

T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**6306 SAYILI AFET YASASI KAPSAMINDAKİ ALANLARDA YÜRÜTÜLEN
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA BİR YÖNTEM OLARAK
İMAR HAKKI TRANSFERİ: AVCILAR İLÇESİ MERKEZ MAHALLESİ
ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

İlayda ÖZDEMİR

2100001096

ANABİLİM DALI: MİMARLIK
PROGRAMI: KENTSEL TASARIM

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Evrim ÖZKAN

MAYIS 2025

T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**6306 SAYILI AFET YASASI KAPSAMINDAKİ ALANLARDA YÜRÜTÜLEN
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA BİR YÖNTEM OLARAK
İMAR HAKKI TRANSFERİ: AVCILAR İLÇESİ MERKEZ MAHALLESİ
ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

İlayda ÖZDEMİR

2100001096

ANABİLİM DALI: MİMARLIK
PROGRAMI: KENTSEL TASARIM

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Evrim ÖZKAN

Jüri üyeleri:

Dr. Öğr. Üyesi Zeynep Ayşe GÖKŞİN

Dr. Öğr. Üyesi Hilay ATALAY

MAYIS 2025

ÖNSÖZ

Hayatımın bu zorlu ama bir o kadar öğretici döneminde, bilgisiyle yolumu aydınlatan, sabrı ve anlayışıyla bana her zaman güç veren kıymetli tez yürütücüm Sayın Prof. Dr. Evrim Özkan'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım. Kapısını her çaldığımda aynı içtenlikle beni karşılaması, hiçbir sorumu cevapsız bırakmadan, bana her adımda rehberlik etmesi benim için tarif edilemez bir anlam taşıyor. Varlığı, bu sürecin en büyük şansıydı.

Ve ailem... Tüm stresimi kalplerinde yumuşatan, beni her koşulda sevgiyle saran, sahip oldukları tüm imkânları bana sunarak bu yolda güçlü kalmamı sağlayan canım aileme minnettarlığım tarifsiz. Onların sevgisi ve desteği olmasaydı, bu süreçte ayakta kalmam mümkün olmazdı. İyi ki varsınız. İyi ki bu yolu sizinle yürüdüm. Bu başarı, sizin emeklerinizin bir yansımasıdır.

Canım Dedeme ve Canım Anneanneme,

İlayda Özdemir

Mayıs, 2025

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	i
KISALTMALAR	iv
TABLO LİSTESİ	v
ŞEKİL LİSTESİ.....	vi
ÖZET.....	vii
ABSTRACT	viii
1. GİRİŞ	1
1.1. Tezin Amacı	2
1.2. Tezin Kapsamı	3
1.3. Tezin Yöntemi.....	4
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE İMAR HAKKI.....	7
2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Amacı	7
2.2. Kentsel Dönüşümün Tarihçesi	13
2.2.1. Dünyada Kentsel Dönüşümün Tarihi	13
2.2.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihi.....	15
2.3. Konut Eksenli Kentsel Dönüşümde Etkin Aktörler ve Yaygın Olarak Başvurulan Modeller.....	19
2.3.1. Kat Karşılığı Modeli	21
2.3.2. Hasılat Paylaşımı Modeli	23
2.3.3. Gecekondu Kanunu Esaslı Model	26
2.3.4. Anlaşma Esaslı Model	29
2.3.5. Bedel Esaslı Model	32
2.3.6. Değer Esaslı Model	36
2.4. İmar Hakkı Transferi	39
2.4.1. İmar Hakkı Transferi Kavramının Gelişimi.....	40
2.4.2. İmar Hakkı Transferinin Amaç ve İlkeleri	41
2.4.3. İHT Kriterleri	46
2.4.4. İmar Hakkı Transferinin Dünya’da Uygulama Modelleri ve Örnekleri	48

2.4.2.1. New York (ABD)	49
2.4.2.2. Taninges: The Praz De Lys Plateau (Fransa).....	50
2.4.2.3. Lourmarin (Fransa).....	51
2.4.2.4. İtalya.....	52
2.4.2.5. Hong Kong (Çin)	53
2.4.2.5. Hindistan.....	54
2.4.5. Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Coğrafyalarda Kentsel Dönüşüm Sürecinde Kullanılan İHT Yönteminin Getirdiği Avantajlar	56
2.4.6. Bir Kentsel Dönüşüm Yöntemi Olarak İmar Hakkı Transferine Dair Tartışmalar.....	59
2.4. Bölüm Sonucu	63
3. İHT YÖNTEMİNİN UYGULANABİLİRLİĞİ: AVCILAR MERKEZ MAHALLESİ ÖRNEĞİ	65
3.1. Alanın Tarihçesi ve Temel Göstergeler	67
3.2. Alanın Fiziki Analizi	71
3.2.1. Alandaki Yapı Stoğu.....	72
3.2.2. Mülkiyet Verileri	75
3.2.3. Alandaki İmar Durumu	79
3.2.4. Alandaki Kentsel Dönüşüm Süreci	85
3.3. Uygulanmış ve Uygulanmakta Olan Dönüşüm Modellerinin Değerlendirilmesi.....	87
3.4. İmar Hakkı Transfer Sistemi Uygulanabilirliği	89
3.5. Avcılar Merkez Mahallesi İHT Yöntemine İlişkin Görüşler	96
3.6. Bölüm Sonucu	99
4. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	101
KAYNAKÇA	104
EKLER.....	109

KISALTMALAR

İHT	: İmar Hakkı Transferi
TAKS	: Taban Alanı Katsayısı
KAKS	: Kat Alanı Katsayısı
KİPTAŞ	: İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
BHA	: Belediye Hizmet Alanı
AVBEL	: Avcılar Belediyesi Emlak ve İmar Şirketi



TABLO LİSTESİ

Tablo 1.1. Avcılar Merkez Mahallesi’nde Görüşme Yapılan Aktörlere İlişkin Bilgiler	5
Tablo 2.3. Yapılış Amaçlarına Göre İHT Örnekleri	48
Tablo 2.2. İHT’nin Konut Eksenli Kentsel Dönüşüm Modelleri ile Karşılaştırılması	58
Tablo 3.1. Mülkiyet Verileri	76
Tablo 3.2. Alandaki İmar Durumu Analizi	79
Tablo 3.3 Avcılar Merkez Mahallesi Kentsel Dönüşüme İlişkin Görüşlerin Analizi	88
Tablo 3.4. Avcılar Merkez Mahallesi İHT Modeline İlişkin Görüşlerin Analizi	96



ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1. Kat Karşılığı Modeli	22
Şekil 2. 2. Hasılat Paylaşımı Modeli.....	24
Şekil 2.3. Gecekondu Kanunu Esaslı Model.....	27
Şekil 2.4. Gecekondu Yansıması	28
Şekil 2.5. Anlaşma Esaslı Model	30
Şekil 2.6. Bedel Esaslı Model	33
Şekil 2.7. Değer Esaslı Model.....	36
Şekil 2.8. Mülkiyet Hakkı	41
Şekil 2.9. İmar Hakkı Transferi -Mülkiyette Karşılaşılan Sorunlar.....	43
Şekil 2.10. İmar Hakkı Transferi.....	43
Şekil 2.11. İmar Hakkı Transferi ve Yoğunlukları	44
Şekil 2.12. İmar Hakkı Transferi Bölgeleri.....	45
Şekil 2.13. İmar Hakkı Transferi New York Örneği.....	50
Şekil 3.1. Avcılar İlçesi Konumu.....	68
Şekil 3.2. Avcılar (1960).....	69
Şekil 3.3. Avcılar Sahili	70
Şekil 3.4. Avcılar İlçesi Nüfus Dağılımı	71
Şekil 3.5. Avcılar İlçesi Yapım Yılına Göre Bina Dağılımları	72
Şekil 3.6. Avcılar İlçesi Kat Sayısına Göre Bina Dağılımları.....	73
Şekil 3.7. Avcılar İlçesi Yapım Türlerine Göre Bina Dağılımları	74
Şekil 3.8. Avcılar İlçesi Merkez Mahallesi Bina Dağılımları.....	74
Şekil 3.9. Avcılar Adaların Numaralandırması.....	76
Şekil 3.10. Emsal Örneği	82
Şekil 3.11. En Çok 6 Kat+ Hmax 20.00 m İmar Planı Örneği.....	83
Şekil 3.12. Çekmeleri Belirli İmar Planı Örneği.....	83
Şekil 3.13. Arka Çekme H/2 İmar Planı Örneği	84
Şekil 3.14. Arka Çekme H/2 İmar Planı Örneği	85
Şekil 3.15. Örnek alanda İHT modelinin uygulanması 1	92
Şekil 3.16. Örnek alanda İHT modelinin uygulanması 2.....	93
Şekil 3.17. Örnek alanda İHT modelinin uygulanması 3.....	94

Enstitü: Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Anabilim Dalı: Mimarlık
Programı: Kentsel Tasarım
Tez Danışmanı: Prof. Dr. Evrim Özkan
Tez Türü ve Tarihi: Yüksek Lisans – Mayıs 2025

ÖZET

Bu çalışma, Türkiye’de son yıllarda artan kentsel dönüşüm uygulamalarının alternatif modellerle değerlendirilmesini amaçlamakta ve özellikle Avcılar İlçesi Merkez Mahallesi örneğinde İmar Hakkı Transferi (İHT) yönteminin uygulanabilirliğini incelemektedir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yürütülen dönüşüm uygulamalarının büyük ölçüde parsel bazlı, mevcut imar hakkı çerçevesinde ve fiziksel yenileme odaklı ilerlediği gözlemlenmektedir. Ancak bu yaklaşım, hem planlama ilkeleri açısından bütüncül bir dönüşüm sağlayamamakta hem de sosyal, ekonomik ve hukuki sorunlara yol açmaktadır.

Araştırma, nitel araştırma yöntemiyle yapılandırılmış olup, Avcılar ilçesinde sürece dahil olan hak sahipleri, yüklenici firmalar, belediye müdürlükleri ve hukukçularla yapılan yarı yapılandırılmış görüşmeler üzerinden yürütülmüştür. Görüşme verileri tematik analiz yöntemiyle değerlendirilmiş ve beş temel tema ortaya konmuştur: dönüşüm sürecinin planlama ve uygulama zorlukları, ekonomik eşitsizlikler ve hak kayıpları, hukuki belirsizlikler ve güvence eksikliği, bilgi eksikliği ve kurumsal rehberlik ihtiyacı, ve İHT’ye duyulan potansiyel gereksinim.

Elde edilen bulgular, mevcut dönüşüm modelinin özellikle düşük gelirli kesimlerin katılımını sınırlandırdığı, hak kayıplarına neden olduğu ve yatırımcıların dönüşüme olan ilgisini azalttığı yönündedir. Parsel ölçekli uygulamaların planlama bütünlüğünü bozduğu ve altyapı entegrasyonunu engellediği tespit edilmiştir. Bu kapsamda, İHT yöntemi, hem maliklerin yapılaşma hakkını korunabilir ve esnek biçimde kullanmalarını sağlamak hem de kamu yararını gözeten yeni planlama stratejilerinin geliştirilmesine olanak tanımaktadır. Çalışmada ayrıca, deprem riski yüksek alanlardan yapılaşma haklarının, daha güvenli ve planlı gelişim bölgelerine transfer edilmesini öneren modeller geliştirilmiştir.

Sonuç olarak, Avcılar Merkez Mahallesi özelinde İHT uygulaması hem kentsel dönüşüm sürecinin hızlandırılması hem de sosyal adalet ve mekânsal denge ilkelerinin güçlendirilmesi açısından güçlü bir alternatif olarak değerlendirilmektedir. Çalışma, benzer yapısal sorunlara sahip diğer kentsel alanlar için de örnek oluşturabilecek bir model sunmakta ve İHT’nin yerel düzeyde uygulanabilirliğini hem kuramsal hem de ampirik düzeyde ortaya koymaktadır.

Anahtar Kelimeler: Deprem, Kentsel Dönüşüm, Yatırım, İmar Hakkı Transferi

Institute: Institute of Graduate Studies
Department: Architecture
Programme: Urban Design
Supervisor: Prof. Dr. Evrim ÖZKAN
Degree Awarded and Date: Master's Degree-May 2025

ABSTRACT

This study aims to evaluate the growing urban transformation practices in Turkey through alternative models, focusing specifically on the applicability of the Transfer of Development Rights (TDR) method in the case of the Avcılar District, Merkez Neighborhood. Within the scope of Law No. 6306 on the Transformation of Areas Under Disaster Risk, the implementation of urban transformation has largely progressed through parcel-based, legally compliant, and physically focused redevelopment processes. However, such an approach fails to ensure a holistic transformation in terms of urban planning principles and gives rise to social, economic, and legal complications.

The research adopts a qualitative methodology and is based on semi-structured interviews conducted with stakeholders involved in the transformation process, including property owners, construction firms, municipal officials, and legal experts. The data obtained were analyzed through thematic analysis, resulting in the identification of five key themes: challenges in planning and implementation, economic disparities and loss of rights, legal uncertainties and lack of assurance, lack of information and institutional guidance, and the perceived necessity for the implementation of TDR.

Findings indicate that the current transformation model restricts the participation of low-income groups, leads to rights losses, and diminishes investor interest. Parcel-scale interventions have been found to disrupt planning integrity and hinder infrastructure continuity. In this context, the TDR method enables property owners to utilize their development rights in a protected and flexible manner and facilitates the development of new planning strategies that prioritize public benefit. The study also proposes models in which development rights from high-risk seismic zones are transferred to safer and better-planned development areas.

In conclusion, the application of the TDR method in Avcılar offers a strong alternative that can both accelerate the transformation process and reinforce the principles of social equity and spatial balance. The study provides a model that can serve as an example for other urban areas with similar structural problems and demonstrates the theoretical and empirical feasibility of TDR at the local level.

Keywords: *Earthquake, Urban Transformation, Investment, Transfer of Development Right*

1. GİRİŞ

Kentsel dönüşüm süreçlerinde toplum katılımı, özellikle düşük gelirli mahallelerde yürütülen müdahalelerde başarıyı belirleyen temel bir unsur olarak öne çıkmaktadır. Gelişmiş ülkelerde bu süreçler, "mahalle yenileme" (neighborhood renewal) ve "mahalle canlandırma" (neighborhood regeneration) gibi katılımcı ve yerinden yönetimi önceleyen kavramlarla biçimlenmiştir. Özellikle ABD ve İngiltere gibi ülkelerde uygulanan programlar, fiziksel müdahalelerin ötesinde, sosyal entegrasyonu ve ekonomik iyileşmeyi hedefleyen çok boyutlu yaklaşımlar geliştirmiştir. 1970'ler ve 1980'lerde yükselen "kentsel yoksulluk" sorunlarına karşı geliştirilen bu modeller, yerinden dönüşüm (in-situ upgrading), kendi konutunu üretme (self-help housing), boş arsalarda düşük maliyetli yapılaşma (site and services), yerinde iyileştirme (site improvement), sosyal konut projeleri (public housing), arsa üretimi (land allocation) gibi çeşitli araçlarla desteklenmiştir. Bu uygulamalar, mahallenin fiziksel altyapısını güçlendirmenin ötesinde, sosyoekonomik bütünleşmeyi, sosyal sermayeyi ve yaşam kalitesini artırmayı da hedeflemiştir (Özkan vd., 2024).

Bu çerçevede Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamaları ise hâlâ "yukarıdan aşağıya" bir karakter taşımakta; toplumun karar alma süreçlerine aktif katılımı sınırlı kalmaktadır. Türkiye'nin temel sorunu, düşük standartta yapılaşmış konut alanlarının fiziksel ve sosyal açıdan iyileştirilmesidir. Bu sorun, deprem riski gibi afet senaryolarıyla birleştiğinde, özellikle İstanbul gibi metropollerde aciliyet kazanmaktadır. Ancak fiziksel yenileme odaklı yaklaşımlar, toplumun sosyal dokusunu zayıflatabilmekte ve katılım eksikliği nedeniyle yerel ihtiyaçlara karşılık verememektedir. Uluslararası deneyimlerin gösterdiği üzere, etkili bir dönüşüm için yalnızca yapı çevrenin değil, aynı zamanda sosyal çevrenin ve toplumsal ilişkilerin de iyileştirilmesi gereklidir (Özkan vd., 2024).

Dünya genelinde kentsel dönüşüm, çeşitli çevresel, sosyal ve ekonomik dinamiklerin etkisiyle giderek daha fazla önem kazanmaktadır. Bu dinamikler arasında öne çıkanlardan biri de doğal afet riskleridir. Özellikle deprem riski altında bulunan bölgelerde, bu risklerin azaltılması ve dayanıklı yerleşim alanlarının oluşturulması,

kentlerin geleceği için kritik bir öneme sahiptir (Sadioğlu ve Ergönül, 2020). Bu bağlamda, Türkiye'de 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, riskli alanların ve yapıların dönüşümü için bir çerçeve sunarak bu konuda önemli bir rol oynamaktadır (Resmi Gazete, 2012). Ancak, kentsel dönüşüm süreçleri sadece fiziksel yapıları dönüştürmekle sınırlı kalmamakta; sosyal, ekonomik ve çevresel boyutlarıyla da ele alınması gereken karmaşık bir yapı arz etmektedir. Bu kapsamda, İmar Hakkı Transferi modeli, kentsel dönüşüm süreçlerinde hem olası emsal artışlarının sağlanması hem de etkinliğin artırılması amacıyla çözüm önerisi olarak öne çıkmaktadır. Bu model, bir bölgede bulunan imar haklarının başka bir bölgeye transfer edilmesini ve bu sayede riskli alanlarda yaşayan hak sahiplerinin mağdur olmadan dönüşüm sürecinde yer alabilmesini hedefler (Çolak, 2015).

Afet riski taşıyan alanlarda risklerin bertaraf edilmesi ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulması için kentsel dönüşüm bir zorunluluktur. Ancak bu dönüşüm sürecinin hayata geçirilebilmesi için yatırımcı desteği gereklidir. Yatırımcıların riskli alanlara ilgi göstermesi ise karlılık beklentisine bağlıdır. Bu karlılık, genellikle iki temel mekanizma ile sağlanır: Bunlar imar artışı ve değer artışıdır. İmar artışı, mevcut inşaat alanının artırılması yoluyla m² artışıdır. Değer Artışı ise bölgenin ekonomik değerinin artırılmasıdır.

Türkiye'de dönüşüm projelerinde genellikle emsal artışı yoluyla m² artışı sağlanmaktadır. Ancak, emsal artışı; kat sayısının ve bina yüksekliğinin artmasına, dolayısıyla da bölgedeki yoğunluğun yükselmesine neden olmaktadır. Özellikle deprem riski taşıyan alanlarda bu tür bir yoğunluk artışı, daha büyük ve karmaşık sorunlar yaratma potansiyeline sahiptir. Bu bağlamda, bir sorunu çözerken başka bir sorunun oluşmasını önlemek için alternatif yöntemlerin geliştirilmesi kritik bir gerekliliktir.

1.1. Tezin Amacı

Bu çalışma 6306 sayılı Kanun ile gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamalarında tanımlanan riskli alan, rezerv alan ve riskli yapı kavramları çerçevesinde, İmar Hakkı Transferi modelinin uygulanabilirliğini ve etkinliğini değerlendirmeyi amaçlamaktadır. Araştırmanın uygulama alanı olarak, İstanbul'un deprem riski taşıyan bölgelerinden biri olan Avcılar İlçesi Merkez Mahallesi belirlenmiştir. Avcılar gerek

yerel zemininin hassasiyeti gerekse yoğun yerleşim yapısıyla deprem riskine karşı hassas bir bölge olarak dikkat çekmektedir.

Çalışma İmar Hakkı Transferi modelinin kentsel dönüşüm süreçlerindeki potansiyel faydalarını ve sınırlılıklarını ortaya koyarak, bu modelin Türkiye'deki uygulamaları için bir rehber niteliği taşıp taşımadığını sorgulamaktır.

Bu çalışmanın amacı, İmar Hakkı Transferi yöntemi, yoğunluk sorununu çözmede potansiyel bir araç olarak ele alınmaktadır. İmar hakkı transferi, yoğunluğu riskli bölgeden başka bir alana kaydırarak emsal artışının doğurduğu olumsuzlukları azaltma potansiyeline sahiptir. Avcılar bölgesi, deprem riski taşıması ve dönüşüm ihtiyacının yüksek olması nedeniyle bu yöntemin test edilmesi için uygun bir laboratuvar olarak seçilmiştir. Bu bağlamda araştırmanın şu sorulara yanıt aranmıştır.

1. Kentsel dönüşümde imar hakkı transferi yöntemi kullanımının olumlu ve olumsuz yönleri nelerdir?
2. Avcılar Merkez Mahallesi'ndeki kentsel dönüşüm süreçlerine ilişkin görüşler nelerdir?
3. Avcılar ilçesi için kentsel dönüşümde imar hakkı transferi yönteminin geliştirilmesinde hangi unsurlar öne çıkmaktadır?

1.2. Tezin Kapsamı

Bu çalışma, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında tanımlanan (riskli alan, rezerv alan ve riskli yapı) alanların dönüşüm süreçlerini, İmar Hakkı Transferi modeli çerçevesinde incelemeyi amaçlamaktadır. Bu bağlamda kentsel dönüşümü mümkün kılan diğer mevzuat kapsam dışında bırakılmıştır. Araştırmanın uygulama alanı, İstanbul'un deprem riski taşıyan bölgelerinden biri olan Avcılar İlçesi seçilmiş ve araştırma Merkez Mahallesi ile sınırlandırılmıştır. Çalışmada İmar Hakkı Transferinin, riskli alanların dönüşümünde sürdürülebilir bir yöntem olarak uygulanabilirliği ve etkinliği değerlendirilmiştir.

1.3. Tezin Yöntemi

Bu araştırmada, kentsel dönüşüm süreçlerine ilişkin kuramsal yapı detaylı biçimde incelenmiş; dönüşüm yaklaşımlarının dayandığı ilke ve pratikler analiz edilmiştir. Öncelikle, farklı kentsel dönüşüm yöntemlerinin ortak özellikleri, işleyiş biçimleri ve uygulamada ortaya çıkan olumlu ya da olumsuz yönleri belirlenmiş, bu bulgular doğrultusunda literatür taraması derinleştirilmiştir. Bu kuramsal çözümleme, araştırmanın temel değerlendirme kriterlerini oluşturmuştur. Bu kriterler doğrultusunda, imar hakkı transferi (İHT) literatürü ayrıca incelenmiştir. Kentsel dönüşüm literatüründen elde edilen kavramsal çerçeve, İHT'yi değerlendirmede bir tür referans noktası olarak kullanılmış; bu yöntem, yalnızca kendi iç tutarlılığıyla değil, aynı zamanda kentsel dönüşümün temel ilkeleriyle olan ilişkisi üzerinden analiz edilmiştir.

Araştırma sürecinde hem kentsel dönüşüm literatürüne hem de İHT literatürüne ayrı ayrı odaklanılmış, iki alandan elde edilen bilgiler karşılaştırmalı biçimde değerlendirilmiştir. Özellikle İHT üzerine yapılan kuramsal çalışmalar, yöntemin uygulanabilirliğini belirlemede yönlendirici rol oynamış; bu sayede araştırmada İHT'ye ilişkin yerel bağlama uygun bir yaklaşım önerisi geliştirilmiştir.

Kuramsal çerçevenin ardından, çalışmanın saha araştırması boyutu kapsamında, İstanbul Avcılar Merkez Mahallesi özelinde nitel veri toplama süreci gerçekleştirilmiştir. Dönüşüm sürecine doğrudan ya da dolaylı şekilde katılmış farklı aktörlerle yarı yapılandırılmış görüşmeler yapılmıştır. Toplam 21 katılımcıdan elde edilen veriler, dönüşüm süreçlerine dair sosyal, yönetsel ve teknik bakış açılarını bütüncül bir biçimde ortaya koymuştur. Görüşme verileri, tematik analiz yöntemiyle değerlendirilmiştir. Kodlama sürecinde, katılımcı ifadeleri kavramsal benzerliklere göre sınıflandırılmış; elde edilen kodlar, daha geniş temalar altında bütünleştirilmiştir. Elde edilen temalar hem dönüşüm süreçlerinin mevcut sorunlarını hem de İHT'ye yönelik ihtiyaç, algı ve beklentileri kapsamıştır. Bunun yanında, alanın fiziksel yapısı — yapı stoku, imar durumu, mülkiyet özellikleri ve mekânsal riskler — görsel ve plan analizleri yoluyla değerlendirilmiştir. Haritalar, imar planları ve yapı envanteri belgeleri kullanılarak yapılan analizler, İHT'nin uygulanabilirliğini destekleyecek mekânsal veri altyapısını sunmuştur.

Tüm bu aşamalar sonucunda, çalışmada yalnızca mevcut durumu tespit eden bir değerlendirme değil; aynı zamanda İHT'nin Avcılar Merkez Mahallesi bağlamında nasıl işlerlik kazanabileceğine yönelik literatür temelli ve yerel odaklı bir yöntemsel yaklaşım ortaya konmuştur. Araştırma bulgular ve sonuç kısmı yazılarak sonlandırılmıştır. Yapılan görüşmelere ait bilgiler Tablo 1.1'de yer almaktadır.

Tablo 1.1. Avcılar Merkez Mahallesi'nde Görüşme Yapılan Aktörlere İlişkin Bilgiler

Katılımcı Kodu	Pozisyon / Kurum	Görüşme Yöntemi	Görüşme Süresi (dk)	Dönüşüm Tipi
K1	Hak Sahibi	Yüz yüze	35	Kat karşılığı
K2	Hak Sahibi	Yüz yüze	30	Bedel esaslı
K3	Hak Sahibi	Telefon	28	Kat karşılığı
K4	Hak Sahibi	Telefon	25	Kat karşılığı
K5	Hak Sahibi	Yüz yüze	40	Bedel esaslı
K6	Hak Sahibi	Yüz yüze	33	Kat karşılığı
K7	Hak Sahibi	Telefon	30	Bedel esaslı
K8	Hak Sahibi	Yüz yüze	27	Kat karşılığı
K9	Hak Sahibi	Telefon	26	Kat karşılığı
K10	Hak Sahibi	Telefon	29	Bedel esaslı
YF1	Yüklenici Firma Yetkilisi	Yüz yüze	45	
YF2	Yüklenici Firma Yetkilisi	Telefon	38	
YF3	Yüklenici Firma Yetkilisi	Yüz yüze	42	
IM1	İmar Müdürlüğü	Yüz yüze	50	
IM2	İmar Müdürlüğü	Telefon	32	
KD1	Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	Yüz yüze	47	
KD2	Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	Telefon	34	
PM1	Planlama Müdürlüğü	Yüz yüze	40	
PM2	Planlama Uzmanı	Telefon	36	
HK1	Kentsel Dönüşüm Alanında Çalışan Hukukçu	Yüz yüze	41	
HK2	İmar Hukuku Uzmanı	Telefon	39	

Bu tabloda, Avcılar Merkez Mahallesi'nde yürütülen kentsel dönüşüm sürecine ilişkin olarak farklı rollerle sürece dâhil olan toplam 21 görüşmeciye ait bilgilere yer verilmiştir. Görüşmeciler; hak sahipleri (n=10), yüklenici firma temsilcileri (n=3), belediye yetkilileri – imar ve kentsel dönüşüm müdürlüklerinden (n=4), planlama uzmanları (n=2) ve hukukçular (n=2) olmak üzere beş ana grupta sınıflandırılmıştır.

Görüşme tarihleri, yöntemleri (yüz yüze veya telefon), ortalama süreleri ve yalnızca hak sahiplerine özgü olarak dönüşüm sürecinde tercih edilen model türü de tabloya dahil edilmiştir. Hak sahipleri arasında hem kat karşılığı model hem de bedel esaslı model ile dönüşüm sürecine katılan örnekler yer almaktadır. Bu çeşitlilik, kentsel

dönüşümün farklı uygulama biçimlerinin sahadaki yansımalarını analiz etme fırsatı sunmaktadır.

Bu niteliksel örneklem yapısı, dönüşüm sürecinin yalnızca teknik yönlerini değil, sosyal, ekonomik, yönetsel ve hukuki boyutlarını da çok aktörlü bir bakış açısıyla ele alabilmeye olanak tanımıştır. Görüşmeler, İmar Hakkı Transferi (İHT) gibi alternatif dönüşüm stratejilerinin değerlendirilebilmesi açısından zengin ve karşılaştırmalı veri sağlamıştır.



2. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE İMAR HAKKI

Bu bölümde kentsel dönüşüm kavramı ve tarihçesi, konut eksenli kentsel dönüşümde kullanılan modeller ve kentsel dönüşüm uygulamalarında imar hakkı transferi konuları yer almaktadır.

2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Amacı

Kentler, tarih boyunca değişen sosyo-ekonomik, politik ve fiziksel dinamikler doğrultusunda sürekli bir dönüşüm sürecine sahne olmuştur. Sanayileşme, göç, savaş, doğal afetler ve teknolojik ilerlemeler gibi makro ölçekteki olaylar, kentlerin mevcut yapısal ve sosyal dinamiklerini derinden etkilemiş ve yeni ihtiyaçların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu durum, kentlerin mevcut durumlarına müdahale edilmesini ve kentsel dönüşüm süreçlerinin hayata geçirilmesini zorunlu kılmıştır (Bayhan, 2022).

Kentsel dönüşüm, bir yandan çöküntü alanlarının yeniden işlevlendirilmesi ve kentsel yaşamın kalitesinin artırılması için çözüm sunarken, diğer yandan kentlerin sürdürülebilirliğini sağlamak amacıyla sosyal, fiziksel ve ekonomik faktörlerin entegre bir şekilde ele alınmasını gerektiren çok boyutlu bir süreçtir. Kentlerin sosyal ve fiziksel yapıları ile ekonomik işleyişleri arasındaki karmaşık etkileşim, kentsel formun sürekliliğini ve evrimini belirleyen en önemli unsurlar arasında yer almaktadır. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm ve dönüşüm süreçleri, sadece fiziksel yapıların iyileştirilmesi değil, aynı zamanda sosyal dokunun güçlendirilmesi ve ekonomik sürdürülebilirliğin sağlanmasını da içeren kapsamlı bir yaklaşımı ifade etmektedir (Alparslan ve Tüter, 2016).

Özellikle hızlı kentleşme ve sanayileşme süreçlerinin etkisiyle, zaman içinde kentlerin belirli bölgelerinde sosyo-ekonomik eşitsizliklerin derinleştiği, altyapının yetersiz kaldığı ve mekânsal bozulmaların ortaya çıktığı gözlemlenmiştir. Bu durum, “çöküntü bölgeleri” olarak adlandırılan, ekonomik değerini kaybetmiş, fiziksel anlamda köhneleşmiş ve sosyal dışlanmaya maruz kalmış alanların oluşmasına neden olmuştur. Çöküntü bölgeleri, kentsel mekânda tarihsel, ekonomik ve sosyal birikimlerin sonuçları olarak değerlendirilirken, aynı zamanda kent planlama ve yönetimi açısından çözülmesi gereken kritik sorun alanları olarak karşımıza çıkmaktadır (Özkul, 2017).

Kentsel dönüşüm, bu çöküntü bölgelerinin mevcut dönemin sosyo-ekonomik, kültürel ve fiziksel gereksinimlerine uygun şekilde yeniden ele alınmasını ve işlevsel hale getirilmesini amaçlar. Bu süreçte, yalnızca fiziksel mekanın dönüşümü değil, aynı zamanda sosyal adaletin sağlanması, yerel halkın ihtiyaçlarının karşılanması ve ekonomik kalkınmanın desteklenmesi de temel hedefler arasında yer alır. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm projeleri, çok aktörlü bir işbirliğini kapsamlı bir planlama sürecini ve uzun vadeli sürdürülebilirlik hedeflerini gerektirir (Daşkiran ve Ak, 2015).

Kentsel dönüşüm, yalnızca fiziksel mekânın yenilenmesi değil, aynı zamanda ekonomik, sosyal ve çevresel faktörlerin bütünlük bir şekilde ele alınmasını gerektiren kapsamlı bir süreci ifade eder. Kavram, zaman içinde farklı araştırmacılar tarafından çeşitli amaçlar, yöntemler ve stratejiler doğrultusunda farklı şekillerde tanımlanmıştır. Roberts (2000), kentsel dönüşümü, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini hedefleyen kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylem olarak tanımlamaktadır. Bu tanım, kentsel dönüşümün yalnızca bir fiziksel müdahale değil, aynı zamanda sosyal adaleti gözetken ve sürdürülebilir kalkınmayı hedefleyen bir yaklaşımı içerdiğini ortaya koyar. Benzer şekilde, Lichfield (1992), kentsel dönüşümün, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmaya varmayı hedefleyen bir süreç olduğunu ifade etmektedir. Bu tanım, dönüşüm süreçlerinin başarılı bir şekilde hayata geçirilebilmesi için paydaşlar arasında ortak bir anlayış ve uzlaşının önemine dikkat çeker. Donnison (1993) ise kentsel dönüşümü, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözmek için geliştirilen yeni yol ve yöntemler olarak tanımlamaktadır. Bu tanım, dönüşüm süreçlerinin sorunlara yönelik pratik ve yenilikçi çözümler geliştirmeye odaklandığını göstermektedir.

Keleş (2004), kentsel dönüşümü bir kentin tamamının ya da belirli bir kesiminin değişmesi veya başka bir biçime girmesi olarak tanımlamaktadır. Bu tanımlama, kentsel dönüşüm kavramının hem fiziksel hem de sosyal boyutlarını kapsayan bir süreç olduğunu ifade etmektedir. Ancak, Keleş'e göre bu kavram, kent planlamacıları tarafından, bir kentin tamamının köklü bir değişikliğe uğraması veya yeni yerleşim alanlarının eklenmesinden çok, kentin mevcut yapısının ve diğer yerleşim birimleriyle olan ilişkilerinin yeniden ele alınması bağlamında kullanılmaktadır. Bu durum, kentsel

dönüşüm kavramının farklı ölçeklerde ve bağlamlarda ele alınabileceğini göstermektedir.

Thomas (2003), kentsel dönüşümü, kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sunmayı amaçlayan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak tanımlamaktadır. Bu tanım, kentsel dönüşüm süreçlerinin uzun vadeli etkilerini ve sürdürülebilirliğini vurgulamaktadır. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm yalnızca mevcut sorunlara odaklanmakla kalmaz, aynı zamanda gelecekteki kentsel gelişmeler için proaktif bir yaklaşım sunar.

Kentsel dönüşümün temel amacı, kentlerin mevcut sorunlarını çözerek, daha yaşanabilir ve sürdürülebilir bir kentsel çevre yaratmaktır. Bu süreç, bireylerin yaşam kalitesini artırmayı, ekonomik kalkınmayı teşvik etmeyi ve toplumsal bütünleşmeyi sağlamayı hedefleyen bir dizi strateji ve eylemi içermektedir. Kentsel dönüşüm süreçleri, genellikle dört temel amaç etrafında şekillenir (Ertaş ve Bayındır, 2020):

- Fiziksel ve Psikolojik Çöküntüleri Durdurmak ve Tarihi Dokuyu Sürdürülebilir Kılmak: Kentsel çöküntü alanları, fiziksel olarak bozulmuş yapılar, yetersiz altyapı ve sosyal dışlanma gibi sorunlarla karakterizedir. Bu alanların dönüşümü, yalnızca fiziksel yapının yenilenmesini değil, aynı zamanda tarihi ve kültürel değerlerin korunarak sürdürülebilir bir şekilde gelecek nesillere aktarılmasını da içerir. Kentsel dönüşüm, tarihi dokunun ekonomik, sosyal ve kültürel anlamda yeniden canlandırılmasını sağlayarak, bu alanların kent yaşamına entegrasyonunu amaçlar.
- Ekonomik Yaşamı Canlandırmak: Kentlerin ekonomik sürdürülebilirliği, kentsel dönüşüm süreçlerinin önemli bir hedefidir. Ekonomik olarak çöküşe geçmiş bölgelerin yeniden işlevlendirilmesi ve bu bölgelerde istihdam yaratacak faaliyetlerin teşvik edilmesi, dönüşüm projelerinin ana unsurlarından biridir. Ayrıca, dönüşüm süreçleri sırasında, bölgeye yapılan yatırımların ve girişimci faaliyetlerin desteklenmesi, ekonomik canlanmayı sağlamak adına kritik bir rol oynar.
- Kentsel Yaşam Kalitesini Artırmak: Kentsel dönüşümün en önemli hedeflerinden biri, kent sakinlerinin yaşam kalitesini artırmaktır. Bu, modern altyapı sistemlerinin kurulması, yeşil alanların genişletilmesi, sosyal

hizmetlere erişimin artırılması ve çevresel sürdürülebilirliğin sağlanması gibi bir dizi uygulama ile gerçekleştirilir. Fiziksel mekânın iyileştirilmesi, bireylerin kentle kurduğu ilişkiyi güçlendirerek, toplumsal refahın artmasına katkıda bulunur.

- Projeye Her Ölçekte Aktörün Katılımını Sağlamak: Kentsel dönüşüm süreçlerinin başarılı olabilmesi için çok aktörlü bir katılım modeli gereklidir. Bu süreç, yerel yönetimler, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve kent sakinlerinin iş birliği ile hayata geçirilmelidir. Katılımcı bir yaklaşım, dönüşüm süreçlerinin sosyal kabulünü artırır ve yerel halkın ihtiyaçlarının daha etkin bir şekilde karşılanmasını sağlar. Ayrıca, farklı aktörlerin bir araya gelerek oluşturduğu sinerji, dönüşüm projelerinin daha verimli ve sürdürülebilir olmasını mümkün kılar.

Kentsel dönüşüm uygulama biçimleri, bölgenin tarihsel, kültürel, ekonomik ve fiziksel özelliklerine göre çeşitlenmekte ve bu doğrultuda belirlenmektedir. Bu uygulama biçimleri arasında yenileme (renewal), sağlıklaştırma (rehabilitation), koruma (preservation-conservation), yeniden canlandırma (revitalization), yeniden geliştirme (redevelopment), iyileştirme (improvement), temizleme (clearance), boşlukları doldurarak geliştirme (infill development) ve tazeleme-parlatma (refurbishment) gibi yöntemler bulunmaktadır (Polat ve Dostoğlu, 2007).

Yenileme, bir bölgedeki mevcut yapıların fiziksel durumları ya da yerleşme düzenleri bakımından yaşanabilirlik ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi olanaksız hale geldiğinde, bu yapıların tamamının veya bir kısmının ortadan kaldırılarak alanın yeniden imar edilmesi sürecini ifade eder. Keleş (1998), yenilemeyi, özellikle fiziksel açıdan bozulmuş alanların yeniden yapılandırılması ve bu süreçte modern şehircilik ilkelerinin uygulanması olarak tanımlamaktadır. Yenileme projeleri, genellikle ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar üzerinde uygulanmakta ve bu yapılar modern altyapı ve üstyapı sistemleriyle yeniden tasarlanmaktadır.

