**Kentsel Dönüşüm Projelerinin Önemi ve Yeni Yaklaşımlar:**

**Eskişehir Örneği**

**Kemal Çelik1,\***

*1Gümüşhane Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 29000, Gümüşhane.*

*Özet*

*Çalışmada; Kentsel dönüşüm projelerinin önemi, yeni yaklaşımlar, mevzuat, kentsel dönüşüme olan ihtiyaç, kentsel dönüşümü ortaya çıkaran etkenler ve önemi üzerinde durulmaktadır. Günümüzde kentsel dönüşüm kavramı, planlamanın ve uygulamanın en önemli unsuru haline gelmiştir. Ülkemizde 1980’den sonra kentsel dönüşüm projeleri belediyelerin gündemini işgal etmeye başlamıştır(Çelik, 2010). Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Büyükşehir belediyeleri başta olmak üzere bir çok belediye gecekondu alanlarının iyileştirilmesine dönük projeler hazırlamakta ve uygulanmaktadır. Ankara Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, gecekondu bölgeleri için hazırlanan ilk kentsel dönüşüm projesi örneği olmuştur. Kentsel dönüşüm projeleri ile kentin kaçak yapılaşmış ve imar bakımından sıkıntılı bölgelerine çözüm bulunmakta, sosyal ve teknik altyapısı tamamlanmış yaşam koşullarına uygun konutlar üretilmektedir. Bildiride Eskişehir Karapınar vadisi kentsel dönüşüm projesi incelenmiştir.* *Proje alanı içerisinde bulunan taşınmaz maliklerine karşılık aynı bölge içerisinde konut alma hakkı tanınmıştır. Proje bölgesi kendi içinde bölgelere ayrılarak hak sahiplerinin sözleşme yapabilmesi için asgari m2 bedelleri belirlenmiştir. İmarlı boş arsalar, üzerinde enkaz olan imarlı parsellere ve boş kadastro parselleri için belirlenen konut tiplerinden sahip olabilmek için gerekli olan arsa büyüklükleri değerleme yapılarak ortaya konulmuştur. Kentsel dönüşüm çalışmalarında farklı uygulama yöntemlerinin belirlenmesi uygulamanın başarısı açısından önemlidir. Projelerde; İmar Hakkı Transfer Sertifikası, Gayrimenkul Dönüşüm Sertifikası, İmar Hakkının Toplulaştırılması Sertifikası vb. gibi alternatiflerin sunulması gerekmektedir. Karapınar vadisi kentsel dönüşüm projesi için seçilen yöntem, projenin gerçekleşme oranları ve bölge için önemi vurgulanmıştır. Bu projede gönüllülük esası ön planda tutulmuştur. Projenin mevcut durumunda sosyal ve teknik altyapı çalışmaları tamamlanmış konut üretiminde sona yaklaşılmıştır.*

Anahtar Sözcükler

Kent, Kentsel Dönüşüm, Kentsel Yenileme, Kentsel Dönüşüm Sertifikası

**1. Giriş**

Kentsel dönüşüm; kentsel gelişmenin, toplumsal, ekonomik ve mekansal olarak yeniden ele alındığı ve kentteki sorunlu alanların sağlıklı ve yaşanabilir hale getirilmesi için yıkıp yeniden yapma, canlandırma, sağlıklaştırma veya yeniden yapılandırma için proje üretilmesi ve uygulama yapılmasıdır şeklinde tanımlanabilir(Çelik, 2010). Özetle kentsel dönüşüm bir kentin dokusunu bozan sorunların giderilmesi olarak tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri, doğru yürütüldükleri takdirde sağlıklı koşullarda yaşamanın ve planlı şehirleşmenin sağladığı sayısız fırsatın yanı sıra gerek sosyal dışlanmışlığı önlemede, gerekse daha önceleri elverişsiz koşullarda bulunan kişilerin kendi algılamalarını şekillendirirken daha saygın bir kimlik fırsatı sunmak konusunda son derece faydalıdır (Aydemir, 2010). Ülkemizde de, büyük ölçüde Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yürütülen kentsel dönüşüm çalışmalarında, şehirlerde talep edilen konforlu yaşam mekanları oluşturulmaktadır.

