



ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**KAYSERİ İLİ SAHABİYE VE FATİH MAHALLELERİ’NİN KENTSEL
YENİLEME KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN TEKNİK,
HUKUKİ VE BİLİMSEL İNCELEME VE DEĞERLENDİRME RAPORU**

ANKARA
2015

© İş bu rapor, Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü ile Ankara Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı öğretim elemanları ve uzmanları tarafından hazırlanmıştır.

KAYSERİ İLİ SAHABİYE VE FATİH MAHALLELERİ’NİN KENTSEL YENİLEME KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN TEKNİK, HUKUKİ VE BİLİMSEL İNCELEME VE DEĞERLENDİRME RAPORU

Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Taşınmaz Geliştirme ve Değerleme Uzmanı

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Başkanı
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı V.

Prof. Dr. Metin ARSLAN

İnşaat Mühendisliği – Yapı Bilgisi Uzmanı

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL

Hukuk – Medeni Hukuk Uzmanı

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Prof. Dr. Recep KILIÇ

Jeoloji Mühendisi – Geoteknik Uzmanı

Ankara Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Jeoloji Mühendisliği Bölümü

Prof. Dr. Nilay ÇABUK KAYA

Sosyol – Kent Sosyolojisi Uzmanı

Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih – Coğrafya Fakültesi Sosyoloji Bölümü

Doç. Dr. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ

Şehir ve Bölge Planlama – Kent Planlama ve Kent Sosyolojisi Uzmanı

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Dr. Yeşim ALİFENDİOĞLU

Taşınmaz Geliştirme ve Değerleme Uzmanı

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Dr. Berrin ÇAKMAKLI

Mimar – Yapı Bilgisi Uzmanı

Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü

ANKARA ■ OCAK 2015

İÇİNDEKİLER

	Sayfa No
ÇİZELGELER DİZİNİ	vii
ŞEKİLLER DİZİNİ	ix
1. GİRİŞ	1
BİRİNCİ BÖLÜM:	
KENTSEL YENİLEME ALANINDA KENTSEL GELİŞİME YÖNELİK SOSYOLOJİK ANALİZLER	5
1. GENEL DURUM VE SOSYOLOJİK YAKLAŞIMLAR	7
2. KAYSERİ İLİ'NE YÖNELİK GENEL DEĞERLENDİRMELER	8
2.1. Nüfus	9
2.2. Göç ve Dışlanma	9
3. SAHABİYE VE FATİH MAHALLELERİ'NE İLİŞKİN SOSYOLOJİK ANALİZLER	10
4. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇLAR	12
İKİNCİ BÖLÜM:	
KENTSEL YENİLEME ALANINA İLİŞKİN MEKÂNSAL DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER	13
1. KAYSERİ KENTİ'NİN DEMOGRAFİK GELİŞİMİ	15
2. KAYSERİ KENTİ'NİN MEKANSAL GELİŞİMİ	16
2.1. Plan Öncesi Dönem	16
2.2. Birinci Plan Dönemi (1944-1975)	16
2.3. İkinci Plan Dönemi (1975-1986)	17
2.4. Üçüncü Plan Dönemi (1986-2000)	18
2.5. Dördüncü Plan Dönemi (2000 Sonrası)	19
3. SAHABİYE-FATİH MAHALLELERİ KENTSEL YENİLEME ALANI	22
3.1. Alanın Kent İçindeki Konumu ve Yakın Çevre İlişkileri	22
3.2. Alana İlişkin İmar Planı Kararları	27
4. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇLAR	29
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM:	
KENTSEL YENİLEME ALANINDAKİ YAPILARIN ÖZELLİKLERİ İLE YAPILARIN RİSKLERİNİN GENEL DEĞERLENDİRİLMESİ	31
1. AFET RİSKİ VE YAPI MEVZUATI AÇISINDAN GENEL DEĞERLENDİRMELER	33
2. YAPILARIN MİMARİ VE YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN ANALİZİ	34
2.1. Yapıların Konum ve Mimari Özellikleri	34
2.2. Yapıların Taşıyıcı Sistem ve Malzeme Özellikleri	37
2.3. Yapıların Faydalı Ömür Analizleri	41
2.4. Yapıların Enerji Performansı Analizleri	43
3. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇLAR	44
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM:	
KENTSEL YENİLEME ALANININ JEOLojİK VE JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	47
1. GİRİŞ	49
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANININ GENEL JEOLojİSİ VE DEPREMSELLİĞİ	49
2.1. Alüvyonlar	49
2.2. Piroklastikler	49
2.3. Kentsel Dönüşüm Alanının Yapısal Jeolojisi ve Depremsellliği	50
2.4. Kentsel Dönüşüm Alanının Yüzey ve Yeraltı Suyu Durumu	51
2.5. Kentsel Dönüşüm Alanının Zemin Grupları ve Jeoteknik Özellikleri	53
3. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇLAR	53

BEŞİNCİ BÖLÜM:	
KENTSEL YENİLEMEYE İLİŞKİN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE DEĞERLENDİRMELER	55
1. GİRİŞ	57
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATININ İNCELENMESİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ	57
3. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇLAR	60
ALTINCI BÖLÜM:	
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SAHABİYE VE FATİH MAHALLELERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN TAŞINMAZ DEĞERLEME AÇISINDAN İNCELENMESİ, OLASI SORUNLARIN ANALİZİ VE UYGULAMAYA YÖNELİK POLİTİKA ÖNERİLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ VE TARTIŞMA	61
1. GİRİŞ	63
2. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE DEĞERLEME ÇALIŞMALARININ YASAL YÖNÜ VE SORUNLARI	65
2.1. Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Arazi Edinimi ve Değerleme Yöntemleri	66
2.2. Proje Alanında Mevcut Yapıların Değerleme Yaklaşımları ve Sorunları	69
2.2.1. Yapının Arazi veya Arsa Payının Değerlemesi ve Değerleme Sorunları	69
2.2.2. Taşınmazın Üzerindeki Yapıların Envanteri ve Yapı Değerleme Sorunları	71
2.3. Değerleme Çalışmalarının Yürütülmesi Sorumluluğu ve Yeni Yaklaşımları	84
2.4. Proje Sonrası İnşa Edilecek Taşınmazların Değerleme İlkeleri ve Şerefiyelendirme Sorunu	85
2.5. Proje ve Kamu Yararı Kararının İptali ve Kamulaştırma Sonrası Eski Malikin Geri Alma Hakkını Kullanma Talebi ve Etkileri	87
2.6. Proje Fizibilitesi, Halihazır Durum ve Geleceğe Yönelik Senaryolar Yönünden Analiz	89
3. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	90
YEDİNCİ BÖLÜM:	
SAHABİYE VE FATİH MAHALLELERİ'NDE KENTSEL YENİLEME VEYA DÖNÜŞÜM GEREKSİNİMİNİN SOSYAL, MEKANSAL, EKONOMİK, JEOLJİK VE JEOTEKNİK, MÜHENDİSLİK VE TAŞINMAZ PİYASALARI VE GELECEĞİ YÖNLERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİNE VE PROJE UYGULAMA AŞAMASINA YÖNELİK BAŞLICA ÖNERİLER	95
KAYNAKLAR	107
RAPORU HAZIRLAYAN EKİBİN ONAYI	111
EKLER	113
Ek-1	115
Ek-2	117

ÇİZELGELER DİZİNİ

	Sayfa No
Çizelge 1.1. Kayseri’de 2000- 2013 Yılları Arasında Nüfus Değişimi ve Gelişim	9
Çizelge 2.1. Yıllara Göre Kayseri İli Nüfus Değişimi	15
Çizelge 2.2. Yıllara Göre Kayseri Kent Merkezi Nüfusu Değişimi	16
Çizelge 3.1. Binaların Faydalı Ömürlerine Göre Yıpranma Oranları	42
Çizelge 3.2. 1998 ve 2008 Yıllarında Yayımlanan TS-825 Binalarda Isı Yalıtım Kurallarında U Değerlerinde Yapılan Değişikliklerin Karşılaştırılması	43
Çizelge 4.1. 1900 Yılından Sonra Türkiye’de Meydana Gelen 6 ve Üzeri Magnitütde Meydana Gelen Depremler	51
Çizelge 6.1. Sabahiye Dönüşüm Projesi Alanının Mülkiyet Dağılımı	68
Çizelge 6.2. Seçilmiş Proje Örneği Çerçevesinde Arsa Payının Yeniden Dağıtımı	75

ŞEKİLLER DİZİNİ

	Sayfa No
Şekil 1.1. Sahabiye ve Fatih Mahalleleri’nden Farklı Görüntüler	11
Şekil 2.1. 5216 Sayılı Kanuna Göre Kayseri Büyükşehir Belediyesinin Sınırları	19
Şekil 2.2. Kayseri Kenti Arazi Kullanımı, Toplu Konut ve Gecekondu Dönüşüm Alanları (2005)	20
Şekil 2.3. Kayseri Büyükşehir Belediyesi Arazi Kullanımı (2005)	21
Şekil 2.4. Kayseri Kent Merkezi Arazi Kullanımı (2005)	21
Şekil 2.5. 1/100.000 Ölçekli Kayseri-Sivas-Yozgat Çevre Düzeni Planı	22
Şekil 2.6. Sahabiye-Fatih Mahallesi Kentsel Yenileme Alanı	23
Şekil 2.7. Sahabiye-Fatih Mahalleleri Kentsel Yenileme Alanı Ulaşım İlişkileri	24
Şekil 2.8. İncelenen Yenileme Alanı Yakın Çevre İlişkileri	25
Şekil 2.9. İncelenen Yenileme Alanı ve Yakın Çevresinden Görüntüler	26
Şekil 2.10. Alana İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	27
Şekil 2.11. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararlarına Göre Yapılaşma Koşulları	28
Şekil 2.12. İncelenen Yenileme Alanı Mülkiyet Durumu	28
Şekil 3.1. Fatih Mahallesi - Açık Sokak’tan Bir Görünüş	35
Şekil 3.2. Fatih Mahallesi - Fark Sokak’tan Bir Görünüş	35
Şekil 3.3. Fatih Mahallesi’nden Bir Görünüş	36
Şekil 3.4. Sahabiye Mahallesi’nden Bir Görünüş	36
Şekil 3.5. Bağımsız Bölüm Dağılımları	37
Şekil 3.6. Kat Adedi ve Sayılarına İlişkin Bina Dağılımları	37
Şekil 3.7. İki ve Üç Katlı Kâgir Yığma Binalardan Görünüşler	38
Şekil 3.8. Yapım Yıllarına Göre Binaların Dağılımı	39
Şekil 3.9. Bakımsız Kullanılmayan Binalara İlişkin Görünüş	42
Şekil 4.1. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası	52
Şekil 4.2. Kayseri İli ve Çevresinin Türkiye Deprem Haritasındaki Yeri	52
Şekil 6.1. Sahabiye ve Fatih Mahalleri’nden Görüntüler	78
Şekil 6.2. Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi Alanındaki Eski Eserlerin Konumu	82
Ek Şekil-1: Sahabiye ve Fatih Mahallesi Taşınmazları Mülkiyet Yapıları	115
Ek Şekil-2: İncelenen Mahalle Sınırları İçinde Kalan Tescilli Yapıların Konumu	117

1. GİRİŞ

Kocasinan İlçesi, nüfusu yaklaşık 384.200'e (il'in toplam nüfusunun % 29,1'i) ulaşan, gerek sanayi ve ticaret alanları, gerekse diğer istihdam imkânlarının hızlı artış gösterdiği ve belirtilen özellikleri nedeni ile Kayseri İli'nin hızla göç alan bir ilçesidir. İlçe'nin karşı karşıya kaldığı sürekli ve düzensiz göç nedeni ile Kayseri İli'nin en fazla nüfus artışının söz konusu ilçede gözlemlendiği dikkati çekmektedir. Artan nüfus ve hane sayısına bağlı olarak İlçe'de yeterli miktarda imarlı ve altyapılı arsa üretiminin yapılmasına özen gösterilmiştir. Ancak kentin merkezi alanları ve özellikle Kocasinan İlçesi'nin eski yerleşim yerleri ve sanayi sitesi gibi mekanların yer aldığı merkezleri adeta çöküntü alanları olarak ortaya çıkmış ve son yıllarda artan kentsel sorunlara çözüm bulunması sürecinde kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinin uygulanması zorunlu hale gelmiştir. Bununla birlikte birçok il ve ilçeden farklı olarak il ve ilçenin ilk yerleşim yerlerinde gecekondular olarak tanımlanacak yapı bulunmamakta olup, mevcut yapı stokunun kalitesi ve İlçe'nin kentsel gelişme ile bütünleşmesinde sorunların olduğu gözlenmekte ve mevcut yapı stokunun yaklaşık olarak yarısının iskan (oturma) izni bulunmamaktadır.

Türkiye'de 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesine İlişkin Kanun kapsamında; TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), büyükşehir belediyesi ve yetki verilmesi halinde ilçe belediyeleri tarafından yürütülmektedir. 5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesine göre yapılacak dönüşüm veya yenileme uygulamaları ise doğrudan belediye veya belediye ile TOKİ Başkanlığı arasında akdedilen işbirliği anlaşmaları çerçevesinde yürütülmektedir. Kocasinan İlçesi Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi, 5393 Sayılı Kanunun 73'üncü maddesine göre Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından planlanmış ve yürütülmekte olan kentsel dönüşüm/yenileme projesi olarak, belirtilen kapsamda belediyelerce uygulanacak olan en geniş kapsamlı uygulama projesi olması bakımından da farklı özellikler taşımaktadır.

5393 Sayılı Belediye Kanununun "belediyenin görev ve sorumlulukları" başlıklı 14'üncü maddesinde belediye, mahallî müşterek nitelikte olmak şartıyla; **imar, su ve kanalizasyon ve ulaşım gibi kentsel altyapı**, coğrafi ve kent bilgi sistemleri, **çevre ve çevre sağlığı**, temizlik ve katı atık, zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans, şehir içi trafik, defin ve mezarlıklar, ağaçlandırma, park ve yeşil alanlar, **konut**, kültür ve sanat, turizm ve tanıtım, gençlik ve spor orta ve yükseköğrenim öğrenci yurtları, sosyal hizmet ve yardım, nikâh, meslek ve beceri kazandırma, ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetlerini yapacak veya yaptıracaktır. Anılan maddede "belediye hizmetlerinin sunumunda engelli, yaşlı, düşkün ve dar gelirli durumuna uygun yöntemlerin seçilmesi" esası vurgulanmıştır. Sonuç olarak il ve ilçe belediyeleri tarafından belediye sınırları içinde kentsel altyapı, konut ve dönüşüm projelerinin geliştirilmesi ve uygulamasının belediyelerin görev ve yetki alanına girdiği ortaya çıkmaktadır.

Sahabiye Mahallesi sınırları içindeki bütün cadde ve sokaklarda imar, su, kanalizasyon ve ulaşım gibi altyapı hizmetleri bulunmakla birlikte, mahalle içindeki konutların kalitesinin düşüklüğü, yaşam kalitesinin yetersizliği ve dar ve düşük gelirli nüfusun neredeyse mahalle nüfusu içindeki payının 2/3'ünün üzerinde olması, belirtilen bölgede dönüşümün öncelikle yapılmasını zorunlu kılmaktadır. 5393 Sayılı Kanunun 73'üncü maddesinde de "belediyelerin; belediye meclisi kararı ile konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmelerine" imkan verilmektedir. **Anılan Kanun hükmü kapsamında Sahabiye Mahallesi sınırları içinde halihazırda yetersiz, sağlıksız ve iskan izni olmayan konut yapıları yerine sağlıklı konut yapıları, ticari mekanlar, sosyal ve kültürel donatı alanları ve tesisleri kurma ve**

gecekondulu alanları ile eski kent kısımlarını yeniden inşa etmek için dönüşüm projesinin uygulanması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Esasen 5393 Sayılı Kanunun 73'üncü maddesinin ilk fıkrasına göre bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için sayılan hususlardan biri veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içinde bulunması şartının sağlandığı açıktır. İncelenen dönüşüm projesi alanının yapıları olan veya olmayan imarlı alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 hektar ve en çok 500 hektar arasında olması ile proje uygulamasının etaplar halinde yapılabilmesi hususları yönlerinden de mevzuata uygun bulunduğu tespit edilmiştir.

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi'nde maliklerle görüşmelerin yapılması ve rızaen projeye katılımın sağlanması beklenmektedir¹. Projeye rızaen katılmayan malik ve/veya hak sahiplerinin taşınmazlarının kamulaştırma işlemi yapılacaktır. Proje; Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından uzlaşma yapmayan veya uzlaşma yaptığı halde süresi içinde ferağ vermeyen hak sahiplerine yönelik olarak yapılacak kamulaştırma işleminde, belediye encümeni kamu yararı kararını alacak ve söz konusu karar valinin onayı ile yürürlüğe girecektir. Ancak kentsel dönüşüm projesi kapsamında "onaylı imar planı veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesi" olması halinde, söz konusu proje kapsamında yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınması ve onaylanması zorunluluğu bulunmamaktadır. Proje alanında belediyesi tarafından imar planının 1950 ve 1960'lı yıllarda tamamlanması ve buna göre yapılaşmanın gerçekleşmesi nedeni ile uzlaşma yapmayan maliklerin taşınmazlarının kamulaştırılmasında mahalle içindeki bütün taşınmazların cinslerinin arsa olarak alınması ve buna göre değer takdirinin yapılması zorunludur. Bununla birlikte dönüşüm sürecinde mahallede yeni kentsel tasarım projesi ve planın yapılması ve belediye meclisinde onanmasını halinde, ayrıca kamu yararı kararının alınmaması mümkün olmakla birlikte, bu yaklaşım, taşınmazların kamulaştırma bedellerinin kamu yararı tarihinin koşulları ve dava tarihinin fiyatlarına göre tespit edilmesi yerine, dönüşüm sonrası ortaya çıkacak olan taşınmazın piyasa değerinin, söz konusu proje gerçekleşmeden önce belediye tarafından maliklere ödenmesine imkan verecek ve proje maliyeti yapay olarak yükseltilmiş olacaktır.

Özellikle Sahabiye Mahallesi sınırları içinde malikler ve hak sahiplerinin yaşam koşulları, kentsel gelişim sürecine entegrasyon, hizmetlere erişim ve geliştirme sorunlarının asgari düzeye çekilmesi ve insani gelişimin hızlandırılması yönlerinden dönüşüm projesinin uygulanmasında genel olarak toplumsal yarar olduğu ve seçilen uygulama alanı yönünden de kamu yararının bulunduğu sonucunun vurgulanması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm veya yenileme çalışmalarına altlık oluşturmak bakımından Kayseri İli Kocasinan İlçesi sınırları içindeki Sahabiye ve Fatih Mahalleri'nin; sosyolojik durumu, yenilenmesi öngörülen alanın mekânsal özellikleri, alanda yer alan yapıların özellikleri, alanının jeolojik ve jeoteknik özellikleri, planlama çalışmalarının

¹ Kentin kimlikli ve tarihi yönden değerli mekanını yeniden kent yaşamına kazandırılması, kentsel dönüşüm (urban transformation), kentsel yenileme (urban regeneration), kentsel iyileştirme/sağlıklaştırma (urban rehabilitation), soylulaştırma (gentrification), kentsel canlandırma (urban revitalisation) ve hatta kentsel koruma (urban conservation) kavramlarından olan, kentsel miras (urban heritage), anıt eser (monuments), kültürel varlık (cultural property) kavramları ile birleşmiş ve bu kavramlar toplum veya kamu yararı (public interest) ile mülkiyet hakkı ve sınırları (property rights and the limitations) çerçevesinde ekonomi, kent planlama, çevre bilimleri ve mimarlık alanlarında en sık tartışılan konular haline gelmiştir (Dix 1990, Batisse 1992, Steinberg 1996, Ahunbay 1999, Kuban 2000, Okyay 2001, Tekeli 2009, Kuban 2010). Özellikle "kentsel koruma" (urban conservation) kavramı; 'kentsel kimlik', 'kentsel bellek', 'kentsel süreklilik', 'kentsel dönüşüm', 'kent yenileme', 'kentsel yeniden canlandırma' ve 'kentsel yeniden geliştirme' gibi birbirinden farklı ama her biri kentleşmenin doğurduğu sorunlar karşısında ortaya konulan çözümleri tanımlamakta kullanılan eylemlerle yan yana anılan bir kavram olarak görülmektedir. Kentlerin eskiyen bölümlerine ilişkin olarak zaman içinde yenileme gereksinimi duyulmakta olup, yenileme zorunluluğu, kentteki yapıların fiziksel ve toplumsal özelliği nedeniyle ortaya çıkabileceği gibi, belli bir semtin ya da kent bölgesinin değerini tümünden yitirmesi sonucunda da söz konusu olmaktadır. Bu raporda yenileme ile dönüşüm kavramları özdeş olarak ele alınmış ve bu çerçevede değerlendirme yapılmıştır.

gelişiminin değerlendirilmesi ve kentsel dönüşüm sürecinde değerlendirme sorunları ve temel çözüm yolları detaylı şekilde incelenmiştir. Kayseri İli'nde yapılan inceleme, mahallede yürütülen gözlem ve değerlendirme çalışmaları, uzman kişi ve kurumlarla görüşmelerin sonuçları ile daha önce Kayseri İli'nde taşınmaz piyasalarına yönelik araştırma sonuçları birlikte kullanılarak kentsel yenileme veya dönüşüm projesine olan gereksinim; sosyal, ekonomik, teknik, hukuki ve taşınmaz piyasaları gibi olası bütün yönlerden değerlendirilmiş ve sonuç olarak Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından alınan dönüşüm kararı ve uygulama olanakları akademik, hukuki ve teknik yönlerden irdelenmiştir.

Kentsel dönüşüm alanının yerinde incelenmesi, değerlendirilmesi ve dönüşüm projesi uygulamasının gerekli olup olmadığının akademik bir yaklaşımla ortaya konulması, Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın talebi üzerine araştırma ekibinin Ankara Üniversitesi Rektörlüğü tarafından yapılan görevlendirme kapsamında gerçekleştirilmiştir. Gerek odak grup çalışmaları, gerek ilgili kişi ve kurumların görüşleri ve kayıtları, gerekse yerinde yapılan inceleme, gözlem ve örneklem çalışmalarının sonuçlarına göre incelenen mahallede dönüşüm projesinin geliştirilmesi ve uygulanmasında genel toplum menfaatinin olduğu ve dönüşüm projesinin uygulanmasının Kayseri Büyükşehir Belediyesi sorumluluk alanında yer aldığı tespiti yapılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL YENİLEME ALANINDA KENTSEL GELİŞİME YÖNELİK SOSYOLOJİK ANALİZLER

Prof. Dr. Nilay ÇABUK KAYA

Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi Sosyoloji Bölümü

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

1. GENEL DURUM VE SOSYOLOJİK YAKLAŞIMLAR

Bugünkü görünümüyle ülkemiz kentlerinin en önemli sorunlarından biri olan ve uzun yıllardan bu yana üzerinde çok kapsamlı çalışmalar yapılmaya çalışmasına rağmen aşılamayan en temel konu çarpık kentleşmedir. En yalın anlatımla da çarpık kentleşme kentlerin herhangi bir denetim olmaksızın rastgele biçimde büyümesidir. Ortaya çıkan bu durum kısa vadede kent sakinleri açısından bir sorun olarak algılanmasa da, uzun vadede çözülmesi daha da zor hale gelen bir sorunlar yumağı oluşturmaktadır.

Göçler nedeniyle hızla artan kent nüfusları temel sorun alanının başlıcasıdır. Özellikle alt yapı hizmetlerinin kurumsal olarak sunulamadığı il ve ilçelerde yaşanan bir demografik görünümdür. Hazine ya da orman arazileri üzerine veya imarsız arsalar üzerine inşa edilen gecekondu temel problemler olarak karşımıza çıkmaktadır. Uzun yıllar önce kentin gelişiminin tahmin edilmesi ve bu yönde çalışmaların yapılması gerekirken yüzbinlerce, milyonlarca insanın yaşam alanı haline gelen bir kentin yeniden yapılandırılması çok daha zor bir süreç haline dönüşmektedir.

Çarpık kentleşmenin sosyal çözülmeye yol açması, beraberinde kent suçluluğu kavramını gündeme getirmektedir. Zira kent ortamında sosyal kontrol mekanizmalarının zayıflaması bazı sosyal sapmalara yol açmakta ve suç oranlarının artışına neden olmaktadır.

Göç ve kentleşme konusu ulusal ve uluslararası düzeyde oldukça geniş bir yazın alanına sahiptir. Günümüzdeki küreselleşme eğilimlerinin artan hızı nedeniyle göç ve kentleşme konularında güncel çalışmalara ihtiyaç artmaktadır. Kavramsal açıdan göç, insanların belirli bir zaman boyutu içinde bir yerleşim alanından başka bir yerleşim alanına sosyal, ekonomik, kültürel ve siyasi nedenlerle taşınması olarak tanımlanabilir.

Sosyolojik açıdan göç yalnızca bir coğrafi yer değiştirme süreci değildir. Bilindiği gibi göç beraberinde kültürel bir değişimi de içermekte olup, toplumsal dinamizmi içinde barındırmakta ve kültürel etkileşim, kültürlenme ve toplumsal değerlere ilişkin bilgilenmeye katkı sağlamaktadır. Diğer bir ifadeyle göç süreci insan zihninde zaman ve mekân kavramlarını yeniden kurguladığından bireysel ve toplumsal görünümleri farklı olan bir yapıdır.

Türkiye’de 1950’lerde yoğun bir şekilde yaşanan göç hareketlerinden sonra 1980’lerde yaşanan göç hareketleri, kontrol edilemediği ve planlanamadığı için pek çok sosyolojik ve kentsel sorunu da beraberinde getirmiştir. Bu sorunların yanında, kentsel yönetimlerin ve aynı zamanda merkezi yönetimi de belirleyen yeni bir nüfus yapısının kentlerde olduğu görülmektedir.

Türkiye’deki iç göç süreçlerinin analizi noktasında değiştirici faktörün nüfus artışı ve sanayileşmenin hızlanmasıyla paralellik gösterdiği söylenebilir. Göç hareketlilikleri fiziki anlamda konut sorunu ve çarpık kentleşme sorunlarını ortaya çıkarırken, sosyal anlamda uyum sorununa yol açan bir olgudur.

Plansız göç süreçleri beraberinde kentsel yapılanmalar içerisinde gecekondu ya da kaçak yapılaşma alanlarına yerleşme sonucunu doğurabilmektedir. Bu tip yerleşimleri tercih edenlerin; daha çok geleneksel değerlere bağlı ve ekonomik olarak alt gelir grubunda yer alanlardan oluştuğu sıklıkla görülmektedir. Gerçekte bu görünüm yeni taşınanların kente ait değerleri arzulamadığı anlamına gelmemektedir. Zira yeni göç grupları sosyal ve ekonomik durumlarının iyileşmesi yönünde beklenti içerisindeyler. Ogburn’un da ifade ettiği kültür boşluğu, aslında göç ile ortaya çıkan değişimin belirginleştirdiği uyum sorununa işaret eden bir kavramdır.

Kente taşınan yeni göç grupları için en önemli sorun sahip oldukları değer ve yaşam tarzlarını devam ettirme istekleridir. Bir anlamda topraktan ve akraba bağlarından kopamama hali kentleşme sürecini olumsuz etkileyen faktörlerdir. Bu durum beraberinde, plansız göç süreçleriyle

daha sorunlu bir hale dönüşmekte ve kentte ortaya çıkan marjinalleşme, kapalı devre sistemler ve sosyal adacıkların oluşmasına zemin hazırlamaktadır.

Coğrafyacı okul yaklaşımı içinde sosyoloji olarak değerlendirildiğinde, toplumların sahip olduğu karakteri, değerleri, örgütsel yapıyı ve düşünce biçimini belirleyen asıl etmenin fiziki etkenler olduğu ileri sürülmektedir. Bu bakışın temel savunuları günümüz için tüm boyutlarıyla kabul edilmese dahi bilinen şey fiziki çevrenin insan ilişkileri ve psikik yapısı üzerinde şu ya da bu şekilde etkili olduğudur. Bu yaklaşıma göre, kişiler ait oldukları coğrafyaya ilişkin mitolojik bir kurguya yatkındırlar ve bunu yaparak doğdukları yeri “kimlik temsil alanı” olarak değerlendirip yüceltmektedirler. Bu çerçevede göçün yol açtığı önemli sorun alanlarından birisi de kırsal nüfusa nitelik kazandırma ve göçen edenlerin kentleşme sürecinde yeni üretim biçimi ve ilişkilerin ihtiyaç duyduğu toplumsal uyumu hazırlamadır.

Literatürde kentleşme tanımı; genelde her ne kadar ilk bakışta fiziksel nüfus yoğunluğunu çağrışırsa da asıl kentleşme göstergeleri; üretim biçimi, doğum ve ölüm oranları, toplumsal örgütlenme ve diğer bireylerle olan ilişkilerde belirleyici olan değerlerdir. Bir anlamda kentin gerektirdiği bilişsel, duyuşsal ve davranışsal tutumların sergilenmesidir. Söz konusu tutumlar ise çevreye, siyasete, aileye, dine ve Kanunlara yönelik olanlar doğrultusunda şekillenmektedir.

Kentsel mekânlara yerleşmeye başlayan bireylerin kentteki tutumları, ne tür sosyal ilişki geliştirdikleri, aidiyet durumları anlaşılması gereken temel alanlardır. Diğer önemli bir boyut ise göç sürecinin anlaşılması ve göçü ortaya çıkaran etkenlerin tespit edilebilmesi gerçeğidir.

Türkiye açısından konuyu ele aldığımızda, ilk yapılan nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusumuzun % 75,8’nin köylerde yaşadığı bir ülkeden, bugünlerde kırsal nüfusun % 25’in altında olduğu bir toplumsal yapı ile karşı karşıya bulunmaktayız. Yaşanan hızlı göç süreçleri beraberinde kentsel mekânlarda sosyal uyum sorunlarını merkeze taşımakta ve ekonomik gelişmeyle paralellik göstermesi için uğraş verilmektedir. Bilindiği üzere bireyler kendilerine kucak açan, değer veren ve onlara kimlik kazandıran oluşumlara yönelmektedirler. Bu noktada sürecin kurumsal ya da kurumsal olmayan boyutta işlemesi sonuçları belirlemede etkilidir. Özellikle ezilmiş, aşağılanmış, yok sayılmış ve dışlanmış birey ve grupların kent yaşamı içerisindeki sosyal uyum problemleri, anlaşılması ve çözülmesi gereken bir alandır.

Türkiye’deki kentleşme hareketlerinin demografik temelde yürümesi, hızlı bir kentleşme dalgasının yaşanmış olması ve bölgesel kentleşmelerin varlığı gerçeği dikkate alındığında bahsedilen sorunlar varlığını daha da ciddi kılmaktadır.

2. KAYSERİ İLİ’NE YÖNELİK GENEL DEĞERLENDİRMELER

Kentleşme ve göç olgusunu Kayseri kenti için ele aldığımızda, bu konuda yapılan çalışmalarda ortaya konulan değerlendirmelere göre; ova üzerine kurulu olan Kayseri, göçmenlere planlı bir yerleşim alanı sunmaktadır. Kentin sanayileşmesi ile birlikte önce çevre ilçelerden merkeze doğru başlayan göç, son yıllarda çevre illerden Kayseri İl Merkezi’ne yönelen göç hareketine dönüşmüştür. Kentin konumu sebebi ile genişlemesi ihtiyaca cevap verecek ölçüde hızlı ve planlı olabilmektedir. Bugün Kayseri İli’ne göç sonucu gelenler, diğer büyük şehirlerin aksine alt yapı sorunlarının olduğu, köy simulasyonuna kentte devam ettikleri gecekondu semtlerine değil, kentin merkezinde boşalan binalara yerleşmekte, kent ile biraz mesafeli de olsa kendi kültürlerini bu binalar çevresinde sürdürmektedirler (Aktürk vd. 2013).

Kentin bazı bölgelerinde yoğunlaşan bu göç hareketi kent sakinlerinde suçların özellikle o bölgelerde artacağı endişesi uyandırmaktadır. Yeni gelenlerin kent kültürüne ait normları bir anda benimsemesi ve uygulamaya başlaması beklenemez. Bu nedenle kente yeni yerleşenlerin kendi

kültürel normlarına uygun, ancak kent kültürüne uygun olmayan her davranışının “suç tehdidi” ya da sapma olarak yorumlanması olasıdır.

Kayseri İli Kocasinan İlçesi sınırları içinde yer alan Sahabiye ve Fatih Mahalleleri’nde 505.000 m²’lik alan üzerinde planlanan kentsel dönüşüm projesine katkı sağlayacak sosyo-kültürel verilerin toplanması ve analiz edilmesi gerekli görülmektedir. Bu amaca yönelik olarak alana ilişkin gözlem ve incelemelere dayalı çeşitli kaynaklar aracılığı ile kentin risk alanlarına yönelik kentsel dönüşümün gerekliliğine yönelik ihtiyaç değerlendirilmesi hedeflenmiştir.



Tarih boyunca bir ticaret merkezi olarak tanınmış olan Kayseri İli, İç Anadolu Bölgesi’nin ticaret ve sanayi merkezi olarak gelişmiş bir kentidir. Ticaret ve zanaat alanında geçmişten günümüze uzanan köklü bir kültürel birikime sahiptir.

Kayseri İl Merkezi büyükşehir statüsündedir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi, yeni Kanun ile 5 ilçe belediyesinden (Kocasinan, Melikgazi, Hacılar, İncesu ve Talas) oluşmaktadır. İl’in 16 ilçesi bulunmaktadır.

2.1. Nüfus

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Kayseri İli’nin nüfusu 2000 yılında 1.060.432 iken, 2013 yılında 1.295.355 kişi olmuştur. 2000 yılında nüfus büyüklüğü bakımından Kayseri İli 17. sırada iken, son genel nüfus sayımına göre Türkiye’nin 16. büyük ilidir. Kayseri’de nüfus artış hızının, genel olarak ülke ortalamasının üzerinde bir hızla artış gösterdiği ve bu eğilimin gelecek yıllarda da sürmesinin beklendiği vurgulanmalıdır (Çizelge 1.1).

Çizelge 1.1. Kayseri’de 2000- 2013 Yılları Arasında Nüfus Değişimi ve Gelişim

2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1.060.432	1.165.088	1.184.386	1.205.872	1.234.651	1.255.349	1.274.968	1.295.355

İl’in nüfusu 2008, 2009 ve 2010 yıllarında artış göstermiş ve 2011 ile 2012 yıllarında azalış olmuş ve 2013 yılında sonra tekrar artış eğilimine girildiği dikkati çekmektedir. 2008-2013 dönemi Kayseri İli nüfus verileri incelendiğinde, Melikgazi İlçesi’nin en yüksek nüfusa sahip olduğu, bu ilçeyi Kocasinan ve Talas İlçeleri’nin izlediği anlaşılmıştır. Merkezde olmayan ilçelere bakıldığında da en yüksek nüfusa sahip ilçeler; Develi, Yahyalı ve Bünyan İlçeleri olarak sıralanmaktadır. Ayrıca nüfus yoğunluğu ele alındığı zaman İl’in nüfusu, 2007-2013 döneminde Türkiye (92-100) ortalamasının altında kalarak 68-76 kişi aralığında değişim göstermiştir (GYODER, 2014). Nüfusun yaş gruplarına göre dağılımın incelenmesi neticesinde, Kayseri İli’nde genç bir nüfusun mevcut olduğu dikkati çekmektedir. Özellikle ilde 5-9 yaş grubundaki kişiler il nüfusunun % 8,90’ını ve 10-14 yaş ile 15-19 yaş grubundaki kişiler ise % 8,62’sini oluşturduğu gözönüne alındığı zaman İl’in nüfusunun % 17,52’sinin 19 ve daha küçük yaşlarda olduğu ortaya çıkmaktadır. İl’in genç ve dinamik nüfus yapısı, gelecek yıllarda istihdam alanlarına olan talebi göstermesi bakımından da önemli bulunmaktadır.

2.2. Göç ve Dışlanma

Göç olgusu ve bu olgunun getirdiği sorunlar, Türkiye’de sosyal bilimcilerin son elli yıldır uğraştıkları ve çözüm politikaları sundukları konulardan biri olsa da, sanayileşmenin, ulaşım imkânlarının daha gelişmiş olduğu büyük kentlerde yoğunlaşmış olması, zorunlu göç, eğitim

olanaklarının büyük şehirlerde bulunması nedeni ile bu şehirlerin konforuna ve sunduğu imkânlarla alışmış olan yükseköğrenim görmüş öğrenci kesimin büyük şehirlerden ayrılmak istememesi gibi nedenlerle nasıl bir politika izlenirse izlensin büyük kentlere göçü önleyebilmek pek mümkün olamamıştır.

Son on yılda Anadolu sanayiinin güçlendirilmesi ve ulusal gelirden daha fazla pay sahibi olmaya başlaması ile orta büyüklükte, alt yapısı tamamlanmış şehirlerin göç açısından cazibe merkezi haline gelmesi söz konusu olmaktadır. Resmi istatistiklere göre; % 2, 07 gibi bir göç hızına sahip olan Kayseri, İç Anadolu Bölgesi'nin göç alan üçüncü büyük kentidir. Nüfusu 2012'de 1.274.968 olan Kayseri İli'nde iç göç sonucu yerleşmiş 333.046 (% 26,6) kişi bulunmaktadır. Kayseri İli'ne göçenlerin büyük çoğunluğunun komşu illerde geldiği bilinmektedir. Şehirde, 74.572 Sivaslı (% 5,9), 57.160 Yozgatlı (% 4,5), 32.614 Nevşehirli (% 2,6), 23.729 Kahramanmaraşlı (% 1,9), 17.277 Adanalı (% 1,38) ve 19.789 Ağrılı (% 1,58) bulunmaktadır. Yine istatistiklere göre, kente göç sonucu gelenlerin % 61,6'sını komşu illerin nüfusuna kayıtlı olanlar oluşturmaktadır (TÜİK, 2013). Yapılan yeni ekonomik yatırımlar nedeni ile Kayseri İli'nin göç alması kaçınılmaz görünmektedir.

Göç olgusu ile karşı karşıya olan Kayseri Kenti üzerine yapılan çeşitli araştırmalar kentleşme sorunları içinde göç edenlere ilişkin kentte oluşan algılar ve tutumlara yönelik bazı riskleri ortaya koymaktadır. Aktürk vd. (2013) tarafından yapılan çalışmada vurgulandığı üzere Kayseri Kenti'nin kültürel yapısının dışa kapalı bir özellik taşımaktadır. Özellikle kentin kültürünün yoğun olarak esnaf kültürü olarak ve sosyalleşme alışkanlıkları aileler arasında "oturma" olarak adlandırılan ev ziyaretleri çevresinde şekillenmiştir. Kendini kentin sahibi olarak tanımlayan esnaf aileleri sadece eşiti saydığı ailelerle sosyal ilişki kurmakta ve yeni gelenleri dışlayıcı ilişkiler kurmaktadır. Kayseri İli, ilk göç dalgasını çevre ilçelerden yaklaşık kırk yıl önce almış olsa da, "yirli/illi" (kentli) ve "köyli" (kırsal yerleşimli) ayrımı henüz ortadan kalkmamış, son on yıllarda çevre illerden gelenler dışarıklı, uzak illerden gelenler ise iyiden iyiye yabancı olarak kabul edilmiştir. "Öteki"nin varlığını bu kadar yoğun hissedilen ve hissettiren Kayserili, yaşadığı ve Erciyes Dağı'nın kış turizmine kazandırılma çabaları nedeni ile yaşayacağı göç dalgaları sonucunda şehirde işlenecek suç oranlarının artacağından endişe etmektedir. Açıklanan nedenle Kayseri İli'nin merkezi çevresinde gelişen risk alanlarına ilişkin kentsel dönüşüm ihtiyacı gündeme gelmiştir.

3. SAHABİYE VE FATİH MAHALLELERİ'NE İLİŞKİN SOSYOLOJİK ANALİZLER

Merkez ilçelerde yerleşim büyüklüğünün yeterli olduğu ve kentsel gelişimin Melikgazi, Talas ve Kocasinan İlçeleri'nde hızlı olduğu gözlenmektedir. Kayseri İli'nde son yıllarda yaşanan sanayi faaliyetlerindeki gelişmeler, kent merkezinde ticari faaliyetlerin artmasını sağlamış, beraberinde kent çeperlerinde yeni yaşam alanlarının oluşması ve mevcut alanların genişlemesi söz konusu olmuştur.

Yerleşik nüfus için yaşam alanı olmasının ötesinde göç ile gelen nüfus için düzenli yapılaşma alanı tesis edilmiştir. Kent, komşu şehirler için de bir cazibe merkezi halini almaya başlamıştır. Özellikle sanayi alanındaki gelişmeler iş olanaklarını artırmış ve komşu illerden yoğun bir biçimde göç alınmasına neden olmuştur.

Kentte yaşanan bu gelişmeler sosyal imkanların, eğitim ve sağlık hizmetlerinin de artmasını sağlamıştır. Ankara Üniversitesi Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı ve GYODER tarafından 2014 yılında Kayseri İli'nin gayrimenkul sektörü üzerine yapılan ve yayınlanan araştırma sonuç raporunda, kamu kurum ve kuruluşları ile yerel halkla yapılan görüşmeler sonucunda elde ettiği bulgulara dayalı olarak koyduğu bulgular şunlardır:

- Kent içinde cazibe merkezleri ve yeni yaşam alanları oluşturularak, gayrimenkul sektöründe önemli gelişmeler yaşanmaktadır.

▪ Tesis edilen yeni yaşam alanlarının ortasında kalan eski yaşam merkezleri ve sanayi alanları, kentin gelişimini olumsuz şekilde etkileyen alanlar olarak değerlendirilmektedir.

▪ Merkezde çöküntü alanları olarak; Sahabiye, Tavukçu, Fatih, Boztepe, Esentepe, Hacısaki, Sancaktepe, Fevzi Çakmak, Kılıçarslan ve Yeşil Mahalleleri ile eski sanayi alanı belirlenmiştir.

▪ Merkez çevresindeki çöküntü alanları, genelde 50-60 yıllık yapılardan oluşan 1-5 katlı geleneksel yapım yöntemleri veya ekonomik ömrünü tamamlamış olan betonarme yapılardan oluşan yapı gruplarının yer aldığı mahalleler ile kent içinde kalmış olan küçük sanayi alanlarının oluşturduğu bölgeler olarak tespit edilmiştir.

▪ Kentin belirtilen alanlarında mutlaka kentsel dönüşüm çalışmalarının yapılması ve tarihsel mekanlarda kentsel koruma ve yenileme çalışmalarına ağırlık verilmesine gereksinim bulunmaktadır.

▪ Çöküntü alanları olarak değerlendirilen bu alanların, kent merkezinin gelişimini önemli oranda etkileyen alanlar oldukları vurgulanmakla beraber, bu alanlarda uygulanacak dönüşüm projelerinin, il'in kentsel bütünleşmesi açısından da önemli ölçüde etkili olacağıdır.

Önceki araştırmalarda yapılan değerlendirmeler ışığında ve alanda yapılan inceleme sonucunda Sahabiye ve Fatih Mahalleleri için kentsel dönüşüm projelerine olan ihtiyaç mevcut durumdaki mekânsal yansımalar ve mekana ilişkin oluşturulan kimlik kentin bu merkezi alanına ilişkin değer kaybettirmektedir. Belirtilen iki mahallenin mevcut durumunda yeşil alanların çok az olduğu, otopark ve sosyal donatı alanlarının olmadığı, yapısal olarak görsel estetikten uzak ve sağlıksız yapılaşma koşullarının kentsel ihtiyaca cevap veremeyecek durumda oldukları görülmektedir (Şekil 1.1). Bu nedenle Kocasinan İlçesi Sahabiye ve Fatih Mahalleri'ni kapsayan bölgede mekânsal, kültürel, sanatsal, sosyal ve ekolojik değerleri geliştirici nitelikte bir kentsel tasarım yapılarak oluşturulacak yeni mekanlar ile alanın kentin gelecek vizyonu ile örtüşen bir şekilde kente kazandırılması önem taşımaktadır.



Şekil 1.1. Sahabiye ve Fatih Mahalleleri'nden Farklı Görüntüler

Özellikle doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımı, yaşam kalitesi, doğal afetlerle mücadele ve çevresel risklerin azaltılması gibi çevresel faktörlerden ötürü de kentsel dönüşüme olan ihtiyaç artmaktadır. Kayseri İl'i'nin en eski planlı yerleşim yerlerinden biri olan, ancak zaman içerisinde değer kaybına uğrayan, 505 bin metrekarelik alanda 4.709 adet konut ve 1.000 adede yakın işyeri yapılarıyla kentin plansız semtlerinden biri haline gelen Sahabiye Mahallesi, yeni bir kimliğe ihtiyaç duymaktadır. Çünkü planlı olarak kentin bir döneminin yeni yüzü ve kültürel olarak yeni bir yaşamın sunulduğu konutlar ve sokaklar artık başka yüzleri temsil etmektedir. Mahalledeki yapıların mevcut durumda kötü durumda olmasının yanı sıra, düşük gelir grubuna

hitap etmekte olduğu ve dışarıdan göç eden işgalcileri barındırmakta olduğu tespit edilmiştir. Hoyt'un da belirttiği gibi, kenttin daha önceki üst sosyo-ekonomik seviyedeki kişilerin terk ettikleri bölgeleri "istila" ile ele geçiren göçmenler bu bölgenin değerini azaltmaktadır.

4. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇLAR

Genel anlamda kentleşme, kırdan kente göç edenlerin kente uyum sürecidir. Diğer bir ifade ile kentte yaşayan insanların kentli olma bilincine sahip olmaları ve buna uygun tutum ve davranışlarda bulunmalarıdır. Göçle beraber ortaya çıkan değişiklikler, gerçekte kentin sahip olduğu genel dinamiklerle paralellik arz etmeyebilir. Kent yaşamında kırdan kente göç edenlerin önemli bir kısmının kırsal tutumlarını kentte devam ettirme eğiliminde olduğu görülmektedir. Sosyal sistemi zorlayıcı, bütünleşmeyi engelleyici ve kentlilik bilincini gerileyen bu süreç sosyal mekanizmalar aracılığıyla dengelenebilir. Bir anlamda kentli, daha çok ikincil ilişkiler geliştiren, sorunlarını kendisi çözebilen, toplumun üyesi olarak var olduğunu düşünen ve bu doğrultuda davranan birey olarak tanımlanabilir.

Kente ilişkin tanımlamalar ile kentin sosyal dokusunu irdelediğimizde, karşımızda ciddi bir sosyal ve ekonomik yoksulluk durumunun olduğu görülmektedir. Çarpık kentleşme, altyapı sorunları, kamusal hizmetlere erişememe ve aidiyet sorunun üst seviyede olduğu görülmektedir. Kentin çöküntü alanları olarak tanımlanabilecek mahalleleri yoksulluk, dışlanma, marjinalleşme ve içe kapanmanın merkezleridir.

Kayseri Kenti'nin merkezinde yer alan Sahabiye ve Fatih Mahalleleri de eski plan döneminin 50-60 yıllık binaları olarak, eskimiş, dökülen sıvaları ile yaşam konforu açısından sıkıntılar barındıran apartman gecekonduları görüntüsüne bürünmüştür. Bu mahallelerin belirgin nitelikleri; genel yaşam koşullarına uymayan maddesel ve sosyal koşulların yetersizliği ve çevrelerinin bozulmuş olmasıdır. Mahallelerdeki konutlar çoğunlukla bakımsız durumdadır ve basit konfor ve sağlık unsurlarından yoksundurlar. Ayrıca sosyal donatı alanlarının eksikliği, otoparklar, spor tesisleri ve yürüyüş güzergahlarının olmadığı bir yaşam alanı olarak dikkati çekmektedir. Bu durum özellikle kentteki çocuk, kadın, yaşlı ve engellilerin yaşam kalitesini düşürmekte ve kentle olan aidiyet bağlarını zayıflatmaktadır. Diğer yandan kentin bu mekânlarına ülkemizin farklı illerinden gelen vatandaşlarca yerleşim yeri olarak tercih edildiği düşünöldüğünde, kültürel çeşitliliği kanallize edici çalışmalara ihtiyaç olduğu söylenmelidir. Kentin kompartımanlara ayrılmış yapısı, bölünmüşlük görüntüsü arz etmekte ve Kayserili ve dışarılıklı ayrımlaşması Kayserililik ve kentlilik algısını engelleyen bir özelliği oluşturmaktadır.