Sağlıklaştırma, eski kent dokusunun ve çöküntü alanlarının kısmi müdahalelerle yenilenerek kullanıma açılmasını ifade eder. Şahin (2003), bu kavramı, yapısal niteliklerini büyük ölçüde koruyan ancak modern kullanımlar için yetersiz kalan alanların iyileştirilmesi olarak tanımlamaktadır. Sağlıklaştırma, ekonomik ve sosyal

maliyetlerin azaltılması açısından yenileme projelerine kıyasla daha az müdahale gerektiren bir yöntem olarak öne çıkar.

Koruma, toplumun geçmişteki sosyal, ekonomik ve kültürel değerlerini yansıtan fiziksel yapının, değişim ve gelişim süreçleri nedeniyle yok olmasını engellemeye yönelik bir uygulama biçimidir. Gülersoy (1997), koruma kavramını, tarihi ve kültürel değerlerin çağdaş yaşamla bütünleştirilmesi ve bu değerlerin işlevsel, ekonomik ve sağlıklı koşullarda toplum yararına kullanılmasını sağlama çabası olarak tanımlar. Tiesdell ve diğerlerine (1996) göre koruma, iki farklı yaklaşımı içerir: özgün niteliği ile koruma (preservation) ve sınırlı değişimlerle koruma (conservation). Bu yöntemler, kentsel mirasın gelecek nesillere aktarılmasında hayati bir rol oynamaktadır.

Yeniden canlandırma, eski canlılığını kaybetmiş kentsel alanların, özellikle tarihi kent merkezlerinin, sosyal, ekonomik ve fiziksel önlemlerle yeniden cazibe merkezi haline getirilmesi sürecidir. Şahin (2003), bu kavramı, ekonomik ve sosyal açıdan gerileyen bölgelerin yeniden kalkındırılmasını sağlayan kapsamlı bir müdahale olarak tanımlamaktadır. Yeniden canlandırma, özellikle turizm, kültür ve ticaret faaliyetlerini teşvik ederek, kentsel mekânların fonksiyonlarını artırmayı hedefler.

Yeniden geliştirme, ekonomik ve yapısal nitelikleri iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan kentsel alanların yıkılarak, bu bölgelerin modern kentleşme ilkeleri doğrultusunda yeniden tasarlanmasını ifade eder. Keleş (1998), yeniden geliştirmeyi, alt gelir gruplarına ait yetersiz konutların yıkılması ve yerlerine yeni yerleşim alanlarının oluşturulması olarak tanımlamaktadır. Bu yöntem, genellikle büyük ölçekli kentsel projelerde uygulanır ve kentsel dönüşümün en radikal biçimlerinden biri olarak kabul edilir.

İyileştirme, bir kentin veya kasabanın bir bölümünün kendiliğinden gelişmesine engel olarak, bu gelişimi toplum yararına biçimlendirme sürecidir. Keleş (1998), bu kavramı, yerleşim alanlarının işlevleriyle toprak kullanımı arasında bir ilişki kurmayı ve bu ilişkiyi geleceğe dönük kamusal bir eylem türü olarak planlamayı içeren bir yöntem olarak tanımlar. Düzenleme, genellikle mevcut altyapı ve üstyapının iyileştirilmesini içerir.

Temizleme, genellikle alt gelir gruplarının yaşadığı, fiziksel ve çevresel koşulların sağlık standartlarının altında kaldığı bölgelerde uygulanır. Bu yöntem, sağlık koşullarını tehdit eden yapıların yıkılması ve bu alanların yeniden düzenlenmesini

içerir (Keleş, 1998). Temizleme, ciddi fiziksel bozulmaların yaşandığı alanlarda tercih edilen bir yöntemdir.

Boşlukları doldurarak geliştirme, mevcut kentsel dokunun korunarak, bu dokunun içerisine yeni yapılar ve aktivitelerin entegre edilmesi sürecidir. Bu yöntem, kentsel yoğunluğu artırırken, çevresel sürdürülebilirliği sağlamayı amaçlar.

Tazeleme ya da parlatma, kentsel imaj ve karakterin güçlendirilmesini amaçlayan peyzaj elemanlarının ve kent mobilyalarının kullanımını içerir. Kovancı (1996), bu yöntemi, özellikle tarihi bölgelerin yeniden cazibe merkezi haline getirilmesi için uygulanan bir süreç olarak tanımlar.

Bu uygulama biçimleri, kentsel dönüşümün çeşitli ölçeklerde ve bağlamlarda uygulanabilen geniş bir araç yelpazesi sunduğunu göstermektedir. Hangi yöntemin seçileceği, dönüşüm yapılacak alanın mevcut durumu, fiziksel özellikleri, sosyo-ekonomik yapısı ve toplumsal beklentiler gibi birçok faktöre bağlıdır. Dolayısıyla, her bölge için özelleştirilmiş bir dönüşüm stratejisi geliştirilmesi, kentsel dönüşüm süreçlerinin başarısı açısından kritik öneme sahiptir.

Göksu (2024), kentsel dönüşüm sürecinde yapı parseli yerine yapı adası ölçeğinde müdahalelerin yapılmasını önermektedir. Bu sayede dönüşümün daha kapsamlı ve planlı bir biçimde gerçekleşmesi hedeflenmektedir. Ada birleşmeleri, yola terkler, kamusal alan yaratımı ve kapalı otopark gibi katkılar karşılığında imar haklarında artış sağlanmasını öngören imar bonusları önemli bir araç olarak sunulmaktadır. Ayrıca, apartman tipolojisinin yerine estetik ve işlevsel açıdan daha güçlü yeni yapı tipolojilerinin benimsenmesi savunulmaktadır. İlçe, mahalle ve ada düzeyinde mekânsal ve stratejik çerçevelerin oluşturulması gerektiği vurgulanmakta; bu çerçeveler aracılığıyla kentsel formun yeniden örgütlenmesi amaçlanmaktadır. Mevcut yapı yoğunluğunun yüksek olduğu alanlarda kapasite analizi yapılması, bu yoğunluğun başka alanlara transfer edilmesi için İmar Hakkı Transferi (İHT) gibi yöntemlerin uygulanması önerilmektedir. Böylece mekânsal adaletin sağlanması ve tasarım kalitesinin artırılması hedeflenmektedir. Kamusal alan üretimi, eğitim, sağlık ve park gibi temel ihtiyaçların karşılanması açısından dönüşüm projelerine entegre edilmelidir. Finansman konusunda ise, kendi kendini finanse eden modellerin geliştirilmesi gerektiği gibi, yerel örgütlenmenin desteklenmesi ve toplumsal uzlaş mekanizmalarının güçlendirilmesi de önerilmektedir. Tüm bu süreçlerin sağlıklı

işlemesi için, imar bonusu, imar hakkı transferi ve imar haklarının toplulaştırılması gibi uygulamaların yasal altyapı ile desteklenmesi gerektiği ifade edilmektedir.

2.2. Kentsel Dönüşümün Tarihçesi

Çalışmanın bu başlığı altında dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüm süreçlerinin tarihçesi ele alınmıştır.

2.2.1. Dünyada Kentsel Dönüşümün Tarihi

Kentsel dönüşüm uygulamaları, 19. yüzyılda Avrupa’da yaşanan hızlı sanayileşme ve kentleşme süreçlerinin yol açtığı sorunlara çözüm üretmek amacıyla ortaya çıkmıştır ve ilk örnekleri İngiltere’de 1851 yılında çıkarılan Konutlar Kanunu ile Fransa’da 1851-1873 yılları arasında Haussmann’ın Paris üzerindeki kapsamlı müdahalelerinde görülmüştür. İngiltere’de Konutlar Kanunu, sağlıksız ve yetersiz konutların yıkılarak yerlerine modern ve yaşanabilir konutların inşa edilmesini hedeflemiş, böylece halk sağlığını ve yaşam koşullarını iyileştirmeyi amaçlamıştır. Fransa’da ise Haussmann, Paris’in dar ve düzensiz sokaklarını geniş bulvarlarla dönüştürmüş, altyapıyı modernize etmiş, parklar ve sosyal konutlar inşa ederek kentin fiziksel yapısını yeniden şekillendirmiştir. Bu projeler, kentlerin sosyal, ekonomik ve mekânsal yapısının modernleşmesini hedeflerken, aynı zamanda eleştirilen toplumsal eşitsizlikleri de beraberinde getirmiştir. Kamu sektörü öncülüğünde gerçekleşen bu erken dönem kentsel dönüşüm uygulamaları, modern şehircilik ilkelerinin temelini atarak, sonraki dönemlerde farklı ölçeklerde uygulanacak dönüşüm projelerine ilham kaynağı olmuştur. Zamanla kentsel dönüşüm uygulamaları, ekonomik, kültürel, yapısal nedenler gösterilerek kentsel tasarım ve planlama sürecini de değiştirmiştir.

Kentsel dönüşüm süreçleri, modernizmden günümüze kadar çeşitli ekonomik, sosyal ve kültürel dinamikler doğrultusunda farklı dönemlerde değişen yaklaşımlarla ele alınmıştır. Her dönem, içinde bulunduğu tarihsel, ekonomik ve toplumsal koşullara uygun olarak farklı planlama stratejileri ve kentsel müdahalelerle şekillenmiştir. Bu süreçler, kentlerin mekânsal, sosyal ve ekonomik yapılarında derin dönüşümler meydana getirmiş ve kentsel dönüşüm uygulamalarına yön vermiştir. Arabulan (2015), bu uygulamaları dünyadaki kentsel dönüşüm yaklaşımları farklı dönemlere ve sistematik temellerine göre dört grupta incelemiştir.

İlk dönem 1910-1940 yılları arasını içeren modernizm ve kentsel dönüşüm dönemidir. Birinci Dünya Savaşı sonrasında kentler, Fordist ekonomi sistemi çerçevesinde organize olduğu görülmektedir. Bu dönemde, sanayi üretimine dayalı kentleşme politikaları ve modernist şehircilik yaklaşımları ön plandaydı. 1910’larda tek merkezli ideal kent planlama modeli ortaya çıkmış, bu modelde işlevsellik ve düzenin öncelendiği bir mekânsal organizasyon hedeflenmiştir. Modernizmin etkisiyle, kentsel mekânlarda tarihi mirasa yönelik hassasiyetlerin geri planda kaldığı, bunun yerine teknik ve fonksiyonel önceliklerin öne çıktığı dönüşüm uygulamaları yaygınlaşmıştır. 1920’ler boyunca kentsel dönüşüm, tarihi yapıların ve dokuların korunması gibi kaygıları içermemiş; daha çok sanayi ve ticaret merkezlerinin genişletilmesi ve modern kentsel mekânların oluşturulması amaçlanmıştır. 1930’larda ise işlevsel bölgeleme ve koruma kavramları tartışılmaya başlanmış, bu süreçte kentlerin mekânsal yapısında farklı işlevlerin ayrıştırılarak düzenlenmesi yönünde müdahaleler gerçekleştirilmiştir (Arabulan, 2015).

İkinci dönem 1940-1960 yılları arası dönemi içeren endüstriyel gelişme ve kentsel rehabilitasyon dönemidir. İkinci Dünya Savaşı sonrasında, kentler kapitalist ekonomi sisteminin dinamikleri doğrultusunda yeniden yapılanmıştır. Bu dönemde sermaye birikimine dayalı bir ekonomik büyüme stratejisi benimsenmiş ve sanayi üretimi merkezli kentsel gelişim süreçleri hız kazanmıştır. Kent içindeki yoğun nüfus ve ekonomik faaliyetlerin bir kısmı, sanayi ve lojistik faaliyetlerin kentin çeperlerine taşınmasıyla yeniden şekillenmiştir. Bu süreçte, kent içinde boşalan sanayi alanlarının rehabilitasyonu ve bu alanların sosyal konut programları aracılığıyla yeniden değerlendirilmesi önem kazanmıştır. Ayrıca, savaşın tahribatıyla karşı karşıya kalan kentlerde, özellikle yıkılan veya hasar gören yapıların yeniden inşası ve sosyal altyapının iyileştirilmesi, kentsel rehabilitasyon süreçlerinin merkezinde yer almıştır. Bu dönemde, modernist planlama anlayışının etkisi devam etmiş, ancak rehabilitasyon projeleri daha çok işlevsel ve sosyal hedeflerle ilişkilendirilmiştir.

Üçüncü dönem 1960-1980 yılları arası dönemi içeren postmodernizm ve kentsel yeniden canlandırma dönemidir. 1960’lardan itibaren kentler, Post-Fordist ekonomi sistemine dayalı bir dönüşüm sürecine girmiştir. Bu dönemde, sanayi üretiminin azaldığı ve hizmet sektörünün ön plana çıktığı ekonomik yapının etkileri, kentlerin mekânsal organizasyonlarında belirgin hale gelmiştir. 1960’larda Merkezi İş Alanı

(MİA) ve çevresindeki çöküntü bölgelerinde kapsamlı yıkım ve yeniden inşa çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Bu süreçte, kentsel dönüşüm projeleri, daha çok hizmet sektörünün gelişimine yönelik olarak tasarlanmış, idari ve ticari merkezlerin kurulması teşvik edilmiştir. 1970’lerde ise, yıpranmış kentsel alanların turizm endüstrisi aracılığıyla iyileştirilmesi öne çıkmıştır. Özellikle tarihi ve kültürel değere sahip alanlarda gerçekleştirilen turizm odaklı projeler, kentsel dönüşüm süreçlerinin önemli bir bileşeni haline gelmiştir. Postmodern dönemde, kentlerin farklı kesimlerinde uygulanan kentsel canlandırma projeleri, estetik ve işlevsellik odaklı bir yaklaşımla şekillenmiştir (Arabulan, 2015).

Dördüncü dönem 1980 yılı sonrasını içeren endüstri sonrası gelişim ve kentsel rönesans dönemi olarak adlandırılmıştır. 1980’lerden itibaren, küresel ekonomik yeniden yapılanma süreci, kentlerin mekânsal ve toplumsal yapılarında önemli dönüşümlere yol açmıştır. Bu dönemde, kentlerin yaşam koşullarını geliştirmeye yönelik yeni yasal düzenlemeler ve politikalar geliştirilmiş, kentsel rönesans kavramı önem kazanmıştır (Çubuk, 1992). 1980’lerde, kent içindeki eski endüstriyel alanların yeniden değerlendirilmesi ve bu alanların yeni işlevlerle donatılması yaygınlaşmıştır. 1990’larda ise tarihi ve kültürel nitelikli alanların korunması ve yeniden geliştirilmesi projeleri öne çıkmıştır. Bu dönemde, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm süreçlerindeki rolü artmış ve parçacıl projelerle dönüşüm süreçleri yönlendirilmiştir. Ancak, bu süreçte kentsel dönüşümün amacı, kamu yararından uzaklaşarak ticarileşme ve maksimum kâr elde etme doğrultusunda evrilmiştir (Newman, 2004). Küreselleşmenin etkisiyle, kentlerin ekonomik, sosyal ve kültürel rekabet gücünü artırmaya yönelik projeler yaygınlaşmış; dönüşüm süreçleri, kentsel rönesans yaklaşımı çerçevesinde ele alınmıştır.

2.2.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihi

Türkiye’de kent dönüşüm ihtiyacı, ülkenin özgün kentleşme dinamikleri, toplumsal yapısı ve coğrafi koşulları ile yakından ilişkilidir. Aşırı nüfus artışı, doğal afet riskleri, plansız yerleşim, çarpık kentleşme, kırsaldan kente göç ve yasadışı yapılaşma gibi sorunlar, kentsel alanlarda büyük bir baskı oluşturmuş ve dönüşüm gerekliliğini beraberinde getirmiştir. Bu sorunların çözümüne yönelik olarak Türkiye’de kentsel dönüşüm ve kentsel dönüşüm uygulamaları, Cumhuriyet’in ilanından itibaren farklı dönemlerde değişen sosyal, ekonomik ve politik koşullara bağlı olarak şekillenmiştir.

Türkiye'nin kentleşme sürecindeki planlama yaklaşımları, Gürler (2003) tarafından beş ana dönem altında incelenmiştir:

Cumhuriyetçi modern imaj yönelimli kentsel dönüşüm (1923-1950), endüstriyel modern imaj yönelimli kentsel dönüşüm (1950-1965), kapitalist endüstri yönelimli kentsel canlandırma (1965-1980), endüstri sonrası piyasa yönelimli kentsel rönesans (1980-1990) ve endüstri sonrası rant yönelimli kentsel rönesans (1990-günümüz). Her bir dönem, kentsel dönüşüm kavramının gelişimi açısından önemli tarihsel ve yapısal dönüşümleri ifade etmektedir.

Cumhuriyetçi modern imaj yönelimli kentsel dönüşüm 1923-1950 yılları arası dönemi kapsamaktadır. Cumhuriyet'in ilanı ile birlikte Türkiye, modernleşme hedefleri doğrultusunda kapsamlı bir dönüşüm sürecine girdiği görülmektedir. Tek partili rejim ve merkezi yönetim ağırlıklı ekonomik model, kentlerde kamulaştırma, arazi kullanımı değişiklikleri ve yıkıp yeniden yapma faaliyetlerine dayalı büyük ölçekli imar projelerini beraberinde getirmiştir. Bu dönemde, özellikle başkent Ankara örneğinde görüldüğü gibi, yeni cumhuriyet rejiminin ideallerini yansıtan bir kentleşme vizyonu benimsenmiştir. Modernist ilkeler doğrultusunda tasarlanan kent planları, Batılılaşma ve modernleşme söylemleri ile şekillenmiş, geleneksel kent dokularının bir kısmı korunmadan dönüştürülmüştür. Ancak bu süreçte, tarihi ve kültürel mirasa ilişkin farkındalık sınırlı kalmış, dönüşüm projeleri daha çok fiziksel mekânın modernizasyonuna odaklanmıştır.

Endüstriyel modern imaj yönelimli kentsel dönüşüm 1950-1965 yılları arası dönemi kapsamaktadır. 1940'ların sonunda Türkiye, çok partili hayata geçişle birlikte siyasi ve ekonomik alanda yeni bir döneme girmiştir. Bu dönemde, savaş sonrası dönemin ihtiyaçlarına uygun olarak liberalleşme odaklı bir ekonomik model benimsenmiş ve endüstriyel modernleşme süreci hız kazanmıştır. Kentlerde, sanayileşmeye bağlı olarak kırsaldan yoğun göç yaşanmış, bu durum plansız kentleşme ve gecekondu alanlarının hızla yayılmasına yol açmıştır. Siyasi çekişmelerin ve hükümet politikalarının etkisiyle tarihi mirası dikkate almayan kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmiş, özellikle sanayi merkezlerinin kurulmasına ve askeri yapıların geliştirilmesine öncelik verilmiştir. Bu dönemde apartmanlaşma, kentlerin fiziksel yapısında belirgin bir değişim yaratırken, yasadışı yapılaşma da yaygınlaşmıştır.

Kapitalist endüstri yönelimli kentsel canlandırma 1965-1980 arası dönemi kapsamaktadır. 1960'ların ortalarından itibaren Türkiye, endüstriyel kalkınmayı hedefleyen daha otoriter ve planlı bir ekonomi politikası benimsemiştir. Bu dönemde, kent içi tarihi alanların korunmasına yönelik farkındalık artmış ve sosyal ağırlıklı kentsel uygulamalar öne çıkmıştır. Ancak, sanayileşmeye bağlı göç devam etmiş, kent çeperlerinde ve merkezi alanlarda gecekondulaşma daha da yaygınlaşmıştır. Bu süreçte, devletin kentsel dönüşüm projelerinde sosyal konut üretimi gibi uygulamaları öne çıkarsa da gecekondulu bölgelerinin büyümesine karşı etkin bir çözüm üretilmemiştir. Kentsel canlandırma projeleri, daha çok ekonomik kalkınmayı destekleyen bir anlayışla gerçekleştirilmiştir.

Endüstri sonrası piyasa yönelimli kentsel rönesans 1980-1990 yılları arası dönemi kapsamaktadır. 1980'li yıllarda Türkiye, küresel ekonomik sisteme entegrasyonun önem kazandığı ve piyasa ekonomisine dayalı politikaların uygulandığı bir sürece girmiştir. Liberal ekonomi modeli, ihracata dayalı bir büyüme stratejisi ile şekillenmiş ve yerel yönetimlere planlama yetkileri devredilmiştir. Bu dönemde, kent içi tarihi alanların korunması, yeniden kullanımı ve rehabilitasyonu gibi uygulamalar önem kazanmış, ancak devlet, sosyal konut ihtiyacını karşılayamadığı için kaçak yapıları yasallaştırmaya yönelik popülist politikalar benimsemiştir. Özellikle büyük kentlerde, imar faaliyetleri ve büyük ölçekli projeler hız kazanmış; ancak bu projeler çoğunlukla kamu yararından ziyade piyasa dinamikleri doğrultusunda gerçekleştirilmiştir.

Endüstri sonrası rant yönelimli kentsel rönesans 1990'dan günümüze kadar olan dönemi kapsamaktadır. 1990'lardan itibaren Türkiye'de, küreselleşme ve özelleştirme süreçleriyle uyumlu bir ekonomik gelişim modeli benimsenmiştir. Bu dönemde, kentlerdeki dönüşüm projeleri daha çok sermaye odaklı hale gelmiş ve sosyal adalet, sürdürülebilirlik gibi unsurlar ikinci plana itilmiştir. Özellikle gecekondulu bölgelerinin nitelikli konut alanlarına dönüştürülmesi, turizm amaçlı canlandırma projeleri ve ticari rant odaklı uygulamalar ön planda yer almıştır. Yerel yönetimlerin, parçacık projelerle kentsel dönüşüm süreçlerini yönlendirdiği bu dönemde, kentsel dönüşümün amacı kamu yararından uzaklaşarak ticari kâr ve rant elde etmeye kaymıştır. Ayrıca, afet risklerini azaltmak amacıyla kentsel dönüşüm projeleri başlatılmış, ancak bu projelerin birçoğu eleştirilen sosyal dışlanma ve mekânsal ayrışma gibi sorunları da beraberinde getirmiştir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm süreçleri, her dönemde değişen sosyal, ekonomik ve politik koşulların etkisi altında şekillenmiştir. Cumhuriyet’in kuruluşundan itibaren modernleşme ve ekonomik kalkınma hedefleri doğrultusunda başlayan bu süreçler, giderek artan bir şekilde piyasa dinamiklerinin etkisi altına girmiştir. Günümüzde, kentsel dönüşüm uygulamalarının sosyal adalet ve sürdürülebilirlik hedeflerini daha fazla dikkate alması gerekliliği ön plana çıkmaktadır. Türkiye’nin özgün kentleşme sorunları ve afet riskleri gibi unsurlar, daha bütüncül ve katılımcı yaklaşımlar gerektiren bir kentsel dönüşüm vizyonuna ihtiyaç duyulduğunu göstermektedir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm, doğal afet riski taşıyan bölgelerin yenilenmesi, sağlıksız ve güvensiz yapıların modern standartlara uygun hale getirilmesi ve sürdürülebilir şehirleşmenin sağlanması amacıyla hukuki bir çerçeveye dayalı olarak yürütülmektedir. Bu süreçte, farklı yasa ve yönetmeliklerle belirlenmiş mevzuat hükümleri ile kurumlar arası iş birliğine dayanan bir kurumsal yapı oluşturulmuştur.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının temel yasal dayanağını 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun oluşturmaktadır. Bu kanun, riskli yapıların yıkılarak yenilenmesi, riskli alanların dönüştürülmesi ve afetlere karşı dayanıklı yapılaşmanın sağlanması amacıyla 2012 yılında yürürlüğe girmiştir. 6306 sayılı Kanun, dönüşüm projelerinin yürütülmesi için gerekli yetkileri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na devretmiştir. Bunun yanında, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gibi mevzuatlar da kentsel dönüşüm süreçlerini destekleyen diğer düzenlemelerdir. Bu kanunlar, imar uygulamalarını düzenlemek, yerel yönetimlerin yetki ve sorumluluklarını belirlemek ve şehir planlaması süreçlerini yasal bir çerçeveye oturtmak amacıyla kullanılmaktadır.

Sonuç olarak, Türkiye’de kentsel dönüşüm mevzuatı, afet risklerini azaltmayı ve şehirlerin daha güvenli, yaşanabilir hale gelmesini amaçlayan kapsamlı düzenlemelere dayanmakta; kurumsal yapı ise merkezi ve yerel yönetimlerin iş birliğine dayalı olarak şekillenmektedir.

2.3. Konut Eksenli Kentsel Dönüşümde Etkin Aktörler ve Yaygın Olarak Başvurulan Modeller

Kentsel dönüşüm süreci çok paydaşlı bir süreçtir. Bu süreçte yer alan aktörler arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyeler, Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı¹ (ÇŞB), gayrimenkul yatırım ortakları, bankalar, yüklenici firmalar, danışmanlık firmaları, firmaların alt taşeronları ve mülk sahipleri ilk sırada sayılabilir. Belediyeler kentlerin gelişmesinde ve kentlerin gelişmesi için alınacak kararlar da ilk sırada yer almaktadır. Halkın ulaşabileceği ve sözlü iletişime geçebileceği ilk birim olması açısından da önemli bir yere sahiptir. Belediyeler kentlerin gelişebilmesi ve yenilenebilmesi için 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Maddesinde yer alan “Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.” açıklamayı emsal göstererek kentleri yenileyebilirler (ÇŞB, 2017).

Düşük maliyetli konut üretimiyle konut sorununu çözmek amacıyla 1984 yılında kurulan TOKİ, kentsel dönüşüm sürecinde belediyelerden sonra ikinci aktör olarak listede yer almaktadır. Bu amaçla kurulsun da TOKİ 2004 yılında kabul edilen 5162 sayılı kanun ile kentteki gecekondu alanların kentsel dönüşümü ve planlaması konusunda yetki elde etmiştir. Bu sürecin devamında 2007 yılında 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nda bazı değişiklikler yapılmış ve Bayındırlık ve İskan

¹ 1848 yılında “Nafia Nezareti” adı altında çalışmalarına başlayan Bayındırlık Bakanlığı, 26.05.1934 tarihli ve 2443 sayılı Kuruluş Kanunu ile demiryolları, limanlar, karayolları ve köprüler inşa etmek, PTT tesislerini kurup işletmek, su işlerini düzenlemek, devlet daire ve müesseselerinin her türlü yapı işlerini yapmakla görevlendirilmiştir.

1958 yılında, 7116 sayılı Kanun ile İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuş olup, bölge, şehir, kasaba ve köylerin planlanması, mesken politikası, yapı malzemesi konuları ile uğraşmak, afetlerden önce ve sonra gerekli tedbirleri almak, kentsel altyapıyı gerçekleştirmek ve belediyelerle ilişkileri düzenlemek konularında görevlendirilmiştir.

13.07.1972 tarihli ve 1609 sayılı Kanun ile Bayındırlık Bakanlığı’nın kuruluşu ve görevleri yeniden düzenlenmiştir. 13.12.1983 tarih ve 180 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile İmar ve İskân Bakanlığı ile birleştirilmesi sonucu Bayındırlık ve İskân Bakanlığı adını almıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 04.07.2011 tarihli ve 27984 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile kurulmuştur.

29 Ekim 2021 tarihli ve 31643 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Bakanlığımızın ismi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı olarak değiştirilmiştir.

Bakanlığı'nın tüm kentsel dönüşüm yetkileri TOKİ'ye devredilmiştir. Gelen bu ikinci karar ile TOKİ, kentsel dönüşüm sürecinde geniş yetkilere sahip konuma gelmiştir (Ataöv ve Osmay, 2007).

Bakanlık ise, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'a dayanarak kentsel dönüşüm çalışmalarında yer alan aktörler içerisinde yer almaktadır. Bu kanun birçok kentte belediyeler tarafında bir dayanak olmuş ve kentsel dönüşüm hareketini başlatmışlardır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, mülk sahibi kişileri de kentsel dönüşüm uygulayıcısı olmayı sağlamış ve bu sürecin işleyişine dahil etmiştir. Bu durumda mülk sahibi kentsel dönüşüm uygulamalarında aktör olarak yer almaktadır. Mülk sahibi, Bakanlığa bağlı resmi kuruluşlardan numune aldırıp yapısını teste sokabilir. Gelen sonuçta riskli yapı tespiti yapılmış ise mülk sahibi o noktadan sonra sürece dahil olmuştur.

Riskli yapı tespiti belirlendikten sonra maliklere 1 ay içinde itiraz etme hakkı tanınır. İtiraz edilir ise test süreci yenilenir, edilmediği takdirde binada bulunan mülk sahiplerine 30, 60 ve 90 gün olmak üzere belirli bir zaman tanınmakta ve binanın kentsel dönüşüm süreci için boşaltılması istenmektedir. Bu süreçler devam ederken mülk sahipleri bir müteahhit firma ile anlaşma sağlamak zorundadır. 2/3 çoğunluk sağlandığı takdirde yapı kentsel dönüşüm sürecinin, yeniden yapım sürecine hazır demektir. Bu anlaşmaya dahil olmayan mülk sahiplerine avukat aracılığıyla tebligat çekilmekte, hiçbir olumlu dönüş alınmadığı takdirde anlaşma sağlamayan mülk sahibinin mülkü açık arttırma ile satışa gidilmektedir. Süreç dahilinde kentsel dönüşüme giren mülk sahipleri için teşvik amacıyla yapılan kredi imkanları, vergi ve harçlardan muafiyet, kira yardımı, taşınma masrafı gibi desteklerin yanında 2024 yılında onaylanan yarası bizden kampanyası da eklenmiştir.

Kentsel Dönüşüm sürecinde aktörlerin yanında uygulama aşaması için modeller de bulunmaktadır. Türkiye'de Bakanlığın resmi web sitesinde belirtilen ve her biri ayrı bir kanunu esas alan birbirinden farklı uygulama araçları kullanılan 6 farklı kentsel dönüşüm modeli bulunmaktadır. Bu modeller (ÇŞB, 2017):

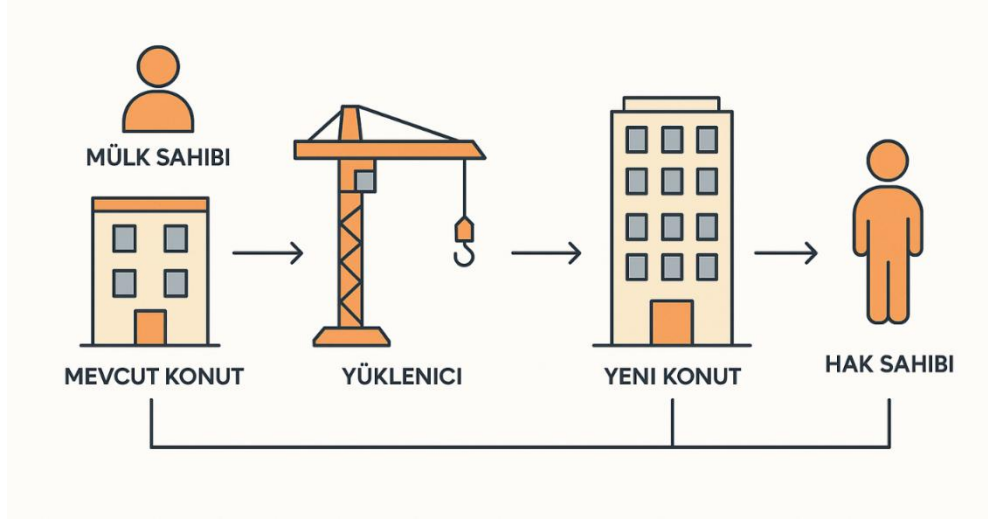
1. Kat Karşılığı Model
2. Hasılat Paylaşımı

3. Gecekondu Kanunu Esaslı Model
4. Anlaşma Esaslı Model
5. Bedel Esaslı Model ve
6. Değer Esaslı Model

olarak tariflenmektedir. Aşağıda bu modellere sırasıyla yer verilmiştir.

2.3.1. Kat Karşılığı Modeli

Kat karşılığı modeli, kentsel dönüşüm süreçlerinde sıkça başvurulan bir yöntem olarak dikkat çekmekte olup, temelinde imar planı ve bu plana bağlı olarak yürürlükte olan imar yönetmeliklerini esas almaktadır. Bu model, yalnızca riskli alanlarda uygulanması gereken bir yaklaşım değildir; mevcut yapısını dönmek isteyen mülk sahipleri için de uygulanabilir bir seçenek sunmaktadır. Kat karşılığı modelin işleyişinde, mülk sahibi ile yüklenici (genellikle bir müteahhit firma) arasında bir sözleşme yapılır ve bu sözleşmenin temel dayanakları, ilgili yapının imar durumu ile halihazırda geçerli olan imar izinleri doğrultusunda şekillenir. Bu bağlamda, söz konusu modelin uygulanabilirliği, yapı ile ilgili yasal düzenlemelere uygunluk ve yerel yönetimlerden alınan onaylarla ilişkilidir. Özellikle mevcut yapıların yenilenmesi sürecinde tercih edilen bu model, mülk sahiplerinin yeni yapıdaki bağımsız bölümler üzerinden hak sahibi olmalarını öngörür. Sözleşme kapsamında tarafların hak ve yükümlülükleri detaylı bir şekilde tanımlanır ve yapının yenilenme sürecinde taraflar arasında hukuki uyuşmazlıkların önüne geçilmesi amaçlanır. Kat karşılığı modeli, ekonomik açıdan büyük maliyetlerin altına girmeden yapılarını dönmek isteyen mülk sahipleri için cazip bir çözüm sunarken, yüklenici firmalar açısından da yeni bağımsız birimlerin satışından gelir elde etme potansiyeli taşımaktadır. Bu nedenle, kat karşılığı modelin uygulanması, sadece bireysel yapıların yenilenmesi için değil, aynı zamanda daha geniş kapsamlı kentsel dönüşüm projeleri için de uygun bir araç olarak değerlendirilmektedir. Ancak, bu modelin başarılı bir şekilde uygulanabilmesi, sözleşme süreçlerinin hukuka uygun şekilde yürütülmesi, taraflar arasında sağlıklı bir iletişim kurulması ve projede yer alan yapıların imar planlarına tam uyum göstermesi gibi kritik unsurlara bağlıdır (ÇŞB, 2017).



Şekil 2.1. Kat Karşılığı Modeli (Araştırmacı tarafından oluşturuldu)

Maliyet avantajı, mülk sahiplerinin mevcut yapıları dönüştürmek için büyük finansal kaynaklara ihtiyaç duymadan yeni bir yapıya kavuşmalarını sağlar. Ayrıca, yüklenici firmanın finansmanı üstlenmesi, mülk sahibine doğrudan mali yük getirmez. Kentsel yenilenme açısından bakıldığında, eski ve riskli yapıların yenilenmesiyle depreme dayanıklı ve modern binaların inşası desteklenir. Bu yöntem, kentsel dönüşüm projelerinde şehir estetiğini ve altyapıyı iyileştirir. Gelir potansiyeli ise yüklenici firmanın yeni yapıdaki bağımsız birimlerin satışından gelir elde ederek yatırımı amorti etme ve kâr sağlama fırsatına sahip olmasını, mülk sahiplerinin ise genellikle daha fazla bağımsız bölüm kazanarak mülk değerlerini artırmasını mümkün kılar. Hukuki güvence, detaylı sözleşme süreçleriyle tarafların haklarının korunmasını sağlar. Müteahhit yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, mülk sahipleri yasal haklara sahip olur. Zaman tasarrufu açısından, mülk sahiplerinin deneyimli bir yükleniciyle çalışması, proje tasarımı ve uygulama sürecinin daha hızlı tamamlanmasını sağlar. Yasal ve imar planlarına uygunluk, yerel yönetimlerden alınan onaylarla yürütülen projelerde uzun vadeli yasal sorunların önüne geçilmesine yardımcı olur. Ancak bu yöntemin bazı eksileri de vardır. Sözleşme sorunları, eksik veya belirsiz hazırlanan sözleşmeler nedeniyle taraflar arasında hukuki uyuşmazlıklara yol açabilir. Mülk sahiplerinin haklarının korunmadığı durumlarda mağduriyet yaşanabilir. Yüklenici riskleri, firmanın iflas etmesi veya projeyi tamamlamadan çekilmesi gibi durumlarda mülk sahiplerini ciddi zararlara uğratabilir. Deneyimsiz veya güvenilir olmayan firmalarla çalışıldığında kalite sorunları ortaya çıkabilir. Proje gecikmeleri, inşaat

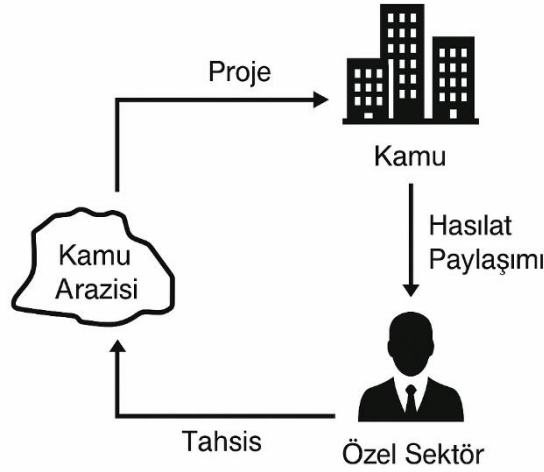
sürecinin öngörülen süreyi aşmasıyla taraflar arasında memnuniyetsizlik yaratabilir. Ayrıca, imar izinlerindeki gecikmeler veya bürokratik engeller süreci uzatabilir. Bağımsız bölüm paylaşımı, mülk sahipleri ile yüklenici firma arasında anlaşmazlıklara yol açabilir ve adil paylaşım yapılmadığında mülk sahiplerinin ekonomik kayba uğramasına neden olabilir. İmar planlarına uyumsuzluk, yapının yasal düzenlemelere aykırı inşa edilmesi durumunda yıkım veya cezai yaptırımlara sebep olabilir. Ekonomik riskler arasında inşaat maliyetlerindeki artışın yükleniciyi zarara uğratması ve gayrimenkul piyasasındaki dalgalanmaların bağımsız birimlerin satışından beklenen gelirlerin gerçekleşmemesine yol açması yer alır.