Kentsel dönüşümü en genel anlamda tanımlayacak olursak, bu olguyu “değişime uğrayan kentsel bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem” olarak özetlememiz mümkündür (**Ulusoy, 2009)**. Kentsel dönüşüm ve yenileme konusu, kentlerimizin yarısından fazlasını kapsayan gecekondu bölgelerinde, ekonomik ömrünü tamamlamış imarlı kesimlerinde, tarihi kent merkezlerinde, başta İstanbul, İzmir, Ankara, Eskişehir olmak üzere ülkemizin Afet Riski Altındaki bölgelerinde planlama gündeminin en önemli konularından biri olmuştur**. Ülkemizde kentsel dönüşüm ile yaşanabilir konut alanları yaratılmaktadır (Bülbül, 2008). Konut hakkı** Anayasanın 57. maddesinde ifade edilmiştir. Yaşam koşullarının iyileştirilmesine yönelik olan konut hakkı yasada “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” şeklindedir. Hemen hemen bütün kentlerde uygulama alanı bulan Kentsel Dönüşüm Projeleri, kentsel gelişimde önemli rol oynamaktadır. Bazı bölgelerde yatay mülkiyetin düşey mülkiyet haline gelmesiyle rekreasyon alanlarında artış sağlanmaktadır.

**2.** **Ülkemizde Kentsel Dönüşüm ve Mevzuatı**

Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramının girişi 1970’li yıllara, planlamada bir uygulama aracı olarak kullanılmaya başlanması ise 1980’li yıllara denk düşmektedir (Genç, 2008). Kentsel dönüşüme ilişkin düzenleme ve uygulamalar uzun süre, mevcut mevzuat ve yasal düzenlemeler çerçevesinde yürütülmüştür. Bu nedenle batıdaki örneklerinde olduğu gibi çok yönlü, kapsamlı politika, teknik ve yöntemlerden, kurumsal ve finansal yapıdan ziyade, birbirlerinden kopuk ve geçici düzenlemeler ve uygulamalar söz konusu olmuştur. Son yıllarda konuyla ilgili olarak yapılan düzenlemelere kadar, yerel yönetimler bazında bazı Büyükşehir belediyeleri kentsel yenilemeye ilişkin görevleri yerine getiren uygulayıcı birimler olmuştur (Ülger, 2009).

Ülkemizde kent yenileme konusu 2000’li yıllardan sonra gündemde daha sık yer etmeye başlarken, konunun akademik camiada tartışılmaya başlanması, 2003 yılında düzenlenen Kentsel Dönüşüm Sempozyumu ile olmuştur. 2004 yılında TMMOB Şehir Plancıları Odası ile Küçükçekmece Belediyesinin birlikte düzenlediği “Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışması”yla konu, uluslararası örnekler, somut çözüm önerileriyle ilk kez tartışılmıştır (Genç, 2008). 2004 yılı ve sonrasında AB ile uyum yasalarında kentsel dönüşüm konusu yoğun biçimde yer almaya başlamıştır. Kentsel dönüşüm konusunu içeren yasal düzenlemeler ise şu şekildedir (Çelik, 2010).

* 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun
* **2985 Toplu Konut Kanunu**
* 3194 sayılı İmar Kanunu
* 5216 sayılı Büyüksehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkındaki Kanun
* 5393 sayılı Belediye Kanunu
* 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkındaki Kanunun eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
* 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
* 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun
* 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu.
* 5998 Sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun
* 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun

5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri KanunundaBüyükşehir belediyeleri kentsel yenileme konusunda yetkilendirilmiştir. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanununamacı ise (md.1), “Büyükşehir belediyeleri ve Büyükşehir belediye sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri, nüfusu 50 bini geçen belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca SİT alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, doğal afet risklerine karşı önlem alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması” dır. Kanuna göre (md.2), “Yenileme alanları, il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İl özel idaresinde il genel meclisince, Büyükşehirler dışındaki belediyelerde belediye meclisince alınan kararlar Bakanlar Kuruluna sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe ve ilk kademe belediye meclislerince alınan bu kararlar, Büyükşehir belediye meclisince onaylanması halinde Bakanlar Kuruluna sunulur.