Kentlere ilişkin olarak unutulmaması gerekli olan diğer bir nokta, kentlerin sadece insanların bir arada yaşadığı fiziksel mekânlar olmadıkları ve kentlerde yaşayan insanların günlük hayatlarındaki davranış kalıpları, düşünce biçimleri, politik tercihleri, sosyal ilişkileri gibi kente özgü sosyal, siyasal ve kültürel özellikler için olduğu gibi, fiziksel yapılanmanın da mimarisıyla, estetiğiyle, kente özgü hız ve ölçeği ile ayrı özellikler taşımasıdır. Sonuç olarak kentin kalitesinin artırılması, bir yandan da mevcut hizmetlerin ve fiziksel donanımların niteliksel olarak dönüştürölmesini de gerekli kılmaktadır. Gelişmiş yapı teknolojisi ve güncel mekansal kullanım trendlerine göre mevcut yapılaşmanın yenilenmesi de bugün için bir ihtiyaç olarak değerlendirilmelidir.

İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL YENİLEME ALANINA İLİŞKİN MEKÂNSAL DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

Doç. Dr. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ

Gazi Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

1. KAYSERİ KENTİ'NİN DEMOGRAFİK GELİŞİMİ

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan Kayseri İli (eski Mazaka, Kaisareia), Kızılırmak'ın güneyinde bulunan Kapadokya Bölgesi'nde tarihi İpek Yolu'nun üzerinde yer almaktadır. Bu nedenle her çağda tüm ulusların ilgisini çekmiş ve pek çok uygarlıkların beşiği olmuştur. Kayseri İli, M.Ö. 4000 yılında başlayan 6000 yıllık bir tarihe sahiptir.

Cumhuriyet'in kurulması ile birlikte 1924 Anayasası gereği vilayet olan Kayseri İli'nin 1928'de Merkez, İncesu, Bünyan, Develi ve Aziziye (Pınarbaşı) olmak üzere, 5 kazası (ilçe), 21 nahiyesi (bucak) ve 314 köyü vardı. Bugün ise Kayseri İli'nin 16 ilçesi (Akkışla, Bünyan, Develi, Felahiye, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Özvatan, Pınarbaşı, Sarioğlu, Sarız, Talas, Tomarza, Yahyalı ve Yeşilhisar) bulunmaktadır. İl'in 1965 yılında 536 bin kişi dolayında olan nüfusu 2013 yılının sonunda 2,42 kat artış göstererek 1,3 milyon kişiye yaklaşmıştır. Özellikle 6360 Sayılı Kanun ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda yapılan değişiklik ile büyükşehirlerde il sınırının belediye sınırı olması nedeni ile kırsal nüfusun olmadığı görülse bile, İl'in birçok ilçesinde nüfusun önemli bir kısmının, kırsal özellikli mahallelerde ikamet ettiği ve geçimini tarımsal faaliyetlerden sağladığı görülmektedir.

Çizelge 2.1. Yıllara Göre Kayseri İli Nüfus Değişimi

Yıllar	Toplan Nüfus (Kişi)	Değişim (1965=100)	Sıra	Kırsal Nüfus	Kırsal Nüfusun Payı (%)	Kentsel Nüfus	Kentsel Nüfus Payı (%)
1965	536.206	—	16	344.985	64	191.221	36
1970	598.693	12	17	361.869	60	236.824	40
1975	676.809	13	18	381.227	56	295.582	44
1980	778.383	15	15	398.031	51	380.352	49
1985	864.060	11	16	375.504	43	488.556	57
1990	943.484	9	17	339.412	36	604.072	64
2000	1.060.432	12	17	328.078	31	732.354	69
2007	1.165.088	10	16	269.835	23	895.253	77
2008	1.184.386	2	16	182.937	15	1.001.449	85
2009	1.205.872	2	16	178.593	15	1.027.279	85
2010	1.234.651	2	16	170.487	14	1.064.164	86
2011	1.255.349	2	15	164.819	13	1.090.530	87
2012	1.274.968	2	15	158.575	12	1.116.393	88
2013	1.295.355	2	15	0	0	1.295.355	100

Kaynak: TÜİK ilgili nüfus sayımı verileri

Kayseri İli nüfus büyüklüğü bakımından Türkiye'nin önemli illerinden biridir. 2010 yılından sonra nüfus büyüklüğü açısından 15. sıradaki yerini korumuştur. Kayseri Kent Merkezi nüfusu da kentin ekonomisinin gelişimine paralel olarak sürekli artmıştır. Kentlerin sosyal ve ekonomik gelişmesi ile kent merkezinin nüfusu arasında bir bağlantı bulunmaktadır. İl'de 1965 yılında toplam nüfusun sadece % 19,13'ü kent merkezinde yaşamakta ve özellikle ticaret faaliyetleri ile uğraşmaktadır. Zaman içinde kent merkezinin nüfusunun kent dışındaki yerleşimlerden daha hızlı artması, il'de sanayi, ticaret, eğitim ve sağlık hizmetleri alanındaki gelişmelere bağlı olarak artan iç göçün de etkisi ile İl'in nüfusunun 2010 yılında yaklaşık % 77'si kent merkezi olarak kabul edilen il ve ilçe merkezlerinde yoğunlaşmış olması sonucuna neden olmuştur (Çizelge 2.1, Çizelge 2.2).

Çizelge 2.2. Yıllara Göre Kayseri Kent Merkezi Nüfusu Değişimi

Yıllar	Kent Merkezi Nüfusu (Kişi)	Yıllar	Kent Merkezi Nüfusu (Kişi)
1935	46.181	1990	425.776
1940	52.467	1997	491.000
1945	57.864	2000	536.392
1950	65.488	2007	696.833
1955	82.405	2008	884.663
1960	102.596	2009	911.984
1965	126.653	2010	950.017
1970	160.958	2011	977.240
1975	207.037	2012	1.274.968
1980	281.320	2013	1.295.355
1985	380.838	2014	1.300.200

Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kayıtları.

2. KAYSERİ KENTİ'NİN MEKANSAL GELİŞİMİ²

2.1. Plan Öncesi Dönem

Selçuklular, Beylikler Dönemi ve Osmanlı Devleti bünyesinde varlığını ve önemini sürdüren Kayseri Kenti'nin karakteristik özelliğini oluşturan kale ve çevresinde oluşan organik kent dokusu Cumhuriyet Dönemi'ne kadar varlığını sürdürmüştür. 1927 nüfus sayımına göre nüfusu 40.000 kişiye yakın olan Kayseri İli, o dönemde ortalama iki kilometre çapında bir alanı kapsamaktadır.

Yaklaşık olarak 1930'lu yıllara kadar, Kayseri Kent Merkezi'nde önemli bir değişim olmamıştır. Cumhuriyet Dönemi'nden itibaren kentte önce kamu sonra özel sektör gelişmiş ve kent yeni ulaşım olanaklarıyla büyümüştür. 1930'u yıllardan sonra kent dışında sanayi alanları ve sanayi alanlarının yakınında, yeni konut alanları belirmeye başlamıştır. Kentte kurulan ilk büyük sanayi kuruluşu 1926 yılında kurulan Hava İkmal ve Bakım Merkezi'dir. Geniş bir alana yayılan bu kuruluş, kentin kendisine olan doğrultuda gelişmesini engelleyen önemli bir eşik olmuştur. 1927 yılında kentin kuzeyinden geçen, doğu-batı yönünde uzanan demiryolu, zaman içinde o bölgede değişime neden olmuştur. 1935 yılında demiryolunun kuzeyinde, Sümer Bez Fabrikası kurulmuştur. Bu kuruluş; lojmanlar, sosyal tesisler ve eğitim kurumlarıyla birlikte kentin kuzeyinde yeni bir mahalle oluşturmuştur.

2.2. Birinci Plan Dönemi (1944-1975)

Kayseri İli ile ilgili ilk planlama çalışmaları 1944'de Alman şehirci Prof. Ösner danışmanlığında, Kemal Ahmet Aru tarafından başlamıştır. Ösner eski kentin korunmasını, yeni konut gelişme alanlarının ise doğu yönünde, Sivas Caddesi'nin iki yanında ızgara planlı olarak gelişmesini önermiştir. Ancak bu öneri Belediye Meclisi tarafından pahalı olduğu gerekçesiyle reddedilmiştir. Belediye'nin isteği doğrultusunda eski kentin planlaması, ileride merkezde yoğunlaşan sivil, kamusal, kültürel ve tarihsel yapıların tahribine yol açmıştır.

² Bu bölümde Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu (2006) ve Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Ana Planı Raporu (2006) verileri kullanılmıştır.

Daha sonraları, belediye çeşitli yıllarda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca onaylanan mücavir alanlara ek imar planları düzenlettirmiştir. Bu planlar genellikle bölgesel ölçekte ya da mahalle ölçeğindedir. Planla birlikte gelişen imar faaliyetlerinin bugünkü Kayseri makro-formunun önemli belirleyicilerinden biri olduğu söylenebilir. 1950'de iç kalenin güneyinden Kışıkapağı'ya kadar olan bölge kamulaştırılmış ve burası ızgara planlı olarak, alt katları çarşı, üst katları konut olacak şekilde yeniden şekillenmiştir. 1957'de uygulanmaya konulan planda Merkezi İş Alanı olarak öngörülen bu bölge, ileride de MİA içindeki önemini korumuştur.

1950'li yıllar, pek çok imar faaliyetinin geliştiği yıllardır. Eski dokunun yıkımı ile yeni cadde ve sokaklar açılmış, Sahabiye, Fatih, Aydınlikevler ve Esenyurt gibi kentin batı ve kuzey yönündeki yeni konut alanları oluşturulmuştur. Bir yandan kentin eski dokusu yenilenirken, bir yandan da yeni konut ve çalışma alanları oluşmuştur.

Kentin batı yönünde kamu ve özel sektör tarafından oluşturulan sanayi kuruluşları yeni konut alanlarının oluşumunu teşvik etmiş, kentin doğu yönünde gelişimi aynı ivme ile devam edememiştir. Ancak yine de artan nüfusun gereksinimini karşılamak üzere, kentin doğu yönünde Sivas Caddesi üzerindeki Kavak Yazısı Mevkisi'nin planlaması K. Ahmet Aru'ya yaptırılmıştır. Böylece, kentin doğusu, Sivas Caddesi'nin her iki yanı konut alanı olarak düzenlenmiştir. 1957 yılına kadar Deliçay'ın ötesine geçmemiş olan kent, bu aks boyunca 1960'lı yıllardan sonra hızla ilerlemiştir. 1963'de Erkilet Havaalanı'nın yapımı, Erkilet üzerindeki diğer konut alanlarının oluşumu ile kentin kuzey yönünde de gelişme başlamıştır.

Merkez çevresinde kompakt bir forma sahip bulunan kent, nüfus artışı ve yeni ulaşım olanakları ile sanayinin yer seçimi sonucu olarak doğu-batı yönünde lineer olarak büyümeye başlamıştır. Bu oluşum, tarihi kent dokusundan öncelikle üst gelir grubu ailelerin yeni konut bölgelerine yöneliminin başlangıcı olmuştur. 1960'lı yıllarda kentsel alanlarda 3-5 katlı yapılanmaya gidilmiştir. Kent bir yandan yeni alanlara doğru yayılırken, diğer yandan da merkezde geleneksel doku üzerinde tahribatlar artmıştır.

1970'lerde yapılan planlama faaliyetlerin merkezi gelişim sorununu iyi çözmemiş olmasına, koruma faaliyetlerinin yetersizliği de eklenince, geleneksel doku üzerindeki baskı önlenememiştir. 1950 yılı sonrası Türkiye genelinde görülen göç hareketi, 1970'lerde Kayseri İli'ni de etkileyerek, kent çevresinde imara aykırı yapılanmalar ve gecekondu alanlarının oluşmasına neden olmuştur. Gecekondular merkezin kuzeybatısındaki Sümer Bez Fabrikası'nın çevresinde ve doğuda Çifte Kümbetler'in güneyinde yoğunlaşmıştır.

2.3. İkinci Plan Dönemi (1975-1986)

1975 yılında Yavuz Taşçı tarafından yapılan nazım imar planı ile yüksek bloklu geniş caddeli kent görünümü oluşmaya başlamıştır. Taşçı planında Kayseri Metropoliten Alanı, hizmet-yoğun şehir merkezi olarak tasarlanmıştır. Gelişme lineer formda hedeflenmiş ve Kayseri İli tek merkezli bir kent oluşumu olarak ele alınmıştır. Plan açıklama raporunda, Kayseri İli'nde kapalı çarşının yanında yeni merkez gelişmesinin ve sanayi bölgelerinin oluşumundan hareketle, merkez yerleşiminin ve biçiminin kentin fiziki şekillenmesinde yol gösterici olarak ele alındığı ve etkin bir ulaşım sistemi ile tek merkezli bir makroform yaratılacağı belirtilmiştir.

Belirtilen planda geleneksel dokunun bir bölümü sit bölgesi sınırları içine alınmış, ticaret ve hizmet sektörünün yoğunlaştığı Cumhuriyet Mahallesi tampon bölge olarak öngörülmüştür. Taşçı planı ile sanayi ve ulaşım ağının kent yapısının ana öğelerine bağımlı olarak biçimlendirilmesi; konutta coğrafi sosyal tabakalaşmanın bugün de gözlenen eğilim yönünde olması, merkezin doğusu ve Sivas Yolu'nun güneyinin yüksek gelir grubunun yerleşebileceği bir bölge olarak düzenlenmesi; bu alanların doğuya doğru ve devamında; güneyde Talas İlçesi'ne tırmanan sırtlar boyunca merkezden uzaklaştıkça azalan yoğunlukta ve yüksek gelir konut alanlarının geliştirilmesi;

orta gelir grubunun bu alanın merkeze yakın yörelerine ve merkeze yakın batı ve kuzey yönlerine dağılacığı alt ve alt-orta gelir grubunun sanayinin yoğunlaşacağı merkez batı koridoru boyunca ve Argıncık'ta sanayi alanlarının gerçekleşmesine paralel olarak yerleşmesi; batıdaki gelişme ucu ile merkezi alanlar arasında mevcut sanayi çarşılarının birleştirilmesi; batıda ise kentin dışında, demiryolu ile karayolu kenarında, Ambar'dan İncesu'ya kadar uzanan bir sanayi sitesinin yapılması öngörülmüştür. Böyle bir lineer-ayrım yapısı içinde kentlilerin işyerlerine zaman veya fiziki mesafe olarak yakın, aynı zamanda gelir düzeylerine uygun konut yeri seçmeleri olasılığının maksimize edileceği düşünülmüştür. Konut alanları, her biri bir alt merkez etrafında toplanan 20-80 bin nüfuslu mahalleler olarak biçimlendirilmiştir. Bu mahallelerin yoğunlukları merkezden uzaklaştıkça azalan biçimde planlanmıştır.

Kent ve çevresinde ağaçlı alanların yokluğu göz önüne alınarak, güneyde Hacılar, Hisarcık ve Talaş sırtlarında yer alan meyve bahçeleri ve bağlar kentin peyzaj alanı olarak düşünülmüştür. Bu alanlar, aynı zamanda korunacak yer üstü yapıtları ile arkeolojik sit bölgelerini barındırması nedeniyle mutlak koruma alanları olarak öngörülmüştür. Günümüzde bu bağ-bahçe alanları, kentin daha yoğun ikinci konut bölgesi durumuna dönüşmektedir.

2.4. Üçüncü Plan Dönemi (1986-2000)

Bülent Berksan tarafından 1986 yılında yapılan planda Taşçı planındaki genel ilkeler korunmuştur. Plan açıklama raporunda çevre yerleşmeler ile Kayseri İli arasında rekreasyon ve turizm-yazlık konut olarak kullanılan bağ evleri, ticaret, çalışma, ulaşım gibi bütün kentsel fonksiyonlarda bir hizmet alış-verişi olduğu için, bu gelişimi planla yönlendirebilmek amacıyla planın çevresi ile birlikte ele alındığı belirtilmektedir.

Plan raporunda, kent makro formunun oluşmasında, yapay ve fiziksel sınırlayıcılar, tarımsal alanlar ve kent imajının etken olduğu belirtilmektedir. Kent bütününün mekansal gelişmesinde, kuzeyde Şeker Fabrikası çevresindeki tepeler, güneydoğuda Ali Dağı, su depolama üniteleri, güneydeki bağ evi olarak kullanılan alanlar, askeri alanlar, Erciyes Üniversitesi, Devlet Demiryolları ve çevre yolu, transit yol geçişleri ve çevre yerleşimlerin konumlarının yanı sıra, örgütlü konut gelişiminin de etkisi olmuştur. Kamu tarafından gerçekleştirilen toplu konut alanları, kentin doğu ve batısında yoğunlaşmıştır. Bu dönemde kent yapısı eski kompakt formundan lineer yapılaşmaya doğru kaymaya başlamıştır.

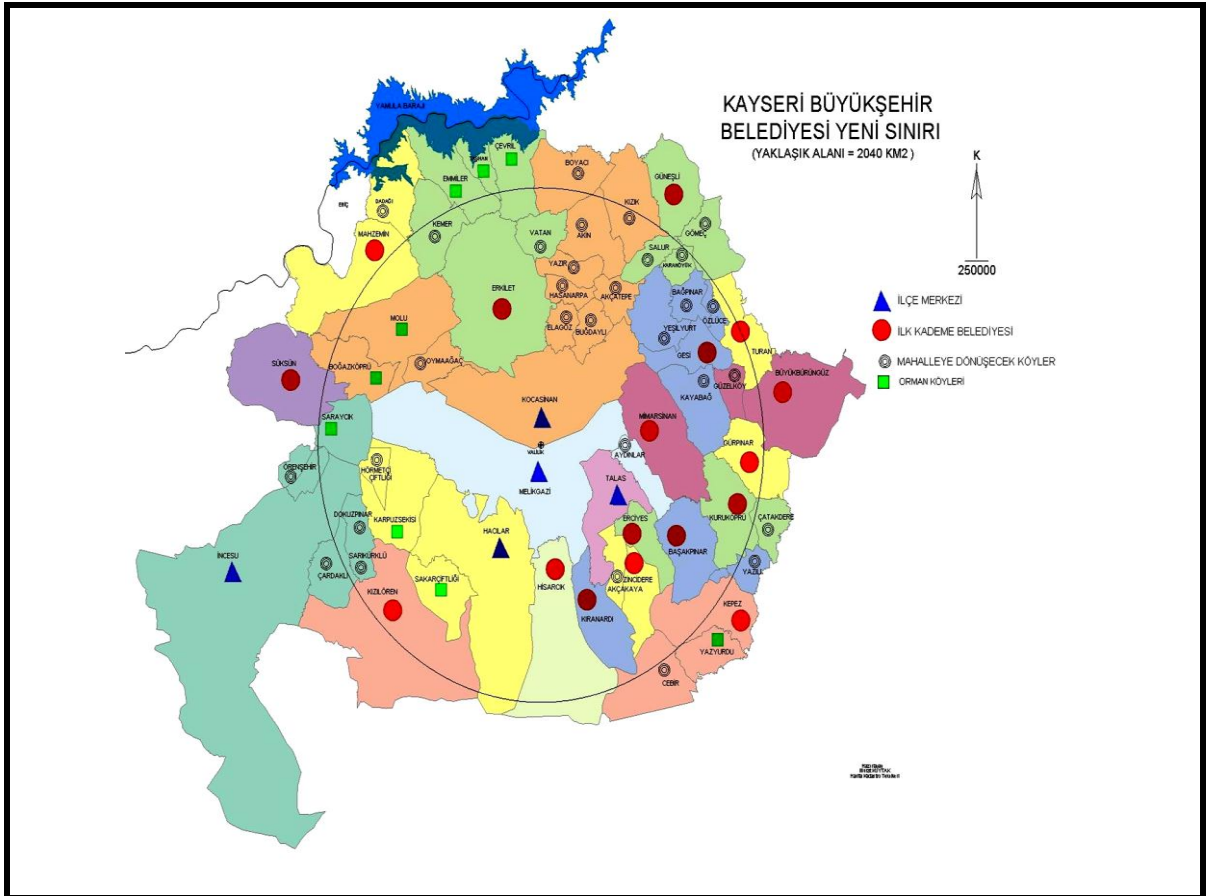
1980 sonrası kentin mekânsal gelişiminde görülen başlıca eğilimler, kentin nüfus artışı ile geniş alanlara yayılma eğilimi, çeperde yağ lekeli biçiminde gecekondulaşma, merkez ve çevresinde eski kent dokusunun yenilenmesi, merkezin kendi etrafında büyüyerek aksiyal gelişmesi, konut gelişme alanlarında, özellikle çeperde planla yönlendirilmiş toplu konut bölgelerinin oluşması, kent dışında toplu sanayi ve işyerlerinin gelişmesi eğilimlerin ortaya çıkması, kentin yakın çevresindeki yerleşimlerden nüfus çekmesi, yakın çevrede eğitim, ikinci konut gibi alanların gelişmesi, kırsal yerleşimlerin belediye statüsüne geçmesi olarak özetlenebilir.

1980'li yıllar ve sonrası, yüksek yapılaşmanın olduğu, toplu konut organizasyonlarının arttığı, yeni malzeme ve tekniklerin kullanıldığı bir dönemdir. Artık 1960'lı ve 1970'li yıllarda oluşan alanlar üzerinde bile değişim baskıları oluşmaya başlamıştır. 14 Aralık 1988 tarihli ve 20019 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 3508 Sayılı Kanun ile Kayseri Belediyesi, "Büyükşehir Belediyesi" statüsüne dönüştürülmüş ve aynı Kanun ile Kayseri İl Merkezi'nde Melikgazi ve Kocasinan adı ile iki ayrı ilçe ve aynı adlarla iki belediye kurulmuştur. Melikgazi ve Kocasinan adı ile iki ayrı ilçeden oluşan belediye sınırları büyüklüğü toplam 32.500 hektar olmuştur.

2.5. Dördüncü Plan Dönemi (2000 Sonrası)

Merkezin desantralizasyonu, sanayi alanlarının gelişimi, yeni konut alanları gereksinimi ve kentteki planlama faaliyetleri sonucu, yoğunluk dağılımında da değişim yaşanmıştır. 1990 yılında yoğunluk, eski kent merkezinde düşük olmak üzere merkezi iş alanında ve doğu yönündeki birkaç semtte yüksek, diğer alanlarda düşüktür. 2000’li yıllarda ise brüt yoğunluk merkezde düşmeye devam etmiş, yakın doğusunda ve batı aksının güneyindeki birkaç semtte, toplu konut alanının bir bölümünde, kuzeyde birkaç semtte, daha yüksek yoğunluklar oluşmuştur.

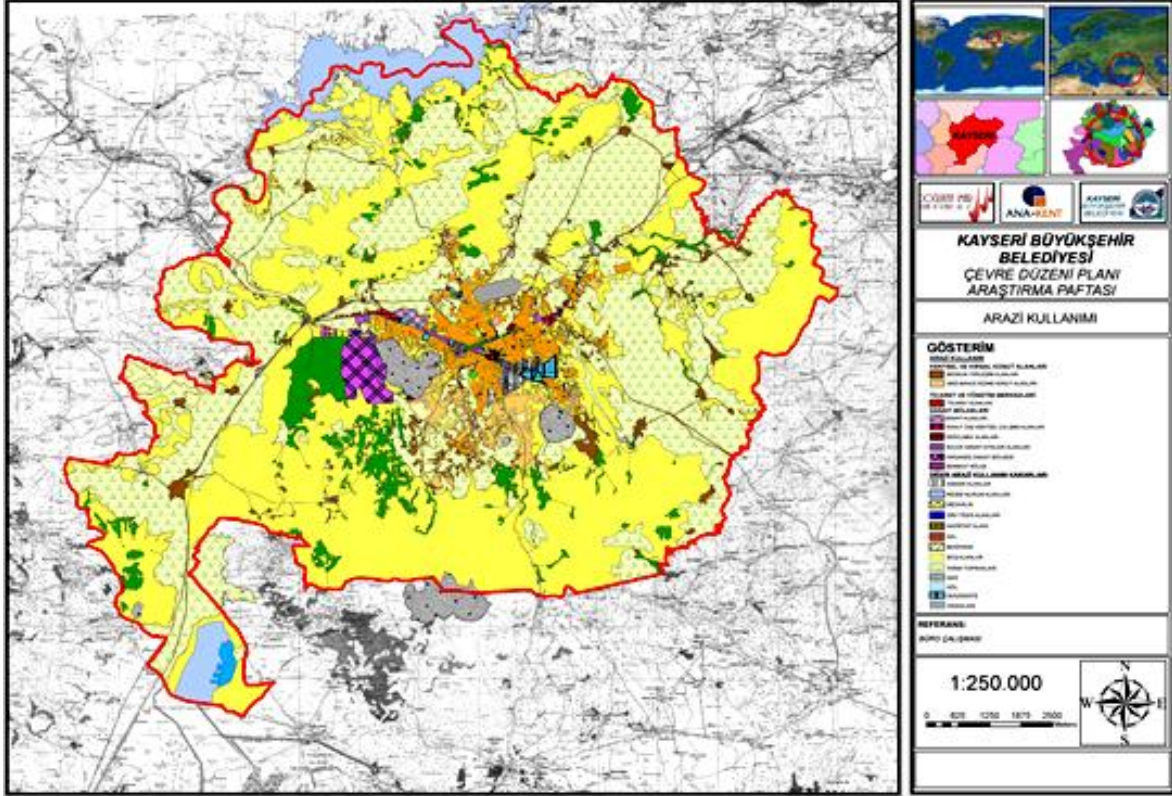
23 Temmuz 2004 tarihinde 25531 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5216 Sayılı Kanun kapsamında Büyükşehir Belediyesi sınırları genişlemiş ve Melikgazi ile Kocasinan İlçeleri dışında; Hacılar, Talas, İncesu İlçeleri de Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil olmuştur. Yine aynı kanun gereği, Başakpınar, Büyükbüründüz, Erciyes, Erketlet, Gesi, Güneşli, Gürpınar, Hisarcık, Kepez, Kırnardı, Kızılören, Kuruköprü, Mahzemin, Mimarşinan, Süksün, Turan, Zincidere Belediyeleri alt kademe belediyesi olarak büyükşehir sınırlarına dahil olmuştur. Bu hali ile yaklaşık alanı 32.500 hektar olan büyükşehir sınırlarının büyüklüğü 213.000 hektara çıkmıştır (Şekil 2.1).



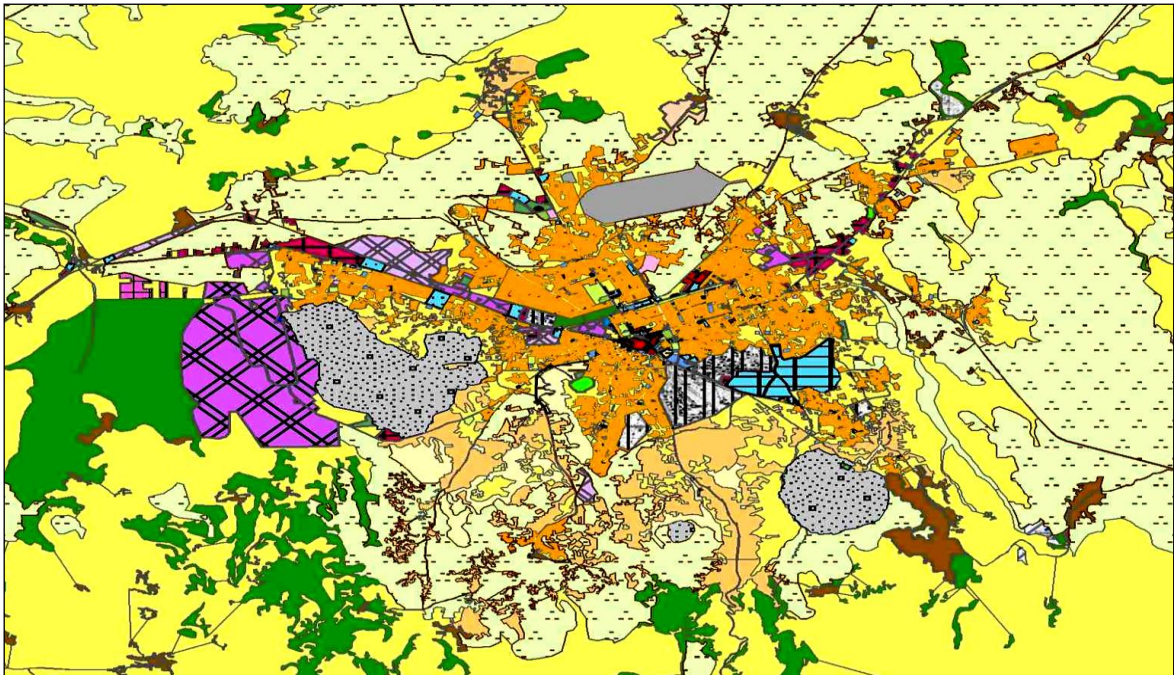
Şekil 2.1. 5216 Sayılı Kanuna Göre Kayseri Büyükşehir Belediyesinin Sınırları

Kayseri İli’ndeki planlama faaliyetleri, 1990’lardan sonra devam etmiş, ana ilkeler korunmak üzere pek çok plan revizyonu ve ilave plan yapılmıştır. Bu dönemde konut alanları planlaması yönünden en dikkat çekici planlamalar; kentin doğu yönünde yeni konut alanlarının oluşturulması, yeni toplu konut uygulamaları, gecekondu önleme bölgesi oluşturulması ve pek çok

Kayseri Büyükşehir Belediyesi ile Çevre ve Orman Bakanlığı arasında yapılan protokol gereği 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yapılması kararı alınmış ve planın yapımına 2005 tarihinde başlanmıştır. Hazırlanan plan 12.05.2006 tarihinde Kayseri Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nde görüşülmüş ve Bakanlık'ın da onayı ile plan yürürlüğe girmiştir.

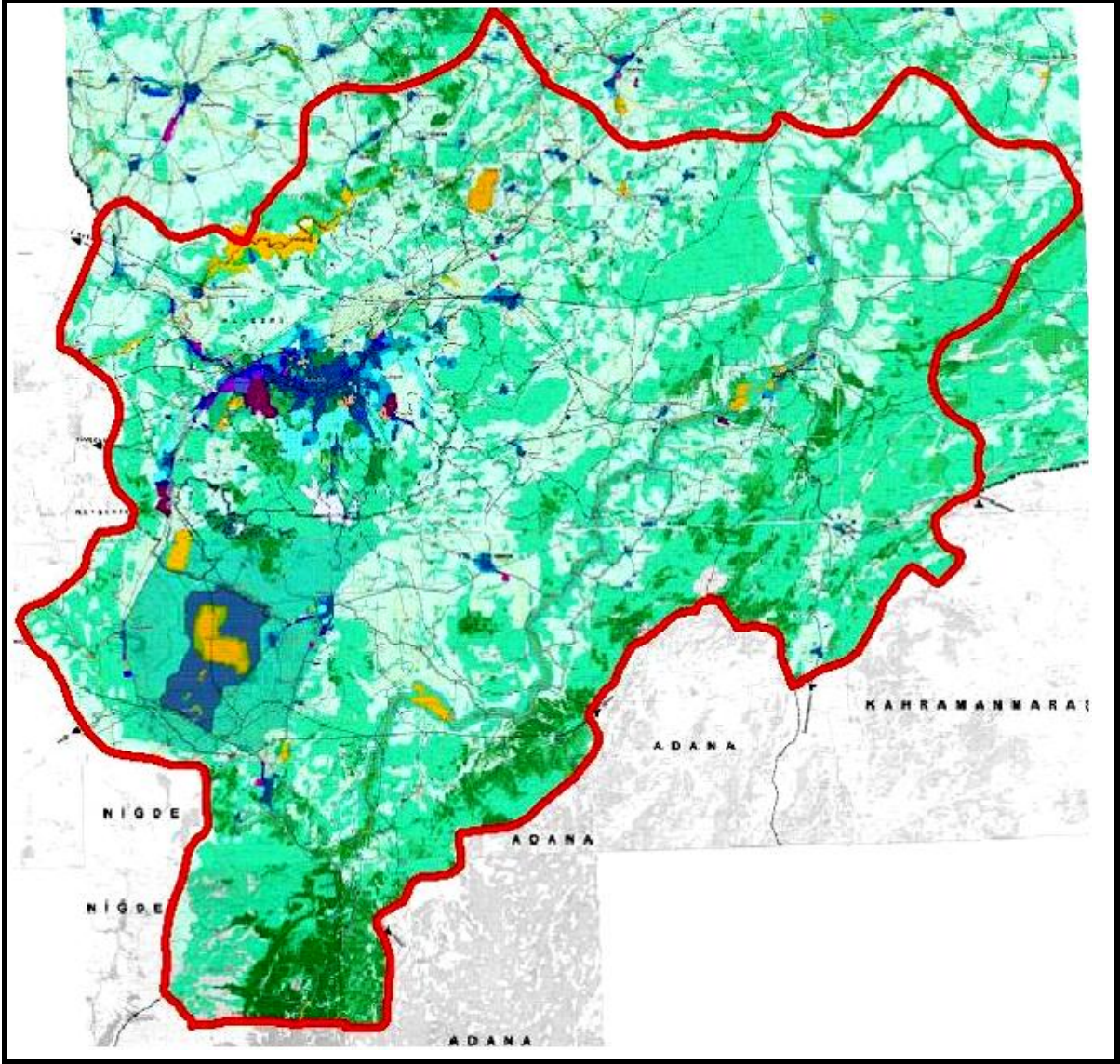


Şekil 2.3. Kayseri Büyükşehir Belediyesi Arazi Kullanımı (2005)



Şekil 2.4. Kayseri Kent Merkezi Arazi Kullanımı (2005)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan Kayseri-Sivas-Yozgat Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 07.09.2012 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir (Şekil 2.5). 06.12.2012 tarihinde 28489 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 Sayılı Kanun kapsamında Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırları il sınırlarına genişletilmiş ve daha önceden beş ilçeyi kapsayan 2.150 km² olan Büyükşehir Belediyesi alanı, onbir ilçe belediyesinin katılımıyla yaklaşık 17.138 km²’lik bir alana çıkmıştır.

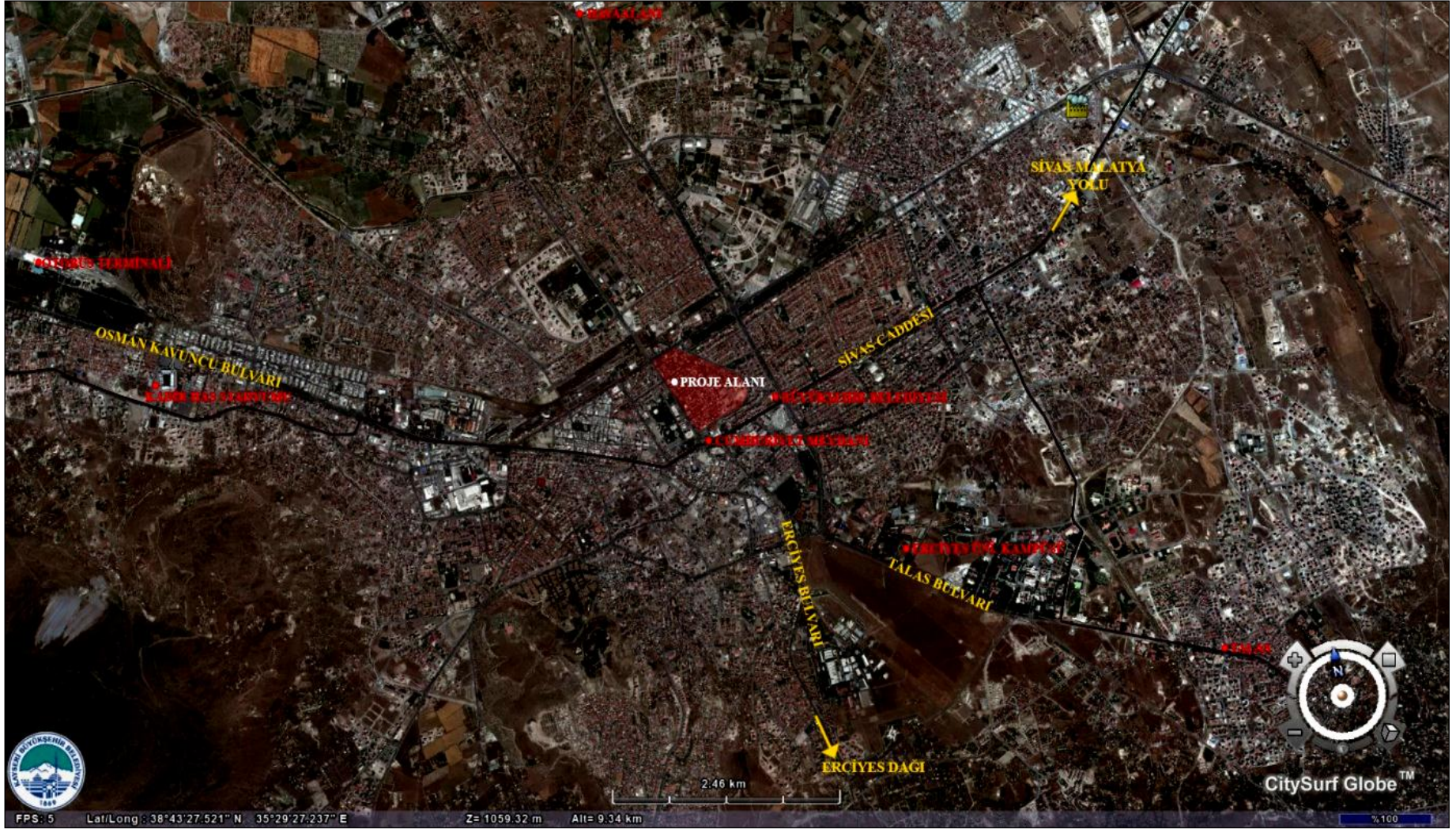


Şekil 2.5. 1/100.000 Ölçekli Kayseri-Sivas-Yozgat Çevre Düzeni Planı

3. SAHABİYE-FATİH MAHALLELERİ KENTSEL YENİLEME ALANI

3.1. Alanın Kent İçindeki Konumu ve Yakın Çevre İlişkileri

Sahabiye-Fatih Mahalleleri, Kocasinan Belediyesi sınırları içerisinde yer alan, yukarıda da belirtildiği üzere 1960’lı yıllarda gelişmeye başlamış olan bir konut alanı olarak tanımlanabilir. Güneyinde Sivas Caddesi, batısında İstasyon Caddesi, kuzeyinde Kocasinan Bulvarı, doğusunda da Ahmet Paşa Caddesi ile çevrelenmiştir. Alan kentin yönetim ve merkezi iş alanına bitişik, erişilebilirliği çok yüksek bir konumda yer almaktadır (Şekil 2.6, Şekil 2.7).



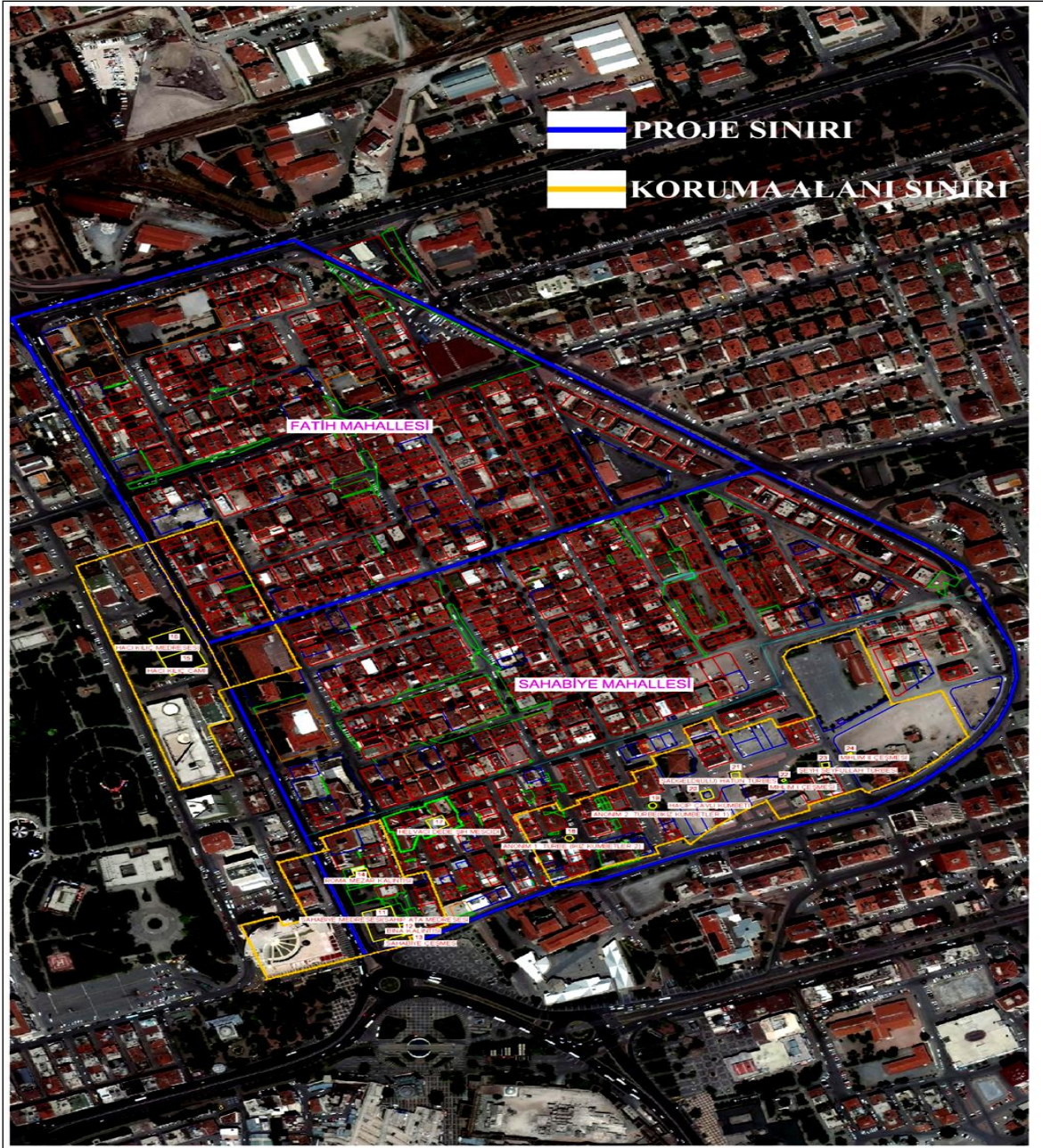
Şekil 2.6. Sahabiye-Fatih Mahallesi Kentsel Yenileme Alanı



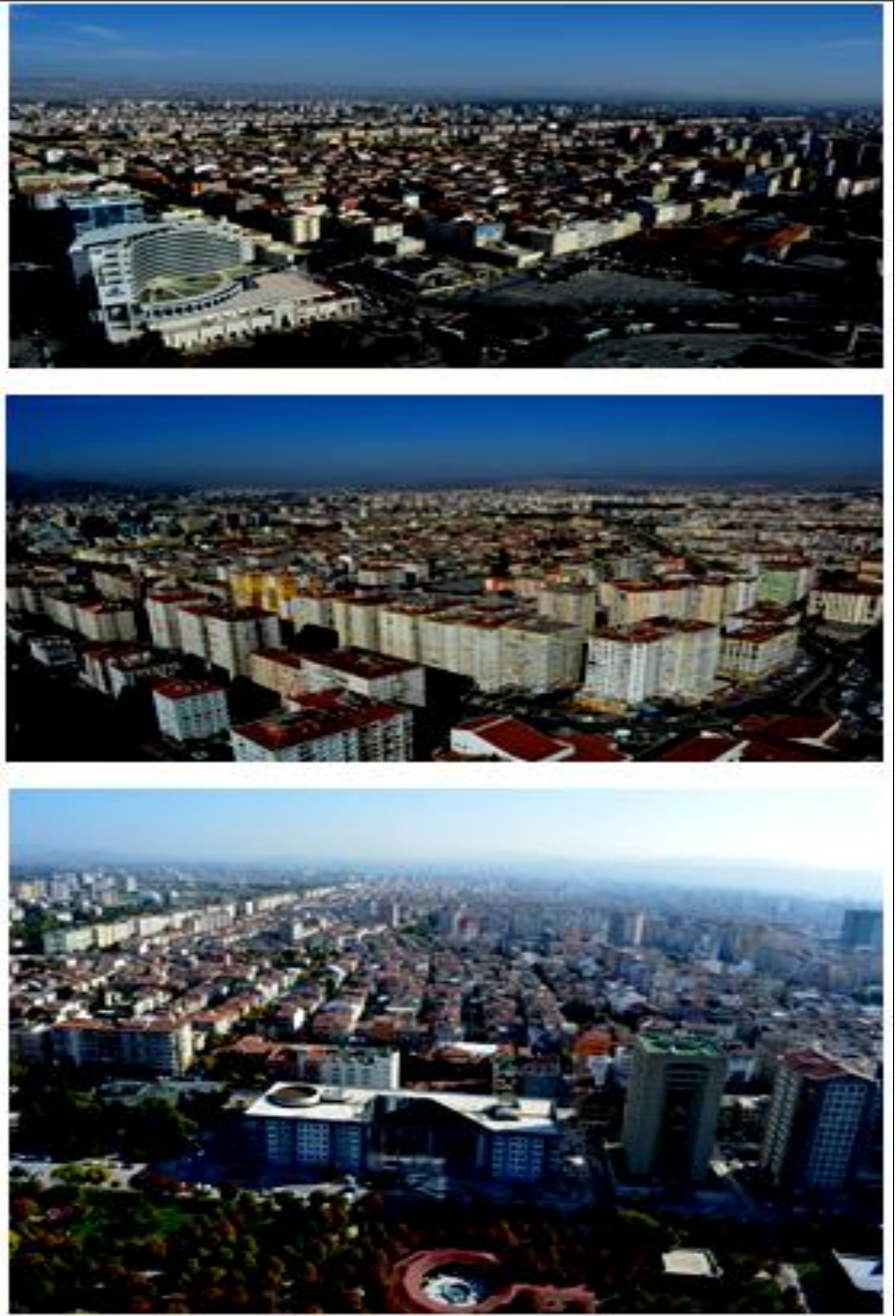
Şekil 2.7. Sahabiye-Fatih Mahalleleri Kentsel Yenileme Alanı Ulaşım İlişkileri

Kentsel yenileme alanının güneyinde yer alan “Kent Meydanı” ve “Valilik” alanı kentin merkezi fonksiyonlar açısından önemini arttırmaktadır. İstasyon Caddesi’nin diğer cephesinde yeni gelişen MİA kullanımları bu alana olan baskıyı da arttırmaktadır. Bu kullanımlarla iç içe geçmiş olan tarihi sit alanı ve korunması gereken tescilli yapılar ise alanda yer alan diğer yapıların gölgesinde kalmaktadır (Şekil 2.8, Şekil 2.9).

Kent meydanı ve tarihi sit alanının Kayseri metropoliten alanının kent merkezine hizmet verecek nitelikte yeniden tasarlanması gerekmektedir. Sivil mimari örneklerinin günümüze kadar korunduğu kent merkezinde bu değerlerin kentin kullanımına kazandırılması hedeflenmelidir. Ancak bu eserlerin diğer yapılarla olan fiziki yakınlığı ve bunun yarattığı erişim zorlukları bu alanların hak ettiği ölçüde değerlendirilememesine yol açmaktadır.



