

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA YAPILAN KENTSEL
DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA SÜREÇ YÖNETİMİ;
İSTANBUL - ESENLER ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

MİKAİL AKILLI

İSTANBUL, 2019

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ**

**6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA YAPILAN
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA
SÜREÇ YÖNETİMİ; İSTANBUL - ESENLER
ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

MİKAİL AKILLI

Tez Danışmanı: DOÇ. DR. PELİN PINAR ÖZDEN

İSTANBUL, 2019

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ

Tezin Adı: 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılan Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Süreç Yönetimi; İstanbul - Esenler Örneği
Öğrencinin Adı Soyadı: Mikail AKILLI
Tez Savunma Tarihi: 20/08/2019

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Dr. Öğr. Üyesi Yücel Batu SALMAN
Enstitü Müdürü

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

Dr. Öğr. Üyesi İrem ŞANAL
Program Koordinatörü

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmzalar

Tez Danışmanı
Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

Üye
Doç. Dr. Hülya BERKMEN

Üye
Dr. Öğr. Üyesi İrem ŞANAL

TEŐEKKÖR

Yüksek lisans eğitimin süresince değerli fikirleriyle beni yönlendiren ve tez yazım sürecinde, değerli katkılarını hiç esirgemeyen sevgili danışman hocam Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN' e, çalışmam boyunca yanımda olan, motivasyonumu yükselten ve beni hiç yalnız bırakmayan değerli eşim Meryem AKILLI 'ya, manevi desteğiyle yanımda olan kıymetli annem Gülsüm AKILLI 'ya ve aileme teşekkür ederim.

İstanbul, 2019

Mikail AKILLI

ÖZET

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA YAPILAN KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA SÜREÇ YÖNETİMİ; İSTANBUL - ESENLER ÖRNEĞİ

Mikail, AKILLI

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi
Tez Danışmanı: Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

Ağustos 2019, 120 Sayfa

Ülkemizde Cumhuriyet Döneminde başlayan kentleşme hareketleri, 1950’lerde tarımda makineleşmeye bağlı olarak işgücü talebinin azalmasıyla bu sektörde yer alan işgücünün köyden kente doğru göçünü tetiklemiştir. Altyapısı bu derece büyük bir nüfus artışı için hazır bulunmayan büyük kentlerde, göçün sonucu olarak konut sorunu ortaya çıkarmıştır. Bu da, kente göçen ailelerin kendi konut sorunlarını kendi başlarına çözmeleri gibi bir durumu beraberinde getirmiştir.

Köyden kente göçen insanların barınma ihtiyaçları karşısında merkezi ve yerel yönetimler yeterli olamamış, göçenler tarafından özgün bir çözümleme olan gecekondu anlayışı benimsenmiştir. Böylece imar planlarından uzak, donatı alanlarına sahip olmayan, deprem riskini göz ardı eden, sosyo-kültürel gereksinimlere yanıt verecek yeterlilikle olmayan, yalnızca barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik konut alanları ortaya çıkmıştır.

17 Ağustos 1999 ve 23 Ekim 2011 depremleri sonrasında, planlama ve yapılaşma koşullarında deprem unsurunun da göz önünde bulundurulması ile birlikte, kentsel yenileme, ya da kentsel dönüşüm, kaçınılmaz bir gereklilik halini almıştır. 2012 yılında düzenlenen “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” un yürürlüğe girmesiyle birlikte yapılan kentsel yenileme/dönüşüm uygulamaları bu kanunla yapılmaya başlamıştır. Ancak kentsel dönüşüm faaliyetinin başından sonuna kadar her aşaması için uygulanabilir eylemler dizisi ve bu eylemlerin birbiriyle olan ilişki ağının kurulduğu süreç yönetimine dair eksiklik vardır.

Bu çalışma kapsamında, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un uygulanmasında katılımcı ve uzlaşmacı prensiplerin yanı sıra kaynakların ve zamanın verimli kullanılmasını ön gören, İstanbul ili, Esenler İlçesi, Çiftelavuzlar Mahallesi projesi ele alınarak öneri süreç yönetim modeli geliştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, 6306 sayılı kanun, Süreç Yönetimi, Esenler

ABSTRACT

PROCESS MANAGEMENT IN URBAN TRANSFORMATION APPLICATIONS UNDER THE SCOPE OF LAW 6306; A SAMPLE OF ISTANBUL-ESENLER

Mikail, AKILLI

Urban Systems and Transportation Management
Thesis Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

August 2019, 120 Pages

Urbanization movements that started in the Republican Period in Turkey triggered the migration of the labor force working in this sector to the city in 1950s due to the decrease in labor demand due to mechanization in agriculture. In big cities which are not ready for such a large population increase, the housing problem has arisen due to migration and this situation has led to the migrants to solve their own housing problems by themselves.

In the face of the housing needs of people migrating from villages to cities, the central and local administrations could not be sufficient and the shanty house concept which was a unique analysis was adopted by the migrants. Thus, housing areas that are far from zoning plans, which do not have reinforcement areas, ignore the risk of earthquakes, are not capable of responding to social and cultural needs, have been formed for housing needs.

After the 17 August 1999 and 23 October 2011 earthquakes, urban renewal / transformation has become an inevitable necessity with the consideration of earthquake factor in planning and construction conditions. With the enactment of “the Law No. 6306 on Transformation of Disaster Risk Areas” in 2012, urban renewal / transformation practices started to be implemented with this law. However, there is a lack of a set of actions that can be implemented at every stage of the urban regeneration activity and the process management in which the network of relationships of these actions is established.

In this study, the suggestion process management model was developed by considering the participatory and conciliatory principles as well as the efficient use of resources and time, in the Esenler District of Istanbul City, Çiftehavuzlar Neighborhood project in the implementation of the Law No. 6306 on the Transformation of Disaster Risk Areas.

Keywords: Urban transformation, Law No. 6306, Süreç Yönetimi, Esenler

İÇİNDEKİLER

TABLOLAR	IX
ŞEKİLLER	X
1. GİRİŞ	1
1.1 ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI	2
1.2 ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ	3
1.3 ÇALIŞMANIN KATKISI	3
1.4 ÇALIŞMANIN SINIRLARI	3
2. SÜREÇ YÖNETİMİNE KAVRAMSAL YAKLAŞIM	5
2.1 SÜREÇ KAVRAMI VE ÖNEMİ	5
2.1.1 Süreç Tanımı	5
2.1.2 Süreç Özellikleri	6
2.1.3 Sürecin Sınıflandırılması	7
2.1.4 Sürecin Temel Unsurları	8
2.1.5 Süreç Hiyerarşisi	11
2.1.6 Süreç Sahipleri	12
2.2 SÜREÇ YÖNETİMİ	13
2.2.1 Süreç Yönetimi ve Önemi	13
2.2.2 Süreç Yönetiminin Amaçları	15
2.2.3 Süreç Yönetiminin Yararları	16
2.2.4 Süreç Yönetim Elemanları	17
2.2.4.1 Sürecin Tanımlanması ve Dokümantasyonu	17
2.2.4.2 Süreçler Arası İlişkinin Belirlenmesi	20
2.2.4.3 Süreç sahiplerinin belirlenmesi	21
2.2.4.4 Sürecin tedarikçilerinin ve müşterilerinin belirlenmesi	22
2.2.4.5 Sürecin hedeflerinin ortaya konulması	22

2.2.4.6 Süreç performansının ölçülmesi ve sonuçların değerlendirilmesi	22
2.2.4.7 Sürecin iyileştirilmesi	23
3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜMDE SÜREÇ YÖNETİMİ VE 6306 SAYILI KANUN	27
3.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE HEDEFLERİ	27
3.2 KENTSEL DÖNÜŞÜMDE UYGULAMA BİÇİMLERİ	29
3.3 TÜRKİYE’DE MEVZUAT KAPSAMINDA SÜREÇ YÖNETİMİ	33
3.4 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN	42
3.4.1 6306 Sayılı Kanun’un Amacı	44
3.4.2 6306 Sayılı Kanunun Özellikleri	45
3.4.3 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Süreç Yönetimi	46
4. ESENLER İLÇESİ 6306 SAYILI KANUN UYGULAMALARI	54
4.1 ESENLER’DE YERLEŞMENİN TARİHSEL VE MEKÂNSAL GELİŞİMİ.	54
4.1.1 Esenler İlçesinin Tarihsel Gelişimi	56
4.1.2 Esenler İlçesinin Kentleşme ve Planlama Süreci	60
4.1.2.1 1980-2000 Yılları Arasında Esenler	62
4.1.2.2 2000 Yılı ve Günümüze Kadar Olan Dönemde Esenler	67
4.2 6306 SAYILI KANUN VE ESENLER İLÇESİ	68
4.2.1 Esenler Riskli alanlar	70
4.2.2 Esenler Rezerv Alanlar	76
4.2.3 Esenler’in Riskli Yapı Stoğu	79
4.3 ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI İÇİN BİR SÜREÇ YÖNETİM MODELİ	82
4.3.1 Çiftelhavuzlar Mahallesi Mekansal Gelişimi	82

4.3.2 6306 Sayılı Kanun Ve Etkileri.....	90
4.3.3 Çiftelhavuzlar Mahallesinde 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Kentsel Dönüşüm Uygulamasın Süreç Yönetimi Üzerine Model Önerisi	98
4.3.3.1 Karar Alma Süreci.....	102
4.3.3.2 Riskli Alan İlanı	103
4.3.3.3 Planlama Süreci.....	105
4.3.3.4 Anlaşma Süreci.....	107
4.3.3.5 Satın Alma ve Kamulaştırma Süreci	108
4.3.3.6 Yıkım ve İmalat Süreci	110
4.3.3.7 Yeni Konutların Teslimat Süreci.....	113
5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	118
KAYNAKÇA	121
ÖZGEÇMİŞ.....	127

TABLÖLAR

Tablo 2.1: Kentsel dönüşümde sürecin temel unsurları	10
Tablo 4.1: Esenler ilçesi binaların yasal durumu	68
Tablo 4.2: Esenler ilçesi mahalle bazında riskli yapı başvuru sayısı	80
Tablo 4.3: Esenler ilçesi aylık bazda kira/taşınma yardımı yapılan hak sahibi	81
Tablo 4.4: Yıl bazında ödenen kira/taşınma yardımları	82
Tablo 4.5: Kıymet takdir bedeline etki eden temel unsurlar	91
Tablo 4.6: Çiftelhavuzlar mahallesi mülkiyet tablosu	94
Tablo 4.7: Çiftelhavuzlar mahallesinin ve komşu mahalleleriyle satılık ilanların kıyası	95
Tablo 4.8: Çiftelhavuzlar mahallesi öneri proje künyesi	97
Tablo 4.9: 6306 sayılı kanuna ek ve değişiklik getiren mevzuat ve anayasa mahkemesi kararları	99
Tablo 4.10: 6306 sayılı kanun uygulama yönetmeliğindeki değişiklikler	99
Tablo 4.11: Riskli alan teklifi	100
Tablo 4.12: Örnek şerefiyelendirme tablosu	116

ŞEKİLLER

Şekil 2.1: Kentsel dönüşümde süreçlerin sınıflandırması	8
Şekil 2.2: Kentsel dönüşümde sürecin temel unsurları	10
Şekil 2.3: Süreç hiyerarşisi.....	12
Şekil 2.4: Örnek iş akış şeması	19
Şekil 2.5: Süreç akış sembolleri	20
Şekil 2.6: İyileştirme döngüsü	24
Şekil 2.7: Süreç iyileştirmenin beş aşaması	25
Şekil 3.1: Kentsel dönüşümle ile doğrudan ilişki mevzuat.....	34
Şekil 3.2: Kentsel dönüşüm kanunlarında süreç sahipleri ve uygulama biçimleri	41
Şekil 3.3: Kentsel dönüşümde temel süreçler	42
Şekil 3.4: 6306 sayılı kanunun çıkma süreci.....	44
Şekil 3.5: Rezerv yapı belirleme süreci.....	47
Şekil 3.6: Riskli alan belirleme süreci.....	48
Şekil 3.7: Riskli yapı süreci	49
Şekil 4.1: Esenler ilçesi konumu.....	54
Şekil 4.2: Esenlerin komşu ilçeleri	55
Şekil 4.3: Esenler ilçesi mekânsal gelişimi	59
Şekil 4.4: Esenler 1960 (köyiçi mevki).....	65
Şekil 4.5: Oruçreis mahallesi kamulaştırma alan sınırı.....	71
Şekil 4.6: Oruçreis mahallesi gecekondü önleme bölgesi alan sınırı.....	72
Şekil 4.7: Havaalanı mahallesi çalışma sınırı	73
Şekil 4.8: Havaalanı mahallesi kentsel dönüşüm konutları	74
Şekil 4.9: Tuna mahallesi kentsel dönüşüm alanı sınırı.....	75
Şekil 4.10: Çiftehavuzlar mahallesi kentsel dönüşüm alan sınırı	76
Şekil 4.11: Esenler Tuna mahallesi rezerv alanı	77
Şekil 4.12: Esenler rezerv alanı.....	78
Şekil 4.13: Esenler ilçesi mekansal gelişim	83
Şekil 4.14: Çiftehavuzlar mahallesinin Esenler'deki konumu.....	84
Şekil 4.15: İstanbul M1 metro hattı	85

Şekil 4.16: 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı içindeki konumu	86
Şekil 4.17: 04.12.2002 Onanlı Meri Nazım imar planı.....	87
Şekil 4.18: 1/1000 ölçekli Yıldız Teknik Üniversitesi uygulama imar planı.....	88
Şekil 4.19: 12.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenler uygulama imar planı	89
Şekil 4.20: Çiftehavuzlar mahallesi mevcut arazi kullanım durumu	90
Şekil 4.21: Çiftehavuzlar mahallesi mülkiyet paftası	93
Şekil 4.22: Öneri riskli alan uygulama zaman çizelgesi	102
Şekil 4.23: Öneri karar alma süreci.....	103
Şekil 4.24: Riskli alan ilan süreci.....	104
Şekil 4.25: Planlama süreci.....	106
Şekil 4.26: Planlama öncesi öneri ara süreç	107
Şekil 4.27: Öneri anlaşma süreci.....	108
Şekil 4.28: Satın alma ve kamulaştırma süreci	110
Şekil 4.29: Öneri yıkım ve imalat süreci.....	113
Şekil 4.30: Öneri konut teslim süreci.....	117
Şekil 5.1: Kentsel dönüşüm sürecinin zaman ve paydaşlarla ilişkisi.....	120

1. GİRİŞ

Ülkemizde Cumhuriyet Döneminde başlayan kentleşme hareketleri, 1950’lerde köyden kente göçe bağlı olarak hızlanmış, kentler bu duruma hazır olmadığından dolayı sağlıklı kentleşme süreci başlamıştır. Tarımda makineleşmenin bir sonucu olarak işgücüne olan talepte yaşanan azalma, tarım sektörü çalışanlarının kente göç etmesine zemin hazırlamıştır. Sanayileşme ile beraber hız kazanmış olan kentleşme süreci, özellikle Ankara, İstanbul, İzmir gibi yoğun bir şekilde göç alan kentlerdeki kontrolsüz büyümeyi de beraberinde getirmiştir. Altyapı bakımından bu şekilde ciddi bir nüfus artışı için hazır olmayan büyük kentlerde, göçün bir neticesi olarak konut problemi ortaya çıkmıştır. Bu problem de, kente göç edenlerin kendi konut sorunlarını kendilerinin çözmesi şeklinde daha büyük bir probleme yol açmıştır. Dolayısıyla, hızlı ve sağlıklı kentleşme süreci 1950’lerde başlamış olup, devam eden süreçte planlama ve mühendislik biliminden uzak yeni kentler meydana gelmiştir. Ülkemizin deprem kuşağında yer aldığı gerçeğini göz önünde bulundurduğumuzda mevcut yapı stokunun yenilenmesi/dönüştürülmesi kaçınılmazdır.

