

LLER BANKASI ANON M RKET

**MAR HAKKI TRANSFER (HT) MODEL VE LLER BANKASININ HT
BANKASI YAPILANMASININ ARA TIRILMASI**

Ferdi TA A

UZMANLIK TEZ

HAZ RAN 2018



ILBANK

TÜRKİYE'NİN YAPICI GÜCÜ

LLER BANKASI ANON M RKET

**MAR HAKKI TRANSFER (HT) MODEL VE LLER BANKASININ
HT BANKASI YAPILANMASININ ARA TIRILMASI**

Ferdi TA A

UZMANLIK TEZ

Tez Dan, man,(Kurum)

Mehmet Rag,p BAYRAK

Tez Dan, man, (Ankara Üniversitesi)

Dr. Ö r. Üyesi Ozan ZENG N

Ferdi TA A taraf,ndan haz,rlanan ÷ mar Hakk, Transferi (HT) Modeli ve ller Bankas,n,n HT Bankas, Yap,lanmas,n,n Ara t,r,lmas,ö adl, tez çal, mas, a a ,daki Yeterlik S,nav Kurulu taraf,ndan OY B RL / OY ÇOKLU U ile UZMANLIK TEZ olarak kabul edilmi tir.

	Unvan,	Ad, ve Soyad,	mzas,
Ba kan	Genel Müdür Yard,mc,s,	Salih YILMAZ	
Üye	Daire Ba kan,	Hüseyin TÖREN	
Üye	Daire Ba kan,	Hakk, ÇIRAK	
Üye	Daire Ba kan,	Orhan I IK	
Üye	Daire Ba kan,	Doç. Dr. Birol KAYRANLI	

Kurul Tarihi: 19.06.2018

ETİK BEYAN

İLLER BANKASI ANONİM PİYASALAR VE MENKUL DEĞERLER BORSASI Uzmanlık Tezi Yazım Kuralları'na uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmamda; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları, akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğim, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları, bilimsel etik ve ahlak kuralları'na uygun olarak sunduğumu, tez çalışmamda yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmamın özgün olduğunu bildiririm, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

Ferdi TAĞA
19 Haziran 2018

mar Hakk, Transferi (HT) Modeli ve İller Bankası, HT Bankası, Yapılanması,
Araştırması,

(Uzmanlık Tezi)

Ferdi TAŞA

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

Haziran 2018

ÖZET

mar Hakk, Transferi (HT); kentlerde tarihi ve kültürel mirasın korunması, doğal kaynakların ve tarım arazilerinin korunması, riskli bölgelerde imarın önlenmesi gibi amaçlar doğrultusunda, kentsel planlamada kullanılan yöntemlerden birisidir. Belirtilen amaçlar doğrultusunda tanımlanan bölgedeki (gönderen bölge) mülk sahiplerinden alınan imar hakları, imarın artırılması, planlanan bölgeye (alan bölge) transfer edilmektedir. Gönderen bölgedeki mülk sahibinin mülkiyet hakkı, kamu yararına katılmakta ve kendisine bir nevi tazminat niteliğinde olan imar hakkı transferi (HT) sertifikası verilmektedir. mar yöneticilerinin artırılması, planlanan bölgede fazladan imar hakkı, bu sertifikaların alınmasıyla elde edilmekte ve hali hazırda bulunan imar hakkı artırılmaktadır. Bir HT programında transferi söz konusu olan imar hakları, neredeyse ve miktarını belirlerken, gönderen bölge ile alan bölge arasındaki ekonomik denge göz önünde bulundurulmalıdır. Aksi takdirde, gönderen bölgedeki taşınmaz mal sahipleri, katılmayan imar hakları, karışık, neredeyse kendilerine tazminat niteliğinde verilen imar hakkı transferi sertifikası, likit varlıklara çevirmekte zorlanırlar. Transferi söz konusu olan iki bölge arasında adeta bir özkazan-kazan ortamı oluşturulmalıdır. Bu sertifikaların piyasasını oluşturması, söz konusu varlıkların likidite kabiliyetini ve güvenilirliğini artıracağı, içindir ki, transfer bankası, HT programında önemi karışık, neredeyse artmaktadır. Bu çalışmada kentsel plan uygulama araçlarından birisi olan mar Hakk, Transferi (HT) incelenmekte, uygulama programları, dünyadaki bazı örnekleri üzerinden bazı faktörleri belirlenmeye çalışılmaktadır. Türkiye’de uygulanması gündemde olan HT’nin yerel yönetimler ve LBANK açısından potansiyeli araştırılmakta ve HT’nin kamu yönetiminin hali hazırdaki kentsel dönüşüm uygulamalarına entegrasyonu sürecine LBANK bünyesinde yapabilecek katkıları ve sonuçları araştırılmaktadır.

Anahtar Kelimeler : Kentsel Planlama, mar Hakk, Transferi (HT), mar Hakk, Transferi Sertifikası, Transfer Bankası, LBANK.
Sayfa Sayısı : 105
Tez Danışmanı (Kurum) : Mehmet Ragıp BAYRAK
Tez Danışmanı (Ankara Üniversitesi) : Dr. Özgür Üyesi Ozan ZENGİN

Transfer Development Rights (TDR) and Studying of Iller Bankas, TDR Bank Structure

(ILBANK Expertise Thesis)

Ferdi TA A

LLER BANKASI ANONIM Sirketi

June 2018

ABSTRACT

Transfer of Development Right (TDR); protection of historical and cultural heritage in cities, protection of natural resources and agricultural land, prevention of development in risky areas, one of the the method that can be used in urban planning. The zoning rights received from the property owners in the zone defined in the direction of the stated purposes are transferred to the planned zone. The property right of the landlord in the sending zone is restricted to the public interest and a transfer of development right (TDR) certificate, which is a kind of indemnity, is given to him. The right to build more land in the planned zone to increase the density of development is obtained by taking this certificate and the existing construction right is being increased. The economic balance between the sending zone and the receiving zone should be taken into account when determining the value and amount of the zoning rights, which is the transfer in the TDR program. Otherwise, the owners of the immovable property in the sending zone will have difficulty in converting the transfer right certificate to the liquid assets in compensation for the restricted development rights. A "win-win" occsion should be established between the two regions in question, which is transfer. Since the formation of this certificate market will increase the liquidity capability and reliability of the entity, it is anticipated in the TDR program of the transfer bank. In this study, Transfer of Development Right (TDR) , which is one of the urban plan application tools, is examined and success factors are tried to be determined through some examples of application programs in the world. It is investigated implementation of the local governments and potential for ILBANK TDR's on the agenda in Turkey and contribute TDR of the integration of urban regeneration current practice of public administration can be done in ILBANK within the processes and outcomes are being investigated.

Key Words : Urban Planning, Transfer of Development Right (TDR), Transfer of Development Right Certificate, Transfer Bank, LBANK.
Page Number : 105
Supervisor(Corporate) : Mehmet Rag,p BAYRAK
Supervisor(Ankara University) : Dr. Öğr. Üyesi Ozan ZENG N

TE EKKÜR

Bu çal, man,n ortaya ç,kmas,nda sahip oldu u bilgi birikimini ve deste ini sürecin en ba ,ndan sonuna kadar benden esirgemeyen kurum dan, man,m Uzman Mehmet Rag,p BAYRAKø ÷ ller Bankas, A. ö en içten te ekkürlerimi sunuyorum.

Tan,maktan memnun oldu um, yap,c, yakla ,m, ve tavsiyeleri ile çal, man,n ekillenmesinde katkı,s, olan Dr. Ö r. Üyesi Ozan ZENG Nø ÷ Ankara Üniversitesiö te ekkürü bir borç addediyorum.

Hayat,m,n her a amas,nda emekleri, sab,rlar,, sevgileri ile hep arkamda olan motivasyon kayna ,m sevgili aileme ve babaanneme en içten minnetlerimi sunuyorum.

Ç İNDEK İLER

	Sayfa
ÖZET.....	i
ABSTRACT	ii
TE EK KÜR	iii
Ç İNDEK İLER	iv
Ç İZELGELER N L İTES	vi
EK İLLER N L İTES	vii
RES İMLER N L İTES	viii
KISALTMALAR	ix
G İR	1
1. KENTSEL PLANLAMA VE KENTSEL DÖNÜ İM	5
1.1. Kent ve Kentle me Kavram,n,n Üzerine	5
1.2. Kentsel Planlama	7
1.3. Türkiye de Kentsel Planlama	10
1.3.1. Osmanlı dan Cumhuriyet e planlama anlay, ,.....	11
1.3.2. Genç Cumhuriyet döneminde planlama anlay, ,.....	11
1.3.3. 1950-1960 dönemi planlama çal, malar,.....	12
1.3.4. 1960-1980 dönemi planlama çal, malar,.....	14
1.3.5. 1980 den günümüze planlama anlay, ,.....	16
1.4. Kentsel Planlamada Kullan,lan Yöntemler	21
1.4.1. Bölgeleme (Zoning).....	21
1.4.2. Kamula tırma	23
1.4.3. Arsa ve arazi düzenlemesi (AAD), düzenleme ortaklık pay, ve hamur kural,.....	27
1.4.4. Trampa/Takas i lemleri	30
1.5. Kentsel Dönü im.....	33
1.5.1. Kentsel dönü im kavram,.....	33
1.5.2. Kentsel dönü ime-ideal kente ili kin örnek iki kent.....	34
1.5.3. Kentsel dönü imde trajik bir son.....	36
1.5.4. Ça da anlamda kentsel dönü ime bak,	38
1.6. Türkiye de Kentsel Dönü imün Durumu	40
1.6.1. 1980-2000 dönemi Türkiye de ça da anlamda kentsel dönü imün anla lmas,	41
1.6.2. 2000 ler sonrası, kentsel dönü imün durumu	44
2. MAR HAKKI TRANSFER (HT - TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHT-TDR) MODEL VE TRANSFER SERT İF KASI UYGULAMASI	49
2.1. mar Hakk, Kavram,	49
2.2. mar Hakk, Transferi Kavram, (HT)	50
2.2.1. Gönderen bölge-Alan bölge kavram,.....	53
2.2.2. mar hakk, transferi sertifikas,	56
2.2.3. mar Hakk, Transferi (HT) Bankas,	58
2.3. mar Hakk, Transferi (HT) Modeline Dair ki Uygulama Örne i	60
2.3.1. Montgomery County's Farmland Preservation program,	61

2.3.2. Bombay (Mumbai) HT program,	62
2.4. mar Hakk, Transferinde (HT) Ba ar, Faktörleri	63
2.5. Türkiye�de mar Hakk, Transferi (HT).....	67
2.5.1. Türkiye�de imar hakk, transferinin mevzuattaki yeri	67
2.5.2. mar hakk, transferi (HT) modeli ve Van Gölü Havzas, pilot al, mas,	73
2.6. ller Bankas, A. . ve mar Hakk, Transferi (HT) al, tay,.....	75
3. TÜRK YE�DE MAR HAKKI TRANSFER (HT) BANKASI	
OLARAK LLER BANKASININ YAPILANDIRILMASI	77
3.1. ller Bankas, Hazine (Fon) Yönetimi Bölümünün Yap,land,r,lmas,.....	79
3.1.1. Döviz ve para piyasalar, grubu.....	80
3.1.2. Hazine pazarlama grubu	81
3.1.3. Sabit getirili menkul k,ymetler grubu.....	81
3.1.4. Türev finansal araçlar grubu	82
3.2. HT Bankas, Olarak ller Bankas, A.	83
SONUÇ VE ÖNER LER	91
KAYNAKLAR	96
ÖZGEÇM	105

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 3.1. Kayıt Altına Alınmış Olan Sermaye Piyasası Araçları,	84

EK LLER N L STES

ekil	Sayfa
ekil 1.1. Türkiye Genelinde Sit Alanlar, Da ,l,m	32
ekil 2.1. Mülkiyet Haklar, Demeti	50
ekil 2.2. mar Hakk, Transferinin (HT) Kalk,nma-Koruma-Mülkiyet Haklar, Aras,ndaki Yeri.....	52
ekil 2.3. Kurgusal Bir HT Program,nda Gönderen Bölge ve Alan Bölgenin Görünümü.....	54
ekil 3.1. EMKT ve MKS Entegre Hesap Yap,s,.....	86

RESİMLERİN LİSTESİ

Resim	Sayfa
Resim 1.1. Tony Garnier'in Endüstri Kenti Önerisi.....	35
Resim 1.2. Ebenezer Howard'ın Bahçe şehir Önerisi	36
Resim 1.3. The Pruitt-Igoe Filmi Afisi	37
Resim 3.1. İmar Hakkı, Sertifikası, Örneği.....	87

KISALTMALAR

Bu çal, mada kullan,lm, olan k,saltmalar, aç,klamalar, ile birlikte a a ,da sunulmu tur.

K,saltmalar

Aç,klamalar

AAD	Arsa ve Arazi Düzenlemesi
ABD	Amerika Birle ik Devletleri
AP	Aç,k Piyasa lemleri
APKOM	Aktif-Pasif Komitesi
BM	Birle mi Milletler
B ST	Borsa stanbul
EMKT	Elektronik Menkul K,ymet Transferi
D BS	Devlet ç Borçlanma Senetleri
GMA	Growth Management Act
LBANK	ller Bankas, Anonim irketi
LLER BANKASI A. .	ller Bankas, Anonim irketi
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
MKK	Merkezi Kay,t Kurulu u
NIM	Net Interest Margin
OTAS	Borsa D, , lemler Bildirim Program,
ROA	Return of Assets
ROE	Return on Equity
SPK	Sermaye Piyasas, Kurulu
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankas,
TMK	Türk Medeni Kanunu
TOK	Toplu Konut daresi
STK	Sivil Toplum Kurulu lar,
UN-HABITAT	Birle mi Milletler nsan Yerle imleri Program,
VB	Ve Benzeri
YY	Yüzy,l

Çal, man, n as, l konusu olan imar hakk, transferi modeline ikinci bölümde yer verilmi tir. Bat, hukukunda ödevelopment rightö ekinde ifade edilen ve ögeli me hakk,ö olarak dilimize çevrilen söz konusu hakk, n hukuk literatürümüzdeki kar, l, , imar hakk, d, r. mar hakk,, yetkili otorite taraf, ndan haz, rlanan, tek tarafl, düzenleyici i lem niteli inde olan ve ayn, zamanda insan-çevre ili kisinin s, n, r, n, belirleyen imar planlar, çerçevesinde bireylerin bina yapma hakk, olarak nitelendirilebilir. Nüfus yo unlu unun artmas,, koruma, afet riski vb. nedenlerle kamu yarar, gözetilerek sak, ncal, görülen alanlar, n geli iminin durdurulmas, geleneksel plan uygulama araçlar, ile etkin olarak sa lanamam, ve söz konusu imar haklar, n, n menkulle tirilerek geli im bölgesi olarak dü ünülen alanda kullan, lmas, dü ününcesi HT modelini ortaya ç, karm, t, r. HT plan uygulama arac,, 4. sanayi devrimine do ru h, zla ilerledi imiz ça da dünyada, özellikle kentlerin imardan kaynaklanan sorunlar, n çözümüne yeni bir soluk getirmi tir. HT, kent politikalar, do rultusunda imar yo unlu u daha fazla artmas, istenmeyen bölgedeki (gönderen bölge) ta , nmaazlar, n k, s, tlanan imar haklar, n, n sertifikasyon i lemi ile imar, n artmas, nda sak, nca görülmeyen alanda (alan bölge) kullan, m, na izin verilmesine ya da söz konusu sertifikalar, n transfer bankas, arac, l, , ile nakit paraya çevrilmesine cevaz veren plan uygulama arac, olarak tan, mlanmaktad, r. Böylece imar k, s, tlama karar, n, n muhatab, olan gönderen bölgenin muhafazas, sa lan, rken, söz konusu bölgedeki ta , nmaaz sahiplerinin ma duriyeti giderilmeye çal, , lmaktad, r. Ayr, ca alan bölgede yap, la mak isteyen proje sahiplerine sertifika yolu ile ek imar hakk, tan, nmaktad, r. Yönetim ise imar hakk, n, n menkulle tirilmesi yolu ile alternatif plan uygulama araçlar, na göre kaynaklar, n, daha etkin ekilde kullanmaktad, r. Bir nevi kentteki aktörler aras, kazan-kazan ortam, yarat, lmaktad, r. Söz konusu ortam, n yarat, lmas, ve modelin ba ar, l, olmas, için ba l, ca unsurlara ikinci bölümde etrafl, ca de inilmi tir. Yap, lan çal, malarda kat, l, m, n zorunlu tutuldu u ve ikincil piyasalar, n düzenlenmesinde transfer bankas, olu umuna yer verilen programlar, n öne ç, kt, , görülmektedir. Türkiyeøde mali imkânlar, k, s, tl, olan yerel yönetimlerin kentsel politikalar, uygulama a mas, nda kar, la t, , sorunlar, n çözümüne, yetki ve kapsam, n, n etkin bir ekilde belirlenmesi durumunda HT modelinin büyük ölçüde faydal, olaca , dü ünülmektedir. Ülkemizde birçok yerel yönetimin ise korunmas, gereken bölgelerde geleneksel plan uygulama araçlar, n, kullanarak gerek siyasi-toplumsal bask, gerekse maddi yetersizlikler sonucu ço u zaman yeterli olmad, , görülmektedir. Bu do rultuda alternatif plan uygulama arac, olarak dü ünülen HT modelinin yasal mevzuattaki yeri incelenerek, eksik yönleri dünyadaki uygulama örnekleri , , nda anlat, larak bölüm sonland, r, lm, t, r.

2863 sayılı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile sertifikaların basılması, saklanması, alım-satım işlemlerinin onaylanması, ve veri tabanının oluşturulması ile yetkili kuruluş olan İller Bankası A.Ş.'nin fon yapılışını, tesis etmesi, yetkili kuruluşun, görevi ifa etmesi için oldukça önemlidir. Üçüncü bölümde fon yapılışının tesisi için gerekli olan birimler anlatılmış ve İller Bankası A.Ş.'nin teklif yapışında bu doğrultuda atması gereken muhtemel adımlar tespit edilmiştir. HT programında basılan sertifikaların çevrilgen olması, modelin başarısızlıklarından biridir. Piyasasının aktif ve güvenilir olmadığı, içinde düşüşler, barındıran piyasalarda sertifikaların bu özelliğini sağlamak mümkün olamamaktadır. Güvenin tam olmadığı piyasalarda, basılan sertifikaların speküle edilmesi kentsel rantın dengesiz dağılımına neden olacak ve modeli başarısızlaştıracaktır. Bu durumun önüne geçmek için HT bankası, modelini iktisadi inisiyatifler adıyla bir nevi sigorta görevi görmektedir. Bu çalışmanın amacı, kurulduğundan bu yana yerel yönetimlerle işbirliğinde oldukça tecrübeli olan LBANK'ın, alternatif kentsel planlama/dönüşüm uygulama araçları içinde sunulan HT programında, transfer bankası niteliğinin araştırılarak ve yapılması gereken düzenlemeleri ortaya çıkarmaktır.

1. KENTSEL PLANLAMA VE KENTSEL DÖNÜ ÜM

19. yy yeni üretim ekillerinin insan,n hayat tarzlar,n, de i tirdi i ve dönü türdü ü zaman dilimidir. Kentler büyük nüfus kitlelerinin bir arada ya ad, , mekân haline gelmi , ihtiyaçlar,n kar ,lanmas, aç,s,ndan planlaman,n önemi her ölçekte anla ,lmaya ba lam, , dolay,s,yla bu durum kentlere yans,m, t,r. Kentsel mekânda ticari, sanayi, konut, sosyal donat, alanlar, planlanm, ; ayn, zamanda kentsel çöküntü alanlar,n,n yeni duruma uyumunun sa lanmas,na çal, ,lm, t,r. Söz konusu çal, malar,n her biri zaman,n ruhunu yans,tmas, aç,s,ndan önemlidir. Ya anan iyi ya da kötü tecrübeler , , ,nda anla ,lm, t,r ki, bir kentin planlanmas, ve dönü türülmesi salt mekân,n planlanmas,n, ve dönü türülmesini de il, birçok etkeni bir içinde bar,nd,ran süreci ifade etmektedir.

1.1. Kent ve Kentleşme Kavram,n,n Üzerine

Kent kavram,, tarihsel süreçte insan,n dinamizmine ayak uydurmaya çal, an ve daha sonra insan, de i tirebilen, toplumdan topluma anlam, farklı,la an bir olguyu açıklamaktadır. Winston Churchill'ın "Biz binalar,m,z, ekilendiririz ard,ndan da onlar bizi ekilendirir" sözü bu ifadeyi destekler niteliktedir.

Latince kökeni itibari ile kent anlam,na gelen "civitas" kelimesinden türeyen ve uygarlık anlam,na gelen "civilization", "Medine" den türeyen "medeniyet" sözcü üne bakt, ,m,zda kent ile uygarlık ve çağ da lık aras,nda bir paralellik olduğu görülmektedir (Topal, 2004: 277). Orta Asya Türk tarihine bakıld, ,nda Farsça kökenli "ehro" sözcü üne kar ,lık gelen, So dçadan Türkçeye geçen "ökendö" kavram, kar ,m,za ç,kmakta ve "Ta kent, Semerkant gibi birçok kadim yerle ime isim verdi i görülmektedir (Bayram, 2017: 229). Ça da ifadesi ile kentler hakk,nda ekonomik, nüfus, sosyoloji, tarih, co rafia, ekoloji, arkeoloji gibi bilim dallar,nca inceleme alan, haline getirilmi ve birbirinden farklı bak, aç,lar,yla tanımlamalara yer verilmi tir.

bn Haldun "Mukaddime" adlı eserinde kent ile kendisinin "öbedevi" olarak adlandırıldı, , k,r hayat,n, ekonomik potansiyellerine ve üretim miktarlar,na göre ay,rım, t,r. Kentte yaayan insanlar,n yerle ik yaşam tarz,na sahip olmas,n,n yan,nda, üretim ekli ile k,rsal yaşamdan ayrıldı, ,n, ifade etmi tir. Haldun'a göre insan, hayat,n, sürdürmek için gereken ekonomik ve sosyal ihtiyaç,n, kar ,layan bireylerle bir araya gelerek cemiyetler halinde yaşam, ile hayvanlardan ayrılmaktadır (Elmac, ve Bekdemir, 2008: 80).

Max Weber kenti ekonomik ve siyasal organizasyon olarak, homojen olmayan ve göreceli özerkliğe sahip yer olarak kavramlaştırmıştır. Ekonomik olarak kent, bireylerin geçimlerini tarımdan ziyade ticaretle sağlar, yer manasına gelmektedir. Ekonomik açıdan ticaretin ön planda olduğu kentlerde, heterojen topluluğu bir arada tutan, kendine has bir hukuk düzeni ve bir dereceye kadar da özerklik söz konusudur (Topal, 2004: 280-281).

Marx ve Engels'in kente dair düşünceleri, Alman deolojisi eserinde kendine yer bulmuştur. Marx ve Engels Alman deolojisi adlı eserinde ilgili bölümüne değinmişlerdir. Buna göre ilgili bölümü üretim ekollerini belirleyerek sanayi ve ticareti tarımdan ayırmaktadır. İlgili bölümünün kırsal alanlara göre fazla olduğu kentler, üretim için gereken araçlar ve malların toplandı, yerdir. Kırsal alanlar ise daha azdır, barındırmaktadır. Sanayile menen kentleri doğurduğunu ve artan nüfusun kentlerde istihdam alanı yaratabileceğini belirtmiştir (Topal, 2004: 284).

Kent hakkında literatürde yapılan anlamlandırılmalarına bakıldığında coğrafî, demografik, ekolojik, sosyolojik temelli tanımlamalar görmek mümkündür. Bu durum kent olgusunun dinamikliğini kanıtlar niteliktedir. Geni anlamda kapsayıcı olarak kent, heterojen nüfus kitlesinin bir arada yaşadığı, üretim eklinin sanayi ve ticarete dayandığı, konut yoğunluğunun fazla olduğu, hukuki ve yönetsel olarak kırsal ya da ama nazaran daha özerk olduğu, kamusal hizmetlerin daha yaygın olarak sunumunun gerçekleştirildiği, coğrafî olarak çevresine göre önemli geçiş noktaları barındıran yerleşim olarak tanımlanabilir (T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İller Bankası, A.Ş., 2014: 26-27).

Ülkemiz mevzuatında kent hakkında kurumsal bir tanımlama görmek mümkün değildir. 442 sayılı Köy Kanununun 1. maddesinde köy ile kent arasında nüfus kriteri baz alınarak böyle bir ayrım yapılmıştır.

“Nüfusu iki binden az olan yerleşim yerleri (köy) ve nüfusu iki bin ile yirmi bin arasında olanlar (kasaba) ve yirmi binden çok nüfusu olanlar (şehir) denir. Nüfusu iki binden az olanlar, olsa dahi belediye teşkilatı, mevcut olan nahiye, kaza ve vilayet merkezleri kasaba itibarıyla (Köy Kanunu, 1924).

19 yüzyıldan itibaren artan sanayileme, köyden kente göçü tetiklemi ve tarımsal nüfusu azaltmıştır, kent nüfusunun artmasına yol açmıştır. Kentleşme hızı ve düzeyi, savaş ve buhran zamanlarında her ne kadar duraksama göstermişse de artan endüstriyel ve teknolojik gelişmelerle birlikte artan bir grafiğe sahip olmuştur. Sonuç olarak kent sayısı ve kent nüfusu artmıştır, mevcut kentlerin de metropol bir niteliğe büründüğünü görülmüştür.

Kentle me sadece demografik bir hareket olarak nitelendirilmemektedir. Buna ek olarak iktisadi, sosyolojik, kültürel ve siyasal de i kenleri içinde bar,nd,r,maktadır. Kentler söz konusu de i kenlerden hem etkilenen hem de onlar, etkileyen, dönü türen, girift bir kavramd,r. Bu kavram ekonominin ve toplumun yap,s,ndaki de i ikliklerden hem etkilenmekte, hem de onlar, etkilemektedir (Kele ve Mengi, 2014).

Kentle me oran,n,n art, ,; tarihi ve kültürel varl,klar,, do al koruma alanlar,n, ve kent kimli ini tehdit eder hale gelmi tir. Buna ek olarak kentte ya ayanlar, plans,z, çarp,k yap,la ma, artan altyap, ihtiyac, ya da mevcut ko ullar,n yetersiz kalmas, gibi sorunlarla kar , kar ,ya kalm, lard,r. Günümüzde insanl, ,n ortak mal varl, , olarak kabul gören kentlerde, birbirleri ile ba lant,l, ve karma ,k bir yap,ya sahip olan söz konusu sorunlar,n çözümünde, kentsel planlama ve kentsel dönü üm ön plana ç,kar,lm, t,r.

1.2. Kentsel Planlama

Kentsel Planlama kavram,na dar manada bak,ld, ,nda mekân,n planlanmas, olarak, insanl, ,n ilkel tar,m yapmaya ve yerle ik ya ama peyderpey geçmeye ba lad, , Neolitik Ça a kadar uzanmaktadır. Ça da anlamda kentsel planlama, ya am alan, olarak bir kentin zorunlu ihtiyaçlar,n,n kar ,lanmas,n,n yan, s,ra mimarisinin, esteti inin, karma ,k toplumsal a ,n,n organizasyonunu ifade etmektedir. Bu anlamda kentsel planlaman,n geçmi i Sanayi Devriminden sonraki zamana denk gelir. 19. yy itibari ile makineye dayanan seri üretim, sermayenin ön plana ç,kmas, ana fikri b,rak,n,z yaps,nlar, b,rak,n,z geçsinler ôlaissez faire, laissez passerö olarak ifade edilen liberal görü ü hâkim k,lm, t,r. Fakat artan nüfusla birlikte kentlerde ba gösteren sa l,ks,z ko ullar, kentsel yo unlu un art, ,, hava kirlili i, salg,n hastal,klar insanlar, son derece dramatik bir ya ama itmi tir. Liberal hâkim görü ve 21. yy itibari ile onun muadillerine ba l, olan birtak,m dü ünürler laissez faire, laissez passer ilkesiyle, demokrasiyle ve bireyin temel özgümlükleriyle her ne kadar ba da mad, ,n, iddia etseler de ya anan bu gerçeklik, kentsel planlamay, öne ç,karm, t,r. Ça da Kamu Yönetimi anlay, , ile birlikte önemi artan kentsel planlama ihtiyac, pazar ekonomisinin oturdu u ülkelerin yan, s,ra az geli mi ülkelerde de benimsenmi tir (Scott, Roweis, ve Yolo lu, 2008; Ersoy, 2016).

öKentlerin do al, sosyo-ekonomik ve insan eliyle yap,la m, çevre verilerini, özetle do a, kültür varl,klar, ve tarihsel geli me sürecinde kazanm, oldu u kent yap,s,n,, kent kimli ini, özetle ortak miras,, kültürel miras, büyük kay,plara u ramadan koruyabilmek, s,n,r ve sistem tan,madan tüm dünyay, sarmakta olan liberalizm içinde de il, planlama içinde aranmal,d,rö (Dündar, 2010: 9).

Tarihte ya am,n devam, üretimin iki temel ö esinin bir araya geli iyle teminat alt,na al,nmaktadır. Birincisi kaynak ve üretim için gereken araç ve gereçler (maden kaynaklar,, toprak, binalar, bilimsel dokümanlar vb.), ikincisi sosyal ve mülkiyet ili kileridir (i bölümünü içeren sosyal ve s,n,f sistemi, örgütsel ve otorite yap,lanmas, vb.). Bu iki ö enin bir araya gelmesiyle toplumun mihenk ta lar, olu ur. Bu maddi gereksinimler üstyap,y, ortaya ç,karm, t,r. Söz konusu maddi gereksinimler ile üstyap,n,n etkile imi üretim biçimini belirler (Scott ve di erleri, 2008).

Planlama, yöntemleri rasyonaliteye dayanmas, gereken, eldeki verilerle hedefe ula may, arzulayan sonuç odaklı, bir süreç olarak tan,m,lanmaktadır. Çe itli kentsel kuramlarda bu tan,m, ideolojiler çerçevesinde daha soyut ya da daha somut olarak ele al,nmaktadır. Ülkemizde ve dünyada ortaya konan planlar,n ba ar, ans, ise ne kadar soyut, ütöpik olup olmad, , ile ba lant,l,d,r. Yani, üretim teknikleri kümesi ile sosyal ve mülkiyet ili kileri kümesinin organizasyonunun ne kadar sosyal gerçeklikle yüzle erek kentsel planlaman,n ortaya konulmas, ile alakalı,d,r. Kentsel Planlama, ana fikri itibari ile var olan d, sall,klar,n giderilmesi, dezavantajlı, kesimin yeniden organizasyonu amac, ile ortaya konan toplumsal taraf, daha a ,r basan süreçtir.

öPlan, insana indirmek ve ona mal etmek laz,m. Çünkü plan, insan içindir. nsan plan için de ildir. Plan bir vas,tad,r demi tim. nsan ise, hayal kurabilen, dü ünen ve yaratan bir varl,kt,r. Plan, insan yapacaktır. Ve plan insan,n emrinde olacaktır. Her ey insan içinö (Aydemir, 1987).

Planlaman,n temel ö eleri hedef, zaman ve yöntem olup; temel ilkeleri effafl,k, tutarlı,l,k ve esnekliktir. Planlama sürecini, var olan kaynaklar,n yeniden da ,t,m,nda e itsizlikleri ve dengesizlikleri giderici hedefler konmas, ve bu hedefler istikametinde var olan kaynaklar,n toplum yarar,na kullan,lmas, olarak ifade edilmektedir. Zira iktisat ve kamu yönetiminin, k,t kaynaklar,n toplum yarar,na yeniden da ,l,m,nda planlama mekanizmas,na verece i yön, planlaman,n toplumun gelece i aç,s,ndan hangi amaçlara hizmet edece i önemli bir husus te kil etmektedir (Ekiz ve Somel, 2005). Kentsel planlama politikalar, do rultusunda kent kaynaklar,n,n ülke ya da yap,ld, , bölge içinde yeniden da ,l,m, sa lan,rken ç,k, noktas, kamu yarar,n,n sa lanmas,d,r.

Temel haklar, sınırlanmasında başvurulan başlıca nedenlerden birisi olan kamu yararının, yasama faaliyetlerinin ana amacı, ve sonucudur. Yargıcın yetkilerinin belirlenmesinde temel alınan bir kavramdır. Bir faaliyetin kamu hukukuna uygunluğunun bir ölçütüdür (Saraç, 2002: 1). Kamu yararını, kişinin mülkiyet hakkını, kapsayan tek kavramdır. Kenti planlamak, döşemek, korumak, yol, altyapı yapmak ancak bununla olasıdır. Tarihi çevrenin korunması, ancak bu kavrama dayanarak mümkündür (Dündar, 2010: 20). Devlet, kamu yararını, saikiyle yapmış olduğu eylemlerle bireylerin temel hak ve özgürlüklerini, özellikle mülkiyet hakkını, sınırlamaktadır. Kent planları, uygulanırken kullanılan araçlarla taşınmazlar üzerinde tasarrufta bulunmaktadır. Devletin söz konusu eylemlerinin meşruiyet dayanağı olan kamu yararının, aynı zamanda kent planlama çalışmaları ve araçları odak noktasını oluştururken, mülkiyet hakkına yapılacak olan müdahalenin de sınırlarını belirlemektedir (Levent, 2011).

Kamu yararının tam olarak ne ifade ettiğini konusu uluslararası anlaşmalar ve literatür dahil olmak üzere net bir veri mevcut değildir. Devlet, müdahale sınırlarını belirlerken neye göre hareket edeceğini ya da sınırlarının ne olacağı, tam olarak çizilemediği için zaman zaman mülkiyet hakkının adeta kullanılamaz hale geldiği durumlar yaşanmakta ve bunlar kendini yargı uygulamalarında göstermektedir.

Mülkiyet hakkının, ilkel topluluklardan bu yana kurulmuş olan medeniyetlerde çeşitli anlayışlarla karşılaşılmış; tarih boyunca siyasi, ekonomik, sosyal, hukuki değişim süreçlerinde rol almıştır. Söz konusu hak, Hammurabi Kanunlarından, Roma Hukukuna ve Magna Carta'ya kadar kendine yer bulduğu gibi, günümüzde anayasalarda ve Amerikan İnsan Hakları Sözleşmesi, Evrensel İnsan Hakları Bildirgesi, Afrika İnsan ve Halkları Hakları Kartı, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi gibi pek çok ulusal üstü belgelerde mevcuttur. Bu sayılan pek çok toplum sözleşmesi niteliğindeki belgelerin hiçbirinde mülkiyet hakkının net bir tanımlanmış, görmek mümkün değildir. Çerçevesi ve sınırları genellikle sayma yöntemi ile belirlenmektedir. Örneğin Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin Ek 1 No'lu Protokolünün 1. maddesinde örneğin her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır, demektedir. Söz konusu maddenin devamı ekildedir:

Örneğin yukarıdaki hükümler hiçbir biçimde, bir Devletin, mülkiyetin genel yararına uygun olarak kullanılması, denetim altına almak ya da vergilerin yahut diğer katkıları yahut para cezaları, ödenmesini temin etmek üzere gerekli gördüğü nitelikteki yasalar, yürürlüğe koymasının, yetkisine halel getirmeyecektir (Avrupa Konseyi, 1950: 29).

1.3.1. Osmanlı'dan Cumhuriyet'e planlama anlayışı ,

19. yy tarihimize çağdaşlaştırmada her alanda bir arayış oldu ve aynı zamanda önemli adımların atıldığı, bir zaman, ifade etmektedir. Çağ, yakalama adımları cesurca adımların atıldığı, bu zamana Osmanlı bürokratları, Tanzimat adımları vermiştir. Kentsel planlama açısından bakıldığında ilk adım Ebniye Nizamnamesi olduğu söylenebilir. 1848 yılında İstanbul için çıkarılan bu beyannamenin kapsamı, bir sonraki sene tüm imparatorluğu kapsayacak şekilde genişletilmiştir. Mekânsal, kurumsal, mali açıdan birçok ifade barındıran Ebniye Nizamnamesi'ni 1863 tarihli Turuk ve Ebniye Nizamnamesi ve 1882 tarihli Ebniye Kanunu izlemiştir. Bu düzenlemeler günümüze kadar gelen kentleşme sürecinin ilk adımları, olmuştur (Erkan, 2012).

Özellikle kent mevzuatı, bir tür "vazife-i temdin" aydınlatma, uygarlaştırma görevi görmüştür. İnsanlar, kent yaşamına uyumlu kalmak için onlardan yapmaları, ve kaçınmaları, gereken hareket, tavır ve davranışlar; esnafın, tüccarın, zanaatkarın uymas, gereken normlar, belediyeceyle birlikte, yeni bir insan türünü oluşturmaya yönelik bir mevzuattır. Tüm bu önlemler sağlanarak, güven içerisinde yaşamayan, uyumlu bir kentli zümresi oluşturulmaya, amaçlanmaktadır (Erkan, 2012: 6).

Osmanlı döneminden Cumhuriyet'e kadar kentleşme anlamında görülen gelişmeler daha çok harita üzerinde yapılan çalışmalar olarak kalmış, ya da ortaya çıkan sorunlara genel geçer çözümler bulmak yoluna gidilmiştir. Fakat Cumhuriyet döneminde yapılacak çalışmaların da altı, bu dönemde doldurulmuş, kurumsallaştırma yolunda önemli beşeri ve sosyal sermaye biriktirilmiştir. Tarihimizin ilk belediyesi olan Altınca, Daire-i Belediyenin 1854'te kurulması, 1870'te vilayet salnamelerinin yayınlanması, ile vilayet matbaalarının kurulması, ve buna paralel olarak kent tarihlerinin yazılması, Paris Belediyesi başmühendisi Bouvard'ın yaptığı ve İstanbul'un önemli güzergâh ve perspektifini yansıtan albümü bu çalışmaların, malardan göze çarpanlardır. Söz konusu dönemde kentleşme ile ilgili mimarlık ve estetiğin yanı sıra kentin diğer sorunları, ile de ilgilenildiği görülmektedir. 1917'de Hermann Jannsen'in İstanbul'daki konferansı, ve sonrasında basılan Zaman-, Haziran, Büyük şehir kitapçığı, Ziya Gökalp'ın Çitimaîyat dergisindeki yazıları, Mimar Kemalettin'in Yeni Mecmuası'daki şehirlerde Yıyece i Temin Edecek Müessesat ve İstanbul'da Muvasala Temini isimli yazıları, bu açıdan önemli çalışmalar, malardır (Tekeli, 2005).