Şekil 2.8. İncelenen Yenileme Alanı Yakın Çevre İlişkileri



Şekil 2.9. İncelenen Yenileme Alanı ve Yakın Çevresinden Görüntüler

3.2. Alana İlişkin İmar Planı Kararları

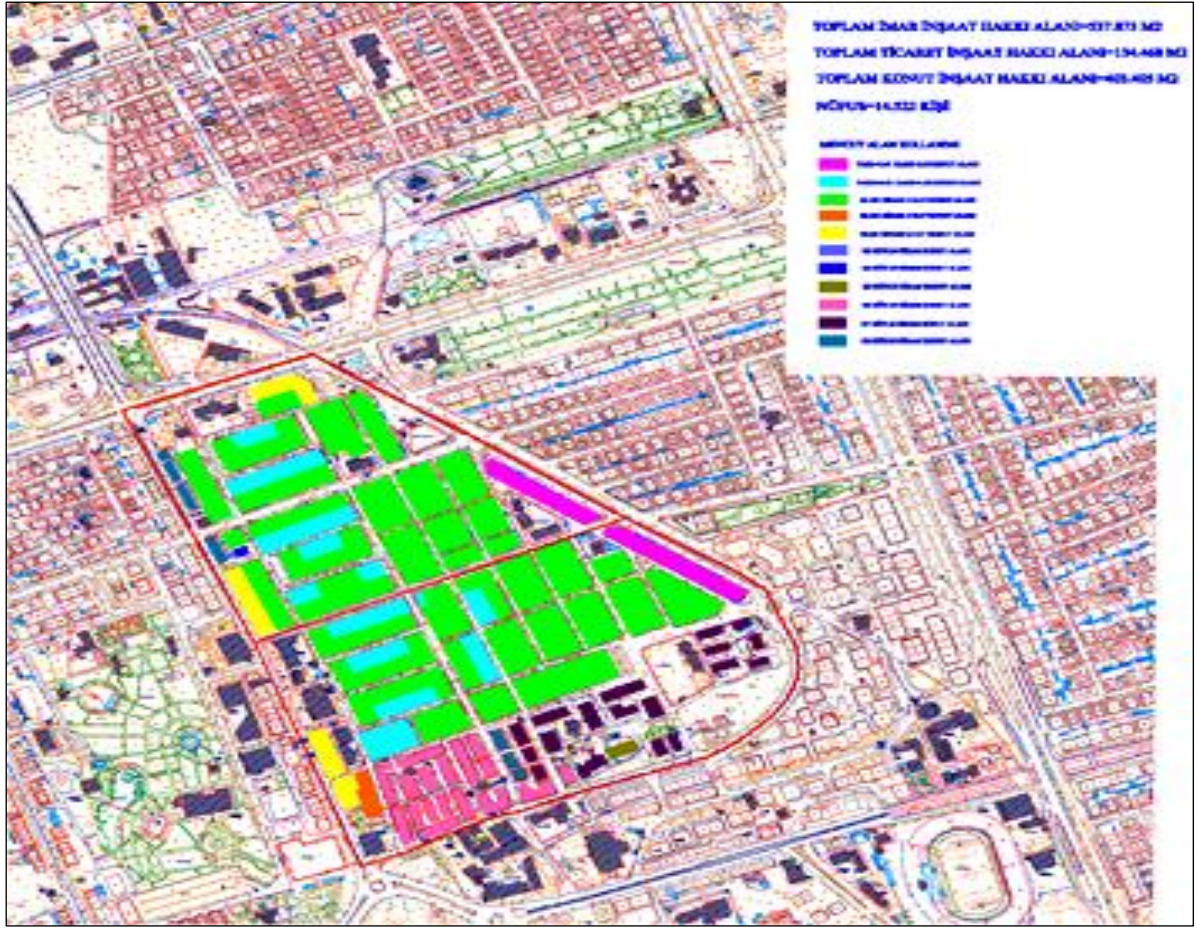
İncelenen mahallenin yapılaşması, 1960'lı yıllarda onaylanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kararlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Alana ilişkin yapılaşma kararları genellikle ayrıık nizam 3-4 kat şeklinde belirlenmiştir (Şekil 2.10).



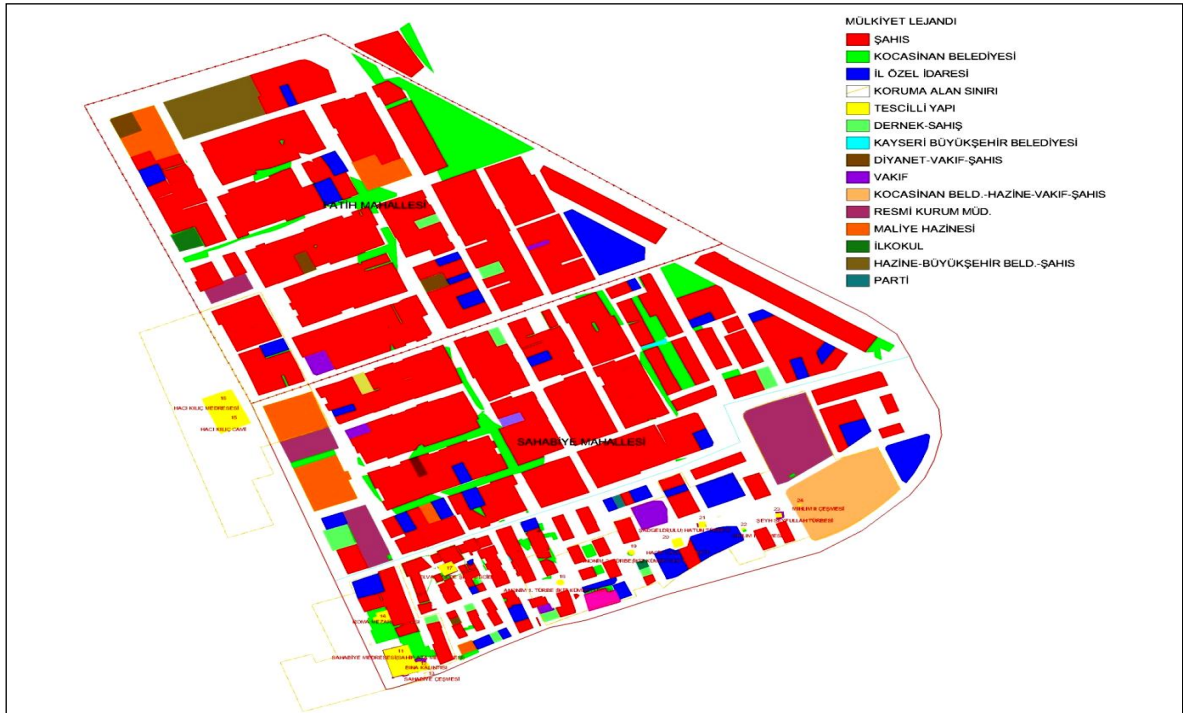
Şekil 2.10. Alana İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kararlarına göre alanın büyük bölümü “Blok nizam-4 kat” yapılaşma koşuluna göre oluşmuştur (yeşil ile gösterilen imar adaları). Alanda yaygın olan bir diğer yapılaşma koşulu ise “TAKS:0.40, KAKS:1.60”dır (mavi ile gösterilen imar adaları). Alanın doğusunda yer alan Ahmet Paşa Caddesi boyunca yer alan yapı adalarında ise yapılaşma koşulu “TAKS:0.40, KAKS:2.00” olarak belirlenmiştir. Batıda yer alan İstasyon Caddesi üzerinde yer alan adalarda “Blok nizam-8 kat” inşaat izni mevcuttur. Alanın güney bölgesinde ise yapılaşma koşulları “Kütle nizam” ve “6-7-8 kat” olarak belirlenmiştir (Şekil-10). Alandaki toplam inşaat alanı 537.873 m² olup, bunun 403.405 m²'si konut, 134.468 m²'si ticaret kullanımına aittir. Alanın toplam nüfusu 14.522 kişi olarak tespit edilmiştir. Bununla birlikte inceleme alanı içinde yaşayan halkın malik ve kiracı olarak dağılımının bilinmesi gerekli olacaktır. Aynı durum hem konut olarak kullanılan yapılar, hem de ofis ve işyeri olarak kullanılan yapılar için geçerli olacaktır. Dönüşüm alanında kiracı oranının bilinmesi, dönüş uygulamasında kira yardımı yapılacak hane sayısının tahmini ve işgalci oranının bilinmesi ise, hak sahipliği yönünden önem taşımaktadır.

Alanın mülkiyet durumu incelendiğinde ise büyük bir bölümünün özel mülkiyete ait olduğu görülmektedir. Özel mülkiyetin yanı sıra Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Kocasinan Belediyesi, Maliye Hazinesi ve vakıflara ait parseller de bulunmaktadır (Şekil 2.11, Şekil 2.12).



Şekil 2.11. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararlarına Göre Yapılaşma Koşulları



Şekil 2.12. İncelenen Yenileme Alanı Mülkiyet Durumu

4. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇLAR

Yukarıda oluşum süreci, kent mekânındaki konumu ve mevcut imar durumunun incelendiği Sahabiye-Fatih Mahalleleri Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından kentsel yenileme alanı olarak ilan edilmek üzere kentsel yenileme proje yarışmasına konu edilmiştir. Yarışma şartnamesinde yarışmanın amacı *“yarışma alanında yapılacak kentsel tasarım ile bölgenin Kayseri İli’nin kimliğine ve gelecek vizyonuna uygun olarak günümüz kullanıcılarının ihtiyaçlarına hizmet edecek şekilde, kentsel, mimari ve peyzaj tasarımı ilkeleri çerçevesinde yeniden düzenlenmesidir. Bu amaçla mekânsal, kültürel, sanatsal, sosyal ve ekolojik değerleri geliştirici nitelikte bir kentsel tasarım yapılarak oluşturulacak yeni mekanlar ile alanın kentin gelecek vizyonu ile örtüşen bir şekilde kente kazandırılmasının sağlanması planlanmaktadır.”* şeklinde ifade edilmiştir.

Yarışmacıların imar planlama ve tasarım ilkeleri çerçevesinde;

- **Çağdaş şehircilik ilkeleri doğrultusunda kullanıcıların ihtiyaçları, kentsel peyzaj, kentsel estetik, erişebilirlik, sürdürülebilirlik, yaşanabilirlik, kullanılabilirlik gibi kavramların dikkate alınarak önerilerin geliştirilmesi,**

- **Şartname ekinde verilen mevcut yapı alanının (537.873 m²) en az iki katı arttırılarak yeni imar adalarının ve yapı toplam alanlarının oluşturulması,**

- **En fazla 30 kat (95 metre) yüksekliğinde yapıların tasarlanması** istenmiştir. Yarışma şartnamesindeki ifadeler, kent merkezinde önemli bir konumda olan Sahabiye ve Fatih Mahalleleri’nin yenilenmesinin metropoliten kent merkezinin yenilenmesi açısından bir zorunluluk olduğunu ortaya koymaktadır.

Kentsel yenileme/dönüşüm, kentteki sorunlu alanların sağlıklı ve yaşanabilir hale getirilmesi için yeniden inşa edilmesi, canlandırılması, sağlıklılaştırılması veya yeniden yapılandırması olarak tanımlanabilir. Dar anlamıyla kentsel dönüşüm bir kentin bozulmuş olan fiziksel dokusunun sorunlarının giderilmesi anlamına gelmektedir.

Kentsel yenileme/dönüşüm kavramı genel olarak kentsel alanlarda oluşan fiziksel dönüşüme işaret etse de sosyal ve ekonomik alanlarda yol açtığı dönüşüm de tartışılan ana konular arasında yer almaktadır. Kentsel dönüşüm geniş anlamıyla “kentsel sorunların çözümlenmesini sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamayı amaçlayan geniş kapsamlı bir vizyon ve eylem” olarak tanımlanmaktadır. Dolayısıyla, kentsel yenileme/dönüşüm, çökme ve bozulmanın olduğu kentsel mekanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünsel yaklaşım ile iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür. Bu nedenle, kentsel yenileme/dönüşüm, yeni kentsel alanların planlanması ve geliştirilmesinden çok, var olan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgilidir.

Açıklanan çerçevede halen hazırlık aşamasında olan Sahabiye ve Fatih Mahalleleri kentsel Yenileme/Dönüşüm Projesi değerlendirildiğinde, uygulanması düşünülen kentsel yenileme/dönüşüm projesinin aşağıda sıralanan ana hedefleri içermesi beklenmelidir:

- Alanda yaşayanlar için daha kaliteli bir yaşam ve çevre oluşturmak,
- Mekansal iyileştirme sonrasında yöre sakinlerinin aynı alanda ikametini sağlamak,
- Yerleşme standartlarının iyileştirilmesini sağlamak,
- Yatırım açısından değeri düşen alanın tekrar kent ekonomisine katılmasını sağlamak,
- Kent ekonomisini canlandırmaya yönelik mekansal şartları sağlamak.

İnceleme sonuçlarına göre kentsel yenileme/dönüşüm projesinin oluşturulmasından önce alana ilişkin olarak temel planlama kararlarının kesinleştirilmesi gerekmektedir. Sahabiye-Fatih

Mahalleleri Kentsel Yenileme/Dönüşüm Projesi kapsamında yukarıda sıralanan bu ilkeleri içeren kentsel tasarım ve mimari projelerine yön gösterici olacak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin ivedilikle hazırlanıp onaylanması gerekmektedir. Bu planda ana ulaşım kararları, yapı yoğunluğu ve toplam inşaat alanı, alanda öngörülen kullanımlar gibi kararların yer alması ve hazırlanacak olan kentsel tasarım ve mimari projelerin de bu kararlara uygun olarak üretilmesi yürürlükteki imar mevzuatı açısından da bir zorunluluktur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KENTSEL YENİLEME ALANINDAKİ YAPILARIN ÖZELLİKLERİ İLE YAPILARIN RİSKLERİNİN GENEL DEĞERLENDİRİLMESİ

Prof. Dr. Metin ARSLAN

*Gazi Üniversitesi Teknoloji Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü
Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

Dr. Berrin ÇAKMAKLI

Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü

1. AFET RİSKİ VE YAPI MEVZUATI AÇISINDAN GENEL DEĞERLENDİRMELER

Kentsel dönüşüm; genel olarak “kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla, değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlarına kalıcı çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem” olarak tanımlanmaktadır (Ataöv ve Osmay, 2007). Kentin; sosyal, ekonomik ve kültürel şartlara göre zaman içinde sürekli değişen, dönüşen ve kendi kendini yenileyen bir yapı olduğu düşünülmektedir. Bu değişim hızlı ya da sağlıklı bir şekilde gerçekleştiğinde, bozulmaların olması kaçınılmazdır. Bozularak çöküntü bölgesi haline gelmiş kentsel alanların iyileştirilmesini ve bu alanlardaki kentsel yaşam kalitesinin yükseltilmesini amaçlayan çalışmalar kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamındadır. 2005 yılında yayınlanan Belediye Kanununun 73’üncü maddesi uyarınca, ki Kanunda şöyle tanımlanmaktadır: *“Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır”* bu çalışmalar gerçekleşmektedir (Anonim 2005). İncelenen bölge de bu şekilde ele alınmak istenmektedir.

Kentsel dönüşüm/yenileme alanı olarak düşünülen Kocasinan Belediyesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri yerinde ve dokümanlar üzerinden incelenerek bölgenin yapılaşmaya ilişkin özellikleri ile mevcut yapıların konumuna, mimari özelliklerine, yapısal özelliklerine, faydalı ömür ve enerji performanslarına ilişkin analizleri yapılmıştır.

Yenileme alanında yer alan taşınmazların çok büyük bir kısmı şahısların mülkiyetinde olmakla birlikte yaklaşık büyüklük sıralamasına göre; Kocasinan Belediyesi, İl Özel İdaresi, Hazine, Vakıf, Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Dernek ve Diyanet İşleri gibi kişi ve kurumlara ait olduğu görülmektedir. Genelde yapılı taşınmaz durumunda bulunan bu taşınmazların her birisi farklı zamanlarda farklı yapım yöntemleri ile inşa edilmişlerdir. Çok eski bir yerleşim alanı olarak görülen Sahabiye Mahallesi’nde kuzeyden itibaren doğu-batı aksında olmak üzere tarihi yapılar bulunmaktadır. Tescilli yapı durumunda bulunan bu yapıların kayıt altına alındığı görülmüştür (Ek-1).

Farklı dönemlere ait olduğu görülen dönemin ihtiyaçlarına cevap vermek üzere; dönemin mevzuatı standart ve şartnamelerine göre malzeme ve yapım yöntemleri kullanılarak inşa edilen inceleme konusu yapılar çok farklı yapısal ve mimari özellikler göstermektedir. Bilindiği gibi Türkiye Kuzey Anadolu Fay Hattı, Doğu Anadolu Fay Hattı ve Ege Graben Sistemi ile deprem kuşağındadır. Geçmişte çok büyük deprem felaketleri yaşanan Anadolu’da yakın tarihlerde hafızalardan silinemeyen 6 Aralık 1939 tarihli 7,8 şiddetindeki Erzincan Depremi’nden sonra aletsel büyüklüğü 6 ve üzerinde olan çok sayıda deprem meydana gelmiştir. Bu depremlerden 17 Ağustos 1999’da 7,4 şiddetinde meydana gelen İzmit Depremi’nde çok sayıda bina göçmüş ve/veya ağır hasar meydana gelmiş, yaklaşık 17.118 kişi hayatını kayıp etmiş ve çok sayıda insan yaralanmış veya sakat kalmıştır. Bu tarihten sonra; Düzce Depremi, Sultandağı, Afyon, Pülümür, Tunceli, Bingöl Depremleri ve son olarak da 601 insanın ölümüne neden olan 7,2 şiddetindeki 23 Ekim 2011 Van Depremi meydana gelmiştir (Bakınız Dördüncü Bölüm).

Kayseri İli üçüncü derece deprem bölgesinde yer almaktadır (Bakınız Dördüncü Bölüm). Dolayısı ile inceleme alanının depremselliği, üzerinde bulunan yapı stokunun konumu, yapısal ve mimari özellikleri önemli görülmektedir. Bu bakımdan yapıların inşasında kullanılan malzemelerin özellikleri, yapım teknikleri, taşıyıcı sistem geometrisi, yapım yılı, faydalı ömür ve enerji performansı ile mevcut standart ve yönetmeliklere uygunluğu analiz edilmiştir.

Deprem bölgesi durumunda bulunan Türkiye’de farklı dönemlerde deprem yönetmelikleri çıkarılmıştır. Bunlar; 1940 yılında Zelzele Mintıkaları Muvakkat Yapı Talimatnamesi, 1944 yılında Zelzele Mintıkaları Muvakkat Yapı Talimatnamesi, 1949 yılında Türkiye Yer Sarsıntısı Bölgeleri Yapı Yönetmeliği, 1953 yılında Yer Sarsıntısı Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, 1962 yılında Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, 1968 yılında Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, 1975 yılında Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve 1998 yılında Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik adı altında yapıların deprem dayanıklılıklarını artırıcı önlemler içeren afet/deprem yönetmelikleri olarak yayınlanmıştır. Bu yönetmelikler yürürlükte olduğu halde her depremden sonra inşa edilen yapıların incelenmesinde bazı noktalarda önemli yetersizlikler olduğu anlaşılmıştır. Büyük maddi ve manevi kayıplara neden olan deprem tecrübelerinden sonra teknolojik imkânlar da dikkate alınarak yönetmelikler geliştirilmeye çalışılmış ve son olarak yeni önlemler içeren 03.05.2007 tarih ve 26511 sayılı Resmi Gazete’de Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik yayımlanmıştır (Anonim 2007).

Deprem sonrası çok sayıda bina üzerinde yapılan incelemelerde önemli ölçüde yönetmelik ve standartlara uyulmadığı ve bundan kaynaklanan ciddi hasarların meydana geldiği görülmüştür. Alyamaç ve Erdoğan araştırmalarında *“Bu çalışmada afet yönetmelikleri ne kadar mükemmel hazırlansa da gün geçtikçe yapılan çalışmalardan dolayı yönetmeliklerin eksiklerinin oluşacağı ifade edilmeye çalışılmıştır. Daha da önemlisi eksik dahi olsa yönetmelik ve standartlara, projelendirme ve uygulama safhalarında ne kadar uyulduğu belirlenmeye çalışılmıştır. Onlarca bina üzerinde yapılan araştırma sonuçları, önemli miktarda yönetmelik ve standartlara uyulmadığını ortaya koymuştur. Görüldüğü gibi 1975 deprem yönetmeliği 22 senede genellikle doğru uygulanamamıştır. Bu noktadan sonra yönetmelikleri değiştirmekten çok yönetmeliklerin her satırının uygulanmasına çalışılmalıdır.”* sonucuna ulaşmış bulunmaktadır (Alyamaç ve Erdoğan, 2005). Dolayısı ile standart ve yönetmeliklerde yer alan şartların yeterince yerine getirilmediğinden bahisle yapım sürecinde malzeme seçimi ve yapım teknikleri açısından mevzuata uyum ve işçilik kalitesinin yapı dayanımı açısından çok önemli olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle inceleme alanı üzerinde bulunan yapılar mevzuat açısından analiz edilirken malzeme seçimi ve işçilik özellikleri açısından da incelenmesi önemli görülmüştür.

2. YAPILARIN MİMARİ VE YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN ANALİZİ

2.1. Yapıların Konum ve Mimari Özellikleri

Avrupa ülkelerinde pek çok yerde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri bulunmaktadır. Ancak gerekçeleri Türkiye ile farklılık göstermektedir. Bu ülkelerde gerekçe, daha çok terk edilmiş sanayi ve liman tesislerinin güncel gereksinimlerine uygun yapılmasına dayandırılmaktadır. Türkiye’de ise yapıların güçlendirilmesi ve yürürlükte olan standart ve mevzuatlara uygunluk öne çıkmaktadır. Çarpık kentleşme ve çürük yapı stokuna sahip olmak, kentsel dönüşüm çalışmaları için uygun gerekçelerdir. Ancak uygulama yöntemi çok önemlidir. Uygulamalarda alttaki izleri, verileri kullanarak bu çalışmaların gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

İncelenen mahallelerin önemli bir kısmının çöküntü alanı haline gelmiş olduğu görülmektedir. Bu bölgede yaşam kalitesinin yükseltilebilmesi için bir plan dahilinde iyileştirmelerin gerçekleştirilmesi gerekli görülmektedir. Kuzey uç bölgelerde yer alan Fatih Mahallesi’nde yukarıda sözü edilen çöküntü alanlarının daha fazla olduğu aşağıda yer alan Şekil 3.1 ve Şekil 3.2’de açıkça görülmektedir.

İncelenen bölgede binaların önemli bir kısmı çöküntü alanı elemanları olarak görüldüğü halde; güney alt bölgede yer alan Ek-2’de sarı çizgi ile sınırlandırılan bölümde üzerinde adları yazılı olan tescilli yapılar yer almaktadır. Bu yapılar Sahabiye Mahallesi’ndeki çarpık yapılaşmanın içinde

kaldığı için fark edilememekte ve güçlü etkilerini kaybetmektedirler. Alan tasarlanırken bu konu göz önüne alınmalı ve bu eserlere gereken saygı gösterilmelidir. Bu yapılar ortaya çıkarılmalı ve yeşil bantlar tasarlanarak diğer yapıların arasında kaybolmaları engellenmelidir.



Şekil 3.1. Fatih Mahallesi - Açık Sokak'tan Bir Görünüş



Şekil 3.2. Fatih Mahallesi - Fark Sokak'tan Bir Görünüş

Yerinde yapılan incelemenin sonuçları ve özellikle mahallelerden alınan görüntülerin incelenmesi neticesinde, Fatih Mahallesi'nin kuzey ve batı sınırlarının yüksek katlı yapılarla çevrelenmiş olmasının, iç bölgelerde kalan az katlı yapıların (2-3-4 katlı yapıların) buraya sıkışmasına, görüntülerinin engellenmesine ve nefes alamamalarına sebep olduğu ifade edilebilir (Şekil 3.3, Şekil 3.4). Bu şekilde iç taraflarda sıkışan yapılar kullanılmamaya ve çöküntü alanlarının oluşmasına sebep olmaktadır. Sahabiye Mahallesi'nde de yine bu yapı düzeni görülmekte ve güney ile doğu sınırlar yüksek katlı yapılarla çevrilmektedir. Sahabiye Mahallesi'nin güney kısmındaki yapıların düzensiz yerleşimi 1945 Oelsner-Aru Planından gelen sokak anlayışını tamamen yok etmektedir.



Şekil 3.3. Fatih Mahallesi'nden Bir Görünüş



Şekil 3.4. Sahabiye Mahallesi'nden Bir Görünüş

2.2. Yapıların Taşıyıcı Sistem ve Malzeme Özellikleri

İnceleme alanında yer alan 4.709 adedi konut, 1.005 adedi işyeri olan yapıların (Şekil 3.5); 19 adedi tek katlı, 94 adedi 2 katlı, 158 adedi 3 katlı, 236 adedi 4 katlı, 41 adedi 5 katlı, 33 adedi 6 katlı, 15 adedi 7 katlı, 16 adedi 8 katlı ve 2 adedi 9 katlı olarak inşa edilmiş durumdadır (Şekil 3.6). Genelde konut yapısı durumunda olan tek ve iki katlı olan binaların tamamının ve üç katlı binaların önemli bir kısmının kargir yığma taşıyıcı sistemli olarak inşa edildiği görülmektedir (Şekil 3.7). Üç katlı yapıların bir kısmı ve üç kattan daha fazla katı olan yapıların tamamının ise betonarme karkas taşıyıcı sistemli olduğu görülmüştür.



Şekil 3.5. Bağımsız Bölüm Dağılımları

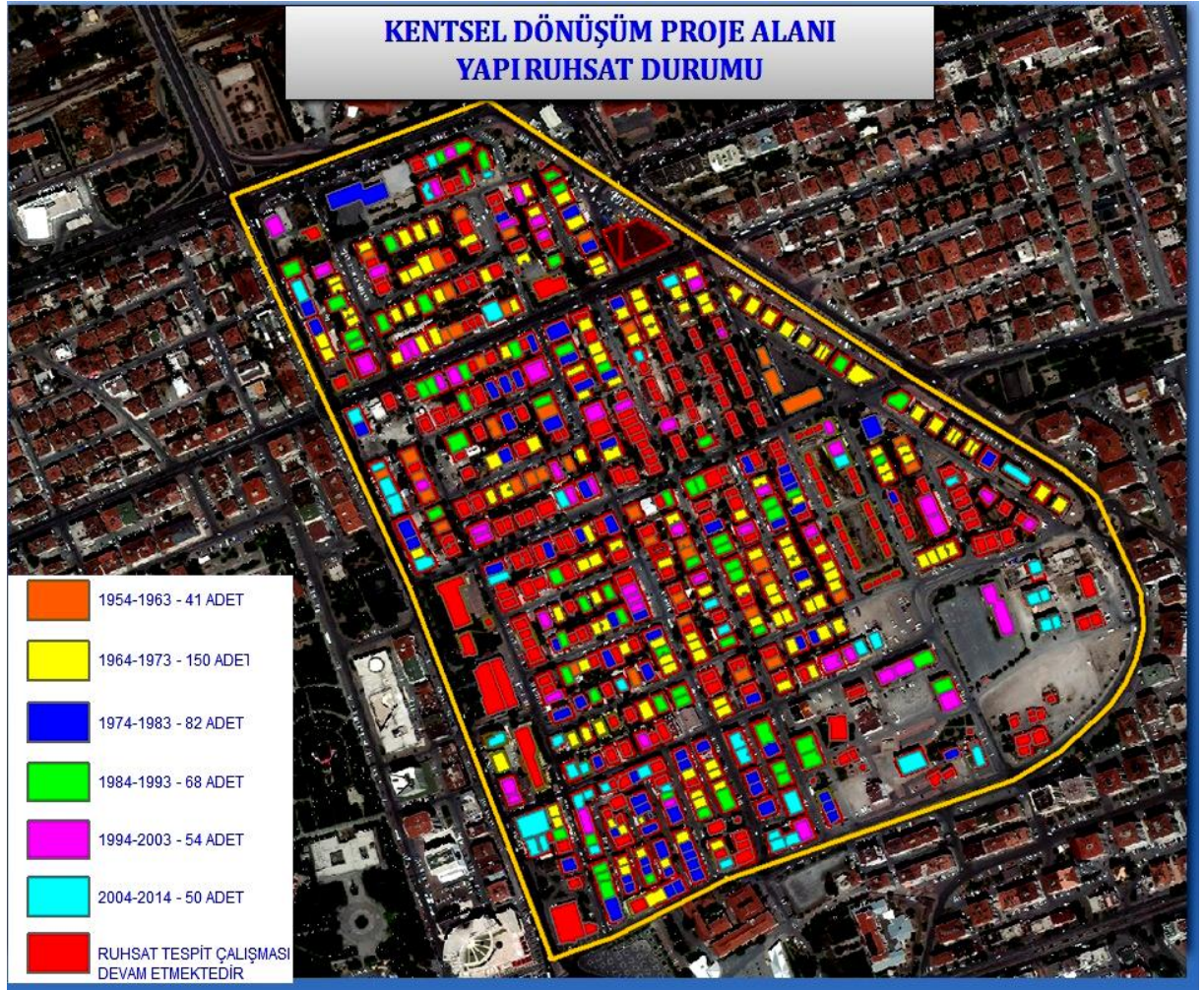


Şekil 3.6. Kat Adedi ve Sayılarına İlişkin Bina Dağılımları



Şekil 3.7. İki ve Üç Katlı Kâgir Yığma Binalardan Görünüşler

Yapım yıllarına göre yapılan incelemede söz konusu yapılardan 41 adedi 1954-1963 yılları arasında, 150 adedi 1964-1973 yılları arasında, 82 adedi 1974-1983 yılları arasında, 68 adedi 1984-1993 yılları arasında, 54 adedi 1994-2003 yılları arasında, 50 adedi 2004-2014 yılları arasında yapılmıştır (Şekil 3.8). Yukarıda açıklandığı gibi 1940 yılında Zelle Mıntıkları Muvakkat Yapı Talimatnamesi ile başlayan yapıların depreme dayanıklı olarak inşa edilmesine ilişkin yönetmelikler 2007 tarihli Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ile yapım sürecini iyileştirmek adına belirli bir noktaya gelmiştir. Dördüncü bölümde jeolojik ve jeoteknik yönünden yapılan değerlendirmelerin incelenmesi neticesinde; daha önceki yönetmeliklerin varlığına rağmen depremlerde çok büyük hasarların meydana geldiği detaylı bir şekilde görülmektedir.



Şekil 3.8. Yapım Yıllarına Göre Binaların Dağılımı

2007 tarihli Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik çerçevesinde;

- 3.2.2. Bölümünde: “Yerinde dökme ve prefabrike betonarme taşıyıcı sistemler, bu bölümde belirtilen kurallar ile birlikte, Bölüm 2’de verilen deprem yükleri ve hesap kuralları, TS-498 ve TS-9967’de öngörülen diğer yükler, TS-500, TS-708, TS-3233 ve TS - 9967’deki kurallar ile malzeme ve yük katsayıları kullanılarak projelendirilecektir.”
- 3.2.5.1. Bölümünde: “Deprem bölgelerinde yapılacak tüm betonarme binalarda C20’den daha düşük dayanımlı beton kullanılamaz.”

- 3.2.5.2. Bölümünde: *“Tüm deprem bölgelerinde, TS-500’deki tanıma göre kaliteli denetimli, bakımı yapılmış ve vibratörle yerleştirilmiş beton kullanılması zorunludur.”*
- 3.2.5.3. Bölümünde: *“Etriye ve çiroz donatısı ile döşeme donatısı dışında, nervürlü donatı çeliği kullanılamaz.”*
- 3.3.4.1. Bölümünde: *“Her bir kolonun alt ve üst uçlarında özel sarılma bölgeleri oluşturulacaktır.”*
- ✓ (a) *“sarılma bölgelerinde Ø8’den küçük çaplı enine donatı kullanılmayacaktır.”*
- 3.3.4.2. Bölümünde: *“Kolon orta bölgesinde Ø8’ 8’den küçük çaplı enine donatı kullanılmayacaktır.”*
- 3.4.2.2. Bölümünde: *“Boyuna donatıların çapı 12 mm’den az olmayacaktır.”*
- 3.4.4. Bölümünde: *“Kiriş mesnetlerinde kolon yüzünden itibaren kiriş derinliğinin iki katı kadar uzunluktaki bölge sarılma bölgesi olarak tanımlanacak ve bu bölge boyunca 3.2.8’de tanımlanan özel deprem etriyeleri kullanılacaktır.”*

hükümleri bulunmakta ve bunlara göre değerlendirme yapılması gerekmektedir. Diğer yandan 2007 Deprem Yönetmeliği’nde kargir yığma binaların inşası için;

- 5.4.6.2. Bölümünde: *“Bina köşeleri dışında pencere ve kapı boşlukları arasında kalan dolu duvar parçalarının plandaki uzunluğu birinci ve ikinci derece deprem bölgelerinde 1.0 m’den az olamaz, üçüncü ve dördüncü deprem bölgelerinde 0,80 m’den az olamaz.”*
- 5.4.6.4. Bölümünde: *“Bina köşeleri dışında birbirini dik olarak kesen duvarların arakesitine en yakın pencere ya da kapı boşluğu ile duvarların ara kesiti arasında bırakılacak dolu duvar parçasının plandaki uzunluğu, tüm deprem bölgelerinde 0,5 m’den az olamaz.”*
- 5.4.6.4. Bölümünde: *“yığma binaların kat döşemeleri TS-500’deki kurallara göre tasarlanmış boyut ve donatıları olan betonarme plak ya da dişli döşemeler olacaktır.”*

şartları öngörülmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlara ilave olarak Şubat 2000’de yayınlanan TS-500 Betonarme Yapıların Tasarım ve Yapım Kuralları standardında: *“Kullanıcı tarafından şantiyede tasarımcı tarafından verilmiş özelliklere göre önceden belirlenmiş karışım elemanları miktarlarının otomatik tartımla harmanlanıp makineyle karıştırılmasıyla üretilen veya TS-11222 e uygun hazır beton kullanılmalıdır”* ve *“Beton donatısı olarak kullanılacak çelikler TS 708 e uygun olmalıdır.”* ifadelerinin yanı sıra (Anonim 2000a) Çevre Şehircilik Bakanlığı Beton Döküm ve Bakımında Uyulması Gereken Hususlar konulu 20.04.2004 tarih ve 248 Sayılı Genelgesinde *“Hazır beton kullanılması zorunludur”* hükmü yer almaktadır (Anonim 2004).

İncelenen mahallelerde yer alan ve yapım dönemleri resmi kayıtlarda mevcut olan binalar onar yıllık dönemler halinde altı gruba ayrılmıştır. Bu gruptaki binaların 41 adedi 1954-1963 yılları arasında, 150 adedi 1964-1973 yılları arasında, 82 adedi 1974-1983 yılları arasında, 68 adedi 1984-1993 yılları arasında, 54 adedi 1994-2003 yılları arasında, 50 adedi 2004-2014 yılları arasında yapılan binalar olarak görülmektedir. 2007 tarihli deprem yönetmeliği dikkate alındığında; bu grupta yer alan binalardan sadece 50 adetlik grubu oluşturan altıncı dönemin bir kısmının 2007 deprem yönetmeliği şartlarına uygun olarak yapıldığı, bunun dışında kalan ve diğer beş grubu oluşturan 395 adet binanın 2007 deprem yönetmeliği şartlarına uygun olarak yapılmadığı anlaşılmaktadır. Dolayısı ile inceleme alanında yer alan yapıların çok önemli bir kısmının 2007 deprem yönetmeliğinde betonarme yapılar için öngörülen: deprem yükleri, minimum C20 beton

kullanımı, hazır beton kullanımı, kolon ve kirişlerde özel sarılma bölgeleri oluşturulması, Ø8 çapında enine donatı kullanımı şartlarına uymadığı anlaşılmaktadır.

İnceleme alanında yer alan kargir yığma binaların daha eski yıllarda inşa edildiği dolayısı ile bu binaların da 2007 deprem yönetmeliğinde öngörülen;

▪ *“Bina köşeleri dışında pencere ve kapı boşlukları arasında kalan dolu duvar parçalarının plandaki uzunluğu birinci ve ikinci derece deprem bölgelerinde 1.0 m’den az olamaz, üçüncü ve dördüncü deprem bölgelerinde 0,80 m’den az olamaz.”*

▪ *“Bina köşeleri dışında birbirini dik olarak kesen duvarların arakesitine en yakın pencere ya da kapı boşluğu ile duvarların ara kesiti arasında bırakılacak dolu duvar parçasının plandaki uzunluğu, tüm deprem bölgelerinde 0,5 m’den az olamaz.”*

▪ *“Yığma binaların kat döşemeleri TS-500’deki kurallara göre tasarlanmış boyut ve donatıları olan betonarme plak ya da dışli döşemeler olacaktır.”*

gibi şartları yerine getirmediği anlaşılmaktadır. Çünkü 2007 deprem yönetmeliği öncesinde genelde inceleme konusu binalarda kullanılan beton sınıfı olarak basınç dayanımı C20 beton sınıfından daha düşük olan B160 (C16) gibi betonların, donatı olarak ise düz yüzeyli (nervürlü olmayan) yapı çeliklerinin kullanıldığı bilinmektedir. Ayrıca kolon ve kirişlerde özel sarılma bölgelerinin oluşturulmadığı bunun yerine kesme bölgelerinin pilyelerle desteklendiği, depremlerde pilyelerin yetersiz kaldığı görülerek 2007 deprem yönetmeliğinde özel sarılma bölgeleri oluşturulması şartı getirilmiştir.

Kargir yığma yapıların hemen hemen tamamının 1994 yılı öncesi inşa edildiği görülmektedir. Dolayısı ile 2007 deprem yönetmeliğinde öngörülen kapı pencere boşluklarının düzenlenmesi ve kat döşemeleri tasarımı bakımından TS-500’de öngörülen kurallara uymadığı anlaşılmaktadır. İnceleme alanında bulunan binaların önemli bir kısmı eski (2007 yılı öncesi) yıllarda inşa edilmiş olduğu, dolayısı ile 2007 yılı öncesi inşa edilen binaların deprem güvenliği açısından yeterli olmadığı anlaşılmaktadır.

2.3. Yapıların Faydalı Ömür Analizleri

Yukarıda açıklandığı gibi, yapım yılları onar yıllık dönemler halinde altı gruba ayrılan binaların 41 adedi 1954-1963 yılları arasında, 150 adedi 1964-1973 yılları arasında, 82 adedi 1974-1983 yılları arasında, 68 adedi 1984-1993 yılları arasında, 54 adedi 1994-2003 yılları arasında, 50 adedi 2004-2014 yılları arasında yapılmıştır. Bu yapıların betonarme karkas ve kargir yığma taşıyıcı sistemli olarak inşa edildiği görülmüştür. İnceleme konusu olan binaların faydalı ömürleri belirlenirken Gelir İdaresi Başkanlığı’nın Amortisman Tabi İktisadi Kıymetler Tebliği’nde yer alan faydalı ömür ve amortisman oranları esas alınmıştır. Gelir İdaresi Başkanlığı’nın Amortisman Tabi İktisadi Kıymetler Tebliği’nin 1.11.111. bölümünde beton, kargir ve demir çelik binalar için faydalı ömür 50 yıl ve yıllık amortisman oranı % 2 olarak öngörülmektedir (Anonim 2014a). Onar yıllık kümeler halinde 6 gruptan oluşan binaların gruplara göre (1954-1963, 1964-1973, 1974-1983, 1984-1993, 1994-2003, 2004-2014) faydalı ömür aralıkları belirlenmiştir.

Bina gruplarının yapım yılları ve Gelir İdaresi Başkanlığı’nın Amortisman Tabi İktisadi Kıymetler Tebliği’nde yer alan faydalı ömür ve amortisman oranları dikkate alınarak yapılan hesaplamada birinci grupta yer alan 41 adet binanın faydalı ömrünü 11-2 yıl aştığı, 2. grupta yer alan 150 adet binanın 0-8 yıl arasında yaklaşık faydalı ömrü kaldığı, 3. grupta yer alan 82 adet binanın 9-18 yıl arasında yaklaşık faydalı ömrü kaldığı, 4. grupta yer alan 68 adet binanın 19-28 yıl arasında yaklaşık faydalı ömrü kaldığı, 5. grupta yer alan 54 adet binanın 29-38 yıl arasında yaklaşık faydalı ömrü kaldığı, 6. grupta yer alan 50 adet binanın ise 39-49 yıl arasında yaklaşık faydalı ömrü kaldığı belirlenmiştir (Çizelge 1)(Anonim 2000c).

Çizelge 3.1. Binaların Faydalı Ömürlerine Göre Yıpranma Oranları

BİNALARIN							
Grubu	Sayısı	Yaklaşık Yapım Yılları	Faydalı Ömür (yıl)	Yaşları (yıl)	Amortisman Oranları (%)	Birikmiş Amortisman Oranları (%)	Kalan Faydalı Ömürleri (yıl)
1	41	1954-1963	50	61-52	2	122-104	-(11-2)
2	150	1964-1973	50	51-42	2	102-84	0-8
3	82	1974-1983	50	41-32	2	82-64	9-18
4	68	1984-1993	50	31-22	2	62-44	19-28
5	54	1994-2003	50	21-12	2	42-24	29-38
6	50	2004-2014	50	11-1	2	22-2	39-49

Binaların önemli bir kısmının ekonomik ömrünü tamamladığı, diğer bir kısmının ekonomik ömrünü yarılacağı ve çok az bir kısmının ise (50 adet gibi) ekonomik ömür açısından kabul edilebilir noktada olduğu anlaşılmıştır (Çizelge 1). Ancak, yapım yılları açısından yapılan bu değerlendirme yerinde yapılan incelemelerle birlikte analiz edildiğinde; özellikle 1984 yılı öncesi yapılan binaların önemli bir kısmının bakımsız, kullanılmayan ve kullanılamaz durumda olduğu görülmüştür. Mahalle sınırları içinde fiilen boşatılmış veya kullanılmayan yapıların yıpranma durumlarının, yaşlarına oranla çok daha yüksek olduğu görülmektedir (Şekil 3.9).



Şekil 3.9. Bakımsız Kullanılmayan Binalara İlişkin Görünüş

2.4. Yapıların Enerji Performansı Analizleri

Ülkemizde ısıtma ve enerji tasarrufu ile ilgili çok sayıda standart ve yönetmelikler yürürlüktedir. Çoğu eski tarihli olan bu standart ve yönetmelikler teknolojik gelişmelerin çok gerisinde kalmaları bir yana, içerik olarak da ilgili oldukları bazı konuları kapsamamaktadır. TS-825 standardının amacı, ülkemizdeki binaların ısıtılmasında kullanılan enerji miktarlarını sınırlamak, dolayısıyla enerji tasarrufunu arttırmak ve enerji ihtiyacının hesaplanması sırasında kullanılacak standart hesap metodunu ve değerlerini belirlemektir. TS-825 standardı; içerisinde insanların ikamet ettiği veya çalıştığı ve iç sıcaklıkları asgari 15°C olacak şekilde ısıtılan her türlü yapıya uygulanmaktadır.

TS-825 “Binalarda Isı Yalıtım Kuralları” isimli standart ilk defa 1979 senesinde çıkarılmıştır (Anonim 1999). 29 Nisan 1998 tarihinde yeniden ele alınarak yürürlüğe girmiş ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından da 14 Haziran 1999 tarih ve 23725 sayılı Resmi Gazete’de mecburi standart tebliği olarak yayınlanmıştır. Bu standart 14 Haziran 2000 tarihinden itibaren “Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği” adı altında zorunlu uygulanmaya konulmuştur (Anonim 2000b). Bu standart teknolojik gelişmeleri göz önünde bulundurarak revize edilmiş ve Mayıs 2008’de tekrar yayımlanmıştır. 1998 yılında yürürlüğe giren TS-825-“Binalarda Isı Yalıtım Kuralları” isimli standartta Kayseri İli 4. Bölgede yer almaktadır. Bu bölgeler iklim verilerine göre belirlenmektedir. 2008 yılında revize edilen TS-825’te de Kayseri İli’nin bölgesi değişmemiş ve 4. Bölge olarak kalmıştır. Yalnız iki standart arasında ısı yalıtım hesabında kullanılan çatı, döşeme, duvar ve pencereleri için hesaplanan U değerlerinde, yapı bileşeninin ısıl geçirgenlik katsayısında, değişiklik olmuştur. 1. Bölge U_{duvar} , U_{tavan} , U_{taban} ve U_{pencere} değerleri tamamen değişmiş, diğer bölgeler için de U_{pencere} değerleri 2.8 W/m²K’den 2.4 W/m²K ya düşmüştür (Çizelge 2).

Çizelge 3.2. 1998 ve 2008 Yıllarında Yayınlanan TS-825 Binalarda Isı Yalıtım Kurallarında U Değerlerinde Yapılan Değişikliklerin Karşılaştırılması

TS 825 1998 (Eski)				
	U_D	U_T	U_t	U_P^*
	(W/m ² K)	(W/m ² K)	(W/m ² K)	(W/m ² K)
1. Bölge	0,80	0,50	0,80	2,8
2. Bölge	0,60	0,40	0,60	2,8
3. Bölge	0,50	0,30	0,45	2,8
4. Bölge	0,40	0,25	0,40	2,8

TS 825 2008(Yeni)				
	U_D	U_T	U_t	U_P^*
	(W/m ² K)	(W/m ² K)	(W/m ² K)	(W/m ² K)
1. Bölge	0,70	0,45	0,70	2,4
2. Bölge	0,60	0,40	0,60	2,4
3. Bölge	0,50	0,30	0,45	2,4
4. Bölge	0,40	0,25	0,40	2,4

İncelenen alandaki yapılardan 41 adedi 1954-1963 yılları arasında, 150 adedi 1964-1973 yılları arasında, 82 adedi 1974-1983 yılları arasında, 68 adedi 1984-1993 yılları arasında, 54 adedi 1994-2003 yılları arasında, 50 adedi 2004-2014 yılları arasında yapılmıştır. Yapılma yıllarına bakılınca bu yapılar arasından 2004-2014 yılları arasında inşa edilen yapıların 2008 yılından sonra inşa edilenleri standartta belirlenen ısı geçirgenlik katsayısına sahip olabilirler. Ama diğerleri eski standart şartlarına göre yapıldığı için 2008 standardının şartlarını sağlayamamaktadırlar. Bu yapıların standart değerlerine ulaşabilmesi için ciddi tadilatlar ihtiyacı olacaktır. Eğer bu tadilatlar yerine getirilmezse binaların arzu edilen konfor düzeyinde ısıtılabilmesi için kullanılacak enerji miktarları ciddi boyutta ekonomik kayıplara neden olabilecektir. Genellikle ithal fosil yakıtlar kullanılarak karşılanmaya çalışılan enerji ihtiyacının Türkiye için ciddi ölçüde sorun olduğu bilinmektedir.

3. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇLAR

Kocasinan Belediyesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri yerinde ve dokümanlar üzerinden incelenerek bölgenin yapılaşmaya ilişkin özellikleri ile mevcut yapıların konumuna, mimari özelliklerine, yapısal özelliklerine, faydalı ömür ve enerji performanslarına ilişkin analizleri yapılmıştır. İnceleme alanında yer alan yapıların Kocasinan Belediyesi, İl Özel İdaresi, Hazine, Vakıf, Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Dernek ve Diyanet İşleri gibi kişi ve kurumlara ait olduğu anlaşılmıştır. Çok eski bir yerleşim alanı olarak görülen Sahabiye Mahallesi'nde kuzeyden itibaren doğu-batı aksında olmak üzere tarihi yapılar bulunmaktadır. Tescilli yapı durumunda bulunan bu yapıların kayıt altına alındığı görülmüştür.

Bilindiği üzere geçmişte çok büyük deprem felaketleri yaşanan Anadolu'da yakın tarihlerde hafızalardan silinemeyen birçok deprem meydana gelmiştir. Bunların en büyüklerinden birisi olan İzmit Depremi'nde çok sayıda bina göçmüş ve/veya ağır hasar meydana gelmiş, yaklaşık 17.118 kişi hayatını kaybetmiş ve çok sayıda insan yaralanmış veya sakat kalmıştır. Kayseri İli üçüncü derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Dolayısı ile inceleme alanının depremselliği, üzerinde bulunan yapı stokunun konumu, yapısal ve mimari özellikleri incelenirken yapımda kullanılan malzemelerin özellikleri, yapım teknikleri, taşıyıcı sistem geometrisi, yapım yılı, faydalı ömür ve enerji performansı ile mevcut standart ve yönetmeliklere uygunluğunun analizi önemli görülmüştür.

Deprem bölgelerinden oluşan ülkemiz coğrafyasında depremler yaşandıkça deprem yönetmelikleri çıkarılmıştır. Yönetmeliklerin öngördüğü tasarım ve yapım tekniklerinin yanı sıra malzeme seçimi ve işçilik kaliteleri yapıların depreme dayanıklılığı açısından önemli olmuştur. En son çıkarılan 2007 deprem yönetmeliği deprem bölgelerinde yapılacak yapılar için daha detaylı şartlar ve standartlara uyum mecburiyetleri getirilmiştir.

İnceleme alanına binaların konumu ve genel yerleşim düzeni açısından bakıldığında; önemli bir kısmının çöküntü alanı haline gelmiş olduğu görülmektedir. Diğer taraftan, güney alt bölgede tescilli yapılar yer almaktadır. Tescilli yapılar Sahabiye Mahallesi'ndeki çarpık yapılaşmanın içinde kaldığı için fark edilememekte ve güçlü etkilerini kaybetmektedirler.

