslarının etkin katılımı sağlanarak değerlendirilir, gerekli ilave ve değişiklikler yapılır; Bakanlığın olumlu görüşü alınarak, onaylanmak üzere Yüksek Planlama Kuruluna sunulur. Yüksek Planlama Kurulunca onaylanan Plan, ilgili tüm bakanlıklara, kamu kurum ve kuruluşlarına, Bölge Kalkınma Ajanslarına ve ilgili yerel yönetimlere tebliğ edilerek yürürlüğe girer, uygulamalarda esas alınır.

Yıllık yatırım programları, Bölge Planlarına uygun olarak yapılır.

Bölge Planı hazırlama usul ve esasları Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı ve Bakanlık tarafından müşterek hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

Çevre Düzeni Planı

Madde 10- Çevre Düzeni Planı, il bütününde ve yerel kalkınma ekseninde hazırlanan; fiziki, sosyal ve ekonomik gelişmeye; ana ulaşım, altyapı, yatırımlar ve yerleşmelere dair genel arazi kullanımı ve gerektiğinde yer seçimine; ve ayrıca, doğal, tarihi ve kültürel kaynakların korunması ve geliştirilmesine dair strateji ve kararların bu Kanun amacı doğrultusunda belirlenmesi, sürdürülebilir ve planlı bir biçimde gerçekleştirilmesine yönelik, idareler ve disiplinler arası uyumu da sağlayan, uygulama araç ve programlarına sahip kapsamlı rapor ve eklerinden oluşan plandır.

İl sınırları bazında, Valilik koordinasyonunda, Büyükşehir Belediyeleri, İlçe Belediyeleri, İlk Kademe Belediyeleri, Belediyeler ve İl Özel idarelerince, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının, meslek odalarının, sivil toplum kuruluşlarının ve halkın etkin katılımı sağlanarak hazırlanır ve İl Genel Meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. İl sınırları Büyükşehir belediye sınırı olarak kabul edilen Büyükşehirlerde Çevre Düzeni Planı; Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanır ve yürürlüğe girer.

İkinci fıkradaki İdare Meclislerince değerlendirilen ve uygun görülen Çevre Düzeni Planı, ilan ve askı kararına bağlanarak, İdarece tespit edilen ilan yerlerinde karar tarihinden itibaren bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde plana itiraz edilebilir. İtirazlar, ilan süresini müteakip ilk Meclis toplantısında incelenerek kesin karara bağlanır ve bu doğrultuda plan onaylanarak yürürlüğe girer. Eğer itiraz yok

ise, yeni bir karar alınmasına gerek duyulmaksızın, ilan süresi sonunda plan yürürlüğe girer.

Hazırlanacak olan Çevre Düzeni Planlarında; bölge planlama hedefleri ve Bölge Planı kararlarına uygunluğu ve Çevre Düzeni Planlarının birbirine uyumunu sağlamak amacıyla, Bakanlığın uygun görüşü alınır.

Çevre Düzeni Planı hazırlama usul ve esasları Bakanlık tarafından yayımlanan yönetmelikle belirlenir.

İmar Planları

Madde 11- İmar Planları,yöre halkının sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamaya; doğal, kültürel ve tarihi değerleri korumaya ve geliştirmeye; sağlıklı, güvenli ve afetleri azaltıcı bir yerleşme ve yapılaşmaya; yaşam kalitesini artırmaya ve yerel kalkınmaya dair ilke, karar ve uygulama araçlarını öngören; nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere hazırlanan planlardır.

Nazım İmar Planı; onaylı haritalar üzerine kadastro durumu, afet harita verileri işlenmiş olarak; yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri, genel arazi kullanım biçimleri, başlıca bölgeleme kararları, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunlukları, yapılaşmanın genel özellikleri ve ulaşım sistemleri gibi konularda; ilke ve kararları belirleyen; yöresel özellikleri gözetten, uygulama imar planları ve plan uygulamalarının etaplarını gösteren, araştırma raporu, plan notları, detaylı açıklama raporu ve eklerinden oluşan plandır.

Uygulama İmar Planı; onaylı halihazır haritalar üzerine kadastro durumu, afet harita verileri işlenmiş olarak; Nazım İmar Planı ana kararlarını, imar programlarına esas olacak uygulama etaplarını; yapı adalarını, nizamlarını, büyüklük ve ölçülerini; yollar ve eğimleri, köprüler, geçitler, meydanlar, yöresel mimari, peyzaj düzeleme alanları, siluet özellikleri ve kıyı kenar çizgisi gibi mekanı biçimlendiren karar ve bilgileri ayrıntıları ile gösteren, gerektiğinde alanın özelliğine göre kentsel tasarım projelerini de içeren araştırma raporu, plan notları, detaylı açıklama raporu ve eklerinden oluşan plandır.

İlk kez imar planı yapacak, yaptıracak yerleşmeler hariç; nazım ve uygulama imar planı yapılabilmesi için, öncelikle ilgili idare tarafından bölgenin ihtiyacına ve planın gerekliliğine dair ayrıntılı rapor hazırlanması, bu raporun İdare Encümenince onaylanması şartı aranır.

İmar planları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının, meslek odalarının, sivil toplum kuruluşlarının ve halkın etkin katılımı sağlanarak idarece yapılır, yaptırılır.

İdare Meclislerince değerlendirilen ve uygun görülen imar planları, ilan ve askı kararına bağlanarak, İdarece tespit edilen ilan yerlerinde karar tarihinden itibaren bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar,

ilan süresini müteakip ilk Meclis toplantısında incelenerek kesin karara bağlanır ve bu doğrultuda plan onaylanarak yürürlüğe girer. Eğer itiraz yok ise, yeni bir karar alınmasına gerek duyulmaksızın, ilan süresi sonunda plan yürürlüğe girer.

İmar Planları, Kanunlarla özel statü verilmiş alanlarda ağırlıklı olarak belli bir amaç gözetilerek hazırlanıp hazırlanmadığına, kapsamına ve plana konu bölgede daha önce onaylanmış bir imar planı bulunup bulunmadığına göre Koruma Amaçlı, Dönüşüm Amaçlı, Kent Bütünü, Revizyon, İmar Tadilat, İlave ve Mevzii İmar Planları şeklinde de yapılabilir; şu kadar ki, İmar Tadilat Planı ve Mevzii İmar Planı onaylarında en az İdarenin Meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı şartı aranır.

Kamu kurum ve kuruluşlarına ait arazi ve arsalarla dair haritalar ve imar planları ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca bu Kanunda belirtilen usul ve esaslara göre hazırlanarak, hazırlatılarak onaylanmak üzere İdareye gönderilir. Bu planlar belirlenen süre içinde İdarece çevresiyle uyumu sağlanarak onaylanır.

Mevzii İmar Planı ve İmar Tadilat Planı İdareden Ön İzin almak ve Ön İzin şartlarına uygun olmak kaydıyla ilgililerce de hazırlanabilir, hazırlatılabilir.

İmar Planları hazırlama usul ve esasları Bakanlık tarafından hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

Kırsal Yerleşme Planı

Madde 12- Kırsal Yerleşme Planı, en az bir kırsal yerleşme ve civarını kapsayan; kırsal alanda yaşam kalitesini geliştirmeye yönelik olarak ekonomik, sosyal, kültürel ve doğal değerlerin sürdürülebilir biçimde korunması geliştirilmesi ve sağlıklı, güvenli ve afetleri azaltıcı bir çevre ve yapılaşmanın sağlanması için hazırlanan, sosyal ve teknik alt yapı ihtiyaçları kırsal yaşam biçimine göre tasarlanan ve raporu ve eklerinden oluşan plandır.

Kırsal Yerleşme Planı İdarece yapılır, yaptırılır ve İmar Planları onay usulüne göre onaylanarak yürürlüğe girer.

Kırsal Yerleşme Planları hazırlama usul ve esasları Bakanlık ve Tarım ve Köyişleri Bakanlığı tarafından müşterek hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

Bakanlığın Görev ve Yetkileri

Madde 13- Bakanlık, bu Kanunda verilen diğer görev ve yetkilere ek olarak, ülke veya bölge ölçeğinde önemli olduğu veya kamu yararı bulunduğu Bakanlıkça tespit edilen Demiryolu, karayolu, havaalanı, baraj, enerji santrali, enerji nakil hatları, boru hatları gibi büyük alt yapı projelerine dair haritalar ve planları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca bu Kanunda belirtilen usul ve esaslara göre hazırlanması, hazırlatılması ve Bakanlık bütçesine gerekli ödenek konması kaydıyla, re'sen onaylamaya veya değiştirmeye yetkilidir. Bakanlık bu işlemleri gerçekleştirirken

idare ve diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşlarıyla işbirliğini sağlar. Bu işlemler sırasında ilgili kurum ve kuruluşlar Bakanlığın istediği her türlü bilgi ve belgeyi en fazla bir ay içinde ve ilgili yönetmeliklerde belirtilen hususlar çerçevesinde vermekle yükümlüdürler. Süresi içinde verilmediği takdirde, Bakanlık uygulaması esas alınır, bu durum ilgili kurum ve kuruluşların sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Bakanlıkça onaylanan haritalar ve planlar İdareye tebliğ tarihi itibarıyla yürürlüğe girer.

Bu Kanunun uygulanmasında İdareler arasında anlaşmazlığa düşülmesi halinde, Bakanlık görüşü esas alınır.

Büyükşehirlerde Büyükşehir Belediyeleri olmak üzere, İdare, Bakanlıkça çıkarılan planlama ve yapılaşmaya dair yönetmeliklerin ilkelerine aykırı olmamak şartıyla, yöresel özellikleri dikkate alarak, meclis kararı ile kendi yönetmeliklerini hazırlayabilir. Bu yönetmelikler, bu Kanunda tanımlanan yetkileri ve mevzuata uygunluğu açısından incelenmek üzere Valiliğe gönderilir. Uygun görülen Yönetmelikler onaylandıktan sonra yürürlüğe girer. Basın yayın araçları vasıtasıyla kamuoyuna duyurulur, elektronik ortamda ve gerektiğinde basılı şekilde, ücretsiz olarak, ilgililerin hizmetine sunulur.

Bakanlıkça onaylanan planlarda veya planların Bakanlıkça onaylanmış kısımlarında yapılacak revizyon veya değişiklikler Bakanlık uygun görüşü olmadan yapılamaz, onaylanamaz.