1.3.2. Genç Cumhuriyet döneminde planlama anlayışı ,

Cumhuriyet'in kurulmasından sonra karşılaşılan sorunların en başında savaş ile yıkılan kentlerin yeniden imar, dır. Başkent Ankara'nın imar, konusunda

1927 y,l,nda Alman kent planı, Herman Jansen'e kent planı, yapılmış ve bunun uygulanması için 1928 y,l,nda 1351 sayılı kanunla tüzel kişiliğe sahip olan Ankara Belediyesi kurulmuştur. Çıkarılan devletlerimize göre zamanın gerisinde olan Türkiye Cumhuriyetinde kentsel planlama anlamında kurumsallaştırma yoluna gidilmesi için 1930'du yıllar denk gelmektedir.

1930 y,l,nda 1580 sayılı Belediye Kanunu ve aynı yılda çıkarılan 1593 sayılı Umumi Hükümler Kanunu bu konuda önemli bir adımdır. 1580 sayılı Kanunun 15. maddesinin 30. fıkrasında yazan "Beldenin harita, kadastro ve müstakbel ekil plânları, yapmak ve en az beşer senelik bir mesai imar programı hazırlayıp tatbik etmek" ifadesi ile belediyelere imar planı yapma yükümlülüğü getirilmiştir. Bu düzenlemeleri 2290 sayılı Yapı ve Yollar Kanunu, 2033 sayılı Belediyeler Bankası Kanunu gibi çıkarılan kanunlar izlemiştir. 2290 sayılı Yapı ve Yollar Kanunu ile yerel düzeyde plan yapma zorunlu kılınmış, Cumhuriyet tarihinin mekânsal planlama ile ilgili yapılmış ilk düzenlemesi olmuştur. Aynı zamanda Almanya'dan önemli kent planları ve akademisyenler getirilmiştir. Çıkarılan dergi ve mecmualarda kentle ilgili alanındaki çalışmaların altı doldurulmaya çalışılmıştır.

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra siyasi ve ekonomik tercihlerden dolayı, tarihte makineleşmeye hız verilmesi ve ulaşımda karayoluna ağırlık verilmesi toplumsal bir dönüşüme hazırlanmayan Türkiye kentlerinde tahmin edilemeyen sonuçlar ortaya çıkarmıştır. 1940'lerden sonra kırdan kente göçün hızlanması ve kentlerin bu göçü kaldıramayacak durumda olması, kentleri geçekondü sorununu ile karşı karşıya bırakmıştır. Belediyelerin gerek planlama gerekse altyapı hizmetleri konusunda yetersiz kalması ve bu konudaki finansman eksikliği, 1945 y,l,nda 4759 sayılı yasayla İller Bankası'nın kurulmasıyla aşılmaya çalışılmıştır. Aynıca 1948 y,l,nda 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu ile belediyelerin gelirleri arttırılmaya çalışılmıştır.

1.3.3. 1950-1960 dönemi planlama çalışmaları,

Artan kentsel nüfus ve kentsel yoğunluk karşısında özellikle 1950'di yıllardan sonra mevcut düzenlemeler yetersiz kalmış, Ankara'da insan sağlığını tehdit edecek boyuta gelen hava kirliliği, İstanbul'da Haliç'in kirlenmesi, ulaşım sorunları göz ardı edilemeyecek boyuta ulaşmıştır. Devlet tarafından çözüme ulaştırılmayan konut sorunu halk tarafından

çözümüne kavuşturulmaya çalışılm, ve geçekondulama bir hayat tarz, haline gelerek kentsel tahribat artm, t,r.

Bu dönemde liberal ekonomiye geçi tercihi ve demiryolu yerine karayoluna yatırım yapılmas, ülkenin her alan, etkiledi i gibi kentleri de etkilemi tir. Sermayenin birikiminin yeterli olmay, , ise yatırımlar, daha çok sanayiye yönlendirilmesine ve kentsel yatırımlardan k, s, lmas, na yol açm, t,r. Kentlerde ya am için geçekondulama tarz, nda kendi alanlar, n, yaratanlar ve kendili inden geli meye ayak uyduranlar olmak üzere iki tür alan meydana gelmi tir (Özayd, n, Özbek, Özdemir, Ç, l, n, Ba ar, A ,gül, Lordo lu, 2010).

1950'li yıllarda merkezi i alanlar, ve çevresinde nüfus art, ,, beraberinde barınma sorununu getirmi ve bireysel mülkiyetteki tek ya da iki katlı konutlar yerini çok katlı apartmanlara bırakmak zorunda kalm, t,r. Bu durumun gerçekleşme sine aslında devlet ön ayak olmu tur. 1954 y, l, nda 6217 say, l, kanunla Tapu Kanunu'nda de i iklik yapılarak konutlarda mü terak mülkiyet ve irtifak hakk, kurulmas, na olanak tan, nm, t,r. Bu durum salt Ankara, stanbul gibi göz önündeki kentlerde de il Anadolu'nun di er büyük kentlerinde de ya anm, t,r (Kejanl, , Ak, n, ve Y, lmaz, 2007:185). 1934 y, l, nda 2644 say, l, Tapu Kanununda, 1954'te 6217 say, l, yasa ile yapılan bu de i iklikle, apartmanla man, n önü aç, larak orta gelir gruplar, n, n konut sorununa derman olmak istenmi tir. Çünkü merkezi i alanlar, ve çevresinde barınma iste i kent içi arsalar, n de erini oldukça yukarı, çekmi , bireysel mülkiyetteki tek ya da çift katlı barınmalarla bu sorunu çözmek imkân, z hale gelmi tir (Cantürk, 2016).

Koruma bilincinin geli mesi aç, s, ndan bu dönemde önemli düzenlemeler ve kurumlar olu turulmu tur. 2 Temmuz 1951 tarihli 5805 say, l, Gayrimenkul Eski Eserler ve An, tlar Yüksek Kurulu Te kiline ve Vazifelerine Dair Kanun ile Milli E itim Bakanl, , bünyesinde Gayrimenkul Eski Eserler ve An, tlar Yüksek Kurulu (GEEAYK) kurulmu tur. Söz konusu kurulun olu turulmas, koruma alan, nda büyük bir geli me olarak görülmektedir. Ülke çap, nda korunmaya muhtaç mimari ve tarihsel özellikleri olan yapılar, n ve ta , nmaz eski eserlerin korunma, bak, m, onar, m, restorasyon işlerinde uyulmas, gereken ilkeleri ve yöntemleri saptamak; saptad, , ilke ve amaçlar, n uygulanmas, n, izlemek ve denetlemek; an, tlar ve ta , nmaz eski eserlerle ilgili gelen talepleri ve özel ara t, r, malar, ile kurul üyeleri taraf, ndan bilgi edinilecek her türlü konu ve

uyu mazlık üzerinde bilimsel görüş bildirmekle sorumlu olundu u söz konusu kanunda belirtilmi tir (Kejanlı, ve di erleri, 2007).

1954 tarihli 6235 sayılı, yasa ile Türk Mühendis ve Mimar Odaları Kurulması, kentsel planlama ve gelişme alanında sivil toplumun katılımı, ve bu mecrada kurumsallaşma adına önemli bir adımla, t.r.1956 yılında çıkarılan 6785 sayılı, İmar Kanunu, kentsel planlamada çerçeve kanunu olmu tur. Söz konusu kanun ile belediyelere mücavir alan d, nda da imar planı yapma yetkisi verilmi tir Daha sonra 1958 yılında 7166 sayılı, kanunla İmar ve Şehircilik Bakanlığı, kurulmu İmar planı yapma konusunda belediyelerle yetkili kılınmış, t.r ve kent çal, maları, n.n bakanlık eliyle yürütülmesi amaçlanmış, t.r. 1958 yılında İstanbul İmar Planlama Müdürlüğü için İller Bankası, eliyle kurulması, ve Profesör Luigi Piccinato'nun teklifleri ile geçici devresine yönelik nazım planları, n.n üretilmesi dönemin diğer gelişmeleri arasında, (Özaydın, ve di erleri, 2010).

1.3.4. 1960-1980 dönemi planlama çal, maları,

Bu dönem önceki dönemin plansız programsız liberalleşme politikaları, n.n aksine, planlı, programlı, kalkınma dönemi olarak adlandırılmaktadır. 1960 yılında Devlet Planlama Teşkilatı, n.n kurulması,, 1961 Anayasası, ile kalkınma planları, n.n hazırlanması, n.n hükme bağlanması, kurumsal tabanda planlamaya verilen önemi göstermektedir (TMMOB Mimarlar Odası,, 2010).

1961 Anayasası, n.n 49. maddesinde Konut Hakkında yer verilmi tir. İlgili maddede "İ devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlıklı artları, na uygun konut ihtiyaçları, n, karşılayacak tedbirleri alacaktır" (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1961) diyerek anayasal çerçevede bu hakkı koruma altına almış, t.r. Bu aynı zamanda var olan sorunun da büyüklüğüünü kabullenmek ifade edilmektedir. Devlet Planlama Teşkilatı, bu amaçla kurulmuş ve beşer yıllık dönemlerle ulusal kalkınma planları hazırlanmaya başlanmıştır, t.r.

Örneğin 1. Beşer Yıllık Kalkınma Planında o yıllarda geçekonduda yaayan insan sayısı, n.n 1,2 milyon olarak belirtilmi tir. Türkiye'nin toplum yapısı, n.n hızla değiştiği, nüfusun yüzde 3 gibi yüksek bir rakamla büyüdüğü ve bunların durmadan büyüyen meselelerin ortaya çıkması, na neden olduğu belirtilmi tir. Konut sorununun çözümünde yapılacak yatırımların toplumun genelini ihtiyaçları, n, karşılayacak halk tipi konutlara yönlendirilmesi ön plana alınmış, t.r. Böylelikle on beş yıl içinde doğacak konut ihtiyacı,

geni ölçüde karılanmas, hedeflenmi tir (T.C. Ba bakanlık Devlet Planlama Te kilat,, 1963).

Bu dönem hızlı kentleşmenin devam etti i fakat önceki döneme göre yavaşlad, , dönemdir. Bunun nedeni 1970'li yıllara kadar yasal sınırlanmış şekilde, sonraki dönemde ise yasadışı, yollardan Batı Avrupa bölgesine özellikle Almanya'ya yapılan niteliksiz göçtür. Buna karşın kırsal kesimden kentlere yapılan göçün devam etmesi, büyük kentlerde yaşanan sorunların da niteliğini de irtirmi tir. Yerleşimler belediye sınırlarından dışarıya taşınmaya başlamış ve Ankara, İstanbul, İzmir metropol kent haline gelerek bu kentlerde birden çok belediye oluşturulmuş, yoluna gidilmiştir. Merkezi iş alanları, etrafında yoğunlaşmalar hava kirliliği ve yangın tehlikesi altında müdahale sorununu beraberinde getirirken, otomobilin günlük kullanım aracı haline gelmesi trafik sorununa yol açmış, t.r. 1965 yılından sonra kentlerdeki sanayi alanları, kent dışına taşınarak siteler haline getirilmesi kent üzerindeki baskıyı azaltmış, t.r. Konut sorununa ise kooperatifler yoluyla çözüm getirilmeye çalışılmış, t.r. Sosyal Sigortalar Fonu salt bu amaca kanalize edilmiş ve bu dönemde inşa edilen konutların %10'unun finansmanı bu yolla sağlanmış; fakat bu anlayış yaygınlaşmamış, t.r. 1950'lerde ortaya çıkan yapı satıcı model ise ikinci Beş Yıllık Kalkınma Planında önerilmesine rağmen uygulanması konusunda devlet zayıf kalmış, daha çok özel sektör ve yerel yönetimler bu konuda rol oynamış, t.r (Tekeli, 1998).

Bu dönemde önemli gelişmelerden bir tanesi 1963 tarihli 307 sayılı Belediye Kanununda De i şlik Yapılması Dair Kanunla belediye başkanlarının seçimini doğrudan halkın seçmesi sağlanmış, d.r. Dolayısıyla kentlerde yaşayan insanların siyaset üzerinde baskısı artmış, t.r. Oy kayması ile hareket eden siyasetçilerin kentlerdeki yasadışı çarpık yerleşimlere göz yumması ve kentlerdeki tarihi, doğal, sit alanların talan edilmesine neden olmuştur.

1966 tarihli 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve sonrasında çıkarılan uygulama yönetmeliği ile gecekondu alanının hukuki boyutu ortaya konmaya çalışılmış, t.r. Fakat düzenlemelerin sosyal yönünün eksik olması, sonraki süreçte meydana gelen toplumsal etkiler istenilen başarıya ulaşamamasına neden olmuştur (Çakır, 2011: 217). Arsa ve arazilerin fiyatlarının aşırı artması, kentlerde satın alma gücü olmayan insanların kaçak yapılaşmaya yönlendirdiği söylenebilir. Yapı-sat anlayışının ortaya çıkması, aslında arsa ve arazilerin üzerindeki toplu konut yapımındaki rantın büyük bir etkisi olmuştur. 1969

y,1,nda 1164 Say,1, Arsa Ofisi Kanunu ile arsalar,n fiyatlar,n a ,r, ekilde art, lar,n,n önüne geçilmek istenmi tir.

1961 Anayasas, ile birlikte planlama ve kentlere olan bak, aç,s, bilimsel bir nitelik kazanm, t,r. Örne in 1965 y,1,nda Bakanlar Kurulu karar, ile stanbul, Ankara, zmir, Samsun, Bursa, Erzurum, Elaz, gibi kentlerde naz,m plan bürolar, kurulmu tur. Her ne kadar hayata geçirilemese de milli fiziki plan, bölge planlar, kavramlar, hayat,m,za girmi tir. Kent planlamas, kategorisine salt fiziki planlar olarak bak,lmam, ayr,ca sosyal ve ekonomik k,sm,n,n da önemi anla ,lm, t,r. Kent planlamas, prati inin geli mesinde ller Bankas,ın,n Konya, Bafra, Adana, Erzurum, Trabzon, zmit, Zonguldak, Gaziantep gibi kentlerde açt, , planlama yar, malar,n,n farklı bir yeri vard,r. Planlar,n niteli i, bilimselli i, standard,n,n olmas, gerekti i ve bu konuda belli kültürün olu mas, aç,lan planlama yar, malar,n,n büyük etkisi olmu tur (Tekeli, 1998 ; TMMOB Mimarlar Odas,, 2010).

1.3.5. 1980'den günümüze planlama anlay, ,

1960'd, y,llardan itibaren ba layan kurumsal-geleneksel planlama anlay, ,, 1980'ø kadar rasyonaliteye dayanan, sonuç odakl,, esnek olmayan bir yap,ya sahiptir. 1980'den sonra bu anlay, terk edilm, ilk ç,k, noktas, irketlerle olan stratejik planlama türü benimsenmeye ba lanm, t,r. Bunun kurumsal düzeyde ilk yans,mas, Yedinci Be Y,11,k Kalk,nma Plan, (1996-2000) ile olmu tur (Ekiz ve Somel, 2005 : 123).

1961 Anayasas,nda oldu u gibi 1982 Anayasas,nda Konut Hakk, kendine yer bulmu tur. Anayasan,n 57. maddesinde, öı devlet, ehirlerin özelliklerini ve çevre artlar,n, gözetilen bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyac,n, kar ,layacak tedbirleri al,r, ayr,ca toplu konut tebbüslerini destekleri ö (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1982) diyerek konut hakk,n, ve planlama anlay, ,n, normlar hiyerar isinin en üstüne koyarak me ruiyet alan, olu turmu tur.

Küreselle menin etkilerinin görülmeye ba land, , 1980 sonras,nda kentle me h,z,n,n yava lad, , ayn, zamanda kentlerde yenileme, dönü üm söylemlerinin ve yeni aray, lar,n oldu u bir dönemdir. Bu dönemden günümüze imar, koruma mevzuat,, planlama, kurumsal düzenlemeler yap,lm, t,r. Emlak Kredi Bankas,, Naz,m Plan Bürolar,, Arsa Ofisi, mar skân Bakanl, , ve Planlama Genel Müdürlü ü gibi kurulu lar kald,r,lm, t,r (TMMOB Mimarlar Odas,, 2010).

Çözümüne bir türlü kavu turulamayan konut soruna ek olarak kaçak yapılaşma, kendine alan açma, kentlerde, devlet toplu konut politikası ile çözüm aramaya çalışılmamıştır. 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaat yapanların tabi olacağı esasların düzenlenmesi, toplu konut fonunun oluşturulması, amaçlarıyla Toplu Konut Dairesi Kurulması, çeşitli konut politikaları denenmiştir. İlk başta dar gelirli sınıfların konut sorununu çözmeye yönelik olan bu düzenleme, sonraki yıllarda maliyetlerin artması, kooperatif ve büyük yüklenici firmaların bu alandaki rant arttırma çabaları, nedeni ile orta hatta üst gelir grubuna yönelmesi sonucunu doğurmuştur. Bu sonucun ortaya çıkması, dönemin ekonomi politikalarının da etkisi olmuştur (Cantürk, 2016).

Bu dönemde konut sorununun çözümüne yönelik yapılan kalkınma planlarında çözüm önerileri geliştirilmeye çalışılmış, fakat kendine sınırlı olarak yer bulmuştur. Örneğin Beinci Beş Yıllık Kalkınma Planında (1985-1989) gecekonduyla ilgili izlenecek yol haritası ve ilkeler yer almamıştır. Söz konusu planda, bununla ilgili olarak sadece 1986 tarihli 2981 sayılı Gecekondu Affı Yasası dikkate alınarak gecekondu altyapı hizmetlerinin götürülmesinden ve gecekondu alanlarının iyileştirilmesine öncelik verilmesinden bahsedilmektedir (Çakır, 2011).

1985 yılında çıkarılan 3194 sayılı İmar Kanunu ile 6785 sayılı İmar Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır. Bu kanunla imar planları, yapma ve onama yetkisi belediyelere devredilmiş ve belediyelere aktarılan kaynakların artması sonucu büyük kentlerde kapsamlı planlama ve imar hareketleri başlamıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu kent planlarının hazırlanması, uygulanması konusunda çerçeve kanun niteliğinde olduğu söylenebilir. Plan ve yapılaşma konusunda 1933 yılında Yapı ve Yollar Kanunu ile başlayan ve 1956-1957 yılında 6785 sayılı İmar Kanunu ile sürdürülen merkeziyetçi, bütüncül yaklaşım 3194 sayılı İmar Kanunu ile daha parçalı ve yerel olarak veren bir görünüme evrilmiştir. 1982 yılında 2634 sayılı Turizm Tevvik Kanunu, 1983 yılında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı İmar Kanunu Affı ve 3086 sayılı Kırsal Kanunu yapılaşma, plan yapma ve onama konusunda hükümler içeren aynı dönemde yapılan kanunlardır (T.C. Bayındırlık ve Şehircilik Bakanlığı, 2009).

1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanununda bulunan üç husus, planlama ve yapılaşma alanlarında idari ve mekânsal parçalanmayı destekler niteliktedir. Birinci konu, 3194 sayılı,

kanunda yerel yönetimlere verilen yetki ve sorumluluklar, n s, n, rlar, bak, m, ndan belirsizliktedir. Kanun bir yandan yerel yönetimleri imar planlar, n, n yap, m, ile ilgili yetkili görürken bir yandan da imar planlar, n, n yap, m, ve uygulamalar, konusunda tip uygulama belgelerini i aret etmektedir. kinci konu, birden fazla yetki kullan, m, n, ve parçac, imar planlamalar, n, n yap, lmas, n, destekleyen özelli inin yan, nda kendi içinde bar, nd, ran hükümlerini geçersiz k, lan hususlar, d, r. Söz konusu istisnalar ba l, kl, 4. maddesinde belirtti i hususlar ile plan yapma ve yap, la ma alan, nda çerçeve kanun olma iddias, n, kaybetmektedir. Üçüncü konu, fiziki alanda yap, lmas, öngörülen parçac, ve mevzii plan yapma hususunu destekleyen düzenlemeleridir (T.C. Bay, nd, rl, k ve şkan Bakanl, ,, 2009: 10).

Kent planlamas, n, n yap, lmas, nda ana çat, olarak de erlendirilen 3194 say, l, mar Kanunu, içerdi i birtak, m düzenlemelerden dolayı, ele tiri konusu olmaktadır. Ele tiri konusu yap, lan 3194 say, l, mar Kanununun 4. maddesinin 1. f, kras, u ekildedir:

ö2634 say, l, Turizmi Te vik Kanunu, 2863 say, l, Kültür ve Tabiat Varl, klar, n, Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kayd, ile 2960 say, l, stanbul Bo aziçi Kanunu ve 3030 say, l, Büyük ehir Belediyelerinin Yönetimi Hakk, nda Kanun ile di er özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara ayk, r, olmayan hükümleri uygulan, r, ö (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1985).

Yap, la ma ve plan yapma, onama konusunda sergilenen bu parçac, l yakla , m, n yetki karma as, do urmas, muhtemeldir. Düzenleme konusu yap, lacak bir alan, n özel çevre koruma alan, ayn, zamanda sit alan, olmas, durumunda uygulanacak kanun ve yetkili kurulu , kafalarda soru i areti b, rakabilece i gibi y, llarca süren hukuki uyu mazl, klar, n da konusu olu mas, söz konusudur. 2009 y, l, nda yap, lan Kentle me uras, nda da bu konuya dikkat çekilmi , planlama konusunda yerele önem verilmesine dikkat çekilirken, farklı, kanunlarla ortaya ç, kart, lan yetki ve koordinasyon karma as, ele tirilmi tir. Planlar, n kademeli birlikteli i ilkesi, 6785 say, l, mar Kanunu nda kendine yer bulmazken, 3194 say, l, mar Kanunu ile ilk kez mevzuat, m, zda yer alm, t, r. mar Planlar, n, n yap, m,, uygulanmas,, ölçek ve türleri dikkate al, nd, , nda söz konusu ilkenin önemi daha bir anla , l, r hale gelmektedir (T.C. Bay, nd, rl, k ve şkan Bakanl, ,, 2009: 10-11-12).

2000 di y, llarla birlikte kentlerin dünyan, n ortak miras, oldu u görü ü uluslararası, düzeyde yap, lan konferanslar ve imzalanan sözleşmelerde yerini alm, t, r. Hem ülkemizin taraf oldu u uluslararası, sözleşmeler hem de Avrupa Birli i ne uyum süreci do rultusunda kent planlamas, konusunda birtak, m düzenlemeler yap, lmas, gündeme gelmi tir. Bu söz

konusu etkenlerin plan yapma tarz,na yans,mas,, stratejik planlar,n hayat,m,za girmesi ile olmu tur.

Stratejik plan yap,m, konusunda ÷lkemizde ilk ad,m 5436 say,l, Kamu Malı Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile Baz, Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde De i iklik Yap,lmas, Hakk,nda Kanun ile olmu tur (Genç, 2009:206). Kent planlamas, aç,s,ndan 5393 say,l, Belediye Kanunu ve 5216 say,l, Belediye Kanunu ile yerel yönetimler güçlendirilmi ve stratejik plan yap,m, zorunlu hale getirilmi tir. Do al ve kültür tabiat varl,klar,n,n, tarihi ve sit alanlar,n,n planlanmas, konusunda belediyelerin yetkileri 5226 say,l, Kültür ve Tabiat Varl,klar,n, Koruma Kanunuında 2004 y,l,nda yap,lan de i ikliklerle güçlendirilmi tir.Ayr,ca koruma konusunda yap,lacak planlamalarda akademik çevrelerin kat,l,m,n,n devam, sa lanm, t,r (Kejanl, ve di erleri, 2007: 199).

Türkiyeın ya am, oldu u 17 A ustos 1999 depremi, 23 Ekim 2011 Van depremi ve ya anmas, muhtemel stanbul depremi, afet alan, ilan, edilen bölgelerin planlanmas, ve dönü üümü konusunda kamuoyu duyarl, hale gelmi tir.

2012 tarihli 6306 say,l, Afet Riski Alt,ndaki Alanlar,n Dönü türülmesi Hakk,nda Kanun ile afet riskindeki alanlar ile rezerv alanlar,n her türlü planlanmas,n,n yap,lmas, konusunda Çevre ve ehircilik Bakanl, , yetkili k,l,nm, t,r.

2014 tarihli Mekânsal Planlar Yap,m Yönetmeli i, afet bölgeleri ile ilgili haz,rlanacak mikro bölgeleme raporlar,n,n yan, s,ra jeolojik etüt raporlar,n,n Çevre ve ehircilik Bakanl, , taraf,ndan onaylanmadan imar plan, yap,m,n,n mümkün olmayaca ,n, belirtmi tir. Afet bölgeleri hakk,nda haz,rlanacak söz konusu raporlar,n bir y,l içinde düzenlenmesi zorunlulu u getirilmi tir. ÷lkemizde 46 kentin afet riski alt,nda oldu u göz önüne al,nd, ,nda planlaman,n, riskin azalt,larak yap,lmas, ve yap,la man,n da bu do rultuda yönlendirilmesi önemli bir konudur (Bekta , 2014: 166).

Yap,la ma, düzenleme, planlama ve onaylama konusunda her ne kadar tart, ma konusu olsa da 3194 say,l, mar Kanunu kent planlar, yap,m, konusunda esas al,nacak ilk mevzuat oldu u belirtilmektedir. mar Kanununun 6. maddesine göre planlar kapsad,klar, alan ve amaçlar,na göre bölge planlar, ve imar planlar, olmak üzere ikiye ayr,lmaktad,r. Ayr,ca imar planlar, da naz,m imar plan, ve uygulama imar plan, olmak üzere ayr,lm, t,r. Kanununun 5. maddesinde naz,m imar plan,, uygulama imar plan, ve çevre düzeni planlar,n,n

tanım, yapılmı, t.r. Bu bahsedilen plan çetileri uygulanırken kullanılacak araçlar konusunda 10. maddede kamula tırma, 14. maddede irtifak hakları, 18. maddede ise arsa ve arazi düzenlemesinden (AAD) bahsedilmiştir. Fakat bunlar haricinde kullanılacak araçlar konusunda bir toplula tırma yapmam, ya da tek tek sayma yoluna gitmemiştir.

Kentsel planlama, zamanla değişebilen durumlara ayak uydurmak zorunda olan bir süreçtir. Çağda dünyada iletişim artması, ve hızlı nüfus hareketleri, kentleri de dinamik hale getirmiştir. Böylece bir kimliğe büründürmü ve aynı zamanda bu konuda insanlar, da etkilemiştir. Kentsel planlama konusunda dünyada kullanılan yaygın olan araçlar şunlardır:

- Bölgeleme (Zoning),
- Kamula tırma,
- Ön Alım Hakkı,
- Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD),
- Gönüllü Düzenlemeler (Voluntary Arrangement),
- Planlama Anlaşmaları (Planning Agreement),
- İrtifak Hakkı,
- Trampa/Takas,
- Yoğunluk Aktarım Harçları (Density Transfer Charges).

Söz konusu bu araçlardan kentsel planlama ve kentsel dönüşüm alanında ülkemizde sık olarak başvurulanlar, bölgeleme, kamula tırma, arsa ve arazi düzenlemesi (AAD), trampa/takas gibi geleneksel araçlardır. 1970'li yıllardan sonra ABD'de, sonrasında Japonya, Fransa, İspanya gibi Avrupa ülkelerinde ve bazı Asya ülkelerinde kentsel planlama ve kentsel dönüşüm uygulamaları, ortaya çıkmış, özel mülkiyet-kamu yarar çatışması, bir nebze kazan-kazan ortamı, yaratarak gideren, aynı zamanda da kamu yönetimi bütçesini finansal açıdan rahatlatan imar hakkı transferi (HT) yöntemi, çağda kentsel planlama aracı haline gelmiştir.

Kentsel planlama literatüründe İmar Hakkı Transferinin (HT) üç önemli fonksiyonuna vurgu yapılmaktadır. Bunlar (Linkous, 2016);

- İmar hakları, yeniden dağıtım,

- Mülkiyet haklarına getirilen kısıtlamanın mahsup edilmesi,
- Doğal kaynak korunumu ve planlaması için piyasa mekanizmasının işletilmesi, olarak belirtilmektedir.

Ayrıca HTÖ'nün; piyasa başarısızlığından kaynaklanan negatif dışsallıklarla, kentsel politika belirlemeden kaynaklanan negatif dışsallıkların aralarında içsel ilikilendirme yoluyla bertaraf edebilmesi özelliğine sahip olduğu ve bu özelliğinin kritik önemde olduğu belirtilmektedir (Linkous, 2016).

1.4. Kentsel Planlamada Kullanılan Yöntemler

Yerleşimin nüfus artışıyla paralel olarak artan ihtiyaçlar, karlılamakta yetersiz kalan kentlerde ulaşım, altyapı, barınma, çevre vb. sorunların ciddi boyutlara ulaşması, merkezi ya da yerel yönetimleri birtakım yöntemler kullanarak müdahaleye mecbur bırakmış, t.r. Geleneksel planlama araçları, olarak da nitelendiren söz konusu yöntemlerden en çok başvurulan, bölgeleme (zoning), kamulaştırma, arsa ve arazi düzenlemesi ve trampa/takas işlemleridir.

1.4.1. Bölgeleme (Zoning)

Geleneksel plan kuramlarından olan bölgeleme (zoning), planlama kuramında olan kesinlik ilkesi ile ön plana çıkmış ve kent planlarında kendine geniş bir alan edinmiştir. Bölgeleme plan aracı, New York gibi ölçüleri geniş bir şehrin planlanmasında kullanılmış, yüksek yapıların inşa edilmesine ve New York kentinin bugünkü görünümünü kazanmasında büyük katkıda bulunmuştur. Amerika Birleşik Devletleri'nde kent planlama kararlarında 20. yüzyıldan itibaren etkin bir şekilde kullanılan bölgeleme plan aracı, yasal olarak 1926 Euclid Davası ile kullanılmaya başlanmıştır. Planlama doğrultusunda Euclid yerleşiminde konut alanları belirlenmiş ve bu belirlenen alanda konut dışı yapılaşmaya izin verilmemiştir. Bölgelemenin bir başka versiyonu olan dilaycı bölgeleme ile yerleşimin bu yönde gelişmesi öngörülmüştür. Bu karara karşı açılan davada mahkeme planlama politikasını destekleyici karar almıştır. Mahkeme kararı ile bölgeleme plan aracı yapışlaştırma konusundaki zorlayıcı etkisi me ruiyet kazandırmıştır (Ünlü, 2006: 72-73).

Bölgeleme kavramı, modern planlama anlayışının bir ürünüdür. Modern kent planlama anlayışının esasları, ortaya koyan Uluslararası Modern Mimarlar Kongresi

CIAM (Congrès International d'Architecture Moderne) 1933 yılında Atina Bildirgesinde bunu açığa ortaya koymuş ve yapılar bundan sonraki 30-40 yıllık süreçte bu şekilde inşa edilmiştir. Bu planlama disiplini homojenlik, hiyerarşiklik, tekdüzelik, netlik, kesinlik ilkeleri üzerine kurulmuştur. Bölgeleme planlama anlayışı, bu öz itibarı ile yerleşimlerin hiyerarşik açıdan sanayi, barınma, konut, kamusal, ekonomik açıdan bölgelere ayrılarak birbirinden ayrılmalarını ifade eder. Dönemin mimarlarından olan Le Corbusier'in öf evlerin ve kentlerin içinde yaşanacak makineler olarak düşünülmesi gerektiği ifadesi, bu anlayışın en iyi şekilde yansımaktadır. Buna göre yapılar ve kentler, topluma en faydalı hizmet verecek şekilde planlanmalı, amaca en iyi hizmet veren teknik ve malzemeler kullanılmalıdır. 20. yüzyıl boyunca Avrupa ve Amerika Birleşik Devletlerinde etkin olarak kullanılan bu planlama anlayışı, ülkemizde de Cumhuriyet Döneminden 1990'lı yıllara kadar benimsenen araç olmuştur (Gökgür, 2005; Aras, 2015).

Bölgelemenin kentlerin sadece fiziki durumu ve arsa kullanımı ile ilgilenmesi, uygulandığında kentlerde yaşamın çeşitliliğini ihmal etmesi eleştirilirdi. Ayrıca turizm sürecinden sonra deprem artlarına karşı esnek olmayan, zaman zaman kentsel planlama politikalarının önüne geçmektedir. Kesin ve sert kurallar, olan bölgelemeye karşı, 1998 yılında toplanan Avrupa Konseyi Kent Planları, yayınladıkları bildiride eleştirilirdi. Söz konusu bildiride geleneksel kentsel planlama anlayışının, kentlerin sadece fiziki yönü ile ilgilenmesi, kentlerin mevcut düzenini ve gelişmesini alt üst ederek yerleşimlerdeki çeşitliliği ve sürekliliği yoktandan bahsedilmiştir. Kentte var olan yaşamın çeşitliliği ile özel karakteri olan yerler dikkate alınmamış; kat, uygulamalarla arazilerin salt kullanılabilir olup olunmadığı ile ilgilenildiğinden de yararlanılarak, kentsel planlamalar yapıldıkça esnek ve katlı, politikaların benimsenmesi gerektiği altı çizilmiştir. Belirli olan bölgeleme politikalarının terk edilmesi tavsiyesinde bulunulmuştur. 1998'de Atina Bildirgesi'nin ana teması, planlamanın kent için rolünün belirlenmesi ve yeniden tanımlanmasıdır. 2003 yılında Atina Bildirgesi'nde uyumlu kentler vizyonudur. Katlı, sürdürülebilir, uyum üzerine inşa edilmesi gereken planlama anlayışı, çerçevesinde bölgeleme anlayışının artık terk edilmesi gerektiği bildirilmiştir (Gökgür, 2005).

Bölgeleme anlayışının ülkemizdeki yansımaları, nazım imar planları ve uygulama imar planları ile gerçekleşmektedir. Oluşturulması sırasında katlı, çok katlı, uzak katlı bir özelliği olan söz konusu planlar ile kentlerin planlanması, yapılmakta ve kentlerin gelişimine ve değişimine etki edilmektedir. Kentsel politika çerçevesinde hedeften çok

sürecin i letilmesi önem kazandı, , için önüne geçilemez bir bürokrasi art, , ile kar , kar ,ya kal,nmaktadır. Kentsel mekân,n de i imi ve geli tirilmesi arka planda kalmaktadır (Ünlü, 2006).

Kentleri ya ayan birer organizma olarak tan,mlamak gerekirse, kullanm, oldu umuz planlama araçlar, da de i en art ve ko ullara gerekti inde ayak uydurmas, büyük önem ta ,maktadır. Bölgeleme kavram,, bu çerçevede zamanla terk edilmesi gereken bir araç olarak görülmü tür. Kentleri birer makine gibi gören modern planlama anlay, , ve onun arac, olarak görülen bölgeleme, kimliksiz çevreler yaratt, , konusunda ele tiri konusu yapılm, ve yerini post modern mimari anlay, , çerçevesinde karma yapılar b,rakm, t,r (Karakurt, 2006).

1.4.2. Kamula t,rma

1961 Anayasas,nda 38. maddesinde kamula t,rma u ekilde yerini alm, t,r: öDevlet ve kamu tüzel ki ileri, kamu yarar,n, gerektirdi i hallerde, gerçek kar ,l, ,n, pe in ödemek art,yla özel mülkiyette bulunan ta ,nmaz mallar,n, kanunda gösterilen esas ve usullere göre, tamam,n, veya bir k,sm,n, kamula t,rmaya veya bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidirö (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1961). 1971 y,l,nda yapılan de i iklikle ilk f,kradaki gerçek ibaresi kald,r,lm, , onun yerine kamula t,rma için ödenecek kar ,l, ,n vergi de eri esas alınmas, usulü benimsenmi tir. Bu durum Anayasas,n metninin sonundaki 11 ve 12 noğlu dipnotla aç,klanm, t,r.

1982 Anayasas,nda ise kamula t,rma kendine 46. maddede yer bulmu tur. Bu maddeye göre: öDevlet ve kamu tüzelki ileri; kamu yarar,n,n gerektirdi i hallerde, kar ,l,klar,n, pe in ödemek art,yla, özel mülkiyette bulunan ta ,nmaz mallar,n tamam,n, veya bir k,sm,n,, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamula t,rmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidirö (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1982). Maddenin devam,nda kamula t,rma bedelinin hesaplanma tarz ve usullerinin kanunla belirlenece i hükme ba lanm, t,r.

Ödenecek olan de er konusunda 1982 Anayasas,, 1961 Anayasas,n,n 1971 y,l,nda yapılan de i ik ile ters dü meyerek vergi de erini esas alm, t,r. İlgili maddenin devam,nda bu husus öf kamula t,rma bedelinin tespitinde vergi beyan,n,, kamula t,rma tarihindeki resmi makamlarca yapılm, k,ymet takdirlerini, ta ,nmaz mallar,n birim fiyatlar,n, ve yapı maliyet hesaplar,n, ve di er objektif ölçüleri dikkate al,r. Bu bedel ile vergi beyan,ndaki

k,ymet aras,ndaki fark,n nas,l vergilendirilece i kanunla gösterilir.ö (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1982) ekinde kendine yer bulmu tur. 2001 y,l,nda yap,lan de i iklikle bu uygulamadan vazgeçilmi gerçek de er k,stas al,nmaya ba lanm, t,r. De i iklikle öDevlet ve kamu tüzel ki ileri; kamu yarar,n,n gerektirdi i hallerde, gerçek kar ,l,klar,n, pe in ödemek art,yla, özel mülkiyette bulunan ta ,nmaz mallar,n tamam,n, veya bir k,sm,n,, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamula t,rmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidirö (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1982) denerek günümüzdeki ekinin alm, t,r.