Fatih Mahallesi'nin kuzey ve batı sınırları yüksek katlı yapılarla çevrelenmiştir. Bu durumda iç bölgelerde kalan az katlı (2-3-4 katlı) yapıların, iç bölgelere sıkışması ve görüntülerinin engellenmesi gibi olumsuz sonuçlar ortaya çıkmaktadır. Bu şekilde oluşan genel yerleşim düzeni ve konum problemleri iç taraflarda sıkışan yapıların kullanılmamasına ve çöküntü alanlarının oluşmasına sebep olmaktadır. Sahabiye Mahallesi'nde de benzer durum söz konusudur. Ayrıca, Sahabiye Mahallesi'nin güney kısmındaki yapıların düzensiz yerleşimi 1945 Oelsner-Aru Planından gelen sokak anlayışını tamamen yok etmektedir.

İnceleme alanında bulunan binaların yaklaşık 1954 yılından başlayarak günümüze kadar farklı dönemlerde ve 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 kat gibi giderek artarak farklı katlarda yapıldığı görülmektedir. Eski tarihlerde inşa edildiği görülen 1, 2 ve 3 katlı binaların kargir yığma, diğerlerinin ise betonarme karkas olarak yapıldığı görülmüştür. Çok önemli bir kısmı 2007 tarihinden önce inşa edilen binaların 2007 deprem yönetmeliği şartlarına göre değerlendirilmesinden betonarme yapılar için; deprem yüklerinin seçimi, beton sınıfı, donatı türü, donatı yerleşim düzeni ve yığma yapılar için; döşeme tasarımları, kapı pencere boşluklarının düzenlenmesi gibi birçok bakımdan yetersiz oldukları, dolayısı ile deprem güvenliği açısından yeterli olmadıkları görülmüştür.

Mahalle sınırları içinde örnek olarak incelenen binaların önemli bir kısmının ekonomik ömrünü tamamladığı, diğer bir kısmının ekonomik ömrünü yarıladığı ve çok az bir kısmının ise (50 adet gibi) ekonomik ömür açısından kabul edilebilir noktada olduğu anlaşılmıştır. Ancak, yapım yılları açısından yapılan bu değerlendirme yerinde yapılan incelemelerle birlikte analiz edildiğinde; özellikle 1984 yılı öncesi yapılan binaların önemli bir kısmının bakımsız, kullanılmayan ve kullanılamaz durumda olduğu görülmüştür. Bakımsız ve kullanılmayan binaların deprem güvenliği açısından da çok önemli riskler taşıdığı görülmektedir.

2008 yılında revize edilerek tekrar yayınlanan Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği hükümlerine uymayan 2008 yılından önce inşa edilmiş binalarda ısı yalıtım problemleri bulunmaktadır. Bu binaların arzu edilen konfor düzeyinde ısıtılabilmesi için kullanılacak enerji miktarları ciddi boyutta ekonomik kayıplara neden olabilecektir. Genellikle ithal fosil yakıtlar kullanılarak karşılanmaya çalışılan enerji ihtiyacının Türkiye için ciddi ölçüde sorun olduğu bilinmektedir.

Bilindiği üzere kentsel dönüşüm; genel olarak kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla, değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlarına kalıcı çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak tanımlanmaktadır. İncelenen mahallelerde yaşam kalitesinin yükseltilebilmesi için bir plan dahilinde iyileştirmelerin gerçekleştirilmesi gerekli görülmektedir. Kuzey uç bölgelerde yer alan Fatih Mahallesi'nde yukarıda sözü edilen çöküntü alanlarının daha fazla olması nedeni ile dönüşüm planlamasında önceliğin Fatih Mahallesi'ne verilmesinin uygun olacağı kanaati taşınmaktadır. Sahabiye Mahallesi için yapılacak planlamada; tescilli yapılara gereken özen gösterilmeli ve bu yapılar ortaya çıkarılmalı, ayrıca yeşil bantlar tasarlanarak bu yapıların diğer yapıların arasında kaybolmaları engellenmelidir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KENTSEL YENİLEME ALANININ JEOLJİK VE JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

Prof. Dr. Recep KILIÇ

*Ankara Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Jeoloji Mühendisliği Bölümü
Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

1. GİRİŞ

Kocasinan İlçesi sınırları içinde yer alan Fatih ve Sahabiye Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesine katkı sağlayacak ve altlık oluşturacak zeminlerin depremsellik, jeolojik ve jeoteknik şartlarına ait veriler ve gerekçeleri bu bölümde sunulmuştur. Fatih ve Sahabiye Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi sınırları içinde kalan alanlarında 50-60 yıllık ve çoğunlukla 2-3 katlı eski, bakımsız ve kullanımı uygun olmayan apartman görünümündeki yapıların mevcut olduğu tespit edilmiştir. Bu yapıların temelindeki zeminlerin özellikleri ile ilgili bilgiler yeterli düzeyde değildir.

Türkiye Alp-Himalaya deprem kuşağında yer almakta ve Kayseri İli üçüncü derece deprem kuşağında bulunmaktadır. İnceleme alanındaki eski yapıların inşa edildiği dönemdeki deprem yönetmeliğine uygun olup olmadığı bilinmediği gibi hiçbirisinin güncel olarak geçerli olan 2007 deprem yönetmeliğine uygun olmadığı bilinmektedir.

Proje sahasının jeolojisi, Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü (1998) tarafından yapılmış “1/100.000 ölçekli Açınama Nitelikli Kayseri H19 Paftası Jeoloji Haritası” ve MTA (2002) tarafından yapılmış olan “1/500.000 ölçekli Kayseri Jeoloji Haritası”nda verilmiştir. Kaplan (2001) tarafından Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü’nde hazırlanmış olan “Kayseri İli (Merkez) Geoteknik Yapısı ve Depremselliği” konulu, Kayseri il merkezi için sınırlı sayıda sondaj ve laboratuvar verilerini de kapsayan yüksek lisans tezi mevcuttur. Bunlara ilave olarak mahallelerde sayısı sınırlı olan yeni yapılar için özel firmalar tarafından jeolojik, jeoteknik zemin etüt raporları ise 6,50 m ile 20,0 m arasında değişen derinlikte sondaj ve laboratuvar verilerini kapsamaktadır. Bu kaynaklar inceleme alanındaki zeminlerin jeolojik ve jeoteknik özelliklerini kabaca tanımlamakta olup, sondaj sayısı, sondaj derinlikleri ve laboratuvar sonuçları itibari ile Fatih ve Sahabiye Mahalleleri’ndeki zeminlerin tamamının özelliklerinin bilinmesi açısından yeterli olamayacağı açıktır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın ilgili yönetmeliklerine göre yerleşim alanlarının seçiminde sondajlı çalışmalar ile jeolojik, jeoteknik, jeofizik özelliklerinin belirlenmesi, yeraltı suyu durumunun ve doğal afet durumunun araştırılmasına ihtiyaç bulunmaktadır. Yer seçimi için genel çalışmalar yapıldıktan sonra yapı yerleri için detay jeoteknik araştırmalar yapılmaktadır. Özellikle 03.05.2007 tarih ve 26511 sayılı Resmi Gazete’de Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik’e uygun yapı dizaynında bu araştırma sonuçları dikkate alınmalıdır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANININ GENEL JEOLJİSİ VE DEPREMSELLİĞİ

İnceleme alanı ve çevresinde üstteki örtü şeklinde oluşan Kuvaterner yaşlı alüvyon ile bunun altındaki Erciyes volkanizmasının ürünü olan Pliyosen ve Pleyistosen yaşlı piroklastik ürünler bulunmaktadır.

2.1. Alüvyonlar

Kayseri İli yerleşim alanında Kuvaterner yaşlı çakıl, kum, silt ve kilden oluşan alüvyon örtü eski dere yataklarında ve çevresinde geniş bir alanda yer almaktadır. Bu alüvyon malzeme, altta bulunan Erciyes volkanizmasının piroklastik ürünlerinden ve çevredeki diğer kayalardan beslenmiştir.

2.2. Piroklastikler

En gençten en yaşlıya göre bölgede bulunan volkanik birimler aşağıda kısaca açıklanmıştır:

- Hisarcık Lavları: Hisarcık İlçesi’nin kuzeyinde ve Kayseri Ovası’nda gözlenen en genç volkanik birimdir. İçerisinde feldspat bulunan birim gri ve siyah renklidir.

- Alakuşak İgnimbiriti: En genç ignimbirittir. Alt Pleyistosen yaşlıdır. En iyi şekilde Alakuşak Köyü'nün kuzeyinde görülen birim oldukça sert, pembe, gri, kiremit kırmızısı ve mor renktedir. Başakpınar tüfü üzerine uyumlu olarak gelir ve üzerinde Adacatepe lavları yer almaktadır. Kalınlığı 10.0 m'ye kadar çıkabilmektedir.
- Başakpınar Tüfü: Alt Pleyistosen yaşlı, sarı, beyaz ve gri renkli olup, ponzataşından oluşmuştur. Valibaba ignimbiriti üzerine uyumlu olarak gelir. Üzerinde Alakuşak ignimbiriti yer alır. Kalınlığının en fazla 20.0 m olduğu ifade edilmektedir.
- Valibaba İgnimbiriti: Üst Pliyosen yaşlı, koyu gri, siyah, kırmızı renkli sert ignimbirit, Çatakdere tüfü üzerine uyumlu olarak gelmekte ve üzerinde Başakpınar tüfü yer almaktadır.
- Çatakdere Tüfü: Üst pliyosen yaşlı, beyaz, gri, sarı, pembe renkli pomza-tüf aralanması olarak gözlenir. Birim İncesu ignimbiriti üzerine uyumlu olarak gelir. Kalınlığı 2.0 m ile 15.0 m arasında değişmektedir.
- İncesu İgnimbiriti: Koyu gri, siyah renkli ve serttir. Göbü tüfünün üzerine uyumlu olarak gelir ve üzerinde Çatakdere tüfü bulunmaktadır. Üst Pliyosen yaşlı olup, kalınlığı 0.3 m ile 10.0 m arasında değişmektedir.

2.3. Kentsel Dönüşüm Alanının Yapısal Jeolojisi ve Depremselliği

Kayseri yerleşim alanı genel olarak orta Anadolu masifi üzerinde bulunmaktadır. Kayseri Ovası'nın kuzeyinde ve güneyinde kuzeydoğu - güneybatı yönünde uzanan fayların etkisi ile çökmeye bağlı ova meydana gelmiştir. Her iki fay ovada Pliyosen, Pleyistosen yaşlı gölsel çakıl, kum, silt, kil, karbonat ve marnlar ile Erciyes volkanizmasına bağlı lav, aglomera, ignimbrit ve tüflerin ve bunların üzerine Kuvaterner yaşlı çakıl, blok, kum, silt ve killerin çökmesine neden olmuştur. Kocasinan ve Melikgazi İlçeleri bu ova üzerinde kurulmuştur.

Alp- Himalaya deprem kuşağında bulunan Türkiye, Kuzey Anadolu Fay Hattı, Doğu Anadolu Fay Hattı ve Ege Graben Sistemi ile üretilen çok sayıda büyük can ve mal kayıplarına sebep olan tarihi depremlerin etkisindedir. Ülkemizde 1900 yılından sonra da ciddi depremler meydana gelmiş olup, magnitüdü 6'dan yüksek depremlerin tarihi, yeri, enlemi, boyları, can kaybı ve magnitüdü aşağıda verilmiştir (Çizelge 1). Bunlardan Kayseri İli'ne en yakın olanı 15 Nisan 1938 yılında 149 can kaybı ve 3.500'e yakın yapının hasar gördüğü Kırşehir, Kaman ve Akpınar Depremi'dir. En büyük depremler ise 6 Aralık 1939 tarihli 7,8 şiddetindeki Erzincan Depremi'nde 32.700 kişi ve 17 Ağustos 1999'da 7,4 şiddetinde meydana gelen İzmit Depremi'nde 17.118 kişi hayatını kaybetmiş olup, çok sayıda bina yıkılmış ve/veya ağır hasar görmüştür.

Kayseri İli yerleşim alanı Bayındırlık Bakanlığı'nın hazırladığı 1996 yılı Türkiye Deprem Haritası'nda üçüncü derece deprem bölgesinde bulunmaktadır. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası (Şekil 4.1) ile Kayseri İli'nin Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'ndaki yeri değerlendirilmiş (Şekil 4.2) olup, buna göre kentsel dönüşüm çalışmalarına olan gereksinim vurgulanmıştır.

Türkiye'de farklı tarihlerde deprem yönetmelikleri çıkarılmıştır. 1940 yılında Zelzele Mıntıkları Muvakkat Yapı Talimatnamesi, 1944 yılında Zelzele Mıntıkları Muvakkat Yapı Talimatnamesi, 1949 yılında Türkiye Yer Sarsıntısı Bölgeleri Yapı Yönetmeliği, 1953 yılında Yer Sarsıntısı Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, 1962 yılında Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, 1968 yılında Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, 1975 yılında Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve 1998 yılında Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve son olarak 03.05.2007 tarih ve 26511 sayılı Resmi Gazete'de Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik yayımlanmış (Anonim 2007) olup, proje alanında yapılacak dönüşüm çalışmalarının özellikle projelendirilme aşamasında 2007 yönetmeliğine göre uygun işlem yapılması zorunluluğu bulunmaktadır. Bu husus

maliyet artışına neden olsa bile mevcut yapı stokunun deprem dayanımı ve kalitesinin yükseltilmesine imkan verecek ve malik açısından da ekonomik ve sosyal avantaj sağlayacaktır.

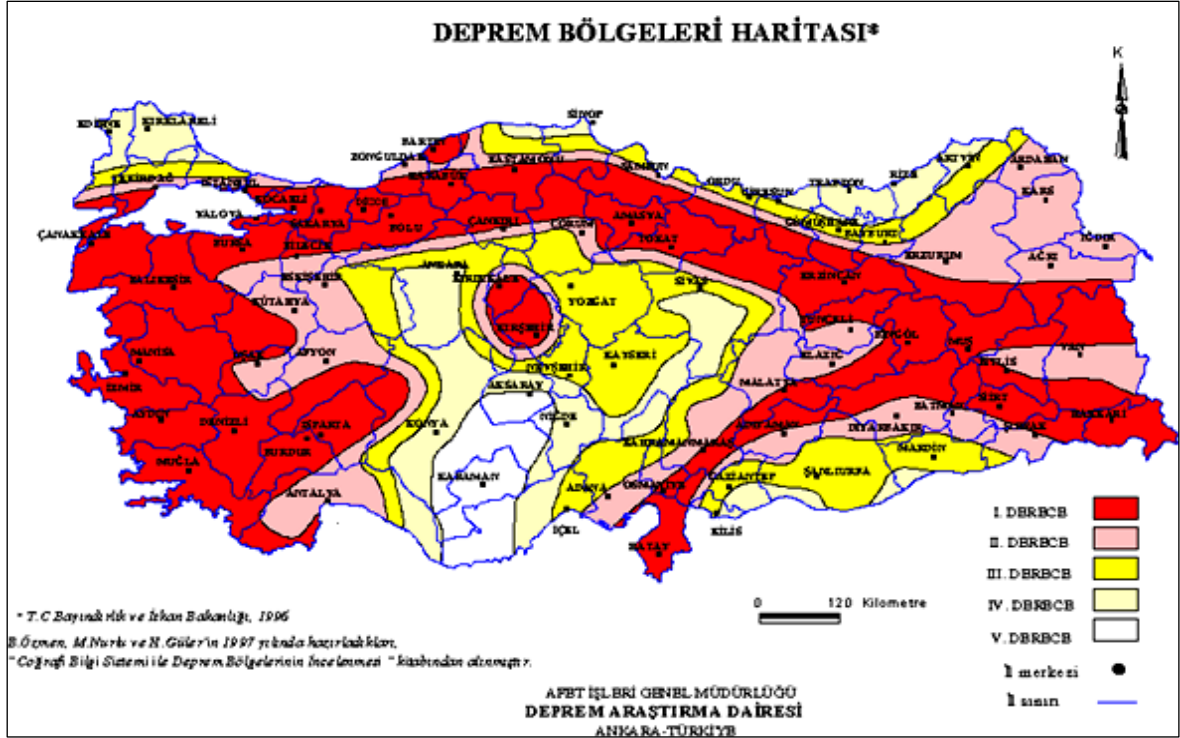
Çizelge 4.1. 1900 Yılından Sonra Türkiye’de Meydana Gelen 6 ve Üzeri Magnitüde Meydana Gelen Depremler

Tarih	Yer	Enlem	Boylam	Can kaybı	Magnitüd
15 Nisan 1938	Kırşehir, Kaman, Akpınar	40.00	30.00	149	6.6
6 Aralık, 1939	Erzincan Depremi	39.77	39.53	32.700	7.8
15 Kasım, 1942	Bigadiç, Balıkesir	39.2	28.2	16	6.1
20 Aralık, 1942	Erbaa, Tokat <i>bakınız</i> Kuzey Anadolu Fay Hattı	40.87	36.47	3.000	7.0
20 Haziran, 1943	Hendek, Adapazarı	40.6	30.5	336	6.6
26 Kasım, 1943	Ladik, Samsun <i>bakınız</i> Kuzey Anadolu Fay Hattı	41.05	33.72	4.000	7.4
1 Şubat, 1944	Gerede, Bolu <i>bakınız</i> Kuzey Anadolu Fay Hattı	40.8	32.2	3.959	7.5
6 Ekim, 1944	Ayvalık, Balıkesir	39.37	26.53	30	6.8
17 Ağustos, 1949	Karlıova, Bingöl <i>bakınız</i> Kuzey Anadolu Fay Hattı	39.54	40.57	450	6.8
13 Ağustos, 1951	Kurşunlu, Çankırı <i>bakınız</i> Kuzey Anadolu Fay Hattı	40.88	32.87	50	6.9
18 Mart, 1953	Yenice, Çanakkale	40.02	27.53	265	7.2
16 Temmuz, 1955	Söke, Aydın	37.55	27.05	23	6.8
25 Nisan, 1957	Fethiye, Muğla	36.5	28.6	67	7.1
26 Mayıs, 1957	Abant, Bolu <i>bakınız</i> Kuzey Anadolu Fay Hattı	40.67	31.00	52	7.1
6 Ekim, 1964	Manyas, Balıkesir 1964 Manyas Depremi	40.1	27.93	23	7.0
19 Ağustos, 1966	Varto, Muş <i>bakınız</i> Varto Depremi	39.17	41.56	2.396	6.7
22 Temmuz, 1967	Mudurnu, Adapazarı <i>bakınız</i> Kuzey Anadolu Fay Hattı	40.67	30.69	89	7.2
3 Eylül, 1968	Bartın	41.79	32.31	29	6.5
28 Mart, 1969	Alaşehir, Manisa	38.5	28.4	53	6.5
28 Mart, 1970	Gediz, Kütahya <i>bakınız</i> 1970 Gediz Depremi	39.2	29.5	1.086	7.2
22 Mayıs, 1971	Bingöl <i>bakınız</i> Kuzey Anadolu Fay Hattı	38.83	40.52	1.000+	6.9
6 Eylül, 1975	Lice, Diyarbakır	38.5	40.7	2.385	6.6
24 Kasım, 1976	Muradiye, Van	39.12	44.03	3.840	7.5
30 Ekim, 1983	Erzurum	40.33	42.19	1.155	6.9
13 Mart, 1992	Erzincan <i>bakınız</i> Kuzey Anadolu Fay Hattı	39.70	39.69	498	6.8
1 Ekim, 1995	Dinar, Afyon	38.06	30.13	90	6.1
27 Haziran, 1998	Ceyhan, Adana <i>bakınız</i> Adana-Ceyhan Depremi	36.88	35.31	146	6.2
17 Ağustos, 1999	İzmit Depremi	40.77	30	17.118	7.4
12 Kasım, 1999	Düzce <i>bakınız</i> Düzce Depremi	40.75	31.16	894	7.2
3 Şubat, 2002	Sultandağı, Afyon	38.573	31.271	44	6.5
27 Ocak, 2003	Pülümür, Tunceli	39.46	39.79	1	6.1
1 Mayıs, 2003	Bingöl <i>bakınız</i> Bingöl Depremi	39.01	40.46	177	6.4
8 Mart, 2010	Karakoçan, Elazığ 2010 Elazığ Depremi	38.87	39.99	41	6,1
23 Ekim, 2011	Tabanlı, Van Bkz. Ekim 2011 Van depremi	38.7578	43.3602	601	7,2 M _w

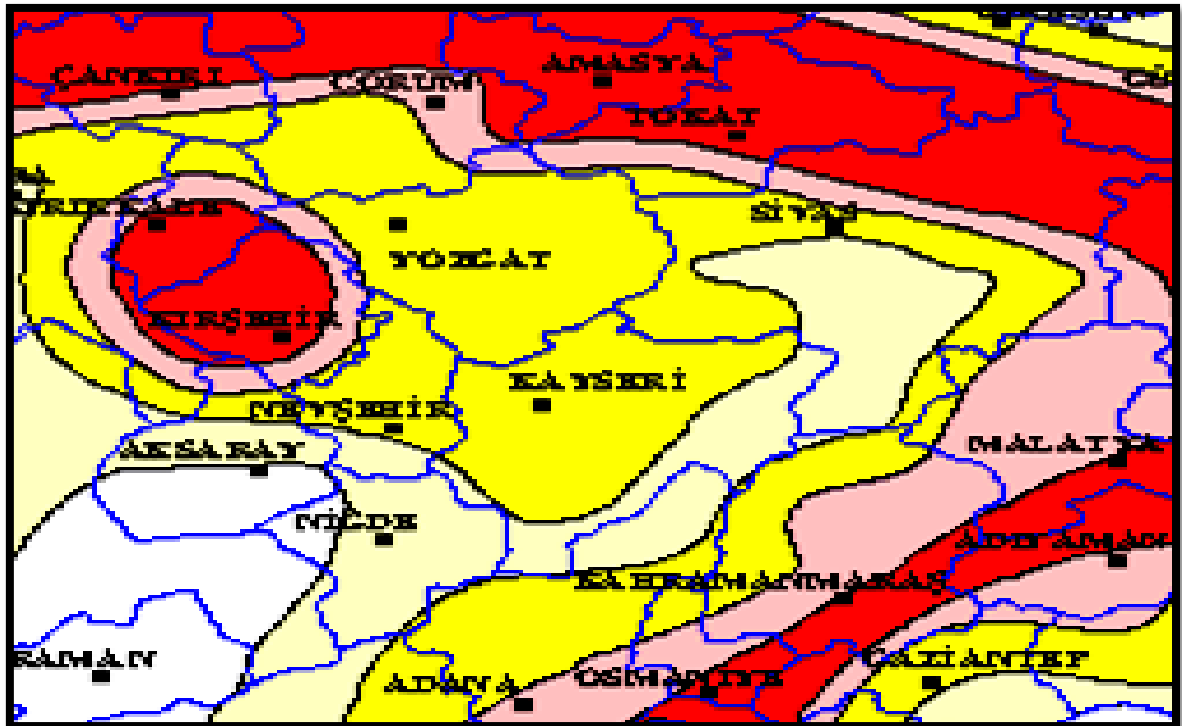
2.4. Kentsel Dönüşüm Alanının Yüzey ve Yeraltı Suyu Durumu

Fatih ve Sahabiye Mahalleleri’nin sınırları içinde bulunan eski akar haldeki ve kuru dere yatakları yoğun yapılaşma nedeni ile yüzeyde görülememektedir. Dere yataklarındaki alüvyon

yeraltı suyu bulundurabilecek kapasitededir. İnceleme alanında önceden yapılmış çalışmalara göre Fatih ve Sahabiye Mahallesi'ndeki yeraltı suyu seviyesi yıllara ve mevsim şartlarına göre 3,7 m ile 7,5 m arasında değişmektedir. Yeraltı suyunun yapıların temellerini ve temel kazılarını olumsuz etkileyebilecek potansiyele sahip olduğu gözden uzak tutulmamalıdır.



Şekil 4.1. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası



Şekil 4.2. Kayseri İli ve Çevresinin Türkiye Deprem Haritasındaki Yeri

2.5. Kentsel Dönüşüm Alanının Zemin Grupları ve Jeoteknik Özellikleri

Fatih ve Sahabiye Mahalleleri'nde yapı temellerinin altında gevşek yapıda Kuvaterner yaşlı çakıl, kum, silt ve kilden oluşan zeminler ile bunların altında Erciyes volkanizmasının püskürme ürünü (piroklastik) olan kahverengi çakıl, kum, silt ve kil boyutundaki az tutturulmuş killi kum (SC), siltli kum (SM), düşük plastisiteli silt (ML) ve düşük plastisiteli kil (CL) türü zeminler bulunmaktadır. Yaklaşık 7.0 m derinliğe ulaşan alüvyonun standart penetrasyon darbe sayısı (SPT) 2 ile 20 arasında ve altta bulunan zeminlerin SPT darbe sayısı 17 ile 50 arasında değişmektedir. Zemin gruplarının C ve yerel zemin sınıfının Z3 olarak tespiti sınırlı sayıda yapılan parsel bazında jeolojik ve zemin etüd raporlarında belirtilmiştir. Bu verilerin mahallelerin altındaki tüm zeminleri temsil edemeyeceği açıktır.

3. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇLAR

Fatih ve Sahabiye Mahalleleri'nde önceki yapılan çalışmalara göre, yapı temellerinin altında gevşek yapıda Kuvaterner yaşlı çakıl, kum, silt ve kilden oluşan zeminler ile bunların altında Erciyes volkanizmasının püskürme ürünü olan çakıl, kum, silt ve kil boyutundaki az tutturulmuş tuf, lapıllı ve ignimbritleri bulunmaktadır. Bu birimler Birleşik Zemin Sınıflama Sistemine göre killi kum, siltli kum, düşük plastisiteli silt ve düşük plastisiteli kil grubunda olduğu belirtilmektedir. Bu veriler, mahallelerin altında bulunan tüm zeminleri temsil edemeyecektir.

Kentsel dönüşüm çalışmalarına uygun olarak alışveriş merkezleri ile binaların yüksekliğinin ve bodrum sayısının artacağı dikkate alındığında, inceleme sahasını kapsayan alanda "İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Çalışmalar" yapılması ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanması gerekmektedir. Bu amaçla yapılacak çalışmada zemin şartlarının 25,0 m – 30,0 m'ye kadar ulaşan derinliklerde sondajlarla ortaya konulması ve yeraltı suyu derinliğinin belirlenmesi uygun olacaktır. Bu yolla her iki mahallede yeniden hazırlanması gereken 1/1.000 ölçekli halihazır haritalar ve imar planında zemine göre parsellerin işlevlendirilmesi mümkün olacak ve özellikle yapı adalarının rasyonel biçimde seçimi mümkün kılınabilecektir.

Üçüncü derece deprem bölgesinde bulunan bu zeminlerde sivilaşma analizi, yüksek yapıların etkisi ile oluşabilecek taşıma gücü ve oturma problemlerinin çözümü ile derin kazılardaki şev duraylılığının incelenmesi amacı ile parsel bazında her yapı için statik projelerin hazırlanması aşamasında sondajlı jeolojik ve jeoteknik incelemelerin yapılması gerekmektedir. Yukarıda söz edilen incelemelerin yapılması ve alınabilecek önlemlerin belirlenmesi kaydı ile 2007 deprem yönetmeliğine göre Fatih ve Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin uygulanmasında jeolojik ve jeoteknik açıdan bir sakınca bulunmamaktadır.

Fatih ve Sahabiye Mahalleleri'nde 2007 deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yapıların dışında, önceden yapılmış ve/veya kullanım süresi tamamlanmış yapıların 2007 yönetmeliğine göre depreme karşı güçlendirilmesi gerekmektedir. Ancak bunun her yapı için ekonomik olamayacağı dikkate alındığında, bu bölgedeki kentsel dönüşüm sonrasında yöre sakinlerinin aynı alanda daha güvenli modern yapılarda ikametinin sağlanması ve yerleşme standartlarının iyileştirilmesi amacı ile hazırlanacak Kentsel Dönüşüm Projesinin geliştirilmesine ve uygulanmasına ihtiyaç bulunduğu vurgulanmalıdır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

KENTSEL YENİLEMEYE İLİŞKİN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE DEĞERLENDİRMELER

Prof. Dr. şebnem AKİPEK ÖCAL

Ankara Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

1. GİRİŞ

Türkiye’de gelişen ekonomik ve sosyal olgular neticesinde, zaman içinde köyden kente akımın yaratmış olduğu yoğun, plansız ve kontrolsüz yerleşim, beraberinde gecekondulaşmayı da getirmiştir. Siyasi yapının seçim dönemlerinde oy potansiyeli olarak gördüğü varoşların bu çarpık yapılaşmasına bir anlamda göz yumulması bu tür yerleşim yerlerinin giderek artmasına ve kentsel yapının giderek içinden çıkılmaz derecede karmaşıklaşmasına sebep olmuştur (Genç, 2008).

Açıklanan soruna bir çözüm bulunması maksadıyla yapılan girişimler öncelikle gecekonduların ıslahı ve yeni gecekondu yapılmasının önüne geçilmesi şeklinde kendini göstermiştir. Ancak yapılan bu düzenlemelerin uygulamada ihtiyaçları tam anlamı ile karşılayamaması, beraberinde yeni hukuki düzenlemelerin yapılması gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Buna göre imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş yapıların ıslah edilerek imar planlarına uygun bir hale getirilmesi hedeflenmiştir. 1984 yılında çıkarılan “Toplu Konut Kanunu” ile 1985 yılında çıkarılan “İmar Kanunu” bu anlamda dönüm noktasını oluşturmuştur (Öngören ve Çolak, 2013). Konut ihtiyacının belli bir yasal düzenlemeye kavuşturulması, bu konutları yapanların uyması gereken usul ve esasların belirlenmesi, inşaat sektörünün ihtiyaç duyduğu inşaat teknikleri, araç ve gereçler ile devletin bu konuda yapacağı desteğin sınırının çizilmesi önemli bir aşamayı oluşturmuştur. İmarın planlanmasının ve uygulama aşamasının üç temel amacı olduğu ifade edilmektedir. Bunlar; kentleşmenin düzenli, sağlıklı ve estetik olarak gerçekleşmesidir (Çolak, 2010).

1999 yılında yaşanan deprem sebebiyle konut sektörünün daha sağlam temellere oturtulması ve yapılacak yapıların belirli bir denetim mekanizması ile her aşamada kontrol edilmesi zarureti doğmuştur. Salt kentsel dönüşüm bağlamında ilk yasal düzenlemenin Ankara’nın kuzey girişinde yapılan kentsel dönüşüm projesi ile hayata geçtiğini söylemek mümkündür. Ankara’nın kuzey girişinde, özellikle Esenboğa Havaalanı’ndan Ankara’ya gelişte karşılaşılan bölgedeki gecekondu yapılaşması, görüntü kirliliği ve fiziksel şartların daha iyi koşullara getirilmesiyle sağlıklı bir çevre ile yerleşim düzeninin sağlanması hedeflenmiştir.

2005 yılında yurt çapında kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi maksadıyla Belediye Kanunun 73. maddesi değişikliğe uğramış, ardından gelişen ihtiyaçlar doğrultusunda bu maddenin yeniden değiştirilmesi gündeme gelmiştir. Belediye Kanununda yapılan bu değişiklikler ile istenilen sonuca ulaşılamaması kanun koyucuyu toptan bir düzenleme yapmaya sevk etmiştir. Bu bağlamda 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile risk altındaki yapıların, başta deprem olmak üzere diğer doğal afetler sonrasında meydana gelebilecek can ve mal kayıplarının önlenmesi, sağlıklı ve düzenli bir yerleşime geçilmesi, az maliyet ile fazla sosyal faydanın sağlanması, kaynakların planlı, dengeli ve adil bir şekilde dağıtılması amaçlanmıştır. Kanun koyucu bu Kanun ile olası doğal afetler sonrasında bir anlamda yaraların sarılması yerine, olayın öncesinde tedbirler alınmak suretiyle kayıpların önlenmesi veya en aza indirilmesi konusunda tedbirler alınmasının önü açmıştır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATININ İNCELENMESİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Kentsel dönüşüm alanında sayabileceğimiz hukuki mevzuatı şu şekilde sıralamak mümkündür. 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı “Gecekondu Kanunu”, 1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun”, yine 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı “Toplu Konut Kanunu”, 1985 tarihli 3194 sayılı “İmar Kanunu”, 1999 depreminden sonra Gecekondu Kanununda yapılan değişiklik, 2005 yılında yürürlüğe giren “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” ile yine 2005 tarihinde 5393 sayılı Belediye Kanunun 73’üncü

maddesinde yapılan değişiklik ve en son olarak 2012 tarihinde çıkarılan 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” olarak ifade edilmektedir.

Kentsel dönüşüm ifadesi aslında mevcut yapının bir şekilde gelişen duruma uyum sağlamak maksadıyla yeniden, doğal dinamikler sayesinde başka bir duruma geçişine işaret etmektedir. Burada en temel haklar arasında sayılan mülkiyet hakkı bir anlamda çağın gereklerine, sağlıklı bir çevreye ve sağlam bir temele ulaşmak maksadıyla dönüşmektedir (Öngören ve Çolak, 2013). Aslında kamu otoritesinin zorlamasının ürünü olarak ortaya çıkan kentsel dönüşüm, bir anlamda yaşanabilecek bir afet sonrasında ortaya çıkacak telafisi olmayan sonuçların önceden giderilmesi ya da en azından asgari düzeye indirilmesini hedeflemektedir. Diğer bir ifade ile kamu otoritesinin zorlaması ile afet riski altındaki alanlarda can ve mal güvenliğinin sağlanması ancak kentsel dönüşüm düzenlemesinin hayata geçirilmesi ile mümkün olmaktadır.

Kentsel dönüşümün bir başka yansıması tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların korunması alanında karşımıza çıkmaktadır. Bir ülkenin geçmişi ile olan bağlarını kuvvetlendiren, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların gelecek nesillere aktarılması ve olası doğal afetler neticesinde yok olup gitmesinin önüne geçilmesi ancak bu konuda alınacak tedbirler ile mümkün olabilmektedir (Melikşah, 20059). 5366 sayılı “Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” bu çerçevede ele alınması gereken bir kanundur. Bu kanun sayesinde idareye verilen yetki ile sit alanı ilan edilmesi, alan ölçeğinde topluca korunmasına karar verilen varlıklarda meydana gelen sosyal, ekonomik ve mekânsal olumsuzlukların giderilmesi ön görülmektedir (Öngören ve Çolak, 2013). Ancak bu kapsamda yapılan yenileştirmelerin aslına uygun olarak gerçekleşmesi ve yapılan yenileştirmeler neticesinde bir takım rant arttırıcı uygulamaların hayata geçirilmemesi büyük önem taşımaktadır.

Sonuç olarak ülkemizde son yıllarda yapılan kentsel dönüşümler genel olarak fiziksel ve ekonomik uygulama araçlarının önünü açmak ya da yasal mevzuatın sınırlarını çizmekle yetinmektedir. Oysa dönüşümün bir anlamda sosyal, ekonomik ve kültürel boyutu göz ardı edilmiştir. Bir mekânda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm gayretleri neticesinde bu alandan uzaklaşan maliklerin yeni yerleşim alanlarında tekrar önceki yaşam alışkanlıklarına benzer yerler oluşturmalarının önü kesilememiştir. Sağlıklı bir çevre ile sağlam bir yerleşim anlayışının kazanılması kamu menfaati açısından önem taşımaktayken, diğer taraftan kentsel dönüşümü sağlayacak özel sektörün kâr odaklı hareket etmesi arasında mutlaka bir dengenin sağlanması gerekmektedir. İdare, keyfiyetten uzak kamu yararı ve hizmet gereklerine uygun hareket etmek durumundadır (Sancakdar, 2012; Gözler ve Kaplan, 2012). Kentsel dönüşüm anlayışının yerel yönetimler tarafından yeterince anlaşılamaması, günlük politikalarla belirlenen bir çözüm arayışı ile planlı, uzun vadeli ve sağlıklı politikaların oluşturulmaması en büyük sorun olarak karşımızda durmaktadır.

İncelemeye konu Sahabiye ve Fatih Mahalleleri özelinde yapılmak istenilen kentsel dönüşümün, olası hukuki temelleri, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” veya 5393 sayılı Belediye Kanununun 73’üncü maddesine dayandırılabilir.

6306 Sayılı Kanun uyarınca yapılacak bir kentsel dönüşüm uygulamasında, alan bazında riskin varlığının tespit edilmesi halinde, bu bölgelerde bir dönüşüm uygulaması gerçekleştirilmesi mümkündür. Kentsel dönüşüm alanı ilan edilmek istenilen bölgede, yer yer yeni yapıların bulunduğu ve hatta halen devam eden inşaatların olduğu gözlemlenmiştir. Proje uygulama bütünlüğünü sağlama adına risksiz yapıların bulunduğu alanların da riskli alan kapsamında değerlendirilebileceğine ilişkin 6306 Sayılı Kanununun 3’üncü maddesinin yedinci fıkrası, Anayasa Mahkemesi’nin 27/2/2014 tarihli ve E.: 2012/87, K.: 2014/41 Sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle, incelenen bölgede 6306 Sayılı Kanun uyarınca riskli alan ilan edilmek suretiyle bir kentsel dönüşüm uygulaması hukuken bazı sorunlar oluşturabilir.

5393 sayılı Belediye Kanununun “Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” başlıklı 73’üncü maddesi uyarınca, belediye meclisi kararıyla;

- Konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak,
- Eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek,
- Kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak,
- Deprem riskine karşı tedbirler almak.

Amaçlarından biri veya birkaçını gerçekleştirmek amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin belediyeler tarafından uygulanabilmesi mümkündür. İncelenen bölgenin, bir anlamda eskiyen kent kısımları niteliğinde olduğu; yapılacak dönüşüm uygulamasının da bu bölgenin yeniden inşa ve restorasyon amacına hizmet etmesi gerektiği görülmektedir.

5393 Sayılı Kanunun 73’üncü maddesine göre kentsel dönüşüm alanı ilan edilecek alanın büyüklüğünün en az 5 hektar veya 50.000 metrekare olması gerekmektedir. İncelenen bölgedeki alanın yaklaşık 500.000 m² olduğu tespit edilmiştir. Belediye meclisinin bu alanı etaplara bölmek suretiyle de kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etme yetkisi bulunmaktadır.

Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kayseri İli’nde incelenen bu bölgede kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin, asıl yetkili olan Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütüleceği anlaşılmaktadır. Bu durumda, planlanan kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ile 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya Kayseri Büyükşehir Belediyesi yetkili olacaktır.

5393 Sayılı Kanun uyarınca belirlenen kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma yolunda, “sözleşme serbestliği” kuralı gereğince taraflar uzlaşma şartlarını serbestçe belirleyebilirler. Ancak, kamu gücünü kullanan ve kamu adına sorumluluğu üstlenen Belediyenin, sözleşmelerde ve anlaşmalarda uygulayacağı kriterleri bir meclis kararı ile belirlemesi, şeffaflık ve hukukilik açısından uygun olacaktır.

Kanun, uygulamaları hızlandırmak adına belediyelere davaların yürütülmesi açısından bazı imtiyaz ve kolaylıklar tanımıştır:

- Uygulama yapılan alandaki taşınmazlardan, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya aynı hakları davalı olanlarla ilgili, kamulaştırılarak bedelleri mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri adına bloke etmek,
- Kamulaştırma işlemleri esnasında veraset ilamı çıkarmak veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmak,
- Bu kapsamda açılacak davaların, mahkemelerde öncelikle görüşülüp ve karara bağlanması.

Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne ve paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne konulan bu beyanın, malikin tasarruf hakkını ortadan kaldıran bir etkisi bulunmamaktadır. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana

gelen değişikliklerin ilgili belediyeye bildirilmesi amacıyla bu beyan konulmaktadır. Ancak, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı aynı hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile gerçekleştirilebilecektir.

3. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇLAR

Kayseri İli Kocasinan İlçesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri'nde yapılan inceleme ve mevzuat yönünden yapılan değerlendirme sonuçlarına göre her iki mahallede; eğitim, aile ve sosyal politikalar, orman, milli emlak ve SGK gibi birçok kamu kurum ve kuruluşuna ait taşınmazların bulunduğu gözlemlenmektedir. Açıklanan neden ile kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması gerekmektedir. Ayrıca, bu alanlardan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilecektir. Eğitim ve sağlık alanları için de, ilgili kurumlarla anlaşma yolu açıktır

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri olarak sayılmaktadır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı ve yapımı tamamlanmış binalara yapı kullanma izni verilemeyeceği ve su, doğalgaz ve elektrik bağlanamayacağı 5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesinde belirtilmektedir.

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla:

- 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca imar uygulaması yapmak,
 - Taşınmazların değerlerini tespit etmek ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmak,
 - Hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmak
- gibi yetkiler kullanabilecektir.

Belediyeler kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işleri, kamu idareleriyle 5393 sayılı Belediye Kanununun diğer kurum ve kuruluşlarla ortak işbirliğini düzenleyen 75'inci madde çerçevesinde ortak hizmet projeleri aracılığıyla gerçekleştirilebilir. İncelenen bölgeyle ilgili olarak, ilgili idare olan Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin yukarıda belirtilen hususlar çerçevesinde kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanında bulunması mümkündür.

ALTINCI BÖLÜM

KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SAHABİYE VE FATİH MAHALLELERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN TAŞINMAZ DEĞERLEME AÇISINDAN İNCELENMESİ, OLASI SORUNLARIN ANALİZİ VE UYGULAMAYA YÖNELİK POLİTİKA ÖNERİLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ VE TARTIŞMA

Dr. Yeşim ALİFENDİOĞLU & Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

1. GİRİŞ

Taşınmaz ve varlık değerlendirme çalışmaları farklı amaçlarla yapılmakta olup, bu çalışmaların odak noktasında; taşınmazın bulunduğu yer, konum, taşınmazın türü ve kullanım biçimi yer almaktadır. Değerleme sürecinde kırsal ve kentsel kesimde taşınmazların kullanım biçimleri ve niteliklerindeki değişim doğrudan değerlendirme yönteminin seçimini ve değerlin göreceli büyüklüğünü etkilemektedir. Bu bakımdan değerlendirme biliminde taşınmazın nerede olduğu, taşınmazın cinsinin ne olduğundan genellikle daha önemli bulunmaktadır. Taşınmaz varlığı veya arzın düşük, talebin ise yüksek olduğu yerleşim yerleri ve alt yerleşimlerde, taşınmazın piyasa değeri genellikle daha yüksek olacaktır. Taşınmaz geliştirme ve dönüşüm sürecinde, daha fazla açık alanı elde tutmak, doğal ve kültürel çevrenin korunmasına yardımcı olmak için imar kısıtlaması uygulanan alanların yüzölçümünün fazlalığı, büyük ölçüde arsa arzını sınırlamaktadır. Kent içi ve kentlerin yakın çevresinde yeşil kuşak tesisi, taşınmaz piyasa fiyatları ve kira bedelinin yüksek olmasının nedenlerinden biri olmakla birlikte, kentlerde açık-yeşil alanın imara açık mevcut arazi arzını daha da azaltması nedeni ile değerlendirme sürecinde etkin bir faktör olduğu kabul edilmektedir (Blackledge 2009). Kentlerde arazi kullanım biçimleri veya bölgeleri; merkezi iş bölgesi, geçiş bölgesi, banliyö bölgesi, kırsal-kentsel çeper ve kırsal alan olarak sıralanmaktadır (Lean ve Goodall 1966, Blackledge 2009). Kentlerde taşınmazın bulunduğu yer ve bölge ile taşınmazın niteliklerine bağlı olarak taşınmaz değeri ve kira paralarında büyük ölçüde değişim olmaktadır.

Türkiye’de birçok kentte eski yerleşim alanlarına zamanında etkin müdahalelerin yapılamaması nedeni ile zaman içinde çöküntü alanlarının oluşması kaçınılmaz olmuştur. Eski kent merkezleri ve tarihsel alanlar başta olmak üzere kentsel mekanlarda dönüşüm ve yenileme çalışmalarına gereksinim olmaktadır. Hemen hemen her ilde düzenli kent gelişimine uymayan, teknik altyapı ve diğer donatılardan yoksun ve ekonomik olarak zayıf ve sosyal olarak çöküntü alanına dönüşen alanlarda; suç oranlarının yükseldiği, taşınmaz kira bedeli ve değerinin gerilediği, ticari işletmelerin hızla azaldığı ve yaşam kalitesinin düştüğü dikkati çekmektedir. Çöküntü alanlarında gerçek anlamda kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulmaktadır (Şişman ve Kibaroglu 2009). Bu amaçla 5393 sayılı Belediye Kanununun 73’üncü maddesi ile belediyelerin, meclis kararı ile konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmeleri mümkün kılınmıştır. Ayrıca 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenileme çalışmaları; başta Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, büyükşehir belediyesi ve yetki verilen diğer belediyelerce yapılabilmektedir. 6306 Sayılı Kanun kapsamında dönüşüm işini yapacak idare; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu sınırlar dışında il özel idareleri, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri iken, 5393 Sayılı Kanun kapsamında doğrudan belediye, belediye ile TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi ve hatta Çevre ve Şehircilik Bakanlığı-belediye-TOKİ işbirliği içinde çalışarak dönüşüm projelerinin geliştirilmesi mümkün olmaktadır. Özellikle 775 sayılı Gecekondu Kanunu çerçevesinde gecekondu alanı tespit ve ilanı ile ilgili önemli görev ve yetki karmaşası sorununun yaşandığı gözlenmektedir. Somut olayda belediye sınırları içindeki taşınmazların bulunduğu yerin gecekondu önleme bölgesi ilan edilmesi nedeni ile kamulaştırma yapma yetkisinin 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında TOKİ yerine belediye ait olduğu vurgulanmakla birlikte (Danıştay 6. Daire, E:2011/8144, K:2013/7613), gerek 775 Sayılı Kanunda açıkça belediye tarafından gecekondu bölgesinde yapılacak işlemde belediye ve TOKİ arasında yetki/görev sınırları çizilmiş olması ve belediye

alışmalarının denetiminin TOKİ kararlarına bağlanmış olması, gerekse 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu hükümlerine göre belediyece alınacak kamu yararı ve kamulaştırma kararı çerçevesinde yetki devri yoluyla TOKİ tarafından kamulaştırma yapılmasının mümkün olduğu vurgulanmalıdır.

Kentsel dönüşüm çalışmaları; hem proje alanında arazi kullanımı ve mülkiyet yapısında değişim, hem de yaşam kalitesi ve konforunda değişime neden olmaktadır. Özellikle dönüşüm projeleri kapsamında yapılan planlama çalışmaları; kentin tamamen veya kısmen yenilenmesi ile eski eserlerin sağlıklılaştırılması, canlandırılması ve restorasyon uygulamaları zorunlu olmaktadır. Özellikle kentsel dönüşüm uygulamaları ile kentlerin ekonomik ve fiziksel çöküntüye uğramış bölgelerinde iyileşme sağlanarak, yaşam kalitesinin artırılması ve kent ekonomisinin güçlendirilmesi amaçlanmaktadır. Kentsel dönüşüm çalışmalarının dinamiğini; imar planı yapımı ve taşınmazlara verilen işlev ve inşaat yoğunluğuna bağlı olarak oluşan rant ve bu rantın bölüşüm kaygısı teşkil etmektedir. Proje öncesi ve sonrası taşınmaz değerleri arasındaki müspet fark veya taşınmaz değer artışı, sadece tarım arazilerinin imara açılarak konut, ticaret ve sanayi amacıyla kullanımı ile değil, aynı zamanda kentsel dönüşüm planlamaları çerçevesinde tasfiye edilen taşınmazlar ve yeniden düzenlenen arazi kullanım deseni, mülkiyet yapısı ile idare tarafından inşa edilen altyapı yatırımları, sosyal ve kültürel donatı gibi birçok faktöre bağlı olarak ortaya çıkmaktadır.

Dönüşüm projeleri taşınmaz değerleri ve kentsel rant artışına imkan veriyorsa, bunun yerel ve/veya merkezi idare arasında paylaşımı ve açıkça tanımlanması, söz konusu projelere paydaşlardan gelebilecek temel eleştirilerin asgari düzeeye çekilmesine olanak vermektedir. Özellikle dönüşüm sürecinde tasfiye edilen taşınmazların yıkımı ve plan yapımı veya revizyonuna bağlı olarak ortaya çıkan arsa değer artışının kamuya döndürölmesi için vergi alınması yönünde öneriler sıklıkla gündeme gelmektedir (Ökmen ve Yurtsever 2010). Kentsel arsa politikası, düzenli yerleşimlerin geliştirilmesine yönelik araç olduğundan, esasen imar uygulaması ve arsa politikası ile bir tüketiciden diğerine gelir ve hizmet transferi ile kar veya rant paylaşımı yapılması, teori ve uygulamada sıklıkla eleştiri konusu yapılmakta ve projelerin kabul edilebilirliği üzerindeki temel risk kaynaklarının başında gelmektedir.