2011 yılında yaşanan Van Depreminin akabinde 2012’de “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” hazırlanarak, Türkiye’de deprem bakımından risk taşıyan bölgelerin ve yapıların depreme ve diğer afetlere yönelik tedbiri için yasal altyapı hazırlanmıştır. Bu kanun, öncelikle deprem olmak üzere her türden doğal afetin sonucunda meydana gelmesi kuvvetle muhtemel can ve mal kaybını önlemeyi hedeflemiştir. Bununla birlikte; 775 Sayılı Gecekondu Kanunu (1966) ile ‘ıslah edilecek bölgeler’ ifadesiyle dolaylı olarak ele alınan, ilk kez 5393 sayılı Belediye Kanunu (2005) ile yasalarda kısmi de olsa yer edinmiş olan ‘kentsel dönüşüm’ ibaresi, 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Yönetmelikte bir özne olarak yer almıştır.

6306 sayılı kanunun yürürlüğe girmesiyle beraber kamu eliyle yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları bu kanun üzerinden yürütülmektedir. Söz konusu kanun ve uygulama yönetmeliği kentsel dönüşüm çalışmalarında yapılacak işlem basamakları belirtilmişken

nasıl bir süreç yönetimi yapılacağı yoruma açıktır. Süreç, belirli bir girdiyi, belirli bir dizi çıktıya dönüştüren tanımlanabilen, yinelenen, ölçülebilen ve birbirine bağlı değer yaratan faaliyetler dizisidir. Süreç yönetimi bir organizasyon süreçlerinin belirlenmesi, tanımlanması, sahip atanması, sürekli izlenmesidir. Kentsel dönüşüm çalışmaları birçok etkenden oluşurken bunlar arasında bunun belirli bir hiyerarşide tekrarlanabilir ve denetlenebilir hale getirilmesi kaynak ve zaman israfının önüne geçip kamu kaynaklarının verimli kullanılmasını sağlayacaktır.

1.1 ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI

Türkiye, 1950’lerden başlayarak hızlı ve sağlıklı bir kentleşme sürecine girmiştir. 17 Ağustos 1999 ve 23 Ekim 2011 depremleri bu sağlıklı kentleşmenin ağır sonuçlarını gösteren bir acı olmuştur. Ülkemizin deprem kuşağında olması ve yapı stokunun buna hazır olmaması kentsel dönüşüm kavramının bugün ve önümüzdeki yılların gündeminden düşmeyeceğini göstermektedir. “Kentsel dönüşüm kavramı” 775 Sayılı Gecekondu Kanunu (1966) ile dolaylı olarak belirtilmiş ve yıllar içinde art arda çıkarılan kanunlarla kapsamı genişletilmiştir. 23 Ekim 2011 tarihinde yaşanan felaketten sonra temeline ‘afet’ kavramını alan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun baş aktör olarak 31.5.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Kanun hızlı ve güçlü yaptırımlarının olması sebebiyle bu tarihten sonra yapılan tüm kentsel dönüşümlerde uygulanmaya başlamıştır.

Tez çalışmasının amacı 6306 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm çalışmalarında yapılan iş ve işlemlerin süreçlerinin belirlenmesi ve bu süreçlerin birbiriyle ilişkisi kurularak, yönetim şeması çıkarılarak katılımcı süreç yönetim ilkesi ortaya koymaktır. Bu sayede yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarında zamanın ve kaynakların verimli kullanılması herhangi belirsizlik olmaksızın neticeye ulaşılması sağlanacaktır. Ortaya çıkacak süreç yönetim modelinin önce Esenler İlçesinde uygulanması ardından Türkiye’de yapılacak kentsel dönüşüm çalışmalarına altlık oluşturması amaçlanmıştır.

1.2 ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ

Bu çalışmada, öncelikli olarak 6306 sayılı kanunu ve süreç yönetimini kapsayan bir kavramsal çerçeve çizilmesinin ardından, İstanbul'un Esenler ilçesinde uygulanmaya başlayacak Çiftehavuzlar Mahallesi Kentsel Dönüşüm Çalışması için süreç yönetim modeli ortaya konulacaktır.

Henüz başlanmamış bir proje olan Çiftehavuzlar Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin 6306 Sayılı kanun kapsamında dönüşüm çalışmaları en baştan itibaren çalışmanın konusu olmuştur.

Yöntem olarak literatür taraması, arşiv çalışması ve yerinde gözlemler yapılmıştır. Bu yöntemler uygulanırken kaynak taraması, fotoğraf ve belge araştırması ve gözlem tekniklerinden yararlanılmıştır. Araştırmalar sonucunda toplanan veriler seçme, analiz etme, değerlendirme ve yorumlama aşamalarının ardından bilgiye dönüştürülmüş ve bir model oluşturulmuştur.

1.3 ÇALIŞMANIN KATKISI

Bu çalışma 6306 sayılı kanun ve uygulama yönetmeliği kapsamında yapılacak kentsel dönüşüm çalışmalarına kılavuz olabilecek süreçler oluşturarak ve bu süreçlerin birbiri ile ilişkisinin kurulduğu süreç yönetimi modeli elde edilecektir. Elde edilen bu model ile bundan sonraki 6306 sayılı kanun kapsamında yapılacak kentsel dönüşüm çalışmalarında zaman ve kaynakların verimli kullanılması sağlanacaktır.

1.4 ÇALIŞMANIN SINIRLARI

Bu çalışmanın mekânsal sınırı; İstanbul İli Esenler İlçesi Çiftehavuzlar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve 2013/4577 sayılı Bakanlar kurulu kararıyla 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında “Riskli Alan” ilan edilmiş olan 85,298 m² alandır.

Çalışmanın zaman sınırı; Esenler Çiftelavuzlar Mahallesi'nde 70'lerde başlayan kontrolsüz yapılaşma sürecine değinerek, tez konusuna esas olan “Riskli Alan” ilanı öncesinden başlayarak uygulamanın neticeleneceğı zaman zarfına kadar olan süreyi kapsar.



2. SÜREÇ YÖNETİMİNE KAVRAMSAL YAKLAŞIM

2.1 SÜREÇ KAVRAMI VE ÖNEMİ

2.1.1 Süreç Tanımı

Bir girdiyi alıp, bir değer ekleyerek/katarak müşteri için bir ürün/sonuç/çıktı ortaya koyan etkinlikler bütünüdür. Girdiler, eylemler ve çıktıların oluşturduğu kombinasyonlardır (TSE 2001, s 10).

Daha geniş bir tanımlamayla, süreç, gerçekleştirilmesi gereken bir görevi gerçekleştirmek için fonksiyonlar içinde veya fonksiyonlar arasında her aşaması farklı tanımlanabilen, ölçülebilen, birbirine bağlı ve birbirini etkileyerek gerçekleştirilen tutarlı işlemler kümesidir. Sürecin soluna girdiler, sağına artan değerler konulur. Süreç, ilerleyen süren şey, işlemler dizisi, belirli bir sonuca götüren kademeli değişim olarak da tanımlanabilir (Şendikici 2009, s 5).

Girdilerin, istenilen çıktılarına dönüştürülmesi işlemlerinin tümüne süreç denir. Süreçte oluşan bu dönüşüm, girdilere değer katar ve sistemdeki alıcılar için daha etkili ve faydalı bir meydana getirir. Diğer bir ifadeyle, süreç, yerine getirilmesi gereken bir görevin uygulamasına yönelik, her aşaması farklı işlemleri içeren, birbirine bağlı işlemlerin, birbirinden etkilenir aşamalar halinde olan bir işlemler kümesidir (Born 1994, s.23).

Bu veriler ışığında kentsel dönüşüm için süreç yönetimi tanımlanacak olursak; Bir alanda yapılacak Kentsel dönüşüm faaliyetinin başından sonuna kadar her aşaması için uygulanabilir eylemler dizisi oluştururken bu eylemlerin birbiriyle olan ilişki ağının kurulduğu neticeye ulaştıran iş programıdır.

2.1.2 Süreç Özellikleri

Bir sürecin sahip olması gereken genel nitelikler aşağıdaki şekildedir (Tütüncü ve diğ. 2004, s.354-355).

- a) Tanımlanabilen: Sürecin temel unsurlarının belirlenebilmesi özelliğidir. Kentsel dönüşüm için bu temel unsurları dört başlık altında ele almak mümkündür, Bunlar;
 - 1) Kentsel dönüşüm alanın belirlenmesi
 - 2) Uzlaşma anlaşmalarının yapılması
 - 3) İnşa faaliyetler
 - 4) Konutların/dükkânların teslimidir.
- b) Ölçülebilen: Sürecin performans ölçüt ve göstergeleri ile izlenebilme özelliğidir. Kentsel dönüşümde temel süreç unsurları ve alt unsurlar sayısal verilere dayandırılmakla beraber ölçülebilirdir.
- c) Yinelenebilen: Süreci harekete geçiren sabit ya da değişen girdilerin işlenmesi ile ortaya konan çıktının müşterielerin gereksinim ve beklentilerini sürdürülebilir şekilde karşılayabilme özelliğidir.
- d) Kontrol edilebilen: Süreç sorumlularının, her zaman sürecin performansına ilişkin bilgi edinebilmesi ve gerektiği durumlarda düzeltici faaliyetleri gerçekleştirebilmesi özelliğidir.
- e) Katma değer üreten: Sürecin, çıktının kalitesine ve çıktıyı kullanan müşterinin memnuniyetine olumlu yönde etki edebilme özelliğidir. Katma değer Türk Dil Kurumunda “ Belirli bir üretim sürecinde belli bir mal için üretim faktörlerine yapılan ödemelerin toplamı, diğer bir deyişle firmanın çıktısının değeri ile diğer firmalardan satın aldığı ara malların değeri arasındaki fark” olarak tarif edilmiştir. Ancak Kentsel dönüşüm bir kamu hizmeti olduğundan dolayı katma değer gözeterek yapılamaz. Yapılan her kentsel dönüşüm çalışması özelinde bir

takım kaygılar taşır (afet, estetik, ekonomik vs.) bu kaygıları karşıladığı oranda değer kattığını ifade etmek doğru olacaktır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm için “ Katma değer yaratan” ifadesi yerine “değer yaratan” ifadesi geçerlidir.