1983 tarihli 2942 say,l, Kamula t,rma Kanunuönda amaç ve kapsam u ekinde belirtilmi tir:

öBu Kanun; kamu yarar,n,n gerektirdi i hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelki ilerinin mülkiyetinde bulunan ta ,nmaz mallar,n, Devlet ve kamu tüzelki ilerince kamula t,r,lmas,nda yap,lacak i lemleri, kamula t,rma bedelinin hesaplanmas,n,, ta ,nmaz mal,n ve irtifak hakk,n,n idare ad,na tescilini, kullan,lmayan ta ,nmaz mal,n geri al,nmas,n,, idareler aras,nda ta ,nmaz mallar,n devir i lemlerini, kar ,l,kl, hak ve yükümlülükler ile bunlara dayal, uyu mazl,klar,n çözüm usul ve yöntemlerini düzenler. Özel kanunlar,na dayan,larak gerçek ve özel hukuk tüzelki ileri ad,na yap,lacak kamula t,rmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulan,rö (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1983).

Kamula t,rma i leminin yap,labilmesi için, 2942 say,l, Kamula t,rma Kanunuöna göre ilgili kurulu ilk ad,m olarak gerçekleştirilecek i lem için yeterli ödene in temin edilmesi yoluna gitmesi gerekmektedir. Kamu yarar, karar, al,nd,ktan sonra üzerinde kamula t,rma yap,lacak özel mülkiyetteki ta ,nmaz,n belirlenmesi yoluna gidilir. S,n,rlar,, yüz ölçümü ve ilgili di er teknik ara t,r,lmalar, yap,ld,ktan sonra belirlenen ta ,nmaz için kamula t,rma karar, al,n,r ve ilgili tapu siciline karar,n erhi istenir. Kamula t,rma karar, al,nan ilgili ta ,nmaz,n sat,n al,nabilmesi için de er tespiti konusunda k,ymet takdir komisyonu ve uzla ma komisyonu belirlenir. İlgili kurum taraf,ndan ta ,nmaz sahibine kamula t,rma karar, tebli edilir. 15 gün içinde ta ,nmaz sahibi ilgili kuruma kamula t,rma i leminin gerçekleştirilmesi için başvuramaz ya da bedel konusunda ta ,nmaz sahibi ile anlaş,lanamamas, durumunda; ilgili kurum ta ,nmaz ile ilgili tasarrufunu ta ,nmaz,n bulunduğu yerdeki Asliye Hukuk Mahkemesine bedelin tespiti ve bedelin pe in ya da imkân, varsa taksitle ödenmesi; ayr,ca ta ,nmaz,n kendisi ad,na tescili için başvurur. Dava konusunun ilgili ta ,nmaz malikine mahkeme taraf,ndan tebli inden itibaren 30 günlük süreçte, ta ,nmaz malikinin kamula t,rma i leminin iptali için idari yarg,da dava açma hakl, sakl,d,r. Ta ,nmaz maliki dava yoluna gitmezse, Asliye Hukuk Hâkimi ilk önce taraflar, ihtilaf konusunda uzla maya ça ,r,r. Uzla ma sa lanamamas, durumunda hâkim

bilirki i arac,l, , ile bedel tespitinin yap,lmas,n, sa lar. Belirlenen bedelin kamula t,rma yapmak isteyen ilgili kurum taraf,ndan bankaya yat,r,lmas, ile ta ,nmaz ilgili kurum mülkiyetine geçer ve kamula t,rma i lemi tamamlanm, olur. Ta ,nmaz maliki ise Asliye Hukuk Mahkemesi'nin bu karar,na kar , idare mahkemesine iptal davas, açma hakk, vard,r (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1983). lem süreçlerine ve ad,mlar,na bak,ld, ,nda, finansal aç,dan maliyetinin yan,nda zaman ve bürokratik i lemler aç,s,ndan kamu yönetimini oldukça me gul eden bir sisteme sahip oldu u görülmektedir.

Kamula t,rma, yürütme fonksiyonunun gerçekleştirme istedi i yat,r,m faaliyetleri için, ülkenin ya da bölgenin ekonomik geli mi lik yap,s,na, imar ve bay,nd,rl,k aç,s,ndan iyile tirilmesine katkıda bulunmak amac,yla; anayasal tabiri ile kamu yarar, çerçevesinde s,kl,kla ba vurdu u bir yöntemdir. Kamu yarar,n,n sebep ve amaç unsurunu olu turdu u ve politika sahiplerinin s,kl,kla ba vurdu u bir yöntem olan kamula t,rman,n konusu, ta ,nmaz mal mülkiyetlerinin kamuya aktar,lmas,d,r. Bu i lem gerçekleştirilirken ço unlukla mülkiyet hakk, sahiplerinin r,zas,n,n al,nd, , söylenemez. öyle ki; anayasal güvencesi olan mülkiyet hakk,n,n, yine anayasa ile me ruiyet alan, olu turulan kamula t,rma ile kamu yarar, gerekçe gösterilerek ihlali söz konusu olabilmektedir. Burada ölçülebilirli i hukuk literatüründe tart, ma konusu olan ve kamula t,rman,n sebep ve amaç unsurunu olu turdu u kamu yarar, önem arz etmektedir (Saraç, 2002; Levent, 2011; Beyaz,t, 2014; Yi it, 2016).

Yürütme fonksiyonunun politikalar, sonucu belirlenen kamu yarar, gerekçe gösterilerek, kamula t,rma arac, kullan,larak el konulan mal varl, , kar ,l, ,nda, vatanda a ödenecek olan de er de önem arz etmektedir. Kar ,l,k olarak ödenecek olan miktar,n ölçülebilirli i öyle dikkatli yap,lmal, ki vatanda aç,s,ndan elde edilen de er önceki duruma göre bir sebepsiz zenginle me durumu ortaya ç,karmamal, ya da bir fakirle meye neden olmamal,d,r. Yap,lacak yat,r,mlar,n niteli ine göre gerçekleştirilen kamula t,rma k,smi olarak da yap,labilmektedir. K,smi kamula t,rma durumunda kanun, mülk sahiplerine ta ,nmaz mal varl, ,ndan ellerinde kalan tutar,n de erinde bir eksilme meydana gelmesi durumunda, bu eksilmenin kamula t,rma bedeline eklenmesine cevaz vermektedir. E er arta kalan k,s,m yararlanmaya elveri li olmamas, durumunda kamula t,rma i leminin mal varl, ,n,n hepsi üzerinden yap,lmas, belirtilmi tir. Tüm bu bahse konu i lemler de do al olarak kamu yönetiminin mali yap,s,n, etkileyecek miktarlar olabilecektir. Kamula t,rma yapmaya yetkili kurulu lar,n, özellikle yerel yönetim birimlerinin mali yap,s, dikkate al,nd, ,nda mevcut finansal yap,lar,n,n yetersiz kalmas, kaç,n,lmazd,r.

Kamula t,rma yöntemi kamu yarar, karar,n,n al,nmas, ile ba layan ve ilgili ta ,nmaz,n kamu ad,na tescili ile biten, uzun bir süreçtir. Bu süreçte her idari i lemde oldu u gibi yetki, ekil, sebep, konu ve maksat yönünden idari yarg,da, kamula t,rma bedeline kar , da adli yarg,da say,s,z davalara konu olmu tur. Buna ek olarak Avrupa nsan Haklar, Mahkemesi ne kadar giden davalar vard,r. Bu ekilde ya anan uyu mazl,klar ise geç kalan yat,r,mlar, ortaya telafisi daha büyük maddi kay,plara yol açarak d, sall,klar meydana getirmektedir (Evren, 2012).

Kamula t,rma i leminin yap,larak kurumlar,n kentsel planlama politikalar,n, gerçekle tirme konusunda en büyük engellerden biri finansal sorunlard,r. Günümüzde stratejik plan ve imar plan, yapmakla yetkili kurumlar,n bütçeleri dikkate al,nd, ,nda, kamula t,rma için yeterli ödenek sa lama konusunda dara dü meleri normal kar ,lanmal,d,r. Ad,yaman da Perre Antik Kenti s,n,rlar, içerisinde bulunan Örenli Mahallesi nin kamula t,rma i leminde kar ,la ,lan bütçe s,k,nt,s, bu duruma örnek te kil edebilir. TOK , Örenli Mahallesi sakinlerine evleri kar ,l, ,nda konut yapma çal, mas, ba latm, ve 20 milyon TL ödene e ihtiyac, oldu unu belirlemi tir. Kültür ve Turizm Bakanl, , ise bu i lemin ödenek yetersizli inden dolayı, gerçekle tirilemeyece ini ilan etmi tir. Sonuçta birinci derece sit alan, olarak belirlenen Perre Antik Kenti ndeki söz konusu ta ,nmazlar kamula t,r,lamam, t,r. Kamula t,rman,n gerçekle tirilememesi nedeni ile hem söz konusu tarihi alan,n tahribat, engellenmemi hem de y,k,lma tehlikesi ile kar , kar ,ya olan Örenli Mahallesi sakinleri ma dur edilmi tir (Evren, 2012: 130).

Koruma alanlar, ile ilgili gerçekle tirilmek istenen kamula t,rma faaliyetleri için Perre Antik Kenti örne inde oldu u gibi ödenek yetersizli inden kaynaklanarak yar,m kalan çok say,da tarihi ve sit alan, bulunmaktadır. Mali yetersizlikten kaynaklanarak gerçekle tirilemeyen kamula t,rma faaliyetlerin yan,nda kamula t,rma faaliyeti gerçekle tirilen yerler için ödenen mebla da oldukça ciddidir. Kültür ve Turizm Bakanl, , 2016 y,l,nda kamula t,rma faaliyetleri için harcanan toplam ödene in 36 230 000,00 TL oldu unu aç,klam, t,r. Kamula t,rma yapmakla yetkili olan kurulu lar göz önüne al,nd, ,nda kent planlamas,n,n uygulanmas,nda kamula t,rman,n oldukça maliyetli bir araç oldu u anla ,lmaktad,r.

Kamula t,rma i lemlerine kar , örnek yarg, kararlar,na bak,ld, ,nda kamula t,rman,n asl,nda son derece ciddi etkilerinin olabilece i görülebilir. Dan, tay da örnek bir davada, kültür varl, , olan ta ,nmaz,n payda lar, uzun süre kamula t,r,lma i lemi

yapılmaması, nedeni ile dâre Mahkemesine u rân,lan maddi ve manevi zarar,ın tazmini için dava açm,lardır. Mahkeme ta ,nma,ın kültür varl,ı, olarak tescil edilmesinin kullan,m,na engel olmad,ı,na; kültür varl,ı, olarak tescil edilen yapı,lar,ın Bakanl,ı,ın kamula t,rma için belirlemi oldu u bütçe ve program dâhilinde kamula t,rma i leminin yapı,laca ,na ve hemen kamula t,r,lmalar,ın, zorunlu olmad,ı,na karar vermi tir. dâre Mahkemesinin söz konusu gerekçelerle vermi oldu u karar, ise Dan,ı,tay onam, t,r (Keleş ve Mengi, 2014: 288).

Bir ba ka örnek dava Afyon-Basamakç,da bir ta ,nma,ın bulundu u alan,ın imar plan,ında tören alan, olarak belirlenmesi sonucu yapı,lan kamula t,rma i leminin iptali için aç,lan davadır. dâre Mahkemesi, imar plan,ında belirlenen alan,ın planlama ve kentle me esaslar,na ayr,ca kamu yarar,ına uygun oldu unu belirterek söz konusu i lemin hukuka uygun oldu una kanaat getirmi tir. Dan,ı,tay ise dâre Mahkemesinin bu karar,ın, y,l,ın belli günlerinde kullan,ılacak tören alanlar, için özel mülkiyetteki bir ta ,nma,ın sürekli olarak tahsisini topra ,ın koruma ve kullanma dengesini gözeterek kamu yarar,ına ayk,r, oldu unu belirterek söz konusu kamula t,rma i lemini iptal etmi tir (Keleş ve Mengi, 2014: 288-299).

Tüm bu yönleri ile bak,ıld,ı,nda kamula t,rma salt bir kentsel planlama arac, olarak görülmemelidir. Uygulamada mali, teknik, siyasal etkilerinin yan,ı,sıra sosyolojik ve psikolojik etkilerinin oldu u göz ard, edilmemelidir.

1.4.3. Arsa ve arazi düzenlemesi (AAD), düzenleme ortakl,ık pay, ve hamur kural,

Arsa ve arazi düzenlemesi (AAD), kentsel geli menin tar,msal yapı,ya olan etkisini azaltmak ya da ortadan kald,rmak, tar,msal arazilerin imar plan, çerçevesinde arsalarla dönü ümü, kentsel parsellerin yeniden düzenlenmesi, tar,msal üretime uygun olmayan parçalar, yapı,daki arazilerin birle tirilmesi amac, ile 1850'den sonra Almanya'da kullan,ılmaya ba lanm, t,r. 20. yy itibari ile özellikle kinci Dünya Sava ,ından sonra yasal altyap,ı, ile birlikte Almanya, Japonya ve Fransa'da yo un olarak kullan,ılan kent planlama arac, haline gelmi tir. Geli mekte olan ülkelerde parsellere ayr,lm, arazilerin orta ve dü ük gelirli gruplar,ın bar,nma ihtiyac,ın, kar ,lamadaki yetersizli i, de er sorunu, kent çeperlerinde yasal olmayan yerlerde yapı,lamaya gidilmesine neden olmu tur. Kentlerin bu ekilde h,zl, geli imi kamusal hizmetlerin sunumunda da sorunlar ortaya ç,karm, t,r.

1980'den itibaren Endonezya, Tayvan, Nepal, Malezya gibi geli mekte olan ülkelerde ba ar, bir ekilde uygulanm, t,r (Türk, 2009: 119).

AAD uygulamas,n,n ba ar,s,nda altyap, için yap,lan harcamalar,n projeye dâhil edilip edilmedi i, yap,lan planlamalara kat,l,mc,lar,n iste i, kadastral haritalar,n niteli i oldukça büyük önem arz etmektedir. Altyap, için yap,lan harcamalar,n projenin maliyetine dâhil edilmedi i yöntemde, söz konusu maliyetlerin kamu bütçesine yük getirmeden projenin gerçekleştirilmesi sa lan,rken; proje sonrasında üretilen parsellerin de eri gerçe e daha uygun tahmin edilmekte ve gerek kullan,m, gerekse pazarlanmas, daha kolay gerçekleştirilmektedir. Yetkili kurumlar,n planlama için belirledi i alan, kat,l,mc,lar,n da iste i konusunda etken olmaktadır. AAD uygulamas, genellikle kent çeperlerinde orta ve küçük alanlarda uyguland, ,nda ba ar,l, oldu u görülmektedir. Büyük alanlarda kamu gücü kullan,larak uygulanacak AAD uygulamas,, plan dâhilinde kalan ta ,nmaz sahiplerinin yarg,ya gitme olas,l, ,n, artt,rmaktadır. Mahkemece proje dâhilindeki bir alan için verilecek olas, iptal karar, AAD projesini etkisiz hale getirecektir. Ayr,ca büyük alanlar için kadastral, teknik alt yap,n,n sa lanmas, da oldukça zorla acakt,r (Türk, 2009).

Kent planlama tarihimizin kurumsalla maya ve yasal temele oturmaya ba lad, , 1800'dü y,llardan bu yana AAD bir kent ve imar planlama arac, olarak kullan,lm, t,r. Osmanl, mparatorlu uında 1864 tarihli Turuk ve Ebniye Nizamnamesi, 1882 tarihli Ebniye Kanunu ile stanbul'da ya anan yang,n vakalar,ndan sonra, bu alanlar,n yeniden düzenlenmesinde AAD'nin araç olarak kullan,ld, , görülmektedir. Cumhuriyet tarihimizin imar çal, malar, ile ilgili ana kanunlardan olan 2290, 6785 say,l, mar Kanunlar,nda ve son olarak halen yürürlükte 3194 mar Kanununda da yerini alm, t,r (Türk ve Ünal, 2003: 113).

AAD, 3194 say,l, mar Kanunu'nda imar planlama araçlar,ndan biri olarak 18. Maddenin birinci fıkras,nda u ekilde ifade edilmiştir:

Ö mar hududu içinde bulunan binal, veya binas,z arsa ve arazileri malikleri veya di er hak sahiplerinin muvafakati aranmaks,z,n, birbirleri ile yol fazlalar, ile kamu kurumlar,na veya belediyelere ait bulunan yerlerle birle tirmeye, bunlar, yeniden imar plan,na uygun ada veya parsellere ay,rmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslar,na göre hak sahiplerine da ,tmaya reşen tescil i lemlerini yapt,rmaya belediyeler yetkilidirö (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1985).

3194 say,l, mar Kanununa göre AAD, bir kentte bulunan alan,n imarl,-imars,z ya da mülkiyet durumuna bakmadan birle tirilerek, imar plan, do rultusunda kamuya ayr,lacak alanlar belirlendikten sonra ta ,nmaz maliklerine yeniden da ,t,lmas, süreci

olarak tanımlanabilir. Kamulaştırılmadan ayrılan yönü olarak AAD'de taşınmaz sahiplerinin mülkiyet durumlarının devam etmesi olarak söylenebilir. İmar Kanunu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsalar, bundan sonra, artı kalan tutardan bir de fazla artı, taşınmaz, durumunda düzenleme ortaklık paylarının düzenlenebileceğini belirtmiştir. Alınacak olan düzenleme ortaklık payları, söz konusu arsa veya arazinin düzenleme yapmadan önceki yüzölçümlerinin %40'ına, geçemez. Bu düzenleme sonrasında taşınmaz sahiplerinin arsa veya arazilerinden düzenlemeye tabi olmadan önceki yüzölçümlerinin %40'ına kadar bireylerin muvafakati olmadan bedelsiz el konulabilmektedir.

Kent planı, politikaları, yapan kurum açısından AAD, düzenleme sonucunda kesinti yapılan alanlarla kamu hizmetine ayrılacak alanların maliyetinin düşük bir şekilde oluşturulmasını ifade etmektedir. Ayrıca alanların bütüncül bakış açısıyla tek elden toplanıp yeniden dağıtım ile parçalanması, mülkiyetin getirdiği kentsel arsalar, de eri konusundaki spekülasyonlar, giderme konusunda etkili olmaktadır (Çağlar, 2008: 24).

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin ilk fıkrasına göre düzenlemeye tabi tutulmak istenen alan, belediye ve mücavir alan dışında ise arsa ve arazi düzenlemesi yapma yetkisi valiliklerdedir. Sözü edilen fıkrada örnekte bulunan yerlerle birleştirilmeye örnekteki ifadeyi tevhide örnekte uygun ada ve parsellere ayırmaya örnekteki ifadeyi de ifraza götürmektedir. İmar ve tevhid kavramı, İmar Kanununda bahsi geçen doktrinde arsa ve arazi düzenlemesi ile aynı ifade edilmediği tartışılmalı, olan Hamur Kuralı, kanunda bahsedilmemiştir.

Hamur kuralında mülkiyet sahiplerinin ellerinde bulunan taşınmazlar birleştirilerek yapılıp adeta bir hamur haline getirilir, daha sonra hisseleri oranında yeniden dağıtım işlemi yapılır (Dündar, 2010: 28).

Kentleşme için bina yapımına elverişli imar parseli üretme olarak da ifade edilen AAD aracılığıyla bazı sorunlar, ise niteliklerine bakılmaksızın, öngörülen taşınmaz mülkiyetlerinden yapılan standart kesinti ve katlanım olarak belirtilebilir. Bu konu ile ilgili İmar Kanununun 18. maddesi şu şekildedir:

Örnekteki düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyaç olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı, ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, otoyol hariç her türlü kontrolünün uygulandığı, yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1985).

Söz konusu kanunda sayılan bu kamusal hizmetlerin yerine getirilmesi açısından ilgili kurum tarafından taahhüt edilmiş mülkiyetlerinin konut, iş yeri, arazi ya da arsa olması, bakılmaksızın ya da söz konusu taahhüt edilmiş mülkiyetlerinin, mülkiyet biçimleri dikkate alınmaksızın, kanunda gösterilen %40'lık miktara kadar yapılacak olan kesinti vatandaşlar açısından adalet sorununu ortaya çıkartabilecektir. İmar Kanunu 18. ve 19. maddelerinden yararlanmasını alan ve ilgili yönetmeliklerle kullanılan biçimleri detaylandırılan AAD araçlarını kullanılmayan boş alanların değerlendirilmesi de ayrıca bir sorun teşkil etmektedir. Uygulama yapılacak alanların belirlenmesinden, onaylanmalarına kadar sürecin tümünde ilgili kurumun tasarrufu olan bu yöntemde vatandaşlar da etkin şekilde katılmamaktadır. Düzenleme öncesinden sonrasında giden süreçte, değerlendirilmeyen ve düzenleme süreçlerinde belirlenmesinde var olan boşluklardan kaynaklanan standart eksikliği ise suistimallere yol açabilmektedir.

1.4.4. Trampa/Takas işlemleri

Trampa usulü, 1983 tarihli 2863 sayılı, Kültür Tabiiat Varlıklarını Koruma Kanununun 15. maddesine 1987 yılında eklenerek girmiştir. Bu maddede göre, örneğin alan, ilan edilen ve 1/1000 ölçekli oranlar, koruma amaçlı, imar planlarında kesin inşaat yasağı getirilen korunması, gerekli taahhüt kültür ve tabiiat varlıklarını bulundukları parseller, başka Hazine arsa veya arazileri ile müstakil veya hisseli olarak değerlendirilebilir. Örneğin Bendin devamında ise örneğin Bu parsellerin üzerinde bina veya tesis varsa malikinin başvurusu üzerine rayiç bedeli, 2942 sayılı, Kanununun 11 inci maddesi hükümlerine göre belirlenerek ödenir. Örneğin demi tır (Topçu, 2011: 30).

Trampa/Takas işlemleri ile ilgili usul ve esaslar ise 1990'da yürürlüğe giren Kesin inşaat Yasağı, Getirilen Korunması, Gerekli Taahhüt Kültür ve Tabiiat Varlıklarını Bulundukları Alanlardaki Taahhüt Mallarını Hazineye Ait Taahhüt Mallar ile Değerlendirilmesi Hakkında Yönetmelikte düzenlenmiştir. 2010 tarihinde ise yayımlanan Sit Alanlarında Kalan Taahhütler, Hazine Taahhütleri ile Değerlendirilmesi Hakkında Yönetmelik ile 1990 tarihinde çıkartılan Kesin inşaat Yasağı, Getirilen Korunması, Gerekli Taahhüt Kültür ve Tabiiat Varlıklarını Bulundukları Alanlardaki Taahhüt Mallarını Hazineye Ait Taahhüt Mallar ile Değerlendirilmesi Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır (Topçu, 2011: 31).

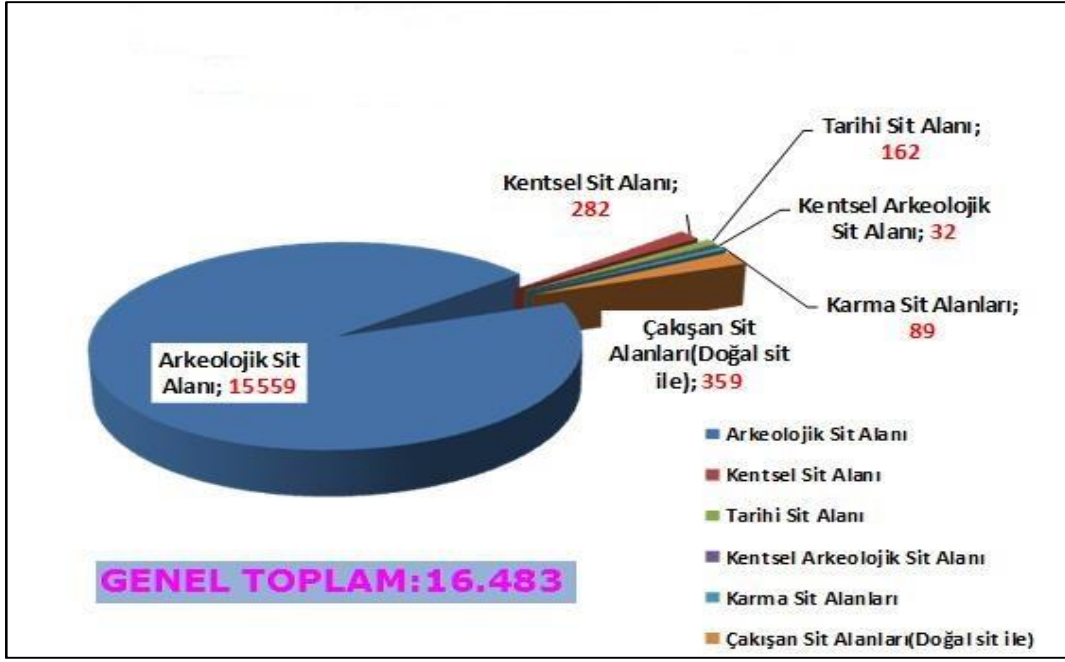
2010 y,l,nda ,kart,lan ilgili yönetmeli in 4. maddesi trampa/takas i lemleri ile ilgilidir. Buna göre:

Bakanlar Kurulu karar, ile tescil ve ilan edilen, 1/1000 ölçekli onanl, koruma amaçl, imar plan,nda kesin in aat yasa , getirilen tabiat varl,klar,, do al sit alanlar,, orman rejimine tabi olmayan koruma alanlar, ve özel evre koruma bölgelerinde kalan, Genel Müdürlük taraf,ndan her y,l belirlenecek trampa programlar,na al,nan gerçek ve özel hukuk tüzel ki ilerine ait ta ,nmazlar Hazine ta ,nmazlar, ile trampa edilebilir (Kültür Ve Turizm Bakanl, ,, 2010).

Yönetmeli in 4. maddesinin devam,nda ve 8. maddesinde ise trampa/takas i lemine konu edilemeyecek ta ,nmazlar,n kapsam,n, tek tek sayma yoluna gidilmi tir. Yönetmeli in 5. maddesine göre trampa/takas i lemine konu edilecek ta ,nmaz,n belirlenmesinde evre ve ehircilik Bakanl, ,n,n yetkili oldu u belirtilmi tir. E er trampa/takas i lemine konu edilmesi istenen ilgili ta ,nmazdan arta kalan k,s,m ba ,ms,z olarak kullan,ma uygun de ilse isteklinin müracaat, ve Maliye Bakanl, ,n,n yerinde yapaca , tespitle trampaya konu edilebilece ini belirtmi tir.

Trampa/Takas i lemi, Borçlar Kanununa göre hukuki niteli i itibari ile bir ki iye ya da resmi makama ula mas, gereken tek tarafl, bir i lemdir, mülkiyeti geçirme borcu do urmaktad,r.

Takas/Trampa i lemi daha çok koruma alan,nda kullan,m örnekleri mevcut olan, 3194 say,l, mar Kanununda bahsi gememi bir planlama/dönü m arac,d,r. Tarihi, do al, sit alan, olarak ilan edilen ve korunmaya muhtaç alanlar için uygulanan kentsel planlamalar ve politikalar söz konusu alanlar,n kullan,m durumlar,na ba l, olarak ba ar,l, olmaktadır. Söz konusu alanlar,n kullan,m durumu bar,nma, konut ekleindeyse, yerle im sahipleri ile uyu mazl,klar ya anmaktadır. Bu durumda ta ,nmaz malikinin mülkiyet hakk, ile dünya miras, olarak nitelendirilen koruma alanlar,n,n korunmas, konusunda toplumun uzun vadeli ,karlar, at, ma içerisine girmektedir (Topçu, 2011: 26).



ekil 1.1. Türkiye genelinde sit alanlar, da ,l,m (Kültür ve Turizm Bakanl, , Kültür Varl,klar, Genel Müdürlü ü, 2016)

Ülkemiz bulundu u co rafia itibari ile tarihin en eski zamanlar,ndan bu yana talep gören bir konuma sahip oldu u için sit alanlar,n say,s, her geçen y,l artmaktadır. Zira Kültür Varl,klar, Genel Müdürlü ü 2016 y,l,nda sit alan, olarak de erlendirilen yerlerin say,s,n, 16.483 olarak belirtmektedir. Ayr,ca Trampa Yönetmeli i hükümlerine göre, 2016 y,l, itibari ile 86 tane dosyan,n Milli Emlak Genel Müdürlü üne iletildi ini belirtmi tir (Kültür ve Turizm Bakanl, , Kültür Varl,klar, Genel Müdürlü ü).

Koruma alanlar, ilgili yasal mevzuatta çok fazla de i iklik yapıld, , için daha önce sit alan, olarak belirtilen ve koruma alt,na al,nan alan, daha sonraki y,llarda bu özelli ini güncel mevzuata göre kaybedebilmektedir. Mülkiyet sahipleri aç,s,ndan bu durum ceza niteli inde olmakta dolay,s,yla birtak,m ma duriyetler ya anmaktadır. Trampa/Takas i lemi ile birebir arazi de i imi söz konusudur ve bu durum yukar,da say,lan nedenlerle her zaman beklentiyi kar ,lamamaktadır. Trampa/Takas i lemi ayn, zamanda bireyleri zarara u ratt, , gibi kamuyu da zarara u rataabilmektedir. Ayr,ca her zaman trampa/takas i lemine söz konusu olacak araziye e de er alan bulmak mümkün olamamaktadır. Trampa/Takas i lemi bu sebeple de uzun bir süre ald, ,ndan taraflar için zaman kayb, ya anabilmektedir.

1.5. Kentsel Dönüşüm

20. yy itibari ile teknolojiye dayanan hızlı, gelişmeler üretimde, tüketimde, ticaretle hızlı, dönüşümlere neden olmuştur. Bu dönüşümlerin yarıları, yerlerden birisi de kentlerdir. Kentsel planlama, ihtiyaç olduğu günümüz dünyasında, kentsel dönüşüm ile kentsel planlama birbirini tamamlayan birer nüve haline gelmiştir.

Dünyada kurumsal anlamda kentsel dönüşüm olarak nitelendirilebilecek ilk örnek, sanayi devriminin yansımaları, kentlerde çarpık, ekilde yaşanan İngiltere'de gerçekleşmiştir. 1851 yılında İngiltere'de çarpık, konut kanunu kentlere müdahale için çarpık, ilk yasal düzenlemedir. Ayrıca Fransa'nın başkenti Paris için Hausmann tarafından 1851 ile 1873 tarihleri arasında yapılan çalışmalar, kentsel dönüşüm için yapılan ilk örneklerden biridir (İman ve Kibarolu, 2009: 3).

Kentsel Dönüşüm politikaları müdahale çeşitlerine göre farklı isimlerle açıklanmaktadır. En eski ve en sert müdahale biçimi olarak belli alanın yeniden yapılması, ifade eden kentsel yenileme (urban renewal), bölgeye müdahale edilirken sosyal ve ekonomik kaynaklar, da göz önüne alınarak, daha hızlı, biçimi ifade eden kentsel iyileştirme (urban improvement) ya da kentsel rehabilitasyon (urban rehabilitation), kentin imajını, sürdürülebilir, katımlı, bir ekilde yükseltme olarak ifade edilen kentsel canlandırma (urban revitalization), tarihi, doğal alanların korunması, ekli olan kentsel koruma (urban conservation) ya da söz konusu koruma alanlarının modernizasyonu eklinde yapılan soyutlaştırma (gentrification), kentsel dönüşümün (urban transformation) uygulanma biçimleri olarak literatürde yer almaktadır (Yıldırım, 2006: 8-9).

1.5.1. Kentsel dönüşüm kavramı,

Kent kavramı, fiziksel, coğrafi, sosyal, ekonomik, mekânsal, hukuki birçok özyi içinde barındıran dinamik bir olgudur. Kentlerin fiziki, coğrafi, sosyal, ekonomik bakımdan geri kalması, kentsel planlamalar doğrultusunda kamu yönetimi tarafından müdahale nedeni olmaktadır. Kentsel dönüşüm kavramına bakıldığında, kentlerin içinde barındırılan, söz konusu dinamik özyilerden dolayı, literatürde farklı tanımlamalara rastlamak mümkündür. Literatürdeki birbirinden farklı tanımlamalar kent üzerinde uygulanan politikalara göre farklılık göstermektedir. Fakat öz itibari ile bakıldığında her biri kendi açısından içinde yaşadığı toplumun yararları, daha iyi yöne doğru

yönlendirme vardır. Bu demektir ki kentsel dönüşüm öz itibari ile kamu yararına, amaçlamaktadır.

Kentsel dönüşümün tanımları, vurguladıkları, vizyon, amaç, strateji ve yöntemlere göre farklılık gösteriyor. Nasil tanımlanması kentsel dönüşüm, bozulma ve çökme olan kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütüncül yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür (İman ve Kibarolu, 2009: 1).

Kentsel dönüşüm kavramına çağdaş anlamda gereksinim duyulması, sanayi devriminden sonra olmuştur. Üretimin kol gücünden makine gücüne evrilmesi ile kentlerden kentlere yapılan göç kentsel nüfusu arttırmıştır. Kentsel nüfusu heterojen hale getiren bu durum dolayısıyla kentsel yapılara yansımalarıdır. Kent nüfusunun kent yaşamına ayak uyduramaması, aynı zamanda kentlerin ani yaşanan göç dalgalarına cevap verememesi kent kimliğini etkilemiştir. Kentler estetikten uzak, insanlar için zorunlu ihtiyaçlarına cevap veremeyen, ekolojik olarak insan sağlığını tehdit eden bir yer haline gelmiştir. Yaşanan bu trajik durum planlamanın önemini farklandırmış, kadar, kentsel dönüşümü elzem hale getirmiştir. Bu sorunlara karşı, çözüm önerileri ortaya atılmış, bir kısım uygulanmamış, bir kısım ise yarım bırakılmıştır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014: 16-17-18).

1.5.2. Kentsel dönüşüm-ideal kente ilkin örnek iki kent

Kentsel planlama sürecine benzer olarak, kentsel dönüşüm olan bakış açısıyla, zamanla olgunlaşmıştır. Geleneksel planlama anlayışının hâkim olduğu 20. yüzyıllarda kentte yaşanan sorunların çözümünde kent ihtiyaçlarının belirlenmesi ve mekânın dönüşürülmesi adına dönemin hâkim bakış açısıyla etkili olmuştur. Kentleri birer makine olarak gören ve insan unsurunu göz ardı eden geleneksel anlayışta, doğrudan tasarılan çok sayıda örnek kente rast gelmek mümkündür.

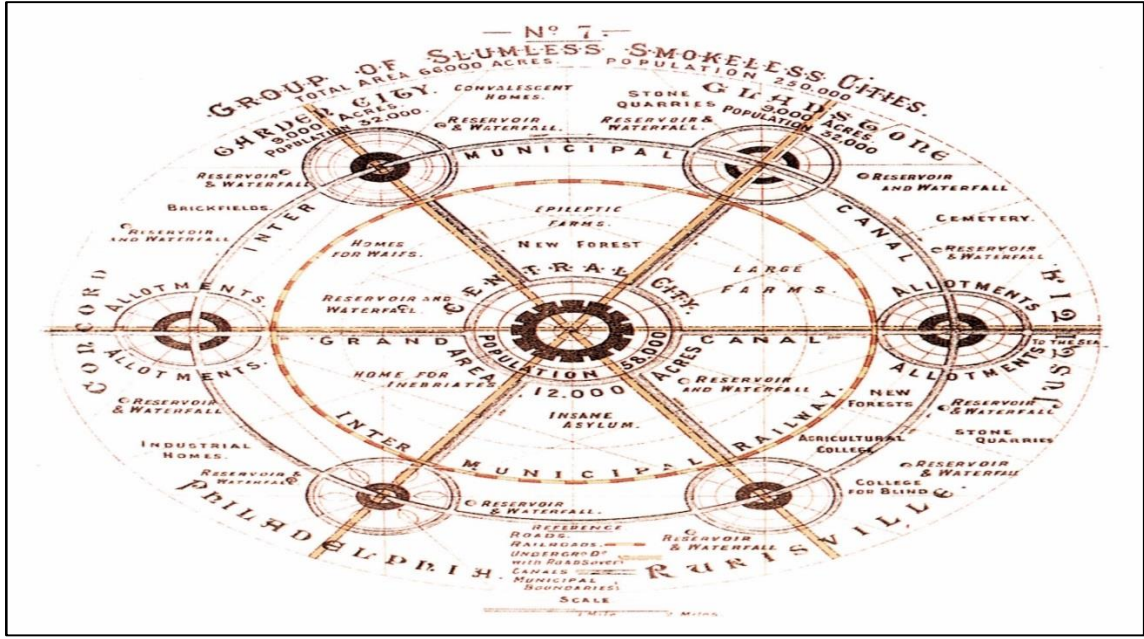
Kent tasarlanmasında ilkin oluşturulan örneklerden biri, Tony Garnier tarafından 1917 yılında yayımlanan Endüstri Kenti'dir. Tasarlanarak kenarında yer alacak, düşünülen 35 000 kişilik nüfusu ayrıntılı plan ve çizimlerini içermektedir. Kenti bir bütün olarak ele alan Garnier bölgeleme ilkesine göre planı tasarlamış ve ayrıntılı olarak sanayi gereksinimlerini ön plana çıkartmıştır. Evleri güneşten ve havadan verimli bir şekilde yararlanacak biçimde tasarlanmış, araç ve yaya trafiğini birbirinden ayırarak, çevreli sanayi kollarını birbirinden farklı konumlara yerleştirilerek kentleri daha iktisadi hale getirmeyi planlamıştır. Kentte yaşayanlar için su, enerji, toplu ulaşım, sağlık uygunluk

gibi zorunlu hizmetlerin sunumunu da ön plana aldı, tasarımlarında Garnier toplumsal yapıyı göstermiş ve düşüncelerinin bir kısmını Lyon kentinde uygulama fırsatı bulmuştur (Kahya, 2007: 8-9). Garnier'in Endüstri kenti düşüncesi aşağıdaki resimdeki somutlaştırılmıştır.