Özel Tanımlanmış Alanlar

Madde 14- 21.07.1983 tarih ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 09.08.1983 tarih ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 09.08.1983 tarih ve 2872 sayılı Çevre Kanunu, 19.10.1989 tarih ve 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, 31.08.1956 tarih ve 6831 sayılı Orman Kanunu, 25.02.1998 tarih ve 4342 sayılı Mera Kanunu, 14.10.1983 tarih ve 2920 sayılı Sivil Havacılık Kanunu, 01.05.2003 tarih ve 4856 sayılı Çevre ve Orman Bakanlığının Kuruluşu Hakkında Kanun, 27.10.1989 tarih ve 388 sayılı Güneydoğu Anadolu Projesi Kalkınma İdaresi Teşkilatının Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 12.04.2000 tarih ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, 24.11.1994 tarih ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine Dair Kanun, 02.03.1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 29.04.1969 tarih ve 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu, 06.06.1985 tarih ve 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu, 09.01.2002 tarih ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu, 26.06.2001 tarih ve 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu, 12.03.1982 tarih ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 20.07.1966 tarih ve 775 sayılı Gecekondü Kanunu ve 04.06.1985 tarih ve 3213 sayılı Maden Kanunu gibi kanunlar ve kanun hükmünde kararnamelerle planlama ve yapılaşma şekli

itibariyle özel tanımlanmış alanlarda hazırlanacak Çevre Düzeni, İmar ve Kırsal Yerleşme Planları da 10, 11. ve 12. maddelerdeki hükümlere tabi olarak onaylanır ve yürürlüğe girer; şu kadar ki, bu alanlarda anılan planların onaylanabilmesi için sayılan kanunlar ve kanun hükmünde kararnamelerle yetkilendirilmiş kamu kurum ve kuruluşlarının planlamaya esas görüşünün alınması şarttır.

Birinci fıkrada anılan kamu kurum ve kuruluşları ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları gibi yetki alanlarında hazırlanan planlara görüş veren Kurullar, istendiği tarihten itibaren iki ay içinde herhangi bir görüş vermediği takdirde, sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşunda veya Kurulda kalmak kaydıyla, Bakanlık ve İdare işlem yapmakla yetkilidir.

Birinci fıkrada belirtilen özel tanımlanmış alanlarda, ilgili kamu kurum ve kuruluşları, planlama ve yapılaşmanın bu tanımlama gayesine uygun gerçekleşmesini sağlamak amacıyla, planlar, plan uygulamaları ve ruhsat düzenlemelerinde uyulması gereken özel hüküm, usul ve esasları Bakanlığın uygun görüşünü alarak yayımlayacakları Yönetmelik ve Genelgelerle belirler, bunların uygulanmasını sağlamak üzere gerekli tedbirleri alırlar.

Sayılan kamu kurum ve kuruluşları gerekli gördüklerinde, yetki sınırları içinde, İdarenin de görüşünü alarak Çevre Düzeni, İmar ve Kırsal Yerleşme Planlarını hazırlar, hazırlatır; bu planların onayı ve yürürlüğe girişi yukarıdaki hükümlere uygun olarak İdarece gerçekleştirilir.

Haritalar ve Planların Denetimi

Madde 15- Bakanlık, gerekli gördüğünde, Bakanın Oluruyla, Kanuna, Ülke Mekansal Politika Planı ve Bölge Planı esaslarına ve harita ve planlara ilişkin mevzuata uygunluğu sağlamak amacıyla, İdarece gerçekleştirilen çevre düzeni planlarını, imar planlarını, haritaları, planların uygulanmasını, ruhsat düzenlemelerini ve bu Kanunda belirtilen diğer iş ve işlemleri, ilgili teknik birimleri vasıtasıyla denetler, gerektiğinde İdare'den iptal, düzeltme veya yeni bir düzenleme isteyebilir.

Büyükşehir Belediye sınırları içinde Büyükşehir Belediyesi, diğer Belediyelerde Valilik, gerekli gördüğünde veya Bakanlıkça istenmesi halinde, Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun olarak, haritalara, planlara, plan uygulamalarına, yapılaşma ve ruhsat düzenlemelerine dair iş ve işlemlerin bu Kanun hükümlerine uygunluğunu sağlamak amacıyla denetler, gerekirse düzeltme ister.

Bakanlıkça yeterlilikleri belirlenmiş Plan müellifleri, halihazır harita ve parselasyon planı müellifleri ve afet haritaları müellifleri bu kanuna, yürürlükteki plana, yönetmeliklere, şartname ve standartlara uygun olarak iş ve işlemler yapmakla görevlidirler.

Onaylanan her tür ve ölçekteki planın bir örneği, incelenmek ve gerektiğinde başvurulmak amacıyla Valiliğe gönderilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Planların Uygulanması

İmar Programı ve Kısıtlılık Hali

Madde 16- İdare, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesini müteakip en fazla dört ay içinde, bu planın tamamını tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programını hazırlar. Beş yıllık imar programının görüşülmesi sırasında ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu program, en fazla bir ay içinde İdare Meclisince onaylanır ve yürürlüğe girer. İmar programının ilk üç yılında arsa ve arazi düzenleme işlemlerinin tamamlanması, Umumi Hizmet Alanları ve Resmi Kurum Alanlarının kamu eline geçmesi zorunludur. Resmi Kurum Alanlarına ayrılmış yerleri ilgili kamu kurum ve kuruluşları, bu süre içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kurum ve kuruluşlarının yıllık bütçelerine konur.

Umumi Hizmet Alanları ve Resmi Kurum Alanlarının üç yıl içinde kamu eline geçmemesi veya geçmesine yönelik nihai işlemlerin başlatılmaması halinde, gayri menkulleri bu alanlara rastlayan mülk sahiplerinin İdareden veya ilgili kamu kurum ve kuruluşundan tazminat alma hakkı doğar.

İmar programına alınan işler programdan çıkarılamaz. Afetler nedeniyle program dönemi içinde bitirilemeyen işler bir sonraki program döneminde öncelikle ele alınır ve tamamlanır.

İmar programlarında, umumi hizmetlere ve resmi kurumlara ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince üzerine kısıtlama konan gayri menkuller arsa ve arazi düzenleme işlemleri tamamlanıncaya, kamulaştırılınca veya kısıtlamaya konu projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili diğer kanunlarla verilen haklar devam eder.

İmar Planlarında, umumi hizmetlere ve resmi kurum alanlarına ayrılan ve imar programına alınan alanlarda kamulaştırma veya başka bir şekilde parselasyon planına göre uygulama gerçekleşene kadar, emlak vergisi ödenmesi durdurulur. Kamulaştırmanın yapılması halinde durdurma tarihi ile kamulaştırma tarihi arasında tahakkuk edecek olan emlak vergisi, kamulaştırmayı yapan idare tarafından ödenir. Bu yerlerin kamulaştırma yapılmadan önce plan değişikliği ile kamulaştırmayı gerektirmeyen bir maksada ayrılması halinde ise durdurma tarihinden itibaren geçen sürenin emlak vergisini mal sahibi öder.

Dördüncü fıkradaki alanlarda inşaata ve varsa mevcut yapılarda esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmez, mevcut yapılar idarece kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Onaylanmış imar planlarında, birinci fıkrada yazılı yerlerdeki arsa ve arazilerin, bu Kanunda öngörülen düzenleme ortaklık payı oranı üzerindeki miktarlarının mal sahiplerince ilgili idarelere bedelsiz olarak terk edilmesi halinde bu terk işlemlerinden ayrıca emlak alım ve satım vergisi, harç, resim ve benzeri alınmaz.

İmar programlarının hazırlanması ve uygulanmasına dair usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikte belirlenir.

Arazi ve Arsa Düzenlemesi

Madde 17- İdare, plana ve yerleşime uygun ve yeterli hizmet yüzölçümüne sahip alanlar oluşturmak amacıyla, uygulama imar planı sınırları içinde bulunan müstakil, hisseli veya 09.11.1985 tarihinden önce hisse karşılığı satın alınan veya özel parselasyona dayalı yerler de dahil olmak üzere, binalı veya binasız arazi ve arsaları, kamulaştırmadan arta kalan yerleri, malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya ilgili idarelere ait yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada ve parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya yetkilidir.

İdarece arazi ve arsaların düzenlemeye tabi tutulması sırasında, bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında Düzenleme Ortaklık Payı olarak düşülür. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlenmeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini aşamaz.

Düzenleme ortaklık payı ile elde edilen alanlar, düzenlemeye konu yerlerin ihtiyacı olan ve tescile tabi olmayan umumi hizmet alanları ile, tescile tabi resmi kurum alanlarından Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı okulöncesi, ilk ve orta öğretim kurumları, karakol, dini tesis ve birinci basamak sağlık tesislerini kapsar ve başka amaçla kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık payı ile elde edilen alanlardan resmi kurum alanları Hazine adına tescil edilir ve ilgili kurumlara bedelsiz olarak tahsis edilir. Bu alanlar özel mülkiyet kullanımına konu edilemez ve satılamaz. İlgili idareler kendi adlarına düzenleme ortaklık payı kesintisi kaynaklı arsa edinemezler.

Düzenleme ortaklık payı yüzde kırk beş olarak ayrıldığı halde, bu paya konu üst fıkrada sayılan hizmet alanlarının toplamını karşılamıyorsa, aradaki fark idarece kamulaştırılır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatleri olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu taktirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakati halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Arazi ve arsa düzenleme işlemlerinin, nazım imar planlarında belirlenen etaplar uyarınca yapılması ve düzenleme ortaklık payı oranının plan bütününde hesaplanan orana göre dengeli dağıtılması esastır.

Arazi ve arsa düzenleme işlemleri ilk beş yıllık uygulama programına alınır. Program döneminin ilk iki yılı içinde, arazi ve arsa düzenleme işlemlerinin yapılıp imar parsellerinin oluşturulması ve tapuya tescil işlemlerinin tamamlanması zorunludur.

Düzenleme ortaklık payı oranına esas alanlar dışındaki resmi kurum alanları öncelikle düzenleme sınırı içindeki Hazine arazilerinden, tescilleri yine Hazine adına kalmak kaydıyla, karşılanır. Düzenleme alanında Hazine arazisi olmaması veya yetersiz kalması halinde düzenleme sahası içindeki taşınmazlara düzenlemeye giren alanları oranında hisselendirilir. Taşınmaz sahiplerinin bu hisselerini ilgili idareye bedelsiz olarak devir etmek istemeleri durumunda emlak alım satım vergisi, harç ve benzeri kesintiler alınmaz, ilgili idare yapılan başvuru üzerine mal sahipleri adına bedelsiz devir işlemlerini gerçekleştirip sonuçlandırmakta yükümlüdür.

Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibarıyla düzenleme ortaklık payının alınamadığı hallerde, düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir. Bedel takdiri ve bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tabidir. Bu bedel, düzenlemenin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık payı alınan arazi ve arsalardan, düzenleme nedeniyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz .

Düzenlemeye giren arazi veya arsa ile tahsisi yapılan imar parselinin aynı düzenleme alanında bulunması, önceki parsellerle aynı yerde veya yakınında ve imar hakkı açısından eşdeğer ve yapılaşmaya uygun olması esastır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve

mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülmeıen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma sağlanmadıkça veya şüıu giderilmedikçe bu yapıların, eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Kurulan veya önceden kurulmuş irtifak hakları düzenleme sonrası parsel numarası verilerek aynı şekilde korunur.