2.1.3 Sürecin Sınıflandırılması

Süreçlerle ilgili en temel sınıflandırma kriteri oluşturulma ve kullanım amacına göre yapılmaktadır. Bu çerçevede işletmeler oluşturulma ve kullanım kriterlerine göre yaygın sınıflandırma aşağıda verilmiştir. Bunlar;

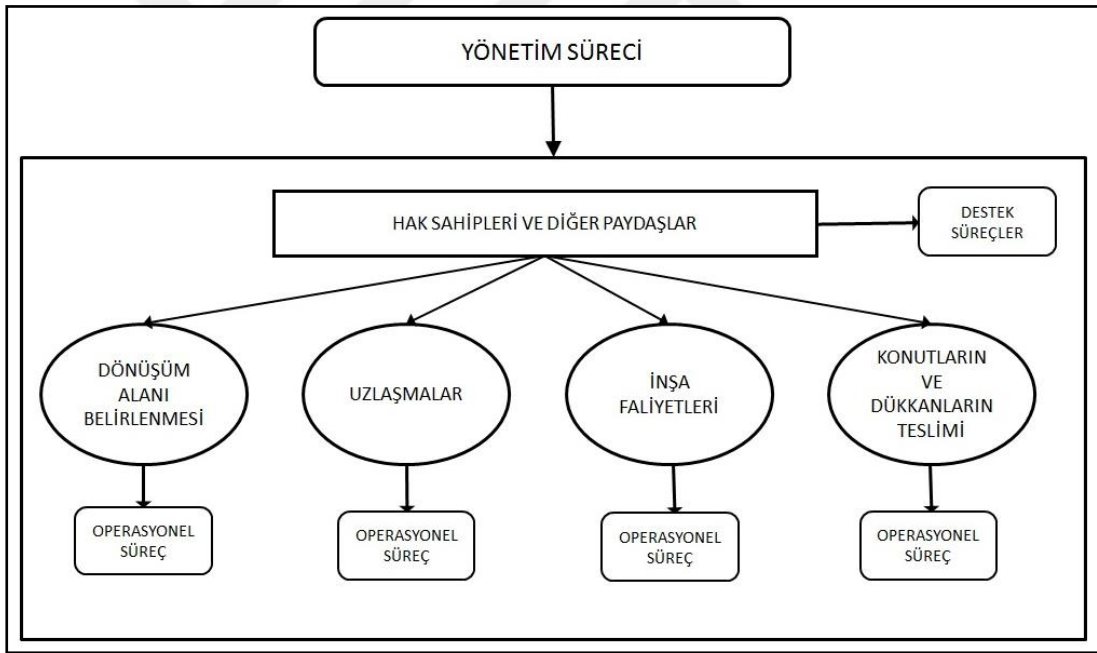
- a) Operasyonel Süreçler,
- b) Destek Süreçler,
- c) Yönetim Süreçleridir (Jeston ve Nelis 2008, s.21).

a) Operasyonel Süreçler: Bir işletmenin varoluş sebebine yani misyonuna uygun olarak yürütülen, aynı zamanda dış müşterileri kapsayan süreçlerdir. Dış müşterileri tatminin sağlanması amacıyla ortaya konulan dış müşteri ihtiyaç ve beklentilerinin karşılandığı işlemlerdir. Bu süreçler işletmenin en temel süreçleri olup, işletmelerin var oluş sebeplerini gerçekleştirmek amacıyla yapmış olduğu faaliyetlerdir. (Öztürk ve Küçük 2018, ss.11) Kentsel dönüşüm çalışmaları kanunlar çerçevesinde kamu eliyle yapılan çalışmalardır. Bu bağlamda operasyonel süreçler ele alındığında müşteri yerine vatandaş, işletme yerine ise kamu kurumunu koymak gereklidir.

b) Destek Süreçleri: Operasyonel süreçleri gerçekleştirmesine kaynak oluşturan ve yönetsel süreçlerin gerçekleştirilmesi için gerekli olan destek faaliyetlerini kapsamaktadır. Burada önemli olan nokta operasyonel ve yönetsel süreçler için kaynak kullanımının optimal seviyede olmasıdır. Genellikle iç müşteri ve iç tedarikçilerin beklenti ve ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik yapılan faaliyetlerdir (Küçük ve Korucuk 2018, s.11). Destek süreçleri kentsel dönüşümde çalışmalarına uyumlandırıldığında, iç müşteri yerine dönüşüm alanındaki vatandaş/hak sahibi, iç tedarikçi ise çalışmaya müdahil olan diğer paydaşlar olarak adlandırılabilir.

c) Yönetim Süreçleri: Operasyonel ve destek süreçlerin verimliliği ve performansını artırmak için gerçekleştirilen süreçlerdir. Aslında işletme içerisindeki süreçlerin büyük bir resim halinde ifade edilmesidir. Yani önceden belirlenen hedefler doğrultusunda süreçlerin planlanmasıdır. Tüm süreçlerin izlenmesini, gözden geçirilmesinin, denetleme ve raporlamasını içerir. Var olan hedeflerin birbiri ile uyumlu olması gerekmektedir. Yönetimsel süreçlerin tasarlanması ve yönetilmesi, gözden geçirilmesi, önleyici faaliyetlerin alınması, stratejik planlama, sürekli iyileşme ve sistematik yaklaşım bilincinin güçlenmesine fayda sağlayarak işletmedeki performansın ve verimliliğin artmasına sebep olur (Küçük ve Korucuk 2018, ss.11-12). Yönetim süreci, operasyonel ve destek süreçlerinin toplamını teşkil eden yapıdır. Kentsel dönüşüm çalışmaları için süreç sınıflandırılması Şekil 2.1.'de gösterilmektedir.

Şekil 2.1: Kentsel dönüşümde süreçlerin sınıflandırması



2.1.4 Sürecin Temel Unsurları

Süreç; girdilere değer katılarak bir çıktının elde edilmesi olduğundan sürecin temel unsurları bir girdinin ve bir çıktının olmasıdır. Bunların yanında; girdiyi temin eden bir tedarikçi, çıktıyı kullanan bir müşteri, sürecin işlerliğinin ölçüldüğü performans kriterleri,

müşterilerin ihtiyaçları ve beklentileri ile süreç aktiviteleri de sürecin temel unsurları arasında yer almaktadır.

Doğru bir sürecin temel unsurları şöyle sıralanabilir (Tütüncü ve diğ. 2004, ss.354-355).:

Girdi: Süreci harekete geçiren ve sürecin dış çevresinden katılan unsurlardır. Sermaye, işgücü, zaman, malzeme, makine ve ekipman süreç girdileri olarak sayılabilirler.

Çıktı: Girdilerin, süreç içinde müşteri ihtiyaç ve beklentilerini karşılayacak şekilde katma değer yaratmasını sağlayan dönüşümün sonucudur.

Tedarikçi: Sürecin girdilerinin bir veya bir kaçını temin eden kişi ve/veya kuruluşlardır. Tedarikçiler organizasyon içinden veya dışından olabilirler.

Müşteri: Sürecin çıktılarını kullanan organizasyon içinden veya dışından kişi ve/veya kuruluşlardır.

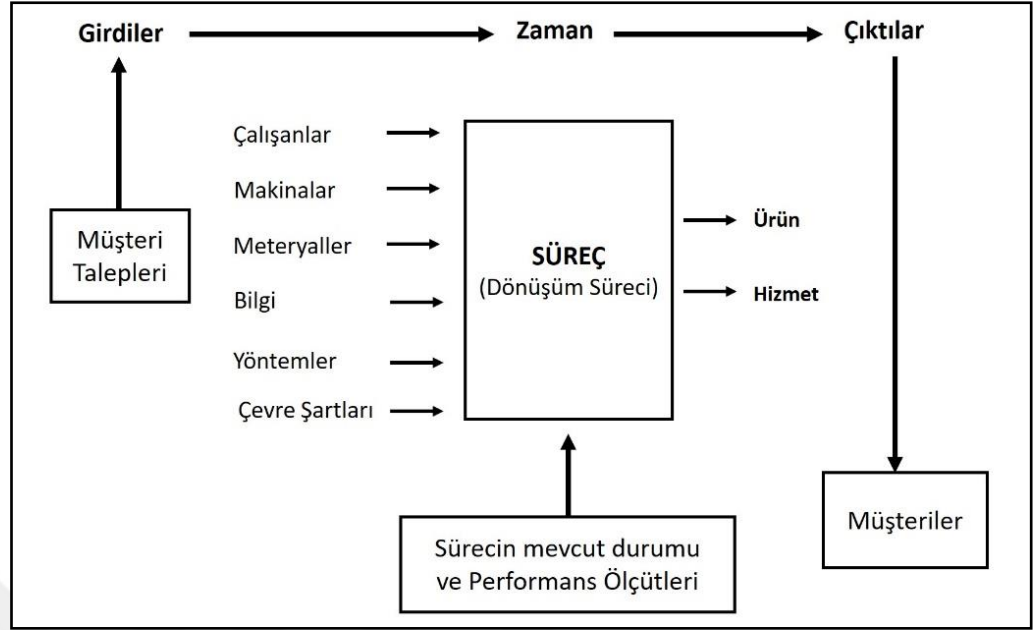
Süreç performans ölçütleri: Sürecin, müşteri ihtiyaç ve beklentilerini karşılama derecesini ölçmeye yarayan göstergelerdir. (Hurda oranı, Yeniden işleme zamanı, Cevap verme süresi, Hatasız teslim edilen sipariş sayısı... vb)

Müşteri ihtiyaç ve beklentileri: Sürecin çıktısı olan ürün ve hizmetler konusunda müşteri tarafından veya müşteri adına tanımlanmış özelliklerdir.

Süreç aktiviteleri: Süreç girdilerini, çıktılara dönüştüren süreç içerisinde yer alan faaliyetlerdir.

Süreçler işletmeden işletmeye farklılıklar gösterse bile, bir sürecin temel unsurları değişiklik göstermemektedir. Bu bağlamda sürecin temel unsurları şekil 2.2 'de gösterilmiştir.

Şekil 2.2: Kentsel dönüşümde sürecin temel unsurları



Kaynak: Küçük ve Korucuk, Süreç Yönetimi / Bir Uygulama, Ocak 2018

Kentsel dönüşümde sürecin temel unsurları imalat ve hizmet sektörlerinden farklı olarak Tablo 2.1’deki gibi gösterilebilir.

Tablo 2.1: Kentsel dönüşümde sürecin temel unsurları

Girdi	Kentsel dönüşüm alanı, Mevcut yapı stoku, Arazi fizibilitesi, Mali kaynak
Çıktı	Modern ve yaşam kalitesi yüksek kentsel alanlar
Tedarikçi	İlgili kamu kurumları
Müşteri	Kentsel dönüşüm alanında bulunan hak sahibi vatandaşlar
Performans Ölçütleri	Vatandaşın beklentilerini karşılama/memnuniyet durumu, şeffaflık, zaman.
Müşteri İhtiyaç ve Beklentileri	Kentsel dönüşüm alanında yer alan vatandaş ve paydaşların beklentileri
Süreç Aktiviteleri	Kentsel dönüşüm çalışmalarının başından nihayete erinceye kadar yapılan tüm iş ve işlemler.

2.1.5 Süreç Hiyerarşisi

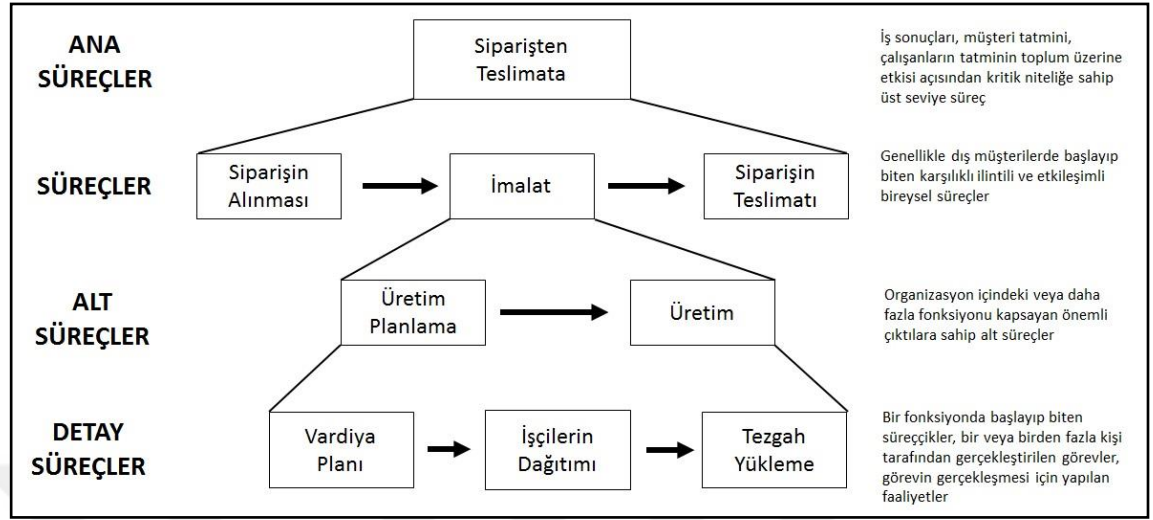
Süreç hiyerarşisi süreçlerin kademeli olarak yapılandırılmasıdır. Bu yapılandırmada süreçlerin kapsamı esas alınır. Hiyerarşinin yapılandırılmasına, kapsamı en geniş olan süreçten başlanır. Süreç hiyerarşisinde; ana süreçler, süreçler, alt süreçler ve süreç aktiviteleri (ödevler) olmak üzere aşağıdaki gibi dört kademe vardır (Bozkurt 2003, ss.16-17);

- a) Ana Süreçler: Şirketin iş sonuçları ve performansına doğrudan etki eden ve stratejik öneme sahip üst düzeydeki süreçler.
- b) Süreçler: Ana süreçleri meydana getiren ve birbirleriyle karşılıklı etkileşim içerisinde olan süreçler.
- c) Alt süreçler: Süreçleri oluşturan ve iki veya daha fazla fonksiyonu ilgilendiren faaliyetler.
- d) Süreç aktiviteleri (ödevler): Aynı fonksiyon içinde bir ya da birkaç kişinin gerçekleştirdiği, alt süreçleri meydana getiren faaliyetler.

Ayrıca süreç hiyerarşisinin üç temel avantajı bulunmaktadır (Keçecioğlu 2003, s.7).

- i) Herhangi bir zamanda sadece sınırlandırılmış ayrıntılar üzerine odaklanmaya ihtiyaç duyulduğunda süreç hiyerarşisinden faydalanılır.
- ii) Sürecin tasarımı ve analizlerinde bireysel alt süreçler için tüm bilgilere olan gereksinimi karşılamak için yardım sağlar.
- iii) Ayrıntı ve önem dereceleri farklı seviyelerdeki süreçlere bakıldığında öncelikler konusunda karar vermeye yardımcı olur. Bu bağlamda süreç hiyerarşisi örneği şekil 2.3'de gösterilmiştir.

Şekil 2.3: Süreç hiyerarşisi



Kaynak: Keçecioglu,T, Bir Paradigmal Değişiklik: Süreç Yönetimi, Ege Üniversitesi Basımevi, İzmir, 2003, s.7-8.

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarında süreç hiyerarşisi ilerleyen bölümlerde değinilecektir.

2.1.6 Süreç Sahipleri

Sürecin günlük yönetiminden, optimum performansından, uygun biçimde üretilmesinden, başlangıcından bitişine dek bütün aşamalarından sorumlu yönetim tarafından belirlenen yönetici, lider ya da proje sorumlusuna süreç sahibi denir. Süreç geliştirme çalışmalarını süreç yönetim modeline göre planlayan ve uygulayan yasal sorumlu olduğundan, süreç sahibinin; çalışmanın başarıya ulaşması adına gereken kaynakları harekete geçirmesi, çalışmaları yönlendirmesi ve desteklemesi, ilgili süreç dâhilindeki diğer karar verici yönetim kademelerini çalışmanın içine çekmesi ve çalışmayı sahiplenmelerini sağlaması, süreci tanıması, iyileştirme çalışmalarına yatkın olması, iyileştirmeye açık konuları tespit edebilmesi, fonksiyonel önyargılara sahip olmaması, sürecin tamamını görebilmesi, liderlik, özellikle yönlendirici liderlik özelliğine sahip olması, sorumluluk alanında uzman olması gerekmektedir (Şendikici 2009, ss.12-13).