Resim 1.1. Tony Garnier'in endüstri kenti önerisi (Hasol, 2000)

Bu konuda bir başka örnek 1903 yılında Ebenezer Howard tarafından çizilen, yapılmış ve ilk defa İngiltere'nin Letchworth kentinde uygulanan Bahçe Kent modelidir. Sanayi devriminden sonra 18. yüzyılda İngiltere'de hem kentsel hem de kırsal dönüşümde önemli gelişmeler yaşanmıştır. Sanayi devrimi neden olduğu kentlerdeki yaşam tarzı, insan-doğal alanlardan koparmıştır. Tarım alanları ve ormanlarla çevrelenmiş, konut ve endüstri alanlarının bütünleştirilmesi üzerine yapılmış planlamada kentleri daha yaşanabilir kılmak amaçlanmıştır. Howard ortalama 32 000 nüfuslu kentler hedeflemiştir. Kentin kontrolsüz büyümesini engelleyecek ve kenti çevreleyecek yeşil alanlar düşüncüydür. Endüstri alanları, kent çeperine yaşam alanlarından uzak mesafeye konumlandırılmış, arazi mülkiyetinin ise spekülasyondan uzak olması için kamuya ait olması gerektiğini belirtmiştir. İngiltere'de bu doğrultuda Londra çevresinde 30 kadar yeni kent inşa edilmiştir. Bahçe şehir önerisine ilişkin anlatımları aşağıdaki resimde somutlaştırılmıştır.



Resim 1.2. Ebenezer Howard'ın Bahçe şehir Önerisi (Hasol, 2000)

20. yüzyıla gelen teknoloji ve farklı üretim biçimleri ile giren dünya, devrimin getirdiği yenilikleri sindiremeden yaklaşık 20 yıl arayla iki büyük savaş ve bu savaşlar arasında bir ekonomik buhran atlattı. Dolayısıyla da bu büyük gelişmelerin topluma ve kentlere de üşesiz yansımaları oldu. İkinci Dünya Savaşı'nın yıkıcı etkisi altında kalan kentlerin yenilenmesi, hasarlı alanların onarılması, ekonomik yıkımları yerlerinin yeniden kazanılması, zorunluluğu, kentsel dönüşümün önemini bir kat daha arttırdı (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014: 16-17).

1.5.3. Kentsel dönüşümde trajik bir sonuç

Kentteki yapılar, imar yoğunluğu, mekânsal doku, afet riski, ekonomik ve benzeri kaygılarla müdahale edilebilmektedir. Fakat salt mekânsal olarak kentsel dönüşüm çabaları, her zaman amaçlarına ulaşamaz.

Kentsel dönüşümün sadece bina yapmak ve tasarlamak olmadığını bir örneğini 15 Temmuz 1972'de ABD'nin Missouri eyaletinde St. Louis'te Pruitt-Igoe mahallesindeki bazı binaların dinamitle yıkılması olayında görmüştür. İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra tüm dünyada olduğu gibi ABD'de de kentsel planlama ve kentsel dönüşüm çabaları, ön plana çıkmıştır. Kentlerde yaşayan insanların gelir gruplarına göre kentlerin de iki bölgelerine ayrılmıştır. Sosyal yardım sisteminin o dönemde daha dar kapsamlı olduğu Amerika'da, gelir dağılımı da ülkelere göre oldukça acımasız olduğu söylenebilir.

Topluma siyahlar, yerinden etme çabası, olarak yansyan kentsel dönüşüm çabaları, bu algının yanında yaşanan ekonomik ve sosyal gerçeklik, mekânsal ve sosyal anlamda ayrılmaya neden olduğu tespit edilmiştir. Tasarım, Dünya Ticaret Merkezinin de tasarımı, yapan Minoru Yamasaki'ye ait olan ve 1955'te tamamlanan büyük bir kentsel yerleşim projesi olan Pruitt-Igoe, büyük bir kentsel dönüşüm projesi olarak ortaya çıkmıştır. Projeye var olan gecekondu ve çöküntü alanı, apartman ve dikey yapılarla ortadan kaldırılmış, fakat 1960'ların sonlarına gelindiğinde ise çoklukla siyahların yaşadığı mahallede, yoksulluk, suç oranındaki artışı ve yüksek çok önemli sorunlar haline gelmiştir. Pruitt-Igoe'nin yapımı, 1955'te tamamlanmış ve 23 hektarlık alana 33 tane 11 katlı apartman oturtulmuştur. Söz konusu yapı, o dönemde 2780 apartman kompleksi ile ABD'deki en büyük yapı topluluklarından birinin simgesi halindeydi. Dairelerin tasarımı, bilerek küçük yapılmış ve asansörlerin ikiye birinci, dördüncü, yedinci ve onuncu katlarda durması eklenmişti. Bu şekilde yapı, sakinleri merdiven kullanmaya yönlendirilmiştir. Apartmanda aynı katlarda çamaşır odaları, çöplerin toplandığı ortak alan ve ortak holler tasarlanarak, komünal ilişkileri ve sosyalleşme sahası yaratılmaya çalışılmıştır. Dünyanın tam tersine sosyalleşme aracı olması, dünyadaki alanlar suç mahalli olması ve önüne geçilemez asayiş sorunu ortaya çıkmıştır. Ayrıca yapı, kompleksi için i-level bir havalandırma sistemi dünyaya duyurulmuştu. Nihayet 15 Temmuz 1972'de bazı yapıların dinamitle yıkılmasıyla başlayan süreç 1976'da binaların tamamen temizlenmesiyle sona ermiştir. Mimar Charles Jencks bu olayı, kentsel planlamanın i-leveli üzerinde duran modern kent planlama anlayışının ölümü olarak tanımlamıştır. Pruitt-Igoe kentsel dönüşümün aynı zamanda bir psikolojik ve sosyolojik bir çabası olması gerektiğinin en güzel kanıtı niteliindedir (Koyuncu, 2011).



Resim 1.3. The Pruitt-Igoe filmi afişi (Fiederer, 2017)

Kentsel dönüşüm salt mekân, n planlanması, de il, ayn, anda insanlar, n sosyal, ekonomik, kültürel, ekonomik yaamlar, n, sürdürülebilir ekilde devam ettirmeleri için planlanması, çok dikkatli yapılması, gereken bir süreçtir. Sadece kentteki çöküntü alanları, n, y, k, larak yerine yeni binalar, n yapılması, kentteki yaanan sorunlara çözüm olarak görülmemelidir. Kent sakinlerinin yeni mekâna entegrasyonu da kentsel dönüşüm sürecinin bir parçası, nitelendirilmektedir. Kentliler mekân kültürünün ve aidiyet hissiyatı, n, n kentte yaayanlar açısından dikkate alınması, kentsel dönüşümün başarısı, açısından oldukça önemlidir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, - İller Bankası, A. ., 2014 : 19).

Kentsel dönüşüm, kentteki somut ya da potansiyel problemleri çözmek amacıyla yapılan müdahale iken, uygulama sonucunda kentte sosyal, ekonomik, siyasal başlıca sorunları, n ortaya çıkarılması, muhtemeldir. İmar planlarında yapılacak değişikliklerle mevcut mülkiyet hakları, na yapılacak etki, bir kesim açısından farklı rant kapları, n, açarken diğer taraftan başlıca kesimin taşınmazlarında değer kaybına neden olunmaktadır. Tüm bu olumsuz durumlara karşın doğru planlamalar yapılarak kentsel dönüşümün olumlu etkisini ortaya çıkarmak amaçlanmalıdır. Çerçevesi tüm ögelerle birlikte kentlerin birer yaamsal mekân olduğu, toplum yararına için uygulanan kentsel dönüşüm projeleri ile kentleri daha yaşanabilir hale getirilmeye çalışılmalıdır.

1.5.4. Çağdaş anlamda kentsel dönüşüme bak,

1980'li yıllardan itibaren dünyada yaşanan küreselleşme süreci, ile birlikte çok uluslu örgütler aracılığıyla, ile gerçekleştirilen toplantılarda kalkınmada sürdürülebilirlik in sağlanması, ve kurumsal bir yapıya bürünmesi için yeni aktörlerden söz edilmiştir. 1992 yılında Rio'da gerçekleştirilen BM Yeryüzü Zirvesi bu bağlamdan önemlidir. Zirve sonunda açılan Gündem 21 eylem planında devletlerin yanı sıra bölgesel kuruluşlar, yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları, gibi kent aktörleri öne çıkarılmıştır. Sürdürülebilir kalkınma için bu sayılan aktörlerin birlikte çalışması, gerektiği altı çizilmiştir (Yıldırım ve Öner, 2003: 7). Bu durum dolayısıyla kentlere, kent planları, na stratejik planlara ve kentsel dönüşüm projelerine de yansımaları, tır. Yaanan kötü tecrübeler, , ,nda koruma alanları, na karşın duyarlılık artması, , kentsel dönüşüm projelerinde kent kimliği, kentliler gibi kavramlara vurgu yapılarak daha çok insan odaklı çalışmaların önüne geçilmesi, tır. Ayrıca kentsel dönüşümde kamu özel sektör ortaklığı, , artarak devam etmiştir.

Ya anan söz konusu geli meler , , ,nda kent içinde kalan sanayi, tarihi, sit alanlar,n iyile tirilmesine önem verilmi tir. Baz, projelerde göze çarpan husus gerçeikle tirilen iyile tirme, sa l,kl,la t,rma çal, malar,nda kamu yarar,n,n arka planda kalmas, ve özel sektörün rant kayg,s,d,r (Çevre ve ehircilik Bakanl, ,- ller Bankas, A. ., 2014: 18).

Dünyada örnek kentsel dönü üm çal, malar,na bak,ld, ,nda, dönü üm sadece fiziki olarak de il ayn, zamanda çevre, kültür, ekonomik olarak da alg,lanmakta ve planlar bu do rultuda yap,lmaktad,r. Koruma alanlar,na ise özel önem verilmektedir. Dönü üm sürecinde kat,l,mc, anlay, la özel sektör ve sivil toplum kurulu lar,n,n da aktif rol almas, sa lanmaktad,r. Hollanda'da Rotterdam, Güney Kore'de ise Seul bu anlay, çerçevesinde dönü ümü gerçeikle tirilen kentlere örnek te kil etmektedir (Çevre ve ehircilik Bakanl, ,- ller Bankas, A. ., 2014: 125).

Kentsel dönü ümde önemli noktalardan bir tanesi de planlama politikalar, ile paralelli idir. Avrupa ülkelerinde ve ABD'de kentsel dönü üm projeleri uygulan,rken kentsel planlamalara sad,k kal,nm, , dönü üm uygulamalar, planlama çal, malar,n,n parças, olarak de erlendirilmi tir. Uygulanan dönü üm çal, mas, sonucu ortaya ç,kan mekan ile kentsel planlama politikalar,nda dü ünülen mekan aras,nda fark genel olarak görülmemektedir (Çevre ve ehircilik Bakanl, ,- ller Bankas, A. ., 2014: 127).

Kentsel dönü üm projeleri sonunda en çok sorgulanan konular planlama do rultusunda kentin di er aktörleri ile ili kinin nas,l kuruldu u, planlama ile mülkiyet haklar,na nas,l etki edildi i olarak belirtilmektedir.

Bat, ülkelerinde son y,llarda kentsel dönü üm sürecinde olu an mülkiyet da ,l,m,n,n organizasyonunda, kamusal rant,n yeniden da ,t,m,nda, imar haklar,n,n yeniden da ,l,m, sonucu olu an kentsel alanlar,n sermaye birikimine kanalize edilmesinde, vergilendirilmesinde kullan,lan planlama araçlar,n,n dönü ümü dikkat çekmektedir. Kentsel planlama ve dönü üm sürecinde yer alan ajanlar,n beklentileri, kararlar,, kurumsal olarak kamu yarar, gözetilerek kentlerin dönü ümü ile birlikte yönlendirilmesi sa lanmaktad,r.Bu do rultuda imar hakk, transferi arac,, kentlerin sürdürülebilir geli iminde ve dönü üm sürecinde ortaya ç,kan sermayenin kamu yarar, gözetilerek da ,t,m,nda en etkili kentsel planlama arac, haline geldi i yap,lan ara t,rmalarda belirtilmi tir (Özbilen ve Gülersoy, 2016: 176-177).

1.6. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Durumu

Cumhuriyet kurulduktan sonra kentleşme hareketleri hız kazanmış, t.r. olarak il ve ilçe merkezleri kurulmuş, planlama çalışmaları yapılmış, t.r. Bu döneme ait düzenlenen birtakım önemli yasal mevzuatlar Türkiye'de Kentsel Planlama başlıca, altında incelenmiştir. Kentleşmenin hızlanması, nüfus yoğunluğunun artması ile birlikte bunun getirdiği sorunların çözümü ve kentsel dönüşüm, kentsel yenileme, kentsel sosyalizm, kentsel soyutlama gibi faaliyetlerin gündeme gelmesi 1950'lerden sonraki döneme rast gelmektedir.

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonraki günümüze kadar olan zaman dilimine bakıldığında kentsel dönüşüm faaliyetlerinin Batı'dakine benzer gelişmeler yaşandı, fakat gerçekleştirilen her faaliyetin kendisine has dinamikleri olduğu ve daha çok geçekondusu üzerinden gerçekleştirildiği görülmektedir (Yıldırım, 2006: 7).

Sanayinin gelişmesi, ekonomik büyüme politikasının uygulandığı, 1950-1980 arasında süreçte kentlerde yaşanan göçle geçekondusu alanların oluşmasına sebep olmuştur. Kentsel dönüşüm faaliyetleri bu dönemde kent çeperlerindeki boş alanların geçekondulmasına, ardından bu bölgelerin yıkılarak yeniden inşası ile apartmanlaşma ve farklı nüfus kitlelerine yönelik yenilenmesi biçiminde gerçekleştirilmiştir. 1980-2000 yılları arasında kentleşmenin daha açık ekonomi politikasından ve küreselleşme etkilenmiştir. Kent içinde ruhsatlı yapılar, ruhsatsız yapılar yerleşim belli merkezlerin dışında ilerlemeye başlamış, t.r. Kentsel dönüşüm bu zaman diliminde konut alanlarına ek olarak sanayi alanları ile kırsal alanlarda da gerçekleştirilmiştir. Koruma alanlarına yönelik soyutlama çalışmaları, riskli alanlara yönelik yenileme, yeniden canlandırma faaliyetleri gözlemlenmiştir (Ataöv ve Osmay, 2007: 58-59). 1980 sonrasında dönemde yasal düzenlemelerle yetkileri artan yerel yönetimlerle açık ekonomi politikası sonucu gerçekleştirilen en sermaye birikimi güçlenen özel sektörün kentsel dönüşüm faaliyetlerinde işbirliği göze çarpmaktadır (Yıldırım, 2006: 8).

2000 yılından günümüze kadar olan süreçte kentsel dönüşüm projelerinde yerel yönetimlerle özel sektör işbirliğinin artarak devam ettiği görülmektedir. Stratejik planlarda kentsel dönüşüm uygulama biçimi olarak kentsel yenileme şeklinde tanımlandığı görülmektedir. Ayrıca koruma alanlarına yönelik soyutlama olarak tanımlanan faaliyetler de göze çarpmaktadır (Ataöv ve Osmay, 2007: 58-59).

1.6.1. 1980-2000 dönemi Türkiye'de çağdaş anlamda kentsel dönüşümün anlamlandırılması,

Ülkemizde kentsel dönüşüm faaliyetini çağdaş anlam, ile icrasına bakmak gerekirse 1980 sonrası döneme denk gelmektedir. Türk ekonomisinin dışarıya açılıp ihracata yönelik kalkınma modelinin uygulanmaya başlanması, bu dönemde kentler dolayısıyla etkilenmiştir. Serbest ticaret alanları, organize sanayi bölgeleri ile birlikte yeni sektörler meydana gelmiş, idari anlamda yeni binalar yapılmaya başlanmıştır. Kırsal alandan kentlere yapılan göç önceki dönemlere nazaran farklı sebeplerle de olsa devam etmiştir.

1980-1985 tarihleri arasında kentleşme hızının Cumhuriyetin ilanından yana binde 62,6 ile en yüksek değerine ulaştığı görülmektedir. Dikkat çekici ayrı bir nokta ise kentteki nüfus oranının kırsal nüfus oranının ilk defa geçtiği dönem olmasıdır. 1985 sonrasında İstanbul, Ankara, İzmir, Adana gibi büyük kentlerin nüfusları göç yoluyla artmaya devam ederken bir yandan söz konusu kentlere başka kentler de eklenmiştir. Kentlere göç nedeni ise sanayileme, turizm ve sürmüyen terör olayları olarak belirtilmektedir (İçk, 2005: 64-65).

Bu etkenler göz önüne alındığında kentlerde konut ihtiyacı giderek artmış, kent çevrelerinde, hazine arazisi ya da özel mülk üzerinde gecekondulaşma ve ruhsatsız yapılar sorun teşkil etmiştir. 1980 öncesi dönemde gecekondulaşma alanlarının yasallaştırma çabaları, bu dönemde söz konusu alanlara ticari faaliyet alanı, rant gözüyle bakılmasına da ön ayak olduğu belirtilmektedir.

Tüm bu gelişmeler karşısında kentsel dönüşümün yasal dayanağı oluşturulan düzenlemeler aşağıdaki gibidir:

- 1983 tarihli 2863 sayılı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
- 1983 tarihli 2872 sayılı, Çevre Kanunu
- 1983 tarihli 2960 sayılı, Boş arazi Kanunu
- 1983 tarihli 2873 sayılı, Milli Parklar Kanunu
- 1984 tarihli 2985 sayılı, Toplu Konut Kanunu
- 1985 tarihli 3194 sayılı, Zemin Kanunu
- 1983 ve 1988 tarihleri arasında ruhsatsız yapılarla yönelik af kapsamında çıkarılan 5 ayrı kanun. (1983 tarihli 2805 sayılı kanun, 1984 tarihli 2981 sayılı kanun, 1986 tarihli 3290 sayılı kanun, 1987 tarihli 3366 sayılı kanun, 1988 tarihli 3414 sayılı yasa)

3194 sayılı, İmar Kanunu, kentteki yerleşmelerin ve yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun tekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiş bu kanun, kentsel dönüşümü ve kentlerin perspektifini etkileme açısından önemli yer tutmaktadır. Bu kanun, 1983 tarihli 3030 sayılı, Büyükşehir Belediyelerin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamelerin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun ile birlikte düzenlendiğinde belediyelerin yetki, görev ve finansman yapıları arttırmış, özellikle büyük şehirlerde kapsamlı planlama ve imar çalışmalarını başlatmıştır.

1983 ve 1988 tarihleri arasında ruhsatsız yapılaşmalara yönelik af kapsamında çıkarılan 5 ayrı yasa grubu ile bu dönemde çıkarılan kentsel dönüşüm, kentsel korunma, kentsel planlama konusundaki yasal mevzuat desteklenmiş tir.

1980-1990 arasında kentsel dönüşüm ve kentsel korunmaya dayanak oluşturulacak önemli yasal mevzuata rağmen dönüşüm, yenileme ve sağlıklılaştırma çalışmaları fiziksel dönüşümden öteye geçememiştir. Örneğin 1984 tarihli 2981 sayılı yasa ile sağlık imar planları yapılarak gecekondulara tapu tahsis belgesi verilmesinin önü açılmış, t.r. Bu durum devletin, vakıfların, arazileri ile özel mülkiyetteki araziler üzerine gecekondular yapmış, ki ilere söz konusu arsalar, en az 400 m²'lik kısımların mülkiyetlik durumları, tapu veya tapu tahsis belgesi verilerek çözülmesi ekinde gerçekleşmiş tir. Söz konusu 5 ayrı yasa grubunun her biri yasa dışı olan yasaya uydurulması mahiyetindedir. Kent çeperlerinde ve çöküntü alanlarında gecekonduların ve ruhsatsız yapılaşmanın önüne bir şekilde geçilememiştir. Birbirini ardına gelen af yasaları, kentsel dönüşüm çalışmaları, rant kapsama çevirmiş bu da dönüşüm çalışmaları fiziksel dönüşümden öteye geçmemesine neden olmuştur (Güngören, 2013: 104).

Bu dönemde büyük kentlerde kentsel dönüşüm ya da onun türevleri ekinde gerçekleşen uygulamalar vardır. Ankara Portakal Çiçeği Vadisi(1984-1989), Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi(1989-1994), çöküntü alanı olarak değerlendirilebilecek gecekonduların oluşturulan ilk kentsel dönüşüm projeleri niteliindedir. Bu projeler hisseli mülkiyetten kaynaklanan zorlukları, amaçlarıyla klasik kamulaştırma yerine imar hakkı topluluğuna, ekinde hayata geçirilmiştir. Projede yaratılan rant uzlaşma yoluyla paylaşılmıştır. Bu yolla ilk kez proje alanından etkilenecek yerel halk sakinleri karar alma sürecine katılmışlardır (Uslu ve Yetim, 2006).

1980'li y,llardan sonraki dönemde stanbulda büyük çapta imar faaliyetleri gerçekte tirilmi tir Haliçin etraf,ndaki sanayi alanlar,n,n temizlenmesi, Bo azda ikinci köprü yap,lmas, ve Avrupa yakas,na yap,lan yollar, Tarlaba ,na bulvar çal, mas,, Kad,köyden Bostanc,ya kadar olan k,y,n,n doldurulmas,, Taksim ile Levent aras, metro projesi dikkat çeken projelerdendir. Ayr,ca stanbulda yap,lan göç gecekondula may, artt,rarak devam ettirmi tir (Dündar, 2010: 116).

2000di y,llara do ru giden süreçte kentsel dönü üm alan,nda göze çarpan en önemli geli me 1996da Habitat II stanbul Konferans,nda Habitat Agenda ve stanbul Deklarasyonunun kabul edilmesidir. Buna göre kat,l,mc, ülkeler, kent sakinlerine uygun iskân imkân, sa lamay, ve sürdürülebilir yap,la may, geli tirmeyi üstlenmi tir. Sonras,nda bu konferans,n ürünü olan Türkiyein Ulusal Rapor ve Eylem Plan,nda önemli ç,kar,m,lar yap,lm, t,r.

1978 y,l,nda kurulan ve merkezi Kenya da UN-HABITAT örgütünün amac,, Birle mi Milletler de yerle im çal, malar,n,n e güdümünü sa lamay,, sürdürülebilir insani yap,la ma ve programlar, konular,nda fikir al, veri inde bulunmay, ve kentlerdeki problemlerin çözümü yolunda ülkelere teknik ve mali deste i sa lamay, amaçlamaktad,r (Birle mi Milletler nsan Yerle imleri Program, (UN-HABITAT), 1978).

Söz konusu Ulusal Rapor ve Eylem Plan,nda Türkiyein ekonomik dönü ümünün yan,nda, yerle me sisteminin sürekli bir dönü ümden geçti i, fakat bunun sadece nüfusun mekândaki da ,l,m, ile aç,klanamayaca , belirtilmi tir. Bu durumu sermayenin mekândaki da ,l,m, ve yerle meler aras, ili kileri kuran çe itli altyap, sistemleri ile birlikte dü ünmenin faydal, olaca , belirtilmi tir. Ülkede de i ik sebeplerle yurtiçi ve yurtd, ,ndan nüfus hareketlili in ya and, , belirtilmi tir. Raporda:

- kentli ba l,l, ,n yarat,lm, olmas, (civic engagement)
- toplumdaki ilgili aktörlerin ne kadar güçlü ve yapabilir olmas, (enablement)
- iyi bir yönetim/yönlendirme-yöneti im ba ar,s, gösterebilme (governance) gibi imar düzenleme sisteminin de erlendirilmesi aç,s,ndan üç tane ölçüte dikkat çekilmi tir.

Bu konuda özellikle küçük yerle melerde görülen belediye say,s,ndaki h,zl, art, , gerek mali gerekse yeti mi insan gücü bak,m,ndan çok say,da güçsüz belediye ortaya ç,kard, , belirtilmi tir. Bu yap, ile etkin bir plan, program yap,lamad, , ve etkin bir

5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinde:

Belediye, belediye meclisi kararlarıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları, ve her türlü sosyal donatı alanları, oluşturmaları, eskiyen kent kısımlarını, yeniden inşaat ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı, tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 2005)

diğer, kentsel dönüşüm konusunda yasal mevzuatta daha net ifadelerle yerel yönetimlerin güçlendirildiği görülmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanununun yanı sıra, 5216 ve 5301 sayılı Kanunlarla, yerel yönetimlerin kentteki diğer aktörlerin katılımı ile kurumsal ve mekânsal stratejik plan yapımı, zorunlu kılınması, t.r. Yerel yönetimler bu çerçevede kent politikalarını yapımı, sürecinde Yerel Gündem 21 çatısı altında, yine aynı kanunla kurulması, öngörülen Kent Konseyleri ile çalışması, zorunlu hale getirilmiştir (Ataöv ve Osmay, 2007: 69).

Yasal düzenlemelerin içinde en göze çarpan, 2004 tarihli 5226 sayılı Kanun ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları, Koruma Kanununda yapılan değişikliklerdir. Koruma alanında çok önemli değişiklikleri barındıran bu düzenlemenin 17. maddesinin c bendinde mevzuatımızda ilk defa girecek olan aktarım (transfer) kavramı ile tanımlanmıştır, t.r. Buna göre;

Yapılma hakları, kısıtlanmamış, tescilli taşınmaz kültür varlıkları, na veya bunların koruma alanları, nda bulunan ya da koruma amaçlı imar planlarıyla yapılacak hakları, kısıtlanmamış taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılaşma hakları, nın kısıtlanmamış bölümünü, imar planlarıyla yapılaşmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış, mülkiyetlerindeki veya üçüncü şahıslara ait alanlara, aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları, belirleyerek bir program dâhilinde aktarmaya, belediye sınırları, ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında valilikler yetkilidir. (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1983).

mar Hakkı Transferi (HT) ile ne anlaşılması, gerektiği tam olarak anlatılmamış, ve daha sonra çıkarılması düşünülen uygulama yönetmeliği ortaya konmamıştır, t.r. Çalışmaları, ana teması olan mar Hakkı Transferi (HT) modeli 3. Bölümde daha detaylı olarak anlatılmış, bundan bu başlık altında ayrıcağı düşünülmeyecektir.

Kentsel dönüşümle ilgili olarak bir başka yasal düzenleme 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'dir. Söz konusu KHK'nın 2. maddesinin (c) bendinde: "depreme karşı dayanıklı yapılarla imar mevzuatına, plan, proje ve eklerine aykırı yapıları ve bunların bulunduğu alanları dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapmak veya yaptırmak..." konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, yetkili kılınmıştır, t.r.

Bakanlık adına bu yetkiyi Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü kullanmaktadır. Genel Müdürlük aynı maddenin (d) bendine göre; öf dönüşüm, yenileme ve transfer alanlarının belirlenmesi, dönüşüm alanı ilan edilen alanlardaki yapıların tespiti ile arsa ve arazi düzenleme ve değerlendirilme işlemlerinin yapılması, satışla ilgili işlemler; dönüşüm uygulamalarında, gerektiğinde acele kamulaştırma, paylaşım, mülkiyete ayırma, birleştirme işlemleri, dönüşüm alanları içindeki gayrimenkullerin değer tespitlerini yapma işlemleri ve imar hakkı transferi ile ilgili işlemleri yürütmekle yükümlüdür ve yetkilerine sahiptir. Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü kentsel dönüşümde kredi faizi desteği, kira yardımı, gibi finansman desteğinde bulunmaktadır.

Türkiye'de kentlerde görülen en büyük sorun hızlı kentleşmenin getirdiği yasadışı yapılaşma, bina yapıları ve imar planları dışında afet riski taşıyan bölgelerde yapılaşma. Yakın tarihimizde yaşanan deprem afetlerinin yanı sıra sel, heyelan gibi doğa olayları kentlerimizde risk taşıyan alanların ve binaların iyileştirilmesi ya da tahliyesi konusunda duyarlılık sebepleri olmuştur. Bu duyarlılık sonucunda, Türkiye'de kentlerin yeniden imar amacıyla 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe konulmuştur. Söz konusu kanun ile ülke çapında yaklaşık 14 milyon yapıların incelenmesi, risk altında görülen yapıların belirlenip yenileri yapılması amaçlanmıştır. Ülke çapında düzenlenen kentsel dönüşümün 15-20 yılda tamamlanması ve maliyetinin 400 milyar dolar olması düşünülmektedir. Afet risklerinin azaltılması çerçevesinde gerçekleştirilen dönüşüm çalışmaları, tek tip standart konut yapıları ile Anadolu kentlerinin mekânsal kimlik özelliklerini etkilememelidir. Bunun için hazırlanan mimari planlar mekânların kimliğini ve karakterini de göz önüne alarak dönüşümü gerçekleştirme amacıyla olmalıdır (Akkoç, 2018: 36-37).

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması için Türkiye'de genel bütçeden ayrılan bir ödenek yoktur. Yerel yönetimlerin projelerin gerçekleştirilmesinde AB Fonları, Avrupa Yatırım Bankası, Avrupa Konseyi Fonları, Akdeniz Çevresel Yardım Programı gibi uluslararası kaynaklardan faydalanabilmektedir. Diğer taraftan sağlanan desteklerin yanı sıra iç kaynaklardan da beslenen özel bir fon kurulması, kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilir bir şekilde başarıyla etken olacaktır. Ayrıca kentsel dönüşüm projelerini uygulamada kullanılan kamulaştırma, arsa ve arazi düzenlemesi gibi geleneksel araçların yerine, projelerin kendi iç kaynağıyla yaratılması, örnekleri olan HT modeli önerilmektedir. İmar ve mülkiyet hakları farklı bir yapıyla olan söz konusu model ile

kamu yönetimi, kaynak kullanımı, etkinliği sağlamak için aynı zamanda kentteki rant paylaşımı, daha organize bir şekilde yönetebilme imkanına sahip olacaktır (Yıldırım, 2006: 12). Zira kentsel dönüşüm projelerinin başarılı olması, içindeki en önemli faktörlerden bir tanesi finansman kaynağı ile mevcut imar haklarından kaynaklanan sorundur.

Yasal düzenlemelere ek olarak kentlerde ekonomik, sosyal ve güvenlik açısından riskli alanların dönüşürülmesine yönelik kamuoyuna oluşturulması, ve farkındalık yaratılması, önemli bir husustur. Özellikle deprem kuşağında yer alan ülkemiz geçmişte tedbirsizlik, yanlış planlama ve finansman yetersizliği gibi nedenlerle çok sayıda maddi ve manevi hasara uğramıştır.

Kamuoyuna oluşturulması, açısından yapılan çalışmaların bir örneği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İller Bankası A.Ş. işbirliği ile 20 Aralık 2014 tarihinde yapılan Kentsel Dönüşüm Çalışma Raporu'dur. Çalışma sonuç raporunda kentsel dönüşümle ilgili dünyada ve ülkemizde görülen uygulamaları inceleyerek yasal mevzuatımızda görülen sorunlara ilişkin çeşitli öneriler sunulmuştur. Kentsel Dönüşüm için yapılan planların mali yönüne dikkat çekilmesi, mali kaynak için planlamanın iyi yapılması, ve alternatif mali kaynak sağlayacak araçlara yoğunlaşılması (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İller Bankası A.Ş., 2014: 170). Bunun için finansman sorununun çözümüne yönelik imar hakkı transferi önerilmiştir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İller Bankası A.Ş., 2014: 137).

imar hakkı transferi, geleneksel planlama ve dönüşüm araçlarından olan kamulaştırmaya göre maliyeti daha az bir araçtır. Kamulaştırma için doğrudan bir finansman kaynağı, gerekirken, HTİ'nin maliyeti planlama amaçlarında oluşan idari, teknik harcamalardır (Mataracı ve diğerleri, 2016: 5).

Söz konusu çalışma, çalışmada kentsel dönüşümle ilgili konuyla ilgili sorun ve önerilerden bazıları aşağıdaki gibidir:

- Kentsel Dönüşüm anayasal güvence altına alınmalıdır.
- Kentsel Dönüşümle ilgili mevzuat parçaları bir haldedir; bütüncül bir mevzuata ihtiyaç duyulmaktadır. Anlaşılmalı, dönüşüm projeleri üzerinde durulmalıdır.
- Kentsel Dönüşümle ilgili 20-25 yıl kapsayacak şekilde bir Ulusal Kentsel Dönüşüm Stratejisi ve Eylem Planı hazırlanmalıdır.

- Kentsel Dönü üme tabi olacak yerlerin yerel yönetimler tarafından bir Kentsel Dönü üm Master Plan, hazırlanmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Ayrıca belediyelerin yapacakları, imar planları, ve kentsel tasarım çalımları, hazırlanacak olan Kentsel Dönü üm Master Plan, ile uyumlu olmalıdır.
- Yerelde projeler arasında bütünlük sağlanarak, bütüncül planlamalar yapılmalıdır.
- Kentsel Dönü üm bölgelerinde ön alım hakkının kullanılması, kaldırılarak, mülkiyet hakkının korunması, gerektiği vurgulanmalıdır.
- Yargının kentsel dönü üm konusunda uzmanlaşmış birimlerinin, dönü ümün hukuki boyutuna dâhil edilmelidir.
- Kamulaştırma süreçleri çağdaş hale getirilmelidir.
- Kentsel dönü ümün yanı sıra kırsal dönü üm ihmal edilmemeli ve kentsel dönü üm yasası, rant yasası, olmamalıdır.
- Süreçte katılımcı olunmalı, ve yerel yönetimler bu konuda ön plana çıkarılmalıdır.
- Kentsel dönü üm projeleri ile kentlerin ruhu muhafaza edilmelidir.

2. MAR HAKKI TRANSFER (HT - TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHT-TDR) MODEL VE TRANSFER SERT F KASI UYGULAMASI

19. yy kentsel planlaman,n ve kentsel dönü ümün öneminin anla ,lmas, bak,m,ndan önemli bir zaman dilimidir. Kentsel dönü ümün ve kentsel planlaman,n uygulanmas,nda kullan,lan geleneksel araçlar i levini yitirmiş , dezavantajlı oldu u noktalar zamanla anla ,lm, t,r. Ortaya ç,kan her yeni sorunun çözüme ula t,r,lma çabas,, durumdan etkilenen insanlar,n, ta ,nmazlar,n, çevrenin dolay,s,yla kentlerin ma duriyetlerini gidermek aç,s,ndan olumlu kar ,lanmaktad,r. ABD'de, birtak,m Avrupa ülkeleri ile Asya ülkelerinde uygulanan mar Hakk, Transferi (HT) modeli, kullan,lan di er kent plan uygulama araçlar,na göre daha adaletli, e itlikçi, kat,l,mc, oldu u konusunda tart ,lmaya ba lanm, t,r. Yurtd , örnekleri inceledi inde HT modeli koruma alanlar,nda, tar,msal topraklar,n muhafazas,nda, do al koruma alanlar,nda, kentsel dönü üm projelerinde uyguland, , görülmektedir.

2.1. mar Hakk, Kavram,

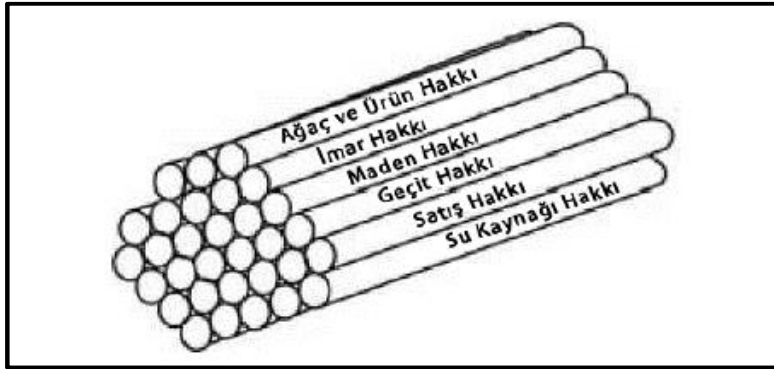
Anglosakson hukukunda ödevelopment rightö (geli me hakk,) olarak tan,mlanan ömülkünü geli tirme hakk,ön,n Türk hukukundaki kar ,l, , imar hakk,d,r. mar Hakk,, topra a sahip olmaktan kaynaklanan (mülkiyet hakk,) merkezi yönetimin ya da yerel yönetimlerin eylem ve i lemi çerçevesinde toprak üzerindeki kullanma (üst hakk,), satma, takas etme, in ai faaliyette bulunma imkân,d,r (Zorlu ve Aliefendio lu, 2017: 723). mar hakk,, bir parselin hali haz,rdaki kullan,m, ile yasalar,n izin verdi i potansiyel kullan,m, aras,ndaki fark, ifade etmektedir (Pizor, 1986: 203).

Bireyler, yetkili kurumlar,n belirlemi oldu u plan ve projeler çerçevesinde ta ,nmaz,n, istedi i gibi kullanabilmektedir. HT ile ta ,nmaza ba l, olarak dü ünülen imar hakk,n,n menkulle tirilerek daha önce tespiti yap,lan ve alan bölge olarak nitelendirilen ba ka bir alana transfer edilerek kullan,m, sa lanmaktad,r. Transfer i leminden sonra mülkiyeti k,s,tlanan ta ,nmaz üzerindeki maliklik s,fat, tamam, ile ortadan kalkt, , söylenemez. Ki inin toprak üzerindeki imar hakk, haricindeki sahip oldu u mülkiyet hakk, demetinin parças, olarak say,lan a aç ve ürün hakk,, maden hakk,, geçit hakk,, su kayna , hakk, vb. haklar, devam etmektedir. mar k,s,tlamas, ile sadece ta ,nmaz üzerinde bir çe it devlet ile malik aras,nda irtifak hakk, kurulmu olmaktadır. Gelece e dönük olarak ilgili

ta ,nmaz üzerinde imar hakk, malikten al,nm, olmaktadır. Modelin hayata geçirilmesi k,s,tlanan ta ,nmaz üzerindeki mülkiyet hakk,n,n devam,na engel te kil etmemektedir.

mar Hakk,n,n Mülkiyet Hakk,ndan Ayr, t,r,lmas,

ōTa ,nmaz mülkiyet hakk,, ta ,nmaz,n yerin alt,nda kalan bütün içeri i (örne in, madenler), üstündeki hava ve ta ,nmazda bulunan bütün di er kaynaklar, kapsarö (Aken ve di erleri, 2008).



ekil 2.1. Mülkiyet haklar, demeti (Böke ve Tanr,vermi , 2017)

mar hakk, piyasada al,m sat,m, bedeli kar ,l, nda el de i tirmesi söz konusu olmaktadır. Ancak imar hakk,n,n bir ba ka ki iye devredilmesi ta ,nmaz,n mülkiyet hakk,ndan kaynaklanan di er edinimlerini devrini gerektirmez. HT programlar,nda, imar hakk,n, devreden ki i, ta ,nmaz üzerinde tar,msal faaliyetlerde bulunma hakk,, a ağ ve ürün hakk, vb. haklar, devam etmekte, söz konusu devir ile sadece bina yapma hakk,ndan vazgeçmektedir. Gönderen bölgedeki ta ,nmaz üzerinden, alan bölgede kullan,lmak üzere gelece e yönelik devri gerçeikle en imar hakk,n,n bir daha ayr, t,r,ld, , ta ,nmaz üzerinde kullan,lmaz, mümkün olmamaktadır (Böke ve Tanr,vermi , 2017).