Tescil olmuş düzenleme alanı içerisinde, düzenlemenin bütünüıu etkilemeyecek eksiklik ve maddi hataların tespiti halinde İdare, tespit edilen durumun giderilmesine yönelik kısmi düzenleme yapabilir.

Arazi ve arsa düzenlemesine dair usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

Parselasyon Planı

Madde 18- Mevzuata, uygulama imar planı ve plan notlarına uygun yapılaşmaya temel oluşturmak ve kamu hizmet ve tesis alanları da dahil tüm kullanımların, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerinde esas alınan umumi hizmet alanlarının kamu eline geçişini de sağlamak amacıyla hazırlanan, arazi ve arsa düzenleme işlemini ve kıyı kenar çizgisini de gösteren, dağıtım cetveli ve bu cetvele ilişkin açıklama raporu ile bir bütün olarak yürürlükteki harita yapım standartlarına uygun hazırlanan plandır.

Parselasyon planı, İdare encümenince, ilan ve askı kararına bağlanarak, İdarece tespit edilen ilan yerlerinde karar tarihinden itibaren bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde parselasyon planlarına itiraz edilebilir. İtirazlar, ilan süresini müteakip yedi gün içinde, İdarenin en üst amirince ilgili encümene gönderilir ve encümen tarafından on beş gün içinde incelenerek kesin karara bağlanır ve bu doğrultuda parselasyon planı onaylanır. Eğer itiraz yok ise, yeni bir karar alınmasına gerek duyulmaksızın, ilan ve askı kararı, ilan süresi sonu itibarıyla onay yerine geçer.

Parselasyon planları, ilan ve askı kararını müteakip, ilan süresinin başlamasıyla birlikte kontrol edilmek üzere kadastro müdürlüğüne gönderilir, kadastro müdürlüğüıe bir aylık ilan süresi içinde gerekli kontroller yapılarak, gerekirse Encümeden düzeltme istenir. Encümen itirazları değerlendirme süresi içinde bu düzeltmeleri de yapar. İdarece yukarıdaki ilan, askı ve onay sürecini müteakip parselasyon planları tekrar kadastro müdürlüğüıe, kadastro müdürlüğüıe de, kontrol edildikten sonra tescil edilmek üzere Tapu Sicil Müdürlüğü'ne gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakati aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler ve böylece parselasyon planları yürürlüğüe girer.

Yürürlüğe giren parselasyon planları, yerel veya ulusal iletişim araçları ile kamuoyuna duyurulur. Tebligat Kanunu uyarınca ilgili taşınmaz maliklerine tebliğ edilir.

Parselasyon planlarının tashihi de aynı hükümlere tabidir.

Herhangi bir arsa, plan ve yönetmelik esaslarına uygun bina inşaatına yetmiyorsa, beş yıllık imar programının ilk iki yılı içinde, arazi ve arsa düzenlemesi yapılamadığı veya başka bir şekilde halline imkan bulunmadığı takdirde mal sahibinin yazılı müracaatı üzerine, İdarece kamulaştırılır.

Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde parselasyon planları ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenir veya değiştirilir ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şûyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

İfraz ve Tevhit

Madde 19- İmar planı yapılan yerlerde arazi ve arsa düzenleme işlemleri kesinleşip yürürlüğe girmeden ifraz ve tevhit yapılamaz.

İmar planı içinde ve dışında kalan yerlerde ifraz veya tevhit işlemleri, re'sen veya müracaat üzerine, İdare tarafından yapılır, yaptırılır, Encümenle onaylanır. İfraz veya tevhit işlemleri ilgililerince de hazırlanır, hazırlatılır. Müracaatın İdareye intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır, onaylanması halinde üç gün içinde Kadastro Müdürlüğüne gönderilir, Kadastro Müdürlüğünce on beş gün içinde teknik kontrolleri yapılır ve tescil veya terkin için tapuya bildirilir. Tapu dairesi, tescil veya terkin işlemini bir on beş gün içinde sonuçlandırır.

İmar planlarına göre resmi kurum ve umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayri menkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.

İdare, kentsel ve kırsal dönüşüm bölgelerinde gerektiğinde re'sen olmak üzere, maliklerin yada hak sahiplerinin muvafakatini alarak, imar planı uyarınca, binalı yada binasız arsa ve arazileri birbirleri ve yol fazlaları ile kamu kurumlarına, belediyelere veya köy tüzel kişiliğine ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden ayırmak zorunda olmaksızın, kat irtifakı ve kat mülkiyeti esaslarına göre düzenlemeye yetkilidir.

İfraz ve tevhit sonucunda yola cephesi bulunmayan parsel oluşturulamaz.

İfraz ve tevhit işlemlerinde, parselin büyüklüğüne, ebatlarına ve yola cephe şartına ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir.

Şüyulandırma ve Şüyunun İzalesi

Madde 20- İdare, imar uygulaması veya kamulaştırmadan artan alanlardan inşaata elverişli olmayanları, bitişiğindeki gayrimenkul sahibine bedel takdiri yoluyla satmak, komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan kaçınırsa, şüyulandırıp satmak yoluyla imar planına uygunluğunu sağlar. İdare, inşaat yapmaya elverişli olmayan gayri menkullerini, yeniden düzenleme yoluyla bir araya getirerek yapılaşmaya uygun arsalar oluşturabilir. Bunlardan müstakil inşaata elverişli olanları, kamu yararı için, belediye veya valilikçe yeri alınan şahısların muvafakatleri halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye İdare yetkilidir.

İdare, hisseli olan ve müstakil inşaat yapmaya elverişli bulunan imar parsellerinde, kendi hisselerini parselin diğer pay sahiplerine bedel takdiri yoluyla satmaya, ilgililer satın almaktan kaçınırsa, şüyunun izalesi yoluyla sattırmaya yetkilidir.

Bu kanun hükümlerine göre şüyulandırılan gayri menkullerin sahipleri, ilgili idarenin bildirim tarihinden başlayarak altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları yada şüyunun izalesi için mahkemeye başvurmadıkları takdirde, ilgili idare hissedarmış gibi şüyunun izalesi davası açabilir.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüyü sadece zemine ait olup, şüyunun giderilmesinde bina bedeli ve taşınmazın ayrılmaz parçaları ayrıca dikkate alınır.

Tarafların muvafakati yada mahkeme kararı ile şüyunun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir.

Kamulaştırma

Madde 21- İdare, imar planları uyarınca kamu kurum ve umumi hizmet alanlarında kalan veya yol, meydan genişletilmesi veya açılması veya yapıldığı tarihteki mevzuat hükümlerine uygun mevcut yapıların yürürlükteki plana göre fazla olan belirli bir kısmının kaldırılması amacıyla veya kentsel ve kırsal dönüşüm bölgelerinde kalan gayri menkulleri değerlendirmek üzere, gerçek veya tüzel kişilere ait gayri menkullerin tamamını yada bir bölümünü kamulaştırabilir.

Kamulaştırma işlemleri, bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri, 04.11.1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır. Tarafların uygun görmesi durumunda, bu Kanun amaçlarına uygun yapılacak her türlü kamulaştırma, gayrimenkul takası yada gayrimenkul mülkiyet aktarımı yoluyla da yapılabilir.

Gayrimenkul Ortaklıkları Kurma ve Katılma

Madde 22- İdare, imar planı kararlarının uygulanması amacıyla, gayrimenkul sahipleri, kiracılar ve yatırımcı veya işletmeci kişi ve kuruluşlar ile gayrimenkul projelendirme, yatırım, inşaat, geliştirme veya işletmeciliği amaçlı ortaklık, kooperatif ve benzeri teşkilatlar kurabilir veya kurulmuş olanlara katılabilir, ilgili faaliyetlerde bulunabilir.

İdare, kurduğu, katıldığı ve ortaklığı sürmekte olan bu kuruluşlardaki faaliyetlerinde ve gayri menkullerle ilgili işlemlerde kendi payına düşen vergi ve harçlardan, emlak vergisi ve kurumlar vergisinden muaftır.

Gayri menkul ortaklıkları kurma ve geliştirmeye dair usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müşterek hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

Risk Yönetimi

Madde 23- İdare, doğal veya teknolojik afetleri, insana ve çevresine yönelik sosyal veya ekonomik tehlike ve zararları giderecek yada en aza indirecek tedbirleri alır ve bunların uygulanmasını sağlar.

Birinci fıkradaki amaçları gerçekleştirmek üzere, İdarece, Risk Yönetim Raporu hazırlanır, hazırlatılır ve bu Rapor Meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Risk Yönetim Raporu kararları Çevre Düzeni Planı ve imar planlarına ve uygulamalara esas teşkil eder. İdare, yürürlükteki Planların Risk Yönetim Raporuna uygunluklarını iki yıl içinde sağlar.

Risk Yönetim Raporunun kapsamı ve hazırlanmasına dair usul ve esaslar Bakanlık ve İçişleri Bakanlığı tarafından müşterek hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

Tehlikeli Yapı ve Faaliyetlere Müdahale

Madde 24- Planlama, imar ve yapıya ilişkin mevzuat, ilke, standart ve tekniklere aykırılık taşıdığı ve bu nedenle doğal afetler karşısında ağır hasar görebileceği ve bir kısmı veya tamamının zemin veya yapının durumu sebebiyle yıkılacak derecede tehlikeli olduğu hazırlanan, hazırlatılan teknik rapor doğrultusunda Bakanlık veya İdare encümenlerince karara bağlanan ruhsatlı veya ruhsatsız yapıların yada can ve mal emniyetini tehdit ettiği belirlenen faaliyetlerin, tehlike derecesine göre izalesi için, İdarece ilgililere on gün içinde tebligat yapılır. Bu yapılar ve faaliyetler tebligattan itibaren bir ay içinde ilgilileri tarafından boşaltılarak ortadan kaldırılmadığı takdirde, idarece bir ay içinde gerektiğinde güvenlik güçleri marifetiyle tahliye edilir, yıkılarak enkazı taşınır, faaliyet ortadan kaldırılır, masraflar yüzde yirmi fazlası ile ilgililerden tahsil edilir.

Bakanlık veya İdarece, esaslı tadilat veya güçlendirme yoluyla tehlikenin izalesinin mümkün olduğu tespit edilen ruhsatlı yapıların sahipleri, tebligat tarihinden itibaren

6 ay içinde güçlendirme projelerini idareye onaylatmak ve ruhsata bağlatmak ve ruhsat tarihinden itibaren bir yıl içinde projeleri gerçekleştirmek zorundadırlar. Kat mülkiyeti tesis edilmiş yapılarda, yapılan tebligat üzerine gerçekleştirilecek güçlendirme ve esaslı tadilat işlemleri için hissedarların muvafakatının alınması zorunlu değildir. Söz konusu işlemler ilgisince gerçekleştirilmediği takdirde İdarece re'sen gerçekleştirilir, masraflar yüzde yirmi fazlasıyla ilgisinden tahsil edilir.