6306 Sayılı kanun kapsamında sürecin sahibi ise ilgili alanda kentsel dönüşüm çalışmalarını başlatan Kamu Kurumları, özel ve tüzel kişilerdir. Bu bağlamda 6306 Sayılı Kanuna göre Riskli Alanın tespiti 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde belirtilmiştir. Söz konusu uygulama yönetmeliğinin 5. Maddesinin 3. Fıkrasında “*TOKİ veya İdare, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Bakanlıkça, uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.*” ve 5. Maddesinin 4. Fıkrasında “*Riskli alan belirlenmesi için alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Bakanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.*” ibareleriyle Riskli Alan teklifi yapabilecek Kamu Kurumlar, özel ve tüzel kişiler belirtilmiştir.

2.2 SÜREÇ YÖNETİMİ

Sorumluları, çizgileri, hedefleri ve amaçları belirli olan tüm süreçler ortaya çıktıktan sonra bu süreçlerin stratejik bir biçimde planlanması gerekmektedir. Bu stratejik planlamanın yapıldığı organizasyonlar toplamı süreç yönetimidir.

2.2.1 Süreç Yönetimi ve Önemi

Süreç yönetimi; işletmelerde baştanbaşa yürütülen süreçlerin disipline edilmiş bir dizaynı ve titiz bir uygulamasına dayalı performans gelişimidir (Chang 2005, s.29). Başka bir tanımda ise iş süreçlerinin yenilenmesine, iş süreçlerinin yeniden yapılandırılmasına, iş süreçlerinin otomasyonuna, iş süreçlerinin modellenmesine, süreç odaklı bilgi sistemleri ve iş akışı yönetimi gibi işletmelerde var olan bu işlevlerin bir bütün halinde ele alınmasına, yönetilmesi, gözlemlenmesi ve denetlenmesine yönelik faaliyetlerin toplamıdır (Rosemann ve De Bruin 2005, s.2).

Aslında süreç yönetimi bir dönüşümdür. Bu dönüşüm analiz ile başlayıp aksayan yönlerin belirlenerek geliştirilmesi yeniden tasarlanmasını ifade eder. Süreç yönetimi, süreçlere odaklanmış olan yönetim anlayışı olup, gelecek dönemde yaşanan değişikliklere hızlıca cevap veren dinamik bir yapıyı ifade eder.

Süreç yönetimiyle aslında bir sürecin nasıl çalıştığı açıklanır, süreç performansları devamlı olarak takip edilir ve performansların iyileşmesi için sürecin işleyişi yeniden tasarlanır. Bu bağlamda, süreç yönetiminin temel ilkeleri aşağıdaki gibidir (Bozkurt 2003, s.9):

- i) İnsanlar sürecin unsurlarından biridir ve tek başlarına süreci iyileştiremezler.
- ii) İnsanları, malzemeleri, ekipmanları, talimatları içeren süreçler yönetilme becerilerine göre olumlu ya da olumsuz sonuçlar verebilirler.
- iii) Süreçler, süreç sorumluları tarafından değiştirilinceye kadar mevcut durumlarını muhafaza ederler ve işleyişleri devam eder.
- iv) Süreç performansının çıktıları iyileştirilmek isteniyorsa süreçlerin işleyiş biçimleri değiştirilmeli, etkinlik kazandırılmalıdır.

Süreç yönetiminin görev unsurları ise, iş süreçlerinin tanımlanması, ölçüm sistemlerinin geliştirilmesi, süreçlerin yönlendirilmesi, sürekli iyileşme, iş süreçlerinin analiz edilmesi ve belgelenmesi, şirket içi süreçlerin planlaması ile işleyişin izlenmesinden oluşmaktadır. Bu doğrultuda süreç yönetimi; süreç tanımlama, süreç sorumlusu, tedarikçi ve müşteri ihtiyaçlarının belirlenmesi, performans izleme ile gerekli iyileştirmeyi içeren çok yönlü bütünsel faaliyetlerdir (Tekin ve Zerenler 2007, s87). 6306 Sayılı kanunla yapılan Kentsel dönüşümler genellikle kamu kurumları öncülüğünde ve kamu kurumları eliyle yapılmaktadır. Bu sebeplerden dolayı müşteri kavramı yerine vatandaş/hak sahibi kavramları kullanımı doğru yaklaşım olacaktır.

Süreç yönetiminin elemanları ise şöyledir (Çelebi 2006, ss.6-13).

- a) Süreçlerin tanımlanması,
- b) Süreçlerin dokümantasyonu,

- c) Süreç hedeflerinin belirlenmesi,
- d) Süreç performansının ölçülmesi,
- e) Süreçler arası ilişkilerin belirlenmesi,
- f) Süreç sahibi ve sorumlularının belirlenmesi,
- g) Sürecin tedarikçisinin belirlenmesi, Kentsel dönüşüm çalışmalarında tedarikçi kavramı yerine paydaş kavramını kullanmak tanım açısından daha doğru olacaktır. Yapılan çalışmalarda bir ürünün tedariki değil bir hizmet ortaya çıkmaktadır, bu hizmet ise bir veya birden çok paydaşların müdahilliğiyle olabilmektedir.
- h) İç ya da dış müşterilerinin belirlenmesi, Kentsel dönüşüm kamu hizmeti olması sebebiyle iç veya dış müşteri kavramları yerine hak sahibi/vatandaş kavramları olarak evrilebilir.
- i) Çıktıların gözden geçirilmesi,
- j) Sürecin iyileştirilmesidir.

2.2.2 Süreç Yönetiminin Amaçları

Süreç yönetiminin genel amaçları aşağıdaki gibidir (Zairi 1997, s.65):

1. Müşteri beklenti ve isteklerine odaklı yönetimi teşvik etmek, (Kentsel dönüşüm çalışmalarında müşteri kavramı yerine vatandaş kavramı kullanılması uygundur.)
2. Süreç yönetimini tüm organizasyona yayarak işletme içerisinde “biz” anlayışını oluşturmak,
3. Tüm faaliyetlerin açık, anlaşılır ve net biçimde yapılanmasını sağlamak,
4. Yapılan iş ve işlemlere ölçülebilir ve şeffaf bir yapı getirmek,
5. Müşteri taleplerinin karşılanmasını esnek hale getirmek, Kentsel dönüşüm çalışmalarında “vatandaş taleplerinin esnek hale getirmek” olarak evrilmelidir.
6. İşletme içerisindeki kararları daha etkin hale getirmek için öncelikler belirlenerek sistemleştirmek,
7. Kalite geliştirme çabaları artırarak sürekli iyileşme ve gelişmeyi sağlamak,

8. İşletme içerisindeki varlık ve kaynakları etkili, ekonomik ve verimli kullanılmasını sağlamak,
9. Süreçten sorumlu personeli etkili hale getirerek, sorumluluk bilincini geliştirmek,
10. Birimler arası hiyerarşik yapıyı en aza indirerek etkili iletişim kabiliyetini artırmak,

2.2.3 Süreç Yönetiminin Yararları

Süreç yönetimin fayları şu şekilde sıralanabilir (Küçük ve Korucuk 2018, ss.36-37):

- a) Katma değer yaratmayan işletmelerde tekrar zorlayan adımlar ortadan kalkarak kaynak verimliliği sağlanabilmelidir.
- b) İşletmenin belirlemiş olduğu hedefler ve büyüme olanaklarının gerçekleşmesine imkân tanır.
- c) Bürokratik yapıyı en aza indirerek, gereksiz boş beklemleri ortadan kaldırır. Karar mekanizmalarını hızlı ve esnek bir yapıya dönüştürür.
- d) İşletme içerisinde yatay iletişim kanalları oluşturarak etkin ve etkili iletişim kurulmasını sağlar.
- e) Kaliteyi artıran, maliyetleri düşüren ve rekabet üstünlüğü sağlayan avantajları vardır.
- f) İşletmelerde mevcut müşteri bağımlılığının artmasının yanı sıra yeni müşterilerin işletmeye kaymasına yardım eder. Yani mevcut ve potansiyel müşteri bağımlılığını artırır.
- g) Çıktıların etkili ve doğru ölçülmesi ile işletme performansının yükselmesine sebep olur.
- h) Dış çevre analizi süreç yönetimi ile yapılır, yenileşme, iyileşme ve gelişme sağlar.
- i) Eğitime önem veren bir yönetim tarzı olan süreç yönetimi, çalışanlara sorumluluk bilinci veriri ve çalışan tatmini ile bağımlılığını sağlar.

- j) İş süreçlerini etkin kılar, üretkenliği artırır ve iş akışlarına uygulanabilecek kurallar getirir.
- k) Süreçler birbirine bağımlı olduğundan tüm çalışanlar sürecin parçasıdır dolayısıyla işin tamamının görülmesini sağlar.
- l) Süreç yönetimi temelinde müşteri odaklı olduğu için ürün ve hizmet kalitesinde artış sağlar.
- m) Süreç yönetimi önleyici ve düzeltici faaliyetleri bütünleştirdiği için hata olmadan önlenir.
- n) Çalışanların düşünce, fikir ve değerlerine önem vererek çalışanların işi kendi işiymiş gibi görmesine yardımcı olur.

2.2.4 Süreç Yönetim Elemanları

Süreç yönetimi; bir organizasyon dâhilinde süreçlerin tanımlanması, tedarikçilerin ve müşterilerin, süreç sorumlularının ve yapılacak işlemlerin, yapılması gereken işlere ilişkin performanların ölçülmesi gibi bir süreçle alakalı bütün eylemleri kapsamaktadır. Süreç yönetim elemanlarını şu şekilde sıralayabiliriz (Öztemel 2001):

- i. Sürecin tanımlanması ve dokümantasyonu
- ii. Süreçler arası ilişkinin belirlenmesi
- iii. Süreç sahiplerinin belirlenmesi
- iv. Sürecin tedarikçilerinin ve müşterilerinin belirlenmesi
- v. Sürecin hedeflerinin ortaya konulması
- vi. Sürecin performansının ölçülmesi
- vii. Sonuçların gözden geçirilmesi
- viii. Sürecin iyileştirilmesi

2.2.4.1 Sürecin Tanımlanması ve Dokümantasyonu

İşletmeler stratejik hedeflere ulaşmak ve stratejik iş süreçlerinde etkinliği yakalamak için süreçlerin tanımlanması ve yayılmasına gereken hassasiyeti göstermelidir. Süreç

yönetimi, günlük yapılan işlerin bir deposunu oluşturur, birikim sağlar ve bu süreçlerin tamamlaması ile başarıya ulaşır. İşletmelerdeki yöneticiler gerekli gördüğü takdirde bu depolara başvuru yapabilir, süreci inceleyerek yeniden tasarlanabilir ve uygulama durumunda belirlenen süreçleri izleyerek, performansını ölçebilir (Nagaraj ve dig. 2001, s. 2).

Süreç belirlemeye temel süreçlerden başlanmalıdır. En temel süreç belirlendikten sonra süreç ce alt süreçler tanımlanmalıdır. Temel süreçler uygulanabilir, yönetilebilir alt gruplara ayrıldıktan sonra, tüm süreçler madde madde kayıt altına alınmalıdır. Süreçleri ister kan-mu kurumları isterse özel işletmeler belirlesin genellikle, ana süreçlerden alt süreçlere doğru giden mantıksal alt gruplara bölünen işletme verimliliğini artıran uygulamalardır. Süreç tanımlama işleminden hemen sonra sürece sahip ya da sorumlu atanmalıdır (Küçük ve Korucuk 2018, s.38).

Süreçlerin tanımlanması sadece süreçlerin belirlenmesi ile süreç ekibi ve sorumlusu ya da sahibini kapsamaz. Kullanılan sistemlerinde belirlenmesi gerekmektedir. Özellikle teknolojik yeniliklerin ve gerekliliklerin süreçlere uygulanmasında süreç dokümantasyonu önemlidir. Dokümantasyon işlemi sadece temel süreçlerde değil tüm süreçlerde yapılmalıdır (Küçük ve Korucuk 2018, s.41).

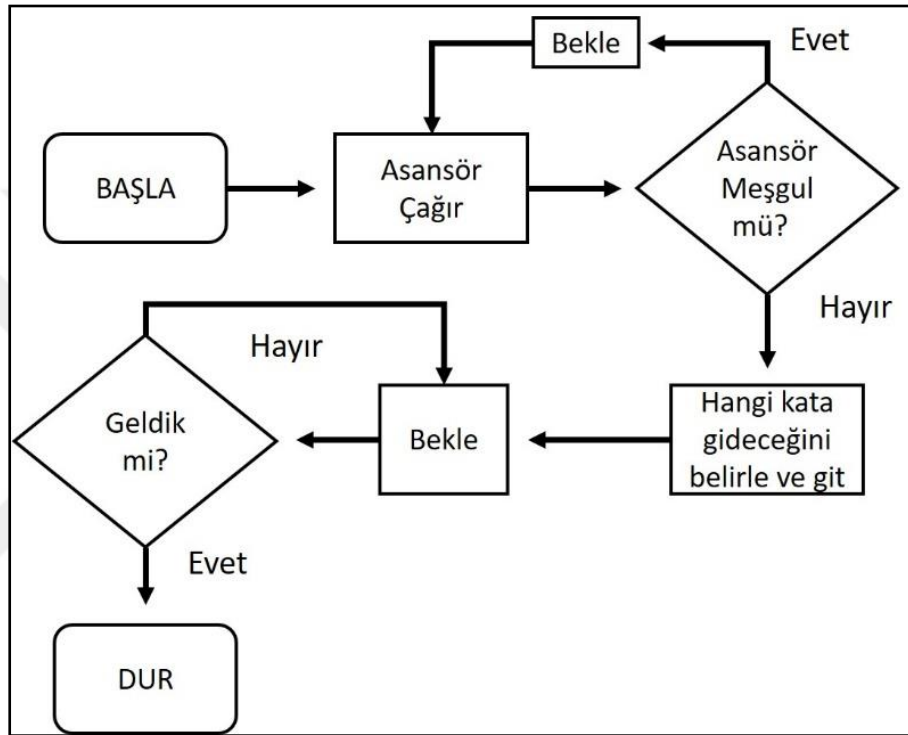
Genel olarak bir işletmede dokümanlar beş seviyeden oluşur (Aras 2005, s88).