2.2. mar Hakk, Transferi Kavram, (HT)

mar Hakk, Transferi (HT), bireylerin mevcut ta ,nmazlar,ndan mülkiyet hakk,na dayanarak yararlanmas,n,n k,s,men ya da tamamen k,s,tlanmas, kar ,l, nda, k,s,tlanan hakk,n menkulle tirilerek öngörülen ba ka bir bölgede kullan,ma aç,lmaz,n, sa layan modeldir. HT 1960'd, y,llarda özellikle tarihi dokunun korunmas, amac,yla ABD'de geli tirilmi bir mekanizma olup günümüzde 239 program çerçevesinde, dar gelirlilerin konut edindirilmesi ve çevresel do al kaynaklar,n korunmas, gibi iskân projelerinde kullan,lmaktadır (Linkous, 2016). HT'n,n uygulamaya konmas,yla Amerika Birle ik

Devletlerinde (ABD) ilk 40 y,lda 350 000 dönüm üzerinde bir arazide korunma sa lanm, t,r (Preutz ve Standridge, 2008).Uygulama örneklerine ve uyguland, , bölge-ülkeye göre amac,n,n de i ebilmesi, yöntem hakk,nda birçok tan,mlamay, da beraberinde getirmi tir.

HT, bir parseli de i tirme/dönü türme hakk,n,n parças, olan imar haklar,n,n ba ka bir parselde pazarlanabilece i, kullan,labilece i bir tekniktir (Tavares, 2003: 3).

Maliklerin ta ,nmaz üzerindeki bina yapma, tar,msal faaliyette bulunma, üst hakk,, geçit hakk,, sat, veya kiraya verme gibi aynı haklar,n,n belirlenen k,sm,ndan gelece e dönük olarak vazgeçme kar ,l, ,nda kendisine bedel ödenmesini mümkün k,lacak mekanizmad,r (Yamak, 2006: 65).

Koruma bölgelerinde daha s,k olmak kayd,yla, maliklerin ta ,nmaz üzerindeki imar faaliyetlerinden, ticari faaliyetlerinden, faydalanma haklar,ndan belli k,sm,ndan veya tamam,ndan sürekli olarak feragat etme kar ,l, ,nda ald,klar, bedel veya k,s,tlanan imar haklar,n,n mevcut ta ,nmazdan ayr,larak ba ka bir ta ,nmaz üzerinde kullan,m,na imkân sa layan sistemdir (Zorlu ve Aliefendio lu, 2017: 717).

ö HT, aynı zamanda mar Kredilerinin Transferi (Transfer of Development Credits- TDC) ve Transfer Edilebilen mar Birimleri (Transferable Development Units- TDU) kavramlar, ile de ifade edilebilmektedir. Baz, programlarda HT yerine, Konut mar Yo unlu unun Transferi(Residental Densty Transfer- RDT) olarak adland,r,labilecek bir kavram kullan,lm, t,r. Buna ilave olarak ÷Planlanm, mar Birimleri (Planned Unit Development- PUD)øø konut ve konut d, , kullan,m,lar,n çe itlerinin bir sitede toplanarak planlanmas,n, öngören bir düzenleme de HT kapsam,nda uygulanmaktad,rö (Böke ve Tanr,vermi , 2017: 57).

HT hakk,nda bu tan,mlara bak,ld, ,nda uygulama ve inceleme alan,na göre farklı anlat,mlara rast gelmek mümkündür. Bu durum HTø,n bir planlama ve dönü üm arac,nda bulunmas, gereken esnek, uyumcu, amaca göre evirilebilme özelli inin bir göstergesidir. Fakat her birinin ortak noktas, koruma amac,na göre k,s,tlanan ta ,nmaz,n imar hakk,n,n (gönderen bölge), geli mesi, kalk,nmas,, büyümesi, imar yo unlu unun artmas,nda sak,nca görülmeyen yer olarak tespiti yap,lan bölgede (alan bölge) kullanma imkân, sa lanmas,; imar hakk,n,n sertifika yolu ile menkulle tirilmesi, ak, kan hale getirilmesidir.

HT programlar,na bak,ld, ,nda seçimlik kat,l,m/serbest seçim ve kat,l,m,n zorunlu oldu u iki seçenek uygulamada görülmektedir. Kat,l,m,n zorunlu tutuldu u programlarda, merkezi yönetim ya da yerel yönetim, alan bölgedeki tüm imar faaliyetlerini yasaklama yoluna gitmelidir. Ta ,nmaz maliklerin bu durumda bas,lan sertifikalar, alan bölgede

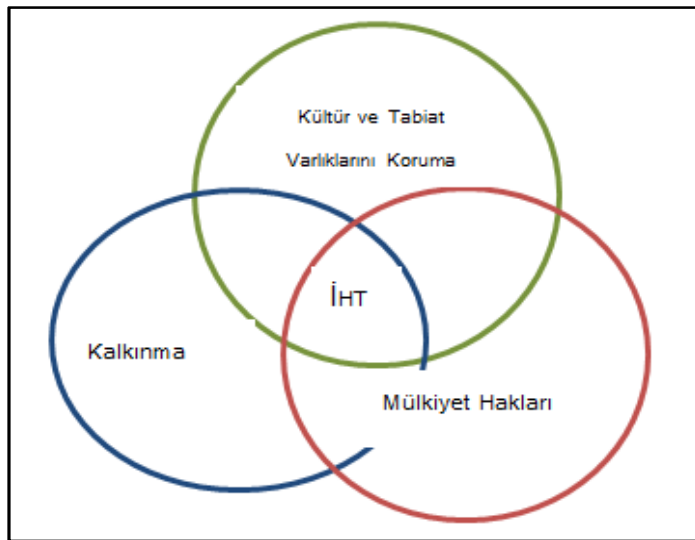
kullanma ya da alan bölgede kullanılmak üzere satmaktan başka yolu olmayacaktır (Yamak, 2006:67). Gelişim bölgesi olarak belirlenen alan bölgede ek yapılaşmaya gitmek isteyenlerse gönderen bölgedeki sertifikalar, almaktan başka ek imar hakkı kazanma alternatifini olmalıdır. Programa tam anlamıyla sadık kalınması durumunda zorunlu HT programları, daha yararlı olduğu görülmektedir (Böke ve Tanrıvermiş, 2017: 75).

Gönüllü programlarda gönderen bölge sakinleri mevcut düzenleme oranında imar haklarını kullanabilecekler ya da bu haklarından vazgeçerek sertifikaları kullanma yoluna gideceklerdir. Bu tip HT uygulamasında piyasa kaygısı, güdülmez. Rasyonel gönderen bölge sakinleri sertifikalarını kullanarak emellerinin mevcut imar haklarından daha değerli olursa kullanma yoluna gideceklerdir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İmar Bankası, A.Ş., 2014).

HT modelinde transfer edileminin temel öğeleri gönderen bölge, alan bölge ve imar hakkı, sertifikasıdır. Uygulama örneklerine bakıldığında sertifikaya bağlanan kısıtlanan hakların piyasada değerlendirilmesini sağlayan transfer bankası, modelin ayrılmaz bir parçası haline geldiği görülmektedir.

İmar Hakkı Transferi Programı

HT programı, planlanırken, programın odağında katlanılabilir bir maliyetin ortaya konması, yanısıra toplum adına değer yaratma anlayışı olmalıdır.



Şekil 2.2. İmar hakkı transferinin (HT) kalkınma-koruma-mülkiyet hakları arasındaki yeri (H.W.Chan ve Hou, 2015)

Bir HT program,nda taraflar üç kategori alt,nda toplanabilmektedir. Bunlar (Pizor, 1986):

- Arazi Sahipleri,
- Hizmet Verenler (Kamusal Otoriteler, Planlama Komitesi, Banka ve Diğer Arac,lar),
- Transfer Kredisi Sat,n Alanlar olarak ifade edilmektedir.

Burada transfer kredisi sat,n alanlar imar yo unlu unu artt,rma hakk,na sahip olurken, imar hakk,n, satan arazi sahipleri sat, tan kâr elde etmekte, toplumun programdan edindi i fayda ise, ayn, zamanda program,n nihai amac, olan, kalk,nma ve koruma faaliyetlerinin sonucu elde edilenlerdir.

HT program, kapsaml, bir çal, ma gerektirmekte olup do as, gere i kamuyu ayd,nlatma aç,s,ndan tatmin edici olmal, ve herhangi bir üpheye mahal vermemelidir. HT program,nda arazi bilgilerine ili kin dokümantasyon, haritaland,rma ve emalar payda lar aç,s,ndan kolayl,kla anla ,labilir düzeyde haz,rlanmal,d,r. Titiz ve özenli bir ekilde yürütülen çal, malara ra men HT programlar,nda ta ,nmaz,n de erlemesi konusu ba ta olmak üzere birçok güçlüklerle kar ,la ,labilmektedir. Çünkü gayrimenkul piyasas,n,n aksine transferi söz konusu olan hakk,n gerçe e uygun de erinin tespitine yönelik bilinen veya belli bir de eri garanti eden genel kabul görmü ve derinli i olan bir piyasa söz konusu de ildir (Stevenson, 1998).

2.2.1. Gönderen bölge-Alan bölge kavram,

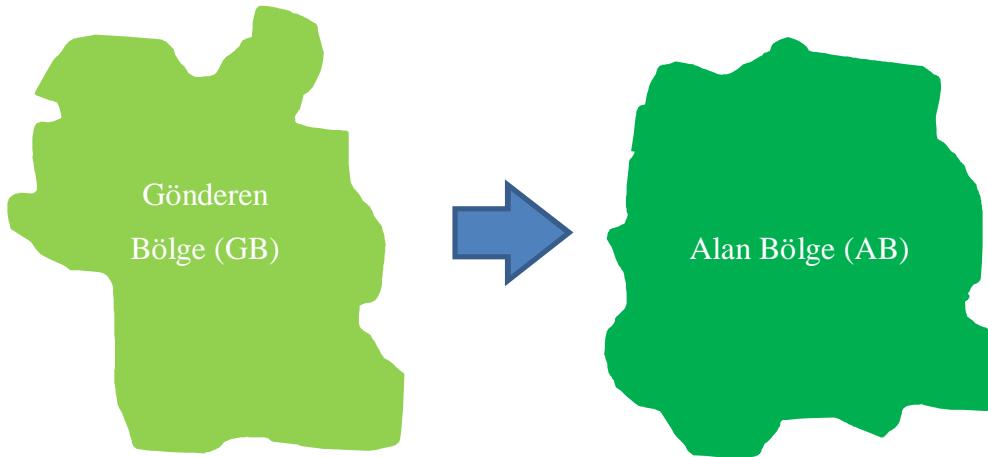
Bir HT program,n,n yürütülebilmesi için imar haklar,n, alan bölgenin arazi sahiplerinin ek imar hakk, edinme talebinin bulunmas, gerekmektedir. HT program, ancak söz konusu bu ek imar hakk, edinme talebinin varl, , halinde i lerlik göstermektedir. HT programlar, yayg,n olarak çift tarafö ve öbankaö olmak üzere iki farklı idari yöntem ile yürütülmektedir. Çift taraf modelinde arazi sahipleri imar haklar,n,n transferini do rudan ya da bir arac,n,n yard,m,yla sa lamaktadırlar. Banka modelinde ise genellikle bir kamu kurumu ya da kâr amac, ta ,mayan bir kamu kurulu unu imar haklar,n, gönderen bölgenin arazi sahiplerinden sat,n alarak üçüncü ki ilere sat, ,n, yapmaktadır (Kayden, 1991). Ancak HT program,n,n uygulanmas,nda alan bölgenin hak sahipleri ve imar yat,r,mc,lar, gönderen bölgedeki koruma amac,n,n gerçekleştirilmesine yönelik yükümlülü ün

kendilerine yüklendi i iddias,nda bulunarak program,n alan bölge hak sahipleri aç,s,ndan haks,zl,k oldu u kanaatine kap,labilmektedirler (Pruetz, 2003; Janssen-Janssen, 2008).

Gönderen bölge, tar,m alan,, sulak alan, askeri ve güvenliklı bölge, koruma alan,, do al alan, kentsel koruma, kentsel dönü üm ve kentsel yenileme alan,, tarihi alan olmas, gibi nedenlerle, imar hakk, k,s,tlanm, ya da tamamen kald,r,lm, , politika yap,c,lar taraf,ndan ta ,nmaz mülkiyetinden imar hakk,n,n ayr, t,r,lmas, uygun görülen aland,r. Gönderen bölgede izlenen kent politikas, do rultusunda imar yo unlu unun azalt,lmas, ya da artmamas, amaçlanarak imar k,s,tl,l, , karar, al,nmaktad,r. Böylece gönderen bölgenin de erinin muhafazas, gerçekle tirilmek istenmektedir. Gönderen bölge alan,n,n s,n,r,lar, tespit edildikten sonra imar k,s,tl,l, , karar ,l, ,nda de er ölçümü yap,lmakta ve bu de ere karar ,l,k daha önceden yetkili kurum taraf,ndan mülkiyet sahiplerine sertifika verilmektedir. Program dâhilinde gönderen bölge daha fazla imar,n istenmedi i aland,r. Buna göre bu bölgenin niteli i, s,n,r,lar,, imar kriteri dikkatli bir ekilde analiz edilmelidir. Kent politikas,n,n nedeninin ve amac,n,n bilimsel niteli i kesin ifadelerle, sarik bir ekilde açıklanmal,d,r. Bu durum gönderen bölge sakinlerinin programa kat,l,m,n,n sa lanmas, aç,s,ndan son derece önemlidir.

GB Baz Yo unlu u:
100 Dönümde 10 ba ,ms,z bölüm

AB Baz Yo unlu u:
3 Dönümde 3 ba ,ms,z bölüm



GBde HT sat,ld,ktan sonra:
100 Dönümde 1 ba ,ms,z bölüm

HTnin kullan,lmas, durumunda AB Yo unlu u:
3 Dönümde 12 ba ,ms,z bölüm

ekil 2.3. Kurgusal bir HT program,nda gönderen bölge ve alan bölgenin görünümü (Walls ve McConnell, 2007)

Alan bölge, k,s,tlanan ya da kald,r,lan ta ,nmaz mülkiyetin imar hakk,n,n, merkezi yönetim ya da yerel yönetim taraf,ndan geli im bölgesi olmas, dü ünülen alanda kullan,m,n,n elveri li, imar yo unlu unun artmas, sak,ncal, görülmeyen aland,r. Bu alanlar genelde konut alan,, ticaret alan, ya da endüstri alan, ekinde olmaktadır. Uygulanacak olan program,n özelli ine göre alan bölgenin ne ekilde kentle mesinin devam edece i belirlenmelidir. Alan bölge, gelecekte korumay, gerektirmeyecek, kentsel yo unlu u kald,rabilecek nitelikte olmas, artt,r. Çünkü HT modeli orta ve uzun vadeli eylem planlar, ile daha ba ar,l, olacak özelli e sahiptir.

Alan bölge olarak seçilen yere gelecek olan yeni imar hakk, sahipleri ile bu bölgenin kentsel yo unlu u üphesiz artacaktır. Bu çerçevede alan bölgenin bu yo unlu u kald,racak ula ,m, altyap,, enerji, sosyal donat,lara sahip olmas, gerekir. Aksi takdirde alan bölgede ya anacak olan imar yo unlu u nedeni ile trafik, çevre kirlili i, kent hizmetlerinin gecikmesi gibi sorunlarla kar , kar ,ya kal,nacaktır. Gönderen bölgede al,nan koruma karar,, bu bölgenin kurtar,lmas, sa lan,rken di er taraftan alan bölgenin kentsel dokusuna zarar verilebilir. Ayr,ca alan bölge olarak seçilen yerin demografik, co rafi özellikleri göz önüne al,nmal,d,r. mar kapasitesi plan dâhilinde art,r,lan yeri ifade eden alan bölgenin zemini yeni yap,la maya uygun olmak zorundadır. Buna ek olarak demografik özelli i itibari ile alan bölgenin gönderen bölge sakinleri ile benzeyen yönlerin çoklu u kent kimli i aç,s,ndan önemlidir.

Koruma alt,na al,nmas, planlanan bölgenin bir ba ka ifadeyle gönderen bölgenin tan,mılanmas, piyasan,n arz taraf,n,n belirlenmesinde kritik bir öneme sahiptir. mar hakk, arz düzeyinin tespiti oldukça zordur; çünkü gönderen bölge malikinin imar hakk,n, devretme karar,, e er programa dâhil olmasa ve mevcut imar hakk,n, kullansa ta ,nmaz,n de erinde ne gibi bir art, olurdu sorusu üzerinden ekillenecektir. Conrad ve LeBlanc taraf,ndan (1979) Hadley, Massachussetsøde yap,lan çal, mada gönderen bölgedeki tar,m arazisinin de erinin arazi sahibinin ya ,, ilgi alanlar, ve ailesinin gelecek nesillerine bak, aç,s, ile ilgili faktörlere ba l, oldu unu belirtmi tir (Tavares, 2003).

HT program,nda gönderen bölgenin tespitinin yan, s,ra, ta ,nmaz mülkiyetindeki k,s,tlama karar, kar ,l, ,nda belirlenecek tahsis oran, da önemlidir. Tahsis oran,, k,s,tlama karar, sonucu gönderen bölgeden sat,lma potansiyeli olan imar hakk, potansiyelini ifade etmektedir. HT program,n,n amac,na ula bilmesi için belirlenecek olan tahsis oran, gönderen bölgedeki hali haz,rdaki imar hakk,na e it olabilece i gibi, kat,l,mc,lar, te vik

amac, ile mevcut imar hakk,ndan fazla da olabilecektir. Mevcut imar hakk,ndan daha fazla imar hakk,n,n kulland,r,imas,n, ifade eden imar bonusu, programa kat,l,m, te vik edici olmas, bak,m,ndan uygulanmas, önerilmektedir. Bunun için HT modelinde gönderen bölgenin özelliklerinin analizi yap,l,rken tahsis oran,n da bilimsel olarak belirlenmesi önemlidir (Böke ve Tanr,vermi , 2017: 67).

HT program,nda imar bonusunun te vik edici yönünün ba ar,l, ile uyguland, , yerlerden birisi de talya'daki Revenna program,d,r. Program 1993 y,l,nda onaylanm, , ye il alan yaratmak amac, ile gönderen bölge belirlenmi tir. Alan bölge olarak kentsel yenileme amaçl,, imar yo unlu unun artmas, istenen r,ht,m bölgesi seçilmi tir. Projeye kat,l,m zorunlu tutulmam, ; fakat ilgili kurum gönderen bölge sakinlerine, kentsel yenileme bölgesinde kullan,lmak üzere %15 ilave inaat taban alan, hakk, verilece ini duyurmu tur. Proje sonunda 33 000 000 m² -lik imar hakk, alan bölgeye aktar,lm, , 3,3 hektar,k ye il alan gönderen bölgede kazand,r,lm, t,r (Zorlu ve Aliefendio lu, 2017: 735).

HT modelinde gönderen bölgenin sa l,kl, belirlenmesinin yan, s,ra tahsis oran,n da belirlenmesinin önemi ne ise, alan bölgenin belirlenmesi sürecinde de i im oran,/transfer oran,n,n belirlenmesinin önemi de odur. De i im oran,/transfer oran,, alan bölgeye transferi mümkün olan imar haklar,n, ifade etmektedir. mar haklar,n,n de erini ve miktar,n, belirlemede söz konusu iki bölgenin ekonomik dengesinin gözetilmesi için oldukça dikkatli olunmal,d,r. Aksi halde, gönderen bölgedeki malikler, azalan imar haklar, kar ,l, ,nda kendilerine verilen imar hakk, transferi sertifikas,n, likit varl,klara çevirmekte zorlan,rlar. Gönderen ve alan bölge aras,nda tam anlam,yla bir ökazan-kazanö ortam, olu turulmal,d,r (Böke ve Tanr,vermi , 2017: 67).

2.2.2. mar hakk, transferi sertifikas,

mar hakk, transferi sertifikas,, tarihi alan, sit alan,, do a koruma alan,, tar,m alan,, kentsel dönü üm alan, ya da kentsel yenileme alan, olarak ilan edilen ve bu çerçevede imar yo unlu unun azalt,lm,as,n,n dü ünüldü ü gönderen bölge sakinlerine mevcut imar haklar,n, kullanmamas, kar ,l, ,nda verilen, k,s,tlan,an imar haklar,n,n de erini gösterir belge niteli indedir.

Gönderen bölgede mevcut imar haklar,n,n ne kadar,n,n k,s,tlan,aca ,, ta ,n,mazlar,n mülkiyet, kadastro, parsel, imar planlar, çerçevesindeki durumlar,n,n tespiti yap,ld,ktan sonra malikler sertifika sahibi olurlar. mar hakk, transferi sertifikas, gönderen bölge

ta ,nmaaz mal,n maliki taraf,ndan kullan,labilece i gibi, alan bölgede imar haklar,n, artt,rmak isteyen yat,r,mc,lar taraf,ndan sat,n al,n,p kullan,labilir. Bunun için alan bölgede mevcut düzenleme ile belirlenen imar hakk,ndan hariç olarak, sertifika kullan,m, ile yat,r,mc,lara ek imar hakk,na sahip olma imkân, verilmelidir. HT sertifikas,, sistemin ba l,ca finansal unsurunu te kil etmektedir. mar hakk,n,n de erini, belli alanda in a edilecek bina say,s,, parsellerin alan,, arazinin yeri ve özellikleri, bölgenin altyap, olanaklar, gibi etkenler belirlemektedir. HT ile gönderen bölgede tespit edilen imar haklar,n,n, program dâhilinde geli im alan, olarak belirlenen gönderen bölgede kullan,m, sa lanmaktadır.

HT program,n,n uygulanmas, ile toplumsal yarar,n bireysel yarara tercih edilip, mülkiyet hakk,ndan imar hakk, ayr t,r,lan bireylere sertifika verilerek bir nevi zararlar,n,n kar ,lanmas, amaçlanmaktadır. Ta ,nmaaz mal maliki elindeki sertifikay, program dâhilinde olu turulan piyasa sayesinde alan bölgede kullanmak isteyenlere satarak istedi i zaman nakit paraya çevirme imkân,na sahip olacakt,r. Program bu anlamda imar hakk, k,s,tlanan maliklere ödenen tazminat niteli inde oldu u söylenebilir. Böylece kamu yönetimi bütçesinden herhangi bir para ç,k, , olmadan, mevcut imar haklar,n,n bir yerden ba ka bir yere aktar,mas, ile kentsel sorunlar,n da önüne geçilmi olacakt,r.

HT sertifikalar, piyasada devredilebilir bir ba ka ifade ile menkul k,ymet niteli indedir ve gönderen bölge malikine arazisindeki imar hakk,ndan vazgeçmenin bedeli olarak ödenmektedir. HT piyasas,n,n rekabetçi olmas, durumunda sertifikana, de eri koruma arazisinin (örne in tar,m) kullan,m de erinin üstüne ç,kabilir; ancak bu de er, mülkiyet hakk,na en kârl, ekilde alternatif oldu u söylenemez. Söz konusu kar,l,l,k durumu HT program,na dâhil olunmad, , herhangi bir zaman periyodunda da arazi piyasas,ndaki geli melere göre de erlendirilerek tespitinin yap,mas, mümkündür (Tavares, 2003).

HT program, ile bas,lan sertifikalar,n istenilen güveni sa lamas, ve piyasada devri söz konusu olacak menkul k,ymet itibar,n, görmesi için politika yap,c, taraf,ndan önceden sertifikada bulunmas, gereken özellikler net bir ekilde ortaya konmal,d,r. Bu durum etkin bir ikincil bir piyasan,n olu mas, aç,s,ndan da önemlidir. Öncelikle sertifikay, ihraç edecek kurum belirlenmelidir. Daha önceki uygulamalara bak,ld, ,nda sertifika ihrac, ile yetkili k,l,nan kurumun genellikle program,n uyguland, , yerel yönetim oldu u görülmektedir. Program çerçevesinde sertifikay, almas, beklenen ki i ya da kurumlar program,n niteli ine

göre belirlenmelidir. Hraç edilen sertifikalar, piyasaya sunulmadan ilgili kurum kendisi de satın alabileceği gibi alan bölgede kullanılabilecek bir hedef kitle de belirleyebilmektedir. Haraj hakkı, elinden alınmasıyla ilgili bilgiler ilgili kurum tarafından kayıtlara geçirilmeli, oluşturulan sertifikalar için de program ile ilgili bilgilerin de yer aldığı, bir bilgi havuzu oluşturulmalıdır. Oluşturulacak bilgi havuzu katılımcılar, ikna açısından önemli bir noktadır.

Bir HT programı, çerçevesinde basılan sertifikaların satın alınabileceği etkin bir piyasanın oluşturulması, son derece önemli bir husustur. Mevcut imar planları ile sertifikaların satın alınması, imkân veren bir ortam oluşturulmalıdır. Alan bölgede imar haklarının yasal düzenlemesi, gönderen bölgede de gerçekleştirilen imar haklarının kullanılması olanak sağlamalıdır. Alan bölgedeki imar hakları ile yeni yapılacaklar zaten mevcutsa yatırımcılar gönderen bölgedeki imar haklarına ihtiyaç olmayacaktır. Böylece gönderen bölgede sertifika sahipleri ellerindeki sertifikaları pazarlayacak bir piyasa bulamayacak, program anlamını yitirecektir. Alan bölgede elde edilmesi düşünülen imar hakları tamamen gönderen bölgeden gelecek olan imar haklarına bağlı olarak, sertifikaların de eri olması, gerekenden fazla olacaktır. Bu durum programa rant kapısı olarak bakılması, sebebiyet verebilir ve program amacından sapması, neden olur. HT sertifika piyasası, genellikle imar haklarından vazgeçen maliklere imar yatırımcılarından aktarılacak olan de ere yönelik sorunlarla karşılaşmaktadır. Burada HT sertifikası, piyasasında sık karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri de inilmesi gereken bir konudur (Tavares, 2003). Sertifikaların piyasadaki de erini bulması, açısından karışılacak sorunlara çözüm olarak sertifika bankası kurulması önerilmektedir.

2.2.3. Haraj Hakkı, Transferi (HT) Bankası,

Haraj hakkı transferi bankası, gönderen bölge ile alan bölge arasında köprü görevi gören; alıcı ile satıcı arasında bir araya getirilerek model çerçevesinde basılan HT sertifikalarının piyasaya göre değerlendirilmesini sağlayan organizasyondur. Banka, HT sisteminde mali hizmetlerin yerine getirilmesi ve piyasaya entegrasyonun kolaylaştırılması, açısından önemli bir finansal unsur teşkil etmektedir.

HT bankası, HT kredilerini alan ve satan bir kurumdur (Tavares, 2003). HT kredilerinin piyasadaki fiyatı, ve niteliğini kontrol etmekte ayrıca HT kredileri için gerektiğinde satın alma mercii olup, piyasanın likidite ihtiyacını karşılamaktadır. HT

bankas,n,n bu fonksiyonu, uygulanan HT program,n,n niteli ine göre farklı, ekil ve derecelerde uygulanmaktadır (Machemer ve Kaplowitz, 2002). Banka, merkezi yönetim tarafından kurulabilece i gibi, yerel yönetimler tarafından da kurulabilecektir. Hatta bankanın sahibi yerel yönetim veya merkezi yönetim ile sivil toplum kuruluşları, ve emeklilik yatırımları, ile u ra an sigorta şirketleri dahi olabilmektedir (Böke ve Tanrıvermiş, 2017).

Genel olarak bir HT bankası,, belediye ya da ilçe sınırları, içinde kurulmaktadır (Aken ve diğerleri, 2008). Bölgesel ölçekteki programlar için New Jersey uygulamasında olduğu gibi HT bankasına ihtiyaç duyulabilecektir. Başlıca bir devlet ajansı, olan Pineland İmar Kredi Bankası, 60'dan fazla farklı bölgede yürütülen HT'lerine ait sertifikalar, yönetmektedir (Aken ve diğerleri, 2008). HT programları,n, geliştirmek için yeterli mali kapasite gerekmektedir (Feiock ve diğerleri, 2008). HT hakkı, kredilerini satın alma gücüne sahip bu bankaların, devlete veya yerel yönetimlere bağlı, bir finans kuruluşu olarak çalışması, gerekmektedir. Merkezi ve yerel yönetimlerin yerini geldiğinde bu bankaların, fonlamaları, gerekmektedir (Böke ve Tanrıvermiş, 2017).

HT programı, konsept olarak kolay görünmektedir ancak uygulanması, ve detaylandırılması, oldukça zordur ve geniş kapsamlı çalışmaları gerektirmektedir. Örneğin İmar haklarının transfer edilmesi HT arzına bağlı olup arzın gerçekleşmesi ise gönderen bölge maliklerinin kararına bağlıdır. Malikin kararını vermesi programa katılmadan önce arz-talep durumuna göre beklediği fiyatın gerçekleşmesine bağlıdır. Düşük fiyat gözlemleyen malik hakkını satmayıp elinde tutabilir ve sonuç olarak programın zamanlamasını ve ilerleyişini bozulmaktadır. Bu noktada arz-talep dengesini sağlayabilecek ve gerçekleştirecek uygun fiyatlandırılmayı, temin ederek programı istikrarlı hale getirebilecek bir kamu bankasının varlığı, çözüm olabilecektir. Ayrıca alan bölgenin İmar yatırımları için yeterli düzeyde olması, yanısıra HT talebinin de karşılanabilecek düzeyde olması, gereklidir.

İmar hacminin düşük olduğu yani az sayıda malik ve İmar yatırımcısının taraf olduğu HT programları, nispeten daha başarılıdır çünkü az sayıda maliklerin maliyetleri düşük olmaktadır. Ancak serbest piyasa mekanizmasının bozulmasıyla monopol oluşumuna yol açılması bu durumda ortaya çıkan bir risk olmaktadır (Janssen-Jansen, 2008).

İmar hakkının elinde bulunduranların yani arzın düşük talebin ise yüksek olduğu durumlarda HT sertifikasının fiyatı oldukça yükselmekte ve yapılan spekülasyonlar soruna yol açabilmektedir. HT sertifikasının fiyatlarının yüksek olması, gönderen bölge

malikleri aç,s,ndan de erin tatmin edici olmas,n, sa layabilmekte ancak alan bölgenin imar yat,r,mc,lar, aç,s,ndan maliyetleri yükselterek ta ,nmaz fiyatlar,n, artt,rmaktad,r. Bu durum alan bölgenin yeni malikleri aç,s,ndan imar yo unlu u artm, ve gayrimenkul fiyatlar,n,n yüksek oldu u bir yerle im yeri meydana getirerek dezavantaja yol açmaktad,r (Tavares, 2003).

Talebin dü ük olmas, hali alan bölgede beklenen kalk,nman,n gerçeikle mesini yava latmakta gönderen bölge maliklerinin elinde kalan HT sertifikalar,n,n sat, , zorla maktad,r. HT sertifikas, arz,n,n yüksek, talebin dü ük oldu u durumlarda gönderen bölge malikleri haklar,n, daha yüksek fiyatlardan devretmek ad,na alan bölgede imar talebinin artmas,n, bekleme yoluna gidebilmektedir. Bu durumda elinde çok say,da HT sertifikas, olan malikler etkilenmemekte ancak özellikle az say,da HT sahibi olanlar HT program,na kat,l,m,n zorunlu tutuldu u zamanlarda s,k,nt, ya amaktad,rlar. Bu tip sorunlar,n önüne geçebilmek ad,na HT bankas,n,n yetkilendirilmesi, talep görmeyen sertifikas, bulunan gönderen bölge maliklerinin HTøderinin sat,n al,nmas,n, sa lamaktad,r (Tavares, 2003).

HT program,n,n gerçeikle tirilmesi için yerel yönetimin bir HT bankas, üzerinden al,c, ve sat,c,lar, bir araya getirmesi program,n i leyi ini kolayla t,rmaktad,r. Bir HT program,n,n ba ar,l, bir ekilde i leyi i aç,s,ndan alan bölgeye yönelik imar yo unlu u art, , bask,s,, gönderen bölgeye yönelik ise imar yo unlu unun azalt,lmas, veya önlenmesine yönelik korumac, yakla ,m genel kabul görmesi gerekmektedir. Ayr,ca söz konusu bu e ilimleri destekleyici nitelikte piyasa talebinin varl, , artt,r. HT program,na yönelik toplumsal e ilimin olu turulmas,nda gönüllü programlara nazaran kamunun zorlay,c, yasal gücünü kullanmas, program,n ba ar,s,n, artt,rmaktad,r (Janssen-Jansen, 2008).

2.3. mar Hakk, Transferi (HT) Modeline Dair ki Uygulama Örne i

Esnek bir yöntem olan HT her bir otorite için farklı, ekilde uygulamaya imkân verir. ABDøde gerçeikle tirilen 181 HT program,ndan birço u koruma alanlar, ile ilgilidir. Söz konusu programlardan 15 tanesi tarihi alanlar,, 12 tanesi altyap, ile kent kültürünü korumay, hedeflemi tir (Böke ve Tanr,vermi , 2017: 61-62).

Serbest piyasa ko ullar,nda ba ar,s, ans, daha yüksek olan model için ABDødeki Montgomery County's Farmland Preservation Program,ndaki örne i çok çarp,c,d,r. Serbest

piyasa ko ullar,n,n daha k,s,tl, oldu u Hindistan Bombay (Mumbai) örne inde ise sonuç alma ad,na yetkili otoritenin müdahaleleri modelin esnekli ini kan,tlar niteliktedir.

2.3.1. Montgomery County's Farmland Preservation program,

Montgomery, Washington D.C.ın h,zl, kentle me sürecine kar ,n, 1980lerde tar,m topraklar,n korunmas, amac, ile HT modelinin uyguland, ,, A.B.D.ın Maryland eyaletinin ilçesidir.

Montgomery Country örne inde ehre yak,n ta ra alanlarda toprak sahibi olanlar haklar,n, satarak kent merkezine do ru yerle imleri te vik edilmi tir. Kentteki in aat planlamalar,nda herhangi bir de i iklik yap,lmam, , buna kar ,l,k ta ra bölgelerde yap,lacak in aatlara çe itli k,s,tlamalar getirilerek hak sahiplerinin kent merkezine gelmeleri te vik edilmi tir. Bu sayede ta raya yönelik yap,lmam, gereken altyap, yat,r,mlar, ve kimi kamu hizmetlerinin yüksek maliyetlerinin dü ürülmesi sa lanmaya çal, ,lm, t,r (Richard J., 1994).

Minimum tar,msal alan büyüklü ü 100 dönüm olarak belirlenmi tir. Daha önce 20 dönüm belirlenmi bir yerle im alan, ölçe i 100 dönüme art,r,l,nca, her 20 dönüm için maliklere 1 sertifika verilmi tir. 1981 sonuna kadar da söz konusu sertifikalar,n kullan,labilece i, 3000 ekstra konuta olanak sa layan alan bölge belirlenmi tir. Yönetimin herhangi bir müdahalesi olmaks,z,n sertifikalar,n fiyatlar, piyasada belirlenmi tir. Kat,l,mc,lara yönetim taraf,ndan program hakk,nda bilgilendirme sa lanm, t,r. Sertifika almak isteyenlere, sertifikana, de erinin %75üne kadar kredi imkân, sa lanm, , piyasan,n olu mas,nda etkili olunmu tur (Yamak, 2006).

Kamu borçlanmas, yoluyla bir HT bankas, kurulmu ve bu banka; HTøleri kar ,l, ,nda özel bankalara garanti vererek hak sahiplerinin kredilendirilmesinin te vik edilmesini sa lam, ve böylece hak sahiplerinin özel bankalardan kulland, , kredileri teminat alt,na alm, ve ayr,ca HTøleri gönderen bölge maliklerinden direkt sat,n alarak, geçici bir piyasan,n ve belli bir fiyat düzeyinin olu mas,n, sa lam, t,r.

HT bankas,na, HTøleri hak sahiplerinden direkt olarak sat,n almas, durumunda uygun bir alan bölgenin tespit edilmesine kadar geçen sürede HTøleri elde tutma ve devretme yetkisi ile elde edilen kazanc, hazineye aktarma görevi verilmi tir.

HT Bankas, bu programa yönelik olarak 1982 ile 1990 yılları arasında program sonlandırılana kadar faaliyet göstermiştir. 1980 yılında gönderen bölgeden yaklaşık 18 000 HT tahsis edilmiş, ancak alan bölgenin belirlenmesi 1982 yılında mümkün olmuş ve bu süreçte sadece 3 200 HT talep görmüştür. Banka HT tahsisinin tahsis edilmesinden, alan bölgenin tahsis edilmesine kadar geçen süreçte programa güven veren bir unsur olmuştur.