Kamuya Ait Gayri Menkullerin Kullanımı

Madde 25- 2762 sayılı Vakıflar Kanunu kapsamında kalan gayri menkuller, Türk Silahlı Kuvvetlerince Milli Savunma Bakanlığı'na tahsisli veya tahsisiz olarak kullanılan araziler ile hareket açısından gelecekte kullanılmak üzere elde boş olarak bulundurulmuş veya 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgesi kapsamında kalan yerler hariç olmak üzere, İmar planlarında umumi hizmet alanları ve kamu kurum alanlarına ayrılan yerlere rastlayan hazineye ait arazi ve arsalar satılamaz, kiralanamaz, İdarenin teklifi ve Maliye Bakanlığı'nın onayı ile İdareye bedelsiz devredilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, yalnız binanın hali hazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur. Bu suretle kazanılan arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur.

Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye aynı usulle iade edilir. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir şekilde resim, harç ve vergiye tabi değildir.

Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onaylanması ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanıma tabi olurlar.

Kadastral yollar, meydanlar ve vasfını kaybetmiş dere alanları gibi yerlerin imar planı ile özel mülkiyete konu olması halinde, özel mülkiyete konu yapı adaları içinde kalan kadastral yol ve meydanların bu kısımlarının tescile esas haritası yapılarak İdare adına tescil edilir.

Teknik Altyapı ve Sosyal Donatı Projelerine Katkı Payı Alma ve Menkul Değer Çıkarma

Madde 26- İdare, imar programında yer alan ve kamuca gerçekleştirilecek olan teknik altyapı ve sosyal donatı projeleri maliyetinin en fazla % 60'ına kadar olan kısmını, bu yatırımlardan yararlanacak olan taşınmazlardan, projeye katkı payı olarak on yılı aşmayacak bir ödeme programı dahilinde almaya yetkilidir. Taşınmaz

birimine düşen proje katkı payları taşınmazların proje uygulama öncesi emlak vergisi değerlerinin % 10'unu aşamaz. Taşınmazlardan, aynı anda birden fazla proje için katkı payı alınamaz.

İdarece, proje katkı payı alınmakla birlikte iki yıl içinde uygulama başlatılmamış ise, alınmış olan katkı payları yasal faizleriyle birlikte taşınmaz sahiplerine defaten ödenir. Süresi içinde tamamlanmayan projeler için ödenmekte olan katkı payları projenin tamamlanmasına kadar durdurulur.

İdare, geliri teknik altyapı ve sosyal donatı projelerinde kullanılmak üzere, kaynakları ve düzenli gelirleri karşılığında değerli kağıt çıkarabilir.

Bu maddenin uygulanmasına dair usul ve esaslar Bakanlık görüşü alınarak Maliye Bakanlığı'nca yayımlanacak Yönetmelikle belirlenir.

Taşınmaz Tasarruflarını Kısıtlama

Madde 27- İdare, imar planları ve programlarının uygulanması sırasında bir gayri menkulün tamamını kamulaştırmadan, o yerin belirli alan, yükseklik ve derinliğindeki kısmı üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebilir.

İdare, mümkün olan yer ve hallerde, mal sahibinin muvafakatiyle, bedelsiz irtifak hakkı verme karşılığında, bedelsiz irtifak hakkı tesis edebilir.

İmar planı ile gelişme alanı ilan edilen, imar programına alınmış, arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış ve altyapısı götürülmüş yerlerde, bağımsız yapı yapılabilecek arsaların boş olanları ile içinde kısmen yıkılmış veya çevre sağlığı için tehlike oluşturan iskana elverişsiz yapı bulunan yerler veya inşasında kamu yararı görülen yerlerde üç yıl içinde yapıya başlanması zorunludur; yapılmadığı takdirde, İdare bu arsalara isabet edecek her türlü vergi, resim, harç ve ücretleri beş katına kadar yükseltebilir.

Önemli Yol ve Meydanların Düzenlenmesi

Madde 28- İdare, halkın sağlık ve emniyetini sağlamak ve nitelikli kentsel çevreler düzenlemek amacıyla, hazırlanan imar planları kapsamında, 12 metre ve daha geniş yollar veya meydanların genişletilmesi veya yeni açılmasına karar verilmesi durumunda, yolların veya meydanların genişliğine ek olarak yol veya meydanlara cepheli binalı veya binasız parselleri, 40 metreyi geçmemek kaydıyla parsel derinliğine kadar kamulaştırmaya yetkilidir.

İdare kamulaştırmadan elde edilecek yerleri birleştirmeye ve plana göre ifraz işlemleri tamamlandıktan sonra hazırlanan veya hazırlatılan kentsel tasarım projeleri ve yapılaşma şartlarına göre inşa edeceklere kat karşılığı vermeye veya açık artırma yöntemiyle satmaya yetkilidir. Bu parselleri satın alanlar bir yıl içinde yapı projelerini hazırlayıp inşaatla başlamak ve iki yıl içinde inşaatları tamamlamak

zorundadır. Arazi ve arsaları kamulaştırılan taşınmaz sahipleri düzenlemeye tabi tutulmuş yeni parselleri, açık artırma sonucunda oluşan fiyatı üzerinden öncelikli alım hakkına sahiptir.

Kentsel ve Kırsal Dönüşüm Bölgeleri

Madde 29- İdare, kısmen veya tamamen yapılaşmış veya yapılaşmakta olan doğal ve teknolojik afet risklerine veya kentsel tehlike ve risklere maruz yerlerde, sosyal, ekonomik veya fiziki köhneme alanlarında, sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu yerlerde, bu sorunları çözmek amacıyla kentsel ve kırsal dönüşüm bölgelerini belirler.

Dönüşüm bölge sınırları, Büyükşehirlerde Büyükşehir Belediyeleri olmak üzere İdarece tespit edilir veya ettirilir. İdare Meclislerince değerlendirilen ve uygun görülen bölgeler, ilan ve askı kararına bağlanarak, İdarece tespit edilen ilan yerlerinde karar tarihinden itibaren bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde dönüşüm bölgelerine itiraz edilebilir. İtirazlar, ilan süresini müteakip ilk Meclis toplantısında incelenerek kesin karara bağlanır ve bu doğrultuda dönüşüm alanları onaylanarak yürürlüğe girer. Eğer itiraz yok ise, yeni bir karar alınmasına gerek duyulmaksızın, ilan süresi sonunda yürürlüğe girer.

Nüfusu 50.000'in altında olan belediyelerde dönüşüm alanları ayrıca İl Özel İdaresince onaylanmadan yürürlüğe girmez.

Kentsel ve kırsal dönüşüm bölgelerinde, Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayri menkuller, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve ülke güvenliği ile doğrudan ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât ve savunma amaçlı yerler ile Hazineye ait arazi ve arsalar, satılamaz, kiralanamaz, birinci fıkradaki amaçlara uygun kullanılmak kaydıyla, İdarenin teklifi ve Maliye Bakanlığının onayı ile İdareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın hali hazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur.

Kentsel ve Kırsal Dönüşüm Bölgelerinde Planlama ve Yapılaşma

Madde 30- Kentsel ve kırsal dönüşüm bölgelerinde bölge kararının onaylanmasıyla birlikte, bölge bütününde hazırlanacak dönüşüm amaçlı imar planları onaylanıncaya kadar bölgeye ilişkin tüm plan onamaları, plan ve ruhsat uygulamaları ve bölge kararının onayından evvel ruhsata bağlanmış olanlar hariç tüm inşaatlar durdurulur.

İdare Kentsel ve kırsal dönüşüm bölgelerinde bölge kararının onaylanmasından itibaren iki yıl içinde, afet tehlikesine karşı tedbirler almak, kentsel tehlike ve riskleri gidermek, doğal ve kültürel değerleri korumak, yöresel mimariyi desteklemek yada özel kentsel tasarım kararları uygulamak, yerel kalkınma programlarını

gerçekleştirmek, çöküntü alanlarını canlandırmak, sosyal ve teknik altyapı yetersizliğini gidermek, çevre kalitesini artırmak ve sağlıklı, düzenli ve güvenli yapılaşmayı sağlamak gibi amaçları gerçekleştirmek üzere Dönüşüm Amaçlı İmar Planlarını hazırlamak, hazırlatmak, onaylamak ve yürürlüğe sokmakla yükümlüdür.

Dönüşüm Amaçlı İmar Planları Büyükşehir belediye sınırları içinde Büyükşehir Belediyeleri tarafından hazırlanır, hazırlatılır, onaylanır.

Dönüşüm Amaçlı İmar Planları eğer üst kademe plan kararlarına aykırılıklar içeriyorsa, aykırılıkları gidermek ve uyumu sağlamak için üst kademe plan kararları ile birlikte değerlendirilerek İdarece onaylanır.

Dönüşüm Amaçlı İmar Planları bölge bütününde, afet tehlike haritaları ve risk yönetim raporu esas alınarak tek etapta ve finansman kaynaklarını, şeklini ve uygulama programlarını da gösteren Dönüşüm Projeleri ile birlikte hazırlanır. Bu planlara göre, mevcut tüm yapılar da dikkate alınarak, İdarece özel yapılaşma şartları belirlenebilir, kentsel tasarıma dayalı ortak veya şartlı yapı veya yapı kullanma ruhsatları düzenlenebilir.

Kentsel ve Kırsal Dönüşüm Bölgelerinde Uygulama

Madde 31- Dönüşüm bölgelerinde İdare, Dönüşüm Amaçlı İmar Planı kararlarına uygun olarak; mevcut yapıların ve çevrelerinin koruma, kullanma, güçlendirme, ıslah, geliştirme, yenileme ve tasfiyesine yönelik kararlar almaya, bu kararlara bağılı olarak ruhsat vermeye; bu bölgelerde plan kararlarını gerçekleştirmek amacıyla kamulaştırmaya, satın almaya, öncelikli alıma, mülkiyetindeki gayri menkullerle takasa, gayri menkul mülkiyetini veya imar haklarını menkul değere dönüştürmek suretiyle Özel Proje Geliştirme Bölgelerine aktarmaya, kamu tüzel kişiliğı olarak veya özel sektörle birlikte gayrimenkul yatırım ve geliştirme ortaklıkları kurmaya, kurulmuş olanlara katılmaya; yörenin şartlarına göre özel hükümler ve standartlar belirlemeye ve uygulamaya; yapılaşma şartları, yapı ve arsaların kullanımı ve işletilmesine dair hususlarda irtifak hakkı kurma, toplu ortaklıklar kurma, toplu projelendirme, kat karşılığı inşaat yaptırma, kat mülkiyeti esaslarına göre paylaştırma, toplu işletme yönetim biçimleri geliştirme ve uygulama, kira düzenleme, emlak vergisinde istisna uygulama, arazi kullanımlarını özendirici veya caydırıcı şartlar koyarak yönlendirme ve yapıya zorlama gibi yollarla taşınmaz tasarruflarına geçici veya kalıcı kısıtlamalar getirmeye yetkilidir.