- a. Seviye Dokümanlar: El kitapları
- b. Seviye Dokümanlar: Prosedürler,
- c. Seviye Dokümanlar: Akış Şemaları,
- d. Seviye Dokümanlar: Talimatlar
- e. Seviye Dokümanlar: Destek Dokümanlar (formlar, listeler, etiketler vb.)

El kitapları, işletmenin tüm süreçleri için hazırlanan prosedür, talimat, akış şemaları ile müşterilere sunulan taahhütlerin yer aldığı, işletmeyi tanıtmaya yardımcı kitapçıklardır. Prosedürler, süreç içerisinde tüm faaliyetler hakkında genel bilgi veren dokümanlardır. Talimatlar ise işi yapacak personele işin nasıl yapılacağını gösteren ayrıntılı faaliyetlerdir.

Akış şemaları ise, süreç içerisinde yapılacak işleri akışının grafiksel olarak gösterimidir. Sürecin etkinliği için önemli olan akış şemaları süreç içerisindeki faaliyetlerin ayrıntılı bir biçimde grafiksel olarak gösterdiği için birbirini izleyen aktiviteler ve karar noktalarından oluşur. Sistemi bir bütün olarak değerlendirdiğinden sorunların çözümünü kolaylaştıran yöntemlerden birisidir. Şekil 2.4 'te Örnek iş akış şeması gösterilmiştir.

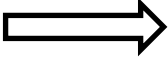
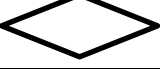
Şekil 2.4: Örnek iş akış şeması



Kaynak: Küçük ve Korucuk, Süreç Yönetimi / Bir Uygulama, Detay Yayıncılık, Ankara 2018

Süreç akış şemasında çeşitli şekillerden faydalanılır. Kendine özgü simgesel dile sahip olan bu yöntem, sistem programlarda yararlanılan bir tekniktir. Bu tekniğin simgesel dili ardışık adımları en etkin bir biçimde iletecek yapıdadır (Küçük ve Korucuk 2018, ss.42-43). Şekil 2.5'de süreç akış sembolleri gösterilmiştir.

Şekil 2.5: Süreç akış sembolleri

SEMBOL	TANIMI
	Dönüşüm ve modifikasyon İşlemi
	Taşıma
	Geçici stoklama / Bekleme
	Doğrulama (Karar Noktası)
	Kontrol / Muayene
	Faaliyet - İşlem - Aktivite
	Depolama
	Başlangıç - Bitiş
	Aktivite Akış Yönü
	Kâğıt Dokümanlar

2.2.4.2 Süreçler Arası İlişkinin Belirlenmesi

Süreçlerin birbirleriyle ilişkilerinin belirlenmesi, bir sürecin diğerine göre önceliğinin ortaya konmasını sağlar. Bu noktada, süreç akış diyagramlarından yararlanılabilir. Küçük ve Korucuk (2018) Süreçler Arası İlişkiyi şu şekilde tanımlamıştır:

“...Süreçler genellikle tek bir faaliyet ya da aktivite ile bir bölüme ait değildir ve birçok departmanın çizgilerine girmektedir. Bir süreç diğer birimdeki süreçler ile kesiştiği için hem sürecin etkilediği hem de sürecin etkilediği unsurların bilinmesi önemlidir. Öyle ki sorumluluğun aynı bölüm içerisinde aktarılması genellikle basit bir işlem iken departmanlar arasında bu daha kompleks bir yapıya bölünmektedir.

Sürecin başarılı olabilmesi için farklı departmanlar bir araya gelerek sürecin bütünsel hartası içerisinde birleşmeli, ortaya çıkan sorunlara bütüncül bir bakış açısı ile çözüm yolu getirilmelidir. Böylece bölümler arasındaki sürecin etki derecesi belirlenerek süreç akışı ve yapısı etkin şekilde yönetilebilir. Aksi takdirde bölümler arasında sürecin iletişimde kaynaklanan problemler var ise ya da iletişimden kaynaklı eksiklik bir geri dönüşüm sistemi mevcut ise sürecin çıktısında kalite problemleri yaşanabilmektedir. Çünkü süreçteki bir işlemin çıktısı bir sonraki işlemin girdisidir. Bu nedenle bölümler arası etkileşim oldukça önemlidir. “

Kentsel dönüşüm çalışmalarında sağlıklı bir süreç yönetimi olabilmesi için süreçler arası ilişkinin kurulması önemlidir. Dönüşüm çalışmalarından birden fazla kurum müşterek olarak yer almaktadır bu sebeple sürece dâhil tüm kurumların süreçleri tanımlamalı ve birbiriyle ilişkisi kurulmalıdır. Çünkü bir kurumun süreç çıktısı diğer kurumun süreç girdisidir.

2.2.4.3 Süreç sahiplerinin belirlenmesi

Süreç sorumluları ya da sahiplerinin belirlenmesin yapılacak olan işin detaylandırılmasıdır. İşin kim tarafından ve hangi aşamada yapılacağını belirlendiği, sorumlulukların yetkinliğe göre dağıtıldığı yani işin pay edilme işleminin yapılmasıdır.

Burada önemli olan süreç ekibinde süreçten sorumlu uzman personelin sürecin etkinliği için süreci sahiplenmesidir. Çünkü süreç sahibi, süreç içerisinde büyük sorumluluklar üstlenmektedir. Sürecin spesifikasyonlarını oluşturur, sürecin ölçümünü yapar, sürecin performansını değerlendirir ve süreci sürekli izler. Tüm unsurları gerçekleştirmesi için süreç sorumlusu ya da sahibinin süreç hakkında derin bir bilgi sahibi olması dolayısıyla süreci iyi tanınması şarttır. Aksi halde süreç etkin ve verimli bir yapıya kavuşmada çok zorlanır (Küçük ve Korucuk 2018, s.40).

2.2.4.4 Sürecin tedarikçilerinin ve müşterilerinin belirlenmesi

Süreç yönetimine ait bir diğer önemli unsur ise tedarikçiler ve müşterilerin belirlenmesidir. Burada, müşteri, iç müşteri ve dış müşteriyi kapsamaktadır. Söz konusu aşama, sürece girdi temin edenleri ve sürecin çıktılarından yararlananları tespit etmeye yöneliktir. Sürece ilişkin bir sorun ortaya çıktığında ilk önce sürecin girdisi ve bu girdiyi temin eden tedarikçinin incelenmesi gerekir. Bu açıdan süreç yönetim çalışması bünyesinde tedarikçiler belirlenmelidir. Çıktıların performansa dair bilgi vermekte olup, bu çıktıdan yararlanan müşterilerin memnuniyetini artırabilmek adına, onların sürece ilişkin düşünce ve görüşlerine başvurulmalıdır (Özcan 2011, s.21).

2.2.4.5 Sürecin hedeflerinin ortaya konulması

6306 sayılı kanun kapsamında yapılan kentsel dönüşümlerde hedef; afet riski altındaki alanlarda fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmektir. Ancak yapılacak olan dönüşümde birden fazla paydaş vardır. Bu paydaşların bu hedefe göre süreçlerinin hedeflerini belirlemelidir. Hedeflerin ulaşılabilirliği esas olup, ortaya konulan hedefle ilgili, tüm çalışanların ve yöneticilerin fikir birliği sağlaması elzemdir. Söz konusu fikir birliği sağlanamadığı takdirde, istenilen sinerji yaratılamaz ve bunun sonucu olarak ortaya çıkan motivasyon eksikliği hedefe ulaşılması konusunda engel teşkil edebilir.

2.2.4.6 Süreç performansının ölçülmesi ve sonuçların değerlendirilmesi

Süreç yönetimi, kapsamında performans kriterlerinin belirlenmesi, her sürece ilişkin performansın takibi, başarının izlenmesi süreç yönetiminin en önemli kısımlarındandır. Çünkü performans kriterleri ve hedefleri birbirlerine paralel, eş zamanlı olarak kurumun hedeflerine bağlı kalınarak belirlenmiş ölçütlerdir. Belirlenmiş performans kriterlerinin ölçülebilir olması son derece önem taşımaktadır. Fakat, özellikle kamu kuruluşlarında, performans ölçümü için yeterli veriye çoğu zaman ulaşamamaktadır. Özetle, süreç

yönetimi uygulamasında, ortaya konulan işlere ilişkin periyodik veri toplanması ve paydaşlarla bu veriler üzerinden bir değerlendirme yapılması beklenmektedir.

2.2.4.7 Sürecin iyileştirilmesi

İyileştirilecek sürecin belirlenmesi aşamasında; öncelikle çözümlenmesi ve gerekiyorsa yeniden tasarlanması gereken süreçler kritik süreçler olarak tanımlanır. Kritik süreçlerin belirlenmesinde, müşteri tatmin faktörleri olan kritik başarı faktörlerinin belirlenmesi gerekir. Kritik başarı faktörleri, kuruluşu müşteri gözünde rakiplerinden farklı kılacak, pazarda rakibe göre üstün olmasına imkân sağlayacak, güçlendirmesi ve odaklanması gereken yönleridir. Kuruluş, iyileştirilecek süreçlerini belirlerken kritik başarı faktörlerine etki eden temel iş süreçlerini tanımlamalı ve hedeflerine en fazla etkiyi sağlayan süreçlerini yani kritik süreçlerini iyileştirmede önceliklendirmelidir (Çandır ve diğ. 2003, s.18).

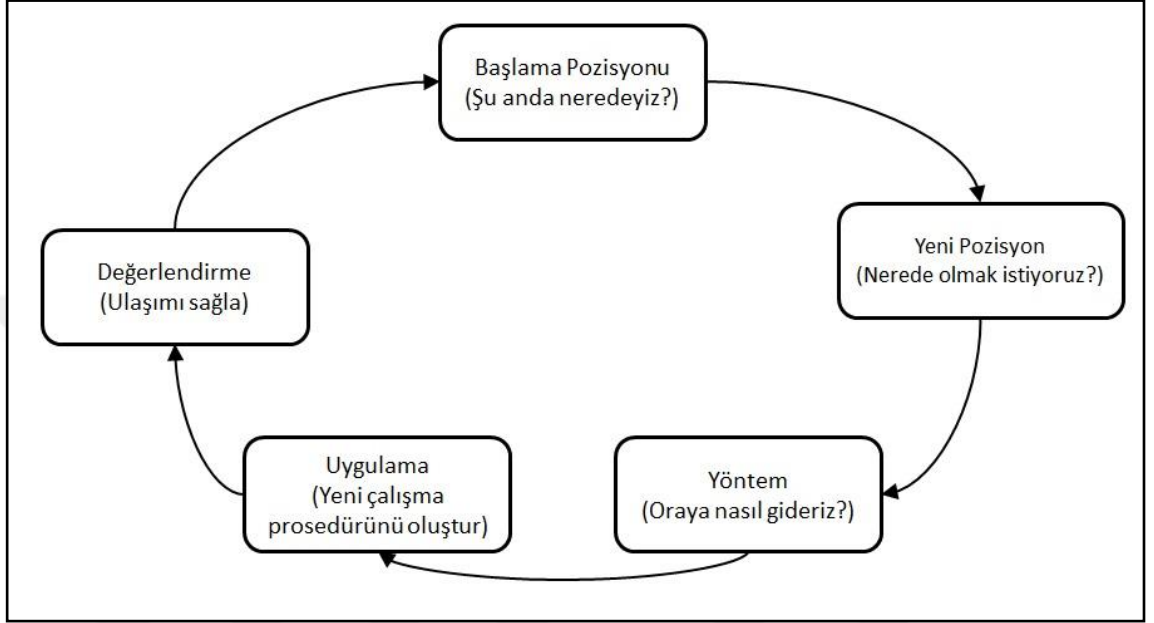
Süreç yönetiminin en önemli aşamalarından birisi süreç iyileştirme ve/veya geliştirme aşamasıdır. Süreç iyileştirme, sürecin performans düzeyinin artırılmasıdır. Süreç iyileştirme, organizasyonların, süreç işleyiş yolunu geliştirebilmek adına başvuracağı sistematik bir yöntemdir. Süreçlerin iyileştirilmesinde mutlaka dikkat edilmesi gerekenler şu şekilde sıralanmaktadır (Harrington, 1991).

- a) Yönetim desteğini almak
- b) İyileştirmeyi düzenli aralıklarla ve sürekli yapmak
- c) Uygun yöntem ve metodoloji kullanmak
- d) Süreç sahibi atamak
- e) Ölçüm ve geribildirim sistemi geliştirmek
- f) Süreçlere yönelmek

Süreç iyileştirme çalışmalarında belirlenmiş ve tanımlanmış süreçlerin gözden geçirilerek yapılması gerekli olan iyileştirme ve/veya geliştirmelerin planlanması ve uygulamaya geçirilmesi, süreçlerin güncelliğinin sağlanması, etkinliğinin artırılması ve değişen ihtiyaç ve beklentilerinin karşılanabilmesi açısından büyük önem taşımaktadır.

Deming (1982) süreç iyileştirme döngüsünü Şekil 2.6’da görüldüğü gibi ifade etmiştir.

Şekil 2.6: İyileştirme döngüsü



Kaynak: Deming, W.E., 1982. Improvement of Quality and Productivity Through Action by Management. National Productivity Review. 1(1), pp. 12-22.