Montgomery Yönetimi alan bölgenin belirlenmesine yönelik çalışmalarını sürdürürken banka sayesinde hak sahiplerinin HT tahsisini satabileceği makul bir piyasa oluşmuş, ancak sonrasında bankanın HT tahsis alanları güvence altına almaya yönelik bir faaliyeti gerekmemiştir. Program planlanırken bankaya hak sahiplerine teminat sağlamak ve HT tahsis alma faaliyetleri için 2 milyon dolar bütçe tahsis edilmiş ancak banka bütçeyi bu amaçlarla hiç kullanmamıştır. Serbest piyasa mekanizmasının yeterince güçlü olması sayesinde tüm HT tahsislerinin tahsis edilmesi ve böylelikle programda HT Bankasının rolü garantör olmaktan ziyade istikrar sağlamak yönüne evrilmiştir.

Montgomery HT Programı ilk planlandığında HT tahsis için bir serbest piyasa ve fiyat oluşmuş, varsaymaz ancak uygulamada bu varsayımın belirsizliği ortaya çıkmıştır. HT bankası, programda piyasa, fiyat ve güven ortamı oluşmasında önemli bir rol üstlenmiş ve banka bu fonksiyonu yerine getirirken Montgomery Yönetimi 27 000 dönüm tarım arazisinin korunmasını sağlamıştır (Stevenson, 1998).

2.3.2. Bombay (Mumbai) HT programı,

İlk uygulama örneği ABD olan ve çoğunlukla tarım havzalarının korunmasını yönelik geliştirilen HT Asya ülkelerinde tarihi ve kültürel değerleri koruma amacıyla uygulanmıştır.

Hindistan'da hükümet kent alanlarının mekânsal gelişimi için gelişme planı ortaya koymuştur. Plan dahilinde kamuya açık alanlar tedarik edilmesi amaçlanmıştır. 1984 yılında çıkarılan Arazi Edinim Kanunu kapsamında özel mülkiyetteki tahsisler, belediyeler ve kentsel gelişim yetkililerine kamu mülkiyetine geçirilmesi imkânı verilmiştir. Finansal altyapının zayıf olması, hedeflenen politikanın başarısız olması neden olmuştur. Artan nüfusun ve kentteki sıkışık yaşam koşulları hükümeti 1991 tarihinde HT programını sevk etmiştir. Bu programla hedeflenen ABD'deki HT programlarındaki gibi koruma amaçlı değil daha çok kentsel alanların dönüştürülmesi, yenilenmesidir. Program doğrultusunda hükümet yeni imar düzenlemeleri yapmıştır,

gecekondu sakinlerine 80 m²'lik alan kar ,l, ,nda %100-%133 aras,nda imar hakk, sertifikas, bas,lm,as,n, öngörmü tür. Bu ekilde tarihi binalar,n korunmas,, okul, hastane vb. kamusal binalar,n in as,, turizm için gerekli yat,r,mlar,n yap,lm,as, amaçlanm, t,r. Arazi iktisab, sa lanmas, konusunda bedel kar ,l, , al,nmas, ve HT program, kontrol amaçl, beraber kullan,lm, , 1993-1994 y,llar, aras, 30 tane imar hakk, sertifikas, kar ,l, ,nda 16,32 hektarlık bir alanda i lem yap,lm, t,r (Dünder, 2010: 74).

Toprak fiyatlar, bina in aat, maliyetlerinden kat be kat yüksek olmas, nedeni ile HT program, Bombay örne inde yüksek bir ba ar,ya ula m, t,r. Ancak toprak fiyatlar, in aat maliyetlerinin alt,nda kalm, olsayd,, ayn, ba ar,dan söz etmek pek mümkün olmayacakt,. Bunun yan,nda toprak sahibi, rezerv alan içinde kütüphane gibi toplum için faydal, yer açm, lard,r. Malikler haklar,n, Bombay Belediyesine ücretsiz olarak devrederek imar hakk,n, farklı bir bölgede kullanma hakk,na sahip olmu lard,r. Tüm bu çal, malar,n neticesinde, 1960'd, y,llardan günümüze kadar imar düzenlemeleri ve çevre rehabilitasyonlar,n,n yap,ld, , Bombay'da kent bölgesinden uzakta kalmakla birlikte, imara aç,k alanlarda ve imar haklar,n,n devredilmesi konusunda aktif ve son derece karl, bir piyasa olu mu tur. HT süreci, imara aç,k ve al,n,p sat,labilir arazilerde alternatif bir piyasa olu mas,na yol açm, t,r. Örne in gazetelerin emlak sayfalar,nda imar hakk, al,m sat,mlar, ile ilgili ilanlara s,kça rastlanmaktad,r (HT Çal, tay,, 2014: 33).

2.4. İmar Hakk, Transferinde (HT) Ba ar, Faktörleri

İmar haklar, transferi plan uygulama arac,n,n ba ar, faktörlerine ili kin çal, malara k,saca bak,ld, ,nda yabancı, literatürün a ,rl,kl, oldu u görülmektedir;

Pizor (1986) ABD'de 1986 y,l,na kadar uygulanan HT programlar,n, birinci nesil ve ikinci nesil olarak s,n,fland,rm, aralar,ndaki fark,n toplum üzerinde kurulan bask,dan kaynakland, ,n, ifade etmi tir. Pizor'a göre Buckingham Township/ Pennsylvania, Eden/New York ve Chesterfield / New Jersey gibi HT programlar, arazi sahiplerine imar yo unlu un aktarma ve artt,rma aç,s,ndan bir opsiyon olarak sunulmu ve programlar amac,n gerçekle tirilmesi aç,s,ndan ba ar, olarak beklentinin uza ,nda kalm, t,r. Ancak Montgomery/Maryland ve Pinelands / New Jersey gibi ikinci nesil HT programlar,nda özellikle arazi sahipleri üzerinde ciddi bask,lar kurulmu ve programlar amaca ula ,lm,as, aç,s,ndan ba ar,ya neticelendirilmi tir.

Machemer ve Kaplowitz (2002) çal, malar,nda HT program,n,n ba ar,s,n,n de erlendirilmesine yönelik iteratif gömülü teori yakla ,m,n, kullanarak ABDde yürütülmü olan 14 HT program,n, incelemi ler ve ara t,rmalar,n,n sonucunda HT program,n,n ba ar,s,n, belirleyen 13 faktör tespit etmi lerdir. Bunlar:

- Politik yap,,
- Otoritenin düzenleme süreçleri,
- Mekân anlay, ,,
- De erli bulunan rant bölgeleri
- H,zl, büyüyen bölgeler,
- Kamuoyunun kat,l,m,,
- Alan bölgenin uygunlu u,
- HT yönetiminin liderli i,
- Zorunlu programlar,
- HT Bankas,,
- HT ile HS (mar Hakk,n,n Sat,n al,nmas,) programlar,n,n uyumu,
- Kolayl,k ve maliyet etkinli i,
- mar bilgi birikimi, arazinin kullan,m, ve talep durumudur.

Pruetz ve Pruetz (2007) çal, malar,nda HT programlar,n,n kendine özgü ko ullar, ve istisnalar, olmas,na ra men ba ar,l, HT programlar,n,n ortak özelliklerinin varl, ,n, kabul etmi ve tart, m, lard,r. Yazarlara göre bir HT program,n,n ba ar,s,na etkileyen faktörlere ili kin tart, malar üç farklı alan üzerinde yo unla m, t,r. Bunlar:

- Gönderen bölge ba ar, faktörleri,
- Alan bölge ba ar, faktörleri
- Programa yönelik te viklere ili kin ba ar, faktörleridir.

Aken, Eckert, Fox, Stewenson (2008) taraf,ndan yap,lan çal, mada Washington eyaletinde yürütülen ve yüksek ba ar, sa lanan HT programlar,nda be faktörün ön plana ç,kt, , belirtilmektedir. Bu ba lamda öncelikle:

- mar uyumlulu unun sa lanmas,,
- Piyasa ekonomisinin etkin planlanm, HT programlar,n, desteklemesi,
- HT i lemlerinin kolayla t,r,lmas,,

- Havuç-sopa yakla ,m,yla HT program,na yüksek düzeylerde yerel kat,l,m,n sa lanmas,,
- GMA (Growth Management Act) amaçlar,na s,k, bir ekilde ba l, koordinasyonun sa lanmas, gerekmektedir.

McConnell ve Walls (2009) çal, malar,nda HTønin piyasa faaliyetlerini etkileyen önemli belirleyicilere de inmi tir.Bunlar:

- Esas al,nacak bölgelerin ve yo unluk limitlerinin belirlenmesi,
- Yo unluk ikramiyesi (bonus),
- HT dönü üm oran,,
- Her bir ek ba ,ms,z yap, için transferi gereken imar hakk, say,s,d,r.

Yazarlar,n çal, mas, piyasa faaliyetlerinin önemini vurgulamak ad,na Marlyland eyaletinde Montgomery County ve Calvert County de uygulanan piyasa faaliyetlerinin aktif i lemlerin oldu u programlarla, piyasa faaliyetlerinin aktif olmad, , Malibu California ve Anneø County Maryland programlar,n,n incelenmesi sonucuna dayanmaktadır.

Bir HT uygulamas,n,n ba ar,s,nda etkili faktörlerden biri de gayrimenkulün de erleme i idir. Gayrimenkul de erlemesi yapacak uzman ve komisyonlar,n, aibeye mahal vermeksizin kabul edilebilirli i kritik önem ta ,maktadır. HT program,na konu ta ,nmaz,n de erinin tespiti i lemi hem al,c,, hem de sat,c, taraf, ilgilendirmektedir. Ayr,ca bir HT program,, gönderen bölgenin sa lad, ,na e it veya daha fazla imar ve yerle im imkân, tan,yan bir alan bölgeyi planlamak zorundadır. Alan bölgenin altyap,s,n,n ve di er kamu hizmetlerinin, artan imar hakk,n, kar ,layacak nitelikte haz,rlanmas, gerekmektedir. Çünkü alan bölgenin seçiminde imar ve altyap, kapasitesi hususlar, program,n ba ar,s, aç,s,ndan önem ta ,maktadır (Böke ve Tanr,vermi , 2017: 67).

Bir HT uygulamas,n,n yap,laca , yerde oturan insanlar,n, program,n amaç ve kapsam,n, iyi anlamas, ve hem fikir olmas, gerekmektedir. Bir HT program,n,n muhatab, olan insanlar,n öncelikle;

- Yeterli altyap,s, bulunmayan çevresel aç,dan hassas alanlardan uzak tutarak, daha yo unluklu imara uygun olan ba ka alanlara aktar,lmas,,
- Belirli alanlarda imar yo unlu unun azalt,lmas,,

- Alan bölgede yoğunluğunun artması, için planlama standartlarının denetlenmesi,
- Gönderen bölgelerde çok az yoğunluklu kullanımlara izin veren planlamanın yapılması,
- Maliklere sahip oldukları HT kredileri için esnek ve uygun bir piyasanın oluşturulması, gibi amaçlar, kabul etmesi gerekmektedir.

Büyük ölçekli HT programının uygulanmasıyla, alanlarda yapıyanların etkin katılımı olmadan başarıya ulaşamaz (Aken ve diğerleri, 2008). Kırsal veya daha fazla yerel yönetimi (ilçe, belediye ve kasabalar) arasındaki yerel anlaşma, imar kredilerinin idari bölgeler arasında transferine izin verilmesine ilişkin artılar, ve artınamaları içeren yasal bir sözleşmedir. Yerel anlaşmaların, her iki yerel yönetimin yetkili idari organları tarafından onaylanması, ve buralarda yapıyanların kabulü arttırır (Böke ve Tanrıvermiş, 2017: 74).

Kentlerde koruma bölgeleri, kentsel dönüşüm alanları, organize sanayi bölgeleri, ticaret alanları, konut alanları, vb. ilan edilen alanların sevk ve idaresinde sıkı kontrol, alan sorun mülkiyet hakkından kaynaklanmaktadır. Kamu yönetiminin bu sorunu çözmek için bölgeleme, kamulaştırma, arsa ve arazi düzenlemesi, trampa/takas gibi kullandığı geleneksel yöntemler kaynak kullanımı, mali ve teknik yönden kamu yönetimini zor durumda bırakır, gerçektir. HT yöntemi ile taşınmazların mükelle tirilmesi sağlanarak başka bir alanda kullanım yolunun açılması, taşınmaz mal sahipleri ve kamu yönetimi açısından avantajlı olduğu belirtilmektedir. Taşınmaz mülkiyet sahipleri ellerinde bulundurduğu sertifikalar sayesinde alan bölge olarak belirlenen yerde bunları kullanma imkânına kavuşacak, gönderen bölge olarak adlandırılan taşınmazların bulunduğu alanda ilan edilen imar kısıtlılarından zarar görmeyi olacaklardır. Politika yapıcılar, açısından ise ilan ettikleri kısıtlı alanlarda bulunan taşınmaz sahipleri ile karşı karşıya gelmemi olacaklar ve uygulamaya karşı meydana gelecek muhtemel bir direnci alt etmi olacaklardır. Böylece imar kısıtlı alanları ile hedeflenen amaca daha kolay ulaşılabilir hale gelmektedir. Ayrıca alternatif araçların göre HT plan uygulama araçları, mali açıdan kamu yönetimini zorlamayacak, avantajlı bir konuma sahip olduğu için ilgili kurumun uyguladığı politikalarda başarıya ulaşması, daha yüksek olduğu öngörülmektedir. Böylelikle kamu yararları ile bireysel yararları arasında bir denge sağlanmakta ve kısıtlama kararlarından kaçınılacak olan ihtilafların önüne geçilmesi olmaktadır.

HT gönüllülük, piyasa odaklı, olma ve esneklik temelleri üzerinden ilerlemektedir. Süreç; planlama, programlama, katılım, kontrol, kontrollü bir yapıda olup gönderen bölgedeki mülk

sahibinin belediyelere ba vurusu ile ba lamakta ve yat,r,mc,n,n imar bonuslar,n, sat,n almas, ile sonuçlanmaktadır. Uygulama örneklerine bak,ld, ,nda zorunlu kat,l,m,n oldu u programlarda ba ar, ans,n,n daha fazla oldu u görülmektedir. Özellikle alan bölgede imar hakk, transferi d, ,nda herhangi bir imar yo unlu u alternatifi sunulmamas, önem arz etmektedir (mar Hakk, Transferi Çal, tay,, Kas,m 2014) .

HT modelinin ba ar,l, olmas,n, sa layan en önemli bile en, imar haklar,n,n al,n,p sat,labildi i imkân, olu turmakla görevli bir HT bankas,n,n kurulmas,d,r. Aksak piyasalara kar ,, sertifikalar,n merkezi yönetim ya da yerel yönetim deste inde sat,labilmesi imkân,, kurulacak banka arac,l, , ile mümkün olmaktadır. Devlet, banka arac,l, , ile HT program, kat,l,mc,lar,na ellerindeki sertifikalar, gerçek de eri ile istedikleri zaman de erlendireceklerinin güvencesini vermektedir (Böke ve Tanr,vermi , 2017:71). Kurulacak banka ile ilgili kurum sertifikalar,n hepsini gelecekte kullanmak üzere kendisi sat,n alabilece i gibi sertifikalar,n toplanaca , ortak bir havuz yaratmakta al,c, ile sat,c,n,n buluca , borsa i levi de görmektedir. Bu yolla yönetim piyasaya müdahe etme gücünü elinde bulundurarak, olu acak d, al,klara kar , manevra kabiliyeti yaratmaktadır. Banka bu yönü ile hem kat,l,mc,lar hem de yönetim aç,s,ndan sigorta görevi görmektedir.

2.5. Türkiye de mar Hakk, Transferi (HT)

Mevzuat,m,zda HT modelinin nas,l uygulanaca ,na dair geni kapsaml, bir düzenleme mevcut de ildir. Fakat modele ili kin ipuçlar,n, görebilece imiz üç önemli kanun vard,r. Bunlar:

- 2863 say,l, Kültür ve Tabiat Varl,klar,n, Koruma Kanunu,
- 6306 say,l, Afet Riski Alt,ndaki Alanlar,n Dönü türülmesi Hakk,nda Kanun,
- 648 say,l, Çevre ve ehircilik Bakanl, ,n,n Te kilat ve Görevleri Hakk,nda Kanun Hükmünde Kararname ile Baz, Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde De i iklik Yap,lmas,na Dair Kanun Hükmünde Kararnamedir.

2.5.1. Türkiye de imar hakk, transferinin mevzuattaki yeri

mar Hakk, Transferi (HT) plan uygulama arac,n,n mevzuat,m,za giri i, 2004 y,l,nda 5226 say,l, Kültür ve Tabiat Varl,klar,n, Koruma Kanunu le Çe itli Kanunlarda De i iklik Yap,lmas, Hakk,nda Kanun ile gerçekleştirilmiştir. 5226 say,l, Kanun ile 2863 say,l, Kültür ve Tabiat Varl,klar,n, Koruma Kanunu nun 17. maddesi ba l, , ile birlikte de i tirilmiştir. 2863 say,l, Kültür ve Tabiat Varl,klar,n, Koruma Kanunu nun 17.

maddesinin c fıkrası, ise İmar Hakkı, Transferi ile ilgilidir. 17. maddenin c fıkrasının ilk bendine göre:

⇒Yapılanma hakları, kısıtlanmamış, tescilli taşınmaz kültür varlıkları veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar planlarıyla yapılanma hakları, kısıtlanmamış taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmamış bölümünü, imar planlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış, mülkiyetlerindeki veya üçüncü şahıslara ait alanlara, aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları belirleyerek bir program dâhilinde aktarmaya, belediye başkanları, ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında, valilikler yetkilidir (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1983).

Kanununda aktarım kavramı kullanılmamış, imar (yapılanma) hakkı, kısıtlanmamış ya da kesin imar yasağı getirilen koruma alanlarında uygulanan söz konusu olacağı anlaşılmaktadır. Kanununun bu bölümünde dikkat çeken nokta, imar haklarının transferi (yapılanma haklarının transferi) konusunda yetkinin mücavir alan içinde belediyelere, mücavir alan dışında ise valiliklere verilmiş olmasıdır. Kanunun 17. maddesinin c fıkrasının devamı ise şu şekildedir:

⇒Aktarım ilminde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış gayrimenkul değerleme şirketlerince yapılacak rayiç değer denkleştirilmesi esastır. Ancak aktarım hakkı tescilli taşınmaz kültür varlıklarına ilişkin yapılanma hakkı tescilli taşınmazlar için, kısıtlanmamış yapılanma haklarının, imar planlarıyla aktarım alanı olarak ayrılmış yapılanmaya açık değer alanlarında kullanılmaması, sağlanacak ve bu hakkı hamiline yazılı menkul kıymete dönüşüm belgeleri düzenlemeye, bu belgeleri yapılanma hakları, kısıtlanmamış alan olarak gösterilen ve tapuda bu konuda yerleştirilen alanlardaki taşınmaz sahiplerinden hak sahibi olanlara vermeye, imar planında aktarım alanı olarak ayrılmış ve tapuda bu konuda yerleştirilen alanlarda ise ruhsat vermek için toplamaya ilgili idareler yetkilidir. Menkul kıymetlerin basılması, saklanması, el devri tirmeleri ilemlerinin onaylanması, ve veri tabanının oluşturulması, ve denetlenmesi İller Bankası'nca yapılır (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1983).

Söz konusu iki fıkra birlikte değerlendirildiğinde imar haklarının transferi için, gerçekleştirilen menkul kıymet tirmeleri ilemlerinin sonucu basılan sertifikaların çıkartılması, devri, saklanması, konusunda belediyeler, valilikler ve İller Bankası'nın yetkili kılınması, görülmektedir. HT programının dünyadaki uygulamaları ile karşılaştırıldığında, sürecin tamamı ile serbest piyasaya bırakılmadığı görülmektedir.

Çıkarılacak olan sertifikaların niteliği hakkınında ise örneğin hamiline yazılı menkul kıymetli örnekte bir nitelendirme yapıldığı görülmektedir. Sertifikaların niteliği HT'nin piyasada alınması, devri, sermaye piyasalarında işlem görme kabiliyeti açısından etkili olacaktır. Ülkemizde HT modeli hakkında yapılan tartışmalara bakıldığında bu konuda farklı fikirlerle karşılaşılabilmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İller Bankası, A. (66: 2014), çalışmada 1989-1995 yılları arasında yapılan deneyimlere göz önüne alındığında, SPK hükümlerine tabi menkul kıymet yerine TTK çerçevesinde kıymetli evrak örneğinde düzenlenmesi görüşü öne sürülmüştür; borsada işlem görmesine mesafeli durulmuş,

olu turulacak bankada i lem görmesi tercih edilmi tir. Bir di er görü te sertifikalar,n tapu senedi niteli inde olmas, ve üzerine sadece de er miktar, ve tarihi yaz,larak teminat mektubu i levini görebilmesi sa lanmas, eklindedir. Kanun koyucunun yap,lmas, dü ünülen yasal düzenlemede bu konudaki kafa kar, ,kl, ,n, gidermesi yerinde olacaktır,r. Söz konusu düzenlemeler, 2863 say,l, Kanuna göre bas,lmas,, al,nmas,, sat,lmas,, devir i lemleri, saklanmas, ller Bankas, A. . taraf,ndan yap,lacak sertifikalar konusunda bankan,n te kilat yap,s,nda yap,lacak çal, malara da yol gösterici olacaktır,r.

Kanunun 17. maddesinin c f,kras,n,n dördüncü bendi u ekildedir: ÷Bu alanlarda kesin yap,lanma yasa , gelmesi nedeniyle yap,lanma hakk,n,n tamamen aktar,lmas, halinde, yap,lanma hakk, k,s,tlanan ta ,nmaz, mütemmimi ile birlikte ilgili idare mülkiyetine geçer ve parseller ilgili idare ad,na tescil edilir ve hiçbir ko ulda sat, a konu edilemezø (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1983). Kesin imar yasa , gelmesi sonucu mütemmimi ile kamunun mülkiyetine geçen ta ,nmaz,n hiçbir ekilde sat, a konu edilememesi, imar yasa ,n,n ve HTø,n do al sonucu olarak de erlendirilmektedir. Fakat sat, a konu edilememesi, ilgili kurum taraf,ndan ba ka amaçlarla kullan,labilece i endi elerini giderdi i söylenemez. Bunun daha sonraki y,llarda suiistimal edilebilece i göz önünde bulundurulmas,, uygulanacak modelin ba ar,s,na hanel getirece i dü ünülmektedir (Yamak, 2006).

Be inci f,krada, ÷Aktar,ma konu parselde malikin korunabilir yap,lanma hakk, kalmas, halinde ise yap,lanma hakk, k,s,men aktar,l,r. Bu durumda, malikin yap,lanma hakk, k,s,tlanm, alandaki mülkiyeti devam ederø (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1983) diyerek k,smi transfer durumunda mülkiyet hakk,n,n durumunu ana hatlar, ile belirlemi tir.

Söz konusu kanunun alt,nc, f,kras, ile malik ta ,nmaz,n bak,m, onar,m ile sorumlu tutulmas, dikkat çekicidir. Söz konusu f,kra u ekildedir:

÷Ancak, aktar,ma konu hak, tescilli ta ,nmaz kültür varl, , üzerinde ise, malikin bu varl, ,n korunmas, ve ya at,lmas, için gerekli bak,m, onar,m ve restorasyon çal, mas,n,, ilgili idare ile imzalanacak protokole uygun olarak menkul k,ymetleri teslim almas,n, müteakip ba larak tamamlamas, zorunludur. Aksi halde, ilgili idare teslim edilen menkul k,ymet bedelini faiziyle birlikte malikten tahsile yetkilidir. Bu hususlar ve protokol menkul k,ymet tesliminden önce ilgili idarece tapuya her türlü harçtan ve damga vergisinden muaf olarak erh edilirø (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1983).

Devlet, ilgili ta ,nmaz,n bak,m, onar,m ve restorasyon sorumlulu unu mülkiyet sahiplerine vererek üzerindeki bu yükü devretmi tir. Gönderilecek alandaki sertifika sahipleri menkulle tirme sonucu elde ettikleri gelirin bir k,sm,n, bak,m, onar,m ve

restorasyon için harcamalar, söz konusu oldu u görülmektedir. İlgili ta ,nmaz için de erleme ve de erleme sonucu ç,kart,lacak sertifika ile denkle tirme sa l,kl, yap,lmazsa mülkiyet sahibi aç,s,ndan bak,m, onar,m ve restorasyon zorunlulu u külfet haline getirilmi olaca , dü ünülmektedir. Bu durum ise modelin ba ar,s,zl, ,na sebep olmas, muhtemeldir.

Koruma alanlar,n, göz önüne alarak imar (yap,lanma) haklar,n,n transferini (aktar,m,n,) mümkün k,lan 2863 say,l, kanunun son f,kras,nda: ÷K,s,tlanm, haklar,n bulundu u belediye s,n,rlar, içerisinde, aktar,m alan, tespit edilmesinin mümkün olamamas, halinde, ilgili idareler ortak program yürütmeye yetkilidirø (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1983) diyerek haklar,n transferi konusunda birlik kurman,n önu aç,lm, t,r.

Kanunda ana hatlar, ile anlat,lan transfer süreci ile ilgili daha sonra bir uygulama yönetmeli i ç,kart,laca , belirtilmi se de hayata geçirilmemi tir. Koruma alan,n,n yan, s,ra kentsel dönü üm ve kentsel planlama için oldukça kullan, l, ve kaynak kullan,m, bak,m,ndan etkin olan HT modelinin kamuoyunda tart, maya aç,lm, önemli bir geli medir. Fakat koruma amaçl, transferi öngören 2863 say,l, kanundaki bu düzenlemenin dar kapsaml, olmas, büyük bir eksiklik oldu u görülmektedir. Zira HT modeli son derece titiz çal, ma gerektiren bir uygulamad,r. Toplumsal yarar gözetilerek imar haklar,n,n k,s,tlanaca , gönderen bölge olarak nitelendirilen alan,n, imar hakk, sertifikalar,n,n kullan,laca , bölge olan alan bölgenin tespiti çok dikkatli bir ekilde yap,lmal,d,r.

K,s,tlanan imar haklar,n,n menkulle tirilme süreci sonunda ortaya ç,kan imar hakk, sertifikas,n,n de erlenmesi, modelin ba ar,s,nda önemli bir etkindir. Gayrimenkulün de erlemesi yap,l,rken; parselin topografik özelli i ve ekli, parselin sahip oldu u kaynaklar, parselin kullan,m alan,, mevcut kamu hizmetlerinden parselin ne ekilde yararland, ,, parselin konumu, zemin yap,s, ve toprak kalitesi, parselin kent alan, içerisindeki yeri, mevcut imar hakk,, parselin ada içindeki konumu, parselin cephe say,s, gibi faktörler göz önünde bulundurulmaktad,r (Dündar, 2010: 168).

Gönderen bölgedeki haklar, k,s,tlanan malikler sertifikalar,n alternatif maliyetini dü ünüp programa kat,lacak ya da kapsam d, , kalmak isteyecektir. Ayr,ca tüm bu uygulamalar,n sa l,kl, bir ekilde yap,labilmesi için modelin en ba ,ndan sonuna kadar yer almas, dü ünülen yetkili kurumlar,n ve söz konusu kurumlar,n yetkilerinin sarih bir ekilde

belirtilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde korunmas, dü ünülen alan kurtar,l,rken ba ka bir alan,n mahvolmas,n,n yolu aç,laca , dü ünülmektedir.

Yamak (2006: 72-73), 2004 y,l,nda 2863 say,l, Kanunda yap,lan de i ikli in genel gerekçesine dikkat çekerek kanun koyucunun transferden (aktar,mdan) kast,n, aç,klam, t,r. Söz konusu gerekçede arsa takas, odakl, yakla ,m,n her zaman beklenen sonucu vermedi inden, transferin sadece mülkiyet hakk,n,n de il yap,lanma haklar,n,n içerdi i, k,s,tlanan hak kadar menkul k,ymet vermek suretiyle belirlenen yerde kullanma imkan, getirildi inden bahsedilmektedir.

2012 tarihli 6306 say,l, Afet Riski Alt,ndaki Alanlar,n Dönü türülmesi Hakk,nda Kanun ile riskli alan, riskli yap,, rezerv yap, kavramlar, aç,klanm, , söz konusu alanlarla ilgili olarak 6. maddenin b bendinde u ekilde bahsetmi tir: öBu alanlarda bulunan ta ,nmazlar, sat,n almaya, ön al,m hakk,n, kullanmaya, ba ,ms,z bölümler de dâhil olmak üzere ta ,nmazlar, trampaya, ta ,nmaz mülkiyetini veya imar haklar,n, ba ka bir alana aktarmayaı .ö Çevre ve ehircilik Bakanl, ,n,n görev ve yetkilerine söz konusu alanlarla ilgili olarak ö imar haklar,n, ba ka bir alana aktarmaya....ö hususu eklenmi tir (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 2012). 648 say,l, Çevre ve ehircilik Bakanl, ,n,n Te kilat ve Görevleri Hakk,nda Kanun Hükmünde Kararname ile Baz, Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde De i iklik Yap,lmas,na Dair Kanun Hükmünde Kararnameöde ÷kentsel dönü üm, yenileme ve transfer alanlar, geli tirmekøø ve arsa ve arazi düzenlemesi, kamula t,rman,n yan, s,ra ÷imar hakk, transfer etmekøø ten bahsetmi tir. Bakanl,k bu yetkilerini 648 say,l, KHK ile te kilat yap,s,na dâhil olan Altyap, ve Kentsel Dönü üm Hizmetleri Genel Müdürlü ü eli ile kullanmaktad,r. Bu alandaki söz konusu yetki ve görevler di er imar uygulamalar,nda kullan,lmamakta, 6306 say,l, kanunla birlikte de erlendirildi inde transferi söz konusu olacak yerler, riskli alan ve rezerv yap,lar ile s,n,rl, oldu u görülmektedir.

Kentsel dönü üm için geleneksel planlama araçlar,n,n bürokratik ve finansal yönden maliyetleri yerel yönetimler ve merkezi yönetim aç,s,ndan oldukça sars,c, oldu u anla ,lmaktad,r. HTø,n,n dünyadaki uygulama örneklerine bak,ld, ,nda tarihi, do a koruma alanlar,n,n yan,nda kentsel dönü üm konusunda da oldukça ba ar,l, örneklerinin oldu u görülmektedir. HTø,n,n maliyeti uygulamadan önceki haz,r,l,k a mas,nda, teknik ve altyap, organizasyonun sa lanmas,nda gerçekleştirilmektedir. Sonraki a amalarda model i leyi bak,m,ndan kendi kendini çevirebilecek özelli e sahiptir.

HT n,n ülkemizdeki s,n,r, u anda 2863 say,l, Kültür ve Tabiat Varlıklar,n, Koruma Kanunu ve 6306 say,l, Afet Riski Altındaki Alanlar,n Dönü türülmesi Hakk,nda Kanun ile çizilmi durumundadır. Türkiye kentlerinin nüfusunun art, , ve göç hususu göz önüne al,nd, ,nda HT plan uygulama arac,n,n bütün imar planlar,nda kullan,labilecek ekilde geni letilmesi faydal, olaca , dü ünülmektedir. 3194 say,l, mar Kanununda bu do rultuda yasal düzenlemesinin yap,lması, son derece önemlidir (Özbilen ve Gülersoy, 2016).

HT n,n önemli bile enleri olan alan bölge, gönderen bölge, program çerçevesinde bas,lacak sertifikalar,n ve kurulması, dü ünülen bankalar,n ve program için yetkili olması, dü ünülen kurumlar,n sarıh bir ekilde açıklanaca , uygulama yönetmeliğinin açıklanması, fayda olaca , dü ünülmektedir (Böke ve Tanrıvermiş, 2017).

Dünyadaki uygulamalara bakıldığında, özellikle ABD'de taşınmaz sahiplerine inaat hakları, karlı, ,nda verilen sertifikalar,n paraya çevirebilmesi ya da kendilerine gösterilen başka bir yerde inaat hakları olarak kullanılması, sağlanmaktadır. Türkiye'de de benzer uygulamalara gidilmi fakat başarı sağlanamamıştır. Bunun nedeni imar mevzuatında gerekli düzenlemeler yapılmadan sadece koruma mevzuatına yapılan altyapı, olmayan, ilave düzenlemelerle sürecin ilerletilmeye çalışılmasıdır. Örnek olarak Antalya'nın Kaş ilçesinde zamanında ucuz fiyatlara alınan, I. Derece Doğal Sit alanı, olan ve sertifikalandırılan, da lık bölgenin sit sertifikaları,nda de erinden yüksek, fahi fiyatlara satıldı, , görülmüştür. Uygulama adeta sit sertifikası,nda ticaretine dönüşümüdür. Ek olarak taşınmaz sahiplerinin hepsi sertifika talebinde bulunmadığı, için program amacına ulaşamamış ve uygulamaya son verilmiştir. Sit Alanları,nda Kalan Taşınmazlar,n Hazine Taşınmazları, ile Değertirilmesi Hakkında Yönetmelik ile özel mülkiyetteki kültür ve tabiat varlıklar,n,n hazine taşınmazları, ile değertirimi mümkün kılınması, , ya anan soruna çözüm getirilmeye çalışılmıştır (Zorlu ve Aliefendio lu, 2017 : 738).

HT programı, uygulanabilir olarak zorunlu ve ihtiyar, katlı, türlerinin uygulama örnekleri mevcuttur. Bunlardan katlı, zorunlu tutulduğu uygulama biçiminin daha başarılı oldu u görülmektedir. HT programı, konusunda önemli düzenlemeler olan 2863 say,l, Kanununda, 6306 say,l, Kanununda , 648 say,l, KHK'da uygulanabilir ile ilgili olarak bir açıklama yoktur. HT'nin hangi kent planları, gerçekleştirilmek için uygulandı, , bu konuda önem arz etmekte, ülkemiz artları, göz önüne al,nd, ,nda; güven verici HT

program, kurgulanmasından sonra uygulan, biçimi olarak zorunlu kat, l, m, n daha ba ar, l, olaca , dü ünülmektedir.

2.5.2. mar hakk, transferi (HT) modeli ve Van Gölü Havzas, pilot çal, mas,

HT plan uygulama arac, n, n ba ar, s, n, etrafl, ca test edildi i bir tecrübe ülkemizde henüz yoktur. Van Gölü Havzas, nda 1655 metre kotu alt, ndaki afet alan, olarak ilan edilen pilot bölgede, geleneksel plan uygulama araçlar, na alternatif olarak HT plan uygulama arac, n, n irdelendi i çal, ma önem arz etmektedir.

Aliefendio lu ve Duman (2017) söz konusu çal, malar, nda, k, r, sal ve kentsel yerle imin Van Gölü boyunca yo unla t, , Van ilinde, 1995 tarihinde ya anan su ta k, n, sonucu afete maruz bölge ilan edilen alan, n geleneksel planlama araçlar, ile bo alt, lmas, mümkün olamayaca , n, belirtmi tir. Alternatif yöntem olarak koruma- kullan, m dengesinin ba ar, l, bir ekilde sa land, ,, dünyada çokça ba ar, l, örne i olan de er esasl, HT, n, n uygulanabilirli i, devlet ve bölgede ya ayanlar aç, s, ndan ara t, r, lm, t, r.

Çal, mada gönderen bölge olarak bahsi geçen alanda, afet ilan, yap, lmadan önce yap, la maya maruz kalmas, ndan dolayı, özel mülkiyete konu olacak yap, yo unlu unun fazla oldu u belirtilmi tir. Afete maruz bölge ilan, ndan sonra ise yerel yönetimlerin ilgili bölge için gereken önlemleri almamalar, ndan dolayı, yap, yo unlu unun daha da artmas, na neden oldu unun alt, çizilmi tir. 2013 y, l, nda Çevre ve ehircilik Bakanl, , na yapt, r, lan ilave ve revizyon imar plan, nda, 62,26 hektar olarak ölçülen söz konusu gönderen bölge, park ve rekreasyon alan, olarak belirtilmi tir. Ayr, ca söz konusu planda park alan, olarak geçen gönderen bölgenin tamam, n, n ayn, zamanda 3. derece arkeolojik sit alan, oldu u görülmü tür. Alan bölge ise planda rezerv alan olarak belirlenen ve 4,65 hektar olarak ölçülen yeri ifade etmektedir. Gönderen bölge sakinlerinin bar, nma ihtiyac, na kar , n, alan bölgenin k, s, tl, olmas, ; gönderen bölgedeki konut biçimi olan müstakil yap, la maya kar , n alan bölgede toplu konut biçimini e de er k, l, nmas, n, mecbur k, lm, , dolay, s, yla de er esasl, transfer yöntemi seçilmi tir.

Gönderen bölgedeki ta , nmazlar, n de eri 8 998 603,73 TL olarak, alan bölgenin ta , nmaz de eri ise 40 572 000,00 TL olarak belirlenmi tir. Gönderen bölgedeki maliklerin tamam, n, n de er esasl, transfer yöntemini kabul etmeleri durumunda alan bölgenin %78, dik k, sm, ba ka gönderen bölgeden gelecek olan imar transferlerinde kullan, labilecektir. Malikler ta , nmazlar, n, n de erleri oran, nda hak ettikleri sertifikalar, n,

olu turulan transfer bankas,nda al,m sat,ma konu edebilme imkan, da olacak ya da sertifikalar, ba ka bir alan bölgede kullanabileceklerdir.

Aliefendio lu ve Duman (2017)ın çal, mas,n,n en can al,c, k,sm, gönderen bölge sakinleri ile söz konusu alan için geli tirilmesi dü ünülen politikalar ile ilgili gerçeikle tirilen yüz yüze anketlerden ç,kar,lan sonuçlard,r. Kat,l,mc,lar,n afet riski alt,ndaki bölge için ne çe it bir politika uygulanmas, gerekti i sorusu %52 oran,nda herhangi bir politika uygulanmamas, yönünde olmu tur. Ayr,ca politika sonucu ortaya ç,kacak olacak sonucun halihaz,rdaki durumlar,ndan daha kötü olaca ,n, dü ünmeleri, malikleri bu tercihe itmi tir. Söz konusu tercihin nedeninin daha önce zorunlu göçe tabi tutulmalar, olarak anla ,lm, t,r. Buna ek olarak ülke çap,nda gerçeikle tirilen kentsel dönü üm politikalar,n,n maliklerin eylemsiz kalmak istemelerinde etkili oldu u dü ünülmektedir.Ta ,nmazlar, ile ilgili uygulanacak bir politika sonucu malikler %33 oran,nda ta ,nmazlar,n,n bedelinin nakit bedel olarak kendilerine ödenmesini tercih ettikleri görülmü tür.