5393 Sayılı Belediye Kanunu ile ilk kez belediyelere kentsel dönüşüm konusunda görevler verilmiştir. Kanunun arsa ve konut üretimi başlıklı 69. maddesinde, “Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla işbirliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir” denilmektedir. Kentsel Dönüşüme ilişkin ilk yasal düzenleme, 5393 sayılı Belediye Kanununun “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlıklı 73. Maddesi ile yapılmıştır. Belediyelere, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilme yetkisi verilmiştir. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunda da Kentsel Dönüşüm yapacak idareler arasında belediyeler yer almaktadır.

**2.1. Belediye Kanununda Kentsel Dönüşüm**

5998 Sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesinde değişiklik yapılmıştır. Kanuna göre “Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya Büyükşehir belediyeleri yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri ve 24.02.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir. 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkanları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır. Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinden proje alanında kendilerine 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanlar kamulaştırmasız el atma davası açabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.

Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler belediyeye bildirilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır. Bu yerlerde devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatlar beş yıl süreyle durdurulur. Bu sürenin sonunda durdurma kararının devam edip etmeyeceğine belediye tarafından karar verilir. Toplam durdurma süresi on yılı geçemez.

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya ayni hakları davalı olan taşınmazlar doğrudan kamulaştırılarak bedelleri mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri adına bloke edilir. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir.

**2.2. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun**

Bu kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir. Kanunun uygulanması ile ilgili Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği, 15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmıştır. Konunun çok geniş olması nedeniyle burada Kanunun amacı verilmiştir.

**3. Kentsel Dönüşümde İmar Hakkı**

Kentsel dönüşümde imar hakkı; parsel bazında var olan imar hakkının bir proje bazında bir araya getirilmesi ve yaratılan değerin kamu ve özel sektör işbirliği çerçevesinde paylaşılmasıdır. Böyle bir yapı içinde, bireysel üretim yerine, proje bazında üretim ile talep ve arz ilişkisinin piyasa koşulları içinde oluşmasının yanı sıra, proje amaç ve ilkeleri doğrultusunda, arsa sahibi, yatırımcı ve kullanıcıları belirlenmiş bir proje ortaya konulmaktadır.Proje gerçekleştiğinde ise fiziksel olarak, kentsel standardı yüksek proje ve çevreler yaratılmakta, ekonomik olarak ise fizibilitesi yapılmış, kaynak bulma yöntemleri daha önce belirlenmiş bir yapı ortaya çıkmaktadır. Projelerde, özellikle kent merkezlerinde, dönüşümü zorunlu alanlarda dönüşüm yapılması hakkında muvafakatın alınması önem taşınmaktadır.

**3.1. Kentsel Dönüşümde İmar Hakkı Transferi ve Sertifikası**

Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu ve Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun uygulanması gerekli alanlarda, var olan imar hakkı veya imar baskısı altında oluşabilecek potansiyel imar haklarının, bir başka projeye transferini veya bu hakkın menkul kıymet hakkına dönüşümünün sağlanmasıdır. Model, özellikle, tarihi çevrede yapıların ve tarihi dokuların, imar baskısı altında dayanamayıp, yıkılıp yeni yapılar ve yerleşmelere dönüşmesi yerine, bu alanlarında imar haklarınının olması gerektiğinin kabul edilmesi, ancak bu hakkın mülk sahiplerine sertifika yoluyla başka alanlara veya projelere transfer edilerek, kullandırılmasına olanak verilmesidir(Göksu, 2013). Transfer sertifikaları ise kentin merkezinde veya bir başka yerinde herhangi bir proje yatırımı için daha fazla imar hakkına ihtiyacı olan yatırımcılar tarafından, serbest piyasa koşullarında satın alınmaktadır. Böylelikle, kamu imar hakkını kentin bir bölgesinden, diğer bir bölgesine transfer ederken, hem tarihsel dokuyu koruyarak, mülk sahibine kaynak yaratarak onun mağdur olmasını önlemekte ve yarattığı kaynağın ise bir bölümünü tarihi yapının ve bahçesinin korunması için yatırıma zorlamakta, hem de kentin bir diğer tarafında ihtiyaç olan imar hakkını, yatırımcılara piyasa koşullarında sağlamaktadır. Modelin uygulanması ile doğal ve kültürel değerlerimizin korunması, piyasa koşullarında imar haklarının değerlendirilmesi, kamunun imar haklarını daha etkin kullanması, kentsel toprağın çağdaş ve kentsel gereksinmelere yönelik olarak en optimum ve yararlı kullanılmasıdır. Dönüşüm için verilen sertifika başka illerde alınıp satılabilmelidir. Bu konuda yasal düzenleme yapılması gerekmektedir. Ayrıca, Dönüşüm Sertifikasının Borsa İstanbul’da(BİST) işlem görecek şekilde tasarlanması gerekmektedir.