Süreç iyileştirme çalışmalarında belirlenmiş ve tanımlanmış süreçlerin gözden geçirilerek yapılması gerekli olan iyileştirme ve/veya geliştirmelerin planlanması ve uygulamaya geçirilmesi, süreçlerin güncelliğinin sağlanması, etkinliğinin artırılması ve değişen müşteri ihtiyaç ve beklentilerinin karşılanabilmesi açısından büyük önem taşımaktadır (Özcan 2011, s.25).

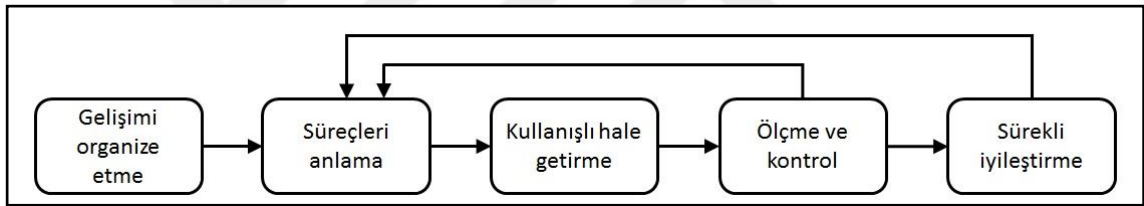
Özet olarak süreç iyileştirmede ana hedef, katma değeri olmayan iş ve işlemlerin ayıklanmasıdır. Ürün veya hizmet üretilmesinde hiçbir etkinliği, faydası olmayan her iş ve işlem, katma değeri olmayan iş ve işlemdir. Dolayısıyla israf olup, ortadan kaldırılması gerekir. Gereksiz personel çalışmasından, gereksiz işlere zaman ve para harcamaya, alet ve teçhizatı kolay ulaşılabilecek yere koymayarak zaman kaybetmekten, her hangi bir faydası olmayan işleri yapmaya kadar her türlü işler, israf kapsamına girmektedir. Süreç iyileştirme çalışması da tüm bu gereksiz işlerin ayıklanması için yapılmaktadır (Kaya 2003).

Sürecin mevcut durumunun incelenmesinden sonra süreçlerin iyileştirilmesi üç değişik yaklaşıma yol açabilir (Selimoğlu 2005).

- 1) Süreç adımlarında veya adımlar içindeki işlemlerde değişiklikler yaparak, katma değeri olmayan adımları ve bürokrasiyi atarak veya azaltarak süreçte iyileşmeler yapmak
- 2) Sürecin sil baştan yapılarak baştan tasarlanması
- 3) Kıyaslama sonucu seçilen bir sürecin aynen uygulanması

Süreç iyileştirme adımları Şekil 2.7 'de görüldüğü gibi 5 aşamada gerçekleştirilebilir (Harrington, 1991, s.23).

Şekil 2.7: Süreç iyileştirmenin beş aşaması



Kaynak: Harrington, H.J., 1991. Business Process Improvement: The Breakthrough Strategy for Total Quality, Productivity, and Competitiveness, New York: McGraw-Hill. S.23

Gelişimi organize etme; liderlik, anlaşmazlıkların çözümü ve sorumlulukların belirlenmesi ile başarının sağlanması (eğitim alınması, süreç iyileştirme takımının seçilmesi, kritik süreçlerin belirlenmesi gibi)

Süreçleri anlama; tüm boyutlarıyla süreçlerin anlaşılması (akış diyagramlarının çizilmesi, süreç müşteri ve paydaşlarının belirlenmesi, süreç amaç ve kapsamlarının belirlenmesi gibi)

Kullanışlı hale getirme; süreçlerin etkinliği, verimliliği ve uyumluluğunun iyileştirilmesi (değer katmayan faaliyetlerin elenmesi, süreç zamanının azaltılması gibi)

Ölçüm ve kontrol; sürekli iyileştirme için süreçleri kontrol edecek sistemin geliştirmesi

Sürekli İyileştirme; iyileştirme faaliyetlerinin sürdürülebilir bir şekilde devamlı olarak yapılması



3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜMDE SÜREÇ YÖNETİMİ VE 6306 SAYILI KANUN

3.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE HEDEFLERİ

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü, dönüşüm kelimesini, “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılâp, şekil değiştirme” olarak tanımlamaktadır (<http://www.tdk.gov.tr>, 2018). Kentsel dönüşüm kavramı ise, kentin “imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” şeklinde tanımlamaktadır (<http://www.tdk.gov.tr>, 2018).

Litaratürde kentsel dönüşüm olgusunu tanımlayan çok sayıda tanım bulunur. Bu tanımlar, altını çizdikleri vizyon, amaç, strateji ve yöntemleri bakımından farklılaşmaktadır. Lichfield (1992) kentsel dönüşümün, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacıyla ortaya çıkan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde sağlanan bir uzlaşma olduğunu ifade etmektedir. Donnison (1993) ise kentsel dönüşümün, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan problemlerin eşgüdümlü olarak çözümlenmesi adına başvurulmuş yeni yöntemler olduğunu söylemektedir. Roberts’a göre (2000), kapsamlı ve bütünleşik (entegre) bir vizyon ve eylem olarak, kentsel dönüşüm; bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının devamlı surete iyileştirilmesi için çalışmaktır. Diğer bir ifadeyle, ortadan kaybolan bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, çalışmaz hale gelen bir toplumsal işlevin işlevliğini geri kazanması, toplumsal dışlanmanın yaşandığı alanlarda toplumsal biraradalığın yeniden sağlanması; çevresel kalite ya da ekolojik dengenin kaybedildiği alanlarda bu dengenin yeniden kazanılmasıdır (Roberts 2000).

Özden (2016) ise dönüşümün bir sonuç olduğunu dönüşüme giden yolun ise kentsel yenilemeden geçtiğini düşünerek kentsel dönüşüm kavramı yerine kentsel yenileme kavramı kullanarak şu şekilde ifade etmiştir:

“...Kentsel yenileme kavramının özünde değişim, dönüşüm, canlanma, hayat bulma gibi anahtar kelimelerle ifade edilen bir dinamizm saklıdır. Bu dinamizm, zamanın, doğal ve yapay faktörlerin tahrip ettiği kent dokusunu kente kazandırma temel faktördür. Bu tanımlardan yola çıkarak kentsel yenilemeyi kapsamlı bir içerikle “zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri mevcut üst yapı değerinin üzerinde seyreden ve çoğu kez yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, alt yapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyoekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi ” olarak tanımlamak mümkündür.

Kentsel dönüşümün tanımları, vurguladıkları vizyon, amaç, strateji ve yöntemler bakımından farklılıklar barındırır. Hangi şekilde tanımlanırsa tanımlansın, kentsel dönüşüm, bozulmanın ve çökmenin meydana geldiği kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziki ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünsel yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik strateji ve eylemlerin bütünüdür.

Roberts’a (2000) göre, kentsel dönüşüm, 5 temel amaca hizmet etmek üzere tasarlanmalıdır. Bu temel amaçlar şu şekildedir:

1. Kentin fiziki koşulları ile toplumsal sorunlar arasında doğrudan bir ilişki kurulmalıdır. Toplumsal çökme ya da bozulma, Kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesindeki başlıca nedenlerdendir. Kentsel dönüşüm projeleri, toplumsal bozulmanın ardındaki temel sebepleri araştırmalı ve bu bozulmaların önüne geçecek önerilerde bulunmalıdır.
2. Kentsel dönüşüm; kentsel dokuyu meydana getiren çok sayıda unsurun fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına yanıt vermelidir. Başka bir ifadeyle kentsel dönüşüm projeleri; kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulmakta olan dokusunda beliren yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal gereksinimlere göre, kent parçalarının iyileştirilmesi ve yeniden geliştirilmesine imkân sağlamalıdır.

3. Kentsel refahı ve yaşam kalitesini artıracak bir ekonomik kalkınma yaklaşımı ortaya koymalıdır. Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanında, kentsel alanların çöküntü bölgesi haline gelmelerindeki birincil neden, bu alanlardaki ekonomik canlılığın yitirilmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri, fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelmiş kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden yaratacak stratejiler geliştirmeyi, kentsel refahı ve bu sayede yaşam kalitesinin artırılmasını amaçlamalıdır.

4. Kentsel alan kullanımının en etkin hale getirilmesine ve gereğinden fazla kentsel yayılmayı önlemeye yönelik stratejilerin oluşturulması gereklidir. Günümüzde ‘sürdürülebilirlik’ hedefi ile bağlantılı olarak, kentlerde daha önce kullanılmış ve atıl olan alanların tekrar kullanımını sağlayan ve kentsel büyümenin ve yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi, doğrudan bu amaçla ilintilidir.

5. Toplumsal koşulların ve politik güçlerin yol açtığı kentsel politikayı şekillendirmeyi amaçlamaktadır. Bugün, kentsel alanların üretilmesi veya yeniden tasarlanması çok paydaşlı bir süreç ile mümkün olabilmektedir.

Kentsel Dönüşüm projelerinde, bölgeye ait sorunların niteliğine ve bölge potansiyeline bağlı olarak, bu hedeflerden biri ya da birkaçı öncelik kazanabilmektedir.

3.2 KENTSEL DÖNÜŞÜMDE UYGULAMA BİÇİMLERİ

Kentsel dönüşüm, mevcut kent yapısının yenilenmesi adına gerçekleştirilen uygulamaları barındıran geniş bir kavram olup, söz konusu uygulamaların tanımlanmasına ilişkin farklı görüşler mevcuttur. Bunun başlıca sebebi, farklı ülkelerdeki bilim insanlarının farklı isimler kullanarak tanımladığı bu uygulama biçimlerinin Türkçe’ye çevrilmesi konusunda, uzman kişi ve kurumlar arasında bir dil birliğinin bulunmamasıdır. Özden (2016) kentsel dönüşüm yöntemlerini şu başlıklar altında toplamıştır:

- a) Alansal temizleme: Urban Clearence
- b) Yeniden Canlanma – Canlandırma: Revival – Revitalization

- i. Soylulaştırma: Gentrification
- ii. Kalitenin Yükseltilmesi
- c) Yenileme – Yenilenme: Renewal – Renovation
- d) Yeniden Geliştirme: Redevelopment
- e) Yeniden Üretim: Regeneraation
- f) Eski Haline Getirme, Esenleştirme: Rehabilitation

Alansal Temizleme (Urban Clearence): Çöküntüye uğrayan bir kentsel alanda fiziksel ve sosyal dokunun tümüyle veya kısmen yıkılıp yeni bir doku meydana getirilmesi olarak tanımlanabilir. Amerika’da ve İngiltere’de ‘temizleme’, 1850’lerden bu yana, konut politikalarının önemli bir parçası olagelmıştır (Diacon 1991). Bugün İngiltere’de, ancak rehabilitasyonun mümkün olmadığı durumlarda, son çare olarak başvurulmuş bir yöntemdir. Temizleme yönteminde genellikle başvurulmuş yasal yöntem, arazinin ve yapıların kamulaştırılmasıdır. Kamulaştırma kararı kesinleştikten sonra, alandaki yapıları tümünden ya da kısmen yıkıp, ya alanın kendisini yeniden geliştirmek ya da yeniden gelişim için satmak veya kiralamak yerel yönetimlerin sorumluluğundadır ve yerel yönetimler bu işlemi olabildiğince hızlı biçimde gerçekleştirmek durumundadır (Özden 2016). İmar Yasası’nın beraberinde getirmiş olduğu bu ‘temizleme’ yaklaşımı, Yüksek maliyetli oluşundan ötürü, 1970’lerde artık politik açıdan kabul görmez hale gelmiş ve terk edilmiştir (Heywood and Naz 1990).

Yeniden Canlanma – Canlandırma (Revival – Revitalization): Revitalization; sözlük karşılığı yeniden canlandırma, yaşam verme, güçlendirmedir. Özden’e göre yeniden canlandırma kavramı; “ ekonomik, sosyal ya da fiziksel açılardan bir çöküntü dönemi yaşayan ya da bu çöküntü dönemi sonucunda terk edilmiş, başıboş bırakılmış kent parçalarının, özellikle de kent merkezlerinin, çöküntünün kaynağı olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesiyle tekrar hayata döndürülmesi” anlamına gelmektedir (Özden 2016). Keleş’e göre ise kentsel yeniden canlandırma; yapıların özgün işlevlerini yitirdikleri, yapı olarak sağlam olmalarına karşın değerlerinin farklı nedenlerden dolayı azaldığı durumlarda ortaya çıkan bir gereksinimdir (Keleş 2000).

Yeniden canlandırma, yerleşim alanları ve kentsel altyapının fiziksel açıdan iyileştirilmesi anlamlarını içermenin ötesinde, yaşayan bir kentteki ekonomik rekabeti ve o kentin sosyoekonomik koşullarını iyileştirecek birçok ölçütten yalnızca birinin belirten geniş kapsamlı bir kentsel politikadır (Leather 1999). Clay (1979) Yeniden canlanmanın, soylulaştırma (seçkinleştirme ya da mutenalaştırma) ve kalitenin yükseltilmesi olarak iki temel türü olduğunu belirtmiştir.

Soylulaştırma (Gentrification): ‘Gentrification’ kavramının kökeni İngilizce , “orta sınıf, aydın tabaka” anlamına gelen ‘gentry’ sözcüğüdür. İlk kez 1964 yılında Ruth Glass tarafından, Londra ‘daki işçi mahallesi konutlarının orta ve üst sınıf tarafından satın alınması ve bunların yerine yüksek standartlı konutlar yapılması böylelikle mahallelerin sosyal karakterinin değişmesi sürecini anlatmak üzere kullanılmıştır (Ergun 2006). Webster’s Dictionary of the American Language (1988), kavramı, “kentlerin eskiyen parçalarını, bu yerleşmelerin değerinde artışa ve yoksulların yerlerinden edilişine neden olarak yeniden düzenlemek ve daha üst sınıflara hitap eden mahallelere dönüştürmek” şeklinde tanımlanmaktadır. Kennedy ve Leonard (2001) soylulaştırmayı kısaca “bir alanın temel karakterinde ve ‘tadında’ değişikliğe yol açarak, düşük gelirli nüfus gruplarının yerini üst gelir gruplarının alması olarak tanımlamıştır. Özden (2016) soylulaştırma ile ilgili olarak şu noktaya dikkat çekmiştir:

“... son on yıllık dilimde ülkemizde de sık sık kullanılmaya başlayan soylulaştırma kavramı, kimilerince bir yenileme yöntemi olarak kabul görse de, aslında bir yöntem değil, yenileme sürecinin bir sonucudur. Burada bu sonucun istenen ve beklenen bir sonuç mu, yoksa istenmeyen ve beklenmeyen bir sonuç mu olduğu önemli bir konu olarak karşımızda durmaktadır. Hangi yenileme yöntemi olursa olsun, doğru sosyoekonomik programlarla beslenmedikçe, soylulaştırma kaçınılmaz bir sonuç olarak ortaya çıkmaktadır. “

Soylulaştırma aslında mevcut alandaki nüfusu değil kentsel dönüşüm çalışmaları neticesinde alana yeni gelen nüfusla ilgilidir. Diğer bir deyişle mevcut sosyo-demografik yapıyı değiştirmektedir.