Dönüşüm sonrasında ortaya çıkan taşınmaz değer artışının vergilendirilmesi sonucunda, elde edilecek gelirlerin yine kentin ekonomik, sosyal ihtiyaçlarının finanse edilmesini sağlarken, bir yandan da bazı kişilerin elde ettikleri yüksek rant gelirleri nedeniyle ortaya çıkabilecek gelir dağılımı adaletsizliklerini de ortadan kaldırmaya yardımcı olacağı düşünölmektedir. Böylece kentlerin gelişimi için çok önemli olan çeşitli altyapı ve sosyal hizmetlerin finansmanı daha kolay bir biçimde sağlanmış olacaktır. Bir diğer deyişle, verilecek hizmetler, diğer gelirler üzerinden alınan vergilerle finanse edilerek, sosyal adaletsizliğe meydan verilmemiş olunacaktır. Halihazırda ölkemiz bütçesi sürekli açık veren, borçlanma yoluyla denkleştirilen bir yapıya sahiptir. Dolayısıyla, kentsel planlama için ihtiyaç duyulacak kaynak, artan kentsel rantların vergilendirilmesi ile sağlanabilecektir. Türkiye’de kentsel planlama ve dönüşüm sonrasında ortaya çıkan rant gelirlerinin tam olarak vergilendirildiğini ifade etmek güçtür. Kentsel rantın oluşumunda merkezi idare kadar yerel yönetimlerce yapılan planlamanın da önemi bulunmaktadır.

Kayseri kent merkezinde ve merkez ilçelerde yerleşim büyüklüğünün yeterli olduğu ve kentsel gelişimin özellikle Melikgazi, Talas ve Kocasinan ilçeleri’nde diğer yerleşimlere oranla daha hızlı olduğu gözlenmektedir. İlde son 50 yılda yaşanan sanayileşme ve ticaret faaliyetlerindeki gelişmeler, kent merkezinde ticari faaliyetlerin artmasını sağlamış ve nazım imar planının başarılı bir şekilde uygulamaya konulması ile kent çeperlerinde yeni yaşam alanlarının oluşması ve mevcut kentsel alanların genişlemesi sağlanmıştır. Yerleşik nüfus için yaşam alanı olmasının ötesinde göç ile gelen nüfus için düzenli yapılaşma alanı tesisine de son 50 yılda belediye, kooperatifler ve diğer kişi ve kurumlar önem ve öncelik vermişlerdir. Tarihsel gelişim sürecinde Kayseri ili, komşu şehirler

için bir cazibe merkezi halini almaya başlamıştır. Sanayi ve ticaret alanındaki gelişmeler, iş olanaklarını artırmış ve komşu illerden yoğun bir biçimde göç alınmasına neden olmuştur. İlde yaşanan değişim, eğitim ve sağlık hizmetlerinin de hızla gelişmesine olanak vermiştir. Bununla birlikte ilde sosyal ve kültürel yaşam alanındaki gelişmenin oldukça geri kaldığı sıklıkla ileri sürülmektedir (Anonim 2014b).

Kent içinde cazibe merkezleri ve yeni yaşam alanları oluşturularak, taşınmaz sektöründe önemli gelişme ve değer artışı sağlanabilmektedir. Kayseri kent merkezinde kalan eski yaşam merkezleri ve sanayi alanları, hem kamu kurum ve kuruluşları ile yerel halkla yapılan görüşmeler, hem de araştırma ekibince yapılan çalışmalara dayalı olarak kentin gelişimini olumsuz şekilde etkileyen alanlar olarak değerlendirilmiştir. İl’de sanayi ve ticaret alanındaki gelişmeler, zaman içinde kent ölçeğinde büyümenin hızlanması ve tarımsal arazilerin yerleşim alanlarına dönüşümüne yol açmaktadır. Ancak kadastro parselinden imar parseline dönüşüm, merkez ilçelerde oldukça hızlı iken, diğer ilçelerde oldukça yavaş bir gelişim eğilimi göstermektedir. Kentte önemli gecekondulu sorunu olmamakla birlikte, 2013 yılında 378.519 adede ulaşan konut stoku içinde inşaat ruhsatına sahip konutların payı % 82,91 olarak belirlenmiş ve yapılan yasal düzenlemelerin etkisi ile kaçak inşaat sayısının son 14 yılda önemli ölçüde kontrolü sağlanmıştır. İl’de iskan ruhsatı veya iskan izni olan konut varlığının payının % 57 seviyesinde olduğu saptanmıştır (Anonim 2014c).

Kayseri kent merkezinde çöküntü alanları olduğu fikrini beyan eden paydaşların görüşleri ve yerinde yapılan incelemelerin sonuçlarına göre söz konusu çöküntü alanları; Sahabiye, Tavukçu, Fatih, Boztepe, Esentepe, Hacısaki, Sancaktepe, Fevzi Çakmak, Kılıçarslan ve Yeşil Mahalleleri ile eski sanayi alanı olarak öne çıkmıştır. Daha önce yapılan paydaş görüşmelerinin sonuçlarına göre il’in belirtilen alanlarında mutlaka kentsel dönüşüm çalışmalarının yapılması ve tarihsel mekanlarda kentsel koruma ve yenileme çalışmalarına ağırlık verilmesi gerektiği saptanmıştır (Anonim 2014c). Bu çalışmada hem teorik ilke ve uygulamalar, hem önceki araştırma sonuçları ve yasal düzenlemeler, hem de Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi alanının özellikleri çerçevesinde kentsel dönüşümde değerlendirme ilkeleri ve uygulama sorunlarının genel olarak analizi yapılmış ve uygulama için temel öneriler ortaya konulmuştur.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE DEĞERLEME ÇALIŞMALARININ YASAL YÖNÜ VE SORUNLARI

Kentsel dönüşüm; bozulan ve çökme haline dönüşen kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü olarak tanımlanabilir. Dönüşüm, faaliyet alanı ve doğası gereği, mevcut şehrin yapısına ve burada yaşayan insanların fiziksel, sosyal ve ekonomik geleceği ile buna bağlı olarak da kentin bütün geleneklerini etkilemektedir. Dönüşüm süreci; bütüncül ve özellikli bir arsa düzenlemesi süreci olarak da ele alınabilir. Bu sürecin başarı ile sonuçlanabilmesi için; kapsamlı yasal düzenleme, Kanunda belirlenmiş ve tanımlanmış bir uygulama yöntemi, kentsel tasarım ve imar planı ile kentsel dönüşüm uygulamalarının nasıl yapılacağını anlatan uygulama yönetmeliğine büyük ölçüde gereksinim bulunmaktadır (Ülger 2009).

Dönüşüm projesi alanı içinde kalan özel mülkiyete konu parseller ile kamu arazilerinin değerlendirme ölçütleri ile yapıların değerlendirme ölçütleri farklılık göstermektedir. Özellikle imar parsellerinin değerlemesinde fiilen kullanılan imar hakkı, kullanılmadan kalan imar hakkı, arsa payı dağıtımı, ruhsatına uygun olarak kullanılmayan binaların durumu, konut ve konut dışı yapıların değerlendirme çalışmalarının farklı yanları bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm çalışmalarında taşınmaz değerlemesi aşağıda hem yasal durum, hem de uygulama başarısı ve uzlaşma olanakları yönlerinden kısaca irdelenmiş, başlıca sorun alanları tanımlanmış ve temel öneriler ortaya konulmuştur:

2.1. Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Arazi Edinimi ve Değerleme Yöntemleri

Kentsel dönüşüm alanı ilan edilen mahalle veya mahallerde taşınmazların mülkiyeti; kamu (Hazine, özel bütçeli kurumlar, denetleyici ve düzenleyici kurumlar, sosyal güvenlik kurumları, yerel yönetimler gibi) ile özel kişi ve kurumlara ait olabilmektedir. 5393 sayılı Belediye Kanununun 75'inci maddesine göre kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait taşınmazların **harca esas değer** üzerinden belediyelere devredilmesi esas olacaktır. 6306 Sayılı Kanun ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının talebi üzerine; 1960 tarih ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskan İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salahiyet Verilmesi Hakkında Kanun ve 1981 tarih ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dahil olmak üzere, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında bulunan Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlardan; (i) kamu idarelerine tahsisli olanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, 189 Sayılı Kanun ile 2565 Sayılı Kanun kapsamında bulunan yerler için Millî Savunma Bakanlığının uygun görüşü alınarak, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu Kararı ve (ii) kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tahsis edilecek veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ ve İdare adına **bedelsiz olarak** devredilebilecektir (Md.3).

6306 Sayılı Kanuna göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan tescil harici alanlar (veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler), tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılacak veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığının talebi üzerine TOKİ'ye ve İdare'ye bedelsiz olarak devredilebilecektir. Tahsis ve devir tarihinden itibaren üç yıl içinde ve gerekli görülen hallerde Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca uzatılan süre içinde amacına uygun olarak kullanılmadığı Bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilecek veya önceki maliki olan kamu idaresine devredilecektir. 1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup, riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 Sayılı Kanunun 14'üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendindeki alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilecek ve söz konusu taşınmazlar hakkında da 6306 Sayılı Kanuna göre uygulama yapılacaktır.

Tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlak gibi arazilerden 4342 sayılı Mera Kanununa göre otlatma amacı dışında başka şekilde yararlanılması mümkün değildir. Ancak Kanuna veya daha önceki kanunlara göre mera, yaylak ve kışlak olarak tahsis edilmiş olan veya kadimden beri bu amaçla kullanılan arazilerin Bakanlar Kurulu tarafından kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilmesi halinde, söz konusu arazinin cinsinin değiştirilmesi gerekecektir (Md.14). Bu yerlerin, ilgili müdürlüğün talebi, komisyonun ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine, valilikçe tahsis amacı değiştirilmekte ve söz konusu yerlerin tescilleri Hazine adına, vakıf meralarının tescilleri ise vakıf adına yaptırılmaktadır. Bu şekilde tahsis amacı değiştirilen meralar için bu amaçla oluşturulan özel ödeneğe gelir olarak alınan 20 yıllık ot bedeli, tahsis amacı değişikliğini talep eden kurumdan alınmaktadır. 4342 Sayılı Kanunun geçici 3'üncü maddesi ile belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan ve 01.01.2003 tarihinden önce kesinleşen imar planları içerisinde yerleşim yeri olarak işgal edilerek mera olarak kullanımı teknik açıdan mümkün olmayan yerlerin ot bedeli alınmaksızın tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescillerinin yapılması sağlanacaktır. Esasen ot bedeli; mera, yaylak ve kışlak arazilerinin cins değişikliğinin yapılması aşamasında belirlenen ve ilgililerce tahsil edilerek yine söz konusu kamu arazilerinin ıslahı, bakımı ve korunması için kullanılacak bedel olarak görülmektedir. İnceleme sonuçlarına göre il düzeylerinde mera arazilerinin ilçe ve köylere göre ortalama ot verimi ve ot gelirinin analizinin rasyonel biçimde yapılamadığı bilinmekte ve hatta birçok kentsel gelişme projesinin sırf yüksek ot bedeli gerekçesi ile fizibilitesi olumsuz etkilenebilmektedir. Mera komisyonlarının

profesyonel hizmet sunabilmeleri açısından komisyonların oluşum biçimlerinin yeniden ele alınması ve özellikle komisyonlara taşınmaz geliştirme uzmanlarının katılmasının sağlanması ile cins değişikliklerinin rasyonel esaslara göre yapılması, ot bedeli (veya kullanım bedeli) ve arazi devir bedelinin tespiti ile kamu yararı kararının verilmesi, mera arazilerinin kiralanması ve kentsel gelişme ve kent yakın çevresinin arazi kullanım biçimlerinin rasyonelleştirilmesi açısından olumlu etkilerinin olabileceği sonucu vurgulanmalıdır.

Kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde bulunan taşınmazların kentsel dönüşüm amaçlı olarak değerlendirilmek üzere belediyeye devrinin harca esas değer veya emlak vergisi beyan değeri üzerinden yapılması gerekmektedir. 6306 Sayılı Kanun kapsamında belirlenen riskli yapı alanları ile rezerv yapı alanlarında askeri amaçlı taşınmazlar ile güvenlik bölgeleri kapsamındaki taşınmazlar da dahil olmak üzere Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan arazilerinin tahsisleri kaldırılarak Maliye Bakanlığı tarafından söz konusu kanun hükümlerine göre TOKİ ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı adına devir işlemlerinin bedelsiz olarak yapılması gerekmektedir. Esasen 6306 Sayılı Kanunda devir ifadesi yer almakla birlikte TOKİ adına devir işlemi (özel bütçeli kuruluş) ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı adına tahsis işleminin yapılması ve bu iki işlemin de bedelsiz olarak gerçekleştirilmesi gerekecektir. 492 sayılı Harçlar Kanununun 63'üncü maddesine göre harç alma ölçütü olarak kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlak vergisi değeri" deyimini, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29'uncu maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade etmektedir (Md.63). Her iki düzenleme kapsamında Hazine arazilerinin kentsel dönüşüm amaçlı kullanımında kapsamlı değerlendirme çalışmasının yapılmasına gerek olmamaktadır.

5393 Sayılı Kanunun 73'üncü maddesine göre belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek için imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulama yapmaya yetkili kılınmıştır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esas olup, anlaşma sağlanamaması halinde, taşınmazın cinsi üzerinden mevzuata göre kamulaştırma bedelinin tespit edilmesi gerekli olacaktır. 2981 Sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondular sahiplerine enkaz ve ağaç bedellerinin verilmesi veya belediye imkanları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılması hususu düzenlenmiştir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya aynı hakları davalı olan taşınmazların doğrudan kamulaştırılması yoluna gidilecek ve kamulaştırma bedelleri mahkemece tayin edilerek bankada açılacak üçer ay vadeli hesaba daha sonra belirlenecek hak sahipleri adına blokeli olarak yatırılacaktır. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanındaki taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir. İnceleme sonuçlarına göre 5393 Sayılı Kanuna göre yapılacak dönüşüm çalışmalarında özel mülkiyetteki taşınmazların cinsinin arsa olması halinde emsal değeri, arazi olması halinde gelir değeri, yapılarda ise maliyet bedeli ve levazım bedeli ölçütleri kullanılarak değerlendirme yapılacaktır. Esasen anılan düzenleme çerçevesinde imar hakkının başka parsellerde kullandırılması, trampa yapılması (proje alanı dışında arsa veya konut verilmesi) ve diğer ölçütlerle işlem yapılabilmesi de mümkün olacaktır.

İncelenen Sahabiye Dönüşüm Projesi alanı 817 adet parselden oluşmakta olup, toplam yüzölçümü 515.246 m² olarak saptanmıştır. Proje alanındaki 173 adet parselin (toplam alanı 77.917 m²) kamu kurumları ve kuruluşlarının mülkiyet ve yönetimlerinde olduğu belirlenmiştir. Kamu kurumlarının taşınmazları içinde; Kocasinan Belediyesi (120 adet parsel ve alanı 27.612 m²), Kayseri Büyükşehir Belediyesi (3 adet parsel ve alanı 573 m²), Maliye Hazinesi (12 adet parsel ve alanı 36.678 m²), resmi kurum alanı (SGK ve Vakıflar Genel Müdürlüğü) (3 adet parsel ve alanı 2.792 m²), kamu ve şahısların birlikte hissedar oldukları parseller (34 adet parsel ve alanı 26.490 m²) ve tescil edilmeyen alanın (180.107 m²) olduğu saptanmış olup, proje alanının % 53,25'inin

kamu kurumlarının taşınmazları ile park, cadde ve sokak ile yol gibi kamu kurumlarının mülkiyet ve yönetimindeki parsellerden oluştuğu saptanmıştır (Çizelge 1). Projenin 5393 Sayılı Kanunun 75’inci maddesine uygulandığı dikkate alınır, alan içindeki eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait taşınmazların harca esas değer üzerinden büyükşehir belediyesine devri yapılacaktır. Belediye dönüşüm alanında yeniden imar yapımı dahil her türlü düzenleme işlerini yapacağından cadde, yol, sokak ve park gibi alanların dışında kalan kamu taşınmazlarının (proje alanının % 18,28’inin) vergi değeri veya harca esas değer üzerinden belediye adına devrinin yapılması mümkün olacaktır. 6306 Sayılı Kanuna göre ise Hazine adına tescil edilmiş taşınmazların belediye adına bedelsiz devrinin yapılması ve diğerlerinin de iki kamu idaresi arasında devir işlemine konu edilmesi gerekli olacaktır.

Çizelge 6.1. Sabahiye Dönüşüm Projesi Alanının Mülkiyet Dağılımı

Malik Kişi ve Kurumlar	Parsel Sayısı (Adet)	Toplam Alanı (m ²)	Oranı (%)
Özel Mülkiyet	645	240.812	46,74
Maliye Hazinesi	12	36.678	7,12
Kocasinan Belediyesi	120	27.612	5,36
Kayseri Büyükşehir Belediyesi	3	573	0,11
Vakıflar Genel Müdürlüğü	2	1.760	0,34
Sosyal Güvenlik Kurumu	1	1.214	0,24
Kamu-Şahıs (Karma Mülkiyet)	34	26.490	5,14
Tescil Harici Alanlar	-	180.107	34,96
Toplam Proje Alanı	817	515.246	100,00

Kaynak: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Dairesi Kayıtları

Proje alanında tapu kayıtlarına göre 817 adet parselin toplam alanı 337.362 m² iken, belediye tarafından yapılan ölçümler sonucuna göre söz konusu parsellerin toplam alanı 334.957 m² olarak hesaplanmıştır. Proje alanında toplam 9 adet mükerrer parsel mevcut olup, bu tür durumlarda mükerrerliğe sebep olan teknik ya da hukuki durum detaylıca incelenmeli ve sonrasında muhtemel sonuçlara göre farklı çözüm yollarına yönelinmelidir. Kadastro çalışmaları ham ölçüm verilerinin teknik ve hukuki değerlendirmeler sonucu bilgiye dönüştürülerek kayıt altına alındığı bir çalışma sistemi olup, bu tür mükerrerlikler ile birçok çalışma alanında karşılaşılabilir. Mükerrerliğe sebep hatalardan en yaygın olanı kadastro çalışmaları sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerde sınırları ve yüzölçümleri kesinleşmiş olan taşınmazların ölçü, sınırlandırma, tescimat ve hesaplamalarından doğan teknik ve hukuki hatalar olup, bu tür hatalar ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re’sen düzeltilebilmektedir. Kadastro çalışmaları sırasında yapılan teknik veya hukuki hatalar sebebi ile parselin konumunda ve alanında meydana gelecek hatalar ile beraber sonrasında yapılan değişiklik işlemlerinde de (ifraz, tevhit, cins değişikliği, kamulaştırma gibi) aynı türden hatalarla karşılaşılabilir. Yanılma sınırını aşan bu farklılıklar 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41’inci maddesine istinaden düzeltilebildiği gibi ihaleli veya süresi kısıtlı işler kapsamında fark edilmesi halinde ise tapu kayıtları üzerine belirtme yapılarak çalışmaların aksatılmadan ileri bir tarihte düzeltilmesine imkan sağlanabilmektedir. Bu tür hataların yanı sıra yine yaygın olarak görülebilmekte olan mükerrerliğe sebep olan bir diğer hata, aynı konumdaki parselin ikinci kez kadastroya tabi tutulması işlemidir. Bu tür durumlarda ise 3402 Sayılı Kanunun 22’inci maddesinde açıklandığı üzere “*Evvelce tescit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tabi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026’ncı maddesine göre işlem yapılır.*

Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir'' hükmüne göre uygulama alanı içerisindeki mevcut parsellerin tapu alanları ile fiili alanları arasında farklar giderilebileceği gibi sınırlarındaki hatalardan da arındırılmış olunacaktır. Esasen yukarıda açıklanan farklı senaryolara göre düzeltme işlemleri basit gibi görünse de kimi zaman hissedar sayılarının çokluğundan, kimi zaman postada yaşanan gecikmelerden, kimi zaman da askı ilanları sırasında hak sahipleri tarafından dava açılması sebepleri ile içinden çıkılmaz bir hal alabilmektedir. Kadastro-imar-tapu-Hazine gibi farklı kurumlarca geçmişte yapılmış hataların düzeltilmesinin neden olacağı zaman kaybı ve maliyetin, incelenen proje alanında nispeten düşük bir paya sahip olması nedeni ile sorunlu parsellerin getireceği yükü bertaraf etmenin kolay olacağı açıktır.

6306 Sayılı Kanun kapsamında uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından re'sen yapılacak veya yaptırılacaktır. Bu çerçevede parsellerin tevhit edilmesi, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılması, yeniden bina yaptırılması, payların satışı, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az 2/3 çoğunluğu ile karar verilebilecektir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlık tarafından rayiç değeri tespit ettirilerek söz konusu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacaktır. Ancak paydaşlara satış yapılamadığı takdirde, söz konusu arsa payları, Bakanlığın talebi üzerine, belirlenen rayiç bedeli de Bakanlık tarafından ödenerek tapuda Hazine adına re'sen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılacak veya Bakanlıkça uygun görülmesi halinde TOKİ veya İdare'ye devredilebilecektir. 6306 Sayılı Kanun kapsamında uzlaşamayan maliklerle ilgili olarak yapılacak bu işlemde iki temel sorun ortaya çıkacaktır. Birincisi, rayiç değer ne şekilde ve hangi koşullarda belirlenmesi gerektiği konusuna açıklık getirilmemiş olması nedeni ile takdir edilen değer taşınmazın gerçek değerini yansıtıp yansıtmayacağı konusunda anlaşmazlıkların çıkma olasılığı, ikinci husus ise taşınmazın elden çıkarılmasında kendi kararını veremeyen malikin gerek taşınmazın kullanımı, gerekse taşınmazın elden çıkarılması hususunda taşınmazın tasarrufu ile ilgili bütün yetkilerinin elinden alınması durumunun ortaya çıkmasıdır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre tahmin edilen bedel, idarelerce tespit edilecek veya ettirilecek olup, işin özelliğine göre gerektiğinde bu bedel veya bu bedelin hesabında kullanılacak fiyatların belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulması gerekli görülmektedir. 213 sayılı Vergi Usul Kanunu açısından bu bedelin rayiç veya emsal değeri olması gerektiği açıktır. Burada belirtilmesi gereken üçüncü temel sorun yapılan işlemin niteliğidir. Bu işlem kamulaştırma niteliğinde olmadığından eski malikin dönüşüm sonrası arsasının amaç dışı kullanıldığı veya ticari amaçla değerlendirildiği gerekçesi ile geri alım hakkını kullanma yoluna gitmesi mümkün olmayacaktır.

2.2. Proje Alanında Mevcut Yapıların Değerleme Yaklaşımları ve Sorunları

2.2.1. Yapının Arazi veya Arsa Payının Değerlemesi ve Değerleme Sorunları

Kentsel dönüşüm uygulaması sürecinde malikler ve hak sahiplerinin mağduriyet yaşamaması açısından önemli adımlardan birini, kentsel dönüşüm sürecinde öncelikle taşınmazların varlığının tür ve kullanım biçimleri, yasal durum ve değerlendirme için gerekli olan envanter verilerinin doğru biçimde yapılması oluşturmaktadır. Değerleme ilkeleri ve mevzuat yönünden öncelikle taşınmazın cinsinin arsa ve arazi olarak sınıflanması ve varsa bunların üzerinde, yüzeyinde ve/veya altındaki yapılar ve ağaçların tespiti ile taşınmaz üzerinde varsa sınırlı aynı hakların tespiti ve bunların nihai taşınmaz değerleri ile ilişkilendirilmesi zorunlu görülmektedir. Değerleme sürecinde taşınmazların türünün doğru tespiti, taşınmazların envanteri, imar ve tapu verileri, taşınmazların değerlerini etkileyebilecek bütün olumlu ve/veya olumsuz

özelliklerin incelenmesi ile yasal durum ve fiili durum karşılaştırmasına dayalı olarak değerlendirme çalışmalarının sonuçlandırılması gerekmektedir.

Müstakil ve anataşınmazın arazi veya arsa payının analizinde öncelikle taşınmazın mevzuat yönünden cinsinin analizi ve mevzuatta tanımlanan ölçütlere göre değerlendirme çalışması yapılmalıdır. Taşınmazın cinsinin arsa olup olmadığını belirlemede; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu'nun "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar" ile Yargıtay İçtihatları Birleştirme Genel Kurulu'nun E.1996/3, K.1998/1, T: 17.04.1998 sayılı kararı birlikte dikkate alınacaktır. Mevzuat ve yargı kararlarına göre taşınmazın cinsinin arsa olarak kabul edilebilmesi için değerlendirme gününde; (i) belediye imar planı içinde olması, (ii) olmadığı takdirde belediye veya mücavir alanı içinde bulunması, (iii) ayrıca belediye hizmetlerinden yararlanması ve (iv) etrafının meskun olması gerekir. Kısaca taşınmazın arsa sayılabilmesi için; imar planı içinde yer alması ya da imar planı içinde olmasa bile hukuken iskana uygun olması gereklidir. Taşınmazın tapuda cinsi arazi, bağ veya tarla olarak kayıtlı olsa bile, yukarıda sayılan koşulları sağladığı takdirde arsa sayılabilir. Bu çerçevede belediye sınırları dışında mevzi imarlı parseller ile köy yerleşim yerlerindeki parsellerin cinslerinin arazi olarak kabul edilmesi gerekecektir (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2013ab).

Taşınmazın arsa sayılabilmesi için gerekli olan koşulların sağlanıp sağlanmadığı incelenmeli, taşınmazın uygulama imar planı sınırları içinde bulunmaması halinde, belediye sınırları içinde olma, belediye hizmetlerinden yararlanma ve çevresinin meskunluk derecesinin araştırılması gerekmektedir. Uygulama imar planında içinde olmayan taşınmazın arsa sayılabilmesi için, belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmakla beraber, yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon ve aydınlatma gibi belediye hizmetlerinden yararlanan ve meskun yerler arasında bulunması koşulu aranmaktadır. Taşınmaz, belediye nazım imar planı içinde ise bu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma, ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı ve kullanım biçimi yönünden iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilmek üzere arsa niteliğinde olup olmadığı araştırılmalı gerekir (Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E. 2002/5566, K. 2002/7210, T. 25.06.2002). Arsa vasfını kazanmış taşınmazları değerlemede, taşınmazın farklı imar ve konum özelliklerinin değere etkisinin ölçülmesi için gerekli araştırmaların yapılması ve taşınmazın değerini etkileyen olumlu ve olumsuz özelliklerin irdelenmesi ile nihai taşınmaz değerinin rasyonel biçimde ortaya konulmasında önemli sorunlar yaşanmaktadır.

Arsa vasfını kazanmış taşınmazların değerlemesinde, değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satış değerlerinin esas alınması gerekecektir. Piyasada belirli niteliklere ve yüzölçüme sahip arsaların satış fiyatları bilinmekte olup, bu koşullarda değerlendirme uzmanlarının doğrudan karşılaştırmaya başvurmaları ve değeri biçilen taşınmazlara benzer taşınmazların güncel alım-satım değerlerini incelemeleri gerekmektedir. Benzer arsaların alım-satım fiyatlarından hareketle bulunan ortalama birim (m^2) alım-satım fiyatının, değerlendirilen arsanın olumlu ve/veya olumsuz özelliklerine göre düzeltilmesi zorunlu olmaktadır (Tanrıvermiş vd. 2004a). İncelenen farklı niteliklerde ve alım-satım değerleri bilinen ve amaç için uygun arsaların gerçek alım-satım değerlerinin birime dönüştürülmesinde aşağıdaki formül kullanılmıştır (Mülayim 2001):

$$D_b = \frac{\sum_{i=1}^n D}{\sum_{i=1}^n Y} \quad (I)$$

Eşitlik (I)'de; D_b : birim emsal değeri (TL/m^2), D : karşılaştırma (emsal) için alınan arsaların gerçek satış değerleri toplamı ve Y : emsal alınan arsaların yüzölçümleri (m^2) toplamını göstermektedir. Eşitlik (I)'de verilen işlem daha açık bir biçimde eşitlik (II)'deki gibi ifade edilebilmektedir:

$$D_b = D_1 + D_2 + \dots + D_n / Y_1 + Y_2 + \dots + Y_n = \Sigma D / \Sigma Y \quad (II)$$

Eşitlik (II)'de; $D_1, \dots, D_n$: karşılaştırma (emsal) için alınan arsaların fiilen gerçekleşen alım-satım değerleri, $Y_1, \dots, Y_n$: karşılaştırma (emsal) için alınan arsaların yüzölçümü (m^2) ve D_b : karşılaştırma (emsal) için alınan arsaların ortalama değerlerini (TL/m^2) ifade etmektedir.

Belirli bir yatırım alanında belirlenen emsal taşınmazların; yapılaşma nizamı (ayrık, bitişik ve blok gibi), taban alanı katsayısı (TAKS), kat adedi veya yapı yüksekliği (H_{max}), kat alanı katsayısı (KAKS) veya inşaat emsali (E) ve plan işlevi gibi özellikleri ile taşınmazların değerlerini etkileyebilecek diğer bütün nitelik ve unsurları (olumlu ve/veya olumsuz özellikleri) benzer ise, eşitlik (I) veya eşitlik (II) kullanılarak birim emsal değer analizi yapılabilecektir. Ancak değerlendirilen taşınmazlar ile emsallerin imar planına göre yapı taban alanı, izin verilen kat adedi, parsel yüzölçümü ve toplam inşaat alanları gibi özelliklerinin genellikle birbirinden farklı olması halinde, taşınmazın değerinin aşağıda verilen eşitlik (III) kullanılarak saptanması zorunlu olacaktır:

$$\text{Emsal Değeri} = [\text{Benzer Taşınmazların Alım-Satım Değeri} / (\text{Parsel Alanı} * \text{İnşaat Emsali})] \quad (III)$$

$$\text{Parsel Değeri} = [\text{Ortalama Emsal Değeri} * \text{Yapı Taban Alanı Katsayısı} * \text{Kat Adedi} * \text{Parsel Alanı}] \quad (III)$$

$$\text{Parsel Değeri} = [\text{Ortalama Emsal Değeri} * \text{Kat Alanı Katsayısı} * \text{Parsel Yüzölçümü}] \quad (III)$$

Değerlenen taşınmazın arazi vasfında olması durumunda, arazi nevi (sulu ve kıraç tarla arazisi, meyve bahçesi, bağ, ağaçlık, çayır gibi) ve kullanım biçimi belirlenerek taşınmaz ve mücavir parsellerde mutad münavebe sistemi veya tipik işletme sisteminde yer alan ürünlerin net gelirlerinin analizine dayalı değerlendirme yapılması gerekir. Temel kapitalizasyon eşitliğine ($\text{Değer} = \text{Yıllık Ortalama Net Gelir} / \text{Kapitalizasyon Oranı}$) uygun olarak arazinin yıllık ortalama net gelirinin analizinde; arazinin olduğu gibi kullanım biçimi, toprak verimliliği, toprak yapısı, taşınmazın bulunduğu bölgede uygulanan yaygın münavebe sistemi, arazinin konumu, ulaşım ve yol durumu, arazilerde geçerli kapitalizasyon (faiz) oranı gibi birçok faktörün incelenmesi ve arazi değerinin ortalama olarak tespit ve takdir edilmesi gerekmektedir. Kamulaştırmada yargının gelenekselleşen kararlarına göre çevrede yetiştirilmesi mutad diğer ürünlerin de arazi değerlendirme işlemine esas olarak alınması gerekmektedir (Yargıtay 18.H.D., E. 2002/5119, K. 2002/742, T:11.06.2002). "Gerek çiftçi kayıt sistemi ve köy genel bilgi anketinin sonuçları, gerekse araştırma kapsamında tek tek parseller üzerinde yapılan tespit ve üretici anketlerinin sonuçlarına göre araştırma alanındaki köyler ve çevre yerleşimlerde tarla arazilerinde yaygın münavebe sistemlerinde bütün bitkisinin yer alması mümkün olmayacaktır." Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre belirli bir parsel ve çevrede yetiştirilmesi mutad ürünlerin gelir analizi ve değerlemede esas alınması gerektiği vurgulanmaktadır (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2013ab).

2.2.2. Taşınmazın Üzerindeki Yapıların Envanteri ve Yapı Değerleme Sorunları

Kentsel çöküntü alanlarında öncelikle mevcut yapı, eklenti (müstemilat) ve muhdesatın envanterinin yapılması ve taşınmazların üzerindeki yapıların ruhsat durumu veya imar planına uygunluğu, yaşı, sınıfı, türü ile yasal ve fiili kullanım durumları gibi özelliklerine göre değerlendirme çalışmasının yapılması gerekmektedir. Ancak birçok kentsel çöküntü alanında yapıların ruhsatlı olmaması veya plana/ruhsata aykırı yapıların fazla olması, değerlendirme çalışmasının güçleşmesine neden olmaktadır. Özellikle gecekondu bölgelerindeki kentsel dönüşüm uygulamalarında; yapıların yaş ve yıpranma oranları veya yapım yılları ile yapı yaklaşık maliyetlerinin rasyonel biçimde tespit edilmesinde zorluk yaşanmaktadır. Yapıların taşıyıcı sistemlerinin tespiti, kullanılan malzemelerin çeşitliliği ve yapım yöntemlerinin farklılığı ile değerlendirme çalışmasına altlık oluşturacak parsel-yapı-muhdesat tespiti ile görüntüleme çalışmasının uzun sürmesi, proje uygulama süreçlerinin uzun zaman almasına neden olmakta ve bu nedenle birçok yerel idare kentsel dönüşüm, koruma ve restorasyon gibi çalışmalara isteksiz olmaktadır. Yapının projesi,

inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesinin temin edilememesi de aynı şekilde yapıların sınıflarının tespiti ve yapı brüt alanlarının tapuda tescil edilmemiş olması nedenleri ile yapı yaşı, yeniden üretim maliyeti, net maliyet, levazım ve enkaz bedeli analizlerinde sorunlarla karşılaşmaktadır. Diğer bir husus olarak ise yapı kullanma izin belgesi ve projelerine ulaşılan yapıların üzerinde değişikliklerin yapılması ve özellikle yapı kullanma izin belgesinin edinilmesinden sonra yapı ve projesinin arasında farklılıkların, fazla veya eksik imalatların olması gibi yasal olmayan imalat kalemlerinin bulunmasıdır. Yapıların değer tespiti yapılırken proje üzerinden mi, yoksa fiili durum üzerinden mi değerlendirme çalışmasının yapılması gerektiği gerek idarelerin tutumları bakımından, gerek hak sahiplerinin istekleri ve beklentileri bakımından sorunlara sebep olabilmektedir.

Dönüşüm projelerinde değerlendirme çalışmalarının temel dayanağını 2942 Sayılı Kanunun 11'inci ve 12'inci maddeleri oluşturduğuna göre taşınmazların kamu yararı kararının alınması durumundaki niteliklerine göre değerlendirme çalışmalarının yapılması gerekecektir. Diğer bir ifade ile proje öncesi taşınmazların mevcut imar hakları ve durumlarına göre değerlendirme yapılması gerekli olacaktır. Ancak uygulamada proje alanında imar planı ve kentsel tasarımın yapılmasından sonra malik ile uzlaşma ve/veya uzlaşmayan maliklerin taşınmazlarının kamulaştırılmasının yapılması uygulamasına sıklıkla rastlanmakta olup, bu yaklaşım açıkça mevzuatın amir hükümleri ve değerlendirme standartları ile çelişmektedir. 2942 Sayılı Kanunda açıkça **“taşınmazın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kar dikkate alınmaz”** hükmü bulunmakta olup, kentsel çöküntü alanının iyileştirilmesine yönelik arazi edinimi ve kamulaştırma çalışmalarında açıkça proje sonrası parsellere verilecek imar hakkı, rant ve değer artışı ile bölgesel gelişme eğilimlerinin dikkate alınması mümkün olamayacaktır. Ancak birçok projede dönüşüm öncesi dönemde olduğu kadar projesi sonrası malik ve hak sahiplerine bağımsız bölüm alanı verilmesi ve hatta projenin rantından pay verilmesi, tamamen proje geliştirici ve uygulayıcısının inisiyatifinde gerçekleştirilmektedir. İlke olarak dönüşüm projelerinde malik ve hak sahiplerine verilecek bağımsız bölümün değeri ile uygulama öncesi taşınmaz değerlerinin denkleştirilmesi zorunlu olacaktır. İncelenen proje alanında gecekondü yapısı bulunmamakta ve alanın imar planının 1950'lerde ve yapılaşmanın ise büyük ölçüde 1970'lere kadar tamamlandığı tespit edilmiştir. Alanda kentsel tasarım projesi yapılmadan önce veya halihazır durum esas alınarak değerlendirme yapılması, proje başarısı açısından olduğu kadar, mevzuat ve bilimsel esaslara uygunluk bakımından da önem taşımaktadır.

• **i. Anataşınmazın Bağımsız Bölümlerinin Arsa Paylarının Dağıtım Sorunu:** Dönüşüm alanındaki taşınmazların öncelikli olarak malikleri ile anlaşma yoluyla edinimi esas olacaktır. Anlaşma aşamasında genellikle maliklere bağımsız bölüm yerine bağımsız bölüm verilmesi ve inşaat dönemi boyunca kira yardımının yapılması, anlaşma oranının yüksek olmasına imkan vermektedir. Bu biçimde işlem yapılması halinde dönüşüm süreci malik yönünden eski yapı yerine yeni yapı verilmesi biçiminde tanımlanabilecek trampa veya takas mekanizmasına oldukça benzer nitelik göstermektedir. Bu işlemde temel sorun alanı olarak dönüşüm sonrası verilecek bağımsız bölümün bulunduğu yer, blok, kat ve yön gibi özellikleri ile kullanılan malzeme, işçilik ve imalattan ileri gelebilecek sorunlarla sınırlı olmaktadır. Ancak kentsel dönüşüm alanlarındaki taşınmazların malikleri ile anlaşma sağlanamaması durumunda, ilgili idare tarafından belirlenen rayiç bedellere göre resen belirlenen arsa payları doğrultusunda tapu tescil işlemi gerçekleştirilebilmekte veya kamulaştırma yoluyla taşınmaz edinimine geçilmektedir. İlke olarak dönüşüm projesinde taşınmazlar ile proje alanındaki mevcut yapıların yıkılmasından önceki vasfına göre veya daha doğrusu proje uygulamasına başlanmadan önce taşınmazların niteliklerine göre değerlendirme işleminin yapılması gerekli olmakla birlikte, bu değer tespiti temel alınarak malik ile yapılan anlaşma şartları ile birlikte arsa payı oranında dağıtım yapılması gerekecektir.

Kentsel dönüşüm alanındaki taşınmazların malikleri arasında anlaşma sağlanamaması durumunda ilgili İdare tarafından acele kamulaştırma işlemi yapılabilmektedir. Bu kapsamda yapılacak kamulaştırma işlemleri iskan projeleri kapsamında değerlendirilmekte olup, 6306 Sayılı Kanunun 6'ncı maddesinin 2'inci fıkrasına göre üzerindeki bina yıkılmış arsanın malikine yapılan tebligatı izleyen 30 gün içinde en az 2/3 çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması halinde, özel mülklerin Bakanlık, TOKİ veya İdarece acele kamulaştırma yoluyla taşınmazın edinimi gerçekleştirilecektir. 6306 Sayılı Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırma işlemleri, 1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3'üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılacak, bedel taksitle ödenecek ve ilk taksit ödemesi, anılan fıkraya göre belirlenen tutarların 1/5'i oranında yapılacaktır. Kamulaştırma yöntemi ne olursa olsun, taşınmazın ödenmesi gereken bedelinin 2942 Sayılı Kanunun 11'inci ve 12'inci maddesi çerçevesi ile sınırlı olması zorunlu bulunmaktadır. Anılan düzenlemeler kapsamında kent merkezlerinde yapılacak değerlendirme çalışmasında özellikle ofis, işyeri, alışveriş merkezi, akaryakıt istasyonu, sağlık ve eğitim tesisi, konaklama ve ağırlama tesisleri gibi ticari taşınmazların maliklerine ödenmesi gereken bedelin maliyete dayalı olması nedeni ile maliklerin beklentilerinin çok altında kalacağı, maliklerin gelir ve iş kaybının da mevzuata göre tazmin edilmesinin mümkün olamayacağı açıktır.

Değerleme uygulamasında önemli bir parametre de anataşınmazın bağımsız bölümleri arasında arsa paylarının dağıtımının söz konusu taşınmazların yüzölçümleri ve değerleri ile orantılı olarak dağıtılamamış olmasıdır. İlke olarak dönüşüm projelerinin mülkiyetin yeniden düzenlenmesi yanında taşınmazların değerlerinin malikler arasında paylaştırılması yoluyla dönüşüm uygulamasının hakkaniyete uygunluğu sağlanabilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamasına alınan binaların arsa paylarının yeniden tespiti, hak sahiplerinin eski bağımsız bölümlerinin devri karşılığında edinecekleri yeni bağımsız bölümlerin nitelikleri yönünden belirleyici rol oynamaktadır. 6306 Sayılı Kanunun 6'ncı maddesinde "Üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce re'sen terkin edilerek, **önceki vasfı ile değerlendirilerek bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir**" hükmünü amirdir. Bu düzenlemeden anlaşılacağı üzere bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki mevcut arsa payının afet riskli ve rezerv yapı alanlarında büyük ölçüde düzeltilmesi imkanı bulunmakta veya proje alanlarında arsa paylarının taşınmazların 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer düzenlemelere uygun olarak yüzölçümleri ve değerleri nispetinde yeniden belirlenebilmesi mümkün olabilmektedir.

Dönüşüm alanında anataşınmazın yıkımından sonra kat mülkiyeti sona ermekte ve malikler arsa payları nispetinde arsa üzerinde hissedar olmaktadır. Kat mülkiyetinin sona ermesi aşamasında taşınmazların sicilindeki niteliği, ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerhler, beyanlar, irtifak hakları ve rehin haklarının, maliklerin arsadaki hisseleri üzerinde aynen devam edecektir. Belirlenen uygulama alanında cins değişikliği ve imar uygulaması yapma konusunda Bakanlık, TOKİ ve İdare re'sen yetkili kılınmıştır. Ancak birçok büyük kentte kat mülkiyetinin sona ermesi durumunda arsa üzerindeki maliklerin hissedar olması ve müteahhit firma ile anlaşma yapılmak istenmesi halinde, değeri yüksek bağımsız bölümün arsa payının düşük veya bağımsız bölümlerin arsa paylarının düzenli dağıtımının yapılmadığı sorunu ile karşılaşmaktadır. Böyle durumlarda üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazların önceki vasfı ile değerlendirilmesi veya kat irtifakı veya mülkiyeti haline göre bağımsız bölümlerin değerlendirilmesinin yapılması ve arsa payı dağıtımında mevzuata aykırı durumun söz konusu olması halinde arsa paylarının yeniden dağıtımının yapılması gerekecektir. Bu işlemde malik ile anlaşma yapılması ve bu anlaşmanın şartlarının tapu kütüğünde belirtilmesinin büyük ölçüde mümkün olamayacağı ve yargı yoluyla bu işlemin yapılmasının zorunlu olacağı açıkça vurgulanmalıdır.

Anataşınmazın tamamen harap olması (depremde binanın yıkılması gibi) ve kentsel dönüşümde, anataşınmazın üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer. Kat malikleri ana yapının üzerinde kurulu bulunduğu zeminde müşterek malik durumuna gelirler (paydaş olurlar) ve ilişkileri de paylı mülkiyet haline dönüşür. Bu durumda kat maliklerinin zemini kullanma, zeminden yararlanma ve zeminin korunması konusunda 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 693'üncü maddesi hükümlerine göre aralarındaki hukuki münasebetin tespit ve takdiri gerekmektedir. Bu durumda arsa payı bağımsız bölüm malikinin zeminden pay alma ölçüsü olur (Yargıtay 3. H.D., E:2007/5053, K:2007/6800, T:26.04.2007; Yargıtay 3. H.D., E:2008/1876, K:2008/3763, T:06.03.2008).

Dönüşüm alanlarında her bir bağımsız bölüm veya taşınmazın piyasa değerinin olası bütün yöntemlere göre tespiti yapılacak ve taşınmazların brüt alanları ve değerleri doğrultusunda arsa payları yeniden düzenlenebilecektir. 634 Sayılı Kanunun 3'üncü maddesine göre kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet olarak tanımlanmaktadır. Anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile orantılı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi ile kat mülkiyeti kurulacaktır.

Bağımsız bölümlerin değerlemesinde; taşınmazın bulunduğu semtin ve mahallenin özelliği, cadde ve sokak, bağımsız bölüm brüt ve net alanı, arsa payı, bulunulan kat, yön, sosyal tesisler, yeşil alan, manzara, güvenlik sistemi ve spor tesisleri varlığı, kapıcı dairesi, asansör, hidrofor ve su deposu, otopark, havuz, balkon, ulaşım kolaylığı, zemin durumu, ısıtma sistemi ve güneş alma durumu, bulunduğu kat, malzeme kalitesi, bina özelliği (apartman veya bağımsız ev olması), dış cephesi, yapım yılı, alışveriş merkezlerine olan uzaklığı, şömine ve barbekü, özel dekorasyon, ulaşım, prim getiri potansiyeli gibi unsurların değerleri olumlu ya da olumsuz etkileyeceğini kabul etmektedirler. Ancak bağımsız bölümlere tahsis edilen arsa payının hakkaniyete uygun olup olmadığının tespitinde, söz konusu unsurlar ve bunların değere katkısının uzman olmayan kişilerce anlaşılmasının mümkün olmadığı gibi, proje ile fiili durumda farklı olabilmektedir. Elbette proje müellifi proje tanzimi sırasında sadece projeden anlaşılacak unsurlara göre arsa payı hesaplamasını ve tahsisini yapacaktır (Alpöğünç 2010).

Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile orantılı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. Gerek 634 Sayılı Kanun, gerekse 6306 Sayılı Kanun hükümleri birlikte değerlendirildiği zaman; proje alanındaki arazi veya arsaların üzerinde mevcut olan yapıların değerlendirilmesi maliyet yöntemine göre takdir edilmesi (yeniden üretim maliyeti*brüt alan – birikmiş amortisman), gelir yöntemi veya piyasa değeri üzerinden tespitinde, bağımsız bölüm brüt alanı ve ortak alan payı sıklıkla değere yansıtıldığından, ayrıca bağımsız bölüm brüt alanına göre arsa payının dağıtılmasının anlamlı olmayacağı vurgulanmalıdır. Gerek kat irtifakı veya mülkiyetinin tesisinde, gerekse arsa payının mevzuata uygun olarak dağıtılmadığının fark edilmesi halinde, arsa payının yeniden dağıtımının yapılmasında, bağımsız bölümlerin maliyet, gelir veya piyasa değerlerinin toplam taşınmaz değeri içindeki payına göre dağıtımın yapılması zorunluluğu açıktır.

Bir yerleşim yerindeki konut imarlı ve yüzölçümü 898,99 m² olan parselin üzerinde 8 bağımsız bölüm inşa edilmiş ve anataşınmazın toplam brüt alanı 1.140 m² olarak tespit edilmiştir. Toplam 8 bağımsız bölümden oluşan projede arsa payının dağıtımının hatalı yapıldığı görülmekte olup, hatalı dağıtım tescil edilmiştir. Anataşınmazın işyeri olarak kullanılan 2 nolu bağımsız bölümünün en yüksek değerli taşınmaz olmasına karşın, brüt alanının (115 m²) konut olarak kullanılan dairelerin brüt alanından (120 m²) daha düşük olduğu, ancak bu iki bağımsız bölümün değerleri arasındaki farklılığın arsa payı dağıtımına yansıtılamadığı, arsa paylarının hemen hemen

aynı olduğu görülmektedir. Üstelik projede ortak alan olarak tanımlanan sığınak, kömürlük ve kapıcı dairesi gibi mekanlara arsa payının verilmesi (220 m²) ve bu işlemin tescil edilmesi, büsbütün hatalı bir işlem olarak görülmektedir. Anataşınmazın toplam ve bağımsız bölümlerinin ayrı ayrı hesaplanan nihai değerleri üzerinden arsa payının dağıtımının yapılmış olması halinde, en yüksek arsa payının 2 nolu bağımsız bölüm (işyeri) için ayrılmış olması ve bunun da konut amaçlı bağımsız bölümlerden daha yüksek olmasının gerekli olacağı vurgulanmalıdır (Çizelge 2). Belirtilen biçimde dağıtım yapılması halinde brüt alan üzerinden değer takdir edilmiş olması nedeni ile arsa payının bağımsız bölüm değerine yansıtılmış olması nedeni ile bağımsız bölüm değerinin anataşınmazın toplam değeri içindeki payına göre dağıtım yapılmasının daha isabetli olduğu tespit edilmiştir.