Projelerin çeşitlenmesinde ve kentleşmemizin sağlıklı ve düzgün gelişmesinde, özellikle konut ve işyeri alanında, bireysel yatırım aracı olan gayrimenkulün menkulleştirilmesi orta ve uzun vadede önemli bir araç olabilecektir. Bugün, gayrimenkul yatırımının, menkule dönüşüm araçlarından biri olarak kullanılan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları bulunmaktadır. Dönüşüm Sertifikası ile özellikle gecekondu alanlarının hızlı geliştirilmesinde, Afet riski altındaki alanlarda vb. kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında yönelik sertifika çıkarılması gerekmektedir. Özel sektörde talep azalması halinde bu sertifikaları kamu almalıdır. Piyasaya sunulacak sertifikaların, nominal değeri ile sertifikaya konu proje ve uygulama yapılacak arsa ile proje süresi, maliyeti vb. konuların önceden belirlenmesi büyük önem kazanmaktadır (Niğde Belediyesi, 2011). Dönüşüm alanı projelerinin finansmanı sertifika satışından sağlanabilecektir.

Kentlerimizdeki yapı yoğunluğunun oldukça yüksek olması ve buna karşın yeşil alan, park, oyun alanı gibi kamu kullanımlarının az olmasının yanı sıra, deprem riski yüksek alanlar ve mevcut konut stokunun, belli bir bölümünün güvenli olmayan durumu dikkate alındığında, artık kentlerimizde, birtakım alanların boşaltılması veya dönüşümünün gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu tür projelerin gerçekleştirilmesi için mevcut veya potansiyel imar haklarının hesaplanarak, bir başka alanda gerçekleştirilecek projelere transfer edilmesinde yarar vardır. Bu arada amaç gerek imar hakkının bir başka alana transfer edilmesi, gerekse bu hakkı, menkul değer olarak, serbest piyasada, değerlendirmek isteyen kullanıcılar ile bunu talep eden yatırımcılar arasındaki ilişkinin iyi kurularak, eşitlikçi imar hakkı ve daha fazla yeşil alan, park vb gibi kamu alanları yaratılmasıdır(Ekler, 2004). Sistem mülk sahipleri ile uzlaşma esasına dayanmaktadır. Mülk sahibi, arsası üzerindeki imar hakkı karşılığı belirlenen değeri, ya sertifika yoluyla, piyasa koşullarında, likite çevirir yada bir başka proje içinde, piyasa koşulları içinde, başka yöntemlerle değerlendirebilir. Bu sertifika talep halinde Gayrimenkul Sertifikasına dönüştürülebilmelidir.

Ülkemizde çok parçalı mülkiyet deseni mevcuttur. Parsellere bölünmüş ve dikeyde kurulan kat irtifaklı mülkiyet yerine, proje amaç ve hedefleri doğrultusunda, toplulaştırma ve bu hakların menkul değere dönüştürülerek kullanılması, projenin kalitesini, uygulanabilirliğini ve finansmanı ile birlikte karlılığını beraberinde getirecektir. İmar haklarının menkule dönüştürülmesi yöntemi, kamu ve özel sektör ile küçük ve parçalı mülk sahiplerini de proje bazında daha kolay biraraya getirebileceği gibi, aynı proje içinde, farklı gelir gruplarının da yaşamasını ve yaratılan proje değerinin ortaklaşa paylaşılmasının ortamını da sağlayacaktır. Her iki yöntemin uygulanabilmesi için mülk sahibi, yatırımcı ve belediyelerin birlikte çalışacakları idari, yasal ve ekonomik platformlar oluşturulmalıdır. İsteyen yatırımcı projenin ekonmomik değer üretecek olan kısımlarından alım yapabilmelidir.