Sonuç olarak; kat karşılığı modeli, doğru planlama, taraflar arasında sağlam bir iletişim ve hukuki süreçlere uyum sağlandığında hem mülk sahipleri hem de yüklenici firmalar için avantajlı bir çözüm sunar. Ancak, sözleşme süreçlerinin dikkatli yönetilmemesi, projeye dahil olan taraflar için ekonomik ve hukuki riskler oluşturabilir. Modelin başarısı, tarafların karşılıklı güven ve şeffaflıkla hareket etmesine ve projede yer alan yapıların tüm yasal düzenlemelere uygun şekilde inşa edilmesine bağlıdır.

2.3.2. Hasılat Paylaşımı Modeli

Kamuya ait arazilerin değerlendirilmesi ve kentsel dönüşüm süreçlerinin hızlandırılması amacıyla kullanılan önemli bir uygulama modeli olup, kamu iştirakleri ve özel yatırımcılar arasında gerçekleştirilen iş birliğine dayanmaktadır. Bu model, kamu arazilerinin ekonomik ve sosyal açıdan optimum şekilde değerlendirilmesini hedeflerken, kamu kaynaklarının etkin kullanımını ve özel sektörün sermaye gücünden yararlanılmasını sağlamaktadır. Türkiye’de bu yöntemin ilk uygulamaları, (TOKİ) ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı projeleriyle başlamış, daha sonra İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştiraki olan KİPTAŞ gibi yerel yönetim kuruluşlarının projeleri ile de genişlemiştir. Hasılat paylaşımı modeli, kamu arazilerinin özel sektör yatırımcılarına tahsis edilmesi ve bu yatırımcıların projeyi finanse ederek hayata geçirmesi prensibine dayanır. Bu süreçte taraflar arasında detaylı bir sözleşme düzenlenir ve proje kapsamında elde edilecek toplam hasılatın kamu ile özel sektör arasında belirli bir oran dahilinde paylaşılması kararlaştırılır. Kamu, bu model kapsamında genellikle projeye arazi katkısını sağlamakta, özel sektör ise proje maliyetlerini üstlenerek yapıların inşasını gerçekleştirmektedir. Bu iş birliği

sayesinde kamu, herhangi bir ön yatırım yapmadan arazi değerini artırmakta ve proje sonucunda elde edilen gelirin belirli bir oranını alarak ekonomik kazanç sağlamaktadır (ÇŞB, 2017).



Şekil 2. 2. Hasılat Paylaşımı Modeli (Araştırmacı tarafından oluşturuldu)

Bu modelin uygulanması, özellikle büyük şehirlerde ve değerli arazilere sahip bölgelerde kentsel dönüşüm süreçlerini hızlandırıcı bir etki yaratmıştır. TOKİ ve Emlak Konut tarafından hayata geçirilen projelerde, modern ve planlı yapılaşma hedeflenmiş; konut, ticari alan, sosyal donatı gibi unsurlar bir arada planlanarak şehirleşmenin sürdürülebilirliğine katkı sağlanmıştır. Ayrıca, KİPTAŞ tarafından İstanbul'un çeşitli bölgelerinde uygulanan hasılat paylaşımı modeli, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm projelerine katılımını artırmış ve ekonomik açıdan büyük faydalar sağlamıştır.

Hasılat paylaşımı modelinin temel avantajları arasında, kamu arazilerinin değerinin artırılması, projelerin finansal yükünün özel sektör tarafından üstlenilmesi, kamuya herhangi bir ön yatırım yükü getirmeden gelir elde edilmesi ve modern, planlı şehirleşmenin teşvik edilmesi yer almaktadır. Ayrıca, özel sektörün finansal kaynaklarını ve teknik kapasitesini projelere entegre ederek yapıların daha kısa sürede tamamlanmasını sağlaması da bu modelin önemli bir avantajıdır. Bunun yanı sıra, kamu ve özel sektör arasındaki iş birliğinin şeffaf bir ihale süreci ile yürütülmesi, tarafların hak ve yükümlülüklerinin detaylı sözleşmelerle belirlenmesi ve projenin

kamu yararına uygun bir şekilde yönetilmesi, modelin başarısı için kritik öneme sahiptir. Ancak, hasılat paylaşımı modelinin uygulanmasında dikkat edilmesi gereken bazı hususlar da bulunmaktadır. İhale süreçlerinde şeffaflığın sağlanması, taraflar arasında olası anlaşmazlıkların önüne geçilmesi ve projelerin çevresel, ekonomik ve sosyal etkilerinin göz önünde bulundurularak planlanması gerekmektedir. Aksi takdirde, modelin kamu yararına uygun bir şekilde işlemesi güçleşebilir. Bu bağlamda, kamu kurumları ile özel sektör arasındaki denetim ve iş birliği mekanizmalarının güçlü tutulması, modelin sürdürülebilirliği açısından büyük önem arz etmektedir.

Hasılat paylaşımı modeli, kamu arazilerinin etkin ve verimli bir şekilde değerlendirilmesi, kentsel dönüşüm projelerinin hızlandırılması ve kamu-özel sektör iş birliği yoluyla ekonomik kalkınmanın desteklenmesi amacıyla önemli bir araç olarak kullanılmaktadır. Türkiye’de bu model, TOKİ, Emlak Konut ve KİPTAŞ gibi kamu kuruluşlarının projeleriyle yaygınlaşmış ve kentsel dönüşüm süreçlerine önemli katkılarda bulunmuştur.

Kamu kaynaklarının etkin kullanımı, kamunun arazi katkısıyla projeye dâhil olmasını ve ön yatırım yapmadan gelir elde etmesini sağlar. Bu durum, arazilerin ekonomik değerini artırır. Özel sektörün finansal ve teknik katkısı sayesinde, proje maliyetleri özel sektör tarafından karşılanır ve kamuya mali yük getirilmez. Ayrıca, özel sektörün teknik kapasitesi projelerin daha hızlı ve kaliteli şekilde tamamlanmasına olanak tanır. Şehirleşmenin modernizasyonu, modern, planlı ve sürdürülebilir şehirleşme fırsatları yaratır ve konut, ticari alan ve sosyal donatılar gibi farklı yapı türlerinin entegre planlanmasını sağlar. Gelir getirici projeler kapsamında, projeden elde edilen toplam hasılatın kamuya ayrılan oranı ekonomik fayda sağlar ve arazi değerindeki artış, kamuya uzun vadeli gelir kaynağı yaratır. Kentsel dönüşüm süreçlerini hızlandırma, özellikle büyük şehirlerde ve değerli arazilere sahip bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin hızlanmasını sağlar ve riskli, eski yapıların yenilenmesini teşvik eder. İş birliği ve denetim, kamu-özel sektör iş birliği sayesinde projelerin daha etkili ve verimli yürütülmesine olanak tanır ve detaylı sözleşmelerle tarafların hak ve yükümlülüklerini açıkça belirler. İstihdam ve ekonomik canlanma, inşaat projelerinin istihdam yaratmasını ve yerel ekonomiye katkıda bulunmasını, ticari alanların geliştirilmesinin ise yerel iş dünyasına destek sağlamasını mümkün kılar. Ancak bazı eksiler de söz konusudur. Şeffaflık sorunları, ihale süreçlerinde şeffaflık eksikliği

nedeniyle kamu yararının zedelenmesine yol açabilir. Kamu ile özel sektör arasında yapılan sözleşmelerin kamuoyuna yeterince açık olmaması eleştirilere neden olabilir. Anlaşmazlık riski, hasılat paylaşımı oranlarının belirlenmesi ve uygulanması konusunda taraflar arasında uyuşmazlıklara yol açabilir ve beklenmedik maliyet artışları tarafların haklarını olumsuz etkileyebilir. Çevresel ve sosyal etkiler, projelerin doğal kaynakları tahrip etmesi veya sosyal dokuyu bozması gibi olumsuz sonuçlar doğurabilir. Büyük ölçekli projeler ise mevcut nüfus için sosyal gerilim yaratabilir. Kamu yararına uygunluk, projelerin özel sektörün kârını maksimize etmeye yönelik tasarlanması nedeniyle kamu yararını ikinci plana atabilir ve kamuoyunda güvensizlik yaratabilir. Denetim eksiklikleri, projelerin denetim mekanizmalarının zayıf olması nedeniyle özel sektörün yükümlülüklerini tam olarak yerine getirmemesine ve kamu kurumlarının yeterince etkili olamamasına yol açabilir. Uzun süreli projelerde risk, hasılat paylaşımı oranlarının değişen piyasa koşullarına uyum sağlayamaması nedeniyle kamuya beklenenden daha düşük gelir getirebilir ve gecikmeler projelerin planlanan sürede tamamlanamamasına neden olabilir. Sosyal adalet ve erişim sorunları, yüksek maliyetli ve lüks projelerin düşük gelirli kesimlerin bu projelerden faydalanmasını zorlaştırması ve proje sonunda elde edilen bağımsız birimlerin fiyatlarının yerel halkın ekonomik gücünü aşması gibi durumlar yaratabilir.

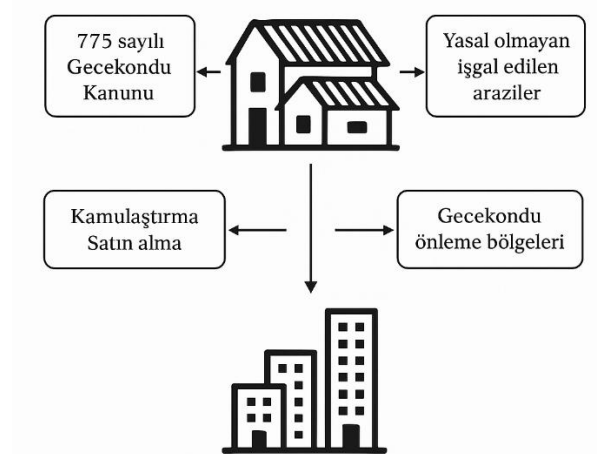
Hasılat paylaşımı modeli, kamu arazilerinin ekonomik değerini artırarak kentsel dönüşüm ve modern şehirleşme süreçlerini hızlandırmada etkili bir araçtır. Ancak modelin başarısı, şeffaf ihale süreçleri, etkin denetim mekanizmaları, çevresel ve sosyal etkilerin dikkate alınması ve kamu yararının ön planda tutulması gibi kritik unsurlara bağlıdır. Aksi takdirde, modelin avantajları yerini ekonomik, sosyal ve çevresel sorunlara bırakabilir.

2.3.3. Gecekondu Kanunu Esaslı Model

Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreçlerinde özellikle gecekondu alanlarının dönüşümünü hedefleyen bir yaklaşım olarak önemli bir yer tutmaktadır. Bu model, 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nu temel alarak, yasal olmayan şekilde işgal edilen belediye veya devlet arazilerinde yerleşmiş olan yapıların dönüştürülmesi, bu tür yapılaşmaların önlenmesi ve şehirlerin planlı bir şekilde gelişimini sağlama amacı taşımaktadır. Gecekondu Kanunu, 1966 yılında yürürlüğe girmiş olup, Türkiye'de kentleşme sürecinde önemli bir sorun olarak ortaya çıkan gecekondulaşmanın kontrol

altına alınması ve mevcut gecekonduların rehabilitasyonu için bir yasal çerçeve sunmaktadır. Bu modelin temel dayanağı olan 775 sayılı Gecekondu Kanunu, gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeniden gecekonduların inşasını önlemek amacıyla bir dizi tedbir öngörmektedir. Kanun, belediyelere ve ilgili kamu kurumlarına, gecekonduların önleme bölgeleri oluşturma yetkisi tanımakta ve bu bölgelerdeki vakıflara ait mülklerin kamu adına tescil edilmesini sağlamaktadır. Ayrıca, gecekonduların yer alan özel mülkiyetlere yönelik satın alma ve kamulaştırma süreçlerini düzenlemekte ve bu alanların dönüştürülmesi için gerekli hukuki altyapıyı sunmaktadır. Bu düzenlemeler, gecekonduların temizlenerek planlı kentleşmeye kazandırılmasını ve kentlerin yaşam standartlarının artırılmasını hedeflemektedir (ÇŞB, 2017).

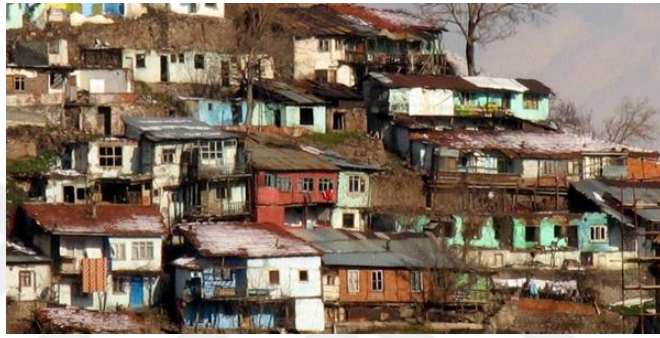
Gecekondu Kanunu Esaslı Model, yalnızca mevcut gecekonduların dönüştürülmesiyle sınırlı kalmamakta, aynı zamanda gelecekte yeni gecekonduların oluşmasını önlemeye yönelik koruyucu tedbirler içermektedir. Bu kapsamda, gecekonduların önleme bölgeleri ilan edilmekte ve bu bölgelerde sosyal konut projeleri gibi düşük gelirli gruplara yönelik alternatif barınma çözümleri sunulmaktadır. Bu süreç hem sosyal hem de mekansal eşitsizliklerin azaltılmasına katkı sağlamakta ve düşük gelir gruplarının planlı kentleşme süreçlerine dahil edilmesine olanak tanımaktadır.



Şekil 2.3. Gecekondu Kanunu Esaslı Model (Araştırmacı tarafından oluşturuldu)

Modelin uygulanmasında, kamu kurumları ve yerel yönetimlerin etkin bir iş birliği içerisinde hareket etmesi önemlidir. Belediyeler, gecekonduların önleme bölgelerinin

planlanmasında ve bu alanlarda yaşayan insanların sosyal ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamada kilit bir rol üstlenmektedir. Öte yandan, merkezi yönetim, bu sürecin finansmanını sağlamak ve gerekli yasal düzenlemeleri yapmak suretiyle yerel yönetimleri desteklemektedir. Gecekondu Kanunu kapsamında, kamulaştırma veya satın alma yoluyla elde edilen araziler üzerinde sosyal konut projeleri geliştirilmekte ve bu alanlarda yaşayan gecekondu sakinleri için alternatif barınma olanakları sunulmaktadır. Böylece, dönüşüm süreçleri hem hukuki bir çerçevede yürütülmekte hem de sosyal kabul edilebilirlik açısından daha sürdürülebilir bir zemin oluşturulmaktadır.



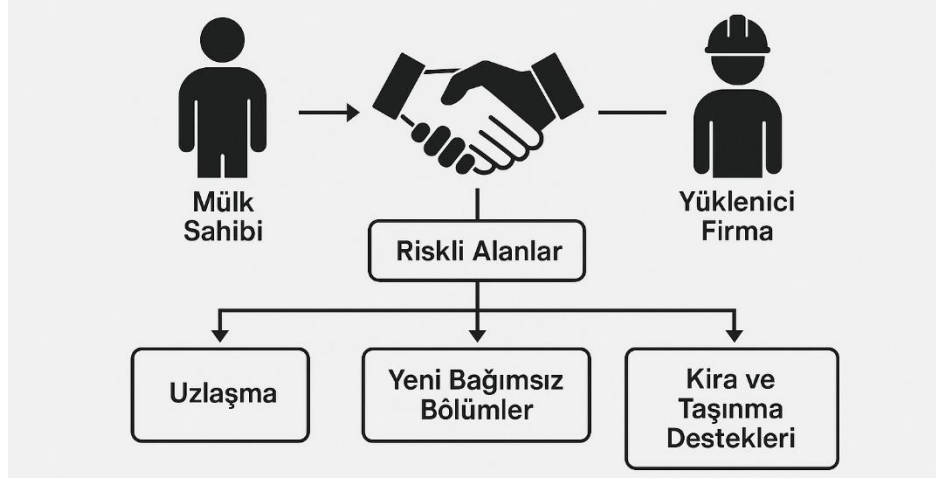
Şekil 2.4. Gecekondu Yansıması

Planlı kentleşme, gecekondu alanlarının planlı ve düzenli şehirleşmeye entegrasyonunu sağlayarak şehirlerin altyapı standartlarını iyileştirir ve estetik ile fonksiyonel bir kent yapısı oluşturur. Sosyal eşitlik açısından, düşük gelir gruplarına sosyal konut projeleri ve alternatif barınma olanakları sunularak sosyal eşitsizliklerin azaltılmasına katkıda bulunulur. Gecekondu önleme bölgeleri sayesinde gelecekteki düzensiz yapılaşmalar önlenir. Yasal çerçeve, 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile dönüşüm süreçleri için güçlü bir hukuki temel sunar ve kamulaştırma, satın alma, yeniden yapılandırma süreçlerinin yasal dayanaklarla yürütülmesini sağlar. Toplum destekli dönüşüm ile gecekondu sakinlerine taşınma yardımı, kira desteği ve bilgilendirme sağlanarak sosyal kabul edilebilirlik artırılır. Hak sahiplerinin katılımıyla daha adil ve sürdürülebilir bir dönüşüm süreci yürütülür. Sürdürülebilirlik açısından, gecekonduların rehabilitasyonu çevresel ve mekânsal sürdürülebilirliği destekler, altyapı eksiklikleri giderilerek uzun vadeli çözümler üretilir. Yerel yönetimlere destek, belediyelerin merkezi yönetimden finansal ve yasal destek alarak

daha etkin projeler yürütmesini sağlar. Kentsel estetik ise gecekonduların alanlarının dönüştürülmesiyle şehir estetiğini ve yaşam kalitesini artırır. Bununla birlikte, yerinden edilme endişesi, gecekonduların sakinlerinin yer değiştirme ve alternatif barınma seçeneklerine erişim konusunda kaygı duymasına ve sosyal huzursuzluklara neden olabilir. Sosyoekonomik zorluklar, düşük gelirli sakinlerin sosyal konutlara erişimindeki maliyet engelleri ve taşınma süreçlerinin yarattığı ek yüklerle kendini gösterebilir. Finansal yük, sosyal konut projelerinin ve dönüşüm süreçlerinin yüksek maliyet gerektirmesi nedeniyle merkezi ve yerel yönetimlerin bütçe kısıtlamalarından kaynaklanabilir ve dönüşüm hızını yavaşlatabilir. Katılım eksikliği, halkın dönüşüm sürecine yeterince dahil edilmemesi durumunda projelere karşı direniş ve memnuniyetsizlik yaratabilir. Yetersiz bilgilendirme ve iletişim sürecin başarısını olumsuz etkileyebilir. Kamulaştırma sorunları, süreçte hak sahipleri ile kamu kurumları arasında anlaşmazlıklara yol açarak mülkiyet haklarıyla ilgili sorunlar nedeniyle sürecin uzamasına ve maliyetlerin artmasına sebep olabilir. Sosyal ayrışma, gecekonduların sakinlerinin mevcut sosyal çevrelerinden kopması ve yeni yerleşim bölgelerinin uzak ya da altyapı açısından yetersiz olmasıyla toplumsal uyumu olumsuz etkileyebilir. Yetersiz denetim ise dönüşüm projelerinin uygulama süreçlerinde kalitesiz veya eksik tamamlanmasına yol açarak hedeflenen faydanın tam olarak sağlanamaması riskini ortaya çıkarabilir (ÇŞB, 2017).

2.3.4. Anlaşma Esaslı Model

Kentsel dönüşüm süreçlerinde, özellikle riskli alan olarak ilan edilen bölgelerde, mülk sahiplerinin belirli bir yüklenici firma ile anlaşma yapmasının zorunlu olduğu durumlarda uygulanan bir model olarak dikkat çekmektedir. Bu model, mülk sahipleri ile yüklenici firmalar arasında sağlanan uzlaşmaya dayalı olarak işlemekte ve tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin, genel ölçütler çerçevesinde belirlenmesi esasına dayanmaktadır. Ancak, bu modelin uygulamasında, katılım oranları ve hak sahiplerine düşecek payların dağılımına ilişkin ayrıntılı ve standartlaştırılmış bir düzenleme bulunmamakta, genel çerçeveye dayalı bir yaklaşım benimsenmektedir. Bu yönüyle model, esnek ancak taraflar arasındaki anlaşmaya bağlı bir yapıya sahiptir.



Şekil 2.5. Anlaşma Esaslı Model (Araştırmacı tarafından oluşturuldu)

Anlaşma Esaslı Model'in temel işleyişinde, öncelikle bir mülkün riskli alan kapsamında değerlendirilmesi ve bu kapsamda dönüşüme tabi tutulması gerekmektedir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un hükümleri uyarınca, riskli alan ilan edilen bölgelerdeki mülk sahipleri, yapılarının yeniden inşası sürecinde bir yüklenici firma ile anlaşmak durumundadır. Bu süreçte, taraflar arasında uzlaşmanın sağlanması, çoğunlukla belediye süreçlerine dahil edilen bir danışmanlık firması veya arabuluculuk hizmetleri aracılığıyla gerçekleştirilmektedir. Danışmanlık firması, mülk sahiplerinin haklarını korurken, yüklenici firmaların projeyi uygulanabilir kılmasını ve anlaşmanın tüm taraflar için tatmin edici bir zeminde gerçekleşmesini sağlamayı hedefler (ÇŞB, 2017).

Modelin uygulanmasında, mülk sahipleri ve yüklenici firma arasında yapılacak anlaşmanın temel unsurları, yerel yönetimler ve ilgili mevzuat çerçevesinde belirlenen genel ölçütlere dayanmaktadır. Bu ölçütler, genellikle yapılaşma hakkının transferi, mülk sahiplerine sağlanacak yeni bağımsız bölümler, proje süresince yapılacak kira yardımları ve taşınma destekleri gibi unsurları kapsar. Ancak, bu tür unsurların dağılımı ve katılım oranları konusunda net ve ayrıntılı bir standart bulunmamakta, her projenin koşullarına göre değişkenlik göstermektedir. Bu durum, bir yandan taraflara esneklik sağlarken, diğer yandan taraflar arasında uyuşmazlıkların ortaya çıkmasına neden olabilecek bir belirsizlik yaratmaktadır.

Anlaşma Esaslı Model'in avantajları arasında, mülk sahiplerine kentsel dönüşüm sürecine doğrudan katılım fırsatı sunması ve yüklenici firmaların projeleri ekonomik

açından sürdürülebilir kılmasını sağlaması bulunmaktadır. Bu model, özellikle bireysel hak sahiplerinin taleplerinin karşılanması ve projelerin hızlı bir şekilde uygulanması açısından önemli bir araç olarak değerlendirilmektedir. Ayrıca, belediyelerin ve danışmanlık şirketlerinin sürece dahil olması, taraflar arasındaki iletişimi kolaylaştırmakta ve anlaşma süreçlerinin daha şeffaf bir şekilde yürütülmesine olanak tanımaktadır. Bununla birlikte, modelin uygulamasında çeşitli zorluklar da bulunmaktadır. Katılım oranları ve dağılım değerleri konusunda net kriterlerin bulunmaması, hak sahipleri ile yüklenici firmalar arasında görüş ayrılıklarına neden olabilmekte ve anlaşma sürecini uzatabilmektedir. Ayrıca, sürecin şeffaf bir şekilde yönetilmemesi durumunda, taraflar arasında güven kaybı yaşanabilmekte ve bu durum kentsel dönüşüm projelerinin başarısını olumsuz yönde etkileyebilmektedir. Bu nedenle, modelin uygulanmasında tarafların hak ve yükümlülüklerini net bir şekilde belirleyen sözleşmelerin yapılması, belediyelerin ve diğer ilgili kamu kuruluşlarının sürece daha aktif bir şekilde katılım göstermesi ve projelerin denetim mekanizmalarıyla desteklenmesi büyük önem taşımaktadır.

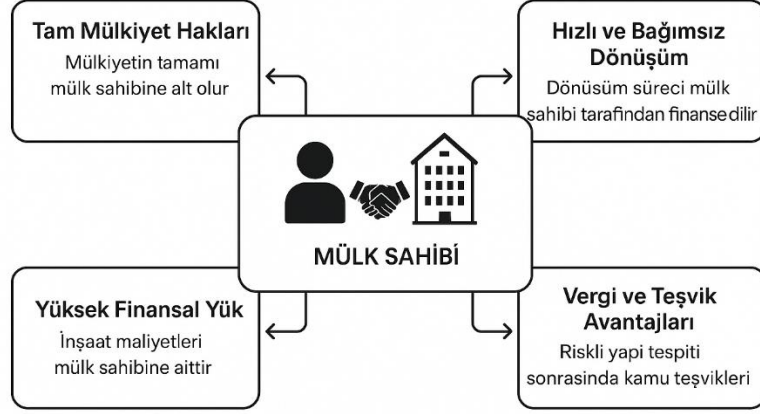
Anlaşma esaslı model, taraflara esneklik sağlanması özelliğiyle, mülk sahipleri ve yüklenici firmaların projeye özgü ihtiyaçlara göre anlaşma yapma olanağı sunar. Genel bir çerçeveye bağlı kalınmakla birlikte tarafların taleplerine uygun özelleştirilmiş çözümler geliştirilebilir. Doğrudan katılım fırsatı, mülk sahiplerine kentsel dönüşüm sürecine doğrudan katılma ve haklarını savunma olanağı tanır. Bireysel hak sahiplerinin taleplerine duyarlı bir yaklaşım benimsenir. Hızlı uygulama imkanı, tarafların uzlaşması durumunda projelerin hızlı bir şekilde hayata geçirilmesini sağlar. Danışmanlık ve arabuluculuk, belediyelerin ve danışmanlık şirketlerinin sürece dâhil olmasıyla iletişimi kolaylaştırır ve uyuşmazlıkların çözümüne katkı sağlar. Arabuluculuk mekanizmaları, mülk sahiplerinin haklarının korunmasına destek olur. Ekonomik sürdürülebilirlik, yüklenici firmalar için projelerin ekonomik olarak uygulanabilir kılınmasını ve riskli alanlardaki dönüşüm süreçlerinin ekonomik yükünün hafifletilmesini sağlar. Hak sahiplerine destek, kira yardımı, taşınma desteği ve yeni bağımsız bölümler gibi faydalar sunarak hak sahiplerinin süreçten olumlu etkilenmesini hedefler. Şeffaflık potansiyeli, belediyelerin ve kamu kuruluşlarının sürece aktif katılımıyla artabilir ve güven ortamı yaratılabilir. Bununla birlikte bazı eksiler de vardır. Standart eksikliği, katılım oranları, hak dağılımı ve diğer önemli kriterler konusunda net ve standartlaştırılmış ölçütlerin bulunmaması nedeniyle

belirsizlik yaratabilir. Her projede farklılık gösteren düzenlemeler, taraflar arasında uyuşmazlıklara yol açabilir. Uzlaşma sürecinin zorluğu, tarafların çıkarlarının örtüşmemesi durumunda anlaşma süreçlerinin uzun sürmesine ve projelerin gecikmesine neden olabilir. Görüş ayrılıkları, hak sahipleri ile yüklenici firmalar arasında gerginlik yaratabilir. Şeffaflık sorunları, sürecin yeterince açık ve şeffaf bir şekilde yürütülmemesi nedeniyle güven kaybına yol açabilir. Bu durum, hak sahiplerinin ve kamuoyunun projelere karşı olumsuz bir tutum geliştirmesine neden olabilir. Güven eksikliği, taraflar arasında güvenin sağlanamaması nedeniyle anlaşma süreçlerini olumsuz etkileyebilir. Yetersiz bilgilendirme ve iletişim, mülk sahiplerinde endişe yaratabilir. Yasal çerçeve sorunları, mevzuatın esnek yapısının sürecin uygulanmasında karmaşıklık yaratmasına ve hak ile yükümlülüklerin net bir şekilde belirlenmemesi nedeniyle hukuki uyuşmazlık riskinin artmasına neden olabilir. Ekonomik riskler, proje maliyetlerindeki artış veya beklenen gelirlerin elde edilememesi gibi durumlarla yüklenici firmaların projeyi tamamlayamamasına yol açabilir. Yüklenici firmanın iflası gibi durumlar ise mülk sahiplerini olumsuz etkileyebilir. Uzun süreçler, danışmanlık ve arabuluculuk süreçlerinin uzaması nedeniyle projelerin hayata geçirilmesini geciktirebilir. Belediyelerin sürece yeterince aktif katılmaması da uygulama aşamasında sorunlara yol açabilir (ÇŞB, 2017).

Anlaşma Esaslı Model, kentsel dönüşüm projelerinde esneklik ve uzlaşmaya dayalı bir çözüm sunmasıyla önemli bir araçtır. Doğru uygulandığında, hak sahiplerinin taleplerine yanıt verebilir ve projelerin ekonomik sürdürülebilirliğini destekleyebilir. Ancak, standart eksikliği, şeffaflık sorunları ve güven kaybı gibi zorluklar, modelin etkinliğini azaltabilir. Bu nedenle, tarafların hak ve yükümlülüklerini net bir şekilde belirleyen sözleşmeler yapılması, belediyelerin rehberlik rolünü artırması ve denetim mekanizmalarının güçlendirilmesi kritik öneme sahiptir.

2.3.5. Bedel Esaslı Model

Bedel esaslı model, genel hatlarıyla kat karşılığı modele benzerlik gösterse de temel fark, mülk sahibinin projeyi tamamen finanse etmesi ve mülkiyetin tamamının kendisinde kalmasıdır. Yüklenicinin görevi, inşaatın tamamlanmasıyla sona erer ve bu noktadan sonra yapıya ilişkin herhangi bir hak talep edemez.



Şekil 2.6. Bedel Esası Model (Araştırmacı tarafından oluşturuldu)

Bu modelin uygulanmasında, öncelikle mülk sahibi ile yüklenici firma arasında bir sözleşme imzalanır. Sözleşme, yapının imar durumu, maliyet kalemleri ve inşaat süreci gibi detayları içermektedir. İnşaat süreci, mülk sahibinin finansmanı ile yürütülmekte, inşaat tamamlandıktan sonra ise tüm bağımsız birimler mülk sahibinin mülkiyetinde kalmaktadır. Bedel esaslı model, genellikle parsel bazında uygulandığı için bireysel yapıların yenilenmesi ya da küçük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinde tercih edilmektedir. Bu modelde, mülk sahibinin inşaat sürecine doğrudan dahil olması ve süreci finanse etmesi nedeniyle, yapı üzerindeki tüm hakları koruma altına alınmaktadır (ÇŞB, 2017).

Bedel esaslı modelin uygulanabilirliği, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile desteklenmekte ve bu kanun kapsamında sağlanan çeşitli teşviklerden faydalanmaktadır. Bu teşvikler arasında, riskli yapı tespiti yapılmış olan taşınmazlarda mülk sahibine sağlanan vergi avantajları, harç muafiyetleri, kira desteği ve benzeri destek mekanizmaları bulunmaktadır. Bu tür avantajlar, mülk sahiplerinin finansal yüklerini hafifletmekte ve bedel esaslı modelin uygulanmasını kolaylaştırmaktadır.

Bedel esaslı model, mülk sahibinin mali sorumluluğu üstlenmesi ve mülkiyetin tamamen kendisinde kalması nedeniyle, genellikle ekonomik olarak bu süreci finanse edebilecek kapasitede olan hak sahipleri tarafından tercih edilmektedir. Bu model, özellikle mevcut imar durumunun kullanıldığı ve büyük ölçekli yeniden planlama gerektirmeyen dönüşüm projelerinde uygulanmaktadır. Parsel bazında uygulanan bu

model, bireysel mülk sahipleri için avantajlı bir çözüm sunarken, aynı zamanda daha hızlı ve bağımsız bir dönüşüm süreci sağlamaktadır.

Modelin avantajları arasında, mülk sahibinin tüm haklarını koruyarak yapıyı yeniden inşa ettirebilmesi ve inşaatın tamamlanmasının ardından herhangi bir hak kaybına uğramaması yer almaktadır. Ayrıca, yüklenici firmanın yalnızca inşaat sürecinde yer alması ve mülkiyet üzerinde hak iddia etmemesi, mülk sahipleri açısından bu modeli cazip hale getirmektedir. Bununla birlikte, inşaat maliyetlerinin tamamen mülk sahibi tarafından karşılanması, bedel esaslı modelin yalnızca ekonomik gücü yüksek bireyler tarafından tercih edilmesine yol açabilmektedir.

Bedel esaslı modelin uygulanmasında karşılaşılan temel zorluklar arasında, inşaat sürecinin maliyetlerinin doğru hesaplanması, sürecin denetimi ve mülk sahibinin finansman konusunda yaşayabileceği olası sorunlar yer almaktadır. Bu nedenle, sürecin başlangıcında detaylı bir mali planlama yapılması ve yüklenici ile yapılan sözleşmenin hukuki açıdan titizlikle hazırlanması gerekmektedir. Ayrıca, yerel yönetimlerin ve kamu kuruluşlarının sağladığı teşviklerin süreç boyunca etkili bir şekilde kullanılabilmesi, modelin başarısı açısından kritik öneme sahiptir.

Bedel esaslı model, kentsel dönüşüm süreçlerinde bireysel mülk sahipleri için etkin ve hak temelli bir çözüm sunmaktadır. Model, özellikle mevcut imar planı çerçevesinde hızlı dönüşümün sağlanabileceği durumlarda ideal bir seçenek olarak değerlendirilmektedir. Ancak, maliyetlerin mülk sahibine ait olması, bu modelin yalnızca belirli ekonomik güce sahip bireyler tarafından uygulanabilir olmasını beraberinde getirmektedir. Dolayısıyla, bu modelin sürdürülebilir ve geniş kapsamlı bir şekilde uygulanabilmesi için, kamu teşviklerinin kapsamının artırılması ve finansman çözümlerinin geliştirilmesi gerekmektedir.

Tam mülkiyet hakları, mülk sahibinin yapının inşasından sonra tüm mülkiyet haklarını korumasını ve bağımsız birimlerin tamamının kendisine ait olmasını sağlar. Yüklenici firma, inşaat tamamlandıktan sonra yapı üzerinde herhangi bir hak talep edemez. Hızlı ve bağımsız dönüşüm, sürecin tamamen mülk sahibinin kontrolünde olmasıyla dönüşümün daha hızlı ve bağımsız bir şekilde tamamlanmasına olanak tanır. Parsel bazında uygulandığı için geniş kapsamlı kentsel dönüşüm projelerine gerek kalmadan bireysel çözümler sunar. Vergi ve teşvik avantajları, 6306 sayılı Kanun kapsamında sağlanan vergi avantajları, harç muafiyetleri ve kira destekleriyle mülk sahibinin mali

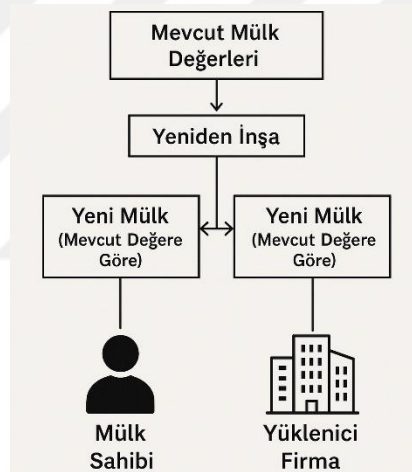
yükünü hafifletir. Kamu teşvikleri, modelin ekonomik uygulanabilirliğini artırır. Hak kaybı riski olmaması, mülk sahibinin yapı üzerindeki tüm haklarını korumasını ve hak kaybı endişesi yaşamamasını sağlar. Mülk sahibi, yapının finansmanını üstlenerek süreci doğrudan yönetme avantajına sahiptir. Ekonomik yatırım açısından, yüksek ekonomik güce sahip mülk sahipleri için mülklerini yeniden inşa ettirerek değerini artırma fırsatı sunar. Yüklenici firma yalnızca inşaat sürecinde yer aldığı için mülk sahipleri yatırımın tüm getirilerinden faydalanır. Esneklik ve kontrol, mülk sahiplerinin projenin tüm aşamalarında kontrolü ellerinde tutmasını sağlar. Yüklenici firma ile yapılan sözleşme çerçevesinde maliyet, süre ve diğer detaylar üzerinde tam kontrol sağlanır. Bununla birlikte, modelin bazı eksileri de vardır. Yüksek finansal yük, inşaat maliyetlerinin tamamen mülk sahibi tarafından karşılanmasını gerektirir ve bu durum modelin yalnızca ekonomik gücü yüksek bireyler tarafından uygulanabilmesine neden olur. Düşük gelir grupları için bu model finansal açıdan uygulanabilir değildir. Maliyet hesaplama zorlukları, inşaat sürecindeki maliyetlerin doğru bir şekilde hesaplanmasını zorlaştırır ve beklenmeyen maliyet artışları mülk sahiplerini zor durumda bırakabilir. Hatalı mali planlama, projenin durmasına veya gecikmesine yol açabilir. Denetim ihtiyacı, inşaatın tüm aşamalarında düzenli denetim gerektirir. Mülk sahipleri teknik bilgiden yoksun olduklarında, yüklenicinin performansını değerlendirme konusunda zorlanabilir. Finansman sorunları, mülk sahibinin ödeme planını aksatması durumunda inşaat sürecinin yarım kalmasına veya durmasına neden olabilir. Yetersiz finansman, projenin süresini uzatabilir ve maliyeti artırabilir. Belediye ve kamu desteğine bağımlılık, kamu teşviklerinin yetersiz kalması durumunda mülk sahipleri üzerindeki mali yükü artırabilir. Yerel yönetimlerin sürece aktif katılım göstermemesi modelin başarısını olumsuz etkileyebilir. Sınırlı kapsam, modelin genellikle parsel bazında uygulanmasından dolayı büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerine uygun olmamasına neden olur. Geniş alanlarda dönüşüm gerektiren bölgelerde bu model yetersiz kalabilir. Sosyal adalet sorunu, modelin yalnızca ekonomik gücü yüksek bireyler tarafından uygulanabilir olması nedeniyle sosyal eşitlik açısından eleştirilmesine yol açabilir. Daha düşük gelir gruplarının bu modele erişim sağlaması güçtür.

Bedel Esaslı Model, mülk sahipleri için mülkiyet haklarını koruyarak ve tam kontrol sağlayarak kentsel dönüşüm süreçlerinde etkin bir çözüm sunar. Ancak, yüksek maliyet yükümlülüğü ve sınırlı sosyal erişim gibi dezavantajlar, modelin geniş

kitlelere hitap edebilmesi için kısıtlayıcı faktörlerdir. Bu modelin daha yaygın ve sürdürülebilir bir şekilde uygulanabilmesi için, kamu teşviklerinin artırılması, uygun finansman seçeneklerinin geliştirilmesi ve yerel yönetimlerin desteğiyle süreçlerin daha etkin hale getirilmesi gerekmektedir.