Birçok kentte konut ve ticari taşınmazların kat mülkiyetine tescili aşamasında arsa payının hatalı dağıtılmış olduğu ve bu durumun da kentsel dönüşüm projelerinde uzlaşma oranının düşük düzeyde kalmasına ve projenin uygulama süresinin uzamasına neden olduğu gözlenmektedir. Buna ilave olarak bütün illerde farklı sosyo-ekonomik gelir düzeylerine sahip kişilerin satın aldıkları konutların brüt alanları, fiili durum ve projeleri arasında fark olup olmadığı ve arsa payının dağıtımı konularında bilgi sahibi olmadan edinim kararı verdikleri gözlenmiş olduğundan, hatalı arsa payı dağıtımının yapılmış olması, çoğunlukla taşınmaz talebi ve piyasa değerini olumsuz etkilememektedir (Tanrıvermiş vd. 2015). Yatırım amaçlı konut ve diğer taşınmazları edinen maliklerin öncelikle arsa alanı ve bağımsız bölümlere arsa paylarının dağıtımının incelenmesinden sonra taşınmaz edinim kararının verilmesi zorunlu görülmektedir. Diğer bir ifadeyle tapu kütüğünde yer alan yasal bilgiler doğrultusunda bireylerin yatırım kararı alabilmeleri, rasyonel bir yaklaşım olmalıdır. Ancak taşınmazın değerinde zaman içinde değişim olması nedeni ile başlangıçta değer esaslı dağıtılan arsa payında düzeltme yapılmasına imkan verilmemesi, tutarlı bir yaklaşım olacaktır. Bu yaklaşımın yatırımcı veya malikin taşınmazın gelecekteki değeri konusundaki beklentilerine ters düştüğü açık olup, zaman içinde değer artışı veya kaybı oluşan bölge veya adalarda arsa payının yeniden dağıtımının yapılması, -kat maliklerinin uzlaşma durumları hariç- mülkiyet hakkı ve taşınmaz değerlendirme sisteminin temel ilkeleri açısından tutarlı olmayacaktır.

Çizelge 6.2. Seçilmiş Proje Örneği Çerçevesinde Arsa Payının Yeniden Dağıtımı

Bağımsız Bölümler	Nitelik	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Mevcut Arsa Payı (Hatalı)	Piyasa Değeri (TL)	Olmaması Gereken Arsa Payı	Arsa Payına Düşen Arsa Alanı (m ²)
1 Nolu Bağımsız Bölüm	Dükkan	85,00	85/1140=67,03	110.000,00	110/1020	96,95
2 Nolu Bağımsız Bölüm	Dükkan	115,00	115/1140=90,69	155.000,00	155/1020	136,61
3 Nolu Bağımsız Bölüm	Konut	120,00	120/1140=94,63	120.000,00	120/1020	105,77
4 Nolu Bağımsız Bölüm	Konut	120,00	120/1140=94,63	125.000,00	125/1020	110,17
5 Nolu Bağımsız Bölüm	Konut	120,00	120/1140=94,63	135.000,00	135/1020	118,99
6 Nolu Bağımsız Bölüm	Konut	120,00	120/1140=94,63	140.000,00	140/1020	123,38
7 Nolu Bağımsız Bölüm	Konut	120,00	120/1140=94,63	115.000,00	115/1020	101,36
8 Nolu Bağımsız Bölüm	Konut	120,00	120/1140=94,63	120.000,00	120/1020	105,77
Ortak Alan		220,00	220/1140=173,49	-	-	-
Toplam		1.140,00	898,99	1.020.000	1020/1020	898,99

Arsa paylarına ilişkin düzenleme bakımından, hakkaniyete uygun olan yaklaşım ise arsa paylarının taşınmazların değerleri bakımından dağıtılması yaklaşımı olarak görülmelidir. Bağımsız bölümlerin yüzölçümleri aynı veya farklı olabilmektedir. Ayrıca piyasa koşulları bakımından irdelendiğinde, daha düşük yüzölçümüne sahip olan taşınmazın daha fazla değerinin olabileceği gözönünde bulundurulmalıdır. Bu nedenle taşınmazların her birinin piyasa değerinin ayrı ayrı hesaplanarak anataşınmaz üzerinde değerleri oranında arsa payına sahip olmaları beklenmektedir.

Sahabiye projesi alanındaki taşınmazların arsa paylarının dağıtımının incelenmesinden yukarıda yapılan değerlendirmelere sıklıkla rastlanacağına vurgulanması gerekmektedir.

Bağımsız bölümün bulunduğu kat, cephe aldığı yol, cadde ve sokak, cephesi varsa yolun niteliği (genişlik, ana/tali yol gibi), orman, deniz ve göl manzarası varlığı, güneşten yararlanma ve ısıtma sistemi gibi unsurlar objektif unsurlar olup proje çizim aşamasında, projeden anlaşılabilen, proje müellifinin hesaplamasına esas alabileceği, değeri etkileyen unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Proje dışında kalan, gerek dış etkenlerle (imar planı değişikliği, yeni yol açılması gibi), gerekse farklı aksesuar kullanılması gibi sebeplerle bağımsız bölümün değerinde meydana gelen değişiklikler gerekçe gösterilerek tahsis edilen arsa payı değiştirilemez. Mahkemece arsa payının düzeltilmesi için görevlendirilecek bilirkişilerce; ilk olarak arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle oransız olarak belirlenmiş olması ve bu hususa dayalı istemlerde mahkeme bütün kanıtları değerlendirerek bağımsız bölümün değeri ile bölüme ayrılan arsa payını karşılaştırıp denklik sağlanmalıdır. Bu işlemde bağımsız bölümlerin cinsi, bulunduğu kat, alanı, ısıtma sistemi, aydınlanması, mimari kullanımı ve konumu, cephesi ve manzarası, kullanma amacı (konut, işyeri, ofis gibi), eklentileri, güneşten yararlanma, rüzgar ve diğer dış etkenlerden etkilenme olayı gibi hususlar değerlendirme için esas alınmalıdır. Değerlendirmeye esas alınacak tarihten sonraki imar durumu ile cins ve manzara değişiklikleri, bakım ve onarım çalışmaları gibi nedenlerle oluşan değer artış ve eksilmeleri dikkate alınmayacaktır (Yargıtay 18. H.D., E:2008/10404, K:2009/700, T: 05.02.2009). 634 Sayılı Kanunun 3. maddesi hükmüne göre bağımsız bölümlere ayrılmış arsa paylarının, kat irtifakının ya da kat mülkiyetinin kurulduğu tarihteki değerleri ile orantılı olup olmadığının tespiti yapılacaktır. Bunun için mahkemece anataşınmazın yerinde uzman bilirkişi aracılığıyla inceleme yapılarak, her bir bağımsız bölümün değerini etkileyen unsurların belirlenmesi gerekmektedir. Bilirkişiler arsa payı dağıtımına esas değer tespitinde, ana gayrimenkulde kat irtifakı tesis edilmişse kat irtifak tesis tarihini, doğrudan kat mülkiyeti kurulmuş ise kat mülkiyetinin kurulma tarihinin esas alınması zorunlu olacaktır.

Kat irtifakı kurulduğu tarihten veya doğrudan kat mülkiyeti kurulduğu tarihten sonra meydana gelen değişiklikler dikkate alınarak arsa payının yeniden dağıtımı istenemeyecektir (Yargıtay 18. H.D., E:2006/2548, K:2006/5350, T:27.06.2006; Yargıtay 18. H.D., E:2008/13132, K:2009/1268, T:17.02.2009). Arsa payının düzeltilmesine ilişkin davalarda bilirkişi seçiminde mutlaka Sermaye Piyasası Kurulundan lisans almış değerleme uzmanları ile taşınmaz (gayrimenkul) geliştirme uzmanlarının (bu alanda lisansüstü eğitim yapmış uzmanların) seçilmesi gerekmekte olup, belirtilen uzmanların kat mülkiyeti, mülkiyet hukuku ve teknik bilgisi yeterli olacağından, ayrıca heyete hukukçu alınmasına da gerek olmayacaktır. Özellikle Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun E:1996/6-349, K:1996/496, T: 19.06.1996 sayılı kararında arsa payının düzeltilmesi davasında mahkemece taşınmaz değerlemede uzman iki teknik ve bir hukukçu olmak üzere üç kişilik bilirkişi heyeti kurulması gerektiği ifade edilmiş olsa da anılan kararın yayım tarihinde lisanslı değerleme uzmanları ve taşınmaz geliştirme uzmanlarının olmadığı esas alınarak arsa payı düzeltim davalarının bilirkişilerin tamamının belirtilen uzmanlardan seçilmesinin zorunlu olacağı ortaya çıkmaktadır.

Kentsel dönüşüm sürecinde, malik olmayan veya kullanıcıların mağdur olmasını önlemek ve kentsel dönüşüm yapılan bölgede yaşayan insanların kentsel dönüşüm sürecinden sonra da hayatlarını aynı yerleşim yerinde idame ettirmeleri önemli bir eylem olarak görülmektedir. Bu kapsamda taşınmazı kullanan kiracıların da hak sahibi olarak değerlendirilmesi gerekli olacaktır. Ayrıca taşınmazın kullanıcıları ve maliklerinin, kentsel dönüşüm sürecinde mağdur olmalarının önüne geçilebilmesi için konut sertifikası verilmesi suretiyle menkulleştirme yapılması da önemli bir yaklaşım olarak ele alınmaktadır. 6306 Sayılı Kanunun 6'ncı maddesinin 3'üncü fıkrasında "anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak en az bir yıl ikamet ettiği veya bunlarda

işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı aynı hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir” denilmektedir. Mevzuatta açıkça tanımlanan konut sertifikası ile Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan gayrimenkul sertifikası gibi araçların kentsel dönüşüm projelerinde rasyonel biçimde uygulanabilmesi için sertifikaya esas değerlendirme işleminin güvenli biçimde yapılması ve özellikle sertifikanın nakde dönüşümünün kamu bankalarınca garanti edilmesi ve gerektiğinde TOKİ, belediyeler ve diğer kamu kurumlarının konut ve diğer taşınmazlarının ediniminde sertifikanın ödeme aracı olarak işlem görmesi zorunlu görülmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinde bu biçimde uygulama, Bakanlık ve yerel yönetimlerce günümüze kadar yapılamamış olup, bunun temel nedeninin mevzuat altlığının yetersizliği olduğu ifade edilmektedir. Benzer durumun kira sertifikası (sukuk) ve imar hakkı aktarımı gibi araçların gayrimenkul piyasalarında rasyonel kullanımı açısından da geçerli olduğunun vurgulanması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüme tabi tutulan taşınmazların maliklerine bedelinin ödenmesi hususunda öncelikli olarak uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyeri verilebileceği gibi yapılacak olan değerlendirme çalışması sonrası malikin alacağının olması durumunda ise taşınmaz mülkiyetinin menkul değere dönüşmesi, ilgili kurumun kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazları arasından karşılanması veya imar hakkı transferi yolu ile de gerçekleştirilebilmektedir. 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği’nin 13’üncü maddesinde uygulama alanında yapılıp malike verilecek olan konut ve işyerinin inşaat maliyet bedelinin saptanmasında ihale bedeli, arsa edinim bedeli, proje giderleri, yıkım ve nakliye giderleri, değerlendirme hizmetinin masrafları, zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri kalemlerinden oluşmaktadır. Bu işlemde sıklıkla proje maliyetinin, üretilen işyeri ve konutun piyasa değerinin altında kalması sorunu ile karşılaşılacağından, proje uygulama maliyetinin, uygulama sonrası eşdeğeri olan konut ve işyeri konut alanına karar verilmesi gerekecektir. Ancak inşaat alanı veya puan bazlı işlemde, proje sonrası bulunulan yer, blok, kat ve yön ile diğer etkenlere bağlı olarak konut ve diğer yapıların değerlerindeki değişimin analize katılması veya şerefiyelendirme uygulamasında sıklıkla sorunlarla karşılaşmaktadır.

ii. Fiili Durum ve Yasal Durum Farklılığının Neden Olabileceği Sorunların Analizi:

Taşınmazların fiili durumları, proje ve yasal durumlarının birbirilerinden farklı olması ile taşınmazların üzerindeki yapıların kullanma izinlerinin alınmasından sonra yapılan ruhsatsız tadilatlar ve değişiklikler fiili durum ve yasal durum arasında farkın ortaya çıkması, değerlendirme çalışmalarını güçleştirmektedir. Taşınmazların ruhsatta belirlenen alanları ile fiili bağımsız bölüm alanlarının farklı olması ve ruhsatta tanımlanan kullanım biçimi ile fiili kullanım biçimlerinin farklı olmasına sıklıkla rastlanmaktadır. Bunların dışında anataşınmazlara yeni birimlerin ilave edilmesi, açık balkon ve terasların odaya veya konuta dahil edilmesi, kaçak kat çıkılması, çatı arasının değerlendirilmesi, ortak alanların kullanılması gibi durumlar taşınmazın fiili durumda kullanımına ve değerine etki ederken, yasal durum bakımından bu fazla olan imalatların taşınmazın değerine nasıl etki edeceği mevzuatta belirlenmemiştir. İlke olarak taşınmazın yasal durumuna göre değerlendirme işleminin yapılması esas olduğundan, fiili durumu yasal durumundan kat adedi, toplam kapalı alan, kullanım biçimi ve nitelik yönlerinden farklı olan yapıların hak sahiplerinin kentsel dönüşüm uygulamalarına katılma istekliliğinde de azalma görülmekte ve uzlaşma olanağı büsbütün ortadan kalmaktadır.

Kayseri kent merkezinde kentsel dönüşüm çalışmalarının yapılması planlanan alanlar olarak il merkezinin çevresindeki çöküntü alanları belirlenmiş olup, bu alanlar genelde 50-60 yıllık yapılardan oluşan 1-5 katlı geleneksel yapıım yöntemleri veya ekonomik ömrünü tamamlamış olan betonarme yapı gruplarının yer aldığı mahalleler ile kent içinde kalan küçük sanayi alanlarının olduğu bölgelerdir. Çöküntü alanları olarak tanımlanan bölgelerin; kent merkezinin gelişimini önemli oranda etkileyen alanlar oldukları vurgulanmakla beraber, bu alanlarda uygulanacak

dönüşüm projelerinin, il'in kentsel bütünleşmesi açısından da önemli ölçüde etki edeceği belirtilmelidir. Mevcut koşullarda Sahabiye ve Fatih Mahalleleri'nin toplam alanı 505.000 m² olup, bu alanda toplam 135 adet 1 ve 2 katlı, 410 adet 3 ve 4 katlı ve 158 adet 5 ve daha fazla katlı yapılar bulunmaktadır (Şekil 6.1). Kentsel dönüşüm alanlarında konutların genellikle 2-4 kat arasında değiştiği, 1960-1970'li yıllarda inşa edildikleri ve anataşınmazın bağımsız bölümlerinin arsa paylarının eşit olduğu saptanmıştır.

İncelenen iki mahallede mevcut durumda yeşil alanların çok az olduğu, otopark ve sosyal donatı alanlarının bulunmadığı, yapısal olarak görsel estetikten uzak ve sağlıksız yapılaşma koşullarının kentsel ihtiyaca cevap veremeyecek durumda oldukları değerlendirilmektedir. Büyükşehir Belediyesi öncülüğünde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm ve iyileştirme çalışmaları kapsamında, yeşil alanların yoğun olduğu, sosyal donatıları ile kentsel ihtiyaçları karşılayacak alanlardan oluşan ve kent için prestij göstergesi olacak yeni yaşam alanları oluşturulabilecektir. Mevcut yapı adalarının genellikle düşük gelirli kişiler ve kiracılar tarafından kullanılması ve birçok yapının düzenli olarak bakımlarının yapılmamış olması, taşınmazların kira parası ve doğal olarak piyasa değerinin gerilemesine neden olmaktadır. Alanın çöküntü alanı niteliğine dönüşmesi ve mevcut yapıların çoğunluğunun 1980 öncesi dönemde inşa edilmiş olması, yapıların çoğunluğunun vergi mevzuatına göre faydalı ömrünü tamamladıkları, ancak teknik ve ekonomik ömürlerinin tamamlanmadığı vurgulanmalıdır.



Şekil 6.1. Sahabiye ve Fatih Mahalleri'nden Görüntüler

İlde son 50 yılda gerçekleştirilen projelerin büyük çoğunluğu kooperatifler, müteahhitlik sektörü ve belediyeler tarafından yürütülmüştür. Diğer Anadolu kentlerinden farklı olarak Kayseri il'inde ticari amaç ön planda da olsa yapılaşma büyük ölçüde kooperatifler ve özel girişimlerce gerçekleştirilmiştir. Belediyelerin konut üretimi de kentleşmeyi hızlandırmış ve özellikle gecekondu sorununun oluşması önlenmiştir. Ancak il'de kaçak veya ruhsatsız yapı stokunun toplam içindeki payının yüksekliği ile ekonomik ve fonksiyonel olarak demode olmuş yapılar ile riskli yapıların oransal olarak yüksek bulunması, kent merkezinde dönüşüm gereksinimini artırmaktadır. Bununla birlikte Toplu Konut İdaresi gibi kamu gayrimenkul geliştirme şirketlerinin faaliyetlerine gereksinim duyulmayan ender şehirlerden biri olarak Kayseri ili özel bir yapı göstermektedir. Proje alanında mevcut parsellerin çoğunluğunun imar hakkının tamamen kullanılmadığı veya üç kat imarlı bazı parsellerin üzerinde projesine göre üç kat yapının olması gerektiği halde, fiilen iki katlı veya tek katlı yapının inşa edilmiş olması gibi durumlara da rastlanmaktadır. Örneğin, yüzölçümü 1.000 m² olan parselin mevcut imar hakkına (E= 1,00) göre kapalı inşaat alanının (proje ve ruhsata göre) 1.000 m² olması ve toplam 8 adet bağımsız bölüm

bulunması gerekirken, fiilen iki bağımsız bölüm (250 m²) inşa edilmiş ise, kalan 6 adet bağımsız bölüm inşaatı (750 m²) için imar hakkı kullanılmamış demektir. Esasen kalan imar hakkının dönüşüm projesi olmaması halinde bağımsız bölüme dönüşecek olduğuna göre, dönüşümde belediye altyapı bedeline karşılık gelen oranda indirim yapıldıktan sonra kalan arsa değeri üzerinden malik hakkına karşılık gelen aktarma puanı üzerinden yeni proje alanından toplam puanına karşılık gelecek bağımsız bölüm alanına sahip olacaktır. Diğer bir ifade ile proje alanında fiili imar hakkı dikkate alınarak arsa değerlemesi yapılacağından, kullanılmadan kalan arsa imar hakkı dikkate alınarak ayrıca işlem yapılmasına gerek olmayacaktır. Benzer biçimde mevcut imar hakkından daha fazla olan yapı brüt alanına sahip parsellerde de arsa değerinin mevcut yapı alanına göre hesaplanması, ancak yapı alanının fiili duruma göre takdir edilmesi gerekecektir.

Önceki deneyimlerden de yararlanılarak dönüşüm sürecinde parsellere yüklenecek yeni fonksiyon ve imar hakkına göre oluşacak taşınmaz değer artışı ile mevcut durumdaki değer karşılaştırmalı analizi ve hak sahipliği-değerleme-planlama-uygulama-izleme ve değerlendirme işlemlerinin birlikte analizinin yapılması, proje başarısı için zorunlu olacaktır. Mevcut yerleşim alanlarının ticari kullanımlara ayrılması ve alanda yaşayanların yeni mekanlara aktarımına paralel olarak projenin bir bütün etki analizi (önceki ve sonraki durum karşılaştırması) de yapılmalıdır. Dönüşüm alanlarında konutların arsa paylarının eşit biçimde dağıtılmış olması, hak sahiplerine verilecek yeni konutlar ve şerefiye uygulamaları gibi alanlarda sorunların yaşanmasına neden olabilecektir.

İnceleme alanında Fatih Mahallesi'nin kuzey ve batı sınırları yüksek katlı yapılarla çevrelenmiştir. Mahallenin iç sokaklarındaki az katlı (2 ile 4 kat arasında) yapıların, mahalle içine sıkışması, görüntülerinin engellenmesi ve adeta nefes alamamaları nedeni birçok yapı malikinin mahalleyi terk ettiği, bazı konutların boş kaldığı veya düşük gelirli hanelere ve göçmenlere kiralama yapıldığı görülmektedir. Fatih Mahallesi'nde görülen bu yapı düzeni, Sahabiye Mahallesi'nde de kendini göstermekte, mahallenin güney ve doğu sınırları yüksek katlı yapılarla çevrilmiştir. Sahabiye Mahallesi'nin güney kısmındaki yapıların düzensiz yerleşimi 1945 Oelsner-Aru Planından gelen sokak anlayışını tamamen yok etmektedir.

Ön inceleme sonuçlarına göre Sahabiye Mahallesi'nde toplam 4.709 adedi konut ve 1.005 adet işyeri olmak üzere toplam 5.714 adet taşınmaz bulunmaktadır. Toplam taşınmaz varlığının; 19 adedi tek katlı, 94 adedi 2 katlı, 158 adedi 3 katlı, 236 adedi 4 katlı, 41 adedi 5 katlı, 33 adedi 6 katlı, 15 adedi 7 katlı, 16 adedi 8 katlı ve 2 adedi 9 katlı olarak inşa edilmiş durumdadır. Genel olarak konut yapısı durumunda olan tek ve iki katlı olan binaların tamamının ve üç katlı binaların önemli bir kısmının kargir yığma taşıyıcı sistemli olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Üç katlı yapıların bir kısmının ve üç kattan daha fazla katlı olan yapıların tamamının ise betonarme karkas taşıyıcı sistemli olduğu gözlenmiştir. İnceleme sonuçlarına göre konut ve işyeri olarak kullanılan taşınmazların genel olarak resmi birim fiyatlar çizelgesinde III. sınıf ve IV. sınıf yapılar arasında olduğu ve değerlemede bu hususun dikkate alınması gerektiği açıktır.

Tapu kayıtlarına göre proje alanında toplam 8.689 adet bağımsız bölüm veya yapı bulunmakta olup, bunun 8.447'si gerçek kişi ve kalan kısmı tüzelkişilerin mülkiyetindedir (Anonim 2015). Ancak alanda yapılan tespit çalışmalarının sonuçlarına göre mevcut bina stokunun 3.668 adedi konut, 797 adedi işyeri ve 936 adedi ofis olarak kullanılmaktadır. Yapıların ruhsat ile fiili kullanım durumları farklı olduğu gibi, alanda ortalama inşaat emsali (E) 1,43 olmasına karşın, fiilen 1,23'ünün kullanıldığı, toplam 677 adet olan binanın 468 adedinin ruhsatının bulunduğu (% 30,9'u ruhsatsız), cins tashihleri yapılmamış birçok taşınmazın olduğu, inşaattan bu yana geçen 40-50 yıla rağmen kat irtifakından mülkiyete geçmemiş yapıların bulunduğu ve bunlara ilave olarak eksik imalat olan yapılar ile fiziksel yıpranmanın büyük ölçüde giderilmiş olduğu yapıların (detaylı bakım-onarımdan geçmiş yapıların) bulunduğu gözlenmiş olup, belirtilen bütün hususlar proje öncesi dönemde taşınmaz değerlendirme ve malik/hak sahibinin proje uygulama sonrası taşınmaz edinmek

için sahip olacağı aktarım puanının tespitinde birer düzeltme parametresi olarak kullanılmalıdır. Resmi kayıtlara göre proje alanında cinsi arsa olan ve arsa olarak emlak vergisi ödenen bazı taşınmazların üzerinde fiilen yapıların olduğu ve bazı yapıların fiili durumlarının ise projelerinde farklı olarak bodrum kat ve eklenti gibi alanları içerdiği gözlenmiştir. Belirtilen koşullarda taşınmazın halihazır durumuna göre değerlendirme yapılması ve kapsamlı tadilat yapılmış bağımsız bölümler ile kapalı otopark, kömürlük, teras ve depo gibi imalatların ise ait oldukları bağımsız bölümlerin değerler ile ilişkilendirilmesi gibi konularda özel işlemlerin yapılması gerekecektir.

Dönüşüm alanında halen konut olarak kullanılan maliklerin dönüşüm sonrası işyeri veya ofis yeri olarak seçilmesi, taşınmazların türlerine göre değerlerinin farklı olması nedeni ile değer denkleştirme işleminin yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Bunun dışında proje alanının çok geniş olması nedeni ile uygulamanın etaplar halinde yapılması ve bir etaptaki malik veya hak sahibinin başka etaplara geçmek istemesi halinde de ya proje sonrası elde edilecek bağımsız bölümün brüt alanı (m²) veya puanda düzeltme işleminin yapılması gerekli olacaktır. Taşınmazların türleri ve bulundukları yerlere göre değerlerinin farklı olması nedeni ile bu biçimde işlem yapılması zorunluluğu açıktır.

İl’de konut yatırımlarının kendini amorti etme süresi mahalle ile cadde-sokak özelliklerine göre 16-21 yıl arasında değişmekte olup, bu sürenin normale göre uzun olduğunun vurgulanması gerekmektedir. İl merkezinde arsa fiyatlarının yüksek olması, konut maliyeti içinde arsa payının yükselmesine yol açtığından, merkezdeki dönüşüm alanlarında özellikle düşük yoğunluklu konut alanlarının tesis edilmesi mümkün görülmemektedir. İl’de konutu elde bulundurma süresi 8-10 yıl arasında değişmekte olup, konut piyasasında mobilitenin yüksek olduğu gözlenmektedir. Konutun nispeten kısa sürede değiştirilmek istenmesi; brüt alanı küçük olan konutun yerine alanı daha büyük ve konforlu konut edinme veya eski konutu yeni konut ile değiştirme eğiliminin yüksek olması ile ilişkilidir (Anonim 2014c).

iii. Eski Yapı ve Yeni Yapı Değerlerinin Farklılığının Analizi: Proje alanında bazı yapıların tescilli olduğu ve tescilli eski yapıların da birinci grup ve ikinci grup yapılar arasında bulunduğu tespit edilmiştir. Mahallede bina arzının önemli bir kısmının çöküntü alanı elemanları olarak görüldüğü halde, güney alt bölgede sarı çizgi ile sınırlandırılan bölümde üzerinde adları yazılı olan tescilli yapıların yer aldığı saptanmıştır (Şekil 6.2). Bu yapıların Sahabiye Mahallesi’ndeki çarpık yapılaşmanın içinde kaldığından fark edilemediği ve güçlü etkilerini kaybettikleri gözlenmiştir. Proje uygulama aşamasında bu konunun dikkate alınması, tescilli eserlerin korunması, proje uygulama aşamasında tescilli eserlerin ekonomik yaşama entegre edilmesi ve koruma kurulu onayı ile söz konusu yapıların restore edilerek ticari ve sosyal amaçlı kullanım biçimlerine dönüştürülmesi önerilmektedir. Alana ilişkin kentsel tasarım aşamasında tescilli eserlerin korunması yanında alanın kültürel niteliğinin göstergesi olan söz konusu yapıların ortaya çıkarılması ve yeşil bantlar tasarlanarak diğer yapıların arasında kaybolmalarının engellenmesi yararlı görülmektedir.

Proje alanında eski yapılar ile yeni yapıların değerlendirme çalışmasında birçok güçlüğün yaşanması kaçınılmazdır. Eski yapılar ve hatta bazı yeni yapıların kapsamlı tadilat gördükleri, yoğunluğunun tadilat ruhsatının bile olmadığı ve doğal olarak fiziksel ve çevresel yıpranmanın azaltıldığı birçok yapının bulunduğu gözlenmiştir. Fiziksel yıpranmanın giderildiği yapılarda ya maliyet bedeline söz konusu tadilatın tutarı nispetinde ilave yapılması, ya da yıpranma oranının yapının yaşına oranla daha düşük alınması yoluyla değer düzeltme işleminin yapılması gerekecektir. Kent merkezlerinde bulunan ve farklı amaçlarla kullanım olanağı bulunan eski yapıların değerlemesinde maliyet, gelir ve piyasa değeri dahil birçok yöntem ile değerlemenin yapılması mümkün olmakla birlikte kentsel dönüşüm çalışmasında maliyete dayalı değerlendirme çalışmasında eski eserlerin birim fiyatlarının V. sınıf D grubu yapıların birim maliyet bedeli olarak alınması ve yapının bakım durumu dikkate alınarak yaşına uygun yıpranma oranının düşülmesi

gerekli olacaktır. Özellikle uluslararası finans kurumları ve hatta Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararlarında sıklıkla kullanılan ikame değeri yaklaşımına göre değerlemede tarihsel yapının anılan sınıfa göre hesaplanan yeniden üretim maliyetinden yıpranma oranının düşülmemesi gerektiği yönündeki önerinin Türk Hukuk Sistemi ve değerlendirme uygulamaları ile çeliştiği vurgulanmalıdır.

iv. Yapının Türü, Sınıfı, Eklenti (Müştemilatı) ve İlave Tadilat veya Bakım-Onarım Çalışmalarının Değere Etkileri: Kentlerde eski yapı adalarında bazı parsellerin imar hakkının kullanılmadığı ve özellikle arsa veya kat karşılığı inşaat işlerinin yaygınlaşmasından önceki yapım projelerinde karşılaşılan finansal güçlükler nedeni ile imar hakkının tamamen kullanılmadığı parsellere de rastlanmaktadır. Örneğin mahalle içinde üç kat imar hakkı olduğu halde iki veya bir kat yapı inşa edilmiş, ancak onaylı projesi üç katlı yapı olan ve bu biçimde beyanda bulunularak emlak vergisi ödenen parseller de bulunmaktadır. İmar hakkı tamamen kullanılmayan parsellerin değerlemesi, mevcut imar hakkına göre yapılacağından, ayrıca taşınmazın üzerindeki yapının değerine kullanılmayan imar hakkı için ilave yapılmasına gerek olmayacaktır. Ancak parsel üzerindeki yapının inşaat malzemesi, türü ve sınıfına göre maliyet bedelinin analizinde; varsa kapalı garaj, açık otopark, eklenti ile bahçe duvarı ve kuyu gibi yatırımların değerlerinin de ilave edilmesi gerekecektir. Bağımsız bölüm alanının analizinde sığınak, kapıcı dairesi, kapalı otopark, ambar, kömürlük ve teras gibi alanların da ayrı ayrı ölçülmesi, söz konusu varlıkların da maliyet bedellerinin tespit edilmesi gerekli olacaktır. Ayrıca proje alanında ofis ve işyeri yapılarının iç mekanlarında kapsamlı tadilat işlerinin (kaplama, döşeme, ısıtma ve soğutma sistemleri, çatı ve balkon tasarımı gibi) yapıldığı gözlenmiş olup, kapsamlı tadilat işlerinin getirdiği maliyet artışı nispetinde yapının yeniden üretim maliyetinde artışın yapılması gerekecektir.

değerleme sürecinde dikkate alınması gerekmektedir. Ancak kentsel dönüşüm sürecinin standart kamulaştırma işlemi gibi görülmesi, uzlaşma ile arazi edinimine imkan vermemekte, uzlaşma sağlanamayan maliklerin taşınmazlarının kamulaştırılması ve ödenen kamulaştırma bedellerinin de söz konusu işletmelerin piyasa ve gelir değerlerinin altında kalması, uluslararası değerleme standartları ve sözleşmeler yönünden adil bir işlem ve proje uygulama biçimi olarak mütalaa edilemeyecektir. Esasen başarılı kentsel dönüşüm modellerinin geliştirilmesi için öncelikle ticari işletme (ruhsatlı ve ruhsatsız) değerleme usulleri ile ilgili düzenleme yapılmasına gereksinim olduğu açıktır.

vi. Taşınmazların Tapu Kütüğündeki Hakların Değerlemesi ve Nihai Taşınmaz Değerinin

Analizi: Taşınmaz değerlemede tapu kütüğündeki bütün şerhler, beyanlar, irtifak hakları ve rehin hakları dikkate alınarak işlem yapılmakta, irtifak hakları ve rehin hakkı değere dönüşmektedir. Diğer bir ifade ile taşınmazın tapu kütüğündeki irtifak ve rehin hakları, şerhler ve beyanlar, taşınmazın cinsi ile hak sahipliğine ilişkin diğer hususların incelenerek tapu kütüğünde kayıtlı hakların ayrı ayrı taşınmazın değeri üzerindeki etkisinin analiz edilmesi gerekli olmaktadır.

Proje alanında taşınmaz edinmek isteyen hak sahipleri için söz konusu hakların değere dönüşmesi mümkün olmadığına göre bağımsız bölüm veya müstakil konut üzerindeki bütün beyan, şerh, irtifak hakkı ve rehin hakkının yıkım sonrası arsa payı veya arsa üzerine taşınması gerekmektedir. Ancak özellikle 5582 sayılı Konut Finansman Sistemi Kanunu kapsamında kredi ile satın alınan konutlar ile ipotekli taşınmazların yıkım sonrası söz konusu haklarının arsa payına taşınmasının tartışmalı bir durum olduğu bilinmektedir. Halen bu konuda farklı banka ve finansman kurumlarının farklı uygulama yapma eğiliminde oldukları görülmektedir. Proje alanında tapu kayıtlarına göre mevcut olan 8.689 adet bağımsız bölüm veya yapının 800 adedi (% 9,21) üzerinde rehin hakkı (ipotek) olduğu tespit edilmiştir.

Birçok bankanın kanuni zorunluluk olması sebebi ile kredi alınan ve dönüşüm alanında kaldığı için yıkılması gereken yapılara ilişkin talepler muvaffakatname niteliğinde görülmekte, gerek 6306 Sayılı Kanunun 3'üncü ve 5'inci maddeleri, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve 5582 Sayılı Kanun kapsamında işlem yapılması yönünde şubelerin bilgilendirildiği, gerekse yıkım öncesi dönemde, yasal zorunluluk olmamakla birlikte ilave teminat alabilmesi konusunda şubelere bilgi verildiği ve gerekli görülmesi durumunda durum analizi ve değerlendirme raporunun istendiği tespit edilmiştir. Konut kredisi kullanılarak satın alınan konutlarla ilgili olarak şubelerden talep gelmedikçe herhangi bir işlemin de yapılmadığı ve daha da önemlisi bankaların konut kredisi verilen taşınmazlar ile ticari kredi verilen taşınmazların halihazır durumlarına ilişkin izleme-değerlendirme sisteminin olmadığı, yıllık rapor alınması yoluna gidilmediği, farklı banka ve şubelerin farklı uygulama yapma eğiliminde olduğu ve mevzuatta açıkça bu konuda düzenlemenin olmadığı vurgulanmalıdır. Kentlerde arsa değerinin konut ve ticari taşınmazların piyasa değerlerindeki payının % 20 ile % 80 arasında değiştiği dikkate alınırsa, ipotekli yapının dönüşümüne girmesi nedeni ile yıkılması halinde ipoteğin arsa payı üzerinde devam etmesi, büyük kentler ve kıyı yerleşimlerde banka için önemli bir risk kaynağı teşkil etmez iken, iç bölgelerde ve birçok Anadolu kentinde teminat değerinin, kredi borcunun altında kalması ve kredi-değer oranının banka aleyhine bozulmasına yol açacağı dikkati çekmektedir.

vii. Taşınmazın Üzerindeki Muhdesatın Değerlemesi:

Uygulama alanlarında malikler ile 1984 tarih ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselere anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında haklarının verilmesi gerekmektedir. Ayrıca 2981 Sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedellerinin verilmesi, imkanlarının uygun olması durumunda kentsel dönüşüm ve gelişim alanı dışında enkaz ve ağaç bedellerinin mahsup edilmesi yoluyla, konut veya arsa satışının yapılabileceği vurgulanmalıdır. 5393 Sayılı Kanunun 73'üncü maddesi kapsamında belediye ile

anlaşmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan taşınmaz maliklerine proje alanında 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesi kapsamında ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmesi gerekmekte, aksi halde bu durumdaki maliklerin kamulaştırmaz el atma davası açma hakları doğmaktadır.

Kentsel dönüşüm alanlarında bazen kapama meyve bahçeleri, bağ ve meyvesiz ağaçlıklarla kaplı parseller bulunmakta, bazen de birçok parselde (genellikle parsel sınırları, yapıların çevresi ve nehir boyunca) farklı yaş ve türlerden meyveli ve meyvesiz ağaçlara rastlanmaktadır. İlçe merkezine yakın mahallelerde konutların bahçelerinde genellikle tek tek farklı tür ve yaşlardaki meyveli ve meyvesiz ağaçların mevcut olduğu, nispeten uzak mahalle ve köylerde ise kapama ve karışık meyve bahçelerinin bulunduğu gözlenmiştir. Kamulaştırma alanındaki her bir taşınmaz üzerinde varsa tek tek meyveli ve meyvesiz ağaçların bedellerinin de takdir edilerek toplam kamulaştırma bedeline eklenmesi gerekli olacaktır. Taşınmazların üzerindeki tek tek farklı yaşlardan meyveli ve meyvesiz ağaçların bedellerinin takdiri, kapama meyve bahçeleri ve ağaçlıklara oranla daha güç bir işlemdir. Arazi üzerinde farklı çeşitte meyve ağaçları, meyvesiz ağaçlar ve bağ bulunduğu zaman, bunların ayrı ayrı değerlerinin belirlenmesi gerekli olmaktadır. Tek tek farklı tür ve yaşlardaki ağaçlar ve omcalar üretim döneminde ise, önce aynı türlerle tesis edilmiş meyve bahçeleri, ağaçlık ve bağın, yukarıda açıklanan yöntemle çıplak arazi ve ağaçla kaplı arazi değeri takdir edilecek ve bu iki değer arasındaki fark, dekarda normal olarak bulunması gereken ağaç veya omca sayısına bölünerek birim ağaç veya omca değeri saptanacaktır. Ancak tek tek farklı tür ve yaşlardaki meyve ağaçları tesis döneminde ise, toplam tesis maliyetleri üzerinden ve ekonomik ömürlerini tamamlamışlarsa, kereste değeri üzerinden değerleri takdir edilecektir. Süs bitkilerinin değerlendirilmesinde; bitkilerin türleri ve yaşlarına göre maliyet bedelleri (satın alma, taşıma, dikim ve bakım giderleri toplamı) üzerinden işlem yapılacaktır (Mülayim 2001, Tanrıvermiş 2008, Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2015).

2.3. Değerleme Çalışmalarının Yürütülmesi Sorumluluğu ve Yeni Yaklaşımları

Dönüşüm projesinde değerlendirme çalışmasının, ilgili idare bünyesinde çalışan en az üç kişilik kıymet takdir komisyonu tarafından yapılabileceği gibi, ayrıca hizmet satın alma yoluyla taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum ve kuruluşlarca da yapılabilmektedir. 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 12'inci maddesine göre taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir. Taşınmazın değeri; taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallinde taşınmaz alım-satım bürolarından alınacak bilgilerden faydalanılarak, 1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesine göre hesaplanacaktır. 2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesine göre değerlemede; taşınmazın cinsi, nevi, yüzölçümü, kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlar ile bu unsurların her birinin değeri, vergi beyanı, kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılmış olan kıymet takdirleri, taşınmazın cinsinin arazi olması durumunda ise taşınmazın değerlendirme tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri, taşınmazın üzerinde yapı bulunması halinde, resmi birim fiyatlara göre hesaplanacak yapı maliyet hesaplarının ve yapı yıpranma payları, taşınmazın arsa olması durumunda taşınmazın değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri ve bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçütlerin de göz önünde tutulması ile hazırlanacak gerekçeli değerlendirme raporu ile taşınmazın değerinin tespit ve takdir edilmesi gerekecektir. Ancak değerlemede, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsü kentsel dönüşüm ve gelişim olduğundan, bunun neden olabileceği değer artışı ve gelecek yıllar düşünülen kullanma şekillerine göre taşınmazın getirebileceği karın (veya taşınmazın etkin ve verimli kullanım analizine göre değerinin) dikkate alınamayacağı yukarıda da vurgulanmıştır.

Büyük ölçekli dönüşüm projelerinde alan araştırmalarına dayalı olarak taşınmazların arazi ve arsa olarak ayrımlarının yapılması, rasyonel değerlendirme için gerekli olan bütün normların ortaya konulması ve araştırma sonuçlarının değerlendirilmesi ve yayınlanarak ilgililerin kullanimlarına sunulması, dönüşümün haksız bir zenginleşme aracı olmasının önlenmesi ve kamulaştırma sürecinin kısa sürede ve adil biçimde tamamlanmasına hizmet edecektir. Bu koşullarda gerçekleştirilecek araştırma projeleri, sağlayacağı sosyal fayda yönünden bütün kamu kuruluşları için bir örnek teşkil edebilecek ve bu tür çalışmaların, özellikle büyük ölçekli kamu yatırımları gerçekleştirilmeden önce, tarafsız, ulusal ve uluslararası düzeylerde akredite olmuş ve konusunda uzman olan kişi ve kuruluşlara yaptırılması uygun olacaktır. Ankara Üniversitesi bünyesinde Gayrimenkul ve Yerleşim Bilimleri Uygulama ve Araştırma Merkezi kamu ve özel kuruluşlara söz konusu alanda danışmanlık, proje uygulama ve araştırma hizmetleri vermek üzere kurulmuştur. Benzer biçimde Şubat 2007 tarihinden bu yana Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı da teorik ve uygulamalı gayrimenkul araştırmalarını yürütmektedir. Ağustos 2014 tarihinde kurulan Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü de belirtilen alanlarda uzman yetiştirilmesine yönelik çalışmaları gerçekleştirecektir. Yerel düzeylerde taşınmaz ve varlık değerlendirme metodolojisinin yeterince bilinmemesi ve bu alanda uygulama deneyiminin yetersiz olması, kamulaştırma ve değerlendirme alanındaki müşavirlik ve danışmanlık hizmetlerinin geliştirilmesi ve kamu kuruluşlarına destek sağlanmasını zorunlu kılmaktadır. Kamu yatırımları için gerekli taşınmaz ediniminin (land acquisition) maliyetinin piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi ve toplam yatırım maliyeti içinde taşınmaz bedellerinin uluslararası standartlara çekilmesi mümkün olabilecek, kamulaştırma davalarının daha kısa sürede sonuçlanmasına olanak verebilecek ve maliklerin yüksek değer beklentileri de rasyonelleştirilebilecektir. Bilimsel esaslar ve yasalara uygun olarak objektif taşınmaz değerlemesine yönelik model ve altyapı oluşturmak amacıyla alan araştırmasının yapılması sıklıkla önerilmektedir. Bu tür araştırmaların sonuçları ile projeden etkilenen maliklerin subjektif olarak kendi taşınmazları için ödenmesini bekledikleri bedellerin eşit olmaması olağan bir durum olarak değerlendirilmelidir (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2013ab).

Dönüşüm projelerinin uygulanabilirliği açısından önemli olarak görülmesinin yanı sıra, değerlendirme hizmetlerinin yüksek kalitede sunumu açısından proje alanındaki taşınmazların mevcut durumları ve gelecek beklentisi ele alınabilir. Ancak birçok ülkede ve Türkiye’de proje alanındaki taşınmazların gelecek yıllarda değerlerinde meydana gelebilecek artışın analizi ve maliklerin değer beklentilerinin de tespiti, geleceğe yönelik taşınmazlardan elde edilecek rantın ve taşınmazların gelir beklentisine göre değerlendirme çalışmalarının yapılması bakımından önemli olduğu gibi, taşınmazların mevcut durumlarının değerlemesinin yapılması ve hak sahiplerinin proje içindeki paylarının belirlenmesi, projenin kentsel dönüşüm uygulaması sonrasında İdareye getireceği yük, projenin katlanabilirliği, İdarenin diğer görevlerinin aksatılmaması, çalışanların yönlendirilmesi, kentsel dönüşüm projelerinin zamanında tamamlanabilmesi gibi konulara da yön verecek kararlara altlık teşkil etmesi nedeniyle önem taşımakta ve özenli biçimde ele alınmalıdır.

2.4. Proje Sonrası İnşa Edilecek Taşınmazların Değerleme İlkeleri ve Şerefiyelendirme Sorunu

Dönüşüm projelerinin uygulanması aşamasında öncelikle ihtiyaç analizinin yapılması ve proje öncesi taşınmaz değerleri ile proje sonrası taşınmaz değerleri arasında bir dengenin kurulması gerekmektedir. Önceki dönüşüm projelerinin sonuçlarına göre proje öncesi ve sonrası taşınmaz değerleri arasında 2-5 kat farklılığın olduğu ve bunun 1-2 katının zaman maliyeti veya fırsat maliyeti olarak alınması halinde bile uygulama sonrası taşınmaz değerlerinde çok önemli bir artışın gerçekleştiği, ancak bu değer artışının hak sahipleri ve kent halkı ile kamu arasında dengeli dağıtılamadığı ortaya çıkmaktadır (Gül 1998, Keleş 2004, Köktürk ve Köktürk 2007, Değirmenciler 2008, Ökmen ve Yurtsever 2010, Yasin ve Şahin 2013). Bu bakımdan kamuoyunda daha çok dönüşüm projelerinin rant etkileri tartışma konusu olmaktadır. Özellikle İstanbul’un merkezinde

yer alan Şişli, Beyoğlu, Eminönü, Fatih ve Zeytinburnu gibi eski ve tarihi alanlarda kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmektedir. Ancak gerekli yasal düzenlemelerin ve doğru bilgilendirmelerin yapılmaması nedeniyle bu bölgelerdeki mülk sahipleri kimi zaman mağdur olmakta veya spekülâtörlerin oyunlarına gelmektedir. Bu yüzden proje aşamasında dönüşüm öncesi ve sonrası değerlerin sağlıklı bir şekilde ortaya konularak halkın doğru şekilde bilgilendirilmesi gerekmektedir.

Başarılı kentsel dönüşüm projesi geliştirme ve uygulama aşamaları, birçok faktöre bağlı bulunmaktadır. Bunların başında proje sahasının seçimi, mevcut durum ve ihtiyaç analizinin iyi yapılması gelmektedir. İhtiyaç analizi; kısa veya uzun süreli olarak bireysel taşınmaz malikleri ve kiracılar açısından seçilen mahalle ve proje öngörülerinin incelenmesi ve kentte yerel gelişimin sağlanması ve gelişimin sürekli hale getirilmesi için uygulama aşamasında karşılaşılan ve karşılaşılabilecek sorunlarla birlikte ihtiyaçların tespiti ve bu ihtiyaçları karşılamaya yönelik uygun çözüm yollarının ortaya konulması için yapılmaktadır. Belirtilen amaç dahilinde ihtiyaç analizi bazı süreçleri kapsamaktadır. Sosyo-ekonomik özellikleri, konut ve işyeri brüt alanları (resmi ve fiili), kullanım biçimleri (resmi ve fiili), parsellerin imar hakları ve fiili kullanım durumları ile halkın proje alanına yönelik beklentilerine göre maliklerin eğilimlerine dayalı olarak ihtiyaçların rasyonel biçimde tespit edilmesi ile bu ihtiyaçlara yönelik bilgi toplanması ve ihtiyaçları karşılayabilecek kapasitede program hazırlanması ve buna dayalı tasarım çalışmalarının ana hatlarının ortaya konulması mümkün kılınabilecektir.