**3.1.1. Gayrimenkul Sertifikası**

Konut veya işyeri projelerinin, bir yatırımcı tarafından, proje bedelinin finansmanını sağlamak amacıyla kullanılır. Amaç, sertifika sahipleri, sertifikada belirtilen tarihlerde almak istedikleri bağımsız bölümlerin (konut, ofis, işyeri vb. gibi) gerektirdiği sayıya ulaştığı zaman, sertifikayı piyasaya sunan yatırımcı, belirlenen süre içinde proje bitirmek ve bağımsız bölümleri teslim etmek durumundadır. Gayrimenkul Sertifikası, yeni yerleşim projeleri ile kent merkezlerinde gerçekleştirilecek Kentsel Dönüşüm Projelerinin finansmanı için kullanılabilir. Gayrimenkul sertifikası ile konut projelerindeki daireler metrekare metrekare satışa çıkarılabilir. Bir metrekarelik bile olabilecek sertifika, projeler başlarken satışa çıkarılır. Bu değerler borsada ihraç edilir. Sertifika sahipleri ister dairesini alabilir, ister sertifikalarının karşılığındaki tutarı alabilirler.

**4. Eskişehir Karapınar Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi**

TOKİ ve Odunpazarı Belediyesinin ortak yürüttüğü Karapınar Gecekondu Önleme Bölgesi Dönüşüm Projesi, Alanönü, Karapınar, Huzur ve Erenköy Mahallerini içine alan 48 ha.’lık bir alanı kapsamaktadır. Proje alanı, gerek kent merkezine gerekse tarihi Odunpazarı Evlerine yakınlığı açısından önemli bir konumda bulunmakta ve kent merkezi ile arasındaki yüksek kot farkından dolayı panaromik açıdan tüm kente hakim bir noktada yer almaktadır.

Gerçekleştirilen bu proje, uygulama sürecinden itibaren Eskişehir kentinin ekonomisine ve istihdamına büyük katkı sağlamaktadır. Konut alanlarının yanı sıra; alışveriş merkezi, otel alanı, kültür ve kongre merkezi ve 21 hektarın üstünde kendi içerisinde bütünleşik kentsel yeşil alan proje alanının kent içerisinde bir cazibe merkezi haline gelmesini sağlayacaktır. Bu sayede proje alanı kentin dönüşüm dinamiklerini harekete geçirmektedir. Uluslar arası standartlar doğrultusunda tüm kullanıcılar düşünülerek tasarlanmış proje alanında, kent ile bütünleşik, Avrupa standartlarının üzerinde aktif yeşil alan sunan, zengin bir sosyal hayat imkanı sağlayan, alternatif bir merkez kurgulanarak, nitelikli bir kent parçası yaratılması amaçlanmıştır (Uğur Kentsel Dönüşüm, 2012).