2.3.6. Değer Esaslı Model

Türkiye'de kentsel dönüşüm süreçlerinde, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında uygulanan bir yöntem olup, mevcut mülk değerleri ile yeniden inşa edilecek alanların paylaşımını esas alan bir modeldir. Bu model, kentsel dönüşüm alanlarında, taraflar arasında adil bir paylaşım mekanizması oluşturmayı hedeflemekte ve hem mülk sahiplerinin hem de yüklenicilerin haklarını gözeterek, sürecin verimli bir şekilde ilerlemesine olanak tanımaktadır.



Şekil 2.7. Değer Esaslı Model (Araştırmacı tarafından oluşturuldu)

Değer esaslı modelin temel dayanağı, mevcut yapıların piyasa değerleri ile yeni inşaat alanlarının ekonomik değerlerini esas alan bir paylaşım sisteminin geliştirilmesidir. Bu bağlamda, riskli alan ilan edilen bölgelerde veya riskli yapı statüsündeki binalarda, mülk sahiplerinin mevcut taşınmazlarının değeri hesaplanmakta ve bu değer, inşaat sürecinde hak sahiplerinin yeniden sahip olacakları mülklerin büyüklüğü, türü ve konumu gibi unsurların belirlenmesinde temel bir ölçüt olarak kullanılmaktadır. İnşaat süreci tamamlandıktan sonra, mülk sahipleri ve yüklenici firma arasında oluşturulan

bu değer tabanlı paylaşım sistemi, tarafların haklarını net bir şekilde ortaya koymaktadır (ÇŞB, 2017).

Modelin uygulanmasında, mülk sahipleri ile yüklenici firma arasında bir anlaşma yapılmakta ve bu anlaşmada mevcut yapıların değerleri, yeni inşa edilecek yapılar üzerinden paylaşım oranlarını belirlemektedir. Örneğin, bir mülk sahibinin mevcut yapısının değeri yüksekse, yeni projede daha büyük bir pay alması beklenirken, düşük değerdeki yapıların sahipleri daha küçük bir hakka sahip olmaktadır. Bu durum, mülk sahiplerinin var olan taşınmazlarının ekonomik değerlerini gözeterek, yeniden yapılaşma sürecine adil bir şekilde entegre edilmesini sağlamaktadır.

Değer esaslı modelin bir diğer önemli unsuru, inşaat alanlarının ekonomik değerinin de paylaşım sistemine dahil edilmesidir. Yeniden yapılandırılacak alanlarda ortaya çıkan bağımsız birimlerin konum, kat durumu, büyüklük gibi özellikleri, her birimin değerini farklılaştırmakta ve bu farklılıklar paylaşım oranlarına yansıtılmaktadır. Böylece hem mülk sahiplerinin hem de yüklenicilerin hakları, ekonomik değerler üzerinden daha objektif bir zeminde belirlenmektedir.

Modelin uygulanması sırasında, yerel yönetimlerin ve danışmanlık firmalarının sürece dahil olması önemlidir. Bu kurumlar, mevcut yapıların değerlerinin doğru bir şekilde tespit edilmesi, yeni yapıların paylaşım planının oluşturulması ve taraflar arasında uzlaşmanın sağlanması süreçlerinde kritik bir rol oynamaktadır. Ayrıca, 6306 sayılı Kanun çerçevesinde sağlanan teşvikler, modelin uygulanabilirliğini artırmakta ve tarafların ekonomik yüklerini hafifletmektedir. Bu teşvikler arasında vergi avantajları, harç muafiyetleri ve kira yardımları gibi unsurlar bulunmaktadır.

Değer esaslı modelin avantajları arasında, paylaşım sürecinin ekonomik ölçütlere dayandırılarak daha adil bir mekanizma oluşturulması, mülk sahiplerinin haklarının korunması ve projelerin yükleniciler açısından daha ekonomik bir şekilde sürdürülebilir hale getirilmesi yer almaktadır. Ancak, modelin uygulanmasında bazı zorluklar da ortaya çıkabilir. Özellikle, mevcut yapıların değerlerinin tespiti sırasında yaşanabilecek uyuşmazlıklar, taraflar arasında güven sorunlarına yol açabilir. Bu nedenle, değer tespiti sürecinin şeffaf bir şekilde yürütülmesi, tüm tarafların haklarının korunması açısından büyük önem taşımaktadır.

Adil paylaşım mekanizması, mülk sahiplerinin mevcut taşınmazlarının piyasa değerine dayalı olarak paylaşım yapmasını sağlayarak adil bir sistem oluşturur.

Yüklenici ve mülk sahipleri arasındaki hakların ekonomik ölçütlere dayandırılması, anlaşmazlıkları azaltır. Ekonomik değer odaklı yaklaşım, yeni yapıların konum, büyüklük ve diğer özelliklerine dayalı ekonomik değerlemelerle paylaşımın objektif ve adil olmasını sağlar. Bu durum, mülk sahiplerinin haklarının korunmasını ve yeniden yapılaşma sürecine entegrasyonunu kolaylaştırır. Hak sahiplerine güvence, mevcut yapıların ekonomik değerine dayalı paylaşım yoluyla mülk sahiplerinin taşınmazlarını koruma altına alır ve dönüşüm projelerine katılım motivasyonlarını artırır. Yükleniciler için sürdürülebilirlik, ekonomik bazlı paylaşım süreçlerinin projelerin daha ekonomik ve planlı şekilde yürütülmesini sağlar ve değerlendirme hatalarını minimize eder. Yerel yönetim ve danışmanlık katkısı, uzmanların değer tespiti ve paylaşım planlarının şeffaf şekilde oluşturulmasına destek vermesiyle sürecin daha etkili yürütülmesini sağlar. Kamu teşvikleri, 6306 sayılı Kanun kapsamında sağlanan vergi avantajları, harç muafiyetleri ve kira yardımlarıyla modelin ekonomik yüklerini hafifletir ve uygulanabilirliğini artırır. Şeffaflık ve uzlaşma, ekonomik verilerin temel alınmasıyla taraflar arasında uzlaşma zeminini güçlendirir ve şeffaf süreçler güven ortamını destekler. Bununla birlikte, değer tespiti sorunları sürecin en önemli eksilerinden biridir. Mevcut yapıların ekonomik değerlerinin belirlenmesi sırasında taraflar arasında uyuşmazlıklar yaşanabilir. Yanlış veya eksik değerlendirme, güven sorunlarına yol açabilir. Şeffaflık eksikliği, değer tespiti ve paylaşım süreçlerinin yeterince açık yürütülmemesi nedeniyle taraflar arasında memnuniyetsizlik yaratabilir. Hak sahipleri veya yüklenicinin sürece dair şüpheleri, anlaşmazlıkları artırabilir. Paylaşım planı karmaşıklığı, yeni yapıların konum, büyüklük ve özelliklerine göre farklı değerlerde olması nedeniyle paylaşım planlarını zorlaştırabilir. Bu karmaşıklık, sürecin uzamasına ve taraflar arasında iletişim sorunlarına yol açabilir. Maliyet ve uygulama zorlukları, yerel yönetimlerin ve danışmanlık firmalarının yeterince aktif katılım göstermemesi durumunda aksamalara ve gecikmelere neden olabilir. Ekonomik riskler, gayrimenkul piyasasındaki dalgalanmaların değer tespit süreçlerini etkilemesi ve paylaşım planlarını zorlaştırmasıyla ortaya çıkar. Değerleme hataları, taraflardan birinin ekonomik kayba uğramasına neden olabilir. Güven sorunları, hak sahiplerinin değerlendirme süreçlerine dair güven eksikliğinden kaynaklanabilir. Yanlış bilgi veya eksik bilgilendirme, uzlaşma ihtimalini düşürerek sürecin başarısız olmasına neden olabilir. Finansal yük,

paylaşım sürecinde ortaya çıkabilecek ek maliyetlerin hak sahipleri ve yükleniciler üzerinde ek bir yük oluşturmaya yol açabilir (ÇŞB, 2017).

Değer Esaslı Model, kentsel dönüşüm süreçlerinde adil paylaşım mekanizmaları oluşturmak ve ekonomik ölçütler temelinde mülk sahipleri ile yüklenici firmaların haklarını güvence altına almak için etkili bir yaklaşımdır. Ancak, değer tespiti, şeffaflık ve güven sorunları gibi zorlukların yönetilmesi, modelin başarıyla uygulanmasında kritik öneme sahiptir. Sürecin daha etkin ve sürdürülebilir hale getirilebilmesi için, yerel yönetimlerin ve kamu teşviklerinin daha aktif bir şekilde rol oynaması gerekmektedir.

2.4. İmar Hakkı Transferi

İngilizce literatürde “Transfer of Development Right” olarak geçen kavram, Türkçeye “imar hakkı devri”, “imar hakkı aktarımı” ya da “imar hakkı transferi” gibi farklı şekillerde çevrilmektedir. Bu çalışmada, söz konusu kavram “imar hakkı transferi” (İHT) terimiyle anılacaktır.

Literatür incelendiğinde, imar hakkı transferine ilişkin dört temel yaklaşımın öne çıktığı görülmektedir.

- İlk yaklaşım, İHT’yi mülkiyet ve aynı haklar çerçevesinde ele almaktadır. Bu çerçevede İHT, mülk sahibinin taşınmazı üzerindeki aynı haklarının bir kısmından ya da tamamından sürekli biçimde feragat etmesi; bu feragatin karşılığında, önceden ‘gelişme alanı’ olarak tanımlanmış bir başka bölgeye eşdeğer esaslara dayanarak ve gerektiğinde bedel ödenerek aktarılması olarak tanımlanmaktadır (Dündar, 2010). Bu doğrultuda İHT, bir parselde tanımlı olan, planla belirlenmiş bir gelişme alanına aktarılabilen ve daha yüksek yapı yoğunluğu sağlamak amacıyla devredilebilen mülkiyet kullanım haklarıdır (Ç.Ş.B, 2015).
- İkinci yaklaşım ise İHT’yi kentlerde yapılaşma yoğunluğunun, imar hakları yoluyla düzenlenmesi bağlamında değerlendirmektedir. Bu bağlamda kavram, korunması gereken alanlardaki imar haklarının azaltılması veya tamamen kaldırılması; buna karşılık gelişme potansiyeli taşıyan bölgelerde bu hakların artırılması olarak açıklanır (Pruetz ve Standridge, 2009). Aynı zamanda,

İHT'nin "toplumun gelişmesini daha az arzuladığı bölgelerden, gelişimin teşvik edilmek istendiği alanlara büyümenin transfer edilmesini sağlayan piyasa odaklı bir araç" olduğu da belirtilmiştir (Naramore ve Finnegan, 2015).

- Üçüncü yaklaşım, İHT'yi koruma odaklı bir planlama aracı olarak tanımlar. Bu görüşe göre İHT, koruma gerektiren özel alanların korunma hedeflerini desteklemek amacıyla kullanılan bir mekanizma olarak tanımlanır. Aynı zamanda bu yöntem, bir alandaki yapılaşma haklarının başka bir alana aktarılması suretiyle ilk alanın korunmasını amaçlayan gelişmiş bir strateji olarak değerlendirilmiştir (Ayten, 2003).
- Dördüncü görüş ise İHT'yi finansal bir araç olarak ele alır ve bu kavramı, imar haklarının paylara bölünerek serbest piyasa kuralları çerçevesinde bu payların alıcı ve satıcılar arasında el değiştirmesi süreci şeklinde tanımlar (Ç.Ş.B, 2015).

Bunlara ek olarak, İHT kavramına ilişkin farklı tanımlamalar da literatürde yer almaktadır. Örneğin, imar hakkı transferi, "tarımsal ve çevresel hassasiyeti yüksek bölgelerin korunması, yerleşim alanlarının dağınıklığının önlenmesi, tarihi alanların muhafazası, kompakt kentsel gelişmenin desteklenmesi ve kent merkezlerinde ticari faaliyetlerin teşvik edilmesi amacıyla geliştirilen bir sistem" olarak ifade edilmiştir (Ç.Ş.B, 2014). Göksu'ya (2003) göre ise İHT, dönüşüm veya korunması gereken alanlarda mevcut ya da potansiyel imar haklarının başka projelere aktarılması veya bu hakların menkul kıymet niteliğine dönüştürülmesi sürecidir.

2.4.1. İmar Hakkı Transferi Kavramının Gelişimi

İmar Hakkı Transferi (İHT), taşınmazlara bağlı imar haklarının ayrıştırılarak farklı bölgelere aktarılmasını mümkün kılan; aynı zamanda topluluğun gelişmeyi kontrol etme yetisini içeren bir arazi yönetimi aracıdır. Avrupa'da bu yaklaşım, özellikle İngiltere'de 1947 tarihli planlama reformları ve 1975 tarihli Topluluk Arazi Kanunu ile şekillenmiş; imar haklarının kamulaştırılması gibi radikal uygulamalar denenmiştir. Ancak bu model ekonomik dengesizliklere ve bürokratik engellere yol açarak sınırlı başarı sağlamıştır (Merriam, 1978).

ABD'de ise İHT'nin teorik temeli 1961 yılında Gerald D. Lloyd tarafından atılmış, kavram 1970'lerde Costonis, Chavooshian ve Rose gibi akademisyenler tarafından

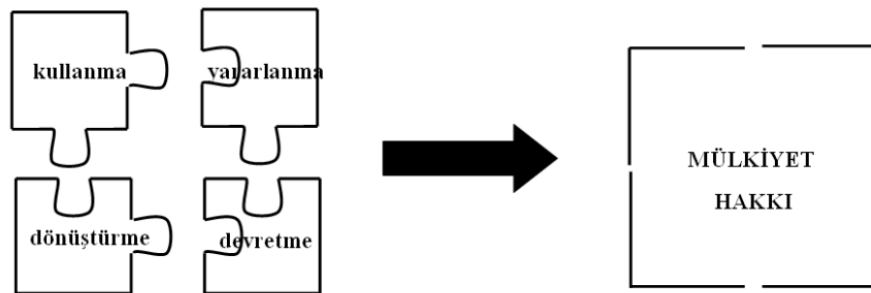
geliştirilmiştir. New York'ta 1916 yılında başlatılan imar düzenlemeleri, taşınmaz sahiplerinin kullanılmayan imar haklarını bitişik parsellerle paylaşmasına imkan tanıyarak İHT'nin erken bir örneğini oluşturmuştur. 1968'de yapılan düzenlemelerle bu hakların komşu olmayan parseller arasında da transferi sağlanmıştır (Hanly-Forde vd., 1994).

Uygulamanın adaletsizlik yaratması ve sınırlı etki göstermesi çeşitli eleştiriler almış; Costonis (1972) hem hukuki hem ekonomik boyutlarıyla değerlendirdiği analizinde “İHT bankası” ve “bitişik olmayan alanlara transfer” gibi çözümler önermiştir. Bu öneriler, İHT'nin farklı bölgelerde yaygınlaşmasına zemin hazırlamıştır.

1980'lerde ABD'de ikinci nesil programlar (örneğin Montgomery, Boulder) tasarım ve paydaş katılımı üzerine yoğunlaşırken, günümüzde Triston gibi üçüncü nesil uygulamalar teşvik mekanizmalarını ön plana çıkarmaktadır (Kaplowitz vd., 2008). ABD'deki başarılı örnekler, 1980'lerden itibaren Fransa, Almanya, Hollanda ve İtalya gibi ülkelerde de çevre koruma ve kentsel yenileme amaçlı programlara ilham vermiştir (Henger ve Bizer, 2009). Son yıllarda Brezilya, Çin ve Hindistan gibi gelişmekte olan ülkeler ise İHT'yi pazar odaklı bir araç olarak benimseyerek tarım alanlarının korunması ve kentsel verimliliğin artırılması hedefiyle uygulamaya başlamıştır (Burra, 2005). Bu tarihsel süreç, İHT'nin küresel düzeyde evrilerek farklı bağlamlara göre esnek ve çok amaçlı bir planlama aracı haline geldiğini ortaya koymaktadır.

2.4.2. İmar Hakkı Transferinin Amaç ve İlkeleri

Mülkiyet Hakkı; sahibine taşınmaz üzerinde kullanma, yararlanma, değiştirme ve devretme gibi hakları tamamen ve mutlak şekilde tanıyan bir haklar bütünüdür (bkz. Şekil 2.3).

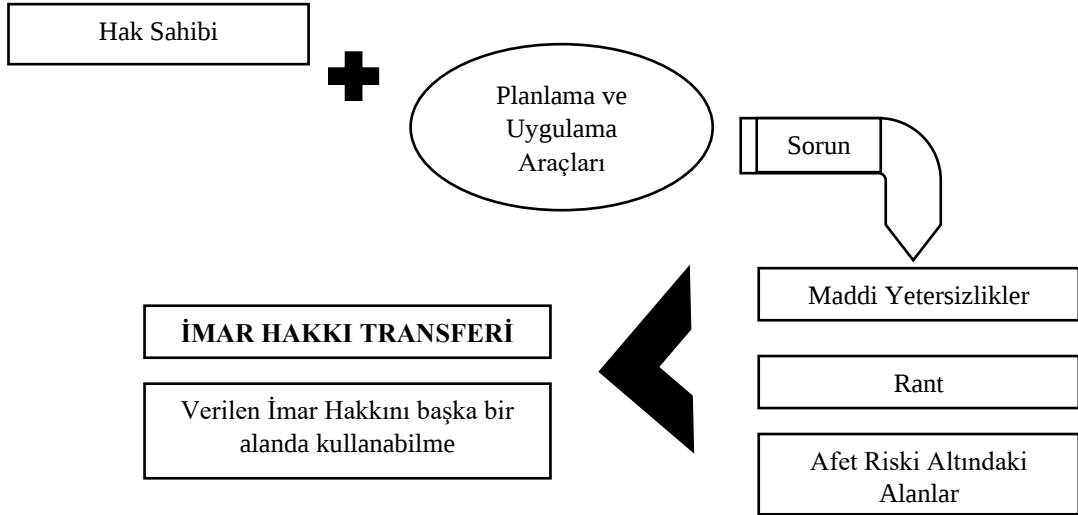


Şekil 2.8. Mülkiyet Hakkı (Dündar, 2010)

Kamusal yarar durumu söz konusu olduğunda, kanunla belirlenen haklar, özellikle tarım arazileri, doğal alanlar ve tarihi bölgelerde, mülkiyet haklarının kamu yararına yönelik olarak kullanılması ve bu alanlarda bazı sınırlamaların getirilmesi söz konusu olabilir. Bu durum, mülk sahiplerinin haklarını belirli kısıtlamalarla karşı karşıya bırakabilir. Ancak, mülkiyet hakları belirli bir bedel ödenerek devlet veya kamu kurumları tarafından edinilebilir. Bu, mülkiyetin kamu yararı amacıyla kullanılmasına olanak sağlar (Yamak, 2006).

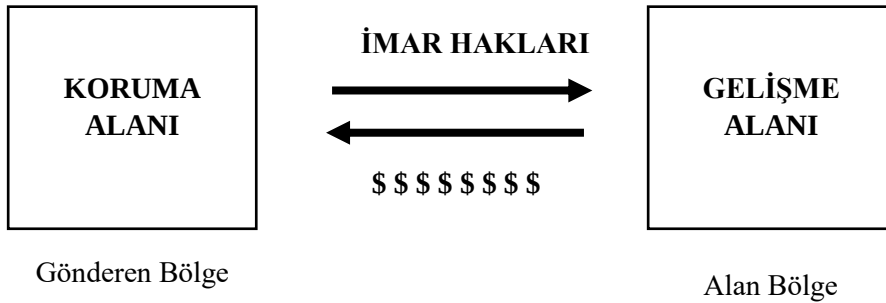
İmar Hakkı, kentte yapılan planlama sonucu verilen hak üzerinden sağlanan, dağıtılan ve gerektiği takdirde yine planlama kararına eş kısıtlanabilen haklardır. İmar hakkı tamamen arsa yüzölçümü ile doğrudan bağlantılı iken, imarlı parsellerin değeri de imar hakkı ile orantılıdır. İmar hakkının fazla kullanıldığı parsellerde, parselin değeri yüksektir. Bazı parsellerde imar hakkı kısıtlı verilirken bazılarında bu kullanım oldukça fazladır. Bu durumda taşınmazların arasındaki değer de eşit olmamaktadır. Parsel arası taşınmaz haklarının imar hakkı transferi bir seçenek olarak avantaj sağlarken aynı durum tarihi, kültürel ve doğal nedenlerle korunan alanları kapsamaz ve aynı avantaja sahip olmadığı görülür (Türk, 2003; Balamir, 1993; Tekeli, 1992; Akdeniz, 2001).

Bu çerçevede, tarım, tarihi ve kültürel alanlar gibi korunması gereken parseller planlama süreçlerinde ele alınırken; siyasi baskılar, toplumsal tepkiler ve maddi yetersizlikler gibi sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu da toplumun yararına kullanılan bu alanların korunmasını ve devamlılığını zorlaştırmaktadır.



Şekil 2.9. İmar Hakkı Transferi -Mülkiyette Karşılaşılan Sorunlar (Yeşil, 2021)

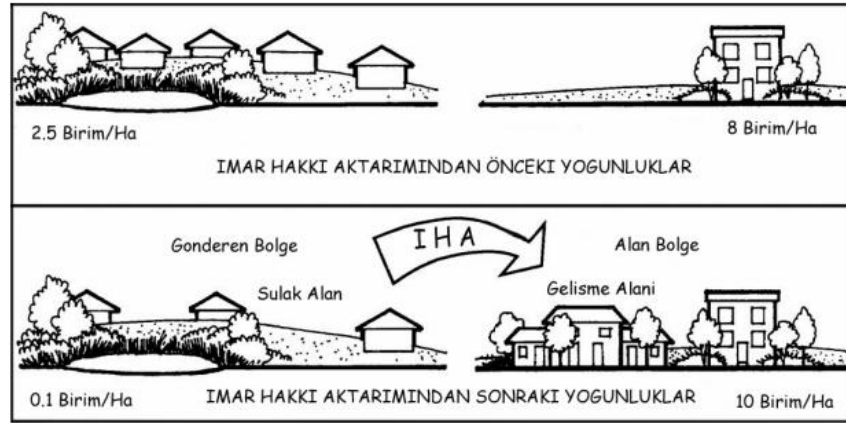
İmar Hakkı Transferi, bir arazi sahibi veya inşaat yapma hakkı bulunan kişinin bu hakkı başka bir kişiye veya bölgeye devretmesini sağlar. Bu uygulama, imar planları çerçevesinde şehirleşme, yapılaşma ve çevre düzenlemesi açısından önemli bir rol oynar. İmar hakkı transferi, genellikle şehirleşme, çevresel düzenleme ve kentsel dönüşüm projelerinde kullanılır. Bu bağlamda doğal, tarihi alanlar, kültürel alanlar ve afet riski altındaki alanlar gibi imar haklarının kısıtlandığı alanlardan kentsel planlamada yüksek imar hakkı verilen alanlara imar haklarının satış ve devrini esas alan bir uygulamadır. Aktarılabilir imar hakkı toprak değil, sadece o topraktaki gelişme haklarını aktarmaktadır. Taşınmazın sahibi değişmemekte, sadece taşınmaz sahibi imar haklarını aktarmakta, kullanım hakları yine eski sahibinde kalmaktadır (Yanık, 2020) (bkz. Şekil 2.5)



Şekil 2.10. İmar Hakkı Transferi (Platt, 1996)

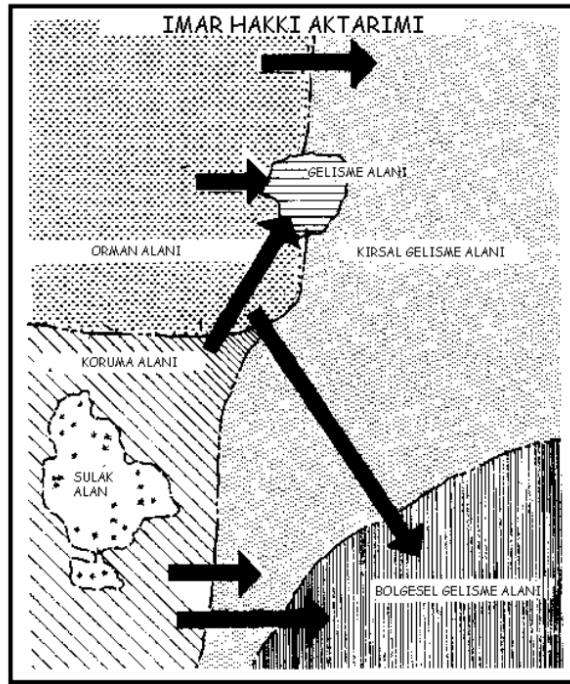
İmar Hakkı Transferi programının temel bileşenleri aşağıda verilmiştir (Yasin, 2005):

- Taşınmazın Korunacağı Bölge (Gönderen Bölge): Taşınmazın korunacağı bölgeler, genellikle tarihi ve kültürel zenginliklerin bulunduğu alanlar, tarım faaliyetlerinin yapıldığı araziler ve doğal ekosistemlerin yer aldığı alanlar olarak belirlenmektedir. Bu tür bölgelerin tasarımında, çevresel sürdürülebilirlik ve biyolojik çeşitliliğin korunması için ekolojik ilkeler ve fırsat eşitliğini sağlamak amacıyla eşitlik ilkeleri ve aynı zamanda bu alanların ekonomik değerini koruyarak transferi sağlamak önemli etkenlerdir.
- Gelişecek Bölge (Alan Bölge): İmar haklarının transfer edildiği bölgeler genellikle henüz gelişme aşamasında olan ya da yeni yapılanma projelerinin gerçekleştirileceği alanlardır. Bu alanlarda, mevcut inşaat hakkı, genellikle %25 ile %40 arasında bir oranla artırılmakta ve böylece yatırımcılara, bu artıştan yararlanabilmeleri için gönderen alandan imar hakkı satın alma imkânı sağlanmaktadır. Bu sistem, hem yeni alanların gelişimini teşvik etmekte hem de mevcut yapılaşma yoğunluğunun yönetilmesine olanak tanımaktadır. Yatırımcılar, artırılmış inşaat haklarını kullanarak daha büyük projeler gerçekleştirme fırsatı elde ederken, gönderilen alanın sahipleri de bu hakları satarak ek gelir elde edebilmektedir. (bkz. Şekil 2.6)



Şekil 2.11. İmar Hakkı Transferi ve Yoğunlukları (Yanık, 2020)

- İHT Sertifikası ve Bankası: Bu, korunması gereken alanlardaki imar haklarının menkul kıymet haline getirilmesini ve bu hakların, gelişim gösteren bölgelerdeki yatırımcılar tarafından satın alınmasını sağlayan bir araçtır.
- Planlanma ve Yönetim: Bölgenin hem korunması hem de gelişmesi, doğru bir tasarım ve etkin bir yönetim sürecine bağlıdır. İHT programı, arz-talep dengesi ve kentsel gelişim potansiyeli göz önünde bulundurularak şekillendirilmelidir. Bölgenin doğru bir şekilde belirlenmesi, yatırımcıların sertifikaları alması, sürekliliğin sağlanması ve programın etkin yönetimi, programın başarısını garanti altına alır. İHT dört farklı şekilde uygulanmaktadır; (bkz. Şekil 2.7).
 - Parseller arası,
 - Tasarlanan bölgeler arası,
 - Kırsal alan ile kentsel alan arası,
 - Yerleşmeler arası (Göksu, 2005)



Şekil 2.12. İmar Hakkı Transferi Bölgeleri (Yanık, 2020)

İmar hakkı transferinin (İHT) başlangıcından günümüze kadar farklı amaçlarla uygulanışına yönelik yapılan araştırmalar, bu mekanizmanın çeşitli kullanım alanlarını ve hedeflerini ortaya koymaktadır. Amerika Birleşik Devletleri'nde gerçekleştirilen

239 İHT sürecinin incelendiği kapsamlı bir anket çalışması, bu yöntemin hangi amaçlara hizmet ettiğini detaylı bir şekilde ele almıştır. Bu çalışmanın sonuçlarına göre, imar hakkı transferi uygulamalarının yedi ana başlık altında toplanabilecek çeşitli amaçlara hizmet ettiği belirlenmiştir. Bu amaçlar şu şekilde sıralanabilir (Alkay, 2020):

- Çevresel ve hassas peyzaj alanlarının korunması: Doğal alanların, ekolojik dengenin ve çevresel değerlerin sürdürülebilir bir şekilde korunmasını sağlamak.
- Tarım arazilerinin korunması: Tarımsal üretimin devamlılığını garanti altına almak ve tarım alanlarının yapılaşma baskısından uzak tutulmasını sağlamak.
- Tarihi ve kültürel alanların korunması: Tarihi dokunun, kültürel mirasın ve önemli yapısal özelliklerin muhafaza edilerek gelecek nesillere aktarılmasını desteklemek.
- Konut sağlama: Özellikle çeşitli gelir gruplarına hitap eden konut üretimini teşvik etmek ve konut ihtiyacını karşılamak.
- Çevresel değerler ve kırsal alan karakterinin korunması: Kırsal bölgelerin doğal ve kültürel dokusunu bozmadan korunmasını ve sürdürülebilir bir kırsal yaşamın devamını sağlamak.
- Altyapı kapasitesinin artırılması: Kentlerin büyümesine paralel olarak altyapı sistemlerini geliştirmek ve bu sistemlerin etkinliğini artırmak.
- Kentsel dönüşüm ve kentsel tasarım: Kentlerin yeniden yapılandırılması, estetik ve işlevsel tasarımlar geliştirilerek modern, sürdürülebilir ve yaşanabilir bir kent formunun oluşturulmasını sağlamak.

Bu amaçlar, İHT'nin esnek bir planlama aracı olduğunu ve farklı mekansal, ekonomik ve sosyal ihtiyaçlara yönelik etkili çözümler sunabileceğini göstermektedir. İncelenen 239 İHT programının yaklaşık üçte ikisinin temel hedefinin çevre koruması olduğu belirlenmiştir. Çevre koruma, öncelikli hedef olarak öne çıkarken, bunu tarım arazilerinin korunması ve tarihi alanların korunması amaçları izlemiştir.

2.4.3. İHT Kriterleri

Bu çalışmada Avcılar Merkez Mahallesi özelinde yapılan saha incelemelerinde, mevcut kentsel dönüşüm modellerinin belirli yapısal sınırlılıklar nedeniyle işlevselliğini kaybettiği durumlara odaklanılmıştır. Alanda seçilen örnekler, dönüşüm

sürecinde en sık karşılaşılan üç temel soruna işaret etmektedir: (1) yoğunluk artışı üzerinden dönüşüm üretmenin, riskli yapılaşma alanlarında güvenlik sorunlarını derinleştirmesi; (2) parsel bazlı müdahalelerin planlama ilkeleriyle uyumlu bütüncül bir dönüşüm sağlamada yetersiz kalması; (3) malik uzlaşmasına dayalı modellerin, mülkiyet yapısının karmaşıklığı ve sosyal-ekonomik belirsizlikler nedeniyle tıkanması.

Bu üç temel sorunsal doğrultusunda, Avcılar Merkez Mahallesi'nde saha verisi toplanmış; seçilen örnekler, yalnızca bu sorunları yansıttığı için değil, aynı zamanda bu sorunlara mevcut dönüşüm yaklaşımlarının yanıt verememesi nedeniyle incelemeye değer bulunmuştur. Bu bağlamda, çalışma yalnızca mevcut durumun tespitini yapmakla sınırlı kalmamış; aynı zamanda söz konusu sınırlılıkları aşmaya yönelik, imar hakkı transferine dayalı, yerel bağlama uyarlanabilir bir yöntemsel öneri geliştirmeyi amaçlamıştır.

Bu doğrultuda geliştirilen İHT yaklaşımı, aşağıdaki üç temel kriter çerçevesinde şekillendirilmiştir:

Çalışmada Esas Alınan Temel Kriterler

1. Riskli Alanlarda Yapı Yoğunluğunu Artırmadan Dönüşüm Sağlama Gerekliliği

Mevcut modeller genellikle emsal artışıyla dönüşüm üretmeye çalışmakta; bu da afet riski taşıyan bölgelerde yoğunluğu artırarak yeni güvenlik açıkları doğurmaktadır. Bu çalışmada, yapılaşma hakkının aynı yerde artırılması yerine, güvenli alanlara aktarılmasının daha bütüncül ve sürdürülebilir bir çözüm sunduğu varsayılmıştır.

2. Parsel Bazlı Müdahalelerin Yerine Bütüncül Planlama Yaklaşımına Olan Gereksinim

Parsel ölçekli çözümler, kamusal alan, sosyal donatı ve altyapı sürekliliği gibi planlama hedeflerine ulaşmakta yetersiz kalmaktadır. Bu nedenle çalışmada, İHT yaklaşımının daha geniş ölçekli, planlama bütünlüğünü gözetken bir çözüm sunabileceği düşünülmüştür.

3. Mülkiyet ve Uzlaşma Sorunlarının Aşılmasına Yönelik Alternatif Araç Geliştirme İhtiyacı

Çok hisseli mülkiyet yapısı, maliklerin uzlaşamaması veya yatırımcı ilgisizliği gibi nedenlerle birçok dönüşüm süreci tıkanmaktadır. Bu çalışmada, yapı hakkının devredilmesine olanak tanıyan bir yöntemle bu tıkanıklığın aşılabileceği öngörülmüştür.

2.4.4. İmar Hakkı Transferinin Dünya’da Uygulama Modelleri ve Örnekleri

Tablo 2.3’te çeşitli ülkelerde İHT’nin yapılış amaçlarına göre nasıl gerçekleştirildiği gösterilmektedir.

Tablo 2.1. Yapılış Amaçlarına Göre İHT Örnekleri

Temel Kriter	Uygulama Gözlemlenen Ülkeler / Bölgeler	Açıklama
Tarım Alanlarının Korunması	ABD (Montgomery, NJ Pinelands), Fransa (Lourmarin), İtalya (Piacenza), Hindistan	Tarım arazilerinden yapı hakkı alınarak gelişim bölgelerine aktarılmış; kırsal koruma öncelikli amaç olmuştur.
Çevre ve Doğal Alanların Korunması	ABD (Long Island, New Jersey), Fransa (Taninges), İtalya (Turin), Çin (Hong Kong), Hindistan	Ekosistemler, ormanlar, su kaynakları gibi çevresel hassas alanlar İHT ile korunmuş, yapılaşma başka bölgelere yönlendirilmiştir.
Tarihi / Kültürel Mirasın Korunması	ABD (New York), Çin (Hong Kong), İtalya (Turin)	Tarihi yapılar korunarak yapılaşma hakları başka alanlara aktarılmış; Grand Central gibi sembol örnekler öne çıkmıştır.
Kentsel Yenileme / Dönüşüm	İtalya (Cesena), Hindistan (Mumbai), ABD (dolaylı)	Eski ya da düşük yoğunluklu yapıların bulunduğu alanlar dönüştürülürken İHT bir planlama aracı olarak kullanılmıştır.
Plansız Gelişimi Önleme / Gelişimi Yönlendirme	Fransa (Taninges), İtalya (Reggio Emilia, Cesena), Çin	Plansız ve yaygın yapılaşma yerine stratejik alanlarda yoğunluk yönlendirilmiştir.
Kamu Altyapısı İçin Arazi Edinimi	Hindistan (Mumbai), Çin (Letters A-B), ABD	Yol, okul, park gibi kamu kullanımı için gereken araziler, mülkiyet sahiplerine yapı hakkı devriyle elde edilmiştir.
Yapısal Karakterin Korunması	ABD (yüzde olarak 8.2), İtalya (Parma, Casalecchio Di Reno)	Belirli bölgelere özgü siluet ve yapı yoğunluğu korunmuş, transferlerle karakteristik yapılar desteklenmiştir.
Ekonomik Teşvik / Gayrimenkul Piyasasının Düzenlenmesi	Çin (Hong Kong), Hindistan, Fransa (Lourmarin)	Mülkiyet hakları piyasa mekanizmasıyla entegre edilmiş, yatırımcılar için teşvikler sağlanmıştır.

Tablo 2.3'te İmar Hakkı Transferi (İHT) mekanizmasının dünya genelinde farklı bağlamlarda nasıl kullanıldığına dair bilgiler yer almaktadır. İHT, yalnızca yapılaşma hakkının fiziksel bir alandan başka bir alana devri olarak değil, aynı zamanda sürdürülebilir kentleşme, çevresel koruma ve kültürel mirasın devamlılığı açısından stratejik bir araç olarak karşımıza çıkmaktadır.

Tabloda öne çıkan ilk iki kullanım alanı olan tarım alanlarının korunması (%44,8) ve çevresel değer taşıyan doğal alanların muhafazası (%38,8), bu mekanizmanın çoğunlukla ekosistem temelli bir araç olarak benimsendiğini göstermektedir. Bu durum, İHT'nin kırsal ve yarı kırsal alanların kontrolsüz gelişime karşı korunmasında etkili bir planlama aracı olduğunu ortaya koymaktadır.

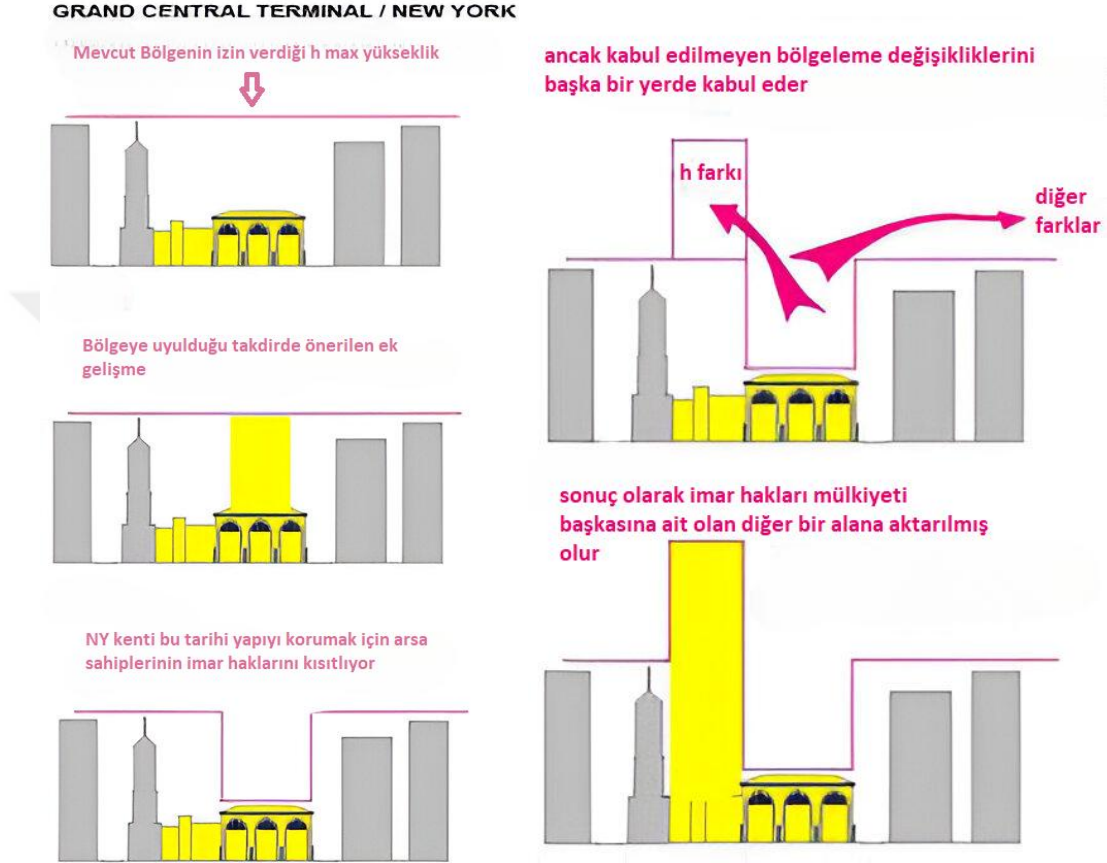
Tarihi ve kültürel mirasın korunması, özellikle New York gibi sembolik şehirlerde uygulanarak İHT'nin kentsel mekânda kültürel sürekliliği sağlamadaki rolünü öne çıkarmaktadır. Grand Central Terminal örneği, bu konuda dünya çapında tanınan bir başarı hikayesidir.