Kentsel dönüşüm çalışmasına ilişkin olarak veri toplama, analiz ve değerlendirme aşamalarında elde edilecek bulgulara dayalı olarak taşınmazlara ilişkin olarak mevcut durum değerlendirmesinde; proje alanındaki bütün yapıların sahip oldukları özellikler ve yapım teknikleri, mevcut taşınmazların değerlemesine ilişkin normlar, taşınmazların kullanım durumu, kira gelirleri ile taşınmazların değerlerini etkileyecek temel özellikleri ile yıkım tekniklerinin ve stratejilerinin geliştirilmesi (sahanın temizlenmesi çalışmaları), taşınmazların brüt alanları ve kullanım biçimlerine göre sınıflandırılması ile dönüşüm projesinde mevcut hak sahipleri için inşa edilmesi gereken taşınmazların alanları, türleri ve niteliklerinin tespiti yapılacaktır. Buna ilave olarak dönüşüm projesi, imar planı ve kamu yararı kararının iptaline yönelik olarak farklı saiklerle açılacak idari davalara altlık teşkil etmek üzere mahallede mevcut yaşam koşulları ile taşınmazların mevcut durumda maruz kaldıkları olumsuz koşullar ve bu olumsuz koşulların kentsel dönüşüm uygulaması ile iyileştirilmesinin mümkün kılabilmesine yönelik temel gerekçeler ve koşulların da analizi yapılacak ve bu yolla Belediye'nin projesinin savunulmasına esas raporlama da yapılabilecektir. Bu kapsamda kentsel dönüşüm alanında mevcut durumda taşınmazların kullanıcısı konumunda olan insanların sosyal yaşantısı, gelir ve gider düzeyi, hane ve yaşam tarzı gibi sosyal ve ekonomik durum bilgisine de ulaşılarak, yeni üretilecek taşınmazların üretim kriterlerinin belirlenmesi ve uygulanacak projede yer alacak mekanların fiyatlandırılmasında gözetilmesi gereken kriterlere ulaşılması ve halkın projeye katılım istekliliğinin artırılması bakımından uygun önlemlerin alınması sağlanabilecektir.

Mahallede yapılan tespit çalışması ile uygulanacak anket çalışmasının sonuçlarına dayalı olarak proje alanında kullanıcı konumunda olan ve gelecekte alanda üretilecek olan bağımsız bölümlerin kullanıcısı olan insanların proje alanından beklentileri, üretilecek bağımsız bölümlerin nitelik ve özelliklerinin belirlenebilmesi için kullanıcıların ve hak sahiplerinin görüşleri değerlendirilerek, projenin uygulanacağı alandan nasıl istifade edilmesi gerektiği, halkın yaşam kalitesinin hangi yönlerden artırılması gerektiği belirlenebilecektir. Kentsel dönüşüm projelerinde göz ardı edilmemesi gereken önemli bir husus olarak, proje alanında mevcut kullanıcıların kentsel dönüşüm alanında hayatlarını devam ettirmeleri, yaşam kalitelerinin iyileştirilmesi, sosyal çöküntü alanı olarak değerlendirilen alanlarda diğer sosyal gruplarla birleşilerek toplumsal açıdan ortak değerlerin ortaya çıkarılması ve toplumun eşit düzeyde gelişmişlik düzeyinin sağlanması olarak

değerlendirilmektedir. Bu bakımdan üretilecek bağımsız bölümler ile ortak kullanım alanları ve sosyal mekanların, gerek proje katılımcılarının, gerekse projeden etkilenebilecek yerel halkın istek ve beklentileri doğrultusunda üretilmesi gerekli görülmektedir.

Mevcut durum ve ihtiyaç analizi çalışmasının sonuçlarına göre; (i) hane ve işyerlerinin mevcut kullandıkları bağımsız bölümler/müstakil yapıların nitelikleri ve temel değerlendirme parametrelerinin tespiti, (ii) hanelerin yakın gelecekte proje alanı içinde yaşama ve taşınmaz edinme eğilimlerinin ortaya konulması, (iii) hanelerin proje sonrası edinmek istedikleri taşınmazların niteliklerinin tespiti, (iv) dönüşüm öncesi maliklerin mevcut yapı alanı ve imar haklarının dönüşüm sonrası proje alanında inşa edilecek bağımsız bölümlerle denkleştirilmesi ve şerefiyelendirme altlığının ortaya konulması, (v) mevcut durum ve hanelerin beklentilerine dayalı olarak proje müellifi tarafından tasarım aşamasında dikkate alınması gereken toplam kapalı alan ve bu alanın boyutlandırılmasına yönelik altlığın hazırlanması ile (v) belediye ve proje için temel sorun alanlarının tanımlanması ve stratejilerin geliştirilmesi gerekli ve yararlı olacaktır.

Maliklerin dönüşüm projesi için ikna edilmesi ve uzlaşma için proje öncesi taşınmazın değeri ile proje uygulama sonrasında hak sahiplerine verilecek taşınmazların değerleri arasında denklik kurulması ve proje uygulama sonrasındaki bağımsız bölümlerin şerefiyelendirme uygulamasına özel önem verilmelidir. Şerefiyelendirme uygulamasında malik ve hak sahibine verilecek taşınmazın; arsa payı, bağımsız bölüm brüt alanı, bulunulan kat, yön, ısıtma ve soğutma sistemi, güvenlik, otopark olanağı, manzara gibi taşınmazların piyasa değerleri üzerinde etkili olan parametrelerin değere katkısının iyi analiz edilmesi ve değer düzeltme işleminin sağlıklı puanlama sistemine dayalı olarak yapılması zorunlu görülmektedir (Ülger ve Ülger 2009, Ülger 2010). Uygulamada şerefiyelendirme işinin rastgele yapıldığı ve güçlü bilimsel dayanağının olmadığı, yapılan işlemlerin genellikle memnuniyetsizliğe neden olduğu gözlenmektedir. Proje öncesi dönemdeki malik ve hak sahiplerine uygulama sonrası verilecek bağımsız bölümlerin değerleri ile proje öncesi taşınmazın değeri arasındaki bağlantının, bütün hak sahipleri için aynı biçimde ele alınması zorunluluğu bulunmaktadır.

6306 Sayılı Kanuna göre riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Bakanlar Kurulu kararı ile yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilmekte ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dahil edilmeyebilmekte (Md.6/4) olup, bu düzenleme düşük gelirli kesimler için dönüşüm projelerinin yapılması ve sosyal amacın ön plana çıkarılmasına imkan vermektedir.

2.5. Proje ve Kamu Yararı Kararının İptali ve Kamulaştırma Sonrası Eski Malikin Geri Alma Hakkını Kullanma Talebi ve Etkileri

Dönüşüm projesinin uygulanmasında arazi edinimi ve kamulaştırma çalışmalarının ilk aşaması idare tarafından kamu yararı kararının alınması veya bu karar yerine geçecek Bakanlar Kurulunca acele kamulaştırma kararının alınması yoluna gidilmektedir³. Kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik acele kamulaştırma kararlarının iptali veya kamulaştırma kararının iptali

³ Danıştay Kanunun 24. maddesi gereğince, açılacak iptal davası Bakanlar Kurulu'nun aldığı bir karara karşı açılacağı için Danıştay'da açılması gereklidir. Günümüze kadar belediyeler ve Bakanlık tarafından 300 dolayında kentsel dönüşüm projesi ilan edilmiş olup, bu projelere ilişkin olarak Bakanlar Kurulunca verilen acele kamulaştırma kararlarının birçoğu Danıştay tarafından iptal edilmiştir. Bakanlar Kurulu'nun kentsel dönüşüm uygulamaları için rutin bir işleme dönüşen acele kamulaştırma kararlarına Danıştay'dan sıklıkla iptal yönünde karar verilmektedir. Danıştay 6. Dairesi, konu ile ilgili Bakanlar Kurulu Kararlarını, Kanunun özüne aykırı olduğu gerekçesiyle iptal etmekte, Bakanlar Kurulu'nun acele kamulaştırma kararlarına dayanak olarak kullandığı 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesindeki "milli müdafaa mükellefiyeti" uygulamasını gerektirecek bir durum olmadığı ve kararın Kanunun özüne aykırı olduğu gerekçesiyle önce yürütmeyi durdurma ve ardından da iptal kararı vermektedir.

için açılan davalar ve mahkeme kararları incelendiğinde; yapılan işlemde kamu yararının varlığı ve özellikle acele kamulaştırma kararlarında ise “milli müdafaa mükellefiyeti” uygulamasını gerektirecek bir durumun olup olmadığı noktasında odaklanmaktadır. Kamu yararı kavramı devletin doğrulamasını yapmak için kullanılan ve kamusal işlerin hukuka uygunluğunu ölçmede de kullanılmaktadır. Temel hakların sınırlandırılmasında başvurulana başlıca nedenlerden biri olan kamu yararı, yasama faaliyetlerinin ana amacı ve sonucu olup, yargıcın yetkilerinin belirlenmesinde temel alınan bir kavramdır. Ayrıca kamu yararı kavramı, bir faaliyetin kamu hukukuna uygunluğunun bir ölçütü olarak kullanılmakta ve yaygın kapsamına karşın belirsizliği, “özel” ve “bulanık” olması dikkat çekmektedir. Kamu yararı kavramı, Anayasa Mahkemesi kararları ile her olayda somut koşullara göre bir şekil ve esneklik kazanmıştır. Kural olarak idare’nin her faaliyeti aksi kanıtlanmadıkça kamu yararınadır.

5393 sayılı Belediye Kanununun “belediyenin görev ve sorumlulukları” başlıklı 14’üncü maddesinde belediye, mahallî müşterek nitelikte olmak şartıyla; **imar, su ve kanalizasyon ve ulaşım gibi kentsel altyapı**, coğrafi ve kent bilgi sistemleri, **çevre ve çevre sağlığı**, temizlik ve katı atık, zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans, şehiriçi trafik, defin ve mezarlıklar, ağaçlandırma, park ve yeşil alanlar, **konut**, kültür ve sanat, turizm ve tanıtım, gençlik ve spor orta ve yükseköğrenim öğrenci yurtları, sosyal hizmet ve yardım, nikah, meslek ve beceri kazandırma, ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetlerini yapacak veya yaptıracaktır. Anılan maddede “belediye hizmetlerinin sunumunda engelli, yaşlı, düşük ve dar gelirli durumuna uygun yöntemlerin seçilmesi” esası vurgulanmıştır. Fatih ve Sahabiye Mahalleleri’nin sınırları içindeki cadde ve sokaklarda imar, su, kanalizasyon ve ulaşım gibi altyapı yetersizliği genel olarak gözlenmemekle birlikte, konut kalitesinin düşüklüğünün yaşam kalitesi ile kentsel gelişimi olumsuz etkilemesi, mahallelerde taşınmaz malikleri yerine düşük veya dar gelirli nüfusun ikamet etmesi (mahalle nüfusunun 2/3’ünün kiracı olması), belirtilen iki mahallede dönüşümün öncelikle yapılmasını zorunlu kılmaktadır. 5393 Sayılı Kanunun 73’üncü maddesi “belediyelerin; belediye meclisi kararı ile konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmelerine” imkan vermektedir. Anılan Kanun hükmü kapsamında Sahabiye Mahallesi sınırları içinde halihazırda yetersiz, kaçak ve sağlıksız konut yapıları yerine sağlıklı konut yapıları, ticari mekanlar, sosyal ve kültürel donatı alanları ve tesisleri kurma ve gecekondü alanları ile eski kent kısımlarını yeniden inşa etmek için dönüşüm projesinin uygulanması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Esasen 5393 Sayılı Kanunun 73’üncü maddesinin ilk fıkrasına göre bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için sayılan hususlardan biri veya birkaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şartının sağlandığı açıktır. İncelenen dönüşüm projesi alanının yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması ile proje uygulamasının etaplar halinde yapılabilmesi hususları yönlerinden de mevzuata uygun bulunduğu tespit edilmiştir.

Kentsel dönüşüm projesi alanlarının büyüklüğüne bağlı olarak proje alanının etaplar halinde uygulamaya alınması, etaplar arasında taşınmaz değerleri, zemin ve yapılaşma koşulları ile malik veya hak sahipliğinin değişiklik göstermesi, farklı etaplarda proje geliştirme ve uygulama süreçlerinde zorunlu olarak değişiklik yapılmasına neden olmaktadır. Farklı etaplarda taşınmaz maliki veya hak sahiplerine eski yerinden taşınmaz verilmemesi, eski yerde ticari alanlara öncelik verilmesi ve uzlaşma sağlanamayan taşınmaz maliklerinin kamulaştırılan taşınmazlarının yerinde ticari amaçlı kullanımlara yönelik plan işlevlerinin tercih edilmesi, hem proje ve kamu yararı kararının iptaline yönelik davaların açılması, hem de eski malikin taşınmazının amaç dışı kullanımı ve geri alma hakkının kullanılmasına yönelik talepte bulunmasına neden olabilmektedir.

Öncelikle kentsel gelişme sadece konut yapılarından oluşmamakta, kentler; konut, ticaret, sanayi, sosyal ve kültürel tesisler ile açık-yeşil alanları ile bir bütün olarak görülmelidir. Nitekim 2/9/1999 tarih ve 23804 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan değişiklik ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği (Resmi Gazete Tarihi: 02.11.1985 Sayısı: 18916 Mükerrer)’nin 13’üncü maddesinde “yerleşme alanı ile ilgili tanımlar” kapsamındaki “yerleşik (meskun) alan” kavramı; varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planı ile belirlenmiş ve iskan edilmiş alan ve “gelişme (inkişaf) alanı” ise; varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alan olarak tanımlanmıştır. 8/9/2013 tarih ve 28759 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Yönetmelik değişikliği ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 14’üncü maddesinde kent bölgeleri tanımları ve alan kullanım şartları belirlenmiş olup, alan kullanım tipleri arasındaki konut alanı; yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlar olarak tanımlanmıştır. Belirtilen biçimde proje alanında mülkiyet ve kullanım biçimi yönlerinden kentsel dönüşüm yoluyla tam bir yapısal dönüşümün öngörülmesi nedeni ile eski malike önceki parseli yerine başka bir parselden konut veya işyeri verilmesi ve eski taşınmazının konut dışı kullanımlara ayrılması durumunda, kamulaştırılan taşınmazın amaç dışı kullanımından söz edilmesi mümkün görülmemektedir. Bununla birlikte proje uygulayan idare her aşamada projeden tek taraflı olarak vazgeçebilecek, benzer biçimde 2942 Sayılı Kanunun 23’üncü maddesine göre kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, idarece proje alanı sınırları içinde yapıma başlanmamış olması zorunlu olacaktır.

2.6. Proje Fizibilitesi, Halihazır Durum ve Geleceğe Yönelik Senaryolar Yönünden Analiz

Kentsel dönüşüm uygulamaları büyük ölçekli uygulamalar olması bakımından yatırım tutarı olarak yüksek meblağlar ile gerçekleştirilebilmektedir. Ayrıca teknik donanım ve proje yönetimi bakımından bilgi birikimi ve deneyimli ekiplerle çalışmaların yürütülmesi, projenin başarılı olmasına imkan vermektedir. Dönüşüm çalışmaları; faaliyet alanı ve doğası gereği, mevcut şehrin yapısı ve yerleşik insanların fiziksel, sosyal ve ekonomik geleceği üzerine ve buna bağlı olarak da kentin bütün geleneklerini etkilemektedir. Bu nedenle, planlama çalışmalarında, sosyologlar, ekonomistler, mühendisler, mimarlar, plancılar, peyzaj mimarları ve gayrimenkul geliştirme uzmanları gibi farklı disiplinlerin birlikte çalışması gerekli olmaktadır. Büyük ölçekli projelerde alınabilecek yanlış kararlar veya proje hazırlıkları aşamasında göz ardı edilen altlıklar projenin uygulanması esnasında telafisi mümkün olmayan sonuçlar doğurabilmektedir. Açıklanan nedenlerle dönüşüm uygulamalarının başından sonuna kadar araştırma, geliştirme ve proje yönetimi faaliyetlerinin dikkatli biçimde ele alınması gerekmektedir. Proje aşamasında gözden kaçabilecek bir detay proje gerçekleştirilirken yüksek maliyetlere katlanması zorunluluğu doğurabilmektedir.

Kentsel dönüşüm çalışmasının önemli aşamalarından biri de proje alanında yürütülecek parsel-yapı-muhdesat tespitlerine yönelik çalışmaların doğru biçimde yapılması ve proje alanı için öngörülen uygulama yönlerinden alınacak tedbirlerin ve yapılacak düzenlemelerin gerçekleştirilmesidir. Kentsel dönüşüm alanında gerçekleştirilmesi istenen projelerin kurgulanması, yatırım maliyetlerinin belirlenmesi, proje aşamalarının geciktirilmemesi, kaynak problemlerinin ortaya çıkmaması için gerek halihazır durumun, gerek proje fizibilitesinin doğru oluşturulabilmesi ve gerekse proje katılımcılarının ve otoritelerin projeden beklentisinin karşılanması ve projenin hayata geçirilebilmesi için önemli görülmektedir.

Geleceğe yönelik senaryoların oluşturulması bakımından önemli bir sorun olarak, kentsel dönüşüm çalışmalarının uygulanması esnasında proje üzerinde yapılan değişiklikler veya proje için alınan kararların değişmesi, taşınmazın maliyetlerini ve taşınmazın uygulama sonrasındaki durumunu değiştireceği için değerini de etkileyecektir. Proje değişiklikleri, proje tadilatlarının sık yapılması, zaman ve maliyet yönlerinden öngörülen yatırım tutarı ve hedefinin gerçekleştirilmemesi ve katılımcıların beklentilerinin karşılanamaması gibi sorunlara neden

olabilecektir. Ayrıca senaryolar üzerinde çok büyük değişikliklerin yapılması, proje uygulayıcısı olan yükleniciler bakımından da önemli bir sorun olabilmekte olup, uzmanlık alanlarının dışına çıkıldığı durumlarda yüklenicilerin de zarar etmesi veya yeni senaryo ile yapılması istenen yapıların yapımında zorluk çekebileceği veya imkansız olması bakımından yüklenici değişikliğine gidilebildiği durumlarda; kentsel dönüşüm sahasının tasfiye edilmesi ve mevcut imalatların detaylı olarak tespit edilmesi gerekeceğinden yeni değerlendirme hizmetlerine ihtiyaç duyulacaktır. Bu durumun da uygulamanın aksamasına, zaman ve kaynak israfına yol açabileceği vurgulanmalıdır.

3. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Kayseri İli'nde önemli gecekondu sorunu olmamakla birlikte 2013 yılında 378.519 adede ulaşan konut stoku içinde inşaat ruhsatına sahip konutların payı % 82,91 olarak belirlenmiş ve yapılan yasal düzenlemelerin etkisi ile kaçak inşaat sayısının son 14 yılda önemli ölçüde kontrolü sağlanmıştır. Ancak aynı iyileşme iskan ruhsatı alanında sağlanamamış olup, halen iskan izni olan konut sayısının % 57 seviyesinde olduğu saptanmıştır. Ön araştırma sonuçlarına göre İl'de kentsel dönüşüm çalışmalarının başlatılması halinde öncelikle Sahabiye, Tavukçu, Fatih, Boztepe, Esentepe, Hacısaki, Sancaktepe, Fevzi Çakmak, Kılıçarslan ve Yeşil Mahalleleri ile küçük sanayi sitesinde dönüşüm çalışmalarının yapılmasına gereksinim olduğu gözlenmiştir. Paydaşlara göre İl'in belirtilen alanlarında mutlaka kentsel dönüşüm çalışmalarının yapılması ve tarihsel mekanlarda kentsel koruma ve yenileme çalışmalarına ağırlık verilmesine gereksinim bulunmaktadır (Anonim 2014c). Kentin yaşanabilirlik ölçütlerinin geliştirilmesi açısından bütüncül bir anlayışla kentin her bölgesinin kendine özgü koşulları çerçevesinde yapı stokunun kalitesinin artırılması yanında sosyal yaşam koşullarının da eş zamanlı olarak geliştirilmesi zorunluluğu dikkati çekmektedir.

Gerek kentsel dönüşüm, gerekse metro, yol, hastane, alışveriş merkezi gibi projeler arsa ve arazi varlığında önemli değer ve rant artışına imkan vermektedir. Özellikle spekülasyon davranışlarla kent arazisi üzerinden oluşturulan rant gelirlerinin, mevcut vergi mevzuatı ile ölçülemediği ve kayıtdışılığı önemli ölçüde emlak vergisi, değer artış kazancı vergisi, tapu harçları ve diğer gelirlerde kayba neden olduğu görülmektedir. Ancak birçok ülkede olduğu gibi, bütçe gelirleri içinde önemli yeri olan değer artış kazançları, özellikle yerel yönetimlere gelir kaynağı oluşturma bakımından dikkat çeken bir uygulamadır. Özellikle gelişmiş ülkelerde kentsel gelişme, yapılan planlama ve kentsel dönüşüm uygulamaları çerçevesinde yönlendirilmekte, ancak bu faaliyetlerin finansmanı, mevcut bütçe gelirlerinden karşılanmaya çalışılmaktadır. Ayrıca söz konusu yapılaşma nedeniyle nüfus yoğunluğunun artışı, kentin yeni gelişme alanlarında yaşayanlara sunulması gereken hizmetlerin maliyetleri ve türünü artırmaktadır. Dönüşüm alanlarında imar artışı yoluyla oluşan değer artışı veya dönüşüm projelerinin gelirleri veya faydalarının hak sahibi – kamu arasında adil dağılımının sağlanması, kentsel dönüşüm, yenileme ve canlandırma dahil bütün kentsel eylemlerin başarı ve etkisinin ölçülmesinde temel felsefe olmalıdır.

Kentsel planlamada arazi değer artışını düzenli ve mümkün olduğunca düşük düzeyde tutabilen planları tasarlamak temel hedef olabilir. Kentsel arazi ve arsaların değerleri, onların kullanış biçimleri veya kentsel işlevlerine bağlı olarak değişmektedir. Kentlerde kullanılabilir arsa varlığı üzerinde plana uygun olarak bazı faaliyetlerin yapılmasında kar amacı bulunmamaktadır. Kent içinde kar amaçlı eylemlere ayrılmış arazi, geniş ölçüde kar amacı olmaksızın yapılan eylemlere ayrılan arazi varlığına bağlıdır. Ticaret, konut, sanayi ve her türlü işyeri için ayrılmış arazinin değeri, okul, hastane, park, çöplük ve kanalizasyon tesisleri için ayrılan arazinin değerinden çok daha yüksek olacaktır. Dolayısıyla kamu kendi kararları ile arazinin gelir ve değerinde değişime neden olmaktadır. Kentte bazı ada ve parsellerin değerleri hızla artarken, bazı mahalle, ada ve parsellerin değerlerinde artış yavaş veya azalış yönünde gerçekleşmektedir. Plan ile bazı parsellerin belli kullanımlar için ayrılması, onun değerini düşürmüş veya sınırlamış ise, söz

konusu arazinin maliki, yitirdiği değer kaybını, kamunun başka eylemleri sonucunda yeniden elde etmek olanağı bulabilmelidir. Ancak birçok kentte imar kısıtlılığı nedeni ile maliklerin hak kayıplarının telafi edilemediği ve bu yüzden maliklerin el atma ve tazminat davası açmak zorunda kaldıkları gözlenmektedir. Buna ilave olarak aynı mahalle veya ada içinde bazı parsellerin imar haklarının, diğerlerine oranla çok daha avantajlı olduğu ve doğal olarak planın adalet, eğitlik ve genel kamusal yarar ölçütlerinden uzaklaştığına da tanık olunmakta olup, bu eğilimin neden olduğu memnuniyetsizliğin iptal davasına başvurulmasına neden olduğu dikkati çekmektedir. İlke olarak kentlerde arazisinin değeri düşen maliklere kamu tarafından karşılık (veya tazminat - compensation) verilmesi, değeri artanlardan ise değerlenme payının (betterment) alınması, kent planlamasının dolaysız sonucu olmaktadır. Ancak taşınmazın değerini etkileyen birçok parametre olduğundan, tazminat veya değerlenme harcından söz edilebilmesi için, söz konusu değer artış veya azalışının doğrudan kent planından ileri gelmesi gerekecektir. Kamunun planlama kararları ile arazinin değerinde neden olduğu artışa “imar değeri” (development value) ile söz konusu parselin imara açılmadan önceki değeri olan “bugünkü kullanma değeri” (existing use value) kavramlarının birbirinden ayrılması gerekmektedir (Keleş 2004, McGill ve Plimmer 2004). Esasen planlama kararları sonucunda arsası değerlenenlerden alınacak “değerlenme payı” ile arsasının değeri düşenlere ödenecek tazminat konularını toplum yararı açısından bir dengeye kavuşturma yoluna gidilmesi, kentsel gelişme projelerinin toplumsal yönden kabul edilebilir olmasına imkan verecektir.

Kentsel planlama ve dönüşüm çerçevesinde, kamusal otorite tarafından sağlanan rantın, belli kesimler üzerinde kalması, gelir dağılımında adaletin devlet eliyle bozulmasına yol açmaktadır. Burada yapılması gereken, elde edilen rantın, gelire dönüşmesi halinde vergilendirilmesi, vergi gelirlerinin artan kamusal ihtiyaçların karşılanmasında kullanılmasıdır. Kentte oluşan değer artışları sonucunda ortaya çıkan kentsel rantlardan alınacak vergi gelirlerinin merkezi yönetim yerine belediyelere aktarılması, belediyelerin finansman sorunlarının çözümünde bir öneri olarak değerlendirilmelidir. Taşınmazların değer artışlarının vergilendirilmesine ilişkin olarak getirilecek yeni düzenleme rantın vergilendirilmesinde olumlu bir başlangıç olarak görülmekle birlikte, değer artışının nasıl tespit edileceği konusu da oldukça önem taşımaktadır. Mevcut durumda değer artışları vergi değeri üzerinden hesaplanmakta, gerçek gelirler tam olarak kavranamamaktadır. Yapılması gereken, objektif kriterlere dayalı olarak altyapısı oluşturulmuş değerleme komisyonu kurulması, komisyonca alınan kararlarda denetim ve yargı yolunun açık olmasının sağlanmasıdır. Taşınmazların gerçek alım-satım değerinin tespit edilebilmesi için ödemelerin izlenmesine çalışılmalı, bankalar, sigorta şirketleri ve tapu müdürlükleri ile işbirliği içinde olunmalıdır.

Kamu ve özel mülkiyetteki taşınmazların üzerinden kalkınma hedefleri doğrultusunda etkili ve verimli politikaların üretilebilmesi için sayı ve yüzölçümlerinin yanında söz konusu taşınmazların ekonomik değerlerinin de ortaya çıkarılması gerekmektedir. Dönüşüm amaçlı değerlemede temel amaç, değer veya refah maksimizasyonu yerine adil ve dengeleyici bir değerleme sisteminin ortaya konulması olmalıdır. Değerlemede yüksek veya düşük bedellerin ortaya konulması, gerçekçi olmayan değerleme politikalarının uygulanmasının, dönüşüm projesinin hızını yavaşlatacağı ve başarısızlığa uğratacağı dikkate alınarak dönüşüme konu taşınmazların mümkün olduğu ölçüde fiili ve yasal durumlarını gözeten temel değerleme ölçütlerinin uygulanması ve sadece kamulaştırma ve maliyete dayalı değerleme ile yetinilmemesi gerekir. Kamulaştırma bedelinin nasıl tespit edileceği ve bedeli takdir edecek kişilerin seçimi gibi hususlar mahkeme kararlarını doğrudan etkiledikleri için bu konuda çok titiz davranılması gerekmektedir. Kamulaştırma süreçlerinde uluslararası anlamda kabul görmüş değerleme yöntemlerinin kullanılması ve bu tür uygulamalarda gayrimenkul piyasasını yakından izleyen ve deneyimli taşınmaz geliştirme ile değerleme uzmanlarından yararlanılması, kaynak israfını

önleyecek, hukuki süreçlerin kılmasını sağlayabilecek, adil yargılama mekanizmasının oluşmasına yardımcı olacaktır.

Benzer biçimde dönüşüm projelerinin değerlemesinde ve uygulamada ticari karlılık (karlılık endeksi, net bugünkü değer ve iç getiri oranı, nakit akıma bağlanmış geri ödeme süresi ve ekonomik katma değer gibi) analizi yanında toplumsal karlılık analizi de yapılmalıdır. Bu sebeple kent planlamanın uygulama boyutuna yönelik en önemli araçlardan olan kamu arazilerinin, kentsel gelişmenin yönlendirilmesinin, sağlıklı kent ve kent parçalarının yaratılması ve toplumsal bir sübvansiyon sağlanması açısından önemli oldukları unutulmamalıdır. Gerek 6306 Sayılı Kanun, gerekse 3194 sayılı İmar Kanununun 11'nci maddesi çerçevesinde kamu taşınmazlarının (genel olarak Hazine mülkiyet ve yönetimindeki taşınmazlarının) bedelsiz olarak kentsel dönüşüm ile belediyece gerçekleştirilecek altyapı faaliyetleri ve kamusal hizmetleri için kullanımı mümkün olmakla birlikte, kamu arazilerinin ulusal ekonomi ve toplum yönünden bedelsiz bir mal olarak görülemeyeceği, söz konusu bedelsiz devirlerin de toplumsal yönden bir maliyetinin olacağı gözden uzak tutulmamalıdır. Bedelsiz olarak belediye, Bakanlık ve TOKİ için devir taleplerinin bu çerçevede değerlendirilmesi, uzun dönemli gelişme hedefleri ile uyumlu olacaktır.

Kentsel dönüşüm; planlama, arsa düzenlemeleri, değerlendirme, imar, yapılaşma, altyapı ve kent yönetimi konularında yeni açılımlar sağlamaktadır. Taşınmaz politikaları ve mülkiyet düzenlemeleri kapsamında kentsel mekanın iyileştirilmesine yönelik üretilen projelerin kamu-özel sektör-sivil toplum kuruluşları ve yerel halkın katılımı ve ortaklıkları yoluyla yaşama geçirilmesini ve tüm kentsel işlevlerin birbiri ile uyum içinde bütünleşmesini sağlayan bir eylem planı olarak kabul edilmektedir. Bu yaklaşım ile kentsel dönüşüm, bütün yerel aktörlerin katılacağı çalışma gruplarının ve ayrıntılı çalışmaların modellenmesidir. Bu modelde; (i) proje geliştirme ve arazi kullanım kararları, yapı yoğunlukları, yapı güçlendirme/yıkma koşullarının belirlenmesi, (ii) projeye katılma ve ortaklıkların tespiti, (iii) proje alanındaki kişi ve kurumların mülkiyet ve imar haklarının saptanması ve değerlemesi, (iv) proje uygulaması sonrasında ortaya çıkacak taşınmaz piyasa değerlerinin tahmin edilmesi ve bunların nasıl paylaşılacağına karar verilmesi ile (v) yatırımların planlanması ve finansmanda kullanılacak kaynaklarının belirlenmesi gerekmektedir. Hemen hemen bütün dönüşüm projelerinde kamu veya belediye kaynağı yerine özel sektör sermayesi kullanılmakta ve bu amaçla sıklıkla dönüşüm alanında imar uygulaması ve tasarım projesinden sonra proje sahibi kurum ile özel sektör kurumları arasında arsa veya kat karşılığı inşaat (eser) sözleşmesinin akdedildiği görülmektedir. Bunun dışında iç ve dış kaynaklardan kredi kullanımı yoluyla proje geliştirme ve uygulama yapılmaması nedeni ile hemen hemen bütün dönüşüm çalışmalarında proje değerlendirme çalışmalarının ihmal edildiği dikkati çekmektedir.

Kentsel dönüşüm, mevcut dokunun tümünden kaldırılarak, kullanıcıların önceden hazırlanmış geçici konutlara aktarılması ve çalışmalar tamamlandığı zamanda da kat mülkiyetli yeni konutlara yerleştirilmeleri temeline dayanmakla birlikte, ülkemizde birçok proje alanında daha çok rant oluşturma amaçlı yaklaşımların tercih edildiği dikkati çekmektedir. Yerel halk ve sivil toplum ile uzlaşmayla proje uygulama yerine hemen her projede Bakanlar Kurulu Kararının alınması ve acele el koymanın tercih edilmesi, hem projelerin paydaşlarca benimsenmesini olumsuz etkilemekte, hem de projenin uzun zaman alması ve maliyetinin ağır kamulaştırma yükü ile artmasına neden olmaktadır. Öncelikle dönüşüm projelerinde; belediye, valilik, TOKİ ve Bakanlık tarafından "güven ortamının" tesisine önem verilmesi ve bütün iş ve işlemlerin şeffaflaştırılmasına çalışılmalıdır. Proje geliştirme, kentsel tasarım, imar uygulama, değerlendirme ve dağıtım süreçlerinin mümkün olduğunca katılımcı ve saydam olması, halkın katılımı ve projeden memnuniyet düzeyinin yükseltilmesine imkan verecektir. Keleş (2004), Köktürk ve Köktürk (2007) ve diğer birçok araştırmacı tarafından vurgulandığı gibi, kentsel dönüşüm projeleri ile rant oluşumu sağlanabiliyorsa, bunun yerel ve merkezi kamu kurumları ile malik ve hak sahipleri arasında adil paylaşımına yönelik politikaların tespiti ve uygulama araçlarının geliştirilmesi zorunluluğu sıklıkla vurgulanmaktadır.

Taşınmaz değerlendirme faaliyetleri dünyanın birçok gelişmiş ülkesinde uluslararası değerlendirme standartları ve bilimsel esaslara dayalı olarak yürütülmektedir. 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla kurulması öngörülen Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği bu anlamda Türkiye için önemli bir aşama olup; bundan sonra yapılması gereken, yürürlükteki kanunlarda gayrimenkul değerlemeyi öngören tüm işlemlerin uluslararası değerlendirme standartları dahilinde yürütülmesinin sağlanmasıdır. Ülke yüzölçümünün yaklaşık yarısının devletin elinde olduğu düşünüldüğünde kamu kaynaklarının etkin ve verimli bir şekilde değerlendirilebilmesi için bu kaynakların güncel değerlerinin belirlenmesi ve kayıt altına alınması sağlıklı kalkınma politikalarının üretilmesine de yardımcı olacaktır. Bilimsel ve yasal altyapısı olan gayrimenkul değerlendirme uygulamalarının devlet kurumları içinde yaygınlaşması halinde, kamu ihalelerinin şeffaflığı artacak, ihaleler çıkar gruplarının rant alanı olmaktan kurtarılacak ve kamu vicdanı da rahatlatılmış olacaktır.

Yerel yönetimlerin coğrafi bilgi sistemlerine dayalı veritabanı oluşturma girişimlerine önem vererek sağlıklı izleme ve değerlendirme sistemi kurmaları ve öncelikle proje alanlarında ve hatta bütün kentlerde yıllık değer değişimlerini izlemeleri zorunlu görülmektedir. Buna ilave olarak değerlendirme faaliyetlerinin gelişebilmesi için üniversitelerde bu alanda yürütülen ve yürütülecek çalışmalara kaynak aktararak destek verilmesi zorunlu olmaktadır. Kentsel rant, bugün ülkemizde kontrolü en zor sorunlardan biri olarak mevcudiyetini korumakta ve her geçen gün gelir dağılımının bozulmasına neden olmaktadır. Bu bozulmanın tersine çevrilebilmesi için öncelikle kentsel planlama ve dönüşüm çalışmalarının hızla tamamlanması ve bu çalışmalar yürütülürken doğru ve tam bilginin kamuoyuyla paylaşarak değerlendirme esaslı bir yönetim anlayışının benimsenmesi ve oluşan kentsel rantın kamuya aktarılması gerekmektedir.

Türkiye’de 2000’li yıllarda yaşanan ekonomik gelişme trendi, inşaat ve gayrimenkul sektöründe yabancı sermaye yatırımlarının artmasına imkan vermiş ve kredi faizi oranlarının da düşmesi ile konut ve ticari taşınmaz açığının kapatılmasına yönelik önemli adımlar atılmıştır. Bu dönemde 5582 sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Kanun, 6306 Sayılı Kanun, 2942 Sayılı Kanun ve diğer yasal düzenlemelerle değerlendirme hizmetlerinin düzenlenmesi ve kurumsallaşmasına katkı yapılmıştır. Konut ve ticari taşınmaz yatırımlarını kredi ile finanse etmek isteyen yatırımcıların, profesyonel bir meslek olarak hızla gelişen lisanslı değerlendirme şirketleri ve taşınmaz geliştirme uzmanlarından değerlendirme ve danışmanlık hizmeti almaları zorunlu olmuştur. Değerleme uzmanlığına yönelik mevcut sınav ve lisanslama koşulları gelişmiş ülkelerin gerisinde olmakla birlikte günümüzde değerlendirme de dahil olmak üzere taşınmaza ilişkin bütün teknik, ekonomik, çevresel, siyasi ve sosyal konuları kapsayan taşınmaz geliştirme uzmanlığına gereksinimin arttığı vurgulanmalıdır. Bununla birlikte ülkenin jeopolitik konumu, tarihsel ve kültürel özellikleri ve zengin doğal kaynakları göz önünde bulundurulduğunda; kendi öz varlıklarının dünya üzerindeki değerine yönelik farkındalığın artırılması ve bu yönde bir bilinç ve kültürün oluşturulması bir ihtiyaç olarak kendisini göstermektedir. Günümüzde küresel mali sistemin geldiği etkileşim düzeyi, varlıkların akışkanlığını arttırmış ve spekülatif hareketlerin kontrolünü zorlaştırmıştır. Özellikle yaşanan hızlı kentleşme sürecinin ve spekülatif sermaye hareketlerinin taşınmaz değerleri üzerindeki rant etkilerinin, devlet eliyle sistemli bir şekilde takip edilerek sosyal devlet olmanın da bir gereği olarak gerekli müdahalelerin zamanında yapılması gerekmektedir.

Gerek kamu idareleri, gerekse özel kuruluşların varlık değerlendirme ve varlık yönetimi alanında zorunlu olarak anlayış değiştirmeleri ve yeni yaklaşımları benimsemeleri, özellikle küresel kriz sonrası dönemde zorunlu olmuştur. Son yıllarda devlet muhasebe sisteminde yapılan değişikliklerle kamu kaynaklarının hesaplara alınması yönünde önemli adımların atıldığı görülmektedir. Şirket bilançolarındaki maddi duran varlıkların devletteki karşılığını kamu kaynakları oluşturmaktadır. Devlet bilançosunda önemli bir yeri olan bu kaynakların şeffaf ve sağlıklı bir biçimde hesaplara alınabilmesi için değerlendirme kültürünün kamu kurumlarına yerleşmesi

ve bu yönde merkezi ve yerel idarelerde yeterli insan kaynağının oluşturulması gerekmektedir. Taşınmaz üzerinden alınan vergiler, araziden sağlanan rantın adaletli bir şekilde vergilendirilmesi halinde gelir dağılımının düzeltilmesinde önemli bir rol üstlenmektedir. Gayrimenkul üzerinden alınan vergilerde en önemli husus, rantın ölçülmesi ile arazi ve arsaların vergiye esas değerlerinin mümkün olduğunca piyasa değerlerine yaklaştırılması ve rasyonel değerlendirme işlemlerinin yapılması olmaktadır. Kira bedellerinin devlet tarafından etkin bir şekilde takip edilememesi nedeni ile birçok mükellef kira gelirlerini eksik beyan etmekte ve vergi kaçağı önlenememektedir. Bu durum gayrimenkullerin el değiştirmesi aşamasında da yaşanmaktadır. Açıklanan nedenlerle gayrimenkul değerlerindeki değişimlerin devlet tarafından etkin bir şekilde izlenmesi gerekmektedir. Ancak il veya ilçe genelinde taşınmaz değerlerindeki değişimin izlenmesi ve adeta haksız bir kazanç haline dönüşmesine rantın vergilendirilmesi ve gelir dağılımının iyileştirilmeye çalışılmasının da ötesinde imar hakkı artışı, konut ve diğer kullanım biçimlerinde ticari amaçlı kullanıma dönüşüm, kentsel dönüşüm ile kültürel varlıkların restorasyonu, yenilenmesi ve canlandırma uygulamalarının bile neden olduğu taşınmaz gelir veya kira ile değer artışları izlenememekte ve doğal olarak vergileme yoluyla değer artışlarının bir kısmının yerel ve merkezi idarelere aktarılması sağlanamadığı için kentsel hizmetlerin finansmanının genellikle kamu kesimi tarafından sağlanması zorunlu olmaktadır. Belirtilen konularda mevcut bütün düzenlemelerin gözden geçirilmesi ve kamu kesiminde toptan reform yapılması ve açıklanan yaklaşımların bütün kurumlarda benimsenmesi ve etkin biçimde uygulanmasına çalışılması temel hedef olmalıdır.

YEDİNCİ BÖLÜM

SAHABİYE VE FATİH MAHALLELERİ'NDE KENTSEL YENİLEME VEYA DÖNÜŞÜM GEREKSİNİMİNİN SOSYAL, MEKANSAL, EKONOMİK, JEOLojİK VE JEOTEKNİK, MÜHENDİSLİK VE TAŞINMAZ PİYASALARI VE GELECEĞİ YÖNLERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİNE VE PROJE UYGULAMA AŞAMASINA YÖNELİK BAŞLICA ÖNERİLER

Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

*Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü
Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Başkanı*

Türkiye’de kentsel dönüşüm denilince ilk akla gelen dönüşümün “fiziksel” boyutu ve alanın mekansal dönüşümü olmaktadır. Oysa ki kentsel dönüşümün fiziksel boyutu kadar etkili diğer elemanları arasında toplumsal, ekonomik ve çevresel dönüşüm de yer almaktadır. Kentsel dönüşüm Roberts (2000)’a göre beş temel amaca hizmet etmekte olup, bunlar; (i) kentin fiziksel koşulları ile toplumsal sorunlar arasında doğrudan bir ilişki kurulması, (ii) kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermesi, (iii) kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koyması, (iv) kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya koyması ve (v) toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikanın şekillendirilme ihtiyacını karşılaması olarak sıralanmaktadır. Başka bir ifade ile kentsel dönüşüm, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi, toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması, çevresel kalitenin veya çevre dengesinin kaybolduğu alanlarda bu dengenin tekrar sağlanmasıdır (Roberts, 2000). Daha net bir ifade ile kentsel bir alanın dönüşümü, kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak ifade edilmektedir (Thomas, 2003).

Kentsel dönüşüm çalışmalarına bütün malikler ve hak sahiplerinin muvaffak etmesi ideal bir durum olacaktır. Uzlaşmayan malik veya hak sahipleri için kamulaştırma yoluna başvurulması ve kamulaştırma sürecinin alanda yaratacağı değişim/dönüşümün sınanacağı bir sistemi geliştirmek ve başarılı uygulama yapmak da mevzuat yönünden uygun bulunmaktadır. Sosyal etki değerlendirme (SED) analizi olarak tanımlanan bu yaklaşım; program, plan ve reformların, sosyal ve ekonomik maliyet, gelir ve giderlerinin farklı gruplar arasında nasıl dağılım gösterdiğini, özellikle tarafların ya da paydaşların fiziksel ve finansal kaynaklarının, beşeri ve örgütsel yapılabirliklerinin, ekonomik ve sosyal ilişkilerinin ve kurumsal mekanizmaların söz konusu süreçten nasıl etkilendiği ve bunların süreci nasıl etkilediğini analiz etmektedir (Anonim 2003). Bu anlamda iş bu rapor, Fatih ve Sahabiye Mahallesi’nin kamulaştırılması ve dönüşümü süreci değerlendirilmesinin SED kapsamında da ilk adımı olarak tanımlanabilecektir.

Kayseri İli Kocasinan İlçesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri içinde ve çevresinde farklı uzmanlık alanlarında akademisyenlerce yürütülen gözlem ve alan çalışmaları, odak grup çalışması sonuçları ve önceki bilimsel çalışmalar, zemin etüdü ve sondaj çalışmalarının sonuçları ile paydaş görüşleri dikkate alınarak kentsel dönüşüm projesi alanına ilişkin ulaşılan genel sonuçları ve temel öneriler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

I- Kentsel dönüşüm veya yenileme projeleri; riskli yapıların yerini yeni ve güvenilir yapıların almasına hizmet edilebilecek mahalle ve daha alt yerleşimlerde öncelikle uygulanmalıdır. Sahabiye ve Fatih Mahalleleri’nde mevcut yapıların konumu, mimari özellikleri, yapısal özellikleri, faydalı ömürleri ve enerji performanslarına ilişkin analizlerin sonuçlarına göre oldukça eski yerleşim alanı olarak görülen iki mahallede kuzeyden itibaren doğu-batı aksında olmak üzere tarihi yapıların bulunduğu, tarihi yapıların tescilli olduğu, özel mülkiyete konu yapıların 2007 yılında yürürlüğe giren deprem yönetmeliğine uygun olmadığı ve dolayısı ile yapısal özelliklerinin büyük ölçüde yetersiz olduğu tespit edilmiştir. İnceleme alanının depremselliği, üzerinde bulunan yapı stokunun konumu, yapısal ve mimari özellikleri incelenirken yapımda kullanılan malzemelerin özellikleri, yapım teknikleri, taşıyıcı sistem geometrisi, yapım yılı, faydalı ömür ve enerji performansı ile mevcut standart ve yönetmeliklere uygunluğunun büyük ölçüde sağlanamadığı dikkati çekmiştir.

II- Kentsel yenileme veya dönüşüm projelerinin öncelikle afetler ve özellikle de deprem yönünden risk oluşturan yerleşim yerlerinde uygulanması esas olmalıdır. Sahabiye ve Fatih Mahallelerinde 2007 deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yapıların dışında, önceden yapılmış

ve/veya kullanım süresi tamamlanmış yapıların 2007 yönetmeliğine göre depreme karşı güçlendirilmesi gerekmektedir. Ancak bunun her yapı için ekonomik olamayacağı dikkate alındığında, bu bölgedeki kentsel dönüşüm sonrasında yöre sakinlerinin aynı alanda daha güvenli modern yapılarda ikametinin sağlanması ve yerleşme standartlarının iyileştirilmesi amacı ile hazırlanacak Kentsel Dönüşüm Projesine ihtiyaç bulunmaktadır.

Üçüncü derece deprem bölgesinin sınırları içinde bulunan Kocasinan İlçesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri'ndeki zeminlerde sıvılaşma analizi, yüksek yapıların etkisi ile oluşabilecek taşıma gücü ve oturma problemlerinin çözümü ile derin kazılardaki şev duraylılığının incelenmesi amacı ile parsel bazında her yapı için statik projelerin hazırlanması aşamasında sondajlı jeolojik ve jeoteknik incelemelerin yapılması gerekmektedir. Yukarıda söz edilen incelemelerin yapılması ve alınabilecek önlemlerin belirlenmesi kaydı ile 2007 deprem yönetmeliğine göre Fatih ve Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin uygulanmasında jeolojik ve jeoteknik açıdan bir sakınca bulunmamaktadır.

III- Kentsel dönüşüm veya yenileme projeleri; uygulanan proje geliştirme ve finansman modellerine bağlı olarak mevcut yapı stokunda artışa neden olmakla birlikte bina kalitesinin yükselmesine ve yaşam konforunun gelişmesine hizmet edilebilecek mahalle ve daha alt yerleşimlerde öncelikle uygulamaya konulmalıdır. İnceleme alanında binaların konumu ve genel yerleşim düzeni ele alındığı zaman, her iki mahallenin de önemli bir kısmının çöküntü alanı haline geldiği görülmektedir. Mahallelerin güney alt bölgesinde tescilli yapılar yer almakta olup, tescilli yapılar, Sahabiye Mahallesi'ndeki çarpık yapılaşmanın içinde kaldığı için fark edilememekte ve güçlü etkilerini de kaybetmektedirler. Fatih Mahallesi'nin kuzey ve batı sınırları yüksek katlı yapılarla çevrelenmiştir. Bu yerleşim düzeni iç bölgelerde kalan az katlı (2-3-4 katlı) yapıların, iç bölgelere sıkışması, görüntülerinin engellenmesi gibi olumsuz sonuçları ortaya çıkmaktadır. Bu şekilde oluşan genel yerleşim düzeni ve konum sorunları, iç taraflarda sıkışan yapıların terk edilerek kullanılmamasına ve çöküntü alanlarının oluşmasına sebep olmaktadır. Sahabiye Mahallesi'nde de benzer durum söz konusudur. Bunlara ilave olarak Sahabiye Mahallesi'nin güney kısmındaki yapıların düzensiz yerleşimi, 1945 Oelsner-Aru Planından gelen sokak anlayışını tamamen yok etmekte olup, bu değişim halkın kentsel hizmetlere erişimini engellemekte ve yaşam kalitesini de düşürmektedir.

Her iki mahallede yer alan binaların yaklaşık 1954 yılından başlayarak günümüze kadar farklı dönemlerde inşa edildiği, ancak önceleri tek katlı olan yapıların sonraki yıllarda 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 kat gibi giderek artan farklı katlarda inşa edildiği görülmektedir. Eski tarihlerde inşa edildiği görülen 1, 2 ve 3 katlı binaların kargir yığma diğerlerinin ise betonarme karkas olarak yapıldığı görülmektedir. Çok önemli bir kısmı 2007 tarihinden önce inşa edilen binaların 2007 deprem yönetmeliği şartlarına göre değerlendirilmesinden betonarme yapılar için; deprem yüklerinin seçimi, beton sınıfı, donatı türü, donatı yerleşim düzeni ve yığma yapılar için; döşeme tasarımları, kapı pencere boşluklarının düzenlenmesi gibi birçok bakımdan yetersiz oldukları ve dolayısı ile deprem güvenliği açısından yeterli olmadıkları görülmüştür.