TOKİ ile sözleşme imzalanarak başlanan Karapınar Vadisi Projesi tüm aşamaları ile kentsel dönüşüme örnek olmayı hedeflemektedir. İki etaptan oluşan projede, konut yapımlarının olduğu ilk etapta sona yaklaşılmıştır. İkinci etap olan yeşil alan ve sosyal tesisler 2013 yılının baharında tamamlanması öngörülmektedir. Kentlerin planlı gelişmesinde, kentsel dönüşüm ve toplu konut projelerinin önemli bir yer tuttuğu son yıllarda, Karapınar Vadisi Projesi’nin Türkiye’de kentsel dönüşüm projeleri için bir yeni model olduğunu görmekteyiz. 480 000m2’lik alanda gerçekleşen projenin özellikle yeşil alan ve sosyal yaşam alanları ile fark yaratacağı planlanmaktadır (Top, 2013). Projenin ikinci etabında; çevre düzenlemesi ve beş yıldızlı otel, bir AVM, kongre merkezi, cami, okul, sağlık merkezinden oluşan sosyal tesisler bulunmaktadır. Proje sonuçlandığında, bölgede yeni bir yaşam alanı oluşmaktadır. Proje sahası içindeki yıkımlar şenlik havasında gerçekleşmiştir. Bu projenin en önemli özelliklerinden birisi halkın katılımcılığıdır. Kentsel dönüşüm projeleri yerel yönetimler tarafından belirlenen ve halka dayatılan projeler olmamalıdır. Proje sahasında 750 civarında gecekondu yıkılmış ve vatandaşa 936 konut verilmiştir. Proje sahasında vatandaşın kendi konutundan daha çok konut üretilerek bu konutların 600 tanesi piyasaya arz edilmesi planlanmıştır. Projenin diğer önem taşıyan yanı ise sosyolojik yönden örnek teşkil etmesidir. Hak sahipleri önce oturduğu evin bulunduğu bölgede ev sahibi olacak şekilde çalışma yapılmıştır.

|  |  |
| --- | --- |
| karapinarproj-3 | MTA4MjU5Nz |

*Şekil 1: Karapınar vadisinde yıkım öncesi ve yıkım zamandan görüntüler*

Proje alanı; Eskişehir ili, Odunpazarı Belediyesi sınırları içerisinde şehir merkezinin güney doğusunda kalmaktadır. Kuzeyde Esengül Sokak ve Şensoy Sokak, kuzey doğuda Gömece Askeri Lojmanları, batıda Eskibağlar deresi olarak bilinen Maide Bolel Huzurevi caddesi ile Altay caddesi, güneyde Yavuzlar sokak ile Çağdaşlık Sokak, doğuda Sait Faik Abasıyanık sokak, Hisar caddesi ve Şensoy sokak arasında kalan bir alandır.



*Şekil 2: Karapınar vadisi kentsel dönüşüm alanı sınırı*

Bölgenin; Eskişehir kent merkezi içindeki konumu, büyüklüğü, topografyasındaki değişkenlik ve çeşitliliğin sağladığı avantajlar ile kent siluetine hakim manzara zenginliklerinin bulunması bu alanın kent halkına kazandırılması gerekliliğini ön plana çıkaran niteliklerin başında gelmektedir (Plan Açıklama Raporu). Ayrıca, yaşadığı hızlı gelişim ve değişim ile Türkiye çapında bir marka haline gelen Eskişehir kenti içinde böyle mekruh bir alanın bulunması kente yüklediği imaj açısından bir dezavantaj olmasına rağmen, kente yakışır yeni yerleşim ve rekreasyon alanlarının yaratılmasında sağladığı büyük olanaklar itibariyle de önemli avantajlar sunmaktadır. Bölgenin arazi yapısı da, özellikle büyük ve sürprizli peyzaj alanlarının oluşturulabilmesine imkan tanıyabilecek niteliktedir. Bu sayede, sadece bölgede ikamet edecek halk değil, olası tüm ziyaretçiler için Eskişehir kentine çok büyük katkılar sağlayacak parkların, açık ve yeşil alanların, rekreatif ve sportif aktivitelere imkan veren farklı kullanımların ve sosyal birlikteliklerin gerçekleştirilmesini kolaylaştıracak çevrelerin oluşturulmasında, bölge önemli bir potansiyele sahiptir.

|  |  |
| --- | --- |
| 10277_karapinar-vadisinde-anahtarlar-mayis-2013te- | MTA3Mzc1Nz-karapinar-vadisinde-mayis-2013te-anahtar-teslimi-yapilacak |

*Şekil 3: Proje bölgesinden görüntüler*



*Şekil 4: Kentsel dönüşüme ait tasarım projesinden render görüntüler (Kaynak: TOKİ, 201)*

Eskişehir Odunpazarı Kentsel Dönüşüm alanında 736 adet konut tespit edilmiştir. Yapılan tespitlerde bu konutlardan 266 adedinin kaçak olduğu belirlenmiştir. Alan içersinde 3 adet işyeri, 2 adet mescid, 16 adet harabe yapı ve bu yapılara ait 844 adet müştemilat ve ağaç bedellerinin tespiti yapılmıştır. Proje sahasında 984 hissedar, 953 kişi ve 762 bağımsız birim vardır. Yapıların cinsleri yığma - betonarme ve kat sayısı 1-7 arasında değişmektedir.