Dönüşüm bölgelerinde uygulama etaplar halinde yapılabilir, ancak uygulamanın başlayabilmesi için her bir etabın finansmanının İdare bütçesinden ayrılması veya özel sektöre yaptırılacak ise yeterli finansmanın ayrıldığıının belgelenmesi şarttır.

Taşınmaz tasarruflarının geçici veya kalıcı kısıtlamaya konu olması durumunda, İdare Meclisince ilgili kararın onayını müteakip bir ay içinde ilgilisine tebligat yapılır ve tapuya şerh düşülür.

İdare, Dönüşüm projesi kapsamındaki her bir gayri menkulün proje öncesi rayiç değerinin proje kapsamına giren gayri menkullerin toplam proje öncesi rayiç değerine oranı ile her bir gayri menkul için proje katılım payı oranını belirler. Proje kapsamına giren gayri menkullerin toplam proje sonrası rayiç değeri ile her bir gayri menkule karşılık gelen proje katılım payı oranının çarpımı sonucu proje dağıtım değeri elde edilir. Dönüşüm bölgelerindeki her bir gayri menkul için proje dağıtım değerinin en az proje öncesi rayiç değere eşit veya üzerinde olması esastır. Proje dağıtım değerinin proje öncesi rayiç değerden az olması durumunda aradaki fark İdarece ilgilisine ödenir; daha yüksek olması durumunda ise aradaki farkın yüzde on beşi İdarece ilgisinden tahsil edilir. Farkların ödenmesinde veya tahsilinde, tarafların anlaşması halinde, bedel yerine birinci fıkra da sayılan uygulama araçları kullanılarak bedel karşılığı değerler de esas alınabilir.

Dönüşüm projesi kapsamında düzenleme alanı içerisindeki taşınmazların düzenleme öncesi ve sonrası taşınmaz değeri; 2942 sayılı Kanun hükümlerine göre belirlenir.

Dönüşüm projesi kapsamında kalan taşınmazlara karşılık olarak bağımsız bölüm vermek esastır. Bağımsız bölüm bedelinin düzenleme sonrası belirlenen bedelden az olması halinde İdare borçlandırılır ve bedel defaten ödenir. Fazla olması halinde ilgili taşınmaz sahibi İdareye borçlandırılır.

Dönüşüm Alanları sınırları içindeki plan ve proje uygulamaları ile inşaatlar, Dönüşüm Amaçlı İmar Planlarının onay tarihinden itibaren iki yılı aşmamak üzere, her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaftır.

Afet haritaları ve Risk Yönetim Raporları esas alınarak hazırlanan ve imar planında gösterilen Afet Riskli Alanlara ilişkin projeler ve uygulamalar öncelikle yapılır. İdare, bu alanlarda bu maddede belirtilen yetkilerini gerek duyduğunda re'sen kullanır. Afet Riskli Alanlarda bulunan taşınmazlar listesi, ilgili İdarece en geç üç ay içinde gayri menkullerin beyanlar hanesine işlenmek üzere Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilir.

İdare, Dönüşüm Amaçlı İmar Planı uyarınca veya kamu yararını sağlamak üzere korunması, mevcut yapılaşmaya kısıtlama getirilmesi veya kaldırılması gereken yapıların bulunduğu arazi ve arsalarda, mevcut mülkiyet veya imar haklarının planda gösterilen Özel Proje Geliştirme Bölgelerinde kullanılmak üzere taşınmasını sağlayacak ve bu hakkı bir menkul kıymete dönüştürecek belgeler düzenlemeye yetkilidir. Bu belgeler idare hamiline düzenlenen yazılı menkul kıymettir. İdare, bu belgeleri, durumu birinci fıkraya uyan ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlardaki gayri menkul sahiplerinden hak sahibi olanlara vermeye, planlarda yoğun

yapılaşmaya izin verilen ve tapuda bu konuda şerh düşülen Özel Proje Geliştirme Bölgelerinde ise toplamaya yetkilidir.

İdare, gayri menkul mülkiyet aktarımı için Dönüşüm Amaçlı İmar Planı içinde veya dışındaki imar planlarında Özel Proje Geliştirme Bölgelerini belirler; bu bölgeler başka bir idare sınırları içinde de yer alabilir; bu durumda ilgili diğer idare veya idarelerin onayı alınır. İdare, belirlenen gayri menkuller üzerinde, gayri menkul mülkiyet aktarım hakkını Dönüşüm Amaçlı İmar Planı onayını müteakip iki yıl içinde kullanır. Bu gayri menkullerde altı ay içinde mevcut kullanıma son verilir.

Dönüşüm bölgelerindeki yapıların boşaltılması ve yıkılarak kaldırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamadığı takdirde kamulaştırılır. Dönüşüm ve Özel Proje Geliştirme Bölgelerinde yapılacak kamulaştırmalar 04.11.1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun üçüncü maddesi ikinci fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile varisi belli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı, davalı ve üzerinde her türlü mülkiyet ve mülkiyetin gayri ayni hak tesis edilmiş olan gayri menkuller için de aynı madde hükümlerine göre kamulaştırma işlemleri yürütülür. Kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesinde İdare veraset ilamı çıkarmaya veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

Dönüşüm bölgelerinin belirlenmesine, planların ve dönüşüm projelerinin hazırlanmasına, katılım süreçlerine, uygulanmaya ve dönüşüm projesi kapsamındaki tüm iş ve işlemlere ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanacak Yönetmelikle belirlenir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yapı ve Yapı İle İlgili Esaslar

Yapı

Madde 32- Yapı; kuruluş veya kişilerce, kendilerine ait tapu kayıt örneği ile yada kendisine ait tapu kayıt örneği bulunmamakla beraber istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen, özel kanunlara göre tahsisi yapılp henüz tapu siciline kaydedilmemiş ancak kamu kuruluşlarınca verilmiş ilgili Kanunları uyarınca mülkiyet belgesi yerine geçen tahsis belgesi veya irtifak hakkı tesis belgesi veya mülkiyete dair kesinleşmiş Yargı kararına dayalı olarak yetkili makamlar tarafından verilen belge veya kamulaştırma kararları ile, plan, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılır.

Yapı ruhsatı

Madde 33- Bu Kanun kapsamına giren bütün yapıların veya bölümlerinin, inşası, yıkımı, ilavesi, değişikliği, esaslı tadilatı, kullanma amacı değişikliği, güçlendirmesi, bahçe veya istinat duvarı inşası ve tesisat değişiklikleri için İdareden parsel maliki veya malikleri adına plan ve ilgili mevzuata uygun olarak yapı ruhsatı alınması zorunludur. Yapıların yıkımı, güçlendirmesi, taşıyıcı sistem üzerinde risk oluşturmadığı İdarece tutanağa bağlanan esaslı tadilatlar, bahçe veya istinat duvarı inşası ve tesisat değişiklikleri herhangi bir vergi, resim ve harca veya ücrete tabi değildir.

Bir parselde birden fazla yapı yapılabilmesi plan kararına bağlanan parsellerde, yapı ruhsatı formu, aynı ruhsat numarası verilerek, parselde yer alan her yapı için, onaylı vaziyet planında bulunan numaralarına göre ayrı ayrı düzenlenir. Basit tamir ruhsata tabi değildir.

Uygulama İmar planı bulunan alanlarda, bu Kanunun 17 inci maddesine göre uygulama yapılıp, parselasyon planları onaylanmadan ve adanın tamamında kamu eline geçmiş yola cephesi bulunan, büyüklük ve nitelik bakımından yapılaşmaya uygun imar parselleri oluşturulmadan imar adalarında bulunan kadastro parsellerine yapı ruhsatı düzenlenemez.

Plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollar, pis su ve içme suyu şebekeleri ve gerekli tüm diğer teknik alt yapı tamamlanmadan yapı ruhsatı verilemez. İdare, teknik altyapının tamamlanmasına yönelik tedbirleri almak ve ihtiyaç duyulan miktar ve nitelikte arsayı, önceden, parsel ve teknik altyapı durumu itibariyle, yapı ruhsatına hazır hale getirmekle yükümlüdür.

Köy yerleşik alan tespiti yapılan alanlar hariç, uygulama imar planı veya kırsal yerleşme planı bulunmayan alanlarda, yapı ruhsatı düzenlenemez. Köy yerleşik alanı tespit edilen alanlarda, kadastro ve tapulama haritasında bulunan kamu eline geçmiş bir yola cephesi bulunmayan veya parsel düzeni, büyüklük ve nitelik bakımından yapılaşmaya uygun olmayan kadastro parsellerine yapı ruhsatı düzenlenemez.

İdare yörenin şartlarına ve çevrenin özelliklerine göre yapılar ve diğer kentsel alanlar arasında uyum sağlamak, yaşanabilir bir çevre oluşturmak, kentin sosyal, kültürel ve tarihi kimliğini korumak ve geliştirmek, olası her türlü öngörülen afet tehlikelerine karşı tedbir almak amacıyla, mevcut yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni verilen yapıları da kapsamak üzere, yönetmeliklere aykırı olmamak ve maliklerin hakları korunmak kaydıyla, İdare Meclisi Kararı ile ruhsat iptali veya yıkım kararı da dahil olmak üzere, kısıtlayıcı, düzenleyici veya yönlendirici tedbirler almaya yetkilidir.

Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu madde hükmüne tabidir. Bu maddenin uygulanmasına dair usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

Yapı Ruhsatı Alma Şartları

Madde 34- Yapı ruhsatı almak için, parsel sahibince veya kanuni vekillerince, dilekçe, 32 inci maddede belirtilen mülkiyet belgesi ve ilgili kurum tarafından düzenlen aplikasyon krokisi ile İdarenin imar birimine başvurulur. İdarenin imar birimi; projelerin hazırlanmasına esas olmak üzere, plan ve mevzuata uygun olarak hazırlanan imar durum belgesini, parselasyon planı örneğini, imar planı eki jeolojik/ jeofizik/ jeoteknik raporun parselin bulunduğu alanı kapsayan bölümünü, su, kanal, yol kotu tutanaklarını, uygulama projelerine esas olmak üzere başvuru tarihinden itibaren en geç 15 iş günü içinde temin ederek parsel sahibine verir.

Parsel sahibi tarafından, imar durum belgesine uygun olarak; yapı aplikasyon projesi, teknik alt yapıları da gösteren plankote, mimari proje, statik proje ve eki zemin etüt raporu, mekanik, elektrik, elektronik, haberleşme, tesisat, ısı yalıtımı projesi, peyzaj projesi, parselin ve yapının niteliğine ve konumuna göre imar mevzuatı kapsamında istenilecek asansör, güvenlik, yangın, çevre, taşkın, trafik güvenliği gibi projeler ile tüm projelerin resim, hesap ve krokileri, mahal listesi ve programı, metraj ve keşifleri ilgili yönetmeliklere uygun olarak, uzmanlık alanına göre yetkinliği, görev, yetki ve sorumlulukları Bakanlıkça hazırlanan yönetmeliğe göre belirlenen ilgili proje müelliflerine veya müelliflerce oluşturulan kuruluşlara hazırlattırılır.