HT program,n,n uygulanmas, sonucu bas,lan sertifikalar,n ülke çap,nda ve de eri muhafaza edilerek ba ka kentlerde kullanma imkan, sunulmas, durumunda, sertifika tercih edenlerin say,s,n,n %64dere ç,kt, , görülmü tür. Sertifikalar,n teminat, konusunda öncelikli tercihin banka sonra bakanl,k, sonras,nda belediye oldu u tespit edilmi tir. Belediyenin yetkisinde olan imar ile ilgili i lemlerde transfer söz konusu olursa sertifikalar,n teminat, konusunda malikler belediyeye olan güvenleri daha ön plana ç,kt, , görülmü tür.

Söz konusu çal, ma göstermi tir ki, ülkemizde ba ar,l, bir HT uygulamas,ndan söz edebilmek için uyguland, , bölgenin karakterine uygun politikalar geli tirmek gerekmektedir. Bölge insan,n,n öncelikli ihtiyaçlar,n,n tespiti, programa kat,l,m sa lanmas, ve te vik edici politikalar,n belirlenmesinde önemli bir yer tutar. Serbest piyasa modeli ilkelerinin aksak i ledi i ülkemizde, bankan,n varl, ,, HT program,nda piyasa yap,c, rolü ve sertifikalar,n teminat, dolay,s,yla programa güven sa lanmas, için, zorunlu görülmektedir.

2.6. İller Bankas, A. . ve İmar Hakk, Transferi (HT) Çal, tay,

Kentsel politikalar do rultusunda uygulanmas, dü ünülen HT program,n,n, politikadan etkilenecek olan kent sakinlerine do ru ekilde anlat, lmas, ve karar alma süreçlerine kat, lmlar,n,n sa lanmas,, politikalar,n ba ar,s,nda oldukça önemlidir. Bu do rultuda HT program,n,n do ru ekilde organize edilmesi ve Türkiye'de uygulanabilirli inin anla , lmas, için, kent politikalar,nda uzman ki ilerin ve kurumlar,n azami ekilde görü lerinden ve tecrübelerinden yararlanmak gerekmektedir. HT modelinin anla , lmas, ad,na 29 Kas,m 2014 y,l,nda T.C. Çevre ve ehircilik Bakanl, , ile İller Bankas, A. . i birli inde Ankara'da üniversitelerden, borsa ve bankalardan, belediyelerden, sivil toplum kurulu lar,ndan, kamu kurum ve kurulu lardan alan,nda uzman akademisyenlerin, bürokratlar,n kat, ld, , bir çal, tay düzenlenmi tir.

T.C. Çevre ve ehircilik Bakanl, ,- İller Bankas, A. (2014), ilgili çal, mada ortaya ç,kan görü leri u ekilde s,ralayabiliriz:

- Koruma, risk yönetimi, kültür varl,kları,n ya atma, kentsel dönü üm, yo unla may, azaltma, kamusal fayda amaçlanarak kullan,m, söz konusu olan HT,n; tüm amaçlar,n ayr, ayr, de erlendirilerek politika olu turulmas, faydal, bulunmu tur.
- Koruma alt,ndaki yap,lar,n yan, s,ra inaat yasa , olan ta ,nmaz maliklerine HT program, imkân, sunulabilir.
- Transfer uygulamalar,nda sadece alan dengelemesinin ya da de er uygulamas,n,n kullan, lmas,n,n önüne geçilmelidir. Gönderen bölge ve alan bölge aras,nda sosyal ve teknik altyap, uyumlulu un da göz önüne al,nmas,, yap, lacak imar planlar,nda de ikenli e s,n,r getiren tasar,m yakla ,m, yöntemi, mevcut planlar için de parseller baz,nda olmayan de er tabanlı, revizyon yöntemi kullan, labilir. Ayr,ca imar planlar,na transfer kotas,n,n konmas,n,n da faydal, olaca , dü ünülmü tür.
- Çevre düzeni planlar,nda her ta ,nmaz,n yap, la ma hakk, ve transfer bölgeleri e itlik üzerine belirlenmeli, alt kademe planlar,nda transferin esas ve usülleri tan, ml, olmal, d,r.
- İmar hakk,na ve tarifine 3194 say, l, İmar Kanununda yer verilmeli, 6306 say, l, Afet Riski Alt,ndaki Alanlar,n Dönü türülmesi Hakk,ndaki Kanunda kapsaml, olarak

yer verilerek HT'nin orta ve büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinde kullanılması, önü açılmalıdır.

- Dernekler ve STKlar aracılığıyla, ile kentsel politikalarda ortak mücadele kültürü ve bilinci anlatılarak HT plan uygulama araçlarının hareket kabiliyeti artırılmalıdır.
- Mar hakkı, sertifikası üzerine net tanımlamalar yapılarak hukuki statüsünün belirlenmesi ve çevrilgen, etkin şekilde sertifikaların başka bölgelerde kullanım imkânı sağlanması olumlu bulunmuştur. Bunun için master planlar yapılması ve dönüşüm katsayılarının hesaplanması, lüzum görülmüştür.
- Sertifikaların tapuda ve SPK'da tescili yapılması ve aynı zamanda oluşturulacak elektronik sistemle kaydi olarak izlenmesi yapılmalıdır.
- Gayrimenkul borsası oluşturularak sistemin etkinliği artırılmalıdır.
- Mar haklarının alım-satım sonucu oluşan katma değerlerin kentlere yeniden dağıtılması, konusu iyi organize edilmeli ve kamuya bu şekilde kaynak aktarılması gerçekleştirilmelidir.
- HT ile bireylerin mülkiyet hakkından kaynaklanan madduriyetlerini mümkün olduğunca azaltmak için imar planlarındaki dağıtım meselesi yeniden ele alınmalı ve HT'nin diğer plan uygulama araçları ile entegrasyonu sağlanmalıdır.
- Kaydi olarak izlenecek sertifikalar için bir model tasarlanması artırılmalıdır. Modelde İller Bankası, A.Ş., B.Ş.T., Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, yerel yönetimler ve gerekirse söz konusu kurumlar tarafından oluşturulacak finansal kuruluşlara, yatırımcılara ve araçlara ve diğer paydaşlara yer verilmelidir.

3. TÜRK YEÖDE MAR HAKKI TRANSFER (HT) BANKASI OLARAK LLER BANKASININ YAPILANDIRILMASI

HT Bankas,, sertifikalar, sat,n alan, al,m sat,m,na arac,l,k eden, idari kurulu tur. Banka sertifikalar,n fiyat,n, belirleyebilir, yapt, , i lemlerden gelir elde edebilir, sertifikalar, piyasada pazarlayabilir. HT modelinde bankalar program,n etkinli ini artt,rmas, nedeni ile bankalar,n olmad, , programlara nazaran daha ba ar,l, oldu u görölmektedir. Bankalar,n sertifikalar,n piyasada sat,n al,nmas, için te vik edici rolü, takas havuzu i levi ile potansiyel al,c, ve sat,c,lar, belirleyebilme kabiliyeti, sertifikalar,n al,m sat,m, için sa lad, , kredi ve borç imkân, program, daha ba ar,l, getirmedeki fonksiyonlar, olarak s,ralanabilir (Kaplowitz, Macheimer, ve Preutz, 2007: 383).

HT bankas, (Walls ve McConnell, 2007) çal, mas,nda;

- Kredilerin miktar,n, tespit eden bir sertifika düzenlenmesi ve söz konusu karar,n gönderen bölge parselinin ait oldu u ilgili tapuya erhi,
- Kredilerin sat,n al,narak elde tutulmas, ya da sonradan sat,labilmesine olanak tan,yan bir sertifikas, düzenlenmesi,
- Al,c,lar ve sat,c,lar için takas odas, imkân, sa lanmas, gibi i lemleri gerçekleştirildi ini belirtmi tir.

Banka HT sisteminin ba l,ca finansal unsurunu te kil etmektedir. Transfer edilecek imar haklar,n,n k,ymetini ve arz miktar,n, tespit etmede, gönderen ve alan bölgeler aras,nda ekonomik dengenin gözetilmesi önemli bir husustur. Aksi halde, gönderen bölgedeki mülk sahipleri, azalan imar haklar, kar ,l, ,nda bir tazminat niteli inde kendilerine verilen imar hakk, transferi sertifikas,n, likit varl,klara çevirmekte zorluk çekeceklerdir. Likiditesi dü ük olan menkul k,ymet nitelikli sertifikas,n arz-talep dengesi piyasa olu umu için yeterli olmayabilir; bu yüzden gönderen ve alan bölge aras,nda adeta bir ökazan-kazanö ortam,n,n olu turulmas, te vik edilmelidir (Böke ve Tanr,vermi , 2017).

Genel olarak bir HT bankas,, belediye ya da ilçe s,n,rlar, içinde kurulmaktad,r. Bölgesel ölçekteki programlar için New Jersey uygulamas,nda oldu u gibi HT bankas,na ihtiyaç duyulabilecektir. Ba ,ms,z bir devlet ajans, olan Pineland imar kredi bankas, 60'dan fazla farklı bölgede yürütölen HT'lerine ait sertifikalar, yönetmi tir (Aken ve di erleri, 2008).

2011 y,l,nda yasala an 6107 Say,l, ller Bankas, Anonim irketi Hakk,nda Kanun sonras,nda organizasyon yap,s, de iikli e u rayan ve anonim irket kimli i kazanan ller Bankas,, Türkiyeøde gerek kamu gerekse de kamu-özel i birli i projeleriyle gayrimenkul sektöründe önemli aktörler aras,nda yer alan bir kurumdur. mar hakk, transferi sertifikas, ve gayrimenkul sertifikas, ihrac,n, içeren projelerde ve programlarda do al olarak ller Bankas,,n,n yer almas, gerekti i dü üncesi ön plana ç,kmakta ve bu dü ünce e ilimleri kanun, yönetmelik, genelge vs. hukuki metinlerle mevzuatta yerini almaktad,r.

Koç, Ba c,, ve I ,k (2016: 228) ilgili makalesinde Kalk,nma ve Yat,r,m Bankalar,n,, yat,r,malar için uygun projelerin ve ar-geølerin gerçekle tirilmesi, yat,r,mc,lara finansal ve teknik destek sa lanmas,, menkul k,ymetler piyasalar,n,n geli imine katkı sa lamak hedefiyle kurulan finansal arac,lar olarak nitelemi tir. 6107 say,l, kurulu kanuna göre ller Bankas, A. . kalk,nma ve yat,r,m bankas, niteli indedir. Yine ayn, kanuna dayanarak öi her türlü menkul k,ymetleri sat,n alabilir, satabilir, tahvil ve borçlanma garantisi verebilir.ö (Türkiye Büyük Millet Meclisi, 2011) Bankan,n ana sözleşmesinde amaç ve faaliyet konular, ba l, , ile menkul k,ymetlere yönelik olarak yetkileri, u ekilde s,ralanm, t,r:

öa)Türk Liras, ve döviz olarak Yönetim Kurulunca belirlenen vadelerde her türlü nakdi ve gayri nakdi kredi açabilir. Her türlü menkul k,ymetleri sat,n alabilir, satabilir, tahvil ve borçlanma garantisi verebilir.

)Her türlü ta ,t, menkul ve gayrimenkul mallar, al,r, satar, kiralar, kiraya verir, leh ve aleyhte rehin, ipotek, intifa, irtifak haklar,, gayrimenkul mükellefiyetleri ve di er ortaklar, tesis edebilir.

i)Açt, , krediler kar ,l, ,nda, menkul rehni, ticari i letme rehni ve gayrimenkul ipote i de dâhil olmak üzere her türlü teminat, alabilir.

n)Bankaya kaynak temin etmek üzere, proje kayna , için herhangi bir borç ve artl, yükümlülük alt,na girmemek kayd,yla kar amaçl, gayrimenkul yat,r,m projeleri ile uygulamalar yapar ve yapt,r,r.ö

Ayr,ca sözleşmenin 18. maddesinin m bendi u ekildedir:

öSermaye Piyasas, Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Bankac,l,k Kanunu ve ilgili mevzuatta yer alan düzenlemeler sakl, kalmak kayd,yla tahvil, bono veya di er borçlanma araçlar, ihraç etmeye, ihraç edilecek borçlanma araçlar,n,n miktar,, vadesi, türü, faiz oran, ve di er tür artlar,n, belirlemeye, bunlara ili kin i lemleri yürütmeye yetkilidir.ö (ller Bankas, A. .)

Bankan,n kalk,nma ve yat,r,m bankas, niteli i gere i hem kurulu kanununda hem de ana sözleşmesinde menkul k,ymet ya da di er borçlanma araçlar,n,n ihrac,, al,m, sat,m,, rehini için ve de bunlarla ilgili di er özellikleri belirlemede kendisine dayanak noktas, olu turdu u görülmektedir. HT program, çerçevesinde bas,lacak sertifikanan,n niteli ine

Fon yönetimi, yerli para ve döviz kaynakları, etkin şekilde değerlendirilerek, bankaların yasal çerçevede piyasa koşullarını göz önünde bulundurarak uygun likitlik teminini sağlamak, kaynak temininin orta ve uzun zamanlı politikalarla idaresini sağlamak, diğer bölümlerce kriter alınacak fiyatlar, tespit etmek, aktif ve pasif yönetimine dair vade, faiz ve döviz durumları ile ilgili gerekli düzenlemeleri yapmak ve zorunlu kar, likitlik yükümlülüğünü yerine getirme görevlerini üstlenmektedir. Döviz kurları, faiz oranları, emtia ve hisse senedi fiyatları, bankaların fon yönetimlerinin sorumluluğu altındadır (Büyükaşoğlu, 2011: 21).

Bankalarda fon yönetimi birimleri; esas seviyeleri, hedefi ve önemi bakımından benzer olmalarına rağmen bölüm organizasyonu bakımından farklılık gösterebilmektedir. Fon yönetimi seviyelerini yerine getirmek için finans ve sermaye piyasalarında gerçekleştirilen işlemler ise benzerdir. Söz konusu piyasalardaki faaliyetlerini banka fon yönetimleri farklı bölümlerde sürdürmektedir. Fon yönetimi bölümlerinin isimleri birbirinden farklı olmasına rağmen, genel itibarıyla içerik olarak aynı yapılanmayla üretilmektedir. Genel kabul görmüş bir grupta, hazine yönetimi bölümleri; yerli ve yabancı para piyasaları, hazine pazarlama, sabit getirili menkul değerler ve türev ürünler olmak üzere dört ana bölümde ifade edilebilir (Büyükaşoğlu, 2011: 21).

2863 sayılı Kanunda sertifikaların basılması, saklanması, el devir işlemlerinin onaylanması, veri tabanlarının oluşturulması ve denetlenmesi ile yetkili kurulan İller Bankası A.Ş. fon yönetimi yapılandırılması, yasal altyapı, buna göre eklenmesi önemlidir.

3.1.1. Döviz ve para piyasaları grubu

Döviz ve para piyasaları bölümü APKOM (Aktif-Pasif Komitesi) almış olduğu kararlar çerçevesinde bankaların kur, faiz ve likidite riskini yönetmekte ve bankaların döviz pozisyonunu kontrol altında tutmaktadır. Söz konusu bölümün başlıca görevleri, APKOM kararları çerçevesinde fonlama ve likidite çalışmaları, koordinasyonunun sağlanması ve üst yönetim tarafından tespit edilen limitlere uygunluğunu gerçekleştirilmesidir. Ayrıca bankaların pozisyon görünümünün yönetim tarafından öngörülen şekilde hayata geçirilmesi, diğer banka ve araç kurumlarla gerçekleştirilen işlemlerin koordine edilmesi ve TCMB vb. kamu otoriteleri tarafından istenen raporların hazırlanmasını sağlamaktır (Büyükaşoğlu, 2011: 21).

Döviz ve para piyasalar, yerli para piyasas,, döviz para piyasas, ve döviz i lemleri bölümü olmak üzere üç kaleme ayrılmaktadır. Döviz i lemleri bölümünün görevi, bankanın döviz durumunu APKOM politikalar, çerçevesinde yönetmektir. Para piyasalar, ise, bankanın döviz ve yerli para türünden tüm nakit akışının, takibini sağlayan, kısa vadeli fonlama ve nakit fazlası, ihtiyacının, kar sağlayan bölümdür (Büyükaşoğlu, 2011: 22).

3.1.2. Hazine pazarlama grubu

Hazine pazarlama bölümünün görevi büyük hacimli i lemlerde, ulusal ve uluslararası, menkul kıymetlere, döviz i lemlerine ve türev finansal araçlara dair yapılacak özel fiyatlamayı, gerçekleştirmektir. Bu bölüm personeli uluslararası, ve yurtiçi piyasalarda işlem yapmaya yetkin sertifikalı, kıllardan oluşur ve söz konusu kılleri Bloomberg, Reuters ekranları, aracılığıyla ya da kayıtlı, telefon aracılığıyla, ile gerçekleştirmektedirler. Sonradan iç sistemde ya da dışardaki muhataplarla ortaya çıkabilecek sorunları, telefon görüşmelerinin ses kayıtları, ya da işlem ekranlarında alınacak yazılı çözümler ile giderilmeye çalışılmaktadır (Büyükaşoğlu, 2011: 24).

3.1.3. Sabit getirili menkul kıymetler grubu

Alım-satım grubu olarak da adlandırılan söz konusu grup, para ve sermaye piyasaları, aracılığıyla olan D BS ihalelerine katılmayı, TCMB repo piyasasındaki repo-ters repo faaliyetlerini gerçekleştirmektedir. Yine B ST kesin alım-satım pazarında yer alan hazine bonosu ve devlet tahvili alım-satım, faaliyetleri ve banka adına OTAS ekranından kesin alım-satım pazarındaki faaliyetleri gerçekleştirmek bu grubun görevlerinden olarak belirtilmektedir. OTAS ekranı, bankaların fon yönetimi bölümleri tarafından B ST Tahvil ve Bono Piyasasında işlem gerçekleştirmek amacıyla kullanılan bilgi sistemidir. B ST, bankaların işlem gerçekleştirmeleri için OTAS ekranı hizmeti sağlamaktadır. Buna ek olarak ülkedeki, içinde işlem gören ve ihraç edilen ülke ve şirket tahvilleri ile Euro Bondlar da bu grup tarafından izlenmektedir. Söz konusu grupta, ulusal para ve sermaye piyasaları, yanısıra uluslararası, finansal piyasalarda işlem gerçekleştirmek söz konusu olduğu için eğitimli, uzman personelin görev alması, yerinde olacaktır (Büyükaşoğlu, 2011: 25).

Sabit getirili menkul kıymetler uygulamasında menkul değer fiyatlaması grubu olarak da ifade edilebilmekte, ulusal piyasalar ve uluslararası, menkul değerler olarak iki farklı birimde işlem görmektedirler. Uygulamada bazı bankalarda türev finansal araçları için i lemlerin de bu grup tarafından yapıldığı, görülmektedir.

Ulusal menkul kıymetler birimi, yerli para ve sermaye piyasalarındaki organize ve organize olmayan piyasalarda gerçekleştirilen işlemlere aracılık görevini yürütmektedir. Söz konusu birim, TCMB aracılığıyla, ile Hazine Müsteşarlığı tarafından yürütülen D BS ihalelerinde fiyat teklifinde bulunmaktadır. Piyasa yapıcı fonksiyonu olan kurumlar için D BS ihaleleri oldukça önemlidir. Piyasa yapıcı işlevi olmayan kurumlar içinse bankanın ne tür D BS ihalesine katılacağı, ve hangi fiyattan ne miktarda D BS alınacağı, ulusal menkul kıymetler birimi tarafından incelenmektedir. Yine söz konusu birim tarafından, B ST pazarında yerli ve yabancı para cinsinden ödenmesi mümkün D BSler, özel sektör tahvilleri, likidite senetleri ve gayrimenkul sertifikalarına dair; TCMB repo piyasasında hazine bonusu, devlet tahvili ve likidite senetleri işlemleri gerçekleştirilmektedir. TCMB tarafından doğrudan alım, doğrudan satım, repo ve ters repo işlemlerinin gerçekleştirildiği açık piyasa işlemleri (AP), yine bu birim aracılığıyla mümkün olmaktadır. Ulusal menkul kıymetler birimi yurtiçi piyasalarda gerekli risk tanımlamalar, çerçevesinde, sermaye piyasalarında faaliyet göstererek kâr etme amaçları da vardır (Büyükaçoğlu, 2011: 26).

Uluslararası menkul değerler birimi; uluslararası para ve sermaye piyasalarında menkul kıymetlere yönelik işlemlere aracılık etmektedir. Bu piyasalarda gelişmiş ülkelere ait bono ve tahviller, yurtdışında ihraç edilmiş olan özel sektör tahvilleri ile gelişmekte olan ülkeler tarafından ihraç edilen Eurobond işlemleri gerçekleştirilmektedir. Birim, ulusal ve uluslararası piyasalarda bankanın likit durumu çerçevesinde uluslararası sermaye piyasalarında faaliyet gösterip kazanç sağlamaya, amaçlarken aynı zamanda özel sektörün uluslararası piyasalarda tahvil ihraç etmesi için aracılık fonksiyonu da görmektedir (Büyükaçoğlu, 2011: 26).

3.1.4. Türev finansal araçlar grubu

Türev finansal araçlar grubu, banka namına her çeşit vadeli sözleşmeler ve opsiyon işlemlerini hayata geçiren birimdir. Tezgah üstü (OTC) piyasada ve organize piyasada işlemi gerçekleştirilen en opsiyon işlemleri türev araç alanıdır. Söz konusu grup, çeşitli piyasa koşullarında, çeşitli opsiyon stratejileri ve opsiyona dayalı yapılandırılmış, farklı finansal araçlar üzerine çalışmaktadır. Ayrıca döviz, endeks, faiz, hisse senedi ve kredi piyasalarına dair çeşitli opsiyon sözleşmelerinin geliştirilmesini ve değerlendirilmesini yapmaktadır (Büyükaçoğlu, 2011: 27).

Hazine birimi, piyasalar, izlerken ve i lem yaparken güncel durum verilerini sa layan ve online hizmet sunan Bloomberg, Reuters, Forex, Matrix gibi bilgi a alar,ndan faydalanmaktadır. Ayr,ca uygulamada baz, bankalarda, ekonominin genel görünümü, piyasalardaki geli meler, bankac,l,k sektörünün gerçekle me verileri ve risklere yönelik periyodik raporlar,yla fon yönetimine, Bankan,n üst yönetimine ve mü terilerine düzenli olarak bilgi sa layan bir öEkonomik Ara t,rmalar Birimiö de olu turulabilmektedir. Özetle fon yönetimi riskten korunma, aktif pasif yönetimi, büyüme ve katma de er yaratmak amac,yla piyasalara uyum sürecini h,zland,rmaya yönelik çal, malar,n yap,ld, , bir birim haline getirilmelidir.

3.2. HT Bankas, Olarak İller Bankas, A. .

2863 Say,l, Kültür ve Tabiat Varl,klar,n, Koruma Kanununun 17. maddesinde HT program,nda transfere konu olan hakk, temsil eden menkul k,yemetlerin bas,lmas,, saklanmas,, el de i tirme i lemlerinin onaylanmas,, veri tabanlar,n,n olu turulmas, ve denetlenmesi konusunda İller Bankas,ın,n görevli oldu u belirtilmektedir. Bu ba lamda mevzuat,m,zda yerini alm, olmas,na ra men uygulanmas,na henüz ba lanmam, olan HT programlar,n,n yürütülmesine yönelik Kanunda kendisine verilen yetki ve görev gere i İller Bankas,n,n da gerekli altyap,y, olu turmas, gerekmektedir.

İlk olarak Merkezi Kay,t Kurulu una (MKK) üye olunmal,d,r. Bir kurulu un MKKya üye olabilmesi için öncelikle kay,tlar,n tutulmas,, izlenmesi ve di er kurulu larla bilgi al, veri ini kolayla t,racak ekilde teknik donan,m ve güvenlik sistemine sahip olmas, gerekmektedir. Ayr,ca gerekli görüldü ü hallerde kay,tlar,n yanl, tutulmas,ndan do acak zararlar,n tazmini için sorumluluk sigortas, yapt,rmas,, kay,t i lemlerinin tutarl, ekilde yap,lmas,n, ve kontrolünü yürütecek yeterli say,da ve nitelikte insan gücünü istihdam etmi olmas,, üyeli e giri ücretini yat,rmas, ve MKK Yönetim Kurulu taraf,ndan belirlenen di er artlar, ta ,mas, gerekmektedir (SPL, 2017: 23). Bas,lan sertifikalar,n interaktif ekilde MKKda izlenmesi hem HT program,nda yer alacak yetkili yönetimlerin i ini kolayla t,racak hem de kat,l,mc,lar,n programa olan güvenlerini yükseltecektir.

Kay,t alt,na al,nm, yani kaydile mi sermaye piyasas, araçlar,n,n, nama veya hamiline yaz,l olup olmad,klar,na bak,lmaks,z,n isme aç,lm, hesaplarda izlenmesi gerekmektedir. SPK, MKK üyesi kurulu un niteli ine, sermaye piyasas, arac,n,n türüne, sermaye piyasas, arac,n, ihraç eden otoriteye göre ya da hak sahibinin ad,na hesap

açmadan, hesaplar, toplu olarak tutulması,na karar verebilir. MKK, ülkemizde kayd, tutulan sermaye piyasası,na ilişkin haklar, izlemektedir. MKK tarafından oluşturulan bu elektronik ortamda kayıtların tutulması,, kuruluğun üyeleri tarafından gerçekleştirilmektedir. SPK tarafından kayıt altına alınması, uygun görülen sermaye piyasası araçları, yine SPK'nın belirlediği şartlara göre teslim edilmesi zorunludur. Teslimi gerçekleştirilen sermaye piyasası araçları,, teslim ile birlikte kendiliğinden hükümsüz hale gelmektedir. Teslimi gerçekleştirilmeyen sermaye piyasası araçları, ise kayd, yapıldıktan sonra borsada işlem görmesi mümkün olmamakta ve araç, kurumlar söz konusu sermaye piyasası araçları, alınması, satılması,na aracılık etmesi mümkün olamamaktadır. Kayıt altına alınan sermaye piyasası araçları, ve bunlara dair haklarla ilgili kayıtlar, MKK tarafından oluşturulan elektronik ortamda MKK üyesi otorite tarafından tutulmaktadır. SPK tarafından kayıt altına alınması,na karar verilmiş olan sermaye piyasası araçları, Çizelge 3.1'de gösterilmektedir (SPL, 2017: 29):

Çizelge 3.1. Kayıt altına alınmış olan sermaye piyasası araçları, (SPL, 2017)

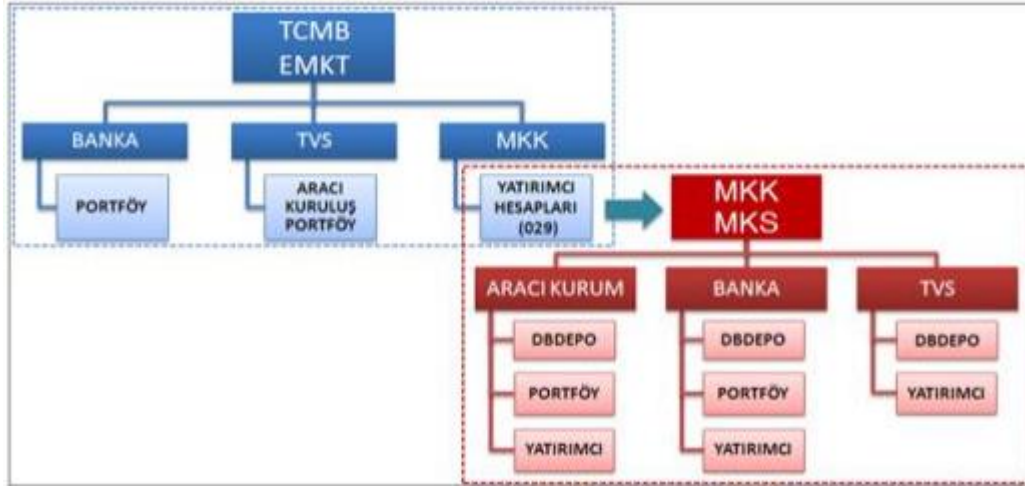
ÉAçık iktisadi işletmelerin pay senetleri,
ÉDevlet Çıkarım Senetleri,
ÉGeçici makbuzlar,
ÉRüşhan hakları,,
ÉMenkul kıymet yatırım fonları,,
ÉBorsa yatırım fonları,,
ÉÖzel sektör tahvilleri,
ÉBonolar,
ÉAlın/Satım hakkı veren yatırım kuruluşu varantları,,
ÉVarlık dayalı menkul kıymetler,
ÉVarlık teminatsız menkul kıymetler,
ÉSertifikalar,
ÉHazine Kıra Sertifikaları,,
ÉÖzel Sektör Kıra Sertifikaları,,
ÉYapılandırılmış Çıkarım Araçları,

MKK tarafından hesapların açılması, ve hesaplarda kayıt ve defterlik yapılması,, yine MKK tarafından oluşturulan politikalar çerçevesinde mümkündür. MKK'daki hesaplara dair işlemler MKK'nın belirlediği elektronik işlem yöntemleriyle, üyelerce hak sahiplerinin isteklerine uygun şekilde yapılmaktadır. Takas işlemlerinin gerçekleştirilmesi için ise merkezi takas kuruluşları, tarafından kayıt altına alınması

yürütülür ve hak sahibi ki ilerin kay,tlar,, üye hesaplar,yla do rudan ba lant, kurularak izlemesi gerçekte tirilmektedir. Kay,tlar,n tutulmas,nda kullan,lan kodlama sisteminin belirlenmesini ise yine MKK taraf,ndan yap,lmaktad,r (SPL, 2017: 30).

MKK taraf,ndan kayd, gerçekte tirilen hesaplar; TCMB, ihraçç,lar, yat,r,m kurulu lar,, merkezi takas kurulu lar, ile SPK taraf,ndan belirlenen di er kurulu lar nezdinde aç,lmaktad,r. mar Hakk, Transferi sertifikas,na ili kin i lemlerin yürütülmesi amac,yla ller Bankas,ın MKK nezdinde yat,r,m kurulu u hesap, veya merkezi takas kurulu u hesaplar,ndan uygun olanlar,n, aç,t,rmas, gerekmektedir. Takas havuz hesab,, havuz hesap, ve yat,r,mc, hesap,n,n toplam,; merkezi takas kurulu u hesap,n, ifade eder. Takas havuz hesab,; merkezi takas kurulu unun, vekil s,fat,yla üyelerin takas i lemlerini gerçekte tirmesi için, havuz hesap, ise merkezi takas kurulu unun hesap sahibinin vekili s,fat,yla takas i lemlerini yerine getirmesi için kullan,lmaktad,r (SPL, 2017: 34).

Üyelerin MKK sisteminde mevcut hesaplar,na k,ymet transferi, MKKın, Elektronik Menkul K,ymet Transferi (EMKT) sistemindeki hesap,na, EMKT sistemini kullanarak transfer i lemi sonucu gerçekte tirilir. MKK hesap,na EMKT sistemi arac,l, , ile transferi gerçekte tirilen k,ymet tutar,, üyenin MKK nezdindeki hesap, alacakland,r,larak MKK sistemine yans,t,l,r. MKKdaki hesaptan EMKT sistemindeki bir hesaba k,ymet transferi yap,labilmesi için, MKK sistemine iletilen virman mesaj, ile MKKın, EMKT sistemindeki ilgili hesap,ndan, k,ymet transferi yap,lmak istenen üyenin EMKT sistemindeki ilgili hesap,na k,ymet devri yap,larak gerçekte tirilir. Bu do rultuda, EMKT sistemindeki MKK hesap,, TCMB Hesab, d, ,nda yer alan toplam bakiyeleri gösteren bir platformdur. MKKın, EMKT sisteminde yer alan hesap,na ve bu söz konusu hesap,n MKS ile entegrasyonuna ili kin organizasyon ekil 3.1de gösterilmektedir (SPL, 2017: 40).



ekil 3.1. EMKT ve MKS entegre hesap yap,s, (SPL, 2017)

Mevzuat,m,zda yap,lanma hakk, olarak da yer alan imar hakk,n,n transfer edilmesi amac,yla menkul k,ymet niteli inde bir sertifikana,n olu turulmas, sürecine ller Bankas, A. .nin dâhil olmas, program(lar) üzerinde istikrar ve güven tesis eden bir unsur te kil edecektir. HT programlar,ndan ilk 5 y,lda MKK komisyonlar, benzeri i lem maliyetlerini artt,r,c, kalemlerin devlet te viki kapsam,nda al,nmamas, özendirici bir yakla ,m olabilir.

HT modelinde Banka, merkezi yönetim ya da yerel yönetim taraf,ndan kurulabilir. Bankan,n sahibi yerel yönetimler, sigorta irketleri, STKlar dahi olabilecektir (Böke ve Tanr,vermi , 2017:71). 5411 say,l, Bankac,l,k Kanununun 7. Ve 8. maddesine göre belediyelerin HT bankas, yap,lanmas,n, olu turmas, be eri sermayeleri ve finansal güçleri göz önüne al,nd, ,nda mümkün görülmemektedir. 28.02.2018 tarihli Kamu Haznedarl, , Genel Tebli inde De i iklik Yap,lmas,na Dair Tebli e göre ö ller Bankas, A. . ortaklar, olan belediyeler ve il özel idareleri mali kaynaklar,n, bu tebli in 6. maddesinde belirlenen oranlara ili kin ko ullar çerçevesinde ller Bankas, A. .de de erlendirebilir.ö hükmü getirilmi tir. Buna göre ller Bankas, A. ., Kamu Haznedarl, , Genel Tebli inin 6. maddesine göre belediyelerin ö k,sa vadeli kaynaklar,n,, vadesiz ve/veya vadeli mevduat, özel cari hesap ve/veya kat,lma hesap, ile repo/ters repo araçlar,n,í ö kullan,p de erlendirebilecektir. HT sertifikalar,n,n, 2863 say,l, Kanunda bahsedilen hamiline yaz,l, menkul k,ymet niteli ine göre Kamu Haznedarl, , Genel Tebli inde oldu u gibi kullan,l,p de erleme f,r,sat,, ekonomide kaynak kullan,m,n,n etkinli i aç,s,ndan faydal, olacakt,r. Bunun için HT sertifikas,n,n hamiline yaz,l, menkul k,ymet niteli i irdelenmesi ve yasal mevzuattaki tan,m, önemli olacakt,r. Buna ek olarak HT sertifikas,n,n belirlenen niteli ine göre teminat olarak kullan,lma i levi gayrimenkul sektörünün geli mesine katkı,

sa layacaktır. Yasal mevzuatta bu çerçevede yapılacak net açıklamalar İller Bankası, A.Ş.'nin teklifinde ve fon yapılandırması uyarlanması için yol gösterici olacaktır.

HT plan uygulama araçları, yürütmekle yetkili kuruluşların arz, yapılacak imar sertifikaları, planlamaları, sağlıklı yapılabilmesi için piyasada doğru kurgulanması gerekmektedir. Doğru organizasyon için aynı zamanda piyasada sertifikalara karşı talebin varlığı da önemlidir. Ayrıca program çerçevesinde basılan sertifikalarda yer alacak kalemler, değer ölçümünün ifadesi, hangi kurum ve kuruluşların isminin geçeceği ya da sertifikalarla ilgili işlem yetkisinin olacağı net şekilde yazılmalıdır. Kurgulanma sürecinde yanlış, hazırlanmış, varsayımına dayanan planlama piyasada ölü doğması ve vatandaşın güveninin kent politikalarına karşı sarsılması neden olur.

SPK GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME RAPORU SONUÇ BİLDİRGESİ	
Pafta / Ada / Parsel / Yüz Ölçüm:	} ARSANIN KİMLİĞİ
Vasfı: Üzerinde 2 katlı 2. Derece tarihi eser bulunan arsa	
Tapu Kütük – Sayfa – Cilt – Yevmiye vs.	
Arsa Boş Değeri :	
Taşınmaz Bina Değeri :	
Diğer Değerler :	
İmar :	
Maksimum Yapılaşma Hakkı :	
Boş Arsanın İmar Hakkı :	
Varsa Üzerindeki Yapının İmardan Kullandığı Hak ve Kalan İmar Hakkı :	

Resim 3.1. İmar hakkı, sertifikası, örneği (T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İller Bankası, A.Ş., 2014)

HT Bankası, bir dizi emirli sertifikaları basılması, alım-satım, diğer devir işlemleri süreçlerinde risk analizlerinin dikkatli yapılmasıdır. Bankacılık faaliyetlerine ilişkin gerçekleştirilen finansal performans analizi faaliyetlerinde karlılığı, bileşenlerini ifade eden aktif karlılığı, (ROA/return on assets), öz kaynak karlılığı, (ROE/ return on equity) ve net faiz marjı, (NIM/ net interest margin) oranları kullanılmaktadır.

Karlı, ,n bile enleri oranlarından, faaliyet karlı, ,n, daha gerçekçi yansıt, , görüşü ile ROA, kullanılm, en yaygın karlı,k oranıdır (Koç ve diğerleri, 2016:3). İller Bankası, A. Ş. nin sertifikaların basılması, alım-satım, devri konusunda risk analizlerini buna göre yapılandırması gerekmektedir. HT uygulanması kolay, fakat altyapısının iyi temellendirilmesi gereken süreçtir. İller Bankası, A. Ş. nin sertifikasyon sürecine dair swot analizi yapılarak, risk analizlerini süreç öncesinde ve sonrasında devam edecek şekilde karlı,k oranları, bile enlerini belirlemelidir. Karlı,k bile enlerinden birkaç ölçütün beraber seçilerek çıktılarının sağlanması, faydalı olacaktır, düşünülmektedir.