Kalitenin Yükseltilmesi: Clay (1979), bu eylem biçiminin temel özelliğinin, fiziki çevrenin, nüfusun sosyoekonomik statüsü ve özelliklerinde belirgin dönüşümler meydana

gelmeden, yöre sakinleri tarafından iyileştirilmesi, olduğunu vurgular. Soylulaştırma ve kalitenin yükseltilmesi arasındaki belirgin bir fark söz konusudur. İlkinde iyileştirme ya da yenileme dıştan müdahale yoluyla gerçekleşirken, ikincisinde müdahale içten gelmektedir (Özden 2016). Kalitenin yükseltilmesi iç dinamiklerin harekete geçmesiyle oluşan bir dönüşüm olması sebebiyle arzu edilen ideal dönüşüm tarzıdır, ancak Esenler ‘de bunun örneği bugüne değin olmamıştır.

Yenileme – Yenilenme (Renewal – Renovation) : Renewal, sözlük anlamı “yenileme, tamir, tekerrür, yenileşme, tazelenme, canlanma” ve urban renewal “kenti yeniden oturulabilir şekle koyma planı” olarak ifade edilmekteyken, renovation ise, “yenileme, tazeleme” gibi kavramları içermektedir (Redhouse 1989). Yenileme daha geniş ifadeyle, “bir kent parçasının ya da bir yapının belirli bölümleri, tekniğe uygun şekilde yenileştirerek koruma”dır (Hasol 1998). Keleş (2002, s. 430) Kentsel yenilemeyi şu şekilde ele almıştır:

“Gelişmiş ülkelerde kentsel yenileme (urban renewal), başlıca üç amacın gerçekleşmesine yardımcı olarak kullanılmaktadır. Bunlardan biri, yoksullu yuvalarının temizlenmesi (slum clearance), ikincisi, kent öteklerinin, ana kentlerin öteki kesimleri ve yöre kentler ile aralarındaki ekonomik canlılık ayrımlarını gidermek üzere bu kesimlerin yenilenmesi, üçüncüsü de kent öteklerindeki yerel yönetimlerin mali olanaklarının artırılmasıdır. Kent yenileme, amaçlarından da çıkarılabileceği gibi sadece yoksulluk yuvalarının temizlenmesinden ibaret değildir. Buna ek olarak, “yeniden canlanma/canlandırma (revitalization), koruma (conservation) ve yeniden geliştirme de (redevelopment)” kent yenilemenin türleri arasındadır. “

Yeniden Geliştirme (Redevelopment): Yeniden geliştirme, bozulmuş ve korunacak değeri olmayan yapıların bulunduğu bölgelerde kabul edilen bir yaklaşım olarak tanımlanabilir. “Ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarlama düzeni içinde bayındırılması” dır (Keleş 1998). Yeniden geliştirme sürecinde eskiyen sorunlu kentsel alanlardaki tüm yapılar yıkılıp başka bir yere taşınır ve boşalan alana yeni bir kentsel işlev (yeşil alan, ticaret merkezi, konut alanları vb) kazandırılır (Gül, 2006). Çetiner (1981) ise yeniden geliştirmeyi, “uzun dönemde

arazi kullanışı ve nüfus politikalarını yansıtan, kent ölçeğinde bir nazım plana uygun olarak evvelce inşa edilmiş alanı istimlak etme, bu alanı temizleme ve yeniden yapma, mevcut arazi kullanışını ve nüfus dağılım şeklini değiştirme ve elden geçirme olayı” şeklinde ele almaktadır.

Yeniden Üretim (Regeneraation) : Renegation sözcüğü, “yeniden teşekkül -, yeniden doğma, ıslah olma, yenilenme” gibi kavramlarla ifade edilmektedir (Redhouse 1989). Yeniden üretim, yok olmuş, bozulmuş, çöküntüye uğramış alanlarda yeni bir dokunun yaratılması anlamına gelmektedir. Yani dokunun üretimi esnasında ıslah edilebilecek alanların iyileştirilmek suretiyle yeni dokuya kazandırılması da yeniden oluşum sürecinin bir parçasıdır. Dilimizde de daha çok kentsel dönüşüm anlamında kullanılan kavram budur (Özden 2016).

Eski Haline Getirme, Esenleştirme (Rehabilitation): Rehabilitasyon, bozulmaların, sağlıksız ve niteliksiz gelişmelerin baş gösterdiği, fakat özgün niteliğini henüz yitirmemiş olan kentsel alanın eski haline kavuşturulması sürecidir. Sözlük anlamı, “eski itibara iade, eski haline gelme” olan rehabilitasyon (Redhouse 1989), koşullar elverdiği takdirde öncelikli tercih edilmesi gereken yöntemlerden biridir. Başka bir deyişle, esenleştirme, “bir yerleşim yerinin tümünü ya da bir bölümünü, işlevlerini gereği gibi yerine getiremez durumdan kurtarmak, özellikle oturulabilirlik niteliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarını daha üstün iş görü ölçümlerine kavuşturmak” şeklinde tanımlanmaktadır (Keleş 1998). Planlama literatüründe “sağlıklaştırma” olarak da yer alan bu dönüşüm biçimi, mevcut bölgenin yapılaşmasının korunarak, koruma, tamir ve restore edilmesi temeline dayanmaktadır.

3.3 TÜRKİYE’DE MEVZUAT KAPSAMINDA SÜREÇ YÖNETİMİ

Türkiye’de, kentsel dönüşüme ilişkin tasarım, planlama ve uygulama süreçlerinde standart olarak uygulanmakta olan ve bütünsel bir yaklaşımın izlendiği bir stratejinin söz konusu olmadığı gözlemlenmektedir. Dönüşümün özellikle; yasal olarak birbirleriyle ilişkili olmayan ve birbirini desteklemeyen kanunlar doğrultusunda kurgulanıyor olması, bu stratejinin oluşturulmasında etkili olan başlıca faktörlerdendir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm mevzuatı, 2004 yılından itibaren oluşturulmaya başlanmıştır. Mevzuat kapsamında kentsel dönüşümü iki şekilde ele alabiliriz. Birincisi kentsel dönüşümle ilgili doğrudan ilişki yasalar, ikincisi kentsel dönüşümle ilgili dolaylı olarak ilgili kanunlardır. Kentsel dönüşümle ilgili dolaylı olarak ilgili kanunlar tezin konusunu doğrudan ilgilendirmediklerinden bu tezde ele alınmayacaktır.

Aşağıdaki tabloda kentsel dönüşümle ilgili doğrudan ilişki yasalarına ilişkin yasaların kronolojik Şekil 3.1’de gösterilmiştir.

Şekil 3.1: Kentsel dönüşümle ilgili doğrudan ilişki mevzuat

Kabul tarihi	Resmî Gazete Tarihi	Kanun No	Kanun Adı
4.03.2004	12.03.2004	5104	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu
5.05.2004	12.05.2004	5162	Toplu Konut Kanununda Ve Genel Kadro Ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
10.07.2004	23.07.2004	5216	Büyükşehir Belediyesi Kanunu
16.05.2005	5.07.2005	5366	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun
3.07.2005	13.07.2005	5393	Belediye Kanunu
29.05.2009	17.06.2009	5902	Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun
4.07.2011	4.07.2011	644 KHK	Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname
16.05.2012	31.05.2012	6306	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu”: 2004’de yürürlüğe konmuş olan bu kanun dönüşüm çalışmaları ve uygulamalarıyla ilgili olarak, yalnızca Ankara Büyükşehir Belediyesi’ni yetkili kılmış ve Büyükşehir Belediyelerine bağlı ilçe belediyelerinin yetkilerini tamamen ortadan kaldırmıştır. 5216 sayılı kanun kabul edildiğinde; önceki yıllardaki imar planları ve bu planlara bağlı olarak alınmış olan inşaat ruhsatları ile yapı kullanım izinleri iptal edilmiş fakat kısmen ya da tamamen devam eden uygulamalar Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin yetkisine bırakılmıştır. Bu kanun ile Ankara Büyükşehir Belediyesi; her büyüklükte ve nitelikte imar planını yürüten, parselasyon planlarını hazırlayan, imar uygulamalarına ilişkin izin ve yetki olarak

tasarlayan, projeyi onaylayan, yapı iznini sağlayan, bunların yanında inşaata ve yeni yapının kullanımına izin veren ve bu yapıları denetleyen bir kurum haline getirilmiştir (Duygulu 2015).

5162 Sayılı “Toplu Konut Kanununda Ve Genel Kadro Ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”: Bu kanun ile, Toplu Konut İdaresi kentsel dönüşümün merkezi düzeydeki uygulayıcısı olarak sürecin içine dahil olmuştur. Toplu Konut Kanunu’na yeni madde eklenerek, idareye planlama, dönüşüm uygulaması yapma, proje üretme konusunda oldukça geniş çerçeveli yetkiler tanınmıştır. Bu kanuna göre İdare “çevre ve imar bütünlüğünü bozmamak şartıyla her türlü ölçekte plan yapma” yetkisine sahiptir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kurulmasından sonra iki kuruma da geniş yenileme, dönüşüm ve planlama yetkileri veren düzenlemelerin, bu iki kurum arasında nasıl paylaşılacağı netleşmemiştir (Özden 2016).

5216 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Kanunu”: Bu kanun 5216 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkındaki Kanun olup, Büyükşehir Belediyelerini “Kentsel Yenileme” hususunda yetkilendirmiştir (Genç 2008). Ancak bu kanun, hangi birimlerin nasıl yetkilendirildiğine dair net bir açıklama getirmemektedir. Büyükşehir belediyelerinin kentsel dönüşüm projelerinde, görev ve yetkileri ile sınırlı olarak mı, yoksa şehrin genelinde mi çalışabileceklerine dair bir düzenleme mevcut değildir. Bu nedenle, belediyeler ve büyükşehir belediyeleriyle ilgili hangi kurumun hangi noktada yetkili olduğuna ilişkin net bir bilgi yoktur (Ertuş 2011).

5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun”: Proje odaklı olan bu kanunun içeriğinde; plan konuları değil sadece sit bölgeleri, kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm kavramları yer almaktadır. Bu kanunun amacının belirtildiği açıklamalar ise şu şekildedir: “...yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu

bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet riskine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır". Kanun, yalnızca sit alanları içerisinde yürütülecek yenileme uygulamalarını düzenlemeye yönelik olup, Yasa İl Özel İdareleri, Belediyeler ve Toplu Konut İdaresi'ne kentsel yenilemeye yönelik yetkiler tanımlamıştır.

5393 sayılı "Belediye Kanunu": 2004 yılında Anayasa Mahkemesi 5272 sayılı Belediye Kanunu'nu iptal etmiş ve 2005'te 5393 sayılı yeni bir kanun çıkarılmıştır. Kanunun 69. Maddesi "Arsa ve Konut Üretimi" ve 73. Maddesi "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" başlıkları Kentsel Dönüşüm konusunda düzenlemeler içeren iki maddesi olarak kabul edilmektedir. Bu Belediye Kanunu'na göre; Büyükşehir Belediyelerinin gerçekleştireceği Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projeleri'ne ilişkin; her ölçekte imar planının hazırlanmasında, inşaat ruhsatı ve iskân izni verilmesinde, tüm imar işlemleri ve imar kanunundaki belediye yetkilerini kullanmada Büyükşehir Belediyeleri yetkili kılınmıştır.

5902 sayılı "Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun": 2009'da İçişleri Bakanlığı bünyesindeki Sivil Savunma Genel Müdürlüğü, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na bağlı Afet İşleri Genel Müdürlüğü ve Başbakanlık'a bağlı Türkiye Acil Durum Yönetimi Genel Müdürlüğü kapatılmış ve aynı yıl çıkarılan 5209 sayılı kanunla Başbakanlık bünyesinde Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) kurulmuştur. T.C. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı (AFAD) adı altında afetlere ilişkin tüm yetki ve sorumluluk tek çatı altında toplanmıştır. Bu başkanlıkta; Planlama ve Zarar Azaltma Dairesi Başkanlığı, Bilgi Sistemleri ve Haberleşme Dairesi Başkanlığı, Müdahale Dairesi Başkanlığı, İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Sivil Savunma Dairesi Başkanlığı, Deprem Dairesi Başkanlığı, Yönetim Hizmetleri Dairesi Başkanlığı ve Strateji Geliştirme Dairesi Başkanlığı olmak üzere 8 adet hizmet birimi oluşturulmuştur.¹ 5902 sayılı bu yasaya ilişkin olarak; AFAD'ın görevlerinden bir bölümü yasa içeriğinde şu şekilde açıklanmaktadır: Zarar azaltma planlarını yapmak, iyileştirme planlarını hazırlamak ve onaylamak, imar esaslarını belirlemek, imar işlerini koordine etmek, imar, plan ve proje işlemlerini yürütmek. Ancak

¹ T.C. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (2015) Teşkilat Şeması. <https://www.afad.gov.tr/tr/IcerikDetay.aspx?ID=6>

2009'dan bugüne kadar yapılmış dönüşüm çalışmalarında bu kanuna göre iş ve işlem yapılmadığı tespit edilmiştir.