Zemin etüt raporları, jeoloji, hidrojeoloji, jeofizik ve jeoteknik konusunda uzman mühendislerce veya kuruluşu, görev, yetki ve sorumlulukları Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenen zemin araştırma kuruluşlarınca hazırlanır.

Bu projeler; uzmanlık alanına göre denetim sorumlusu mimar ve mühendislerce yönetmeliklerde öngörülen esaslar doğrultusunda incelenir. Mevzuata uygunluğu tespit edilenler, onaylanmak üzere, kanunlarda ve yönetmeliklerde belirtilen diğer belgelerle birlikte İdareye iletilir. İdare, projelerin tesliminden itibaren en geç 30 gün içinde projeleri inceler ve uygun bulunanları onaylar.

Mevzuata aykırılıkları tespit edilen projeler, yukarıda belirtilen inceleme süresi içinde, uygun görülmemesi gerekçesi yazılı olarak belirtilerek, iade edilir. Gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra yapılacak başvurudan itibaren en geç 15 gün içinde İdarece onaylanmak suretiyle yapı ruhsatı düzenlenir. İdare, bu süre içinde, yapı müteahhidi, şantiye şefi, proje müellifleri ve yapıya ait projelerin uygulamasının denetiminden sorumlu mimar ve mühendislerin sicil durum belgelerini ve imzalarını alır. Yapım esnasında parsel maliklerinin, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin ve yapı denetim sorumlularının birinin veya birkaçının değişmesi halinde yapı ruhsatı formunun ilgili bölümü aynı ruhsat numarası ile yenilenmeden inşaata devam edilemez.

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapıların projelendirilmesinde, yapımında ve malzeme seçiminde; amaca uygunluk, öngörülen her türlü afete dayanıklılık, doğal aydınlatma ve güneşlenme, iklimlendirme, enerji etkinlik, gürültü kontrolü ve doğal, kültürel ve yapıli çevreye duyarlılık başta olmak üzere plana ve ilgili yönetmeliklere uygunluk şartı aranır.

Gerekli görmesi halinde İdare, yukarıdaki süreleri aşmamak kaydıyla, bu proje, etüt ve raporları, ilgili meslek odalarına, üniversitelere veya konusunda uzman kamu kurum ve kuruluşlarına inceletebilir, görüş alabilir.

Onaya sunulan ve onaylanan projelere ilişkin belge, rapor ve paftalarda, kazıntı, ilave ve değişiklik yapılamaz. Ruhsat eki projelerin birbiri ile uyumlu olması esastır. Uyumun sağlanması amacıyla değişiklik yapılması gerektiği hallerde projeler yeniden hazırlanır.

Yıkımına karar verilen yapılar için, yıkım projesi ve yıkım raporu müteahhit tarafından hazırlattırılıp, yapı denetim sorumlusu tarafından incelenip, İdarece onaylandıktan sonra yıkım ruhsatı düzenlenir.

Yapıldığı tarihteki plan ve mevzuata uygun olarak yapı ruhsatı almış ve en az subasman seviyesine gelmiş veya tamamlanmış ve yapı kullanma ruhsatı almış yapılar sahipleri için müktesep hak oluştururlar.

Üst ölçekteki planlarda yürürlükteki uygulama imar planı kararlarının yenilenmesini gerektirecek bir değişiklik olması halinde ruhsat düzenleme işlemleri ilgili idarelerce en fazla üç ay için durdurulabilir. Uygulama imar planı bu süre içinde üst ölçekli planlara uygun hale getirilir.

Otopark, sığınak, su deposu, yangın merdiveni, kapıcı veya kaloriferci dairesi, asansör, yakıt merkezi ve deposu, odunluk, kömürlük gibi zorunlu müstemilatların hangi yapılarda aranacağına, en az ve en fazla ölçülerine, yapımına ve bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

Kamu Yapıları

Madde 35- Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak, yaptırılacak, yıkılacak veya kullanma amacı değişikliği, ilave, değişiklik, güçlendirme ve esaslı tadilat yapılacak yapılar için, uygulama imar planında veya kırsal yerleşme planında o amaca ayrılmış olmak, mülkiyeti belgelemek, parselasyon planı uygulama imar planına göre tescil edilmiş olmak, yapı projeleri plan ve mevzuata aykırı olmamak ve yapı denetim sorumluluğu ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının mimar ve mühendislerince uzmanlık alanlarına göre ayrı ayrı üstlenilmek şartıyla onaylı etüt ve uygulama projelerine göre yapı ruhsatı verilir.

Yeterli teknik personeli bulunmayan kamu kurum ve kuruluşları, yapı denetim kuruluşlarından hizmet satın alabilirler.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz ettiği Milli Savunma ve İçişleri Bakanlıklarınca belirtilen yapılar için; mülkiyetin belgelenmesi, imar planına ve ilgili mevzuata uyulması, yapı denetim sorumluluğunun kurumca üstlenilmesi ve bu durumun İdareye yazı ile bildirilmesi şartıyla, projeleri kurumlarınca onaylanmak üzere, 34 üncü maddede sayılan diğer belgeler aranmadan yapı ruhsatı verilir. Yapının kullanım amacı, bu fıkra da sayılanlar dışına çıktığında yapı ruhsatı yukarıdaki hükümlere uygun olarak yeniden düzenlenir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.

Köy Yerleşik Alanlarındaki Uygulamalar

Madde 36- İdare; yetki sınırları içinde kalan köylerin yerleşik alanlarını gelişme sahaları ile birlikte tespit etmek ve bu alanların afet tehlike haritalarını yaparak veya yaptırarak, yapı yasaklı alanları belirlemekle yükümlüdür. Köy yerleşik alan tespitleri halihazır haritalar üzerine işlenir ve ilgili imar birimlerince incelenmesini müteakip, İdare Encümenince onaylanarak yürürlüğe girer. Köy yerleşik alan tespitleri bir defaya mahsus yapılır. Bu tespitlerde değişiklik ihtiyacı doğduğunda kırsal yerleşme planlarının yapılması zorunludur. Kırsal yerleşme planı yapılan alanlarda arsa ve arazi düzenlemesi yapılabilmesi için il genel meclisinin kararının alınması zorunludur.

Köy yerleşik alanlarında; köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli yaşayan kişilerce, ticari amaç gözetilmeksizin ihtiyacı karşılamak amacıyla yaptırılacak konut, tarım ve hayvancılık yapıları, köy tüzel kişiliğine ait köy konağı gibi yapılar ve köy kahvesi, bakkalı, fırını ve lokantası gibi köyün günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olan, gayri sıhhi müessese kapsamına girmeyen ve entegre tesis niteliği taşımayan köy ortak yapıları yapılabilir.

Köy yerleşik alanlarında veya kırsal yerleşme planı bulunan alanlarda, ikinci fıkra da sayılan yapıların projeleri, yörenin ekonomik durumu, kültürel ve mimari özelliklerine uygun olarak ve talep sahiplerinin ihtiyaçlarına uygun seçenekler sunacak şekilde, İdarece hazırlanır, hazırlatılır ve onaylanır. Yapı denetim sorumluluğu, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin ilgili bölümleri imzalanmak koşuluyla İdarece üstlenilir. Bu alanlarda yapı projelerinin parsel maliki tarafından hazırlanması, hazırlatılması halinde yapı denetim sorumluluğu proje müellifi mimar ve mühendislerce üstlenilir. Bu projeler ve yapılar herhangi bir vergi, resim ve harca veya ücrete tabi değildir.

İkinci fıkra da sayılanlar dışındaki yapılar ancak kırsal yerleşme planları ile yapılabilir; bu durumdaki her türlü yapı 32, 33, 34 ve 35. Madde hükümlerine göre ruhsata tabidir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.

Yapının Projeleri, İnşası ve Denetimi

Madde 37- Yapının, etüt ve projelerinin hazırlanması, bunlara uygun inşası ve bu sürecin teknik denetimi, uzmanlık alanlarına göre yetkinliği, görev, yetki ve sorumlulukları Bakanlıkça hazırlanan yönetmeliğe göre belirlenen ve ilgili meslek odalarınca tescili yapılan, proje müellifi mimar ve mühendisler, yapı müteahhidi, şantiye şefi ve diğer yapım sorumlusu mimar ve mühendisler ile denetim sorumlusu mimar ve mühendislerce ayrı ayrı yerine getirilir.

Yapı sahibi, müteahhitten, proje, metraj ve keşiflerde bulunmayan bir imalatı isteyemez. Yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında yapılan özel sözleşmede yer alan yapıya ilişkin koşulların, proje müelliflerince hazırlanan ruhsat eki, proje, metraj ve keşiflerde yer alması zorunludur.

Parsel malikinin kendisinin ve ailesinin ihtiyacı için, ticari amaç gözetilmeksizin sadece konut kullanımlı ve en fazla üç adet bağımsız bölümlü, yapı inşaat alanı 250 metrekaresi aşmayan yapılar ve 36 ıncı Maddenin 2 ve 3 üncü fıkralarında sayılan yapılar hariç, tüm yapıların yapı müteahhitleri tarafından inşa edilmesi zorunludur. Yapı müteahhidi zorunluluğu bulunmayan yapıların şantiye şefi gözetiminde yapılması zorunludur. 36 ıncı Maddenin 2 ve 3 üncü fıkralarında sayılan yapılar hariç, yapı denetim sorumluları, yapıda aynı zamanda yapı müteahhidi, şantiye şefi veya taşeron olarak görev alamaz.

Uzmanlık alanına uygun olarak yapının denetim sorumluluğunu üzerine alan mimar ve mühendisler ve bu kişilere ait kuruluşlar, yapının Kanuna, imar planına, yönetmeliklere, ruhsat ve eklerine ve standartlara uygun olarak yapılıp yapılmadığını denetlemekle, aykırı yapılması halinde durumu üç iş günü içinde İdareye bildirmekle görevlidir.

Yapıların inşasına başlanılabilmesi için, yapı sahibi, yapı müteahhidi ve şantiye şefi tarafından fert, toplum ve çevre sağlığının korunması, can ve mal güvenliğinin sağlanmasına yönelik, yapı yerinde gerekli her türlü tedbir alınır. Tedbir alınmaması veya yetersiz olması halinde, ilgili yapı denetim sorumlusunun yazılı başvurusu üzerine yapı en geç üç iş günü içinde mühürlenir.

Yapım esnasında komşu parsellerde yer alan yapılara herhangi bir zarar verilmesi durumunda yapı derhal mühürlenir, tehlike giderilip, zarar tazmin edilmedikçe yapının inşasına izin verilmez.