HT sertifikası, değerlendirilmesi, alan bölge, gönderen bölge, arasındaki ilişkinin kurulması, alım, ve satımların bir araya getirilmesi birden çok etkeni içinde barındıran süreçleri ifade eder. HT bankası, olarak İller Bankası, A. Ş. programa olan katkı, , belirlenen bölgelerin ihtiyaçlarının, en iyi şekilde gözeterek yapabilmelidir. Fon yapılandırması, uyarılma sürecine bölge müdürlüklerini etkin bir şekilde sürece katması, faydalı olacaktır. Programın uygulandığı, yerin yerel yönetimi ile interaktif iletişim kurulması, sağlanarak, sürecin daha şeffaf yürütülmesi imkân, doğacaktır. Böylece programın yürütüldüğü bölgelerle ilgili sorunlara hızlı, ve etkin şekilde cevap verilecek, aksaklıklara mahal verilmemesi sağlanacak, merkezi teşkilatın bürokratik süreçlerle mücadele edilmesinin önüne geçilecektir.

6306 sayılı, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile kentsel dönüşüm alanlarında kullanılmak üzere gayrimenkul sertifikasının çıkartılması, önümüzde, tır. Gayrimenkul sertifikasının, inşaat edilmesi düşünülen ya da hali hazırda devam eden projeler için TOK tarafından ihraç edilen, SPK denetiminde, küçük paylara bölünerek satışa sunulan, nominal değerli emtialar, menkul kıymettir. 06.04.2020'de bitmesi düşünülen Park Mavera III projesi için TOK tarafından ihraç tavanı, 239.238.705 TL olarak belirlenen sertifikaların Borsa İstanbul'da 05.04.2017 tarihinde işlem görmeye başlaması, tır (T.C. Bakanlık Gayrimenkul Sertifikası, 2018).

HT modelinde basılan sertifikaların, piyasada alım satımına imkân verileceği gibi, ilgili sertifikaların, ilgili yerel yönetim ya da merkezi yönetim kendisi de satın alabilecektir. Satın alma işleminin gerçekleştirilmesi için daha önceden kamulaştırma da olduğu gibi bununla ilgili bir fon ayrılması, olması gerekmektedir. Bu durumda yönetim gönderen alan ile ilgili gelecekte oluşacak herhangi bir yapılaşmanın önüne geçmektedir. HT Bankası, bu durumda basılan sertifikaların toplandığı, bir havuz haline gelmektedir. Burada oluşan

maliyeti düürmek, ekonomide kaynak kullan,mda etkinli i artt,rmak ad,na gayrimenkul sertifikalar, ile imar hakk, sertifikalar,n,n ili kilendirilmesi faydal, olur.

Alan bölgede ek imar hakk, için söz konusu sertifikalar, sat,n alan gayrimenkul irketlerine ellerindeki HT sertifikalar,n,n gayrimenkul sertifikalar,na dönü üümü sa lanarak maliyetlerini düürme ans, verilebilir. Bu durum gönderen bölgede bas,lan sertifikalar, sat,n almak için bir tür te vik niteli inde de olacakt,r. Ayr,ca yetkili otoritenin piyasa regülasyonu için sat,n ald, , sertifikalar, da gayrimenkul sertifikas,ndaki sürece benzer bir ekilde de erlendirme f,rsat, olacak, sertifikalar için daha önceden ayr,lm, olan kayna ,n geri dönü üümü sa lanacakt,r. Kentsel dönü üüm projeleri, HT sertifikas,, sermaye piyasalar, aras,nda bir üçgen kurularak bir tür kazan-kazan ortam, yarat,lm, olacakt,r. Bu i lemlerin gerçekte tirilmesi için ller Bankas, A. .nın fon yap,land,rmas,n,n entegrasyonu tüm bunlar göz önüne al,narak yap,lmal,d,r. Bankan,n sertifikalar,n topland, , bir tür takas havuzu niteli inin yan,nda sermaye piyasas,nda yer alaca , dü ünülürse, önceden yap,lacak teknik altyap, çal, malar,n önemi ortaya ç,kmaktad,r.

SONUÇ VE ÖNERİLER

20. yüzyıldan günümüze kadar olan süreçte yaşanan hızlı, teknolojik gelişmeler ulaşımla, iletişim, ticaret ve üretim alanları, yeniden şekillendirmiştir. Dünya tarihine bakıldığında söz konusu zaman dilimi, teknolojik gelişmelere paralel olarak nüfusun da azami hızda arttığı, bu dönem olarak görülmektedir. Üretim alanları, istihdam ve uzmanlaşma, organizasyonunun görece daha sağlıklı olduğu büyük kentlerde, nüfus yoğunluğu bu gelişmelere paralel olarak artmıştır. Kentlerde yaşanan büyük nüfus kitlelerinin ihtiyaçları, karşılamak ve aynı zamanda kentlere verilen zarar önüne geçilmesi amacıyla kent planlaması yapılmıştır, ancak gerek görülmemiştir.

Kamu yararına, saikıyla devlet, afet riski altındaki riskli yapıların dönüştürülmesi, koruma alanlarının muhafazası, tarım havzalarının kurtarılması, tarihi-kültürel nitelikteki mirasın korunması, kent kimliğinin bozulmasının önlenmesi, sürdürülebilir ekonomik gelişme vb. amaçlarla kamu gücüne dayanarak birtakım kentsel plan/dönüşüm araçları, devreye sokulmuştur. Geleneksel kentsel plan/dönüşüm araçları (bölgeleme, kamulaştırma, arsa ve arazi düzenlemesi, trampa/takas) uygulanması sırasında mali kaynaklar konusunda ve kısıtlanan mülkiyet haklarının telafi edilmesinde yetersiz kaldıkları, tecrübe edilmiştir. Dünyadaki uygulama örneklerine bakıldığında HT modeli, söz konusu noksanlıklar, giderme konusunda başarıldığı görülmektedir. Bu çalışmanın amacı, yasal mevzuatımızda ilk defa 2863 sayılı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile giriştiren; fakat uygulama örneği henüz olmayan HT modelini alternatif yöntem olarak sunarak, İller Bankası, A.Ş.'nin transfer bankası niteliğinde yapılmasını, araştırılmasıdır.

HT programının ana bileşenleri gönderen bölge, alan bölge, imar hakkı, sertifikası, ve transfer bankası olarak belirlenmiştir. Jeolojik konumu gereği sahip olduğu deprem hatları, nedeni ile Türkiye, dünyada deprem riski en yüksek ülkelerden birisi olarak gösterilmektedir. Bu konudaki riskin yüksek olması, tehlike altındaki yapıların hızlı bir şekilde dönüşümü sağlanarak kamusal yarar sağlanması, gerektirmektedir. Depremi yanlarında diğer afetlere karşı, kentlerdeki riskli yapıların dönüştürülmesi çalışmaları, mülkiyet hakkından kaynaklanan hukuki sorunları, aştıkları için HT plan uygulama aracını, pratik bir çözüm olarak, düşünmektedir. Ayrıca dönüşümü beklenen riskli yapıların sayısı, ciddi maliyetleri de ortaya koymaktadır. Bu konudaki kaynak yetersizliği, HT plan uygulama aracını, (kent içerisindeki mevcut kamusal rantı gönderen bölgeden alan bölgeye

transferi) ile a ,lmas, mümkündür. Bunun için illerde, yerel yönetimlerle i birli i sa lanarak her ilde olas, riskli bölgelerinin dikkatli bir ekilde belirlenip imar haklar,n,n aktar,laca , alan bölgenin belirlenmesi gerekmektedir. Söz konusu i lem yap,l,rken kent sakinlerinin ya ay, biçimi, al, kanl,klar, ve kent kimli i göz önüne al,narak orta ve uzun vadeli planlar yap,lmas, program,n ba ar,ya ula mas,n, sa layaca , dü ünülmektedir. Zira uygulama örneklerine bak,ld, ,nda HTønin kentsel dönü üm alan,nda ba ar,l, örnekleri oldu u görülmektedir.

HTønin kentsel dönü ümün yan, s,ra koruma alanlar,nda da meydana gelen tahribat,n önüne geçme konusunda ba ar,l, örnekleri mevcuttur. Türkiye, do al koruma alanlar,, kültürel ve tarihi alanlar konusunda oldukça zengindir. 2863 say,l, Kültür ve Tabiat Varl,klar,n, Koruma Kanunu'nda kültür varl,klar,n,n, sit alanlar,n,n, korunma alanlar,n,n ne oldu u tarif edilmi ve bu alanlarda imar transferine imkân tan,m, sa da bunun ne ekilde, hangi yöntemle yap,laca , konusunda soru i aretleri vard,r. HT program,n,n bu alanlara nas,l, hangi yöntemle uygulanaca , konusunda bir düzenleme yap,lmas, önemlidir. Ayr,ca korunmaya muhtaç alanlar,n bilimsel niteli e uygun ekilde belirlenmesi gönderen bölge sakinleri aç,s,ndan önem ta ,maktad,r. Korunma alan, ilan edilen bir bölgenin gelecekte bu statüden ç,kart,labilece i üphesi, gönderen bölge sakinlerinin programa olan güvenlerini de etkileyecektir. Koruma amaçl, imar planlar,n,n yap,m,na bu konuda özellikle önem verilmelidir. Söz konusu planlar,n yap,m,nda yetersiz oldu u görülen yerel yönetimlere ller Bankas, A. ønin dan, manl,k ve teknik destek vermesi uygun görülmektedir. 2863 say,l, Kanunla sertifika i lemleri konusunda yetkili k,l,nan ller Bankas, A. . koruma amaçl, imar planlar,n,n niteli e uygun ekilde yap,lmas,na katk,da bulunarak, bu planlar do rultusunda gönderen bölgenin belirlenmesine de yard,m etmi olacakt,r. ller Bankas, A. ., koruma amaçl, imar planlar,n,n yap,m, konusundaki finansman,, koruma amaçl, imar planlar,n,n yap,m, için belediyelere aktar,lmak üzere bütçesine konan ödenekten kar ,layarak, kendisi için de herhangi bir maliyet olu turmas,na mahal vermemi olacakt,r.

HT her ne kadar serbest piyasaya için uygun bir model olsa da; uygulama biçimlerine bak,ld, ,nda transfer bankas, niteli inde bir olu umu bar,nd,ran programlar,n daha ba ar,l, oldu u görülmektedir. Banka sertifikalar,n al,n,p sat,lmas,, devri konusunda ikincil bir piyasan,n olu mas,n, sa lamaktad,r. Ayr,ca k,s,tlanan imar haklar,n, hemen nakde çevirmek isteyen malikler için de güven tesis edici bir yönü de vard,r. ller Bankas, A. ., 2863 say,l, Kanun çerçevesinde imar hakk, sertifikalar,n,n bas,lmas,, saklanması,

al,m-sat,m i lemlerinin onaylanmas, ve veri taban,n,n olu turulmas, için yetkili k,l,nm, t,r. mar hakk, gibi ki ilerce ciddi önem arz eden bir edinimin program arac,l, , ile sertifikaland,r,l,p menkulle tirilmesi temeline dayanan HT modeline kat,l,m,n sa lanmas, ve güven duyulmas, konusunda Iler Bankas, A. .ønin katk,s, olaca , dü ünülmektedir.

2863 say,l, Kanunla verilen söz konusu yetkileri ifa etmesi için, Iler Bankas, A. .ønin fon yap,land,rmas,n,n haz,rlanması, gerekmektedir. Baz, programlarda banka, bas,lan sertifikalar, kendi sat,n alarak gönderen bölgedeki yap,la man,n tamam,yla önüne geçmektedir ya da sat,n ald, , sertifikalar, daha sonra de erlendirmektedir. Bunun için bütçeye önceden belli bir kaynak aktar,m,n,n yap,lması, gerekmektedir. Iler Bankas, A. .ønin fon yap,land,rması, tüm bu etkenler göz önüne alarak en ba tan organizasyonunun yap,lması, gerekti i dü ünülmektedir.

Iler Bankas, A. .ønin fon yap,land,rması,nda gerçekte tirilecek düzenlemenin yan, s,ra personelin de e zamanl, hizmet içi e itime tabi tutulmas, gerekmektedir. HT teknik alt yap,s, son derece dikkatli planlanmas, gereken modeldir. Bu do rultuda program,n alan,nda uzman ki iler taraf,nda sevk ve idaresinin yap,lması, önem ta ,maktadır. Iler Bankas, A. . te kilat yap,s,ndaki yenili e Türkiye çap,na yay,lm, Bölge Müdürlüklerinin de kat,l,m, sa lanarak, politikan,n uygulanacak oldu u yere en yak,n ekilde hizmet vermesinin sa lanmas,n,n faydal, olaca , dü ünülmektedir.

ABDødeki örneklerine bak,ld, ,nda, HT modelinin ana bile enlerinden olan transfer bankas,n,n, politikan,n uyguland, , bölgedeki yerel yönetim eliyle kuruldu u ve i lemlerinin yerine getirildi i görülmektedir. Ülkemizdeki yerel yönetimlerin yasal, mali ve be eri s,n,rlar, göz önüne al,nd, ,nda, k,sa vadede transfer bankas,n,n i lemlerinin sevk ve idaresi için yetersiz kalaca , görülmektedir. Orta ve uzun vadede sa lanacak dan, manl,k ve teknik destek ile yerel yönetimlerin bu konuda güçlendirilmesi gerekmektedir. Iler Bankas, A. . HT uygulama sürecinde hizmette yerellik ilkesi (subsidiarite) do rultusunda, yerel yönetimleri sertifikasyon sürecine pey der pey dâhil ederek, ilgili birimlerin uzun vadede HT plan uygulama arac,n, tek ba lar,na uygulayacak seviyeye gelmesinde katk,s, olaca , dü ünülmektedir. Bu durumda Iler Bankas, A. . tek ba ,na HT modelini uygulayacak altyap, ve be eri sermayeye sahip olan yerel yönetimlerin i lemlerinin denetimini yapmas, yeterli olacaktır.

HT program, planlan,rken, uygulaman,n oda ,nda katlan,labilir bir maliyetin ortaya konmas,n,n yan, s,ra toplum ad,na de er yaratma anlay, , olmal,d,r. n aat sektörünün ekonominin büyümesinde ba at rol oynad, , Türkiye'de projelerin yap,m,na bütün h,z,y la devam edilmektedir. HT sertifikalar,n,n piyasada yarataca , döngü in aat sektöründe gerçekleştirilen projelerin maliyetinin azalt,lmas,na katkı sa layaca , dü ünülmektedir. Ek imar hakk, kazanmak için sertifikalar, sat,n alan proje sahiplerine, ellerindeki imar hakk, transferi sertifikalar,n, gayrimenkul sertifikas, ile ili kilendirmesinin yasal zemini haz,r lanmas, hem HT modeline kat,l,m, artt,racak hem de yap,lmas, dü ünülen projelere kaynak transferi sa lanacakt,r. Üstelik bu katkı sa lan,rken piyasa araçlar, kullan,lm, olacak ve merkezi yönetim ya da yerel yönetim bütçesinden herhangi bir para ç,k, , olmayacakt,r. Böylece mülkiyet hakk, k,s,tlanan gönderen bölge maliklerine verilen sertifika için bir piyasa olu turularak ma duriyetleri telafi edilecek, gönderen bölgede ek imar hakk, kazanmak için sertifika almaya zorlanan proje sahiplerinin maliyetlerinin azalt,lmas, sa lanacakt,r. Gönderen bölge ve alan bölge aras,nda tipik bir kazan-kazan ortam, yarat,lacak ve bunun yönetim bütçesine maliyeti görece daha az olacakt,r.

HT modelinin en önemli özelli i, sistemin haz,r,l,k a mas,nda maliyetinin olmas,, sonras,nda program,n kendi kendisini finanse edebilmesidir. Bunun için yasal altyap,s,n,n herhangi bir spekülasyona mahal vermeyecek ekilde haz,r lanmas, gerekmektedir. Mülkiyet hakk,n,n en önemli parçalar,ndan olan imar hakk,n,n menkulle tirilmesi, ba ka bir yerde kullan,m,na izin verilmesi ya da söz konusu hakk,n k,s,tlanmas,ndan kaynaklanan ma duriyetin sertifika arac,l, , ile nakde çevrilerek telafi edilebilme özelli i kamuoyuna iyi anlat,lmas, gerekmektedir. Model hakk,nda ç,kan haberlere bak,ld, ,nda tapu güvencesinin kald,r,laca , ekinde endi elerin oldu u görülmektedir. Program,n ba ar,s, için çal, tay, konferans, sempozyum vb. çal, malar, yap,larak fikir al, veri inde bulunulmas, gerekmektedir. Söz konusu çal, malardan al,nacak geri bildirim do rultusunda yasal düzenlemeler ve planlamalar yap,lmal,d,r. Zira HT program,n,n bir taraf, gönderen bölgedeki haklar, k,s,tlanan ta ,nmaz malikleri ve alan bölge olarak belirlenen yerdeki kent sakinleridir. HT program,na tabi tutulacak bölgede ya ayan söz konusu ki ilerinin, programa kar , dirençleri amac,n gerçekleştirilmesinde ba ar,s,z olunmas,na neden olaca , dü ünülmektedir.

Kamuoyunda görülen model konusundaki endişeler doğrultusunda, HT programı, başlatılacak esnek ve uygulanabilir, yerel özgü yasal düzenlemeler yapılmalıdır. Harita hakkı transferinin plan yapılması, mülklerin, yolların gösterici, ana düzenleme olan 3194 sayılı Harita Kanununda yer verilmesi gerekmektedir. Ayrıca kentlerdeki tapu, kadastronun, parsel durumlarının gözden geçirilmesi ve bu konuda yaşanan karışıklıkların giderilmesi gerekmektedir. Tapu, kadastronun, parsel, ada mülkiyetlik durumunun elektronik ortama doğru ekilde aktarılması, program sürecinde basılan sertifikaların da tartışılmalı, açılması, önleyecektir. Sertifikasyon işlemleri konusunda yetkili olan İller Bankası, A.Ş.'nin veri tabanlarının, da bu konuda yapılacak çalışmalarına göre güncellemesi, program sürecinin sekteye uğramasını önüne geçecektir.

Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi, tarihi, doğal ve tarımsal havzalar, gibi doğal koruma alanlarının sürdürülebilir ekilde varlığını, devam ettirmesi HT plan uygulama araçları ile sağlanacaktır, düşünülmektedir. Ayrıca son zamanlarda terörden dolayı, güvenlik kaygıları, nedeni ile boşaltılan ilçe, köy, mera, yayla gibi yerlerdeki vatandaşların, zaman zaman mülkiyetlerinden kaynaklanan mağduriyeti buna göre giderilecek program çerçevesinde bir nebze giderileceği düşünülmektedir.

HT kent politikası, esnek, katı, mümkün olan bir plan uygulama araçlarıdır. Fakat yasal altyapı, sağlanmaz ise kamu yararına sağlanmasından, istenirken, daha kötü durumlara neden olabilecek sonuçlar ortaya çıkması, mümkündür. HT planlanırken kentteki mevcut rant, emtia, değerler, sağlanmalıdır, program topluma mal edilmelidir. Politika hazırlanırken kentteki diğer aktörlerin fikirleri alınmalı, azami mutabakat konsensüsü sağlanmalıdır.

KAYNAKLAR

- Aken, J., Eckert, J., Fox, N., and Swenson, S. (2008). Transfer of Development Rights (TDR) in Washington State: Overview, Benefits, and Challenges. *The Cascade Land Conservancy*, (3), 1-41.
- Akkoç, Y. S. (2018). Kentsel Dönüm Projelerinin Kent Kimliğine Etkileri. *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 27(1), 23-51
- Aliefendioğlu, Y., ve Duman, . (2017). İmar Hakları, Transferinde Değer Esaslı Uygulama Olanakları: Van İli Örneği. *Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 5(49), 163-193
- Aras, L. (2015). Günümüz Mimarlık Ortamına Geçmişten Katkıları: Pessac, CIAM VE Pruitt-Igoe. *tasarım+kuram*.
- Ataöv, A., ve Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *ODTÜ Mimarlık Dergisi*, 24(2), 57-82
- Aydemir, . S. (1987). *Toprak Uyanması*. İstanbul: Remzi Kitabevi.
- Janssen B. ve Jansen, L. (2008). Space for Space, a transferable development rights initiative for changing the Dutch landscape. *Landscape and Urban Planning*, 87(3), 192-200.
- Bayram, P. (2017). 19. Yüzyıl Osmanlı Devleti'nde Kentleşme: Yönetimsel Reformlar ile Osmanlı Aydınları'nın Kent Üzerine Eleştirilerine Dayalı Karşılaştırmalı Bir İnceleme. *Lefke Avrupa Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 227-244.
- Bektaş, Y. (2014). Bir Kentleşme Stratejisi Olarak Yaşanan Kentsel Mekan, Dönüm Türmedeki Etkisi: Ankara Örneği. *Planlama*.
- Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı, Habitat II. (1996). *Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı*. İstanbul.
- Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Programı, (UN-HABITAT). (1978). *Uluslararası Örgüt kütüphanesi*.
- Böke, V., ve Tanrıvermiş, H. (2017). İmar Hakkı, Transferi ve Başlıca Uygulama Alanları ile Türkiye'de İmar Hakkı, Transferi Uygulama Olanakları'nın Değerlendirilmesi. *International Journal of Research in Business and Social Sciences*, 6(2), 52-86.
- Büyükaşoğlu, . I. (2011). *Ticari Bankalarda Fon Yönetimi ve Fon Yönetiminde Karşılaşılan Finansal Riskler*. Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Tezi.
- Cantürk, E. (2016). Cumhuriyet'ten Günümüze Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut Politikaları'nın Gelişimi. *AltÜst*.
- Chan, H.W. E., ve Hou, J. (2015). Developing a framework to appraise the critical success factors of transfer development rights (TDRs) for built heritage conservation. *Habitat International*, 46, 35-43.

- Ça lar, M. M. (2008). Arazi ve Arsa Düzenlemesi(18. Madde Uygulaması) Sürecinin Kentsel Mekan Oluşumu Açısından İncelenmesi. *ODTÜ Mimarlık Dergisi*, (2) 21-38.
- Çakır, S. (2011). Türkiye'de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar. *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (23) 209-222.
- Dündar, S. (2010, Haziran). İstanbul Hakkında, İstanbul Üzerine Bir İnceleme, 1-221.
- Ekiz, C., ve Somel, A., (2005). Türkiye'de Planlama ve Planlama Anlayışının Değişimi. *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi GETA Tartışma Metinleri*.
- Elmacı, Y. D., ve Bekdemir, D. Ü. (2008). Ortaçağ İslam Âleminde Şehir: İbn Haldun'un Şehir Bakışımına, *Doğuş Coğrafya Dergisi*, 80.
- Erkan, N. E. (2012). Eski Nizamnamelerinden Şehir Planlama Teorisine Uzanan Yol: İstanbul'da Şehir Planlama. *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 1-14.
- Ersoy, M. (2016). *Kentsel Planlama Kuramları*. İnceleme Kitabevi.
- Evren, N. (2012). *Türkiye'de Kamulaştırma Çalışmaları İçin Alternatif Yaklaşımlar*. Konya.
- Gemalmaz, H. B. (2011). Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlanmasında "Adil Denge" İlkesi. *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 649-674.
- Genç, F. N. (2009). Türk Kamu Yönetiminde Stratejik Planlama. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 201-212
- Gökgür, P. (2005). 1933'den 2003'e Atina Kartası'ndaki Değişimler, CIAM'dan CEU'ya. *Planlama*.
- Güngören, G. (2013). *Kentsel Dönüşüm Hukuku*. Öngören Hukuk Yayınları.
- İnternet: Avrupa Konseyi. (1950, Kasım 4). *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi*. URL: http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.echr.coe.int%2FDocuments%2FConvention_TUR.pdf&date=2018-03-13 Son Erişim Tarihi: 03.03.2018.
- İnternet: Hasol, D. (2000, 11 Ocak). *Mimarlıkta Ütopya*. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.doganhasol.net%2Fmimarlikta-utopya.html&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 13.03.2018.
- İnternet: İller Bankası, A.Ş. (tarih yok). *İller Bankası Anonim Şirketi Ana Sözleşmesi*. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.ilbank.gov.tr%2Findex.php%3FSayfa%3Diceriksayfa%26icid%3D285&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 13.03.2018.

- nternet: Koyuncu, P. (2011, Ocak 27). *Modern Mimarlık, İnan Öldü İnan Gün*. Arkitera: URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.arkitera.com%2Fhaber%2F5509%2Fmodern-mimarligin-oldugu-gun&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 10.03.2018.
- nternet: Köy Kanunu. (1924, Mart 18). URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMevzuatMetin%2F1.3.442.pdf&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 12.03.2018.
- nternet: Kültür Ve Turizm Bakanlığı, .. (2010, Mayıs 22). *Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değerlendirilmesi Hakkında Yönetmelik*. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fteftis.kulturturizm.gov.tr%2FTR%2C14624%2Fsit-alanlarinda-kalan-tasinmazlarin-hazine-tasinmazlari.html&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 11.03.2018.
- nternet: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları, Genel Müdürlüğü. (2016). *2016 Yılı Kamulaştırma Çalışmaları*. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.kulturvarliklari.gov.tr%2FTR%2C180791%2F2016-yili-kamulastirma-calismalari.html&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 12.03.2018.
- nternet: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları, Genel Müdürlüğü. (2016). *Türkiye Geneli Sit Alanları İstatistikleri*. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.kulturvarliklari.gov.tr%2FTR%2C44973%2Fturkiye-geneli-sit-alanlari-istatistikleri.html&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 09.03.2018.
- nternet: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları, Genel Müdürlüğü. (tarih yok). *2016 Yılı Takas Programları*. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.kulturvarliklari.gov.tr%2FTR%2C180793%2F2016-yili-takas-programlari.html&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 07.03.2018.
- nternet: T.C. Bakanlık Devlet Planlama Teşkilatı, (1963). *Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967)*. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.kalkinma.gov.tr%2FLists%2FKalkinma%2520Planlar%2FAttachments%2F9%2Fplan1.pdf+&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 12.03.2018.
- nternet: T.C. Bakanlık Gayrimenkul Sertifikası, (2018, Mart 1). *Gayrimenkul Sertifikası*. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=https%3A%2F%2Fwww.toki.gov.tr%2Fgayrimenkul-sertifikasi&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 11.03.2018.
- nternet: Türkiye Büyük Millet Meclisi. (1961, Temmuz 9). *1961 Anayasası*. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=https%3A%2F%2Fwww.tbmm.gov.tr%2FAnayasa%2Fanayasa61.htm&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 08.03.2018.
- nternet: Türkiye Büyük Millet Meclisi. (1982, Kasım 7). *1982 Anayasası*. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=https%3A%2F%2Fwww.tbmm.gov.tr%2FAnayasa%2Fanayasa82.htm&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 07.03.2018.

nternet: Türkiye Büyük Millet Meclisi. (1983, Kasım 4). *Kamula tırma Kanunu*. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2F%2FMevzuatMetin%2F1.5.2942.pdf&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 05.03.2018.

nternet: Türkiye Büyük Millet Meclisi. (1983, Temmuz 21). *Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu*. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2F%2FMevzuatMetin%2F1.5.2863.pdf+&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 05.03.2018.

nternet: Türkiye Büyük Millet Meclisi. (1985, Mayıs 3). *mar Kanunu* URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2F%2FMevzuatMetin%2F1.5.3194.pdf&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 05.02.2018.

nternet: Türkiye Büyük Millet Meclisi. (2005, Temmuz 3). *5393 Sayılı Belediye Kanunu*. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2F%2FMevzuatMetin%2F1.5.5393.pdf&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 02.02.2018.

nternet: Türkiye Büyük Millet Meclisi. (2011, Şubat 8). *6107 Sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun*. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.resmigazete.gov.tr%2F%2FResmiler%2F2011%2F02%2F20110208-1.htm&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 05.03.2018.

nternet: Türkiye Büyük Millet Meclisi. (2012, Mayıs 16). *6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun*. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.resmigazete.gov.tr%2F%2FResmiler%2F2012%2F05%2F20120531-1.htm&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.

nternet: Resmi Gazete. (1930, Nisan 14). *Belediye Kanunu*. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.resmigazete.gov.tr%2F%2FResmiler%2F1930%2F04%2F1471.pdf+&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 11.03.2018.

nternet: Beyazıt, H. (2014). *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Kapsamında Mülkiyet Hakkı*. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.muhammedbalci.com%2F%2Fhukukdunyasi%2Fmakaleler%2FbirikimlerV%2F592.pdf+&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 10.03.2018.

nternet: Fiederer, L. (2017, Mayıs 15). *AD Classics: Pruitt-Igoe Housing Project / Minoru Yamasaki*. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=https%3A%2F%2Fwww.archdaily.com%2F870685%2Fad-classics-pruitt-igoe-housing-project-minoru-yamasaki-st-louis-usa-modernism&date=2018-03-13> Son Erişim Tarihi: 14.03.2018.

İlgin, İ. (2005). Türkiye'de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri. *Ege Coğrafya Dergisi*, 14, 57-71.

Kahya, G. Y. (2007). *Kentsel Gelişim Olgusu Bağlamında Gelecek Öngörülleri: Siber Şehirler*.

- Kaplowitz, M. D., Machemer, P., and Preutz, R. (2007). Planners' Experiences in Managing Growth Using Transferable Development Rights (TDR) in The United States. *Land Use Policy*.
- Karakurt, E. (2006). Kentsel Mekan, Düzenleme Önerileri: Modern Kent Planlama Anlayışı, ve Postmodern Kent Planlama Anlayışı. *Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, (26), 1-25.
- Kayden, J. S. (1991). Market-Based Regulatory Approaches: A Comparative Discussion of Environmental and Land Use Techniques in the United States. *BC Envtl. Aff. L. Rev*, 19, 565.
- Keçan, T., Akın, C. T., ve Yılmaz, A. (2007). Türkiye'de Koruma Yasaları'nın Tarihsel Gelişimi Üzerine Bir İnceleme. *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, 179-196.
- Keleş, R., & Mengi, A. (2014). *İmar Hukukuna Giriş*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Koç, S., Başcı, A., ve İplik, K. (2016). Kalkınma ve Yatırım Bankaları'nın Performansları, Açısından Değerlendirilmesi: Türkiye Ölçümü (2002-2012) . *Çankırı Karatekin Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*.
- Levent, Y. S. (2011). Kenti Planlama ve Kamu Yararı. *Toplum ve Demokrasi*, 5(11), 1-4.
- Linkous, E. R. (2016). Transfer of development rights in theory and practice: The restructuring of TDR to incentivize development. *Land Use Policy*, 51, 162-171.
- Machemer, P. L., ve Kaplowitz, M. D. (2002). A framework for evaluating transferable development rights programmes. *Journal of Environmental Planning and Management*, 45(6), 773-795.
- Mataracı, O., Haznedar, H., Şahin, N., ve Bayraktar, İ. (2016). Kentsel Dönüşümde Alternatif Bir Yöntem: İmar Hakkı Transferi. H. v. Odası, (Dü.), 16. *Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, içinde (s. 1-7). Ankara: TMMOB.
- McConnell, V., ve Walls, M. (2009). Policy monitor: US experience with transferable development rights. *Review of environmental economics and policy*, 3(2), 288-303.
- Özaydın, G., Özbek, M. Ö., Özdemir, M. A., Çalgın, K., Başar, D., Akgül, A., ve Lordolu, C. (2010). Türkiye'de 1950-1980 Dönemi Kurumlar, Olaylar, Ölçekler: Planlama Yarımları. *Planlama*.
- Özbilen, N., ve Gülersoy, N. Z. (2016). Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Planlanması, Sürecinde Gayrimenkul Mülkiyet Hakları'nın Değerlendirilmesi: İmar Hakları Transferi Plan Uygulama Aracı. *Planlama*, 26(3), 172-180.
- Pizor, P. (1986). Making TDR Work: A Study of Program Implementation. *Planner's Notebook*, 203-211.
- Preutz, R., and Standridge, N. (2008). What Makes Transfer of Development Rights Work: Success Factors From Research and Practice. *Journal of American Planning Association*, 75(1), 78-87.

- Pruetz, R., and Pruetz, E. (2007). Transfer of Development Rights Turns 40. *Planning and Environmental Law*, 59(6), 3-11.
- Sancakdar, O. (2016). mar Hakk, Transferi Kavram, Üzerine Genel Dü ünceler. *istanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*(1-2), 429-450.
- Saraç, O. (2002). Kamu Yarar, Kavram,. *Maliye Dergisi* ,(139), 1-11.
- Scott, A. J., Roweis, S., ve Yolo lu, A. C. (2008, Nisan). Kuramda ve Uygulamada Kentsel Planlama: Gözden Geçirme ve Yeni Bir De erlendirme. *TMMOB ehirciler Odası*,.
- Serter, G. (2015). Belediyeler Bankas,ndan LBANK A. öye Bir Dönü ümün Öyküsü. *Ça da Yerel Yönetimler*, 24(4), 1-26.
- SPL. (2017). *Takas,Saklama ve Operasyon lemleri Ders Kodu:1002*. SPK Lisanslama S,navlar, Çal, ma Kitab,.
- Stevenson, S. J. (1998). Banking On TDRS: The Government's Role As Banker Of Transferable Development Rights. *NYUL Rev.*, 73, 1329.
- i man, A., ve Kibarolu, D. (2009). Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönü üm Uygulamalar,. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultay*, . Ankara.
- T.C. Bay,nd,rl,k ve skan Bakanl, ,. (2009). *Kentle me uras*,. Ankara.
- T.C. Çevre ve ehircilik Bakanl, ,- ller Bankas, A. . (2014). *mar Hakk, Transferi Çal, tay, Sonuç Raporu*. Ankara.
- T.C. Çevre ve ehircilik Bakanl, ,- ller Bankas, A. . (2014). *Kentsel Dönü üm Çal, tay, Sonuç Raporu*. Çevre ve ehircilik Bakanl, ,- LBANK, Ankara.
- Tavares, A. (2003). Can the Market Be Used to Preserve Land? The Case for Transfer of Development Rights. *European Regional Science Association Congress*.
- Tavares, A. (2003). Can the Market Be Used to Preserve Land? The Case for Transfer of Development Rights. *European Regional Science Association Congress*.
- Tekeli, . (1998). Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Geli me ve Kent Planlamas,. *75 Y,lda De i en Kent ve Mimarlık*.
- Tekeli, . (2005). Türkiye'de Kent Planlamas, Dü üncesinin Geli imi. *istanbul*.
- Tezcan, M. (2003). Soyut Kamu Yarar, Karar,yla S,n,rlan,r,lan Mülkiyet Hakk,. *Terazi Hukuk Dergisi*, Eylül, 8(85), 87-89.
- TMMOB Mimarlar Odası,. (2010). *mar Planlama Süreci ve Mimarlar Odası'n,n Yakla ,m, Raporu*.
- Topal, A. K. (2004). Kavramsal Olarak Kent Nedir ve Türkiye'de Kent Neresidir? *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 6(1), 280-281.

- Topçu, F. H. (2011). Tabiiyet ve Tabiat Varlıklarında Mülkiyet Hakkının Sınırlanması. *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 20(3), 23-45
- Türk, S. (2009). Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yöntemi ve Uluslararası Çerçeve Etkin Uygulanabilirliği. *İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi*, a(1), 111-119.
- Türk, S., ve Ünal, Y. (2003). Arsa ve Arazi Düzenlemesi Metoduna İlişkin Olumsuz Önyargılar. *TÜ Dergisi*.
- Uslu, A., ve Yetim, L. (2006). Çağdaş Kentsel Çevre Yaratma Çabalarına Bir Örnek: 'Ankara/Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'. *Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi*, 3(2), 169-179.
- Ünlü, T. (2006). Kentsel Mekanda Değişimin Yönetilmesi. *Odtü Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 23(2), 63-92.
- Walls, M., and McConnell, V. (2007). *Transfer of Development Rights in U.S. Communities*. Maryland: Resources for the Future.
- Yamak, Y. (2006). İmar (Yapılandırma) Haklarının Devri: Model-Uygulama Alanları ve Sonuçları. *Planlama*, (1), 63-73.
- Yenice, M. S. (2014). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. *Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 16(1), 76-88.
- Yiğit, B. (2016). İmar Hukukundan Kaynaklanan Mülkiyet Hakkı, Sınırlanmalar, Özelinde, Türk Hukuk Sistemi İçinde Mülkiyet Hakkının Sınırlanmasına İlişkin Esaslar. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (7), 1207-1258.
- Yıldırım, A. E. (2006). Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm. *Planlama Dergisi*, (1), 7-24.
- Yıldırım, U., ve Öner, S. (2003). Sürdürülebilir Kalkınma Yaklaşımını Türkiye'ye Yansımaları: GAP' ta Sürdürülebilir Kalkınma ve Yerel Gündem 21. *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 12(4), 6-27.
- Zorlu, A. F., ve Aliefendioğlu, Y. (2017). Doğal Koruma Alanlarında İmar Hakkı Aktarım Uygulamaları Üzerine Bir Değerlendirme. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 72(3), 715-743.

ÖZGEÇM

Kişisel Bilgiler

Soyad,, ad, : TA A, Ferdi
Uyru u : T.C.
Do um tarihi ve yeri : 26.11.1989
Medeni hali : Bekar
Telefon : 0312 508 78 25
Faks : 0312 508 78 49
e-mail : ftaga@ilbank.gov.tr

E itim

Derece	E itim Birimi	Mezuniyet tarihi
Lisans	Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi	2011
Lise	Aydın Adnan Menderes Anadolu Lisesi	2007

Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2017-	LBANK Planlama ve Koordinasyon Dai. B k.	Uzm. Yrd.
2014-2017	LBANK Ankara Bölge Müdürlü ü	Uzm. Yrd.

Yabancı Dil

İngilizce (iyi)

Hobiler

Jiu Jitsu, Kitap, Gezi, Gitar



ILBANK
TÜRKİYE'NİN YAPICI GÜCÜ