Kentsel dönüşüm, her ne kadar daha düşük bir oranla temsil edilse de özellikle İtalya'nın Cesena Belediyesi ve Hindistan'ın Mumbai kentinde İHT'nin doğrudan bu amaçla kullanıldığı örnekler dikkat çekicidir. Bu tür uygulamalar, İHT'nin geleneksel kamulaştırma yöntemlerine alternatif olarak daha esnek ve piyasa dostu bir çözüm sunduğunu göstermektedir. Bunun yanında, kamu altyapısına arazi sağlanması, yapı karakterinin korunması ve piyasa mekanizmalarının dengelenmesi gibi daha özel amaçlarla yapılan uygulamalar da bu aracın çok yönlü ve bağlama duyarlı bir yapıya sahip olduğunu kanıtlamaktadır.

2.4.2.1. New York (ABD)

1961 yılında New York'ta, bir yapı adasındaki farklı mülk sahipliklerinin komşu parsellerle birlikte tek bir mülkiyet birimi olarak kabul edilmesiyle, yoğunluk sınırlarında esneklik sağlanmıştır. Bu düzenleme, adada önerilen yapı yoğunluğunun altında kalan binaların, kullanılmayan yoğunluk haklarını aynı adadaki diğer parsellerdeki yapılara devretmelerine olanak tanımıştır. Böylelikle, daha dengeli bir kentsel gelişim planı oluşturulurken, aynı zamanda tarihi yapıların korunması da teşvik edilmiştir. 1968 yılında yürürlüğe giren New York Kültürel Varlıkları Koruma Yasası, bu süreci daha da ileri taşıyarak dünyanın ilk imar hakkı transferi programlarından

birini hayata geçirmiştir. Bu program sayesinde, Büyük Merkez İstasyonu'nun üstüne 59 katlık bir ofis kulesi inşa edilmesi planı reddedilmiş ve istasyonun tarihi dokusu korunmuştur. Bu uygulama, kültürel mirası koruma ile modern kentsel gelişim arasında bir denge kurmayı amaçlayan önemli bir örnek olarak tarihe geçmiştir (Preutz, 2003). (bkz. Şekil 2.8).



Şekil 2.13. İmar Hakkı Transferi New York Örneği (Dündar, 2010)

2.4.2.2. Taninges: The Praz De Lys Plateau (Fransa)

Bu proje, 1600 ile 2000 metre yükseklik arasında değişen, engebeli bir platoda kış sporları, özellikle de kayak yapılabilecek bir alan oluşturmayı amaçlamaktadır. Ancak bu bölgede araç trafiğini sağlamak için bir yol inşa edilmesi gereği ortaya çıkmıştır. Plansız yapılaşmayı önlemek amacıyla, yol inşasından önce detaylı bir imar planı hazırlanmış ve imar hakkı transferi uygulaması hayata geçirilmiştir.

Bu süreçte plato, imar hakkı transferine olanak tanıyan farklı alanlara bölünmüştür. Korunması gereken alan olarak belirlenen bölgelerde, her bir metrekare için 0.035

metrekare imar hakkı verilmiştir. Diğer alanlarda ise yapılaşma hakkı 0.10 ile 0.30 arasında değişen oranlarda belirlenmiştir. Bu sistem, arsa sahiplerinin bir bölgeden başka bir bölgeye imar hakkı transfer etmesine izin vermiştir. Arsa sahiplerine, gönderen bölgelerden imar hakkı satın almaları durumunda ek gelişme hakkı tanınmıştır. Bununla birlikte, gönderen bölgelerdeki arsa sahiplerine asgari olarak 0.10 oranında yapılaşma hakkı garanti edilmiştir. Uygulama sürecinde bu sistem oldukça başarılı şekilde işletilmiş ve bölgeler arasında imar hakkı transferleri gerçekleştirilmiştir. Özel sektörün de dâhil olmasıyla birlikte, gönderen bölgelerdeki arsaların metrekare fiyatları başlangıçta 1.75-2.80 Euro arasında değişirken, zamanla 50-80 Euro gibi çok daha yüksek değerlere ulaşmıştır. Ancak bu süreçte dikkat çeken bir diğer önemli nokta, toplam ekonomik değerin değişmemiş olmasıdır. Başka bir deyişle, yapılan transferler ve fiyat değişimleri yalnızca bölgeler arasındaki değer dağılımını etkilemiş, genel ekonomik büyüklüğü değiştirmemiştir (Kara, 2007).

2.4.2.3. Lourmarin (Fransa)

Lourmarin, Vaucluse bölgesinde, birinci ve ikinci konutların yoğun olduğu, cazip bir yerleşim alanıdır. 1970'lerin sonlarında, eyalet yönetimi, bölgede yapılaşma haklarının transferi konusunda radikal bir adım atarak tarım alanlarını da aktarım bölgelerine dahil etmiştir. Bu sistem, belediye danışmanlığının gözetiminde ve Lourmarin noterinin katkılarıyla yönetilmiştir.

Yapılaşma haklarının bir piyasa mekanizmasına entegre edilmesiyle, süreç sorunsuz bir şekilde işlemiştir. Günümüzde, gelişim için planlanan alanların %75'inde konut projeleri hayata geçirilmiştir. Aktarılan imar haklarının piyasa değerine bakıldığında, yapılaşmanın izin verildiği alanlarda 50 m²'lik taban alanı için 2,500 ile 3,000 Euro arasında bir fiyat belirlendiği görülmektedir. Ayrıca, gelişecek alanlarda hektar başına 50 m²'lik yapılaşma hakkı tanınmıştır. Bu haklar için gönderen bölgedeki arsa sahiplerine 1 m² imar hakkı başına 25-30 Euro arasında ödeme yapılmıştır. Bununla birlikte, bu uygulama, korunmuş tarım alanları ile gelişecek bölgeler arasındaki fiyat farkını tamamen ortadan kaldırmamıştır. Ancak, Belediye Başkanı, yapılaşmadan korunan tarım alanlarında yaşayan arazi sahiplerinin düşük yoğunluklu bir çevrede yaşamının rahatlığını ve ferahlığını hissettiklerini vurgulamaktadır. Bu durum, sistemin yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda çevresel ve yaşam kalitesine yönelik olumlu etkilerinin de olduğunu göstermektedir (Renard, 2007).

2.4.2.4. İtalya

1998 yılında Cesena Belediyesi, kente ilişkin uzun vadeli gelişim hedeflerini gerçekleştirmek amacıyla yeni bir Yapısal Plan taslağı hazırlama kararı almıştır. Bu plan çerçevesinde, kamu hizmetleri için doğrudan arazi edinimi yönteminden uzaklaşarak, daha düşük maliyetli ve kamu-özel sektör çatışmalarını azaltıcı bir araç olarak “imar hakları” yönetimini ön plana alan bir yaklaşım benimsenmiştir.

Bu doğrultuda geliştirilen ilk strateji, dönüşüm süreci içerisindeki tüm alanlarda kullanılabilecek bir “imar hakları piyasası” oluşturmaktır. Özellikle dönüşümün henüz başlamadığı alanlarda, bu yeni operasyonel aracın işlerliğini sağlayacak yasal bir düzenleme, yerel yönetim tarafından devreye sokulmuştur. Belediyenin temel amacı, çok sayıda mülkiyet sahibinin bulunduğu karmaşık kentsel alanlarda dönüşüm sürecini şeffaf hale getirerek, programın başarıya ulaşmasını sağlamaktır.

Cesena Belediyesi, dönüşüm alanlarını sınıflandırmak için üç temel kriter belirlemiştir: alanların mevcut imar planındaki tanımlanmış kullanımları, fiili arazi kullanımları ve Yapısal Plan doğrultusunda önerilen tasarım programındaki işlevleri. Bu kriterlere dayanarak, dönüşüm alanları beş kategoriye ayrılmıştır: çevresel değeri yüksek alanlar, gelişme alanları, kentsel kullanıma yönelik gelişme alanları, kentsel yenileme alanları ve yüksek yoğunluklu kentsel yenileme alanları.

Yapı yoğunluğunun (bina indeksi) belirlenmesinde ise belediye, uzun vadeli kentsel gelişim planları doğrultusunda bir model izlemiştir. Alanlar arası farklılıklar dikkate alınarak yapılan kütle etütleri sonucunda, her bölgeye özgü farklı yapı yoğunlukları belirlenmiştir. Buna göre; çevresel değeri yüksek alanlarda yapılaşma oldukça kısıtlı tutulmuş ve metrekare başına 0.03 m² yapı indeksi öngörülmüştür. Yeni gelişme alanlarında bu oran 0.08 m² olarak belirlenirken, bu bölgelerde uygulanması planlanan yapı indeksi 0.12 m²'ye kadar çıkabilmektedir. Kentsel yenileme alanları ise iki alt gruba ayrılmıştır: standart yenileme bölgelerinde 0.4 m²; yüksek yoğunluklu yenileme alanlarında ise 0.6 m² yapı indeksi uygulanması planlanmıştır.

Bu modelin sağlıklı biçimde yürütülmesi için, her kategori içerisinde yer alan alanların kendi içinde bölümlere ayrılması gerekmektedir. Her bölüm, tasarım açısından homojen bir yapı arz etmeli ve mümkün olduğunca az sayıda mülk sahibini içermelidir. Bu yapı, "gönderen bölgelerde" bulunan mülk sahiplerinin sahip oldukları

imar haklarından gönüllü olarak feragat etmesi ve bu hakların "alan bölgelere" aktarılması esasına dayanmaktadır. Uygulamada çoğunlukla iki veya üç mülk sahibinden oluşan basit yapılar gözlemlenmektedir.

Bu süreçte belediyeye düşen en temel rol, “görünmez el” işlevi görerek imar hakkı devrini gerçekleştiren taraflar arasında aracı olmak, bilgi akışını sağlamak ve hak devri ile dağıtım mekanizmasını düzenleyerek sistemin sürdürülebilirliğini garanti altına almaktır (Micelli, 2006).

2.4.2.5. Hong Kong (Çin)

Sheung Wan ve Wanchai gibi tarihi bölgelerdeki binalar, genellikle oldukça eski ve işlevsellik açısından yetersizdir. Bu durum, bu binaların sahiplerine önemli bir gelir sağlamalarını engellemektedir. Ticari faaliyetler ise genellikle daha geniş ve modern alanlar sunan yeni ticaret bölgelerine kaymıştır. Bu binaların tarihi miras özelliği taşıdığı kabul edilse de kamu kurumları tarafından yeterli bakım ve onarım çalışmaları yapılmamıştır. Aynı şekilde, harap haldeki veya düşük gelişmişlik düzeyindeki bu yapıların sahipleri, onları restore etmek veya korumak için yeterli teşviklerden yararlanamamıştır. Bu durum, bu yapıların giderek daha fazla göz ardı edilmesine ve zamanla kullanılmaz hale gelmesine yol açmıştır. Çin ve Hong Kong’da, yenilikçi bir yaklaşım olarak ortaya çıkan imar hakkı transferi, kentleşme süreciyle birlikte kültürel mirasın korunmasını destekleyen etkili bir mekanizma olarak öne çıkmaktadır. Bu sistem, arsa sahipleri ve yatırımcılar için önemli teşvikler sunarak hem ekonomik kalkınmayı hem de tarihi yapıları korumayı mümkün kılmaktadır (Yanık, 2020).

Temmuz 2007’de Kalkınma Bürosu’nun kurulmasıyla, ekonomik büyüme ile koruma arasında bir denge sağlanmasına yönelik adımlar atılmıştır. Hong Kong’da mevcut olan net bir şekilde tanımlanmış kent planlama yasası, bu yasalara dayalı güçlü bir planlama sistemi, etkin arazi yönetimi ve etkili bir bürokratik yapı, imar hakkı transferini uygulamalarının başarıyla hayata geçirilmesi için sağlam bir temel oluşturmuştur. Bu durum, şehir planlamasında hem modernizasyon hem de mirasın korunması açısından önemli bir örnek teşkil etmektedir.

İmar Hakkı Transferini (İHT), Çin’de tehdit altında olan tarihi yapıların düşük maliyetle korunmasına olanak sağlayan etkili bir yöntem olarak değerlendirilmektedir. 1960 ile 1980 yılları arasında, İHT’ye benzer bir sistem “Letters A-B” adıyla

uygulanmıştır. Bu uygulama, kırsal alanlarda arazi toplulaştırma sertifikaları aracılığıyla düşük maliyetli ve düşük yoğunluklu konut gelişimi için takas fırsatları sunmuştur. Ancak 1980'lerin başında, bu sistemin uygulanması duraklamış ve daha esnek bir yaklaşım benimsenmiştir. Bu dönemde, "Letters A-B" sertifikalarının arazi değer sisteminde kullanılmasına ve ticari değere dönüştürülmesine izin verilmiştir. 1980'lerin ortalarından itibaren, bu belgelerin önemli bir bölümü büyük yatırımcıların kontrolüne geçmiş ve bu yatırımcılar, yeni kentsel alanların şekillenmesinde belirleyici bir rol oynamıştır. Süreç boyunca artan kazançlar, gayrimenkul fiyatlarında ciddi bir yükselişe neden olmuş ve yatırımcılar, kırsal bölgelerdeki imar haklarını uzak alanlara taşıma imkânı elde etmiştir (Kara, 2007).

Lai (2002), bu uygulamanın, yerel köylülerin haklarını zedelemekten hem şehir merkezlerinde hem de çevre bölgelerde dengeli bir kentsel gelişim sağlamak ve tarihi alanları dönüştürmek için etkili bir yöntem olduğunu belirtmektedir. Bu nedenlerle, "Letters A-B" uygulaması, İHT'nin bir alt türü olarak değerlendirilebilir.

Hong Kong özelinde ise İHT'nin etkin şekilde uygulanabilmesi için ilave düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır. Costonis'in 1974 yılında belirttiği bu düzenlemeler arasında, transfer alanlarının net şekilde tanımlanması, miras vergisi sertifikalarının geliştirilmesi, imar hakkı değerlemesi, İHT için uygun yasal araçların oluşturulması, teşvik edici bölgeleme politikalarının uygulanması ve ek parsel yoğunluğu oranlarının belirlenmesi bulunmaktadır. Bu tür düzenlemeler hem tarihi alanların korunması hem de kentsel gelişimin sürdürülebilir şekilde yönlendirilmesi açısından büyük önem taşımaktadır (Li, 2006).

2.4.2.5. Hindistan

Hindistan Hükümeti, kentsel alanlarda fiziksel gelişimi desteklemek amacıyla bir "gelişme planı" benimsemiştir. Bu plan, yollar, açık alanlar, okullar, hastaneler gibi, öngörülen nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal donatı alanlarını sağlamayı hedeflemektedir. Ancak, Hindistan'da kentsel alanların büyük bir kısmı özel mülkiyet altında bulunmaktadır.

1984 tarihli Arazi Edinim Kanunu, belediyelere ve kentsel gelişim otoritelerine, özel mülkiyetteki bu arazileri finansal bedelini ödeyerek kamulaştırma yetkisi vermiştir. Ancak, arsa sahiplerine genellikle düşük bedeller ödenmesi, bu kişilerin başka

alanlarda daha yüksek değerler arayışına girmelerine, mülkiyet bedellerini artırmalarına ve mülkiyetlerini kamuya devrettikten sonra dahi kullanmaya devam etmelerine yol açmıştır. Bu durum, yasadışı yerleşimlerin ortaya çıkmasına ve kentsel alanlarda düzensizliğe neden olmuştur. Ayrıca, bu kamulaştırma süreci için gerekli finansal kaynakların yetersizliği, sürecin yavaş işlemesine ve planlanan alanların geliştirilmesini engelleyen hukuki sorunların ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Sonuç olarak, sosyal donatı alanlarının zamanında oluşturulması zorlaşmış ve kentsel gelişim süreci sekteye uğramıştır (Kara, 2007).

Arazi edinimi sonrasında, imar hakkını mülk sahibinin elinde bırakmak ve arazi için ödenecek bedelleri daha makul hale getirmek, bu süreçten etkilenen kişilerin isteksizliğini azaltmaya yönelik iki temel yaklaşımdır. Bu yöntemler, kamulaştırma süreçlerini daha kabul edilebilir hale getirerek taraflar arasında uzlaşmayı kolaylaştırmayı amaçlamaktadır.

Gelişimin uygun olmadığı durumlarda, imar hakları arsa sahibinden alınarak daha yüksek talep gören bölgelere aktarılabilir. Bu bağlamda, imarın yapılacağı parsel ile imarın uygulandığı parsel birbirinden farklıdır. Hindistan'da İmar Hakkı Transferi (İHT), imar planlarında kontrol ve düzenleme amacıyla kullanılan önemli bir araçtır. Mumbai'de, kamusal amaçlarla arazi ediniminde iki seçenek bulunmaktadır: biri İHT yöntemi, diğeri ise arazi sahiplerine parasal tazminat ödenmesidir. İmar hakkı sertifikaları, süreçteki detayları ve bedelleri açıkça tanımlayarak her aşamada adil bir denge kurulmasını sağlamaktadır. Bu yaklaşım, kentsel gelişim süreçlerini daha esnek ve etkin bir şekilde yönetmek için kullanılmaktadır.

Mumbai Belediyesi bünyesinde bir İmar Hakkı Transferi (İHT) birimi kurulmuş ve bu sistem, 1991 yılından itibaren verilerle takip edilmeye başlanmıştır. Ancak İHT uygulamaları, yalnızca 1993-1994 yılları arasında aktif olarak gerçekleştirilmiştir. Haziran 1993 ile Temmuz 1994 arasında, toplam 30 adet imar hakkı transferi sertifikası düzenlenmiş ve bu kapsamda 16.32 hektarlık bir alanda uygulama yapılmıştır. Bu alanın %7'si yol projeleri için, geri kalanı ise diğerkamusal ve özel kullanım alanları için değerlendirilmiştir.

İHT uygulamalarının %74'ü, düşük arazi değerine sahip olan doğu banliyölerinde, %7'si gelir seviyesi yüksek bireylerin yaşadığı batı bölgelerinde, %19'u ise nüfus

yoğunluğunun fazla olduğu Island City bölgesinde gerçekleştirilmiştir. 1993-1995 yılları arasında gayrimenkul sektörünün hızlı bir yükseliş göstermesiyle, İHT, spekülatif faaliyetleri engellemek amacıyla kullanılan bir mekanizma haline gelmiştir. Bu uygulama hem arazi kullanımını optimize etmek hem de kentsel gelişim süreçlerini daha dengeli yönetmek için önemli bir araç olarak işlev görmüştür (Adusumilli, 1999).

2.4.5. Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Coğrafyalarda Kentsel Dönüşüm Sürecinde Kullanılan İHT Yönteminin Getirdiği Avantajlar

İmar hakkı transferi özellikle kentsel dönüşüm süreçlerinde kullanılan etkili bir araçtır ve gelişmiş ile gelişmekte olan coğrafyalarda farklı avantajlar sunar. Bu yöntem, mülkiyet haklarını korurken, şehirlerin planlı bir şekilde büyümesini ve dönüşümünü sağlamayı hedefler.

Gelişmiş coğrafyalarda avantajları (Böke ve Tanrıvermiş, 2017);

- Yoğunluk Yönetimi ve Planlı Gelişim: Gelişmiş ülkelerde, şehirlerdeki yoğunluğu dengeli bir şekilde dağıtarak altyapının verimli kullanılmasını sağlar. Bu hem çevresel sürdürülebilirliği artırır hem de şehrin mevcut altyapı kapasitelerini zorlamadan yeni projelerin uygulanmasını mümkün kılar.
- Tarihi ve Doğal Alanların Korunması: İmar hakkı transferi, koruma altındaki tarihi veya doğal alanlardaki yapılaşma baskısını azaltır. Bu yöntem, hak sahiplerine haklarını farklı alanlarda değerlendirme imkânı sunarak korunması gereken bölgeleri yapılaşmadan korur.
- Ekonomik Değer Artışı: Transfer edilen bölgelerdeki emlak değeri artışını destekler ve dönüşüm alanlarından kaynaklanan ekonomik faydayı artırır (Aksoy vd., 2019).
- Toplumsal Kabul: Mülkiyet haklarının doğrudan korunması, toplumsal kabulü artırır ve dönüşüm süreçlerine yönelik olası itirazları en aza indirir.

Gelişmekte olan coğrafyalarda avantajları;

- Mülkiyet Hakkının Korunması: İHT, mülk sahiplerinin imar haklarını, fiziksel mülkiyeti devretmeden başka bölgelere aktarmalarına olanak tanır. Bu sayede, özellikle koruma altındaki veya imara kapalı alanlarda bulunan mülk sahipleri, taşınmazlarını satmak zorunda kalmadan imar haklarını ekonomik değere dönüştürebilirler (Aksoy vd., 2019).

- Afet Risklerinin Azaltılması: Deprem, sel gibi doğal afetlere açık bölgelerde riskli yapıların kaldırılmasını ve hak sahiplerinin güvenli alanlara yönlendirilmesini teşvik eder. Böylece hem can hem de mal kayıplarını önlemeye yönelik bir mekanizma oluşturur.
- Kentsel Dengesizliklerin Azaltılması: İHT, kentsel yoğunluğun planlı bir şekilde dağıtılmasına katkı sağlar. Yoğunluğun azaltılması gereken bölgelerden imar hakları, gelişimin teşvik edilmek istendiği bölgelere aktarılır. Bu mekanizma, şehirlerin daha dengeli ve sürdürülebilir bir şekilde büyümesine yardımcı olur (Mataracı vd., 2017).
- Yatırım Çekiciliği: Gelişmekte olan ülkelerde özel sektörün kentsel dönüşüm projelerine olan ilgisini artırır. İmar hakkı transferi, ekonomik bir teşvik mekanizması olarak kullanılarak yatırımcılar için cazip fırsatlar yaratır.

Ortak Avantajları (Aksoy vd., 2019);

- Çevresel Sürdürülebilirlik: Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde, çevresel kaynakların korunmasına ve yeşil alanların artırılmasına katkı sağlar.
- Esneklik: İmar hakkı transferi, farklı bölgelerin ihtiyaçlarına göre özelleştirilebilir ve hem yerel yönetimlere hem de hak sahiplerine esnek çözümler sunar.
- Toplumsal Katılım ve Adalet: Halkın mülkiyet haklarına duyarlı bir çözüm sunarak, kentsel dönüşüm süreçlerine olan güveni artırır ve toplumsal huzuru destekler.

İmar hakkı transferi hem gelişmiş hem de gelişmekte olan coğrafyalarda, kentsel dönüşüm süreçlerini hızlandıran, çevresel ve sosyal faydalar sağlayan, ekonomik olarak sürdürülebilir bir model sunmaktadır. Her iki coğrafyada da bu yöntemin başarısı, etkin planlama, paydaşlar arası iş birliği ve doğru uygulama stratejilerine bağlıdır.

Tablo 2.2’de konut eksenli kentsel dönüşümde kullanılan yaygın modellerin karşılaştırılmasına yer verilmiştir.

Tablo 2.2. İHT'nin Konut Eksenli Kentsel Dönüşüm Modelleri ile Karşılaştırılması

	Kat Karşılığı Model	Hasılat Paylaşımı	Gecekondu Kanunu Esaslı Model	Anlaşma Esaslı Model	Bedel Esaslı Model	Değer Esaslı Model	İHT
Finansal Yük	Yüklenici finansmanı sağlar.	Özel sektör finansmanı ile kamuya yük getirmez.	Yüksek maliyet gerektirir, kamu finansmanına bağımlıdır.	Taraflar arasında maliyet anlaşmasına dayanır.	Mülk sahibine yüksek finansal yük getirir.	Kamu teşvikleri ile maliyet azaltılır.	Kamusal teşvikle yük azalır; ancak uygulama maliyetleri ve planlama süreci yüksektir.
Sosyal Eşitlik	Riskli yapıların dönüştürülmesini destekler.	Lüks projeler düşük gelir grupları için erişilemez olabilir.	Düşük gelir gruplarına sosyal konut çözümleri sunar.	Bireysel anlaşmalara dayanır, geniş kitlelere hitap etmez.	Ekonomik gücü olmayanlar için erişilemez.	Adil paylaşım mekanizması sayesinde hak sahipleri korunur.	Hak kaybı yaşanmaz; düşük gelir grupları yeterince fayda sağlayamayabilir.
Hukuki Güvence	Sözleşme ile taraflar korunur.	Kamu ve özel sektör arasında sözleşmelere dayalı iş birliği.	775 sayılı kanun dönüşüm süreçlerini destekler.	Eksik veya yetersiz sözleşmeler hukuki risk oluşturabilir.	Tüm mülkiyet hakları mülk sahibinde kalır.	Şeffaf ve ekonomik ölçütlere dayalı değerlendirme ile güvence sağlar.	Yasal zemini güçlüdür; ancak karmaşık mevzuat uygulamada sorun yaratabilir.
Ekonomik Getiri	Yüklenici bağımsız birim satışından gelir elde eder.	Hasılat paylaşımı ile kamuya ve özel sektöre ekonomik fayda sağlar.	Finansal geri dönüş süresi uzundur.	Geniş çaplı projelerde yeterince uygulanamaz.	Yapı değerini artırarak mülk sahibine tam ekonomik kazanç sağlar.	Ekonomik değerlere dayalı paylaşım ekonomik kayıpları minimize eder.	Uzun vadede değer yaratır; kısa vadede ekonomik kazanç sınırlı olabilir.
Zaman Yönetimi	Yüklenici ile hızlı proje tamamlanır.	Özel sektörün teknik kapasitesi süreci hızlandırır.	Kamulaştırma ve bürokratik süreçler zaman alabilir.	Küçük ölçekli projelerde hızlı çözümler sunar.	Mülk sahibinin bireysel kontrolü nedeniyle süreç uzayabilir.	Ekonomik değerlendirme süreçleri nedeniyle zaman alabilir.	Planlama süreci uzun ve çok aktörlüdür; zaman kaybı yaşanabilir.
Sosyal Kabul Edilebilirlik	Kentsel yenilenme ve estetik faydalar sağlar.	Projeler lüks odaklı olduğunda sosyal kabul azalabilir.	Toplum destekli dönüşüm, yerel halk için sosyal avantajlar sunar.	Kapsayıcı bir çözüm sunmaz.	Yalnızca ekonomik gücü yüksek bireyler için uygundur.	Şeffaflık ve adalet temelli bir süreç izlenir.	Gönüllü yapısı olumlu karşılanır; ancak bilgi eksikliği direnç doğurabilir.
Risk Yönetimi	Yüklenici iflas ederse proje riske girer.	Piyasa dalgalanmaları hasılat paylaşımını olumsuz etkileyebilir.	Kamulaştırma süreçlerinde hak kaybı ve sosyal gerilim riski bulunur.	Eksik anlaşmalar taraflar arasında büyük risk oluşturabilir.	Beklenmeyen maliyetler projenin durmasına neden olabilir.	Değerleme ve paylaşım mekanizması ile riskler minimize edilir.	Hak kaybı riski düşüktür; ancak piyasa dalgalanmaları süreci etkileyebilir.

Tablo, farklı kentsel dönüşüm modellerini belirli kriterler çerçevesinde karşılaştırarak İmar Hakkı Transferi (İHT) modelinin konumunu kapsamlı şekilde ortaya koymaktadır. İHT, finansal yük açısından değerlendirildiğinde kamu teşvikleriyle yükü hafifletme potansiyeline sahip olsa da, planlama ve uygulama süreçlerinin karmaşıklığı nedeniyle toplam maliyet artabilir. Bu durum, modelin uygulanabilirliğini yerel yönetimlerin kapasitesine ve planlama sürecindeki koordinasyona bağlı hale getirmektedir.

Sosyal eşitlik açısından İHT, mülkiyet hakkını ihlal etmeyen ve gönüllülük esasına dayanan yapısıyla diğer birçok modelden daha adil bir çözüm sunar. Ancak düşük gelir gruplarının bu modelden yeterince yararlanamaması, sosyal eşitsizlik riskini tamamen ortadan kaldırmadığını göstermektedir. Hukuki güvence boyutunda İHT, güçlü bir yasal çerçeveye dayanması sayesinde hak sahiplerini koruyan bir model olarak öne çıkarken, karmaşık mevzuat yapısı uygulamada belirsizlik ve bürokratik tikanlıklar yaratabilir.

Ekonomik getiri açısından bakıldığında, İHT modeli uzun vadeli değer artışına olanak tanır ancak bu getirilerin zaman içinde ortaya çıkması, modelin kısa vadeli yatırımcılar veya hak sahipleri açısından cazibesini azaltabilir. Zaman yönetimi bakımından İHT, çok aktörlü ve detaylı planlama gerektiren bir yapıda olduğu için süreçlerin uzamasına neden olabilir. Bu da dönüşümün acil olduğu alanlarda modelin tercih edilmesini zorlaştırabilir.

Sosyal kabul edilebilirlik yönünden İHT, hak sahiplerinin rızasına dayanması ve doğrudan mülkiyet müdahalesi içermemesi sebebiyle genellikle olumlu karşılanır. Ancak bilgi eksikliği ve sürece dair belirsizlikler toplumsal direnç doğurabilir. Son olarak, risk yönetimi açısından model hak kaybını minimize eden güvenli bir yapı sunsa da piyasa koşullarındaki dalgalanmalar ve arsa değerlemeleri sürecin başarısını etkileyebilir. Bu bağlamda İHT, ideal koşullarda çok sayıda sorunu dengeleyen bir model olsa da etkinliği uygulama kapasitesine, mevzuat açıklığına ve sosyoekonomik bağlama bağlıdır.

İHT modelinin potansiyel avantajları kadar sınırlılıkları da dikkatle değerlendirilmelidir. Her ne kadar model teorik olarak hem kamusal çıkarı hem de bireysel mülkiyet haklarını koruyacak bir denge önerse de, uygulama aşamasında karşılaşılan zorluklar bu dengenin sağlanmasını güçleştirebilir. Özellikle yerel

yönetimlerin kurumsal kapasitesi, değerlendirme süreçlerinin şeffaflığı ve paydaşlar arasındaki iletişim bu modelin başarısında belirleyici faktörlerdir.

Bununla birlikte, İHT'nin kent bütününde planlama ilkelerine uygun bir dönüşüm hedeflemesi, parçacı yaklaşımların ötesine geçebilme potansiyeli taşır. Transfer edilen imar haklarının stratejik alanlarda yoğunlaştırılması sayesinde hem yapılaşma baskısının kontrol altına alınması hem de afet riski yüksek bölgelerdeki yapı stokunun tahliye edilmesi mümkün olabilir. Ancak bu sürecin adil, şeffaf ve denetlenebilir biçimde yürütülmesi, sosyal güvenin sağlanması açısından kritik önemdedir.

Modelin karmaşıklığı ve teknik bilgi gerektirmesi nedeniyle hem kamu hem de hak sahipleri açısından bilgi eksikliği önemli bir bariyer oluşturabilir. Bu nedenle İHT uygulamalarında kapsamlı bilgilendirme, danışmanlık ve katılımcı süreçlerin oluşturulması gereklidir. Aksi takdirde, teorik olarak hak temelli ve sürdürülebilir olarak tanımlanan bu modelin pratikte yerel halk nezdinde güvensizlikle karşılanması mümkündür.

Sonuç olarak tablo, İHT'nin kentsel dönüşüm politikalarında hem bir alternatif hem de tamamlayıcı araç olabileceğini göstermektedir. Ancak modelin başarısı, yalnızca teknik kurgusuna değil, aynı zamanda uygulayıcı aktörlerin kapasitesine, sosyoekonomik koşullara ve yerel dinamiklere duyarlılık göstermesine bağlıdır. Bu nedenle İHT, yalnızca yasal bir araç olarak değil; planlama vizyonunun, katılımın ve kamusal denetimin bütüncül bir bileşeni olarak değerlendirilmelidir.

2.4.6. Bir Kentsel Dönüşüm Yöntemi Olarak İmar Hakkı Transferine Dair Tartışmalar

İmar hakkı transferi mülk sahiplerinin haklarını koruyarak, kentsel dönüşüm sürecini hızlandırmayı ve planlı kentleşmeyi teşvik etmeyi amaçlamaktadır. İmar hakkı transferinin uygulanmasına dair tartışmalar, yöntemin etkinliği, adil uygulanabilirliği ve tarafların haklarının korunması bağlamında kritik bir önem taşımaktadır. İmar hakkı transferi yönteminin uygulanması dört aşamada gerçekleşmektedir.

(1) İlan Süreci: İmar hakkı transferinin uygulanabilmesi için öncelikle dönüşüm yapılacak alanın riskli alan, rezerv yapı alanı veya benzeri bir statüye sahip olması gerekmektedir. Bu statünün ilan edilmesi, genellikle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun çerçevesinde gerçekleştirilir. Bu

süreçte, ilgili alanın fiziksel ve çevresel riskleri, ekonomik durumu ve sosyal yapısı detaylı olarak incelenir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya yetkilendirilmiş yerel yönetimler tarafından yapılan analizler sonucunda, alanın riskli ilan edilmesi kamuoyuna duyurulur. Ancak ilan süreci, sıklıkla tartışmalara yol açmaktadır. Bölgede yaşayan halkın ilan sürecine dâhil edilip edilmediği, alınan kararların şeffaflığı ve objektifliği önemli eleştiri noktalarıdır. Özellikle, riskli alan ilan kararlarının bilimsel verilere dayanıp dayanmadığı ve yeterli toplumsal mutabakatın sağlanıp sağlanmadığı sorgulanmaktadır. Halkın, alınan kararlar hakkında yeterince bilgilendirilmemesi ve sürece aktif katılımının sağlanmaması, yöntemin meşruiyetini zayıflatabilmektedir (Mataracı vd., 2017).

(2) Planlama Süreci: İmar hakkı transferi, ilan edilen alanların dönüşüm süreçlerinde, mekânsal planlama ve imar planı değişiklikleri temelinde uygulanmaktadır. Bu süreçte, dönüşüme konu olan taşınmazların mevcut haklarının korunması ve bu hakların başka bir alanda yeniden tanımlanması gereklidir. Planlama aşamasında şu adımlar kritik öneme sahiptir (Arınç Akkuş, 2016):

- Değer Tespiti: Taşınmazların piyasa değerinin doğru bir şekilde hesaplanması gerekir. Bu tespit hem taşınmazın bulunduğu alanın değerini hem de transfer edilecek alanın potansiyel değerini dikkate almalıdır.
- Transfer Alanlarının Belirlenmesi: İmar haklarının taşınacağı alanların seçimi, çevresel, sosyal ve ekonomik uygunluk analizlerine dayanmalıdır. Bu alanlar, mevcut altyapı kapasitesini destekleyecek, çevresel sürdürülebilirlik ilkelerine uygun ve sosyal ihtiyaçlara cevap verebilecek nitelikte olmalıdır. Aynı zamanda, ekonomik potansiyeli yüksek bölgeler tercih edilerek, kentsel gelişimin dengeli bir şekilde sağlanması hedeflenmelidir.
- Katılımcılık: Planlama sürecinde gelecekteki potansiyel gelişimi dikkate alarak belirlenmelidir, mülk sahiplerinin, yerel yönetimlerin ve ilgili tüm paydaşların görüşlerinin alınması, sürecin başarılı bir şekilde yürütülmesi açısından kritik öneme sahiptir.

Planlama sürecinde karşılaşılan en önemli zorluk, transfer edilen hakların adil bir şekilde belirlenmesi ve tüm tarafların haklarının korunmasıdır. Özellikle, hak sahiplerinin transfer alanlarındaki haklarının değer açısından eşdeğer olup olmadığı

tartışma konusu olabilmektedir. Bu durum, sosyal adalet ve eşitlik ilkeleri açısından önemli bir sorun teşkil etmektedir.

(3) Mülkiyet Hakkı Devri: İmar hakkı transferi yöntemi, mülkiyet haklarının korunmasını ve bu hakların ekonomik değerini yitirmemesini amaçlar. Bu süreçte, mevcut taşınmaz sahipleri, bulundukları riskli alanlarda yer alan mülklerinden feragat ederek, belirlenen transfer alanlarında eşdeğer haklara sahip olurlar. Ancak, bu hak devri süreci, özellikle taşınmazların değer tespiti ve transfer edilen alanların niteliği ile ilgili çeşitli tartışmaları beraberinde getirir (Uslugil, 2010):

- Eşdeğerlik İlkesi: Mevcut taşınmazın değeri ile transfer edilen taşınmazın değeri arasındaki farklar, mülkiyet hakkı devri sürecinde sıkça sorun yaratmaktadır. Mülk sahipleri, yeni taşınmazın konumu, büyüklüğü ve sosyal çevresi açısından dezavantajlı hale gelebilmektedir.
- Hak Kaybı Endişesi: Taşınmaz sahipleri, transfer sürecinde ekonomik ya da sosyal hak kayıplarına uğrayabilecekleri endişesi taşımaktadır. Bu durum, mülk sahiplerinin sürece karşı direncine ve dava süreçlerinin artmasına neden olabilmektedir.

Bu aşamada, yerel yönetimlerin süreci titizlikle yönetmesi, mülk sahiplerine yeterli bilgilendirme yapması ve hak kayıplarını önlemek için adil bir paylaşım sistemi oluşturması gerekmektedir.