Yapı sahibinin sözleşmelerinde belirlenen mali yükümlülüklerini yerine getirmemesi, yapı sahibinin veya yapı müteahhidinin mevzuata aykırı işlem üzerinde ısrar etmesi veya ölüm ve mücbir sebepler dışında, yapı denetim sorumluları görevlerini bırakamaz; belirtilen sebeplerle görevi bırakması halinde durumu ilgili idareye yazılı

olarak bildirir. İlgili idare bu tarihten itibaren yapı yerinde tespit yapmak suretiyle üç iş günü içinde yapıyı mühürler, yeni yapı denetim sorumluları atanmadan yapının inşasına devam edilemez. Yapı denetim sorumlularının herhangi bir sebeple istifası halinde istifa tarihinden önce yapılan işlerde sorumluluğu devam eder. Süresi içinde mevzuata aykırılığı bildiren yapı denetim sorumlusu, aykırılıktan sorumlu tutulamaz. Yapı denetim sorumlularının bu Kanun, ilgili Yönetmelikleri ve diğer mevzuat hükümleri kapsamında görevini yerine getirmediğinin ihbarı veya idarece tespiti halinde, İdare, yapı denetim sorumlularının görevine son verebilir. Görevine son verilen yapı denetim sorumluları hakkında gerekli cezai işlemler yapılır ve ayrıca bu durum, üyesi oldukları meslek odasına, haklarında işlem yapılması amacıyla, on gün içinde bildirilir. Meslek odasınca, bu kişilere, altı aydan az olmamak üzere belirlenen süre içinde, yapı denetim sorumluluğu üstlenmelerine veya bilirkişilik dahil meslekle ilgili başka bir faaliyette bulunmalarına yönelik sicil durum belgesi düzenlenemez. Aynı husus diğer yapı sorumluları içinde geçerlidir.

Yapılarda; uzmanlık alanına göre denetim sorumluluğunu üstlenen ilgili mimar ve mühendisler kendi uzmanlık alanlarıyla ilgili imalatlarda, yapı yerinde bulunmak, imalatın ve yapı malzemelerinin, bu kanununa, yönetmeliklere, ruhsat ve eki projelere ve standartlara uygun olup olmadığını denetlemekle yükümlüdürler. Yapı denetim sorumluları; yapımın yukarıdaki esaslar doğrultusunda gerçekleştiğine ilişkin test, deney sonuçlarını ve diğer bilgi ve belgeleri, düzenledikleri teknik rapor eşliğinde, doğruluğu incelenerek onaylanmak üzere yapımın her aşamasında ilgili idarelere sunmak zorundadır.

Yapı müteahhitleri ile şantiye şefi ve laboratuvar görevlileri, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun yapı malzemesi kullanılmasından, yapı elemanları ve malzemelerinden ilgili standartlarında ve teknik şartnamelerde öngörüldüğü şekilde numune alınmasından, yetkili laboratuvarlarda gerekli deneylerin yapılması ve deney raporlarının sonuçlarının teknik rapora bağlanmasından, bunları ruhsat dosyasında saklanmak üzere ilgili idareye iletilmesinden yapı denetim sorumluları ile birlikte sorumludur.

Yapılarda kullanılacak yapı eleman, malzeme ve bileşenlerinin, mekanik dayanım ve stabilite, yangın, ısı kaybı, gürültü, nem, kullanım emniyeti, çevre, sağlık, hijyen ve benzeri faktörlere ilişkin yerine getirilmesi zorunlu temel gerekleri ve bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir. Proje müelliflerinin, zemin araştırma kuruluşlarının, yapı müteahhidinin, yapım sorumlusu şantiye şefi ve diğer mimar ve mühendislerin, yapı denetim sorumlularının, görev alan diğer teknik elemanların, yapı sahibinin, ilgili idare görevlilerinin görev, yetki ve sorumlulukları Bakanlıkça hazırlanan Yönetmelikle belirlenir.

Yapıların denetimine ilişkin bu maddede yer almayan diğer hususlarda Yapı Denetim Kanunu hükümleri uygulanır.

Yapı Ruhsatı Süresi

Madde 38- Yapı ruhsatı süresi, iki yıllık yapıya başlama süresi de dahil olmak üzere, ruhsat tarihinden itibaren beş yıldır. İlk iki yıl zarfında en az subasman seviyesine gelinmediği veya yapıya başlanıp da, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği ve her iki durumda da süre bitiminden önce, süre uzatımına yönelik ruhsat yenileme başvurusu yapılmadığı takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Eğer başlamışsa, üç gün içinde yapı durdurma zaptı düzenlenir ve mühürlenir. Durdurma, yapı durdurma zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır. Tebligat tarihinden itibaren bir ay içinde ilgililerce ruhsat yenileme müracaatında bulunulması halinde, ilk ruhsat tarihindeki mevzuat, plan, ruhsat ve ekleri esas alınarak, yapının özelliğine ve inşaatın durumuna göre beş yılı aşmamak üzere en geç beş iş günü içinde ek süre verilerek yapı ruhsatı yenilenir. Bu şekilde yenilenen ruhsatlar için ruhsat harcı, bir kısmı inşa edilmiş olsa bile, yapının tamamı üzerinden hesaplanır ve iki kat olarak uygulanır.

Tebliğat tarihinden itibaren bir ay içinde ruhsat yenileme müracaatında bulunulmadığı takdirde, eğer inşaata başlanmışsa, inşaat hakkında ruhsatsız ve ruhsat ve eklerine aykırı yapılara yapılması zorunlu işlemler tesis edilir. Eğer henüz başlanmamışsa, yapı ruhsatı iptal edilir; bu durumda yeniden yapı ruhsatı düzenlenirken yürürlükteki mevzuat ve plan hükümlerine göre hareket edilir.

İlgilisinin ruhsat süresi içinde başvurması halinde, inşaatın en az subasman seviyesine gelmiş olması ve inşaatın ilk ruhsat tarihindeki mevzuat, plan, ruhsat ve eklerine uygun olması kaydıyla, yapının özelliğine ve inşaatın durumuna göre beş yılı aşmamak üzere en geç beş iş günü içinde ek süre verilerek yapı ruhsatı yenilenir. Bu şekilde yenilenen ruhsatlar yapının tamamı üzerinden ve yeniden ruhsat harcına tabidir. Yapıya süresi içinde başlanamamakla birlikte başlama süresi bitiminden önce uzatma müracaatında bulunulması da aynı hükme tabidir.

Yapı ruhsatı tarihindeki mevzuat, plan, ruhsat ve eklerine aykırı inşa edilen yapılardan aykırılıkları giderilmeyen veya yürürlükteki mevzuat ve plan hükümlerine göre yeniden ruhsata bağlanmayan yapılar veya inşaatlar hakkında ruhsatsız ve ruhsat ve eklerine aykırı yapılara yapılması zorunlu işlemler tesis edilir.

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapı Kullanma Ruhsatı

MADDE 39- Yapı, bu Kanuna, uygulama imar planları veya kırsal yerleşme planlarına, Yönetmeliklere ve ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlandığında veya yapı ruhsatına uygun hale getirildiğinde, kullanılabilmesi için, İdareden yapı kullanma ruhsatı alınması zorunludur.

Yapı sahibi veya vekilinin yapının tamamlandığına dair bildirimini üzerine, İdarece, yapı sahibi veya vekili, yapı müteahhidi veya şantiye şefi, proje müellifi, yapı denetim sorumlusu tüm mimar ve mühendislerle birlikte tamamlanan yapıya ilişkin son inceleme yapılır. İdarenin yapı yerinde görevlendirdiği mimar ve mühendisleri tarafından yapının birinci fıkradaki şartlara uygunluğunun, kullanılmasında bilimsel, mesleki ve teknik kurallar ile sağlık bakımından sakınca olmadığının tespiti yapılır. Tespit zaptı tutulan yapılar için Yapı kullanma ruhsatı hazırlanır; bu belge üzerine yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, bütün yapı denetim sorumlularının ve mimari proje müellifinin imzaları alınır. Bu durumda, proje müelliflerinin, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, bütün yapı denetim sorumlularının yapıyla ilgili görevleri sona erer. Yapı sahibi tarafından gerekli vergi, resim, harç ve benzeri bedeller ödendikten ve yapı kullanma ruhsatı üzerine imzası alındıktan sonra en geç üç gün içinde, yapı kullanma ruhsatı onaylanır ve yürürlüğe girer. İdare, yukarıdaki imzalardan imtina edilmemesi kaydıyla, müracaat tarihinden itibaren 30 gün içinde bu işlemleri sonuçlandırır; sonuçlandırılmadığı takdirde, yapı sahibi veya vekilinin yapının tamamlandığına dair bildirimini yapı kullanma ruhsatı yerine geçer.

İdarece, ikinci fıkradaki hükümlere aykırılık görülmesi halinde, yapı kullanma ruhsatı düzenlenmez. Böyle bir durumda, İdare, müracaat tarihinden itibaren on beş gün içinde yapı kullanma ruhsatı düzenlenmeme gerekçesini başvuru sahibine bildirmekle görevlidir.

Yapı kullanma ruhsatı onaylanan veya ikinci fıkraya göre hak kazanan yapılara 7 gün içinde İdarece yapı sertifikası düzenlenir, yapının görünen yerine asılır. Aynı süre içinde ilgili muhtarlığa bildirilir ve Muhtarlıkça kayda geçirilir.

Yapı kullanma ruhsatı düzenlendikten sonra en geç 15 gün içinde ruhsat eki yapı aplikasyon projesi, sayısal olarak yapının imar planındaki kullanım amacı ile birlikte ilgili idare ve kadastro müdürlüklerindeki parselasyon planlarına işlenir.

Yapı kullanma ruhsatı düzenlenmiş yapılarda, ruhsat alınmaksızın yapı ruhsatına tabi ilave veya değişiklik yapılması durumunda, ruhsat eki yapı projelerini hazırlayanların, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, yapı denetim sorumlusu mimar ve mühendislerinin bu Kanunda öngörülen sorumlulukları ortadan kalkar.

Bu Kanun ve Yönetmeliklerine aykırı olarak hazırlanarak onaylanan projeler ve etütler esas alınarak yapı kullanma ruhsatı düzenlenemez. Mevzuata aykırı hazırlanan proje ve etütler ile bunlara istinaden düzenlenen yapı ruhsatlarına ilişkin

sorumluluk öncelikle ilgili proje müelliflerinde olup, müteselsil olarak yapı denetim sorumluları ile inceleme ve düzenlemeyi gerçekleştiren İdare görevlileridir.

İnşaatin bitme günü yapı kullanma izninin verildiği tarihtir.

Yapı kullanma ruhsatı onaylanmayan, yapı sertifikası verilmeyen ve muhtarlık kaydı yapılmayan yapılar kullanılamaz, bu yapılara daimi veya geçici işletme izni veya açma ruhsatı düzenlenemez, hizmet sunulamaz, elektrik, su, kanalizasyon, telefon, gaz, doğalgaz gibi altyapı hizmet ve tesislerinden faydalandırılmaz.