Fatih ve Sahabiye Mahalleleri'nde mevcut binaların önemli bir kısmının ekonomik ömrünü tamamladığı, diğer bir kısmının ekonomik ömrünü yarıladığı ve çok az bir kısmının ise (50 adet gibi) ekonomik ömür açısından kabul edilebilecek durumda olduğu kanaati oluşmuştur. Yapım yılları açısından yapılan bu değerlendirme yerinde yapılan incelemelerle birlikte analiz edildiğinde; özellikle 1984 yılı öncesi yapılan binaların önemli bir kısmının bakımsız, kullanılmayan ve kullanılamaz durumda olduğu görülmüştür. Bakımsız ve kullanılmayan binaların deprem güvenliği açısından da çok önemli riskler taşıdığı açıkça görülmektedir.

IV- Kentsel dönüşüm veya yenileme projeleri, konut değerlerinin artmasına, konut kullanımına yönelik harcamaların da azalması ile halkın refahına ilave katkı yapacağı mahalle

ve daha alt yerleşimlerde öncelikle uygulanmalıdır. Her iki mahallede 2008 yılında revize edilerek tekrar yayınlanan Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği hükümlerine uymayan 2008 yılından önce inşa edilmiş binalarda ısı yalıtım sorunları açıkça görülmektedir. Binaların arzu edilen konfor düzeyinde ısıtılabilmesi için kullanılacak enerji miktarları ciddi boyutta ekonomik kayıplara neden olabilecektir. Genellikle ithal fosil yakıtlar kullanılarak karşılanmaya çalışılan enerji ihtiyacının ülkemiz için önemli ölçüde sorun olduğu bilinmektedir. Esasen dönüşüm; genel olarak kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla, değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlarına kalıcı çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak tanımlanmaktadır. İnceleme alanında yaşam kalitesinin yükseltilebilmesi için bir plan dahilinde iyileştirmelerin gerçekleştirilmesi gerekli görülmektedir. Kuzey uç bölgelerde yer alan Fatih Mahallesi'nde yukarıda sözü edilen çöküntü alanlarının daha fazla olması nedeni ile dönüşüm planlamasında önceliğin Fatih Mahallesi'ne verilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Ayrıca Sahabiye Mahallesi için yapılacak planlamada; tescilli yapılara gereken özen gösterilmeli ve bu yapılar ortaya çıkarılarak yeşil bantlar oluşturulup diğer yapıların arasında kaybolmaları engellenmelidir.

V-Kentsel dönüşüm veya yenileme projeleri, genel olarak sosyal yönden sorunları olan ve kentleşmemiş mahalle ve daha alt yerleşim yerlerinde uygulanan bir strateji olmalıdır. İncelenen ilçe ve mahalleler yönünden genel olarak kentleşme, kırdan kente göç edenlerin kente uyum sürecidir. Diğer bir ifadeyle kentte yaşayan insanların kentli olma bilincine sahip olmaları ve buna uygun tutum ve davranışlarda bulunmaları koşulu aranmaktadır. Göçle beraber ortaya çıkan değişiklikler, gerçekte kentin sahip olduğu genel dinamiklerle paralellik arz etmeyebilir. Kent yaşamında kırdan kente göç edenlerin önemli bir kısmının kırsal tutumlarını kentte devam ettirme eğiliminde olduğu görülmektedir. Sosyal sistemi zorlayıcı, bütünleşmeyi engelleyici ve kentlilik bilincini gerileyen bu süreç sosyal mekanizmalar aracılığıyla dengelenebilir. Bir anlamda kentli, daha çok ikincil ilişkiler geliştiren, sorunlarını kendisi çözebilen, toplumun üyesi olarak var olduğunu düşünen ve bu doğrultuda davranan birey olarak tanımlanabilir. Kente ilişkin tanımlamalar ya da kentin sosyal dokusu irdelendiği zaman ciddi bir sosyal ve ekonomik yoksulluk durumunun olduğu görülmektedir. **Çarpık kentleşme, altyapı sorunları, kamusal hizmetlere erişememe ve aidiyet sorunun üst seviyede olduğu görülmektedir. Kentin çöküntü alanları olarak tanımlanabilecek mahalleler yoksulluk, dışlanma, marjinalleşme ve içe kapanmanın merkezleridir. Belirtilen bütün sosyal sorunların tamamının Fatih ve Sahabiye Mahallesi sınırları içinde gözlemlendiği ve bu iki mahallenin sosyal yönden mutlaka iyileştirilmesi gerektiği vurgulanmalıdır.**

VI- Kentsel dönüşüm veya yenileme projeleri, yaşam kalitesini olumsuz etkileyen yapı stokunun bulunduğu mahalle ve daha alt yerleşim yerlerinde uygulanan bir strateji olmalıdır. Kayseri kentinin merkezinde yer alan Sahabiye ve Fatih Mahalleleri, 1940 ve 1950'li yıllarda yapılan imar planlarına göre yapılaşmış olup, her iki mahallenin 50-60 yıllık binaları eskimiş ve dökülen sıvaları ile yaşam konforu açısından sıkıntılar barındıran apartman gecekonduları görüntüsü sergilediği gözlenmiştir. Bu mahallelerin belirgin nitelikleri; genel yaşam koşullarına uymayan maddesel ve sosyal koşulların yetersizliği ve çevrenin bozulmuş olmasıdır. Mahalledeki konutların çoğunlukla bakımsız durumda ve basit konfor ve sağlık unsurlarından yoksun oldukları tespit edilmiştir. Ayrıca sosyal donatı alanlarının eksikliği, otoparklar, spor tesisleri, yürüyüş güzergahlarının olmadığı bir yaşam alanı olarak ortaya çıkmaktadır. Bu durum özellikle kentteki çocuk, kadın, yaşlı ve engellilerin yaşam kalitesini düşürmekte ve kentle olan aidiyet bağlarını zayıflatmaktadır. Diğer yandan kentin bu mekânlarına ülkemizin farklı illerinden gelen vatandaş ve göçmenlerce yerleşim yeri olarak tercih edildiği düşünüldüğünde, kültürel çeşitliliği kanalize edici çalışmalara ihtiyaç olduğu açıktır. Kentin kompartimanlara ayrılmış yapısı, bölünmüşlük görüntüsü arz etmekte ve Kayserili ve dışarılılık ayrımlaşması Kayserililik ve kentlilik algısını engelleyen bir özelliği oluşturmaktadır.

VII- Dönüşüm veya yenileme projeleri, öncelikle riskli yapıların bulunduğu ve yapı-zemin sorunlarının yaygın olduğu mahalle veya alt yerleşim yerlerinde öncelikle uygulamaya konulmalıdır. İncelenen iki mahallede de yapı temellerinin altında gevşek yapıda Kuvaterner yaşlı çakıl, kum, silt ve kilden oluşan zeminler ile bunların altında Erciyes volkanizmasının püskürme ürünü olan çakıl, kum, silt ve kil boyutundaki az tutturulmuş tuf, lapilli ve ignimbritleri bulunduğu tespit edilmiştir. Bu birimler Birleşik Zemin Sınıflama Sistemine göre killi kum, siltli kum, düşük plastisiteli silt ve düşük plastisiteli kil gurubunda yer almaktadır. Alüvyon gevşek ile orta sıkı arasında ve altta bulunan zeminler sıkı ve çok sıkıdır. Zemin gruplarının C ve yerel zemin sınıfının Z3 olarak saptanmıştır. Üçüncü derece deprem bölgesindeki bu zeminlerde sıvılaşma analizi, yüksek yapıların etkisi ile oluşabilecek taşıma gücü ve oturma problemlerinin çözümü ile derin kazılardaki şev duraylılığının incelenebilmesi amacı ile parsel bazında her yapı için statik projelerin hazırlanması aşamasında sondajlı jeolojik ve jeoteknik incelemelerin yapılması ile yapı stokunun sağlamlılığı ve güvenirliliğinin artırılması gerekecektir. Sonuç olarak alan sınırları içinde jeolojik ve jeoteknik araştırmaların yapılması ve alınabilecek önlemlerin belirlenmesi kaydı ile Fatih ve Sahabiye Mahalleleri'nde öncelikle dönüşüm yapılması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

VIII - Kentsel dönüşüm veya yenileme projeleri, fiziksel yapının iyileşmesi yanında sosyal gelişme gereksinimi olan mahalle ve daha alt yerleşim yerlerinde uygulanan bir strateji olmalıdır. Kent yerleşimleri sadece insanların bir arada yaşadığı fiziksel mekânlar değildir. Günlük hayatlarındaki davranış kalıpları, düşünce biçimleri, politik tercihleri, sosyal ilişkileri gibi kente özgü sosyal, siyasal ve kültürel özellikler olduğu gibi, fiziksel yapı da mimarisiyle, estetiğiyle, kente özgü hız ve ölçeği ile ayrı özellikler taşımaktadır. Sonuç olarak kentin kalitesinin artırılması, bir yandan da mevcut hizmetlerin ve fiziksel donanımların niteliksel olarak dönüştürülmesini gerekli kılmaktadır. Mevcudu yenileme de bugün için bir ihtiyaç olarak görülebilmektedir.

Kentsel yenileme/dönüşüm, kentteki sorunlu alanların sağlıklı ve yaşanabilir hale getirilmesi için yeniden inşa edilmesi, canlandırılması, sağlıklılaştırılması veya yeniden yapılandırılması olarak tanımlanabilmekte ve dar anlamıyla kentsel dönüşüm bir kentin bozulmuş olan fiziksel dokusunun sorunlarının giderilmesi anlamına gelmektedir. Kentsel yenileme veya dönüşüm kavramı genel olarak kentsel alanlarda oluşan fiziksel dönüşüme işaret etse de sosyal ve ekonomik alanlarda yol açtığı dönüşüm de tartışılan ana konular arasında yer almaktadır. Kentsel dönüşüm geniş anlamıyla "kentsel sorunların çözülmesini sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamayı amaçlayan geniş kapsamlı bir vizyon ve eylem" olarak tanımlanmaktadır. Sonuç olarak kentsel yenileme veya dönüşüm, çökme ve bozulmanın olduğu kentsel mekânın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür. Bu nedenle, kentsel yenileme/dönüşüm, yeni kentsel alanların planlanması ve geliştirilmesinden çok, mevcut olan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgili olmaktadır. Bu bakımdan incelenen iki mahallede dönüşüm projesinin, teorideki dönüşüm mantığı ile örtüştüğü sonucu açıkça vurgulanmalıdır.

IX- Kentsel dönüşüm veya yenileme projeleri ekonomik ve sosyal yapı yönünden önem taşıdığı gibi, kentlerde mülkiyet yapısı ve mekânın yeniden biçimlenmesi ve kentli haklarının korunmasına hizmet edecek bir strateji olmalıdır. Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi kapsamında; çağdaş şehircilik ilkeleri doğrultusunda kullanıcıların ihtiyaçları, kentsel peyzaj, kentsel estetik, erişebilirlik, sürdürülebilirlik, yaşanabilirlik, kullanılabilirlik gibi kavramların dikkate alınarak önerilerin geliştirilmesi, mevcut yapı alanının (537.873 m²) en az iki katı arttırılarak yeni imar adalarının ve yapı toplam alanlarının oluşturulması ve en fazla 30 kat (95 metre) yüksekliğinde yapıların tasarlanması hedeflenmiş olup, belirtilen hedeflerin kent merkezinde önemli bir konumda olan her iki mahallenin yenilenmesinin metropoliten kent merkezinin yenilenmesi açısından bir zorunluluk olduğunu ortaya koymaktadır.

X- Kentsel dönüşüm veya yenileme projeleri halkın kentsel hizmetlere erişim olanağını artırmalı ve kent halkının refahına bir bütün olarak olumlu etki yapmalıdır. Sahabiye ve Fatih Mahalleleri kentsel yenileme/dönüşüm projesinde; her iki mahallede yaşayanlar için daha kaliteli bir yaşam ve çevre oluşturmak, mekânsal iyileşme sonrasında yöre sakinlerinin aynı alanda ikametini sağlamak, yerleşme standartlarının iyileştirilmesini sağlamak, yatırım açısından değeri düşen alanın tekrar kent ekonomisine katkı yapmasına imkan vermek ve kent ekonomisini canlandırmaya yönelik mekânsal şartları sağlamak gibi hedefler belirlenmiş olup, bu hedeflere ulaşılmasının öncelikle dönüşüm alanındaki malik ve hak sahipleri ve daha sonra bütün kent ve hatta ülkeye önemli katkı yapabileceği vurgulanmalıdır.

Belirtilen hedeflere ulaşılması ve kentsel yenileme/dönüşüm projesinin özellikle yerel halkın refahına katkısının artırılabilmesi için, mahalle sınırları içinde dönüşüm kararını müteakip temel planlama kararlarının mümkün olduğunca katılımcı bir yaklaşım ve şeffaf bir biçimde kesinleştirilmesi zorunlu görülmektedir. Sahabiye ve Fatih Mahalleleri kentsel yenileme veya dönüşüm projesi kapsamında söz konusu ilkeleri içeren kentsel tasarım ve mimari projelere yön gösterici olacak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin ivedilikle hazırlanıp maliklerle uzlaşma sürecine bağlı olarak onaylanması gerekmektedir. Bu planda ana ulaşım kararları, yapı yoğunluğu ve toplam inşaat alanı, alanda öngörülen kullanımlar gibi kararların yer alması ve hazırlanacak olan kentsel tasarım ve mimari projelerin de söz konusu kararlara uygun üretilmesi, yürürlükteki imar mevzuatı açısından da bir zorunluluk olarak ortaya çıkmaktadır.

XI- Kentsel dönüşüm veya yenileme projeleri mevzuatın amir hükümlerine uygun olarak planlanmalı, geliştirilmeli ve uygulanmalıdır. Son yıllarda yapılan kentsel dönüşümler genel olarak fiziksel ve ekonomik uygulama araçlarının önünü açmak ya da yasal mevzuatın sınırlarını çizmekle yetinmektedir. Oysa birçok projede dönüşümün sosyal, ekonomik ve kültürel boyutlarının ihmal edildiği dikkati çekmektedir. Bir mekânda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarından sonra söz konusu alanın eski malik ve kullanıcılarının dönüşüm alanında uzaklaşması soylulaştırma ve rant tartışmalarını beraberinde getirdiği gibi, özellikle gecekondu bölgelerinde alandan uzaklaşan maliklerin yeni yerleşim alanlarında tekrar önceki yaşam alışkanlıklarına benzer mekanları tesis etme eğilimine girdikleri gözlenmektedir. Bilindiği üzere sağlıklı bir çevre ile sağlam bir yerleşim anlayışının kazanılması kamu menfaati açısından önem taşımaktadır. Bu şekilde kamu menfaati sağlanırken kentsel dönüşümde görev alan özel sektörün kâr odaklı hareket etmesi arasında mutlaka bir dengenin sağlanması gerekmektedir. Diğer taraftan idare de keyfiyetten uzak kamu yararı ve hizmet gereklerine uygun hareket etmelidir. Özellikle dönüşüm anlayışının yerel yönetimler tarafından yeterince anlaşılamaması, günlük politikalarla belirlenen bir çözüm arayışı ile planlı, uzun vadeli ve sağlıklı politikaların oluşturulmaması en önemli sorun olarak ortaya çıkmaktadır. İnceleme tarihine kadar yapılan bütün çalışmaların değerlendirilmesi neticesinde Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından Sahabiye ve Fatih Mahalleleri'nin sınırları içinde uygulanmasına karar verilen kentsel dönüşüm projesinin, mevzuatın bütün hükümleri, konu ile ilgili yargı kararlarına ve genel olarak hukuka uygun olduğu görülmüştür.

XII- Bir yerleşim yerinde kentsel dönüşüm veya yenileme projesinin ilanı ile birlikte mutlaka hazlihazır durum ve ihtiyaç analizi çalışmasının yapılması ve proje tamamlandıktan sonra da etki değerlendirme çalışmasının gerçekleştirilmesi zorunlu görülmektedir. Son yıllarda yapılan bütün kentsel dönüşüm projelerinde halihazır durum analizi, parsel-yapı tespiti, kaçak veya ruhsatsız yapıların envanteri ile mülkiyet yapısı (toplam malik, kiracı ve işgalci sayıları ve bunların brüt inşaat alanı, parsel ve toplam proje alanı düzeylerindeki dağılımları) gibi hususların tespiti ile işe başlandığı görülmektedir. Esasen başarılı kentsel dönüşüm projesi geliştirme ve uygulama aşamalarının başında proje sahasının seçimi, mevcut durum ve ihtiyaç analizinin iyi yapılması gibi hususlar gelmektedir. İhtiyaç analizi; kısa veya uzun süreli olarak bireysel taşınmaz

malikleri ve kiracılar açısından seçilen mahalle ve proje öngörülerinin incelenmesi ve kentte yerel gelişimin sağlanması ve gelişimin sürekli hale getirilmesi için uygulama aşamasında karşılaşılan ve karşılaşılabilecek sorunlarla birlikte ihtiyaçların tespiti ve bu ihtiyaçları karşılamaya yönelik uygun çözüm yollarının ortaya konulması için yapılmaktadır. Belirtilen amaçlar dahilinde gerçekleştirilen ihtiyaç analizi bazı süreçleri kapsamaktadır. Bu kapsamda sosyo-ekonomik özellikler, konut ve işyeri brüt alanları (resmi ve fiili), kullanım biçimleri (resmi ve fiili), parsellerin imar hakları ve fiili kullanım durumları ile halkın proje alanına yönelik beklentilerine göre maliklerin eğilimlerine dayalı olarak ihtiyaçların rasyonel biçimde tespit edilmesi yer alır. Rasyonel ve kapsamlı bir şekilde gerçekleştirilen ihtiyaç analizlerine dayalı proje geliştirme ve tasarım ile maliklerin ihtiyaçlarını karşılayabilecek kapasitede proje kapalı alanı ve kullanım biçimlerine yönelik programların hazırlanması ve buna dayalı uygulama yapılması mümkün kılınabilecektir.

Öncelikle Fatih ve Sahabiye Mahalleleri'nde mevcut durum tespitinin yapılmasına yönelik parsel-yapı tespiti çalışmasının sonuçları ile ihtiyaç analizine yönelik olarak belirlenecek kitleye anket uygulanması ve sonuçlara göre değerlendirme yapılması, projenin temel tasarım ve uygulama aşamalarının tespiti ile daha önce yapılan halk ile görüşme sonuçları ve beyanlara dayalı olarak varsa belirlenen eksik yönlerin ortaya konulması ve inşaat aşamasından önce eksik yönlerin giderilmesi mümkün olabilecektir. Mevcut durum ve ihtiyaç analizi çalışması uzun zaman almakta ve nispeten maliyetli olarak görüldüğünden, genellikle kentsel dönüşüm projelerinde ihmal edilmektedir. Ancak ihtiyaç analizi çalışmasının başarıya ulaşmasında gerekli ve önemli bir süreç olarak görülmektedir. Analiz ve raporlama sürecinde gerçekleştirilen adımlarla; proje amaçlarının açıkça belirtilmesi, maliklerle uzlaşma veya kamulaştırma yoluyla arazi edinimi, imar planı, kentsel tasarım ve proje geliştirme aşamaları, inşaat ve yeni bağımsız bölümlerin maliklere dağıtımı gibi bütün aşamaların analizi ve Belediye için yol gösterici sonuçların ortaya konulması hedeflenir.

Mevcut durum ve ihtiyaç analizi çalışmasının sonuçlarına göre; (i) hane ve işyerlerinin mevcut kullandıkları bağımsız bölümler/müstakil yapıların nitelikleri ve temel değerlendirme parametrelerinin tespiti, (ii) hanelerin yakın gelecekte proje alanı içinde yaşama ve taşınmaz edinme eğilimlerinin ortaya konulması, (iii) hanelerin proje sonrası edinmek istedikleri taşınmazların niteliklerinin tespiti, (iv) dönüşüm öncesi maliklerin mevcut yapı alanı ve imar haklarının dönüşüm sonrası proje alanında inşa edilecek bağımsız bölümlerle denkleştirilmesi ve şerefiyelendirme altlığının ortaya konulması, (v) mevcut durum ve hanelerin beklentilerine dayalı olarak proje müellifi tarafından tasarım aşamasında dikkate alınması gereken toplam kapalı alan ve bu alanın boyutlandırılmasına yönelik altlığın hazırlanması ile (vi) belediye için dönüşüm projesinde temel sorun alanlarının tanımlanması ve stratejilerin geliştirilmesi zorunlu görülmektedir.

XIII- Kentsel dönüşüm veya yenileme projesinin ilanından sonra halihazır taşınmaz değerlendirme çalışmasının yapılması, proje sonrası oluşacak taşınmazların maket üzerinden değer tahmini çalışmasının yapılması ve şerefiyelendirme uygulamalarının ana hatlarının ortaya konulması, projenin başarısını belirleyen temel etken olmaktadır. Kentsel dönüşüm alanında öncelikle halihazır taşınmaz varlığının cinsleri ve nevilerine göre tespit edilerek mevcut taşınmaz varlığının 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 5393 Sayılı Kanun ve 6306 Sayılı Kanun ve ikincil düzenlemelere göre değerlendirme çalışmasının yapılması gerekecektir. Bu süreçte; ruhsatına uygun kullanılmayan yapılar, tarihsel yapılar, eksik imalat olan yapılar, kapsamlı tadilat görmüş yapılar, arazi ve arsaların değerlendirme ölçütlerinin tespiti ve uygulanmasından kaynaklanan önemli sorunlar yaşanmakta ve hatta bu sorunlar yüzünden birçok dönüşüm projesinin başarısız olduğu gözlenmektedir. Dönüşüm projesine rızaen katılan hanelerin mevcut taşınmazları yerine uygulama sonrası verilecek taşınmazların değerlendirme ölçütleri ve şerefiyelendirme uygulamalarının şeffaf olması zorunluluğu bulunmaktadır. İlke olarak mevcut durum çalışması ile hem dönüşüm projesi ile üretilmesi beklenen bağımsız bölüm sayısı ve bağımsız bölümlerin kullanım biçimleri, hem de

bağımsız bölümlerin hak sahiplerine dağıtımında yapılması gereken şerefiyelendirmenin temelleri ortaya konulmalıdır. Aynı zamanda, projenin ve/veya kamu yararının iptali için açılacak davalar için güçlü bilimsel rapor ve gerekçe ile proje sonrası yapılması gereken bilimsel etki değerlendirme çalışmaları için baseline oluşturulması içinde mevcut durum analizi çalışmasının yapılması zorunlu görülmektedir. Bunlara ilave olarak proje yönetimi için çalışmanın olumlu ve eksik yönleri belirtilerek önceden alınması gereken bütün önlemlerin de ortaya konulması mümkündür.

Dönüşüm projesi alanında kapsamlı veri toplama, analiz ve değerlendirme çalışmaları ile elde edilecek bulgulara dayalı olarak taşınmazlara ilişkin olarak mevcut durum değerlendirmesinde; proje alanındaki bütün yapıların sahip oldukları yapısal ve mimari özellikler ile mevcut taşınmazların değerlemesine ilişkin normlar, taşınmazların kullanım durumu, kira gelirleri ile taşınmazların değerlerini etkileyecek temel özellikleri ile yıkım tekniklerinin ve stratejilerinin geliştirilmesi (sahanın temizlenmesi çalışmaları), taşınmazların brüt alanları ve kullanım biçimlerine göre sınıflandırılması ile dönüşüm projesinde mevcut hak sahipleri için inşa edilmesi gereken taşınmazların alanları, türleri ve niteliklerinin tespiti yapılacaktır. Buna ilave olarak dönüşüm projesi, imar planı ve kamu yararı kararının iptaline yönelik olarak farklı saiklerle açılacak idari davalara altlık teşkil etmek üzere mahallede mevcut yaşam koşulları ile maliklerin mevcut durumda maruz kaldıkları olumsuz koşullar ve bu olumsuz koşulların kentsel dönüşüm uygulaması ile iyileştirilmesini mümkün kılacak temel gerekçeler ve koşulların da analizi yapılacaktır. Dolayısı ile bu yolla belediyenin projesinin savunulmasına esas teşkil edecek rapor da hazırlanmış olacaktır. Bu kapsamda kentsel dönüşüm alanında mevcut durumda taşınmazların kullanıcısı durumunda olan insanların sosyal yaşantısı, gelir ve gider düzeyi, hane ve yaşam tarzı gibi sosyal ve ekonomik durum bilgisine de ulaşılarak, yeni üretilecek taşınmazların üretim kriterlerinin belirlenmesi ve uygulanacak projede yer alacak mekanların fiyatlandırılmasında gözetilmesi gereken kriterlere ulaşılması ve halkın projeye katılım istekliliğinin artırılması bakımından uygun önlemlerin alınması sağlanabilecektir.

XIV- Kentsel dönüşüm veya yenileme projesinde; değerlendirme, şerefiyelendirme ve uygulama aşamalarının büyükşehir belediyesi tarafından meclis kararı ve ikincil düzenleme konusu yapılması zorunlu görülmektedir. İş bu raporda detaylı olarak açıklanan değerlendirme yaklaşımları, uygulamada yaşanabilecek sorun alanları ve geliştirilen önerilere ilişkin çözüm yaklaşımlarına ilişkin ikincil düzenleme yapılması ve bunun proje alanı içindeki malik ve kullanıcılar ile dış paydaşların kullanımı ve bilgilendirilmesine açılması gerekecektir. Özellikle proje alanındaki mevcut yapı stoku ve imar hakkına göre taşınmaz değerlendirme çalışmalarının ana hatları mevzuatta genel olarak tanımlanmış olup, raporda detaylı olarak incelenen değerlendirme ilke ve esasları ile uygulamalarına ilişkin hususlar mevzuatta açık biçimde yer almadığından, farklı kişi ve kurumların farklı uygulama yapmalarının önüne geçilmesi açısından ikincil düzenleme yapılması yararlı ve yol gösterici olacaktır. Bu amaçla proje alanında yapılacak değerlendirme çalışmasının ikincil düzenleme (yönetmelik) konusu yapılması ve değerlendirme çalışmalarının sağlıklı bir esasa oturtulması gerekli olacaktır.

XV- Dönüşüm veya yenileme projesinde öncelikle maliklerin halihazır taşınmaz değerlendirme çalışmasına paralel uzlaşma görüşmeleri yapılmalı ve ardından projeye katılmayan maliklere yönelik kamu yararı kararı alınarak kamulaştırma süreci başlatıldıktan sonra kentsel tasarım ve imar planının onayı ve yürürlüğe girmesi sağlanmalıdır. Kentsel dönüşümde değerlendirme çalışması halihazır duruma göre yapılacak olup, bu husus mevzuatta açık olarak tanımlanmıştır. Dönüşüm sürecinde kamulaştırmanın gerekli olması halinde, dava tarihinden önceki onaylı tasarım ve imar planları, dönüşüm sonrası imar hakkına göre taşınmaz değerlendirme çalışmasının yapılmasına neden olmakta ve dönüşümün rantından proje öncesi dönemde taşınmaz maliki olan ve uzlaşma yapmayan malikler de pay almaktadır. Bu husus dönüşüm projesinin maliyetinin yükselmesine ve fizibil olmaktan çıkmasına neden olmaktadır. Gerçi hemen hemen

bütün dönüşüm projelerinde hazırlanan kentsel tasarım ve mimari projesinin verilerine dayalı fayda-masraf analizi ve proje değerlendirme çalışmasının yapılmadığına sıklıkla tanık olunmaktadır. Dönüşüm için sıklıkla kamu arazileri ve doğal olarak kamusal kaynakları adeta telafi edici ödeme gibi kullanılması nedeni ile proje değerlemesine gereksinim duyulmaması doğal olarak karşılanmakla birlikte, yapılan işlemin tekniğine ve bilimsel ilke ve esaslara uygun olmadığının vurgulanması gerekmektedir.

XVI- Kentsel dönüşüm veya yenileme projesi uygulanmadan önce halihazır durum analizi (baseline study) ve uygulama sonrası etki değerlendirme çalışması yapılarak projeden memnuniyet, projenin ekonomik, sosyal ve mekânsal etkileri ile yaşam kalitesine katkılarının analizi zorunlu görülmektedir. İki mahallede yapılacak tespit ve alan çalışmalarına dayalı olarak proje alanında kullanıcı konumunda olan ve gelecekte alanda üretilecek olan bağımsız bölümlerin kullanıcısı olan insanların proje alanından beklentileri, üretilecek bağımsız bölümlerin nitelik ve özelliklerinin belirlenebilmesi için kullanıcıların ve hak sahiplerinin görüşleri değerlendirilerek, projenin uygulanacağı alandan nasıl istifade edilmesi gerektiği, halkın yaşam kalitesinin hangi yönlerden artırılması gerektiği belirlenmelidir. Kentsel dönüşüm projelerinde göz ardı edilmemesi gereken önemli bir husus olarak, proje alanında mevcut kullanıcıların kentsel dönüşüm alanında hayatlarını devam ettirmeleri, yaşam kalitelerinin iyileştirilmesi, sosyal çöküntü alanı olarak değerlendirilen alanlarda diğer sosyal gruplarla birleştirilerek toplumsal açıdan ortak değerlerin ortaya çıkarılması ve toplumun eşit seviyelerde gelişmişlik düzeyinin sağlanması olarak değerlendirilmektedir. Bu bakımdan üretilecek bağımsız bölümler ile ortak kullanım alanları ve sosyal mekanların, gerek proje katılımcılarının, gerekse projeden etkilenecek yerel halkın istek ve beklentileri doğrultusunda üretilmesi gerekli görülmektedir.

Esasen kentsel dönüşüm salt mekanın dönüşümünü içermemekte, ekonomik ve sosyal gelişme, doğal dengenin korunması ve sürdürülebilir yaşam çevrelerinin oluşturulması ile kapsamlı ve çok boyutlu gerçekleştirilmesi gereken bir iş ve süreç olarak ele alınmaktadır. Belirtilen çerçevede Fatih ve Sahabiye Mahalleleri'nde olduğu gibi çöküntü alanı haline gelen, kentsel, toplumsal, sosyal ve ekonomik anlamda bozulmaya uğrayan bir alanın dönüşüm amaçlı kamulaştırılması sadece fiziksel çevrenin iyileştirilmesi değil, bu alanda ekonomik canlılığın kazanılması, alana yeni ekonomik faaliyetlerin kazandırılması, mahalleye ve hatta bölgeye hitap eden istihdam olanakları yaratılması, alanın "zayıf" ya da "hassas" gruplarına yönelik eğitim ya da kursların açılması, alanda kaybedilen toplumsal güvenliğin yeniden kazanılması, eğitim, kültür ve sağlık gibi temel altyapı olanaklarının geliştirilmesi ve tüm bunları yaparken çevresel ve ekonomik değerlerin gözetildiği sürdürülebilir bir gelişimin örgütlenmesi demektir. Belirtilen bu maddeler düşünüldüğünde yukarıda sıralanan özellikleri ile kentin sağlıksız, güvensiz ve sosyal açıdan yıpranmış bir bölgesini, içinde yaşayanların da sürece dahil edildiği, yeni ve kaliteli bir yaşam çevresine dönüştürülmesinin kamunun yararına olacağı düşünülmektedir. Böylesi bir dönüşüm bir yandan dönüşümün gerçekleştirildiği mahalle ve yakın çevresindeki yerleşimlerde toplumsal refahı arttırırken, diğer yandan mevcut kullanıcılara kentle bütünleşme fırsatı verecektir.

Araştırma sonuçlarına göre Sahabiye Mahallesi ile Fatih Mahallesi'nin mevcut fiziksel, ekonomik ve sosyal özellikleri bir bütün olarak ele alındığı zaman;

- Her iki mahallenin kent bilimleri ve gelişme yönlerinden kentsel çöküntü ve bozulma alanı niteliğinde bulunmaları,
- İki mahallenin de fiziksel koşullarının yetersiz bulunması ve sağlıksız bir yapılaşma alanı niteliğine dönüşmüş olmaları,
- İncelenen iki mahallenin yapı varlığının çoğunluğunu üçüncü sınıf inşaat grubunun oluşturması, deprem yönetmeliği ve mühendislik esaslarına uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplam yapı stoku içindeki payının oldukça düşük bulunması ve genel olarak iki mahallede de yapı kalitesinin çok düşük ve sorunlu olarak tanımlanması,

- Her iki mahallede de imar planına uygun olarak bazı parsellerde yapılaşmanın gerçekleşmemiş olması,
- İncelenen iki mahallede de binaların yapısal ve mimari özelliklerinin iyi olmaması nedeni ile maliklerin söz konusu mahalleleri zaman içinde terk etmiş olması, mevcut yapıların boş kalması veya genellikle düşük gelirli haneler, diğer illerden göç eden haneler ve göçmenlere kiraya verilmiş olması ve ilçe için her iki mahallenin önemli bir sosyal risk kaynağı niteliğini kazanmış olması,
- Mahalle halkının önemli bir kısmının işsiz ve gelir seviyesinin düşük olması, mahallede ticari, sosyal ve kültürel mekanların yeterli olmaması ve yaşam kalitesinin düşüklüğü,
- Mahalle sınırları içinde bulunan ticari yapıların adeta çevredeki yüksek katlı yapılarca görülmesinin engellenmiş olması ve tarihsel mekanların etkin olarak kullanılması bir yana çöküntü alanı niteliğine dönüşmüş olması,
- Mahallenin riskli gruplarının gençler, kadınlar ve çocuklar olması ve bunların da kent yaşamına entegre edilmesinin belediyenin görevleri arasında olması,
- İki mahallenin sınırları içinde taşınmaz kirası ve değerlerinin beklenmedik biçimde düşük olması ve yerel yönetimlerin kentin ekonomisini geliştirme yükümlülükleri bağlamında taşınmaz piyasalarına müdahale etmelerinin gerekliliği

gibi temel gerekçelerle kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi ve uygulamasında kamu yararı ve toplumun genel menfaatinin olduğu mütalaa edilmektedir. 5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesine göre Sahabiye ve Fatih Mahalleleri'nin sınırları içinde halen genel olarak güvenilir ve sağlıklı olmayan konut yapıları yerine sağlıklı konut yapıları, ticari mekanlar, sosyal ve kültürel donatı alanları ve tesisleri kurmak ve eski kent kısımlarını yeniden inşa etmek için dönüşüm projesinin uygulanmasının zorunlu olduğu, 5393 Sayılı Kanunun 73'üncü maddesinin ilk fıkrasına göre bir yerleşim alanı veya alt yerleşim yerinin kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için sayılan hususlardan biri veya bir kaçının gerçekleşmesi gerekmektedir. İncelenen iki mahallenin sınırları için anılan koşullarının hemen hemen tamamının gerçekleştiği iş bu raporda yapılan disiplinlerarası ekibin inceleme ve değerlendirmelerinden açıkça ortaya çıkmaktadır.

Araştırma sonuçlarına göre her iki mahallenin sınırları içinde malikler ve hak sahiplerinin yaşam koşulları, kentsel altyapı yetersizliği, imar planı ve ruhsatına uygun yapılaşma sorunları, mahallenin kentsel gelişim sürecine entegre olamaması, yapı stokunun sorunlu olması, yerel yönetimler ve merkezi idare tarafından sunulan hizmetlere erişimin kolaylaştırılması ve kentsel gelişme sorunlarının asgari düzeye çekilmesi ve insani gelişmenin hızlandırılması yönlerinden dönüşüm ve/veya yenileme projesinin uygulanmasında genel olarak toplumsal yarar olduğu ve seçilen uygulama alanı yönünden de kamu yararının olduğu ortaya çıkmaktadır. Ön araştırma sonuçlarına göre Fatih ve Sabahiye Mahalleleri'nde kentsel dönüşüm veya yenileme çalışmasının yapılmasının yaşamsal önem taşıdığı ve proje uygulamasına muvafakat etmeyen taşınmazların kamulaştırılması için kamu yararı kararının alınması ve kamulaştırma yoluyla arazi edinimi ve proje uygulamasına ivedi olarak başlanmasında toplumun genel menfaatinin bulunduğu mütalaa edilmektedir.

KAYNAKLAR

- Açlar, A. ve Çağdaş, V., 2002. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara.
- Akkar, M.Z., 2006. Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, Planlama Dergisi Cilt: (2):29-38, Ankara.
- Aktürk, A. İ. Yakuboğlu, A., Çelik, D. ve Oral, G., 2013. Kayseri Örneği Üzerinden Kentleşme ve Şiddet İlişkisi: İleriye Dönük Bir Projeksiyon, Sosyoloji Dergisi, 3. Dizi, Sayı: (2013/2) (27): 25-40.
- Alyamaç, K.E. ve Erdoğan, A.S., 2005. Geçmişten Günümüze Afet Yönetmelikleri ve Uygulamada Karşılaşılan Tasarım Hataları, Deprem Sempozyumu, Kocaeli.
- Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H., 2011. Türkiye'de Çevre Koruma Alanlarında Arazi Kullanımı ve Koruma Kararlarının Arazi Piyasalarına Etkileri: Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi Örneği, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt: 46(1):64-102.
- Alkan, M., Nişancı, R. ve Yıldırım V., 2014. Coğrafi Bilgi Sistemlerinde (CBS) Ağ Analizi Teknikleriyle Emlak Vergi Değerlerinin Takibi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mühendislik Mimarlık Fakültesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Trabzon. <http://jeodezi.karaelmas.edu.tr/linkler/akademik/Alkan/9.pdf>, (Erişim Tarihi: 10.04.2014).
- Anonim, 1998. 1/100.000 Ölçekli Açınsama Nitelikli Kayseri H19 Paftası Jeoloji Haritası, MTA, Ankara.
- Anonim, 1999. TS-825 Binalarda Isı Yalıtım Kuralları, Türk Standartları Enstitüsü, Ankara.
- Anonim, 2000a. TS-500, Betonarme Yapıların Tasarım ve Yapım Kuralları, Türk Standartları Enstitüsü, Ankara.
- Anonim, 2000b. Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği, Resmi Gazete Tarihi: 08.05.2000, Sayı:20134, Ankara.
- Anonim, 2000c. Bina Sayımı Raporu 2000, T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara.
- Anonim, 2002. 1/500.000 Ölçekli Kayseri Jeoloji Haritası, MTA, Ankara.
- Anonim, 2004. Çevre Şehircilik Bakanlığı Beton Döküm ve Bakımında Uyulması Gereken Hususlar Konulu 20.04.2004 Tarih ve 248 Sayılı Genelge, Ankara.
- Anonim, 2005. 5393 Sayılı Belediye Kanunu, TC Resmi Gazete, Ankara.
- Anonim, 2006. Kayseri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu, Doğukan-Anakent Müşterek İş Ortaklığı, 2006, Ankara.
- Anonim, 2007. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, TC Resmi Gazete, Tarih: 03.05.2007 ve Sayı: 26511, Ankara.
- Anonim, 2012. Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2015, Gayrimenkul Araştırma Raporu 4, GYODER, İstanbul.
- Anonim, 2014a. Maliye Bakanlığı Gelirler İdaresi Başkanlığı, Amortisman Tabi İktisadi Kıymetler Tablosu, Ankara.
- Anonim, 2014b. Seçilmiş Göstergeler İle Kayseri, TÜİK Yayını, Ankara.
- Anonim, 2014c. Kayseri İli Gayrimenkul Sektörü Değerlendirme ve Öngörüler, GYODER Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği ve Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Eylül 2014, İstanbul.
- Anonim, 2015. Sahabiye Kentsel Dönüşüm (Proje Alanı Tespit Çalışması Sonuç Raporu), Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı, Kayseri.
- Alp, A. ve Yılmaz, M.U., 2004. Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB Yayınları, İstanbul.
- Alpöğünç, E., 2010. Arsa Payı Kavramı, Önemi ve Hesaplanması Düzeltme Davası, TBB Dergisi Sayı (2010):89:493-506.

- Arslanlı, K.Y., 2004. Kentsel Alanda Planlama Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerine Etkisinin Araştırılması, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Ataöv, A. ve Osmay, S., 2007, Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, METU JFA, Sayı:24(2):57-82.
- Barlak, G., 2006. Kayseri İli, 3187 Ada ve 4 Parsel Jeoteknik Etüt Raporu, Ankara.
- Barlak, G., 2007. Kayseri İli, 3187 Ada ve 301 Parsel Jeoteknik Etüt Raporu, Ankara.
- Blackledge, M., 2009. Introducing Property Valuation, Routledge Taylor & Francis Group, New York, USA.
- Bünyan, M., 2010. Kayseri İli 3145 Ada ve 301 Parsel Jeoteknik Etüt Raporu, Ankara.
- Bünyan, M., 2011. Kayseri İli 2769 Ada ve 301 Parsel Jeoteknik Etüt Raporu, Ankara.
- Çolak, N.İ., 2010. İmar Hukuku, XII Levha Yayınları, İstanbul.
- Değirmenciler, E., 2007. Gayrimenkul Değerlemesi ve Hazine Taşınmazlarının Yönetimi İçindeki Yeri ve Önemi, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Uzmanlığı Tezi, Ankara.
- Değirmenciler, E., 2008. Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Sorunları ve Çözüm Önerileri, Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli.
- Demirtaş, İ., 2006. Kayseri İli 4012 Ada ve 103 Parsel Jeoteknik Etüt Raporu, Ankara.
- Demirtaş, İ., 2008. Kayseri İli, 1666 Ada ve 103 Parsel Jeoteknik Etüt Raporu, Ankara.
- Genç, Fatma Neval, 2008. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Celal Bayar Üniversitesi İİBF, Cilt: 15, Sayı:1. Manisa.
- Gözler, Kemal ve Kaplan, Gürsel, 2012. İdare Hukuku Dersleri, Bursa.
- Gölbaşı, İ., 2006. Planlama Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerleri Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Gül, M., 1998. Sümer Holding Örneğinde Özelleştirme İçin Gayrimenkul Değerlemeleri, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Güngör, E., 1999. Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler, SPK Uzmanlığı Yeterlik Etüdü, Ankara.
- Herbert, D.T., 1975. Urban Deprivation: Definition, Measurement and Spatial Qualities, The Geographical Journal, Vol: 141(3):362-372.
- Işık, O. ve Ataç, E., 2011. Yoksulluğa Dair: Bildiklerimiz, Az Bildiklerimiz, Bilmediklerimiz, Birikim, Sayı: 268-269:66-86.
- Kaplan, T., 2001. Kayseri İli (Merkez) Geoteknik Yapısı ve Depremselliği. Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Yüksek Lisans Tezi. Kayseri.
- Karpuz, M., 2012. Kayseri İli 4399 Ada ve 2 Parsel Jeoteknik Etüt Raporu, Ankara.
- Keleş, R., 2004. Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, 8. Baskı, Ankara.
- Köktürk, E. ve Köktürk, E., 2007. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Lean, W. ve Goodall, B., 1966. Aspects of Land Economics, Estates Gazette, London, UK.
- McGill, G. ve Plimmer, F., 2004. Land Value Taxation: An Investigation into Practical Planning and Valuation Problems, FIG Working Week 2004 May 22-27, 2004, Athens, Greece.

- Mülayim, Z.G., 2001. Tarımsal Değer Bıçme ve Bilirkişilik, Yenilenmiş ve Genişletilmiş İkinci Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Nasiboğlu, S., Bektaş, H. ve Önal, İ., 2008. Kentsel Dönüşüm ve Demiryolu Uygulamaları, 2. Uluslararası Demiryolu Sempozyumu, www.ulasim2023.org. (01/11/2009).
- Ökmen, M. ve Yurtsever, H., 2010. Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi, Maliye Dergisi Sayı: 158 (Ocak-Haziran 2010): 58-74.
- Melikşah, Y., 2005. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu, TBB Dergisi, Sayı:60, Ankara.
- Öngören, Gürsel ve Çolak, N.İ., 2013. Kentsel Dönüşüm Hukuku, Öngören Hukuk Yayınları No: 5, İstanbul.
- Roberts, P., 2000. The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration, In: P. Roberts ve H. Sykes, (Ed.), Urban Regeneration a Handbook, SAGE Publications, London, UK.
- Sancakdar, O., 2012. İdare Hukuku Teorik Çalışma Kitabı, Ankara.
- Şisman, A. ve Kibaroglu, D., 2009. Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, s.2, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs 2009, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y., 2008. Yapı Değerlemesinin Teorik Esasları ve Uygulamaları: Türkiye’de Kamulaştırma, Emlak Vergisi ve İmar Düzenlemeleri Yönünden Bir İnceleme, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt (2008):43, Sayı:4:88-111.
- Tanrıvermiş, H., 2008. Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye’de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı:241:106-148, İstanbul.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y., 2013a. Yusufeli Barajı ve Hidroelektrik Santrali Kamulaştırma Alanında Arazi Gelirleri ve Kapitalizasyon Oranları İle Arazi Kamulaştırma Bedelleri Üzerine Bir Araştırma, A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 18, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y., 2013b. Karabük Organize Sanayi Bölgesi Kamulaştırma Alanında Kalan Taşınmazların Bedellerinin Analizi Üzerine Bir Araştırma, A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 19, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y., 2015. Yusufeli Barajı ve Hidroelektrik Santrali Kamulaştırma Alanında Arsa Vasfındaki Taşınmazların Tespiti ve Kamulaştırma Bedellerinin Analizi, A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:22, Ankara.
- Tercan, M., 2010. Kayseri Gayrimenkul Sektörü ve Öngörüler, Kayseri Ticaret Odası, Mayıs 2010, Kayseri.
- Thomas, S., 2003. A Glossary of Regeneration and Local Economic Development, Local Economic Strategy Center, Manchester, UK.
- Topçu, T., 2010. Kayseri İli, 809 Ada ve 586 Parsel Jeoteknik Etüt Raporu, Ankara.
- Ülger, N.E. ve Ülger, C., 2009. Değerleme Esaslı İmar Uygulama Yöntemine İlişkin Bir Model, 4. Ulusal Mühendislik Ölçmeleri Sempozyumu, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.
- Ülger, N.E., 2010. Türkiye’de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.
- Yasin, M. ve Şahin, C., 2013. Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul.
- Wekerle, G.R. ve Whitzman, C., 1995. Safe Cities: Guidelines for Planning, Design and Management, A Division of International Thomson Publishing, U.S.A.

RAPORU HAZIRLAYAN EKİBİN ONAYI

İş bu rapor tarafımızdan Kayseri İli Kocasinan İlçesi Fatih ve Sahabiye Mahalleri ve çevresinde yürütülen alan çalışmaları, önceki bütün çalışma ve raporlar ile ilgili kurumların kayıtlarından yararlanılarak hazırlanmış olup, her iki mahallede halihazır durum ve kentsel dönüşüme gereksinim olup olmadığı hususlarının teknik, sosyal, mekansal, hukuki, ekonomik, çevresel ve taşınmaz piyasaları yönlerinden değerlendirilmesi yapılmış, konu ile ilgili uluslararası ve ulusal standartları, bilimsel esaslar ve konuyla ilgili yasal düzenlemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. Bilimsel araştırma sonuçlarına dayalı olarak hazırlanan iş bu rapor takdiri ilgili idare'ye ait olmak üzere saygı ile sunulmuştur.

09.01.2015

Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Gayrimenkul Geliştirme ve Çevre Yönetimi Uzmanı

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Başkanı

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimleri Fakültesi Dekan V.

Prof. Dr. Metin ARSLAN

Yapı Bilgisi, Maliyet Etüdları ve Maliyet Yönetimi

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Prof. Dr. Recep KILIÇ

Jeoloji Mühendisliği; Geoteknik Uzmanı

Ankara Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Jeoloji Mühendisliği Bölümü

Prof. Dr. Nilay ÇABUK KAYA

Sosyoloji; Sosyal Değerlendirme Uzmanı

Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi Sosyoloji Bölümü

Prof. Dr. Şebnem AKIPEK ÖCAL

Hukuk; Medeni Hukuk Uzmanı

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

A.Ü. Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi

Doç. Dr. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ

Şehir ve Bölge Planlama Uzmanı

Gazi Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Dr. Yeşim ALİFENDİOĞLU

Taşınmaz Geliştirme, Proje Geliştirme ve Yönetimi Uzmanı

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Dr. Berrin ÇAKMAKLI

Mimar; Yapı Bilgisi, Maliyet Etüdları ve Maliyet Yönetimi

Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü

EKLER

Ek-2: İncelenen Mahalle Sınırları İçinde Kalan Tescilli Yapıların Konumu