(4) Dava Süreci: İmar hakkı transferi süreçleri, sıkça yargı denetimine tabi tutulmakta ve bu durum yöntemin uygulanmasında gecikmelere neden olabilmektedir. Dava süreçleri genellikle şu konularda yoğunlaşmaktadır (Dükkancı, 2013):

- Riskli Alan İlanı: Riskli alan ilanı kararlarının yasalara uygun olup olmadığı ve kararların bilimsel verilere dayanıp dayanmadığı sorgulanmaktadır.
- Değer Tespiti: Mevcut taşınmazların ve transfer edilen hakların değerlerinin doğru tespit edilip edilmediği, sıkça dava konusu olmaktadır.
- Hak Kaybı: Mülk sahipleri, transfer sürecinde hak kaybı yaşadıklarını iddia ederek yargıya başvurabilmektedir.

Dava süreçlerinin uzun sürmesi, kentsel dönüşüm projelerinin gecikmesine ve taraflar arasında güven kaybına neden olmaktadır. Bu nedenle, alternatif uyuşmazlık çözüm

mekanizmalarının geliştirilmesi ve dava süreçlerinin hızlandırılması, imar hakkı transferinin etkinliğini artırmak açısından önemlidir.

Sonuç olarak imar hakkı transferi sosyal, ekonomik ve çevresel sürdürülebilirliği sağlamayı hedefleyen önemli bir yöntemdir. Ancak, ilan, planlama, mülkiyet devri ve dava süreçlerine ilişkin mevcut tartışmalar, yöntemin uygulanabilirliğini ve kabul edilebilirliğini olumsuz etkileyebilmektedir. Bu süreçlerin başarılı bir şekilde yürütülmesi, şeffaflık, eşitlik, hukuka uygunluk ve katılımcılık ilkelerine dayalı bir yaklaşımı gerektirir. İmar hakkı transferinin etkinliği, taraflar arasında güçlü bir diyalog mekanizmasının oluşturulması, hak sahiplerinin sürece aktif olarak dâhil edilmesi ve kamu yararının ön planda tutulması ile artırılabilir. Ayrıca, yerel yönetimlerin ve merkezi idarenin koordinasyon içinde çalışması, yöntemin uygulama alanlarını genişletmek ve kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilirliğini sağlamak açısından kritik öneme sahiptir.

2.4. Bölüm Sonucu

Hızla değişen kentleşme dinamikleri ekonomik, sosyal, çevresel ve mekânsal sürdürülebilirliği sağlamayı hedefleyen çok boyutlu bir organizmadır. Tarihsel olarak, farklı dönemlerde değişen ihtiyaçlar ve öncelikler doğrultusunda şekillenen bu süreç, kentlerin fiziksel yapısını yeniden düzenlemekle kalmamış, aynı zamanda sosyal adalet, ekonomik kalkınma ve çevresel dengeyi desteklemeyi amaçlayan kapsamlı stratejiler geliştirmiştir. Kentin değişen ve gelişen bu süreçlerinde, kentin dönüşümünde imar hakkı transferi yenilikçi ve esnek bir yöntem olarak ön plana çıkmaktadır.

İmar hakkı transferi, özellikle doğal, tarihi ve kültürel alanların korunması ile planlı kentleşme süreçlerinin teşvik edilmesi açısından önemli bir rol oynamaktadır. Bu mekanizma, bir yandan mevcut mülkiyet haklarını korurken diğer yandan ekonomik gelişimi destekleyen sürdürülebilir çözümler sunmaktadır.

Kentsel dönüşüm sürecinde önerilen bir yöntem olan imar hakkı transferi, sürdürülebilir kentleşme, sosyal adalet ve ekonomik kalkınmayı bir arada ele alan etkili bir araç olacaktır. Bu mekanizma, doğal, tarihi ve kültürel alanların korunmasını sağlarken, planlı kentleşmeyi teşvik etmekte ve taraflar arasında adil bir paylaşım mekanizması oluşturmayı hedeflemektedir. Ancak, yöntemin uygulanması sırasında

ilan, planlama, mülkiyet devri ve dava süreçlerinde ortaya çıkan çeşitli sorunlar, etkinliği sınırlandırabilmektedir. İlan sürecinde riskli alanların belirlenmesi ve bu süreçte halkın yeterince bilgilendirilmemesi gibi sorunlar, yöntemle ilgili güven kaybına yol açarken, planlama sürecinde taşınmazların piyasa değerlerinin doğru bir şekilde tespit edilmesi ve hakların adil bir şekilde dağıtılması önemli zorluklar arasında yer almaktadır. Bu bağlamda, mülkiyet hakkı devri aşamasında eşdeğerlik ilkesi temel alınarak hak sahiplerinin ekonomik ve sosyal kayba uğramamaları sağlanmalı, dava süreçlerinde ise alternatif uyuşmazlık çözüm mekanizmaları geliştirilerek sürecin hızlandırılması hedeflenmelidir. Türkiye’de imar hakkı transferine yönelik yasal düzenlemelerin güçlendirilmesi, yerel yönetimlerin teknik ve finansal kapasitesinin artırılması ve süreçlere dijital teknolojilerin entegrasyonu ile şeffaflığın sağlanması, yöntemin etkinliğini artıracak önemli adımlardır. Ayrıca, uluslararası başarılı uygulama örneklerinden edinilen deneyimler doğrultusunda yerel ihtiyaçlara uygun stratejiler geliştirilerek, imar hakkı transferi süreçleri çevresel sürdürülebilirlik, sosyal adalet ve ekonomik kalkınma hedeflerine entegre edilebilir. Sonuç olarak, imar hakkı transferi, yalnızca fiziksel mekânın dönüştürülmesi değil, aynı zamanda uzun vadeli bir sürdürülebilirlik vizyonunun hayata geçirilmesi için kapsamlı bir yaklaşımla ele alınmalı ve tüm taraflar arasında güvene dayalı bir diyalog mekanizması ile desteklenmelidir.

Yine bu bölümde konut eksenli kentsel dönüşümde kullanılan modeller incelenmiştir. Analizler, farklı modellerin güçlü ve zayıf yönlerini ortaya koyarken, her bir modelin belirli koşullar ve ihtiyaçlar için uygun olduğunu göstermektedir. Modeller, finansal yük, sosyal eşitlik, hukuki güvence, ekonomik getiri, zaman yönetimi, sosyal kabul edilebilirlik ve risk yönetimi gibi kriterlere göre değerlendirildiğinde farklı avantajlar ve dezavantajlar sunmaktadır.

Genel olarak, bu modellerin uygulanabilirliği; proje büyüklüğüne, bölgenin sosyoekonomik koşullarına ve tarafların finansal durumuna göre değişiklik göstermektedir. Modeller arasındaki seçim hem mülk sahiplerinin hem de yüklenicilerin önceliklerine ve ihtiyaçlarına bağlı olarak yapılmalıdır.

3. İHT YÖNTEMİNİN UYGULANABİLİRLİĞİ: AVCILAR MERKEZ MAHALLESİ ÖRNEĞİ

Çalışmada İHT yönteminin uygulanabilirliği alan araştırma yöntemi kullanılarak incelenmiştir. Alan araştırması, araştırmacının belirli bir konuya ilişkin verileri doğrudan sahada, yani olayların ya da olguların gerçekleştiği doğal ortamda toplamasını ve analiz etmesini içeren uygulamalı araştırma yöntemidir. Genellikle nitel, nicel ya da karma yöntemlerle yürütülür ve araştırılan konunun gerçek yaşam içindeki yansımalarını anlamaya yönelik bilgi üretir. Bu tez kapsamında yürütülen alan araştırması, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun çerçevesinde Avcılar ilçesi Merkez Mahallesi'nde yürütülen kentsel dönüşüm süreci bağlamında, “İmar Hakkı Transferi (İHT)” yönteminin uygulanabilirliğini analiz etmeye yöneliktir. Araştırma, gerçek zamanlı saha verilerinin toplanmasını, uygulamaya katılan aktörlerin deneyimlerinin incelenmesini ve mevcut planlama koşullarının değerlendirilmesini içermektedir.

Mülkiyet verileriyle ilgili verilen 14-87959 no’lu 09.06.2022 tarihli dilekçeye olumlu yanıt alınamamış; mevcut tablo, Avcılar kent rehberi sisteminden incelenmesi ardından tespit edilemeyen yapıların saha çalışmalarıyla kullanım durumlarının incelenmesi, son olarak bölge mühendisiyle veriler kontrol edilmesi yöntemiyle oluşturulmuştur.

İmar hakkı transferi (İHT) uygulamalarında “gönderen alan” olarak değerlendirilecek bölgelerin belirlenmesi, çok boyutlu fiziksel, yapısal ve planlama kriterlerine dayalı olarak gerçekleştirilmiştir. Bu bağlamda, aşağıdaki ölçütler doğrultusunda gönderen alanların tespiti yapılmıştır. Gönderen alan tespitinde fiziksel ve yapısal kriterler, planlama kriterleri, mevcut uygulamalar ve destekleyici veriler dikkate alınmıştır.

A. Fiziksel ve Yapısal Kriterler

Depreme Dayanıksız Yapı Stoğu: Özellikle 1999 Marmara Depremi öncesinde inşa edilmiş, yapı denetim sistemine tabi tutulmamış binaların yoğun olarak bulunduğu

bölgeler, yapısal güvenlik açısından risk teşkil etmeleri nedeniyle gönderen alan olarak belirlenmiştir.

Plansız ve Ruhsatsız Yapılar: Kaçak yapılaşmanın yaygın olduğu, imar mevzuatına aykırı olarak inşa edilen ya da yapı ruhsatı bulunmayan parseller, yasal belirsizlikler ve teknik güvensizlik nedeniyle gönderen alan olarak kabul edilmiştir.

Küçük Parsel Yapısı: Özellikle 100 m² ile 300 m² arasında değişen, mevcut haliyle imar uygulamalarına uygun olmayan küçük parsellerin yoğunlaştığı bölgeler, bütüncül planlamaya olanak sağlayacak alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Ekonomik Ömrünü Tamamlamış Yapılar: Yoğunlukla 2 ila 3 katlı, düşük standartlı ve ekonomik ömrünü tamamlamış konutların bulunduğu alanlar, yapı stokunun yenilenme ihtiyacı doğrultusunda gönderen alan olarak tanımlanmıştır.

B. Planlama Kriterleri

İmar Planında Kısıtlı Kullanım Alanları: Mevcut imar planlarında “donatı alanı” (örneğin park, okul, sağlık tesisi vb.) olarak belirlenmiş, ancak kamulaştırılamamış bölgeler, yapılaşma hakkı sınırlandırıldığı için gönderen alan olarak belirlenmiştir.

Yetersiz Sosyal ve Teknik Altyapı: Donatı ihtiyacının yüksek olmasına rağmen, mevcut durumda yeterli sosyal ve teknik altyapıdan yoksun alanlar, mekânsal kalite açısından yetersiz olduklarından gönderen alan olarak tanımlanmıştır.

Plan Kararı Bulunmayan Dönüşüme Uygun Alanlar: Henüz riskli alan ya da rezerv yapı alanı ilan edilmemiş olmakla birlikte, fiziksel ve sosyal veriler bakımından dönüşüme uygunluk gösteren bölgeler de gönderen alan olarak kabul edilmiştir.

Gönderen alanların belirlenmesinde, ilgili belediyelerden temin edilen imar planları, yapı ruhsatları, jeolojik zemin etüt raporları ve varsa hasar tespit tutanakları gibi teknik belgelerden yararlanılmıştır. Ayrıca, dönüşüm talebinin mevcut olduğu parsellerin tespiti, sosyal dinamikleri ve yerel talepleri ortaya koyması açısından belirleyici unsur olarak değerlendirilmiştir.

Avcılar Merkez Mahallesi’nde mevcut kentsel doku, deprem riski yüksek zemin koşulları, küçük parsel yapısı ve düşük yapı yoğunluğu nedeniyle yapılaşma hakkının sağlıklı biçimde kullanılamadığı görülmektedir. Bu kapsamda, İmar Hakkı Transferi (İHT) yöntemiyle yapılaşma hakkının, deprem riski görece düşük ve planlı gelişim

alanlarına yönlendirilmesi hem malikler açısından mağduriyetin önlenmesini hem de kamu yararının maksimize edilmesini sağlayacaktır. Bu çerçevede Başakşehir-Bahçeşehir bölgesi, Arnavutköy iç kesimleri ve Silivri kuzeyi gibi sağlam zeminli, gelişmeye uygun bölgeler, potansiyel alıcı alanlar olarak değerlendirilebilir.

Gönderen alana ilişkin analiz çalışmasında sürecin aktörlerine ilişkin yarı yapılandırılmış görüşme gerçekleştirilmiştir. Bu çerçevede Planlama Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, Hukukçular, İnşaat firmaları ve kat malikleri ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Sorular, hem kentsel dönüşüm sürecini doğrudan deneyimleyen bireylerin (hak sahipleri, yüklenici firmalar) hem de süreci yöneten kurumsal aktörlerin (belediye müdürlükleri, planlamacılar, hukukçular) perspektiflerini kapsamayı amaçlamaktadır. Böylece, uygulamanın sadece teknik yönü değil, sosyal, ekonomik, yönetsel ve hukuki boyutları da çok aktörlü biçimde değerlendirilmiştir.

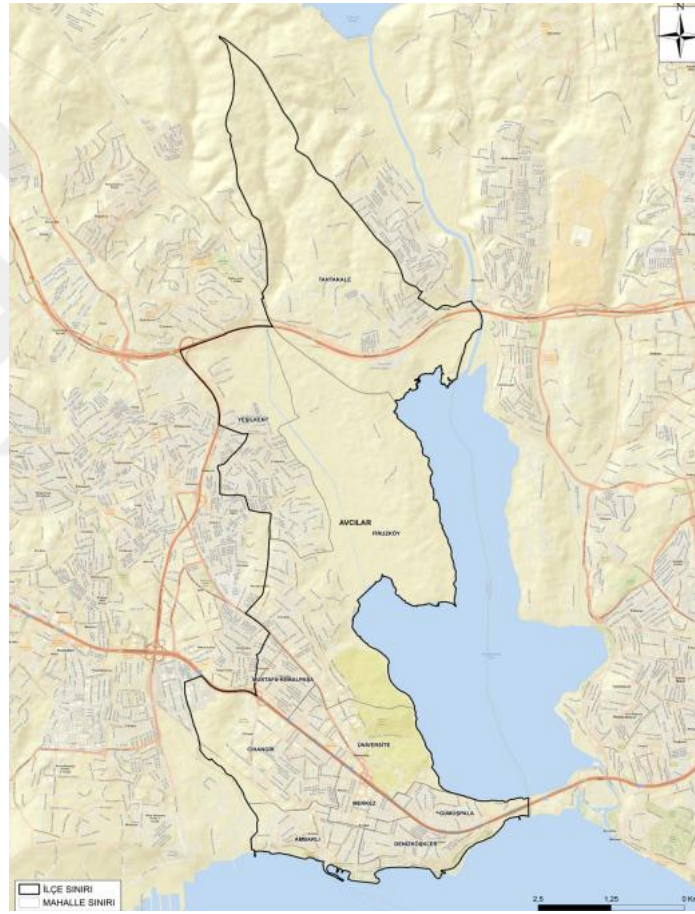
Görüşme sorularının geliştirilmesinde öncelikle, Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları üzerine yapılmış güncel akademik literatür incelenmiş ve dönüşüm süreçlerinde sık karşılaşılan sorun alanları (örneğin: planlama eksiklikleri, mülkiyet sorunları, ekonomik yükler, katılım süreçleri, hukuki belirsizlikler) belirlenmiştir. Ayrıca, İHT'nin kuramsal çerçevesine ilişkin ulusal ve uluslararası çalışmalardan (Dündar, 2010) yararlanılarak, bu yöntemin hangi koşullarda etkili olabileceği tespit edilmiş ve sahadan bu koşullara yönelik veriler toplanabilmesi için sorular yapılandırılmıştır.

Sorular, temelde yarı yapılandırılmış görüşme tekniği ile hazırlanmış olup, katılımcılara belirli bir soruya yönelik cevap verme özgürlüğü tanınırken, araştırmacının İHT bağlamında yönlendirme yaparak derinlemesine veri toplaması da mümkün kılınmıştır.

3.1. Alanın Tarihçesi ve Temel Göstergeler

İstanbul'un batısında yer alan Avcılar, Marmara Denizi'ne kıyısı olan ve önemli bir yerleşim bölgesi olarak dikkat çeken bir ilçedir. Tarihi, İstanbul'un genel tarihine paralel olarak oldukça eski dönemlere kadar uzanır.

Avcılar İlçesi, doğusunda; Küçükçekmece gölü ve Küçükçekmece İlçesi, batısında Esenyurt ve Beylikdüzü İlçeleri, kuzeyinde Başakşehir İlçesi, Güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrelenmiş ve yaklaşık 4.185 hektar yani 42 milyon m²'lik bir yüzölçümüne sahiptir. İlçe, İstanbul'a 27 km uzaklıkta olup; TEM otoyolu ile E-5 (D-100) Karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir. Avcılar; Avcılar Merkez Mahallesi, Ambarlı Mahallesi, Cihangir Mahallesi, Gümüşpala Mahallesi, Denizköşkler Mahallesi, Üniversite Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, Firuzköy Mahallesi, Tahtakale Mahallesi, Yeşilkent Mahallesi ile 10 mahalleden oluşmaktadır.



Şekil 3.1. Avcılar İlçesi Konumu

Avcılar ve çevresi, antik çağlarda önemli bir yerleşim alanı olan Bizantion'un etki alanındaydı. Bölge, Bizans döneminde tarım ve hayvancılıkla uğraşılan bir kırsal alan olarak biliniyordu. Marmara kıyısında yer alması nedeniyle, küçük bir balıkçı kasabası

olarak da kullanıldığı düşünülmektedir. Ayrıca, bölgede antik dönemden kalma yerleşim izlerine rastlanmıştır (İBB, 2024).

Osmanlı İmparatorluğu döneminde Avcılar, daha çok tarım ve hayvancılıkla öne çıkan bir bölgeydi. İstanbul'a yakınlığı nedeniyle burada köyler ve çiftlikler kuruldu. Osmanlı'nın son dönemlerine kadar Avcılar, bir avlak bölgesi olarak da kullanılmıştır. Zengin av hayvanlarının bulunduğu bu bölge, av tutkunlarının uğrak yeri olmuştur ve bu nedenle "Avcılar" ismini almıştır. Köylüler genellikle çocuklarını evlendirmek için sattıkları 3-5 dönümlük tarlalarla bir tarafının göl diğer tarafının deniz olan Avcılar'da yazlık ve kışlık konaklamalı evler yapmaya başladılar.

Cumhuriyet'in ilk yıllarında Avcılar, küçük bir yerleşim yeri olarak kalmaya devam etti. 1950'li yıllara kadar genelde tarım ve balıkçılıkla geçinen bir nüfusa sahipti. Ancak, 20. yüzyılın ikinci yarısında İstanbul'un hızla büyümesiyle birlikte Avcılar da bu büyümeden etkilenmiştir. Özellikle 1980'lerden itibaren sanayi ve konut alanlarının gelişmesiyle birlikte nüfusu hızla artmıştır. (bkz. Şekil 3.2)



Şekil 3.2. Avcılar (1960)

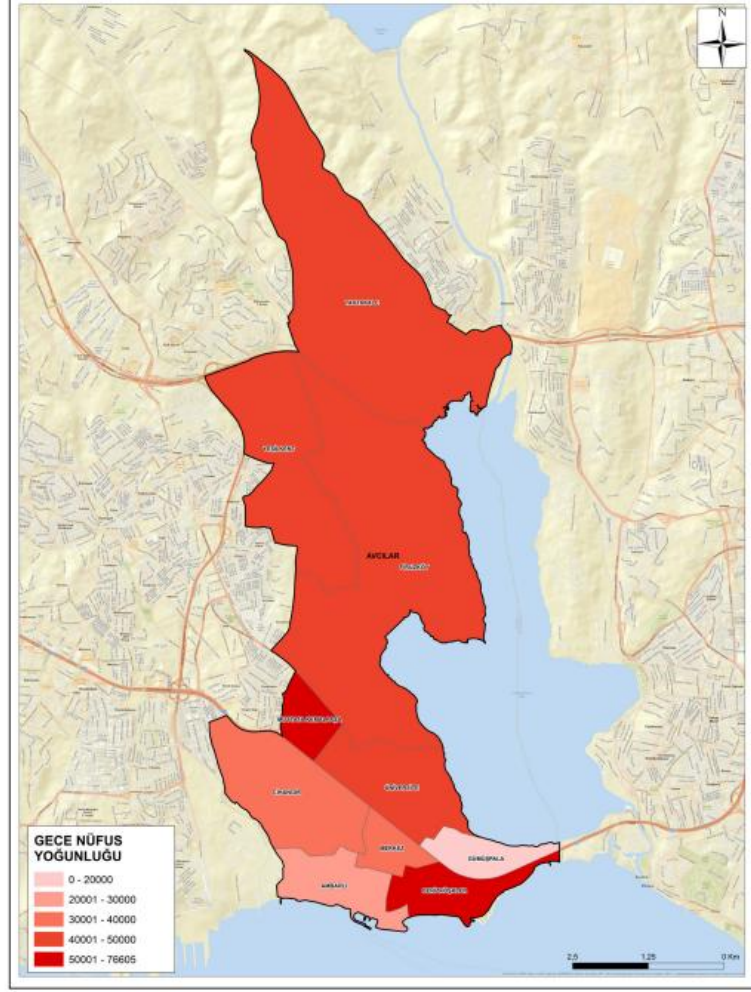
Avcılar, 1990 yılında Bakırköy ilçesinden ayrılarak ilçe statüsü kazanmıştır. Günümüzde, İstanbul'un yoğun nüfuslu ilçelerinden biri olan Avcılar hem yerleşim hem de ticaret açısından önemli bir bölge haline gelmiştir. Marmara Denizi kıyısındaki konumu, eğitim kurumları (örneğin İstanbul Üniversitesi-Cerrahpaşa'nın Avcılar Kampüsü), sanayi bölgeleri ve gelişen ulaşım ağı, Avcılar'ın modern bir kent merkezi olarak öne çıkmasına katkı sağlamıştır (İBB, 2024).

Bölge, 1999 Marmara Depremi'nden önemli ölçüde etkilenmiş ve bu olay, yerleşim yerlerinin zemin yapısı ve inşaat kalitesine dair bilinçlenmeye neden olmuştur. Bugün, Avcılar hem tarihî dokusunu hem de modern yüzünü bir arada barındırmaktadır. (bkz. Şekil 3.3)



Şekil 3.3. Avcılar Sahili

Avcıların ilk yerleşim yeri Merkez Mahallesi'dir. TÜİK 2019 verilerine göre Avcılar ilçesinin nüfusu, 448.882'dir. Merkez Mahallesi nüfusu Toplam 30.428 tır. Bu nüfusun 15.383'si Erkek, 15.045'si Kadındır. (bkz. Şekil 3.4)



Şekil 3.4. Avcılar İlçesi Nüfus Dağılımı

3.2. Alanın Fiziki Analizi

İstanbul ili Avcılar ilçesi için 2020 Olası Deprem Kitapçığı'nda İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) tarafından sunulan verilere göre, bölgede kaçak yapılaşma nedeniyle veri eksikliği, geçmişte bina kayıtlarının dijital ortamda tutulmamış olması ve mevcut verilerdeki hata ve eksiklikler gibi nedenlerle bina yapım yılı bilgilerine ulaşmakta ciddi zorluklar yaşanmıştır. Binaların yapım yıllarının belirlenmesi, hangi deprem yönetmeliğine göre inşa edildiklerinin anlaşılması açısından büyük önem taşımaktadır. Avcılar ilçesindeki bina envanterine ilişkin grafiklere aşağıda yer verilmiştir (İBB, 2024).

3.2.1. Alandaki Yapı Stoğu

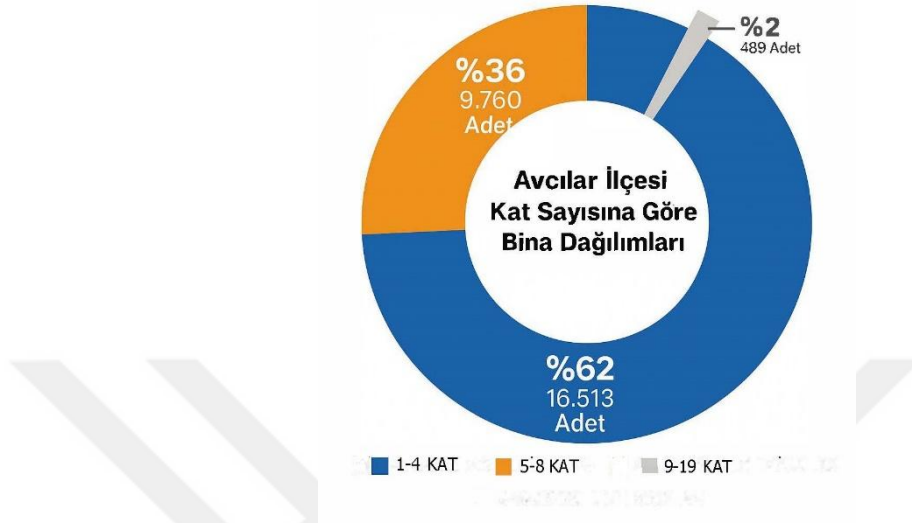
İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Merkez Mahallesi'ne ait yapı stoğu verileri incelendiğinde, mahallede toplam 128 ada ve 872 parsel bulunmaktadır. Yapıların dönemsel dağılımına bakıldığında, 2000 yılı öncesinde inşa edilen yapı sayısı 545 adet ile toplam yapı stoğunun yaklaşık %62,5'ini oluştururken, 2000 yılı sonrasında yapılan yapı sayısı 327 adet olup bu da yapı stoğunun yaklaşık %37,5'ine tekabül etmektedir. 2000 öncesi yapıların, eski deprem yönetmeliklerine göre inşa edilmiş olabileceği göz önüne alındığında, olası risklerin azaltılması amacıyla bu yapıların incelenmesi ve güçlendirilmesi önemli bir gereklilik olarak öne çıkmaktadır. Bunun yanı sıra, 2000 sonrası yapıların ise yeni deprem yönetmeliklerine uygunluk açısından değerlendirilmesi gereklidir. Bu veriler, mahalledeki yapı stoğu ve şehir planlama süreçleri için önemli bir zemin oluşturmaktadır (İBB, 2024).



Şekil 3.5. Avcılar İlçesi Yapım Yılına Göre Bina Dağılımları (İBB, 2024)

Avcılar ilçesinde bina stokunun kat sayısına göre dağılımı incelendiğinde, en büyük oranı %62 ile 5-8 kat arası binaların oluşturduğu görülmektedir. Bu grupta toplam 16.513 adet bina yer almakta, bu da ilçedeki yapılaşmanın büyük ölçüde orta katlı apartmanlardan oluştuğunu göstermektedir. İkinci sırada ise %36'lık oranla 1-4 kat arasındaki binalar yer almaktadır. Bu gruba dahil olan bina sayısı 9.760 olup, genellikle müstakil konutlar veya düşük katlı apartmanları kapsamaktadır. İlçedeki en düşük oran ise %2 ile 9-19 kat arası binalara aittir. Bu grupta sadece 489 bina bulunmaktadır. Bu dağılım, Avcılar'da yüksek katlı yapılaşmanın oldukça sınırlı

olduğunu, yapı stokunun ise daha çok düşük ve orta katlı binalardan oluştuğunu ortaya koymaktadır. Özellikle orta katlı yapıların fazlalığı, bölgenin 1980 sonrası kentleşme dinamikleriyle şekillendiğini ve bu yapıların yaş, dayanıklılık ve kentsel dönüşüm açısından öncelikli değerlendirilmesi gereken grubu oluşturduğunu düşündürmektedir.

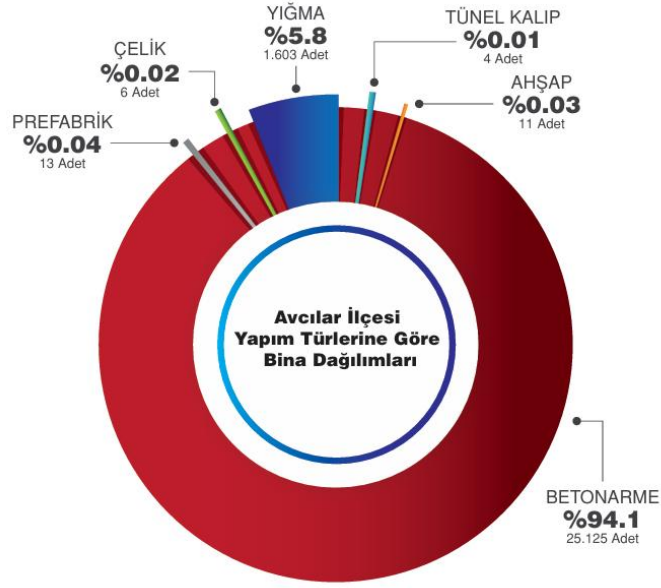


Şekil 3.6. Avcılar İlçesi Kat Sayısına Göre Bina Dağılımları (İBB, 2024)

Avcılar ilçesindeki yapı stoğunun yapım türlerine göre dağılımına bakıldığında, açık bir şekilde betonarme yapıların baskın olduğu görülmektedir. İlçedeki toplam yapıların %94,1'i betonarme sistemle inşa edilmiş olup bu oran 25.125 binaya karşılık gelmektedir. Bu durum, ilçede özellikle 1980 sonrası dönemde betonarme yapı tekniğinin standart bir inşaat yöntemi haline geldiğini ve yapı stoğunun büyük oranda bu sistem üzerinden şekillendiğini göstermektedir.

İkinci sırada yer alan yapı türü ise yığma binalardır. Yığma yapılar %5,8 oranla toplamda 1.603 bina ile temsil edilmektedir. Bu yapı türü daha çok eski dönemlerde tercih edilmekte olup, deprem gibi afetlere karşı dayanıklılık açısından zayıf kabul edilmektedir. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında bu yapıların öncelikli olarak ele alınması gerekmektedir.

Diğer yapım türlerinin ise oldukça sınırlı sayıda olduğu görülmektedir. Prefabrik yapılar %0,04 oranla 13 adet, çelik yapılar %0,02 oranla 6 adet, ahşap yapılar %0,03 oranla 11 adet ve tünel kalıp yapılar %0,01 oranla yalnızca 4 adet olarak kaydedilmiştir. Bu oranlar, modern ve alternatif yapı tekniklerinin ilçede henüz yaygınlaşmadığını göstermektedir.



Şekil 3.7. Avcılar İlçesi Yapım Türlerine Göre Bina Dağılımları (İBB, 2024)



Şekil 3.8. Avcılar İlçesi Merkez Mahallesi Bina Dağılımları

Şekil 3.8, İstanbul ili Avcılar ilçesi Merkez Mahallesi'nin uydu görüntüsüne dayalı bina dağılımlarını göstermektedir. Görselde yerleşim dokusu, yapı yoğunluğu ve alanın genel kentsel formu gözlemlenebilmektedir. Merkez Mahallesi, yoğun bir yapılaşmaya sahip olup, bitişik nizamda ve düzensiz parselasyonlarla şekillenmiş konut alanları dikkat çekmektedir. Mahallenin kuzeyinde İstanbul Üniversitesi-Cerrahpaşa Avcılar Yerleşkesi bulunmaktadır. Yerleşke alanı, konut alanlarına göre daha seyrek yapılaşmış ve daha geniş açık alanlara sahiptir. Görüntüde ana ulaşım aksları ve bu akslara bağlı sokak örgüsü net şekilde izlenebilmektedir. Yapıların çatı renklerinden yapı yoğunluğu ve biçimleri ayırt edilebilmekte, alanın büyük bölümünde küçük parseller üzerine kurulu çok sayıda yapı yer almaktadır. Doğal alanlar, eğitim kurumları ve diğer donatılarla konut alanlarının sınırları görsel üzerinden belirlenebilmektedir. Görsel, Merkez Mahallesi'nin mevcut fiziksel yapısına ilişkin genel bir görünüm sunmaktadır.

3.2.2. Mülkiyet Verileri

Avcılar Merkez Mahallesi'nde Yapı Stokunun İnşaat Yılına Göre Dağılımı Haritada mahalle sınırları içerisindeki parsellerin yapılaşma durumu, inşa yıllarına göre sınıflandırılmıştır. Kırmızı ile gösterilen parseller 2000 yılı öncesinde inşa edilmiş yapıları, sarı ile gösterilenler ise 2000 yılı sonrasında inşa edilen yapıları temsil etmektedir. Yeşil çizgiler ada sınırlarını, pembe tonla belirtilen alanlar ise merkezi ulaşım güzergâhlarını göstermektedir (Şekil 3.9).



Şekil 3.9. Avcılar Adaların Numaralandırması (Alan Çalışması)

Avcılar ilçesi Merkez Mahallesi mülkiyet verilerine ilişkin bilgiler Tablo 3.1’de yer almaktadır. Mülkiyet verileri, Avcılar Merkez Mahallesi gibi bir yerleşim alanında yer alan 1’den 128’e kadar numaralandırılmış adalara ait güncel mülkiyet durumlarını göstermektedir. Yapılan incelemeye göre, ada bazında mülkiyetin büyük çoğunluğu “özel mülk” niteliğindedir. Toplam 128 ada içerisinde 100’ü aşkın adanın özel mülkiyete ait olduğu görülmektedir. Toplamda 6 adet “belediye hizmet alanı” ve 7 adet “belediye hizmet alanı + konut” alanı yer almaktadır. Bu karma kullanımlar hem konut hem de kamu hizmetlerine yönelik işlevsel bölgeler olarak değerlendirilebilir. Mülkiyet verileri içerisinde dikkat çeken bir diğer unsur ise “vakıf” mülkiyetidir. 1, 2 ve 3 numaralı adalarda bu şekilde kayıt bulunmakta, bu da söz konusu alanların tarihsel, kültürel ya da dini amaçlarla kamuya hizmet veren vakıflara ait olduğunu göstermektedir (Tablo 3.1)

Tablo 3.1. Mülkiyet Verileri

ADA NUMARASI	MÜLKİYET
1	VAKIF
2	VAKIF

3	VAKIF
4	ÖZEL MÜLK
5	ÖZEL MÜLK
6	ÖZEL MÜLK
7	ÖZEL MÜLK
8	ÖZEL MÜLK
9	BELEDİYE HİZMET ALANI+KONUT
10	ÖZEL MÜLK
11	ÖZEL MÜLK
12	ÖZEL MÜLK
13	ÖZEL MÜLK
14	ÖZEL MÜLK
15	ÖZEL MÜLK
16	ÖZEL MÜLK
17	ÖZEL MÜLK
18	ÖZEL MÜLK
19	ÖZEL MÜLK
20	ÖZEL MÜLK
21	ÖZEL MÜLK
22	ÖZEL MÜLK
23	ÖZEL MÜLK
24	BELEDİYE HİZMET ALANI + KONUT
25	KONUT
26	ÖZEL MÜLK
27	ÖZEL MÜLK
28	ÖZEL MÜLK
29	ÖZEL MÜLK
30	ÖZEL MÜLK
31	ÖZEL MÜLK
32	ÖZEL MÜLK
33	ÖZEL MÜLK
34	ÖZEL MÜLK
35	BELEDİYE HİZMET ALANI
36	BELEDİYE HİZMET ALANI
37	ÖZEL MÜLK
38	ÖZEL MÜLK
39	ÖZEL MÜLK
40	ÖZEL MÜLK
41	ÖZEL MÜLK
42	ÖZEL MÜLK
43	ÖZEL MÜLK
44	ÖZEL MÜLK
45	ÖZEL MÜLK
46	ÖZEL MÜLK
47	ÖZEL ONANLI İMAR ALANI KONUT
48	ÖZEL MÜLK
49	ÖZEL MÜLK
50	ÖZEL MÜLK
51	ÖZEL MÜLK
52	ÖZEL MÜLK
53	ÖZEL MÜLK
54	ÖZEL MÜLK
55	ÖZEL MÜLK
56	ÖZEL MÜLK
57	ÖZEL MÜLK
58	ÖZEL MÜLK
59	ÖZEL MÜLK
60	ÖZEL MÜLK
61	ÖZEL MÜLK
62	ÖZEL MÜLK
63	ÖZEL MÜLK
64	ÖZEL MÜLK
65	ÖZEL MÜLK

66	ÖZEL MÜLK
67	ÖZEL MÜLK
68	ÖZEL MÜLK
69	ÖZEL MÜLK
70	ÖZEL MÜLK
71	ÖZEL MÜLK
72	ÖZEL MÜLK
73	ÖZEL MÜLK
74	ÖZEL MÜLK
75	ÖZEL MÜLK
76	BELEDİYE HİZMET ALANI
77	ÖZEL MÜLK
78	ÖZEL MÜLK
79	ÖZEL MÜLK
80	ÖZEL MÜLK
81	ÖZEL MÜLK
82	ÖZEL MÜLK
83	ÖZEL MÜLK
84	ÖZEL MÜLK
85	ÖZEL MÜLK
86	ÖZEL MÜLK
87	BELEDİYE HİZMET ALANI
88	ÖZEL MÜLK
89	ÖZEL MÜLK
90	ÖZEL MÜLK
91	ÖZEL MÜLK
92	ÖZEL MÜLK
93	ÖZEL MÜLK
94	ÖZEL MÜLK
95	ÖZEL MÜLK
96	ÖZEL MÜLK
97	ÖZEL MÜLK
98	ÖZEL MÜLK
99	ÖZEL MÜLK
100	ÖZEL MÜLK
101	ÖZEL MÜLK
102	ÖZEL MÜLK
103	ÖZEL MÜLK
104	ÖZEL MÜLK
105	ÖZEL MÜLK
106	ÖZEL MÜLK
107	BELEDİYE HİZMET ALANI+ KONUT
108	ÖZEL MÜLK
109	ÖZEL MÜLK
110	ÖZEL MÜLK
111	ÖZEL MÜLK
112	BELEDİYE HİZMET ALANI+ KONUT
113	ÖZEL MÜLK
114	BELEDİYE HİZMET ALANI+ KONUT
115	BELEDİYE HİZMET ALANI+ KONUT
116	ÖZEL MÜLK
117	ÖZEL MÜLK
118	ÖZEL MÜLK
119	ÖZEL MÜLK
120	ÖZEL MÜLK
121	ÖZEL MÜLK
122	ÖZEL MÜLK
123	ÖZEL MÜLK
124	ÖZEL MÜLK
124	BELEDİYE HİZMET ALANI+ KONUT
126	ÖZEL MÜLK
127	ÖZEL MÜLK
128	ÖZEL MÜLK

3.2.3. Alandaki İmar Durumu

Alanın imar durumuna yönelik yapılan incelemede 28 ada yalnızca maksimum yükseklik (Hmax) ve kat sayısı sınırlamalarının özellikle belirtildiği, 4 adada emsal (TAKS) belirtildiği ve yine 47 adada çekme mesafeleri ile birlikte arka bahçe mesafesinin kat yüksekliği oranıyla eşit olduğunu ve çekme mesafesinin H/2 oranında uygulandığı tespit edilmiştir. Aynı zamanda 20 adada parsellerin ön çekme mesafelerinde teşekkül (c) belirtilmiştir. Bu bilgiler belediyenin o sınırdaki daha önce kaç m çekilmesine izin verildiğinin kontrolünü sağlar, ona göre çekme mesafesini belirleyeceğini ifade eder. Bu durum, mahalledeki yapılaşma yoğunluğunun ve mekânsal düzenin planlama süreçlerindeki farklı yaklaşımlar sonucunda şekillendiğini ortaya koymaktadır (İBB, 2024).