*Şekil 5: Kentsel dönüşüme ait tasarım projesinden render görüntüler*

Yapılan kentsel dönüşüm projesinde, hak sahipleri uzlaşma süreci tamamlanarak, mülkiyet sorunları çözülmüş, tapu devir işlemleri tamamlanmıştır. Proje alanında 1536 konut üretimi planlanmaktadır. 26.05.2011 tarihinde 1092 adet konutun ihalesi yapılmıştır. Projenin gerçekleşme oranı %90’a ulaşmış olup, Haziran ayı içersinde konutların hak sahiplerine teslim edilmesi planlanmaktadır.

**5. Sonuç**

Avrupa’da kırsaldan kentlere yoğun göçler 1850’li yıllarda olurken, ülkemizde özellikle 1980’lerden itibaren kentlere yaşanan göç nedeniyle çarpık kentleşme başlamıştır. Plansız olarak gelişen kentlerde çarpık kentleşmenin getirdiği olumsuz etkiyi ortadan kaldırmak için kentsel dönüşüm çalışmaları önemli bir araç olmuştur. Eskişehir Karapınar vadisine ait alanda 762 bağımsız birim tespit edilmiştir. Proje çerçevesinde yerinde dönüşüm ilkesine dayanarak hak sahipleri mevcut konutlarında ikamet ederken yeni evlerine kavuşmaktadır. Bölgenin eğimli alanlarında teras konutlar, eğim düşük olduğu alanlarda ise blok yapılaşmanın önerildiği görülmüştür. Proje kapsamında 8 farklı büyüklükte daireler üretilmiştir. Proje alanının brüt yoğunluğu 200 kişi/ha olarak alınmıştır. Toplamda 1536 konut ve 6144 kişilik nüfusu öngören bir planlama alanı düşünülmüştür.

Alanın kentsel ve peyzaj tasarımında kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda kurgulanmış bir ana yaya omurgasını besleyen kent ölçeğinde açık ve kapalı gösteri alanları, seyir terasları, dinlenme alanları, oyun alanları, spor alanları, aktif ve pasif su öğeleri, yürüyüş ve bisiklet parkurları, çok amaçlı salonlar ve AVM ile otel alanının ulaşılabilirliğini desteklemek amacıyla yatay ve dikey asansörler düşünülmüştür. Planlama alanında mevcut imar planında olduğu gibi büyük yeşil alanlar ayrılmıştır. Donatı alanları anlamında kişi başına 10m2 yeterli olurken, 33m2 yeşil alan düşecek şekilde tasarlama yapıldığı görülmektedir. Proje, hak sahiplerinin yoğun ilgisi ve desteğini almıştır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm denilince ilk olarak akla TOKİ gelmektedir. TOKİ ve Odunpazarı Belediye Başkanlığı arasında mutabık kalınan proje uygulama modeli kapsamında, tapulu, tapu tahsisli, işgalci, binalı ve binasız hak sahipleri ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 2981 sayılı İmar Affı Kanunu ve 2942 sayılı Kamulaştırma kanunun ilgili hükümleri doğrultusunda alınan muvafakatname mutabakat sağlanmıştır. İmarlı boş arsa sahipleri, İmarlı ve Tapu Tahsisli, enkazı ve arsası olan hak sahipleri ve boş kadastro parsellerine sahip hak sahipleri için emsal bölge uygulaması yapılarak m2 hak sahiplerinin hangi konut tiplerinden alabileceği belirlemesi yapılmıştır. Yapılan kentsel dönüşüm sonucunda bölgede yaşam kalitesi artmış talep edilen bir bölge haline gelmiştir. Eskişehir ilinin bir cazibe merkezi konumuna yükselmesine katkısı olacaktır.