Muhtarlar, ruhsatsız yapılan veya yapı kullanma ruhsatı olmaksızın iskan edilen veya işletme izni, açma ruhsatı düzenlenen yapılar hakkında, kendilerince tespit edildiği tarihten veya kendilerine yapılan başvurudan itibaren 3 iş günü içinde İdareye bildirimde bulunmak zorundadır.

Yapı kullanma ruhsatı bulunmayan yapıları kullanmaya yönelik sözleşme düzenlenemez.

Yapı kullanma ruhsatı bulunmadan kullanılan yapılardan, yapı sahibi, yapı müteahhidi, kiracı veya kullanıcı ayrı ayrı sorumludur. Yapı kullanma ruhsatı bulunmayan yapılarda apartman veya site yönetim planı yapılamayacağı gibi kat mülkiyeti de kurulamaz.

Bir parselde aynı ruhsat numarası ile ayrı yapı ruhsatı formu düzenlenmek suretiyle inşa edilmiş birden fazla yapı var ise, bu yapılara ait müştemilat ve ortak alanların bulunduğu yapılar tamamlanmadan ve kullanıma hazır hale gelmeden, yapılara ayrı ayrı yapı kullanma ruhsatı düzenlenemez.

İdare, ayrıca, yapı kullanma ruhsatının onaylı birer örneğini Devlet İstatistik Enstitüsüne, Sosyal Sigortalar Kurumuna ve ilgili meslek odalarına, gönderir.

Bu maddeye göre verilen izin; tüm yapı ilgililerini ve sorumlularını ve İdare görevlilerini Kanuna, uygulama imar planlarına, yönetmeliklere ve ruhsat ve eklerine uyulmamasından doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim, harç ve ceza ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Görev ve Sorumluluklar

Bakanlığın Görev ve Sorumlulukları

Madde 40- Bakanlık, bu Kanunun uygulanmasına yönelik çalışmaları yapmak, yaptırmak, gerekli tedbirleri almak, aldirmek; valilikler, İdare, yapı malzemelerine ilişkin piyasa gözetim ve denetim kuruluşları, yapı denetim kuruluşları, ilgili laboratuvarlar, meslek odaları ve birliklerin bu Kanun çerçevesindeki her türlü iş ve işlemlerini yönlendirmek, izlemek, gerektiğinde denetlemekle görevli ve sorumludur.

İdarenin Görev ve Sorumlulukları

Madde 41- İdare, bu Kanun ve ilgili Yönetmelikler ile verilen görevlerini süresi içinde tam ve eksiksiz olarak yerine getirmekle ve bu Kanun çerçevesinde yetki, görev ve sorumluluk üstlenmiş özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerinin ilgili faaliyetlerini, imar mevzuatına uygunluğun sağlanması amacıyla, denetlemekle görevli ve sorumludur.

İdare, görev ve yetki sınırları içindeki planlama ve yapılaşmanın, bu Kanunun amaçlarına ve ilgili mevzuata uygunluğunu sağlamak için gerekli tedbirleri önceden almakla yükümlüdür.

Bu kanun kapsamında gerçekleştirilen her türlü, harita, plan, parselasyon planı, arsa ve arazi düzenlemesi, etüt ve proje ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma ruhsatı karşılığında, doğabilecek ilgili her türlü kusur ve zarardan kusuru oranında İdare de sorumludurlar.

Belediye Başkanları, Belediye Meclis Üyeleri, Belediye Encümen Üyeleri, İl Encümen Üyeleri ve İl Genel Meclisi üyeleri ve diğer İdare görevlileri ile İdareye teknik danışmanlık hizmeti verenler; görev süreleri içerisinde, bu Kanun kapsamında İdare tarafından yapılmayıp, İdarece onaylanan harita, plan, parselasyon planı, etüt ve projelerde müellif olamazlar, denetim sorumluluğu üstlenemezler, yapı müteahhidi olarak görev alamazlar. İdareye teknik danışmanlık hizmeti verenler hariç, İdarece yaptırılan işlerde danışman olamazlar.

Harita, Plan ve Proje Müelliflerinin Görev ve Sorumlulukları

Madde 42- Harita, plan ve proje müellifleri; uzmanlık alanına göre hazırladıkları harita, plan, parselasyon planı, etüt, proje ve raporların bu Kanuna ve Yönetmeliklere aykırılığından ve bu aykırılık sebebiyle oluşacak her türlü zarardan kusurları oranında sorumludur.

Yapı Müteahhidinin Görev ve Sorumlulukları

Madde 43- Yapı müteahhidi; yapım işini, bu Kanunda tanımlanan işin konusuna göre, sözleşme ile çalışan üyesi olduğu meslek odasınınca yetkinliği tescillenen ve sicil durum belgesi düzenlenen şantiye şefi gözetiminde gerçekleştirmek zorundadır. Yapıların inşasında, yapının büyüklüğüne ve niteliğine göre yönetmelikte belirlenen sayıda ve nitelikte teknik eleman bulundurulması zorunludur. Şantiye şefi birden fazla yapıda görev alıyorsa yapı müteahhidi, yapıda, iş güvenliği ve işçi sağlığına ilişkin ayrıca teknik sorumlu görevlendirir.

Yapı müteahhidi, bu kanunda tanımlanan şantiye şefine ilişkin şartları taşıyorsa, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ilgili meslek odası tarafından, o iş için sicil durum belgesi düzenlenmek şartıyla, yapıda aynı zamanda şantiye şefi

olarak görev alabilir. Şantiye şefliğine ilişkin görevi nedeniyle, süreli yada süresiz meslekten men cezası verilen yapı müteahhidi, bu tarihten itibaren yapıya yeni bir şantiye şefi atamadan inşaatı sürdüremez. Yapı, ilgili idarece en geç 3 iş günü içinde mühürlenir. Şantiye şefi atanıp, yapı ruhsatına imzası alınmadan işe başlanılmaz. Şantiye şefinin göreve başlama tarihi, yapı ruhsatının ilgili bölümünün yeniden düzenlendiği tarihtir. Gecikmeden doğan sorumluluk yapı müteahhidine aittir.

Yapı müteahhidinin yapı hasarının tazminine yönelik kişisel sorumluluk süresi; yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten başlayarak yapının taşıyıcı sistemlerine ilişkin olarak 25 yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımları için kullanılan malzemeler bazında Türk Standartları Enstitüsü standartları ve yapı malzemelerine ilişkin mevzuat çerçevesinde taahhüt edilen garantiler ölçüsünde, işçilikten doğan kusurlar için ise 5 yıldır.

Yapı müteahhidi, yapım ve sorumluluk süresi ve sınırları içinde çıkabilecek kusur, ayıp ve aksaklıkları gidermekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğü yerine getirmeyen yapı müteahhidi yeni bir iş alamaz ve adına sicil durum belgesi düzenlenemez. Yapı müteahhidinin bu durumu İdarece, siciline işlenmek, sicil durum belgelerinde esas alınmak ve ilgili mevzuatına göre yasal işlem yapılmak üzere üyesi olduğu meslek odasına yada birliğe bildirilir. Yapı müteahhitlerinin görev, yetki ve sorumlulukları ile uzmanlık alanları ve yetkinliklerine ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir. Yönetmelikte belirtilen şartları taşımayan yapı müteahhitlerine Bakanlıkça belge veya sicil durum belgesi düzenlenemez.

Şantiye Şefinin Görev ve Sorumlulukları

Madde 44- Şantiye şefi; yapım işini, yapı sahibi ve yapı müteahhidi adına bu kanun hükümlerine ve ruhsat eki projelere bilimsel ve teknik kurallara uygun olarak yönetmek ve yapıları inşa ettirmek, şantiyede bulunması ve tanzim edilmesi gereken, yapı iş defteri ve benzeri belgeleri düzenlemek, imza etmek, ilgililere ibraz ettirmek, yapı ruhsatı ve yapı kullanma ruhsatının ilgili bölümlerini imzalamakla görevli ve yükümlüdür. Şantiye şefi; denetimlerde bizzat bulunmak, denetimin yapılmasını sağlamak zorundadır.

Şantiye şefi görevini üstlenen mimar ve mühendislerde aranacak nitelikler ile uzmanlık alanlarına göre teknik öğretmen, yüksek tekniker ve teknikerlerin hangi alanlarda, hangi yapılarda ve hangi şartlarda şantiye şefliği veya teknik yapım sorumluluğu üstlenebileceklerine, büyüklüğüne ve niteliğine göre hangi yapılarda şantiye şefi yardımcısı olarak teknik yapım sorumlusu bulundurulacağına ve bunların görev yetki ve sorumluluklarına ilişkin hususlar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

Yapı Sahibinin Sorumlulukları

Madde 45- Yapı sahibinin, proje müellifi veya yapı müteahhidi veya şantiye şefi ile aynı kişi olması halinde, ilgili idareye bu durumu belirten bir taahhütname verilir. Yapı sahibi veya kanuna aykırı olmamak koşuluyla yapıda birden fazla görev üstlenen kişi üstlendiği görevlerden ayrı ayrı sorumludur.

Yasa tasarısı ile ilgili olarak devam eden bölümler aşağıdaki başlıklar altında yer almaktadır. Bu noktada fazla detay olacağından sadece başlıkları ele alınmıştır. Detaylar bayındırlık bakanlığının sayfasından edinilebilir.

ALTINCI BÖLÜM

Denetim, Sicil ve Cezalar

YEDİNCİ BÖLÜM

Çeşitli Hükümler

DOKUZUNCU BÖLÜM

Geçici Hükümler, Yürürlük ve Yürütme

ÖZGEÇMİŞ

Ece Çırakoğlu, 1979 yılında Ankara’da doğmuştur. Lise eğitimini 1997 yılında Ankara Özel Arı Koleji’nde tamamladıktan sonra 1998 yılında Mimar Sinan Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü’nde lisans eğitimine başlamıştır. Lisans eğitimini 2002 yılında tamamladıktan sonra aynı yıl içerisinde İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme Programına girmiştir. Gayrimenkul geliştirme ile ilgili birçok seminer ve konferansa katılmış, 2002 yılında bu sektörde iş hayatına başlamıştır. 2002 yılı, Temmuz ayında İstanbul/TEKFEN Emlak Geliştirme departmanında 1 ay süre ile stajyer olarak çalıştıktan sonra, Ağustos ayında İstanbul/Proje Yönetim A.Ş.’de Proje Asistanı olarak çalışmaya başlamış, bu firmada birbuçuk yıl görev almıştır. 2005 yılı içerisinde Mart ayı itibariyle, kariyer yükseltmek amacıyla, Hollanda kökenli MDC TURKMALL şirketinde görev almaya başlamıştır. Tezin teslim tarihi itibariyle aynı şirkette kariyerine devam etmektedir.