Tablo 3.2. Alandaki İmar Durumu Analizi

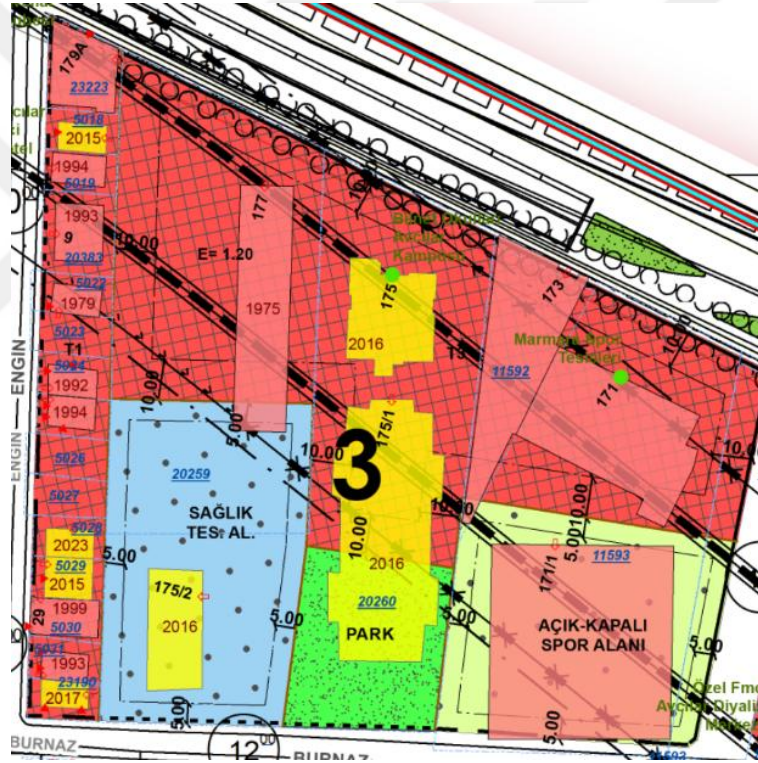
ADA NUMARASI	NİZAM	ÖN BAHÇE	ARKA BAHÇE	YAN BAHÇE	KAT
1	Emsal: 1.20				
2	İKİZ	3	3	3	3
3	Emsal: 1.20				
4	Emsal: 1.20				
5	İKİZ	3	3	3	3
6	İKİZ	3	3	3	3
7	İKİZ	4	4	5	5
8	İKİZ	4	4	5	5
9	Emsal: 2.25				
10	İKİZ	4	4	3	3
11	İKİZ	4	4	3	5
12	İKİZ	4	4	3	5
13	İKİZ	4	4	3	5
14	İKİZ	4	4	3	5
15	AYRIK	4	3	3	5
16	İKİZ	3	4	3	5
17	AYRIK	4	4	3	3
17	Hmax 16.75m + En çok 5 Kat				
18	AYRIK	3	0	3	5
19	AYRIK	4	4	3	5
	İKİZ	4	4	3	5
20	AYRIK	C	4	3	4
	AYRIK	5	4	4	5
21	AYRIK	5	5		5
	AYRIK	5	H/2	3	5
22	AYRIK	C	4	3	3
	AYRIK	5	4	3	5
	AYRIK	3	4	3	5
23	AYRIK	3	H/2	3	5
24	AYRIK	1	H/2	3	5

25	İKİZ	3	H/2	3	5
26	İKİZ	3	H/2	3	5
27	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
28	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
29	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
30	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
31	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
32	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
33	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
34	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
35	DİNİ TESİS				
36	OKUL ALANI				
37	İKİZ	2	4	3	5
38	İKİZ	4	H/2	3	5
39	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
40	AYRIK	3	H/2	3	5
41	İKİZ	3	H/2	3	5
42	İKİZ	2	4	3	5
43	AYRIK	4	4	3	5
44	AYRIK	4	4	3	5
45	İKİZ	4	H/2	3	5
46	İKİZ	1.75	4	3	5
47	29/13/1985 onanlı imar planı tadilat kararı 15/05/2001 onanlı zemin etüdüne bağlı olarak geçerlidir.				
48	İKİZ	10	H/2	3	6
49	BLOK	4	4	0	5
50	İKİZ	C	5	3	6
51	İKİZ	C	5	3	6
52	İKİZ	C	5	3	6
53	AYRIK	3	2	3	5
54	AYRIK	4	4	3	5
55	İKİZ	4	0	0	3
56	BLOK	4	0	3	5
57	İKİZ	C	5	3	6
58	İKİZ	2	4	3	5
59	İKİZ	2	4	3	5
60	İKİZ	4	4	3	5
61	İKİZ	4	4	3	5
62	AYRIK	3	3	3	5
63	AYRIK	3	H/2	3	5
64	İKİZ	4	4	3	5
65	AYRIK	4	4	3	5
66	AYRIK	4	4	3	5
67	AYRIK	4	4	3	5
68	AYRIK	C	3	3	5
69	AYRIK	3	H/2	3	5
70	İKİZ	3	3	3	5
71	AYRIK	4	H/2	3	5
72	AYRIK	3	H/2	3	5
73	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
74	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
75	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
76	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
77	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
78	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
79	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				

80	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
81	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
82	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
83	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
84	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
85	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
86	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
87	DİNİ TESİS				
88	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
89	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
90	AYRIK	C	H/2	3	6
91	AYRIK	3	H/2	3	5
92	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
93	Hmax 20.00m + En çok 6 Kat				
94	AYRIK	3	H/2	3	5
95	AYRIK	C	H/2	3	5
96	AYRIK	C	H/2	3	5
97	İKİZ	1	4	3	5
	BLOK	4	4	3	5
98	AYRIK	5	H/2	3	5
	İKİZ	4	4	3	5
	AYRIK	C	H/2	3	6
	AYRIK	C	4	3	6
99	AYRIK	3	H/2	3	5
100	AYRIK	C	H/2	3	5
	İKİZ	C	H/2	3	5
	İKİZ	3	H/2	3	5
	AYRIK	C	H/2	3	6
101	AYRIK	3	H/2	3	5
102	İKİZ	4	4	3	4
103	İKİZ	2	4	4	3
104	AYRIK	4	4	3	5
105	İKİZ	4	4	3	5
106	AYRIK	3	H/2	3	5
107	AYRIK	3	H/2	3	5
108	AYRIK	C	H/2	3	6
	AYRIK	C	H/2	3	5
	İKİZ	3	4	3	5
109	AYRIK	3	H/2	3	5
110	AYRIK	3	H/2	3	5
	AYRIK	3	H/2	3	6
111	AYRIK	C	H/2	3	5
112	AYRIK	3	H/2	3	5
113	AYRIK	3	H/2	3	5
114	DİNİ TESİS+PARK				
115	AYRIK	3	H/2	3	5
116	AYRIK	5	H/2	3	5
117	AYRIK	5	H/2	3	5
118	AYRIK	3	H/2	3	6
119	AYRIK	5	H/2	3	5
120	AYRIK	C	H/2	3	6
121	İKİZ	4	0	3	5
122	İKİZ	5	H/2	3	5
123	AYRIK	4	4	3	5
124	AYRIK	4	4	3	5
124	AYRIK	4	4	3	5
126	AYRIK	3	H/2	3	5

127	AYRIK	C	H/2	3	6
128	AYRIK	4	H/2	3	5

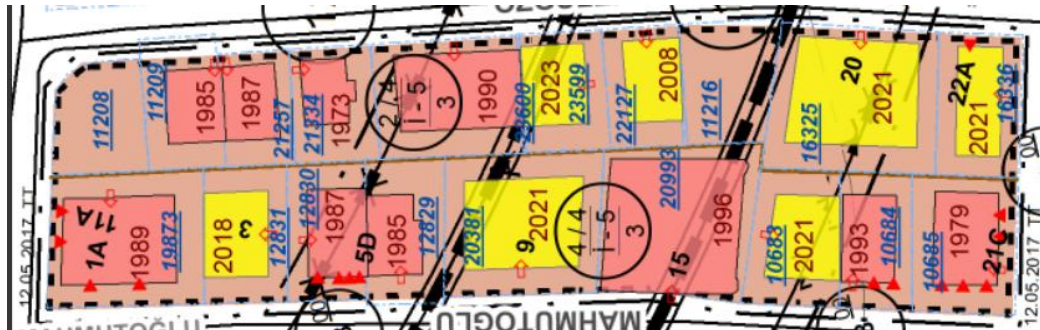
Aşağıda farklı imar durumu örneklerine yer verilmektedir. Buna göre ilgili imar planında, kırmızı renk ile gösterilen konut alanlarında Emsal (E) 1.20 olarak belirlenmiş olup, yapılaşma yüksekliği Hmax 10.50 m ve Hmax 15.50 m şeklinde sınırlandırılmıştır. Mavi renkle gösterilen sağlık tesis alanı için yapılaşma şartları plan notlarına bırakılmıştır. Yeşil alanlar park olarak tanımlanmış, yapılaşma hakkı verilmemiştir. Turuncu renkle gösterilen açık-kapalı spor alanı, sosyal donatı alanı olarak ayrılmıştır. Sarı tonlarla gösterilen parseller, konut alanı kullanım kararına tabidir ve belirtilen emsal ve yükseklik koşullarına uygun olarak yapılaşabilir (Şekil 3.10).



Şekil 3.10. Emsal Örneği

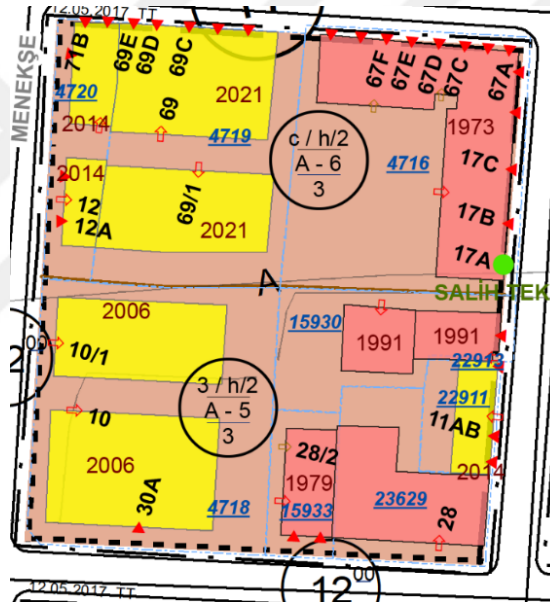
İlgili imar planında yapılaşma koşulları, en çok 6 kat ve Hmax = 20.00 m olacak şekilde tanımlanmıştır. Kırmızı renk ile gösterilen alanlar konut kullanımına ayrılmıştır. Sarı renk ile gösterilen alanlarda zemin kat ticaret, üst katlar konut fonksiyonuna yöneliktir. Planın merkezinde yer alan ve "O.P." olarak işaretlenen alan yapılaşmaya kapalı olup ortak kullanım alanı olarak ayrılmıştır. Parsel sınırlarında yapı yaklaşma

İlgili imar planı, yapı adaları içinde yapı yaklaşma mesafelerinin (çekmelerin) açık biçimde tanımlandığı bir plan örneğidir. Plan üzerinde kırmızı renkle gösterilen alanlar konut kullanımına ayrılmıştır. Sarı renkli parsellerde ise zemin kat ticaret, üst katlar konut fonksiyonunu içerecek şekilde karma kullanım öngörülmüştür. Parsellerin cephe ve komşu sınırlarına olan yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde çizgisel olarak gösterilmiş ve yapılaşma sınırları bu doğrultuda belirlenmiştir (Şekil 3.12).



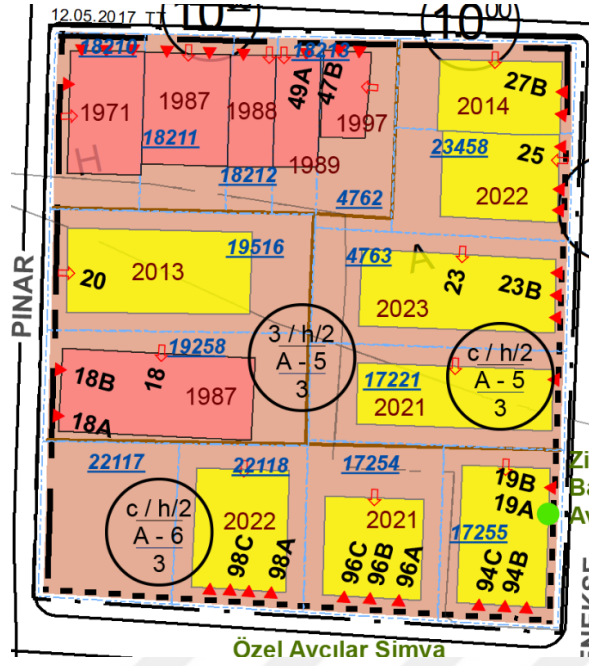
83

Konut alanları kırmızı renkle, zemin kat ticaret-üst kat konut olarak belirlenen karma kullanım alanları ise sarı renkle gösterilmiştir. Daire içine alınmış bölümlerde yapılaşma düzeni, kat adedi ve yapı yaklaşma mesafeleri belirtilmiştir. Yapı adaları içinde parsel bazlı yapılaşma sınırları ve çekme mesafeleri kırmızı oklarla gösterilmiştir (Şekil 3.13).



İlgili imar planında yapılaşma düzeni, yapı nizamı ve çekme mesafeleri esas alınarak tanımlanmıştır. Plan dahilindeki yapı adalarında arka bahçe çekme mesafesi $H/2$ olarak belirlenmiştir. Bu ifade, yapı yüksekliğinin yarısı kadar arka bahçe mesafesi bırakılması gerektiğini göstermektedir.

84



Şekil 3.14. Arka Çekme H/2 İmar Planı Örneği

Çalışma sonucunda ulaşılan bulgular arasında, aynı adanın içinde olmanın ötesinde, aynı parsel içerisinde dahi zemin değerlerindeki farklı toprak yapısından kaynaklanan çeşitli imar durumlarının bulunduğu tespit edilmiştir. Bu durum, kentsel çözümlemeler açısından olumsuz bir tablo yaratmaktadır. Örneğin, yan yana yer alan ikiz parsellerde bir yapıya 5 kat imar izni verilirken, diğerine 6 kat izni verilmektedir. Zemin yapısının farklı formasyonlara sahip olması, bu tür farklılıkların temel nedenini oluşturmaktadır (İBB, 2024).

3.2.4. Alandaki Kentsel Dönüşüm Süreci

Avcılar İlçesindeki kentsel dönüşüm sürecinin başlangıcı ve son yıllardaki artış nedenlerini anlamak amacıyla, 08/06/2022 tarihinde 2567820 referans numaralı bir dilekçe ile Avcılar Belediyesine başvuruda bulunulmuştur. Bu başvuruya yanıt olarak, Avcılar Belediyesi Belediye Temsilcisi M. tarafından verilen bilgiler, sürecin tarihsel gelişimini ve son yıllardaki ivmelenmenin nedenlerini kapsamlı bir şekilde açıklamaktadır.

M.nin açıklamasına göre, “Avcılar'da kentsel dönüşüm süreci, 31.05.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında başlatılmıştır. Bu kapsamda, ilk "riskli yapı tespit raporu" düzenlenmiş ve 2013 yılında kentsel dönüşüm faaliyetleri fiilen başlamıştır.

Son üç yılda kentsel dönüşüm çalışmalarında artış yaşanmasının temel nedenlerinden biri olarak, belediye personellerinin mevcut alanın riskli olması durumuna ve aynı kadronun deprem bilinci sahipliği sebebiyle depreme hazırlık çalışmalarına öncelik verilmesi gösterilmiştir. Avcılar, 1999 yılında gerçekleşen 7.6 büyüklüğündeki Gölcük Depremi'nde İstanbul genelinde en fazla etkilenen bölgelerden biri olmuş, bu durum ilçenin deprem gerçeğini kabullenmesi ve gerekli önlemleri hızlandırması açısından kritik bir farkındalık yaratmıştır.

Avcılar modelinin benimsenmesiyle birlikte:

- Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü kurulmuş ve alanında uzman kişilerle çalışmalara başlanmıştır.
- 26 Eylül 2019 tarihinde Silivri açıklarında meydana gelen 5.8 büyüklüğündeki deprem sonrasında Avcılar'da 3200 binada teknik ekiplerce hasar tespit çalışmaları yapılmış ve vatandaşlar bilgilendirilmiştir.
- AVBEL Kentsel Yapı Tasarım A.Ş. adlı kuruluş, vatandaşların kentsel dönüşüm sürecine dair bilinçlendirilmesi, kat malikleri ve yükleniciler arasındaki uzlaşmazlıkların çözümü için hayata geçirilmiştir.

Ayrıca, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından orta hasarlı olarak belirlenen 304 yapının tahliye edilmesi, kira yardımı, kentsel dönüşüm kredi desteği ve güncel harç muafiyetleri gibi teşvikler, ilçede kentsel dönüşüm sürecinin hızlanmasında etkili olmuştur.

Avcılar İlçesi, geçmişte yaşadığı deprem deneyimlerinin etkisi ve son yıllarda alınan önlemlerle birlikte, kentsel dönüşüm çalışmalarında önemli bir ivme kazanmıştır. Hem yerel yönetimin hem de merkezi otoritenin sağladığı destekler, vatandaşların dönüşüm sürecine katılımını artırmış ve ilçeyi gelecekteki olası depremlere karşı daha dirençli hale getirme yolunda önemli adımlar atılmıştır.”

6 Şubat Kahramanmaraş Depremi sonrasında meydana gelen geniş çaplı yıkım, inşaat sektörü üzerinde önemli etkiler yaratmıştır. Deprem sonrası yeniden inşa süreci için İstanbul ve çevre illerden birçok inşaat işçisi afet bölgelerine yönelmiş, bu durum yerel inşaat iş gücünde ciddi bir azalmaya neden olmuştur. Aynı zamanda, ekonomideki enflasyonist baskılar, inşaat maliyetlerinde kayda değer bir artışa yol açmıştır. Bu iki faktör, kentsel dönüşüm projelerinde maliyetlerin yükselmesine ve sürecin geçici olarak yavaşlamasına neden olmuştur. Ancak, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği

Bakanlığı tarafından başlatılan “Yarısı Bizden” kampanyası, kentsel dönüşüm sürecine yeniden ivme kazandırmıştır. Bu teşvik, mali yüklerin bir kısmının devlet tarafından karşılanması yoluyla hem mülk sahipleri hem de yatırımcılar için dönüşüm süreçlerini daha cazip hale getirmiştir. Bu gelişme, kentsel dönüşüm projelerinin hızlanmasını ve inşaat sektöründe yaşanan durgunluğun giderilmesini sağlamıştır.

3.3. Uygulanmış ve Uygulanmakta Olan Dönüşüm Modellerinin Değerlendirilmesi

Avcılar İlçesi'nde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen modeller doğrultusunda yürütülmekte olup, bu süreçte alınan kararlar ilgili yasal düzenlemelere dayandırılmaktadır. Yapılan incelemeler sonucunda, özellikle Merkez Mahallesi'nde Kat Karşılığı Model ve Bedel Esaslı Model ağırlıklı olarak tercih edilmektedir. Bu modellerin uygulanmasında, mevcut alanda bulunan demografik yapının yanı sıra hali hazırda bulunan ekonomik etmenlerin yönlendirmeleri etkili olmakta ve dönüşüm süreçleri, mevzuat kapsamında belirlenen usul ve esaslara uygun bir şekilde yürütülmektedir. Bununla birlikte, dönüşümün başarıyla tamamlanabilmesi için yerel halkın beklentilerinin ve ihtiyaçlarının göz önünde bulundurulması, yerel yönetimlerin ve diğer paydaşların iş birliği içinde çalışması büyük önem taşımaktadır. Sonuç olarak, Avcılar ilçesinde kentsel dönüşüm süreçleri, yalnızca fiziksel yenilenmeyi değil, aynı zamanda ekonomik ve sosyal gelişmeyi de hedefleyen kapsamlı bir yaklaşımla ele alınmaktadır.

Alan araştırmasından elde edilen veriler doğrultusunda yürütülen bu çözümleme çalışması, Avcılar ilçesi Merkez Mahallesi'nde uygulanan kentsel dönüşüm faaliyetlerinin çok aktörlü, katmanlı ve yer yer çatışmalı bir yapıya sahip olduğunu ortaya koymaktadır. Belediyeler, yüklenici firmalar, hak sahipleri, planlamacılar ve hukukçularla yapılan görüşmeler ışığında ortaya çıkan sorun alanları, tematik olarak yedi başlık altında toplanmış ve bu başlıklar çerçevesinde İmar Hakkı Transferi (İHT) yöntemiyle ilişkilendirilerek değerlendirilmiştir. Aşağıda sunulan analiz, mevcut dönüşüm sürecinin neden sınırlı etkiler ürettiğini ve bu süreçlerin daha sağlıklı işlenmesi için İHT'nin nasıl katkı sunabileceğini bütüncül biçimde ortaya koymaktadır.

Tablo 3.3 Avcılar Merkez Mahallesi Kentsel Dönüşüme İlişkin Görüşlerin Analizi

Problem Alanı	Görüş Örnekleri	Değerlendirme
Ekonomik Güçlükler ve Finansal Ulaşılabilirlik	K1: Emekli maaşıyla ödeme yapmamız çok zor. YF3: Bir daire başına düşen maliyet mal sahibinin gücünü aşıyor. KD2: Ekonomik zayıflık nedeniyle süreç tamamlanamayan projelere dönüyor.	Kat maliklerinin büyük bölümü sabit gelirli olup, kentsel dönüşümdeki ek maliyet yüklerini karşılamakta zorlanmaktadır. Bu durum yüklenici çekilmesine veya proje duraklamasına yol açmaktadır.
Metrekare Kayıpları ve Mekânsal Tatminsizlik	K2: Eski evim 120 m ² ’ydi, şimdi 58 m ² . K7: Balkonlar gitti, salona oturmak sıkıntı. İmar Md.: Müktesep haklar dışında kayıp kaçınılmaz.	Dönüşüm sonrası dairelerin küçülmesi, maliklerin yaşam alanı kaybı hissi yaşamasına neden olmakta; bu da projenin memnuniyet düzeyini düşürmektedir.
Kurumsal Rehberlik ve Bilgilendirme Eksikliği	K4: Tebligat geldi ama ne yapacağımı kimse söylemedi. KD1: Belediyede rehberlik sistemi yetersiz. HK1: Süreçle ilgili yasal bilgiye ulaşmak malik açısından zor.	Belediye birimlerinin süreçle ilgili bilgi paylaşımı sınırlı kalmakta, maliklerin profesyonel rehberlik almadan süreci yürütmeleri beklenmektedir.
Uzlaşma Sorunları ve Malik Direnci	K5: Üç kişi dava açtı, altı ay bekledik. YF2: Azınlığın direnci çoğunluğu mağdur ediyor. HK2: Tapu hissedarları arası ihtilaflar süreçleri kilitliyor.	2/3 uzlaşma oranına rağmen dava süreçleri ve malikler arası ihtilaflar dönüşümün önünde ciddi engeller oluşturmaktadır.
Planlama Bütünlüğü ve Parsel Bazlı Dağınıklık	PM1: Noktasal dönüşüm sosyal altyapı yaratmıyor. PM2: Yeşil alan ve otopark sorunu büyüyor. K9: Binamız yenilendi ama yanında metruk yapılar var.	Parsel bazlı dönüşümün yaygınlığı, mahalle bütünlüğünü bozmakta, sosyal donatı eksikliği ve ulaşım sorunları yaratmaktadır.
Yüklenici Firma Açısından Süreç Yönetimi	YF1: Harçlar ve ruhsat süreçleri zaman kaybettiriyor. YF3: Belediye birimleri arası koordinasyon eksik. K10: Müteahhit çekildi, ortada kaldık.	Yüklenici firmalar ruhsat, harç, maliklerle iletişim ve belediyeler arası koordinasyon gibi zorluklarla karşılaşmakta; süreç planlaması aksayabilmektedir.
Hukuki Belirsizlik ve Sözleşme Uyuşmazlıkları	HK1: Sözleşme iptali sonrası dava yıllarca sürdü. YF2: Hak sahipleri sözleşme hükümlerini yanlış anlıyor. HK2: Uyuşmazlık çözüm yolları yeterince açık değil.	Sözleşmelerdeki belirsizlikler, taraflar arasında güven sorununa ve uzun süren davalara yol açmakta; hukuk sistemindeki boşluklar dönüşüm hızını yavaşlatmaktadır.

Ekonomik Güçlükler ve Finansal Ulaşılabilirlik: Görüşmelerden elde edilen bulgular, hak sahiplerinin büyük bölümünün sabit veya düşük gelirli olduğunu ortaya koymuştur. Bu durum, dönüşüm sürecine mali katılımda zorluk yaratmakta; özellikle müteahhit seçimi aşamasında ödeme planı sunan firmalara yönelim gözlenmektedir. Ayrıca, bazı yüklenicilerin maliyetlerin altında kalması sürecin yarım kalmasına neden olmaktadır.

Metrekare Kayıpları ve Mekânsal Tatminsizlik: Yenilenen yapılarda metrekare kaybı, çatı piyesi gibi alanların kaybı veya yaşam alanlarının küçülmesi gibi sorunlar, malikler açısından dönüşümün cazibesini azaltmaktadır. Bu durum, sosyal memnuniyetsizlik ve yaşam kalitesinde düşüş algısı yaratmaktadır.

Kurumsal Rehberlik ve Bilgilendirme Eksikliği: Görüşmelerde hak sahiplerinin süreçle ilgili yeterince bilgilendirilmediği, özellikle teknik detaylara ve haklarına dair bilgisizlik yaşadıkları tespit edilmiştir. Belediyenin rehberlik mekanizmalarının yetersiz olması, güven eksikliğini artırmaktadır.

Uzlaşma Sorunları ve Malik Direnci: 2/3 uzlaşma sağlansa dahi, kalan maliklerin dava açma, süreçten çekilme gibi hamleleri, dönüşümün tamamlanmasını geciktirmekte veya engellemektedir. Malikler arası ilişkiler ve yasal belirsizlikler süreci tıkamaktadır.

Planlama Bütünlüğü ve Parsel Bazlı Dağınıklık: Dönüşümün parsel bazlı yürütülmesi, kentsel bütünlük ve altyapı sürekliliği açısından ciddi sorunlara yol açmaktadır. Yeşil alan, sosyal donatı ve ulaşım gibi ihtiyaçlar göz ardı edilmektedir.

Yüklenici Firma Açısından Süreç Yönetimi: Yüklenici firmalar, ruhsat, harç, malikle iletişim, belediye prosedürleri gibi konularda çoklu sorun yaşamaktadır. Bu durum, özellikle küçük ve orta ölçekli firmalar açısından süreçleri riskli hale getirmektedir.

Hukuki Belirsizlik ve Sözleşme Uyuşmazlıkları: Sözleşmelerin yeterince net olmaması, cezai şartların tek taraflı olması, proje sürelerinin belirsizliği gibi durumlar hem malik hem yüklenici açısından büyük riskler doğurmaktadır. Hukuki güvence eksikliği dönüşümün güvenilirliğini zedelemektedir.

3.4. İmar Hakkı Transfer Sistemi Uygulanabilirliği

Avcılar Merkez Mahallesi, yüksek yapılaşma yoğunluğu, parçalı mülkiyet yapısı, yetersiz sosyal donatılar ve afet riski altında bulunması nedeniyle klasik dönüşüm yöntemlerinin yetersiz kaldığı bir kentsel doku sunmaktadır. Bu bağlamda önerilen İHT modeli, yerel bağlamı gözetken, mekânsal bütünlüğü ve sosyal adaleti temel alan alternatif bir dönüşüm aracı olarak değerlendirilmektedir. Modelin uygulanması

halinde aşağıda belirtilen dört ana boyutta önemli kazanımlar sağlanması beklenmektedir:

Mekânsal Kazanımlar

Avcılar Merkez Mahallesi'nde birçok yapı, yetersiz çekme mesafeleri, yapı adası sınırlamaları ve sınırlı parsel büyüklükleri nedeniyle plan bütünlüğü içinde dönüşmemektedir. İHT modeliyle, bu tür fiziksel ve teknik olarak dönüşmez durumdaki parsellerdeki imar haklarının transfer edilmesi, mahalledeki yapı yoğunluğunu azaltırken, yerinde sosyal donatı, yeşil alan ve açık kamusal alan üretimini mümkün kılacaktır. Bu sayede kentsel doku, afet riski azaltılmış, erişilebilir ve yaşanabilir bir yapıya kavuşturulacaktır.

Ekonomik Kazanımlar:

Parsel büyüklüğü, hissedar sayısı veya teknik kısıtlar nedeniyle ekonomik olarak yerinde dönüşmeyen hak sahipleri, İHT sistemi sayesinde mülkiyetlerinden doğan inşaat hakkını başka planlı bölgelere aktararak ekonomik kayba uğramadan dönüşüm sürecine dahil olabileceklerdir. Sertifika yoluyla bu hakların yatırımcılara devri, hem hak sahipleri için sürdürülebilir bir gelir kaynağı yaratacak hem de yerinden edilmeden dönüşüm sürecine katılım imkânı sağlayacaktır.

Yatırımcı Açısından Kazanımlar:

İHT sistemi, planlı gelişme bölgelerinde (örneğin Avcılar Firuzköy, Ispartakule çevresi veya planlı rezerv alanlarında) yoğunluk alabilecek yeni projelerin önü açıldığında yatırımcılar için öngörülebilir, yasal ve denetimli bir yapılaşma hakkı sunar. Sertifika sistemine entegre olan yatırımcılar, transfer edilen imar hakları karşılığında proje geliştirme hakkı elde ederken, kamu denetimi altında daha risksiz ve meşru bir yatırım alanına kavuşur.

Kamu Yararı Açısından Kazanımlar:

Avcılar Merkez Mahallesi'nde parsel ölçeğinde dönüşüm modeli, kamunun sosyal donatı alanı üretme kapasitesini sınırlamaktadır. İHT modeli, bu baskıyı azaltarak kamuya donatı alanı kazandırma sürecini kolaylaştırır. Ayrıca kamulaştırma ihtiyacı büyük ölçüde ortadan kalkar ve kamu kaynakları daha verimli kullanılır. Planlamada parçalı dönüşüm yerine bütüncül müdahale olanağı doğar. Bu da altyapı sistemleri,

ulaşım ve afet riski yönetimi açısından kamu yararını güçlendiren bir yapıya zemin hazırlar.

Yöntemde belirlenen gönderen alan kriterlerine uyan 3 parsel gönderen alan için belirlenmiş ve bu örnek alanlarda İHT uygulanabilirliği değerlendirilmiştir.





Mevcut Durum	
Parsel No	4719
Tapu Cinsi	Arsa
Bina Sayısı	5
Ort. Bina Kat Adedi	5/6
Hissedar Sayısı	286
Parsel Alanı (m2)	1522,38
Bina Taban Alanı	984,58
Mevcut İnşaat Alanı (m2)	7.391
Mevcut Taks	0.60
Mevcut Kaks	-
Mevcut Nüfus	578
Mevcut Birim Sayısı	233

1/1000 Ölçekli Plan Hakları	
Parsel No	4719
Tapu Cinsi	Arsa
Bina Sayısı	5
Ort. Bina Kat Adedi	5/6
Hissedar Sayısı	-
Parsel Alanı (m2)	1522,38
Bina Taban Alanı	913,42
Mevcut İnşaat Alanı (m2)	6.456
Mevcut Taks	0.60
Mevcut Kaks	-
Mevcut Nüfus	578
Mevcut Birim Sayısı	233

İHT Model Önerisi	Brüt	Net
Parsel No	4719	
Tapu Cinsi	Arsa	
Bina Sayısı	-	
İHT Ort. Bina Kat Adedi	5	8
Hissedar Sayısı	-	
Parsel Alanı (m2)	1522,38	
Bina Taban Alanı	913,42	
Mevcut İnşaat Alanı (m2)	8.821	
Mevcut Taks	0.60	
Mevcut Kaks	-	
Mevcut Nüfus	578	
Mevcut Birim Sayısı	233	

Şekil 3.15. Örnek alanda İHT modelinin uygulanması 1



Mevcut Durum	
Parsel No	13695
Tapu Cinsi	Arsa
Bina Sayısı	24
Ort. Bina Kat Adedi	5
Hissedar Sayısı	1159
Parsel Alanı (m2)	280,24
Bina Taban Alanı	168,14
Mevcut İnşaat Alanı (m2)	841
Mevcut Taks	-
Mevcut Kaks	-
Mevcut Nüfus	1893
Mevcut Birim Sayısı	384

1/1000 Ölçekli Plan Hakları	
Parsel No	13695
Tapu Cinsi	Arsa
Bina Sayısı	25
Ort. Bina Kat Adedi	5
Hissedar Sayısı	-
Parsel Alanı (m2)	280,24
Bina Taban Alanı	168,14
Mevcut İnşaat Alanı (m2)	841
Mevcut Taks	0.60
Mevcut Kaks	-
Mevcut Nüfus	1893
Mevcut Birim Sayısı	384

İHT Model Önerisi	Brüt	Net
Parsel No	13695	
Tapu Cinsi	Arsa	
Bina Sayısı	-	
İHT Ort. Bina Kat Adedi	5	8
Hissedar Sayısı	-	
Parsel Alanı (m2)	280,24	
Bina Taban Alanı	168,14	
Mevcut İnşaat Alanı (m2)	1.345	
Mevcut Taks	-	
Mevcut Kaks	-	
Mevcut Nüfus	1893	
Mevcut Birim Sayısı	384	

Şekil 3.16. Örnek alanda İHT modelinin uygulanması 2



Mevcut Durum	
Parsel No	16283
Tapu Cinsi	Arsa
Bina Sayısı	10
Ort. Bina Kat Adedi	6
Hissedar Sayısı	678
Parsel Alanı (m2)	778,18
Bina Taban Alanı	466,9
Mevcut İnşaat Alanı (m2)	2.801
Mevcut Taks	-
Mevcut Kaks	-
Mevcut Nüfus	688
Mevcut Birim Sayısı	200

1/1000 Ölçekli Plan Hakları	
Parsel No	16283
Tapu Cinsi	Arsa
Bina Sayısı	10
Ort. Bina Kat Adedi	6
Hissedar Sayısı	-
Parsel Alanı (m2)	778,18
Bina Taban Alanı	466,9
Mevcut İnşaat Alanı (m2)	2.801
Mevcut Taks	0.60
Mevcut Kaks	-
Mevcut Nüfus	688
Mevcut Birim Sayısı	200

İHT Model Önerisi	Brüt	Net
Parsel No	16283	
Tapu Cinsi	Arsa	
Bina Sayısı	-	
İHT Ort. Bina Kat Adedi	6	8
Hissedar Sayısı	-	
Parsel Alanı (m2)	778,18	
Bina Taban Alanı	466,9	
Mevcut İnşaat Alanı (m2)	3.735	
Mevcut Taks	-	
Mevcut Kaks	-	
Mevcut Nüfus	688	
Mevcut Birim Sayısı	200	

Şekil 3.17. Örnek alanda İHT modelinin uygulanması 3

Hazırlanan üç farklı İmar Hakkı Transferi (İHT) model önerisi, mevcut yapı durumunu, plan kararlarını ve önerilen İHT senaryosunu karşılaştırmalı bir biçimde ele almakta ve her biri, kentsel dönüşüm süreçlerinde İHT'nin nasıl işlevsel bir araç olabileceğini göstermektedir. Bu modeller üzerinden yapılan analiz, farklı büyüklükteki parsellerde yapı yoğunluğu, kat adedi ve inşaat alanı gibi temel parametrelerdeki değişimleri gözler önüne sermektedir.

İlk örnek olan 4719 numaralı parsel, 1522,38 m² büyüklüğünde olup mevcut durumda 5 adet bina ile 7.391 m²'lik bir inşaat alanına sahiptir. Parseldeki ortalama bina kat adedi 5-6 olup mevcut durumda kullanılan TAKS değeri 0.60'tır. Mevcut plan haklarında bu yapılaşma korunmakta ancak toplam inşaat alanı 6.456 m²'ye düşmektedir. Bu durum, plan kararlarının mevcut yapı sahipleri açısından inşaat hakkı kaybı anlamına geldiğini göstermektedir. İHT modeli ile önerilen senaryoda ise kat adedi 8'e çıkarılmış, toplam inşaat alanı 8.821 m²'ye yükseltilmiştir. Böylece, mevcut kullanıcıların yapı hakkı kaybı önlenmiş, hatta plan kararlarının sunduğundan daha yüksek bir yapılaşma potansiyeli elde edilmiştir. Bu model, İHT'nin mevcut plan sınırlamaları altında kayıpları telafi edici ve ekonomik sürdürülebilirliği sağlayıcı bir araç olarak kullanılabileceğini göstermektedir (Şekil 3.15).

İkinci örnek olan 16283 numaralı parsel, daha küçük bir alanda (778,18 m²) yer almakta ve 10 bina ile 2.801 m²'lik bir inşaat alanı barındırmaktadır. Mevcut durumda 6 katlı yapılaşma mevcuttur. 1/1000 ölçekli plan kararlarında mevcut yapılaşma olduğu gibi korunmuş, herhangi bir artış ya da azalma yapılmamıştır. İHT önerisi kapsamında, ortalama kat adedi 6'dan 8'e çıkarılmış, toplam inşaat alanı ise 3.735 m²'ye ulaşmıştır. Bu artış, plan kararlarına doğrudan müdahale edilmeksizin, başka bir bölgeden sağlanan imar hakkı ile elde edilmiştir. Bu durum, küçük parsellerde yapı yoğunluğunun dengeli bir şekilde artırılabilmesi ve değer artışının sağlanması açısından önemlidir. Ayrıca bu model, fiziksel birleşme olmaksızın yapılaşma hakkının bölgesel ölçekli bir planlama yaklaşımı ile yönetilebileceğini göstermektedir (Şekil 3.16).