Çalışmada uygulanan yöntemlerin yanında, toplu konut projelerinin gerçekleştirilmesi mevcut veya potansiyel imar haklarının hesaplanarak, bir başka alanda gerçekleştirilecek projelere transfer edilmesi yapılabilmelidir. Kentsel dönüşüm uygulama alanlarında 3194 sayılı İmar Kanunun’un 18. maddesi uygulaması yapılarak, düzenlemeye alınan parsellerde alan dağıtımı yerine değer dağıtımı yapılması, oluşan değerin başka bir alana İmar Hakkı Transferi sağlanabilmelidir. Dönüşüm alanlarında imar hakkı transfer sertifikası çıkarılarak taşınmaz piyasasında alternatif yatırım olanakları için yasal düzenleme yapılmalıdır. Taşınmaz değerleri kesinleştirildikten sonra değiştirilmeyeceğinden, kamulaştırma kanunu dışında belli başlı bazı kanunlarda imar hakkı aktarımı, takas, trampa, vb. seçeneklerin hak sahiplerine sunulması gerekmektedir. Karapınar kentsel dönüşümü ile bölgede yerinde dönüşüm uygulanmış ve başarıya ulaşmıştır. Proje alanında, bölgenin dokusunu bozan sorunlar giderilerek, yaşam kalitesinin yükseltilmesi sağlanmıştır. Yeni yapılacak Kentsel Dönüşüm Projelerinin finansmanı; İmar Hakkı Transferi Sertifikası piyasaya arz edilerek, kamu özel ortaklıkları kurulmak suretiyle sağlanabilir.

**Kaynaklar**

Aydemir, N., (2010), Artı ve Eksileriyle Kentsel Dönüşüm**,** [http://www.usak.org.tr/ makale.asp?id=735](http://www.usak.org.tr/%20makale.asp?id=735).

Çelik, K., (2006), *Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması Arazi ve Arsa Düzenlemesi*, Devran Matbaacılık, Ankara.

Çelik, K., (2010),Kentsel Gelişimde Dönüşüm Projelerinin Önemi: Trabzon Örneği**,** *5. Ulusal Mühendislik Ölçmeleri Sempozyumu*, 20-22 Ekim, ZKÜ, Zonguldak.

Demirsoy, M.S., (2006), Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Ekler, C. (2004), Çankaya Üniversitesi, Türkiye Kent Merkezlerinin Dönüşümünde Kullanılabilecek Yöntemler International Gazimagusa symposium : Akdeniz üçlemesi değişim dönüşüm bildirim, Famagusta, Turkish Republic of Northern Cyprus; Eastern Mediterranean University.

Genç, F., N., (2008), Yönetim ve Ekonomi Yıl: 2008 Cilt: 15 Sayı: 1 Celal Bayar Üniversitesi İİBF, 115-130, Manisa.

Göksu, F.A., (2013), İmar Hakları Transferi (İHT),[www.kentselyenileme.org](http://www.kentselyenileme.org)

Senem D., (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği, *Yüksek Lisans Tezi,* Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kasım 2008.

Sırma, T, Ceylan, Eda, 2010, Bir Kentsel Dönüşüm Uygulaması Deneyimi: Küçükçekmece: Ayazma-Tepeüstü, Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.

Şisman, A., Kibaroğlu, D., (2009), Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, *12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı,* 11-15 Mayıs 2009, Ankara.

Sözer, S., (2009), Kentsel Dönüşüm: Neyin Dönüşümü? Isparta Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği,Isparta Belediyesi Başkan Danışmanı, Yerel Siyaset, 27-29.

Top; D., <http://www.dunya.com/karapinar-vadisinde-anahtarlar-mayis-2013te-teslim-edilecek-167448h.htm>, 01.04.2013

**Ulusoy, H. A., (2009),** Kentsel Dönüşüm/Yenileme ve Toplu Konut, ***Ankara’da Belediye Hizmetleri Sempozyumu.* Ankara.**

Ülger, N. E.,(2009), Kentsel Dönüşüm ve Uygulama Süreci, *4. Ulusal Mühendislik Ölçmeleri Sempozyumu*, 14 – 16 Ekim, Trabzon, 49 – 71.

Niğde Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü, Niğde, 2011

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 16.5.2012.