Üçüncü örnek ise 13695 numaralı parselde yer almaktadır ve sadece 280,24 m² büyüklüğündedir. Bu parselde oldukça yoğun bir kullanım söz konusudur. Mevcut durumda 24 adet yapı yer almakta, 1159 hissedar bulunmaktadır ve parseldeki nüfus 1893'tür. Parseldeki yapıların ortalama kat adedi 5 olup mevcut inşaat alanı yalnızca

841 m²'dir. 1/1000 ölçekli planda bu değerler aynen korunmuştur. Ancak İHT modeli ile birlikte kat adedi 8'e çıkarılmış ve inşaat alanı 1.345 m²'ye yükseltilmiştir. Bu, fiziksel birleşme yapılmadan, parselin mevcut sınırları içerisinde yapılaşma kapasitesinin artırılabilirdiği anlamına gelir. Söz konusu parselin yüksek hissedar sayısı dikkate alındığında, bu model İHT'nin parsel bazında çok hisseli yapılarda da çözüm üretici olabileceğini ortaya koymaktadır (Şekil 3.17).

Genel olarak değerlendirildiğinde, üç örnek de İmar Hakkı Transferi yönteminin, yapı hakkı kayıplarını telafi etmekten öteye geçerek mevcut imar sınırlarının ötesinde yapılaşma hakkı artışı yaratabileceğini göstermektedir. Özellikle yoğun mülkiyet parçalanmasının yaşandığı, fiziksel birleşmenin zor olduğu alanlarda, İHT esnek ve etkili bir planlama aracı olarak öne çıkmaktadır. Bu yöntem sayesinde, kent içi alanlarda dengeli bir yapı yoğunluğu sağlanabilirken, mekânsal adalet ve ekonomik sürdürülebilirlik de desteklenmektedir.

3.5. Avcılar Merkez Mahallesi İHT Yöntemine İlişkin Görüşler

Bu tablo, İmar Hakkı Transferi (İHT) yöntemine ilişkin olarak Avcılar ilçesi özelinde yürütülen kentsel dönüşüm sürecinde yer alan çeşitli aktörlerin (kat malikleri, yüklenici firmalar, belediye temsilcileri, planlamacılar ve hukukçular) görüşlerine dayalı değerlendirmeleri içermektedir. Görüşler tematik başlıklar altında toplanmış, katılımcı kodları ile örneklendirilmiş ve her başlığa ilişkin kapsamlı bir değerlendirme sunulmuştur.

Tablo 3.4. Avcılar Merkez Mahallesi İHT Modeline İlişkin Görüşlerin Analizi

Başlıklar	Görüş Örnekleri	Değerlendirme
Güvenli Yaşam Alanı ve Deprem Riski	• K1: Avcılar'da her an büyük deprem olabilir. Eğer kendi binamızda dönüşüm yapamıyorsak, bu hakkı başka yerde kullanmak bizim için çok önemli olur. • K3: İHT sayesinde riskli alanda oturmadan kent içinde hakkımı koruyabilirim. Özellikle çocuklarım için güvenli bir yere geçmek istiyorum. • IM1: İHT ile yapı hakkını güvenli bölgelere kaydırmak, afet riski altındaki alanların yükünü azaltır. • KD1: Avcılar gibi yüksek riskli alanlarda bu model afet yönetimi politikalarına entegre edilebilir.	Afet riski altındaki bölgelerde güvenli yaşam alanı ihtiyacı öne çıkmaktadır. İHT modeli, dönüşüm yapılması mümkün olmayan riskli bölgelerde imar hakkını güvenli alanlara aktarma olanağı sunarak hem bireysel hem kamusal düzeyde afet yönetimine katkı sağlamaktadır.

Ekonomik Erişim ve Sosyal Kapsayıcılık	• K6: Yatırımcı ilgilenmiyor, dönüşüm olmuyor. Bu hakkı bir değere çevirebilsem benim için maddi katkı olur. • K9: Ekonomik gücümüz yetmediği için sürece giremiyoruz. Hakkımızı başka bölgede değerlendirerek bu kentsel sistemde yer alabiliriz. • KD2: İHT ekonomik erişimi olmayan bireyleri dönüşüm dışında bırakmamak için güçlü bir araçtır. • YF2: Malikler sürece katılamadığında bizim de proje üretmemiz imkânsızlaşıyor. Bu hakların devredilmesi çözüm olabilir.	Sabit ya da düşük gelirli malikler için dönüşüme katılım maliyetleri ciddi bir engeldir. İHT, bu bireylerin haklarını değer olarak başka bölgelerde kullanmasına olanak tanıyarak sosyal dışlanmayı önler ve sürece dahil olmalarını sağlar.
Yatırımcı Stratejileri ve Uygulama Esnekliği	• YF1: Bazı parseller ekonomik olarak düşük getirili. Eğer bu hak başka bölgeye aktarılabilirse biz de yatırımcı olarak sürece gireriz. • YF3: İHT gibi modeller bizim yatırım tercihlerimizi yeniden şekillendirebilir. Planlarla bütünleşirse ciddi avantaj sağlar. • PM2: Düşük yoğunluklu ve küçük parsellerde yatırımcıyı tutmak mümkün değil. Hak transferi, uygulama esnekliği sunar. • IM2: Yatırımcıyı bölgeye çekemediğiniz her senaryoda, plan başarısızlığa uğrar. İHT gibi araçlar bunu dengeleyebilir.	Yatırımcıların maliyet-gelir analizlerine uygun olmayan bölgelerde projeye dahil olmaması, dönüşümün tıkanmasına neden olmaktadır. İHT, bu durumu ekonomik olarak verimli bölgelere yönlendirerek çözebilir.
Planlama Bütünlüğü ve Kentsel Strateji	• PM1: Plan notlarının sürekli değişmesi güven zedelenmesine neden oluyor. İHT ile plan kararlılığı sağlanabilir. • PM2: Parsel bazlı planlama tıkanıldığında bu hakları başka alana yönlendirmek plan bütünlüğünü korur. • KD1: Kentsel bütünlük için dağıtılmış yoğunluk yönetimi gerekir. İHT bunu mümkün kılar. • HK1: Kamuya alan kazandırmak isteniyorsa, bazı yapılaşma haklarının planla uyumlu biçimde transferi gerekir.	Parsel bazlı planlamanın neden olduğu dağınıklık ve yoğunluk baskısı, kentsel bütünlüğü zedelemektedir. İHT ile yapı hakları stratejik biçimde dağıtılarak plan hedefleri desteklenebilir.
Hukuki Güvence ve Sözleşmeler Standartlar	• HK1: Vatandaş hakkını kullanamıyor, dava açıyor. Oysa bu hakkı devredebilirse hem devlet hem kişi kazanır. • HK2: Sözleşmeler sürekli sorun yaratıyor. Eğer İHT olursa belirli kurallar altında bu işler daha rahat yürür. • YF2: Maliklerle birebir sözleşme süreci çok kırılgan. Bu hakların kamusal güvencede devredilmesi daha sağlıklı olur. • K11: Şartları anlamadığımız sözleşmelerle uğraşmak yerine, böyle net ve belirli bir sistem daha güven verici olur.	Bireysel sözleşmelere dayalı dönüşüm süreçleri, belirsizlik ve uyumsuzluk üretmektedir. İHT, yapı hakkının kamusal düzenlemelerle devredilmesine olanak tanıyarak hukuki netlik sağlar ve çatışmaları azaltır.

Yukarıda sunulan tablo, Avcılar Merkez Mahallesi'nde yürütülen alan araştırması kapsamında kat malikleri, yüklenici firma temsilcileri, belediye yetkilileri, planlamacılar ve hukukçularla yapılan görüşmelere dayanmaktadır. Görüşmelerde katılımcılara, mevcut kentsel dönüşüm sürecinin sınırlılıkları ve alternatif bir çözüm modeli olarak İmar Hakkı Transferi (İHT) hakkındaki düşünceleri sorulmuş, elde edilen yanıtlar tematik başlıklar altında sınıflandırılmıştır.

Elde edilen bulgulara göre, katılımcıların büyük çoğunluğu İHT modelini alternatif ve uygulanabilir bir çözüm olarak değerlendirmektedir. Özellikle deprem riski altında bulunan Avcılar gibi bölgelerde dönüşümün yapılamadığı ya da yapılsa dahi hak kaybı yaşandığı durumlarda, yapılaşma hakkının başka güvenli alanlara aktarılması fikri hem bireysel güvenlik hem de kamusal planlama açısından pozitif karşılanmıştır. Kat malikleri açısından İHT, maddi gücü olmayan bireylerin sürece dahil olabilmelerini, yaşlı ve hassas grupların fiziksel dönüşüm yükünden muaf tutulmasını ve dönüşüme katılamayanların haklarının değer bazında korunmasını sağlayan bir mekanizma olarak görülmektedir.

Yüklenici firmalar ise İHT'yi, yatırım cazibesi düşük alanlarda dönüşüm yapma zorunluluğundan kurtaran bir uygulama olarak değerlendirmektedir. Bu sayede yapılaşma hakkının daha ekonomik getirisi yüksek alanlara yönlendirilmesi mümkün olmakta, projelerin uygulanabilirliği artmaktadır. Benzer şekilde belediye temsilcileri ve planlamacılar da İHT'nin yoğunluk yönetimi, planlama bütünlüğü, sosyal donatı dengesi gibi açılardan stratejik bir araç olduğunu ifade etmişlerdir. Bununla birlikte, az sayıda katılımcı tarafından dile getirilen eleştirel görüşler de bulunmaktadır. Özellikle İHT uygulamasında eşitlik ilkesinin nasıl sağlanacağı, hakların nasıl ölçüleceği, uygulama sürecinde belirsizlik yaşanıp yaşanmayacağı gibi konulara dair çekinceler belirtilmiştir. Ayrıca, sistemin kamuoyuna tanıtılmadan, kurumsal mekanizmaları netleştirilmeden hayata geçirilmesi durumunda karmaşaya yol açabileceği yönünde uyarılar da olmuştur.

Genel olarak değerlendirildiğinde, katılımcıların büyük bir bölümü İHT modelini, mevcut kentsel dönüşüm pratiklerindeki tikanlıkları aşabilecek hem sosyal hem planlama temelli sorunlara çözüm getirebilecek yapısal bir alternatif olarak görmektedir. Özellikle Avcılar gibi deprem riski yüksek, yoğunluk artışı verilemeyen ve ekonomik kırılganlığın yüksek olduğu alanlarda, İHT'nin kurumsal olarak işler bir

mekanizma haline getirilmesi halinde, mevcut dönüşüm modellerine önemli bir katkı sunabileceği kanaatine varılmıştır.

3.6. Bölüm Sonucu

Avcılar İlçesi hem tarihsel dokusu hem de İstanbul'un önemli bir yerleşim ve ticaret merkezi olma özelliğiyle dikkat çekmektedir. Ancak, 1999 Marmara Depremi ile bölgenin yapı stoğundaki risklerin belirgin hale gelmesi ve yüksek deprem riski, ilçede kentsel dönüşüm sürecinin öncelikli bir ihtiyaç olduğunu ortaya koymuştur. Merkez Mahallesi özelinde yapılan analizler, yapı stoğunun büyük bir kısmının 2000 yılı öncesine ait olduğunu ve eski deprem yönetmeliklerine göre inşa edildiğini göstermektedir. Bu durum, bölgenin acil bir şekilde dönüşüm sürecine alınması gerektiğini işaret etmektedir.

Son yıllarda uygulanan kentsel dönüşüm modelleri ve yerel yönetimlerin teşvik edici çalışmaları, dönüşüm süreçlerinde önemli bir ivme kazandırmıştır. Özellikle, kat karşılığı model ve bedel esaslı model gibi yöntemler, dönüşüm sürecine ekonomik ve demografik uyum sağlamıştır. Yerel yönetimlerin, halkın bilinçlendirilmesi ve süreçte aktif bir şekilde yer almasını sağlamak için oluşturduğu kurumlar (örneğin AVBEL), süreç yönetiminde önemli bir rol oynamaktadır. Bununla birlikte, "Yarısı Bizden" gibi devlet destekli kampanyalar, dönüşüm süreçlerini hem mülk sahipleri hem de yatırımcılar için daha cazip hale getirmiştir. Buna rağmen, sürecin önünde bazı zorluklar bulunmaktadır. Artan inşaat maliyetleri, yüklenicilerle malikler arasındaki anlaşmazlıklar ve otopark yönetmeliği gibi mevzuatsal düzenlemeler, dönüşüm sürecini yavaşlatan temel sorunlar arasında yer almaktadır. Ayrıca, hak sahiplerinin ekonomik zorlukları, dönüşüm projelerine katılımı önemli bir engel teşkil etmektedir. Bu nedenle, imar hakkı transferi gibi alternatif yöntemlerin uygulanması, sürecin hızlanmasına ve daha adil bir dönüşüm mekanizmasının oluşturulmasına katkı sağlayabilir.

İmar Hakkı Transferi Önerisi, Merkez Mahallesi gibi yoğun yapılaşmaya sahip ve riskli alanlarda, hak sahiplerinin ekonomik mağduriyet yaşamadan dönüşüm süreçlerine dahil olmasını sağlayabilecek sürdürülebilir bir çözüm olarak öne çıkmaktadır. Bu yöntemin avantajları arasında:

- Riskli alanlardaki yoğunluğun azaltılması,

- Hak sahipleri için ekonomik fırsatların yaratılması,
- Kamu maliyetlerinin azaltılması,
- Dönüşüm süreçlerinde toplumsal kabulün artırılması,
- Daha yaşanabilir, sürdürülebilir kentsel alanların oluşturulması yer almaktadır.

Avcılar örneği, kentsel dönüşüm süreçlerinin sadece fiziksel yenilenme değil, aynı zamanda sosyal, ekonomik ve çevresel sürdürülebilirlik ilkelerine dayandırılması gerektiğini göstermektedir. Gelecekteki kentsel dönüşüm çalışmaları, Avcılar İlçesi'nde olduğu gibi yerel yönetimler, merkezi otoriteler, hak sahipleri ve yatırımcılar arasında iş birliği ile yürütüldüğünde daha etkin ve kalıcı sonuçlar elde edilebilir. Bu bağlamda, dönüşüm projelerinde bütüncül ve yenilikçi yaklaşımlar benimsenmeli, aynı zamanda yerel halkın katılımı ve memnuniyeti ön planda tutulmalıdır.

İmar hakkı transferi, Avcılar gibi hem zemin güvenliği hem de ekonomik kalkınma açısından hassasiyet gerektiren bölgelerde, stratejik bir çözüm olarak öne çıkmaktadır. Bu yöntem, bölgedeki yapılaşma baskısını azaltarak zeminin yükünü hafifletir ve olası depremlere karşı daha güvenli bir ortam oluşturur. Aynı zamanda, ekonomik kazanç sağlayarak dönüşüm sürecine katılımı artırır ve sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm modeline olanak tanır. Bu nedenle, imar hakkı transferi, sadece fiziksel yenilenmeyi değil, aynı zamanda bölgenin ekonomik potansiyelini artırmayı hedefleyen bütüncül bir yaklaşım olarak değerlendirilmelidir.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışma, Avcılar İlçesi Merkez Mahallesi özelinde, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun çerçevesinde yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarının, mevcut yasal çerçeve, mekânsal planlama koşulları, ekonomik kapasite ve toplumsal dinamikler bağlamında nasıl şekillendiğini ve bu süreçte İmar Hakkı Transferi (İHT) yönteminin uygulanabilirliğini incelemeyi amaçlamıştır. Alanda gerçekleştirilen yarı yapılandırılmış görüşmelere dayalı tematik analizler, dönüşüm süreçlerinin büyük oranda parsel temelli, mevcut imar koşulları doğrultusunda yürütüldüğünü ortaya koymuştur. Riskli yapıların yıkılıp aynı parsel üzerinde yeniden inşa edilmesi, sürecin en yaygın uygulama biçimidir. Bu uygulamalar, çoğunlukla mevcut yapı yoğunluğunu koruyan, ancak teknik standartlar açısından daha dayanıklı strüktürel çözümler üreten bir yeniden üretim süreci olarak tanımlanabilir. Ancak bu yapılaşma biçimi, planlama disiplini açısından değerlendirildiğinde, dönüşümün yalnızca fiziksel yenilemeyi hedeflediği, kentsel bütünlük ve sosyo-mekânsal adalet bağlamında yeterince bütüncül bir yaklaşım sunmadığı gözlemlenmiştir. Parsel bazında ilerleyen dönüşüm modeli, ada veya mahalle ölçeğinde geliştirilememekte; bu da sosyal donatı sürekliliğini ve altyapı entegrasyonunu sekteye uğratmaktadır. Bu durum, özellikle planlama ve uygulama zorlukları teması altında belirginleşmiş; mevcut imar planı verilerinin yetersizliği ve plan notlarının sıklıkla revize edilmesi hem yatırımcılar açısından belirsizlik yaratmakta hem de dönüşümün uzun vadeli bir kentsel vizyonla bağlantısını zayıflatmaktadır.

Ekonomik eşitsizlikler ve hak kayıpları teması, özellikle düşük ve sabit gelirli maliklerin dönüşüm sürecinde yaşadığı yapısal dezavantajları ortaya koymaktadır. Görüşmelerde, bazı hak sahiplerinin dönüşüm sürecine ancak ödeme kolaylığı sunan yüklenici firmaları tercih ederek katılım sağlayabildikleri, bazılarının ise dönüşüm sürecinden tamamen dışlandığı görülmüştür. Ayrıca, dönüşüm sonrasında kullanım alanlarının küçülmesi, metrekare bazında kayıplar yaşanması ve yaşam standartlarının

düşmesi, sosyal sürdürülebilirliği tehdit eden sonuçlar arasında yer almaktadır. Tüm bu durumlar, dönüşümün sadece fiziksel değil, aynı zamanda sosyal boyutuyla da ele alınmasını zorunlu kılmaktadır.

Bu bağlamda, çalışma kapsamında ele alınan İmar Hakkı Transferi (İHT) yöntemi, mevcut dönüşüm modelinin sınırlılıklarını aşmaya yönelik yenilikçi bir çözüm olarak değerlendirilmiştir. İHT, yapılaşma hakkını teknik, mekânsal ya da hukuki nedenlerle kullanamayan maliklere, bu haklarını başka planlı gelişme alanlarında değerlendirme imkânı sunarak sosyal adalet ve hak temelli planlama ilkeleriyle uyumlu bir yapı oluşturmaktadır. İHT'nin mekânsal boyutu kadar, sözleşmesel ve hukuki güvenlik mekanizması oluşturma potansiyeli de önemlidir. Çünkü görüşmelerde sıkça dile getirildiği üzere, yüklenici ve malik arasında imzalanan sözleşmeler çoğu zaman belirsiz, dengesiz ve tek taraflı cezai hükümler içermektedir. Bu nedenle, İHT'nin belediyeler tarafından koordine edilen kamusal ofisler eliyle uygulanması, sözleşme güvenliği ve taraflar arası eşitliğin sağlanması açısından stratejik bir gereklilik olarak ortaya çıkmaktadır.

Çalışmada gözlemlenen bir diğer önemli tema, bilgi eksikliği ve kamusal rehberlik yetersizliğidir. Özellikle hak sahiplerinin teknik süreçlere dair bilgi düzeylerinin düşük olması, dönüşüm sürecinde yönlendirici pozisyonda olan özel firmalara bağımlılığı artırmakta, bu da eşitsiz bir pazarlık zemini yaratmaktadır. İHT'nin tanıtımına yönelik kamu temelli bilgilendirme kampanyalarının eksikliği, modelin toplumsal kabulünü sınırlamakta; halkın bu alternatife dair bilgi ve algısının gelişmesini engellemektedir. Bu nedenle, İHT'nin sadece bir planlama tekniği değil, aynı zamanda bir kentsel eğitim ve farkındalık süreci olarak da kurgulanması gerektiği açıktır.

Bütün bu bulgular, İHT yönteminin Avcılar Merkez Mahallesi özelinde uygulanabilirliğinin yalnızca kuramsal değil, aynı zamanda pratik düzeyde de geçerli ve gerekli olduğunu ortaya koymaktadır. Parsel bazında dönüşümün tıkandığı, yoğunluk artışına izin verilmeyen, planlama altyapısının yetersiz kaldığı alanlarda hak sahiplerinin mağduriyet yaşamadan dönüşüm sürecine dahil olabilmeleri için İHT yöntemi etkili bir ara mekanizma sunmaktadır. Aynı zamanda yatırımcılar açısından da İHT, düşük rantlı parsellerde risk almak yerine hakların gelişmeye açık, yatırım değeri yüksek alanlara yönlendirilmesini sağlayarak süreci cazip kılmaktadır.

Sonuç olarak, Avcılar gibi zemin riski yüksek, parsel ölçeği küçük ve sosyal yapısı kırılgan olan alanlarda, İmar Hakkı Transferi yöntemi, sadece fiziksel dönüşümün değil; sosyal, ekonomik ve yönetsel dönüşümün de aracı olabilir. Bu yönüyle İHT, klasik kentsel dönüşüm modellerinin ötesine geçerek hem planlamaya esneklik kazandıran hem de kent hakkını daha adil biçimde paylaştırmayı hedefleyen bütüncül bir yaklaşımın parçası olarak değerlendirilmelidir. Araştırma kapsamında elde edilen bulgular, bu yöntemin yerel düzeyde uygulanabilir olduğunu göstermekte; aynı zamanda benzer yapısal koşullara sahip diğer kentsel alanlar için de örnek teşkil edebilecek model niteliği taşıdığını ortaya koymaktadır.



KAYNAKÇA

- Adusumilli, U. (1999). Partnership approaches in India. *Making common ground: Public-private partnerships in land for housing*, 17-45.
- Akdeniz, H. (2001). *İmar Planlarının Uygulanmasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi*, Ankara: Teknik Yayınevi.
- Aksoy, M. A., Yalçiner, K., & Aksoy, E. E. (2019). İmar hakkı transfer sistemi ve Türkiye için bir model önerisi. *Ömer Halisdemir Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 12(3), 440-453.
- Alkay, E. (2020). Konut Piyasası Aktörleri Gözünden Türk Planlama Sistemi. *Planlama Dergisi*, 30(2), 172-186.
- Alpaslan, H. İ. ve Tüter, A. (2016). Kentsel dönüşüm sürecinde Toki uygulamaları ve halkın algılarına göre değerlendirilmesi, *İstanbul Journal of Social Science*, 12(2), 1-10.
- Arabulan, S. (2015). *Kentsel Dönüşüm Kapsamında Kimliğin Yeniden Kazanımı: Edirne - Karaağaç Örneği*, Basılmamış Doktora Tezi, Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Edirne.
- Arınç Akkuş, Ş. (2016). *İmar Hakkı Transferi Kapsamında Erzurum Palandöken İlçesi İmar-İskan Blokları Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir üniversitesi, İstanbul.
- Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). Türkiye’de kentsel dönüşümüne yöntemsel bir yaklaşım. *METU JFA*, 24(2), 57-82.
- Ayten, M. (2003). İmar(Gelişme) Hakkı Transferi Kavramı ve Bu Kavramın Uygulanmasına Dair Örnekler “ABD Örneği”, 27.Dünya Şehircilik günü, Mersin, Türkiye.
- Balamir, M. (1993). Aktarılabilir İmar Hakkı Kavramı ve Türkiye’de Uygulaması Planlama Kavramı ve Pratiğinde Yeni Yaklaşımlar Semineri, İller Bankası I. Bölge Müdürlüğü, 4-5.
- Bayhan, M. (2022). Kentleşme sürecinde sosyo-ekonomik faktörler ile kentlilik bilinci arasındaki ilişki: Diyarbakır örneği. *Sosyal Bilimler Akademi Dergisi*, 5(1), 39-69.
- Been, V. ve Infranca, J. (2013). Transferable Development Rights Programs:" Post-Zoning?". *Brooklyn Law Review*, 78(2), 21.
- Böke, V. ve Tanrivermiş, H. (2017). İmar hakkı transferi ve başlıca uygulama alanları ile Türkiye’de imar hakkı transferi uygulama olanaklarının

değerlendirilmesi. *International Journal of Research in Business and Social Science*, 6(2), 52-86.

Burra, S., 2005. Towards a pro-poor framework for slum upgrading in Mumbai, India. *Environment&Urbanization* , 17(1), pp. 67-88.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, (2015). İmar Hakkı Transferi Çalıştayı Sonuç Raporu, Ankara.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İller Bankası, (2014). İmar Hakkı Transferi Sonuç Raporu, Ankara.

Çolak, Y. (2014). Adil kent yaklaşımı ve kentsel dönüşüm: İstanbul Esenler örneği. *İnsan ve Toplum*, 4(7), 57-84.

ÇŞB Şûrası, I. M. A. (2017). Komisyon raporları. *Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Ankara*.

Daşkiran, F. ve Ak, D. (2015). 6306 Sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm. *Journal of Management and Economics Research*, 13(3), 264-288.

Donnison, D. (1993). The challenge of urban regeneration for community development. *Community Development Journal*, 28(4), 293-298.

Dükkancı, U. (2013). *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Günümüzdeki Yasal-Yönetmelik Boyutunun İrdelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Dündar, S. (2010). *İmar Hakkı Aktarımı İstanbul Üzerine Bir İnceleme*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Erdede, S., Erdede, B., Bektaş, S. (2014). *Kentsel Dönüşümde Yeşil Binaların Uygulanabilirliği*, 5. Uzaktan Algılama-CBS Sempozyumu (UZAL-CBS 2014), Ekim 2014, İstanbul.

Ergün, N. (2020). *Kentsel Dönüşümde Sosyal Boyutlar*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları.

Ertas, M. ve Bayındır, Ö. (2020). Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(1), 1-9.

Göksu, A. F. (2005). İmar Hakları Transferi Kavramı ve Yeni Yasada Taşınmaz Hak Aktarımı Uygulama Aracının Değerlendirilmesi. *Prof. Dr. Gönül Tankut Anısına Koruma Sempozyumu, Ankara*.

Göksu, A. F. (2024). *Planlama Yazıları*, İstanbul : Kentsel Strateji Yayınları

Görgülü, Z. (2009). Kentsel dönüşüm ve ülkemiz. *TMMOB İzmir Kent Sempozyumu*, 767, 780.

Gülersoy, N. Z. (1997). Şehircilik koruma ders notları (Yayınlanmamış). *İstanbul Teknik Üniversitesi*, 11-53.

Gürler, E. (2003). Kentsel yeniden üretim süreci üzerine karşılaştırmalı çalışma: İstanbul örneği. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul*, 113-158.

Hanly-Forde, J., Homsy, G., Lieberknecht, K. & Stone, R., 1994. *Using the Market for Compensation and Preservation, Government Accounting Office Report*. [Çevrimiçi] <http://www.mildredwarner.org/gov-restructuring/privatization/tdr> [Erişim tarihi 11 05 2020].

Henger, R. & Bizer, K., 2009. Tradable planning permits for land-use control in Germany. *Land Use Policy*, Volume 27, p. 843–852.

İBB, (2024). *Avcılar Olası Deprem Kayıp Tahminleri Kitapçığı*, <https://depremezmin.ibb.istanbul/uploads/prefix-avcilar-666ad4f31841f.pdf>

Kaplowitz, M. D., Machemer, P. & Pruetz, R., 2008. Planners' experiences in managing growth using transferable development rights (TDR) in the United States. *Land Use Policy* 25, p. 378–387.

Kara, G. (2007). Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası*, 11, 2-6.

Keleş, R. (1998). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.

Keleş, R. (2004). Kentsel dönüşümün tüzel altyapısı. *HB Tuna (Editör), Dosya: Kentsel Dönüşüm ve Katılım, Mimarist Dergisi, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi*, 4(12), 73-75.

Kocalar, A. C. (2009). *Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulanan Taşınmazlarda Mülkiyet ve İmar Haklarının Aktarımı*, Doktora Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.

Kovancı, P. (1996). *Urban Regeneration Issues and Policies as Complementary and Multiaspect Planing Tools* Yüksek Lisans Tezi, Ortadoğu Teknik Üniversitesi, Ankara.

Li, L. H. (2009). Innovative Planning Tools In Hong Kong. *Public Policy Digest, Inaugural Issue*, July.

Lichfield, N. (1992). The integration of environmental assessment into development planning: Part 1, some principles. *Project appraisal*, 7(2), 58-66.

Mataracı, O., Haznedar, H., Şahin, N., & Bayraktar, Ş. (2017). Kentsel dönüşümde alternatif bir yöntem: imar hakkı transferi. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası*, 16, 3-6.

Merriam, D. H., 1978. Making TDR Work. *North Caroline Law Review*, 56(1), pp. 77-138.

Naramore, J. ve Finnegan, S. 2015. Transfer of Development Rights, Erişim Tarihi: 26.11.2024 <http://www.slideserve.com/sanjiv/transfer-ofdevelopment-rights>.

Niron, S. (2021). *İmar Hakkı Transferinin Düzenleyici Planlama Sistemine Entegrasyonu*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Özkan, E., Yazıcı, Y. E., & Gökşin, Z. A. (2024). *Bir kentsel dönüşüm hikayesi: Sarıgöl - Yenidoğan*. Ankara: İdealkent Yayıncılık.

Özkul, M. (2017). *Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yöntemleri*, Uzmanlık Tezi, İller Bankası Anonim Şirketi, Ankara.

Polat, S. ve Dostoğlu, N. (2007). Kentsel dönüşüm kavramı üzerine: Bursa’da kükürtlü ve Mudanya örnekleri. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi*, 12(1), 67-85.

Pruetz, R. & Standridge, N., 2008. What Makes Transfer of Development Rights Work?: Success Factors From Research and Practice. *Journal of the American Planning Association*, 75(1), 78-87.

Pruetz, R. (2003). *Beyond Takings and Givings*. California: Arje Press.

Renard, V. (2007). Property rights and the transfer of development rights: questions of efficiency and equity. *Town Planning Review*, 78(1), 41-60.

Resmi Gazete. (2012). 6306 Sayılı Kanun: Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.

Roberts, P. (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. *Urban regeneration: A handbook*, 1, 9-36.

Sadioğlu, U. ve Ergönül, E. (2020). Türkiye’de kentsel dönüşümün anlamı, aktörleri ve amaçları. *İdealkent*, 11(30), 878-908.

Saraç, M. (2014). *Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar*, Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi S.B.E., Ankara.

Sökmen, P. (2003). Kentsel Yenileşmede Örgütleyici Kapasitenin Belirleyici Rolü. *Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu*, İstanbul.

Şahin, S. Z. (2003). İmar planı değişiklikleri ve imar hakları aracılığıyla yanıltıcı (pseudo) kentsel dönüşüm senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi örneği. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul*, 56(89), 101.

T.C. Çevre ve şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Çalıştay Sonuç Raporu, Kasım 2014, Çevre ve şehircilik Bakanlığı Eğitim ve Yayın Dairesi Başkanlığı

Tekeli, İ. (1992). Kentsel topraklarda mülkiyet kurumunun varlığının toplumsal sonuçları ve yeniden düzenleme olanakları üzerine. *Planlama Kent Plancıları Odası Yayını*, 1(4), 48-57.

Tiesdell, S., Oc, T., & Heath, T. (1996). *Revitalizing Historic Urban Quarters*, Hartnolls Ltd.

Türk, Ş. Ş. (2003). *Türkiye’de İmar Planı Uygulamalarında Yeni Bir Sistem Yaklaşımı*, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Uslugil, T. (2010). *Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Kamu Yararı: Meram Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projeleri*, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Konya.

Usta Z. (2014). *Arazi Yönetimi Uygulamalarında İmar Haklarının Aktarımı Yöntemi: Trabzon Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

Üstün, G. (2008). *Kentsel Dönüşüm*, Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul.

Yamak, Y. (2006). İmar (yapılanma) haklarının devri: model-uygulama alanları ve sonuçlar. *Maliye Dergisi*, 150.

Yanık, T. (2020). *İmar Hakkı Transferi Pendik İlçesi Uygulama Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Yanık, T. ve Suri, L. (2020). İmar hakkı transferi. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 2(2), 35-42.

Yasin, M. (2005). Kentsel dönüşüm uygulamalarının hukuki boyutu. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 60, 105.

www.binatespit.ibb.istanbul

EKLER

Mülakat Soruları;

Hak Sahiplerine Yöneltilen Sorular

1. Kentsel dönüşüm sürecine dahil olma kararınız nasıl gelişti? Bu süreçte sizi etkileyen temel faktörler nelerdi?
2. Dönüşüm öncesi ve sonrası konutunuzun fiziksel, ekonomik ve sosyal açıdan hangi açılardan değiştiğini düşünüyorsunuz?
3. Dönüşüm sürecinde en çok zorlandığınız konu neydi? (ör. maddi yük, yükleniciyle iletişim, planlama belirsizliği)
4. İmar hakkınızı kendi parselinizde kullanamama durumunda, bu hakkı başka bir bölgede değerlendirmek ister miydiniz?
5. Kentsel dönüşüm sürecinde belediyeden ve kamu kurumlarından aldığınız destek yeterli miydi? Hangi konularda daha fazla destek beklerdiniz?
6. İmar hakkınızı başka bir bölgede kullanmanız durumunda, bu yeni bölgedeki yaşam koşullarından beklentiniz ne olurdu?
7. Dönüşüm sürecinde haklarınızın korunması konusunda en çok ne tür belirsizlikler yaşadınız?
8. Dönüşüm süreci toplumsal ilişkilerinizi (komşuluk, aidiyet, mahalle bağları) nasıl etkiledi?

Yüklenici Firmalara Yöneltilen Sorular

1. Avcılar bölgesinde proje üstlenmenizden nedenleri nelerdir? Bu bölgenin yatırım potansiyelini nasıl değerlendiriyorsunuz?
2. Dönüşüm sürecinde en sık karşılaştığınız problemler nelerdir? (ör. çoklu malik yapısı, düşük yoğunluk, imar kısıtları)
3. Parsel ölçekli dönüşüm modelinin proje planlama ve karlılık açısından avantajları/dezavantajları nelerdir?
4. Dönüşüm yapamadığınız parsellerde, maliklerin imar hakkını başka bir bölgede değerlendirebilmesi (İHT) size cazip bir çözüm sunar mıydı?
5. Belediyenin süreçteki tutumu, teknik destek ya da ruhsatlandırma açısından beklentilerinizi karşıladı mı?
6. İHT kapsamında hak devri yapılan bölgelerde yatırım yapmaya ne ölçüde istekli olursunuz?

7. Parsel bazlı dönüşüm sürecinde yaşanan gecikmelerin maliyetinize etkisini nasıl yönetiyorsunuz?
8. İHT gibi modellerin yasal ve bürokratik süreçleri yatırımcı açısından yeterince açık mı? Daha işlevsel olması için ne önerirsiniz?

Belediye ve Müdürlüklere Yöneltilen Sorular

1. Avcılar ilçesinde kentsel dönüşüm süreci ne zaman ve nasıl başladı? Sürecin yönünü etkileyen temel faktörler nelerdir?
2. Planlama sürecinde karşılaşılan temel zorluklar nelerdir? Özellikle parsel bazlı dönüşümün getirdiği sorunları nasıl değerlendiriyorsunuz?
3. Parsel birleşmesi ya da ada bazlı planlama ne ölçüde uygulanabiliyor? Fiziksel yapı buna elverişli mi?
4. Belediyeniz İmar Hakkı Transferi (İHT) gibi alternatif dönüşüm modellerini gündemine aldı mı? Uygulanabilirliği hakkında düşünceniz nedir?
5. Malikler, dönüşüm sürecine yeterince bilinçli ve donanımlı olarak mı katılıyor? Bilgilendirme ve rehberlik çalışmaları yeterli mi?
6. İHT uygulanabilirliğini engelleyen yasal, teknik ya da sosyal faktörler nelerdir?
7. Kamu yararı açısından bakıldığında İHT'nin doğru planlandığında sağlayacağı katkılar neler olabilir?
8. Plan kararlarında yatırımcı, malik ve kamu arasında denge kurmak için nasıl bir mekanizma öngörüyorsunuz?

Planlama Birimi Temsilcilerine Yöneltilen Sorular

1. Avcılar Merkez Mahallesi'nde uygulanan kentsel dönüşüm süreçleri planlama ilkeleri açısından ne kadar bütüncül?
2. Parsel temelli dönüşümün, sosyal donatı ve altyapı sürekliliği açısından etkileri nelerdir?
3. İmar plan notlarının sürekli revize edilmesi uygulamaları nasıl etkiliyor?
4. İmar hakkı transferi gibi araçlar planlamada mekânsal dengeyi sağlamak açısından etkili olabilir mi? Uygulama zeminini nasıl görüyorsunuz?
5. İHT modeli ile mekânsal yoğunluk yönetiminin sağlanabilirliğini nasıl değerlendiriyorsunuz?
6. Kent bütünlüğünü bozan plansız yapılaşmanın önlenmesinde İHT etkin bir araç olabilir mi?
7. Plan kararlarının sürekli değişmesinin kentliye olan etkisini azaltmak için ne tür sabitleyici araçlar önerirsiniz?

Hukukçulara Yöneltilen Sorular

1. Kentsel dönüşüm sürecinde en sık karşılaşılan hukuki uyumsuzluk türleri nelerdir?
2. Sözleşmelerin taraflar açısından riskleri nedir? Özellikle teslim süresi, fiyat farkı, cezai şartlar gibi konular nasıl düzenlenmeli?
3. Malikler ile yükleniciler arasında eşit sözleşme ilişkisini kurmak için hangi kamusal müdahaleler gerekli?
4. İmar hakkı transferi gibi yeni yöntemlerin sözleşme güvenliği ve kamusal denetim açısından avantajları olabilir mi?
5. Dönüşümdeki hak kayıpları açısından İHT, anayasal mülkiyet hakkı ilkeleriyle uyumlu bir çözüm sunar mı?
6. Mevzuatta İHT ile ilgili eksiklikler veya yorum farkları söz konusu mu? Bu alan nasıl geliştirilebilir?
7. Kamusal güvenceli bir hak devri sisteminde mülkiyet hakkı ile kamu yararı nasıl dengelenebilir?
8. İHT gibi yöntemlerin yaygınlaştırılması durumunda sözleşme örneklerinin standardize edilmesi gerektiğini düşünüyor musunuz?