644 Sayılı KHK (Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname): 2011'de Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile Çevre ve Orman Bakanlığı'nın birleşmesinden oluşan bu yeni bakanlık teşkilatı, tüm planlama yetkileri gibi kentsel dönüşüm ve yenilemeyle ilgili yetkileri de merkezde toplamıştır. Değişik "648 Sayılı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname" ile son halini almıştır. Düzenlemeye göre "depreme karşı dayanıksız yapılar ile imar mevzuatına, plan, proje ve eklerine aykırı yapıların ve bunların bulunduğu alanların dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapmak veya yaptırmak" yetkisi Bakanlıktadır (Özden 2016).

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun: Ülkemizde, birçok ülkeden farklı olarak kentsel dönüşüm uygulamalarının çıkış noktası afettir. 6306 sayılı kanun, bu noktadan hareketle çıkmış bir düzenlemedir. Genel yapısı itibariyle değerlendirildiğinde, kamu gücü kullanılarak bir dönüşüm uygulaması yapma olanağı tanıyan bir kurgusu vardır. Kanun kapsamında afet riskli alanların yanı sıra, bu alanların dışında kalan alanlarda yer alan riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerin de yer aldığı görülmektedir (Özden 2016). Bu kanunun Uygulama Yönetmeliği; afet bakımından riskli bölgelerin dönüştürülmesine ilişkin yetki dağılımının tanımlanmış olması bakımından önem taşımaktadır. Bu yönetmelikte; Madde 3 (1)-a'da yer alan Bakanlık tanımı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nı, Madde 3 (1)-b'de yer alan İdare tanımı; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyük şehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini, gene aynı Madde 3 (1)-c'de ise İlgili kurum tanımı; uygulama alanında dönüşüm projesi gerçekleştirecek olan Bakanlık, İdareyi ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nı ifade etmektedir. 6306 sayılı yasaya göre; ilgili idareleri ve TOKİ'yi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görevlendirmekte, buna istinaden Bakanlık hangi kuruma yetki verdiyse ilgili kurum bu yetki çerçevesinde

dönüşüm uygulamalarını gerçekleştirmekle sorumlu kılınmaktadır. Bir sonraki başlıkta tezin konusu olan 6306 Sayılı kanun daha detaylı ele alınacaktır.

Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına İlişkin 7143 Sayılı Kanun Genel Tebliği: 18/05/2018 tarihli ve 30425 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren “Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına İlişkin 7143 sayılı Kanun’un Geçici 16. Maddesi ile 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 16. Madde ile İmar barışı olarak adlandırılan bir uygulama getirilmiştir. İmar barışı uygulaması, iskânsız yapılara belirli tutarda bir harç karşılığında kayıt altına alınarak iskân verilmesi ve bu gelirin dönüşüm projelerine finanse etmesi amacıyla getirilen bir düzenlemedir. Bu kanun direkt kentsel dönüşümle ilgili olmasa da dolaylı olarak yapılacak tüm kentsel dönüşüm çalışmalarını etkileyecektir.

7143 sayılı Kanunun Geçici 16 maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen maddede aşağıdaki hükümlere yer verilmiştir;²

- a) Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kuruluşlara 31/12/2018 tarihine kadar başvurulması ve bu maddedeki şartların yerine getirilmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.
- b) Yapılan tespitin ardından arsa emlak değeri ile yapı yaklaşık maliyetinin toplamı üzerinden yüzde3 oranında alınacak kayıt bedeli, başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına aktarılır. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirler karşılığı Bakanlık bütçesine ödenek ekleme konusunda Maliye Bakanı yetkilidir. Bu ödenek dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılarak kullanılır. Kayıt

² Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/05/20180518-3.htm>

bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, ayrıca bölgelere göre kademelendirmeye ve başvuru süresini 1 yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

- c) Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yönelik olup, bu belgeyi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu göz önünde bulundurularak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.
- d) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.
- e) Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesinin ve maliklerin yarısının muvafakatinin bulunması halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir.
- f) Beşinci fıkra uyarınca kat mülkiyetine geçilmiş olması, 6306 sayılı Kanunun ek-1. maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.
- g) Birinci fıkrada belirtilen yapılarda kentsel dönüşüm yapılması halinde Yapı Kayıt Belgesi aranır.
- h) Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazine'ye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı kayıt belgesi sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazların Bakanlık tarafından rayiç bedel üzerinden doğrudan satışı yapılır. Bu durumda elde edilen gelirler, bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 5. maddesinin 5. fıkrası hükmü uygulanmaz.

- i) Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden inşasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesinde, yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı malikin sorumluluğunda olan bir husustur.

Ülke genelinde yaklaşık 13 milyon konutu ilgilendiren, mülkiyet ve imar sorunu olan, ruhsatsız ya da imar mevzuatına aykırı olarak eklentiler yapılmış yapıları kapsayan kanun her ne kadar “imar barışı” olarak yansıtılsa da, gerçekte bir imar affıdır. Bu kanun maddesi ile imara aykırı, çevre ve doğa tahribatına neden olan ve en önemlisi de yeterli mühendislik hizmeti almadığı için olası depreme dayanıklılık bağlamında riskli yapılar kanunla birlikte meşrulaştırılmaktadır. Bu ise gelecekte telafisi zor neticelere sebep olacaktır.

Türkiye’de yapılan dönüşüm çalışmaları farklı dönemlerde farklı ihtiyaçlara göre farklı kanunlarla yapıldığından dolayı oluşturulmuş bir kentsel dönüşüm sürecine ulaşılmamıştır. Her kanun farklı bir ihtiyaca göre çıkmış ve bu ihtiyaca göre “süreç sahibi” değişiklik göstermiştir. Kentsel dönüşümle direkt ilgili kanunlar, süreç sahipleri ve kentsel dönüşümde uygulama biçimleri Şekil 3.2 ‘de gösterilmiştir.

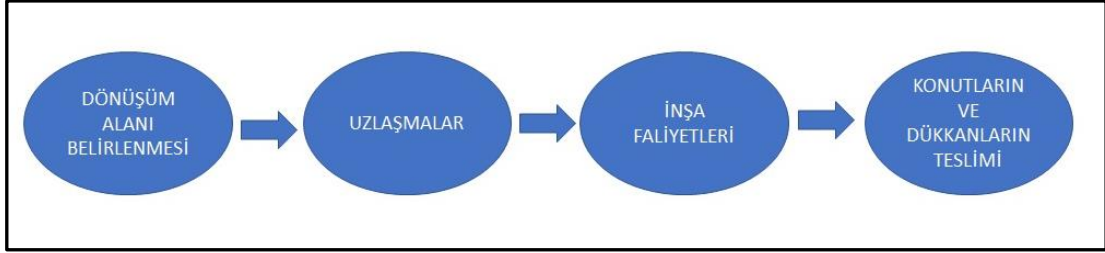
Şekil 3.2: Kentsel dönüşüm kanunlarında süreç sahipleri ve uygulama biçimleri

Kanun	Süreç Sahibi	Uygulama Biçimi
5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	Ankara Büyükşehir Belediyesi	Alansal Temizleme Yeniden Üretim
5162 Sayılı Toplu Konut Kanununda Ve Genel Kadro Ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	Toplu Konut İdaresi (TOKİ)	Alansal temizleme Yeniden Canlanma – Canlandırma Yenileme – Yenilenme Yeniden Geliştirme Yeniden Üretim Eski Haline Getirme, Esenleştirme
5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu	Büyükşehir Belediyeleri	Alansal temizleme Yeniden Canlanma – Canlandırma Yenileme – Yenilenme Yeniden Geliştirme Yeniden Üretim Eski Haline Getirme, Esenleştirme
5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	İl Özel İdareleri Belediyeler TOKİ	Yeniden Canlanma – Canlandırma Yenileme – Yenilenme Eski Haline Getirme, Esenleştirme
5393 Sayılı Belediye Kanunu	Büyükşehir Sınırları İçerisindeki İlçe Belediyeleri	Alansal temizleme Yeniden Canlanma – Canlandırma Yenileme – Yenilenme Yeniden Geliştirme Yeniden Üretim Eski Haline Getirme, Esenleştirme
5902 Sayılı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun	Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD)	-
644 Sayılı KHK, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	Alansal temizleme Yeniden Canlanma – Canlandırma Yenileme – Yenilenme Yeniden Geliştirme Yeniden Üretim Eski Haline Getirme, Esenleştirme
6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı TOKİ Belediyeler Büyükşehir Belediyeleri İlçe Belediyeleri	Alansal temizleme Yeniden Canlanma – Canlandırma Yenileme – Yenilenme Yeniden Geliştirme Yeniden Üretim Eski Haline Getirme, Esenleştirme

Kentsel dönüşüm her kanuna göre ve her uygulama biçimine göre değişik süreçler göstermektedir, ancak dört aşama her dönüşüm/yenileme çalışmasında temel taşları oluşturmuştur. Bu dört aşama şekil 3.3’de gösterilmiştir. Bir kentsel dönüşümde bu dört

aşamada hak sahiplerinin kentsel dönüşüme paydaş olarak katılım oranı ne kadar fazlaysa o projedeki başarı artmakta ve dolayısıyla memnuniyet göstergeleri yükselmektedir.

Şekil 3.3: Kentsel dönüşümde temel süreçler



3.4 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

Türkiye’de Cumhuriyet Dönemi ile başlayan kentleşme hareketleri, 1950’lerden itibaren köyden kente göçe bağlı olarak hız kazanmıştır. Kentler bu göçlerle artan nüfusa yetecek altyapıya sahip olmadığından, sağlıklı kentleşmenin tohumları bu şekilde atılmıştır. 1950’lerle birlikte yerel sanayi yükselişe geçerken tarım sektöründe gerileme meydana gelmiştir. Tarımda makineleşmeye bağlı olarak işgücü talebinin azalması, bu sektördeki işgücünün kentlere göçüşünü tetiklemiştir. Sanayileşmenin hızlandığı kentleşme süreci, özellikle yoğun göç alan Ankara, İstanbul, İzmir gibi kentlerde kontrolsüz büyümeyi de beraberinde getirmiştir. Bu derece büyük bir nüfus artışı için hazır olmayan büyük kentlerde, yaşanan göçlerin sonucunda konut sorunu yaşanmaya başlanmıştır. Bu da, kente göç edenlerin kendi konut sorunlarını kendilerinin çözmesi, başka bir deyişle kaçak yapı sorununu ortaya çıkarmıştır.

Ülkemiz kentlerinde kaçak yapıları, “gecekondu” ve “imar mevzuatına aykırı yapı” olmak üzere iki grupta tanımlamak ve değerlendirmek olanaklıdır.

Gecekondu: 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun 2. Maddesinde; “Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimini ile, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası

alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir.” denilmektedir. Yasadaki “kendisine ait olmayan arazi veya arsalar” ifadesi ile hazine, belediye, vakıflar vb. kamu arazileri ile şahıs arazileri kastedilmekte; bu arazileri işgal ederek yapılan izinsiz yapılar gecekondular olarak tanımlanmaktadır. Bu tanıma imarsız alanlarda hisseli tapu sahiplerinin kendi arazileri üzerinde yaptıkları ruhsatsız yapıları da katmak gerekmektedir.

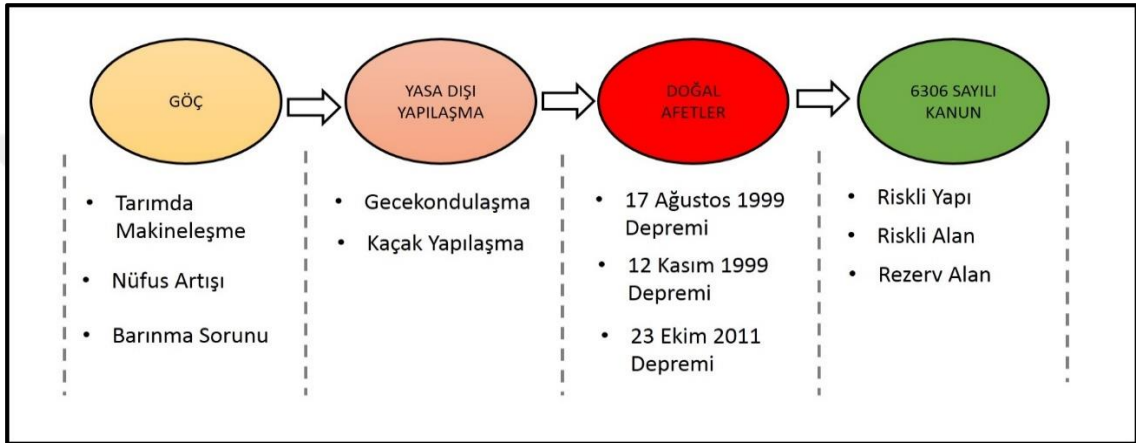
İmar Mevzuatına Aykırı Yapı; “İmarlı alanlarda kamu ve özel mülkiyete konu olan parsellerde mülk sahipleri tarafından ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına, kat nizamına, yapı emsal değerlerine, komşu mesafelere aykırı yapılar” olarak tanımlanabilir (TMMOB Kentleşme ve Yerel Yönetimler Çalışma Grubu 2004).

Gecekondular; “imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, hazine, belediye, vakıflar vb. kamu arazileri ile şahıslara ait arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar ile imarsız alanlarda hisseli tapu sahiplerinin kendi arazileri üzerinde yaptıkları ruhsatsız yapılar” olarak tanımlanmakta iken, süreç içinde barınma gereksinimi dışında içeriği ve niteliği değişen gecekondular; daha çok hazine arazileri ya da başkasının arazisi üzerinde bulunan yapıları, kaçak yapı ise; kendi mülkiyeti ya da hissesi üzerine İmar Mevzuatına aykırı olarak yapılan yapıları tanımlar biçimde kullanılmaya başlamıştır (TMMOB Kentleşme ve Yerel Yönetimler Çalışma Grubu 2004).

Ülkemizde 1950’lerden sonra başlayan göç dalgası barınma sorunu doğurmuş, halk bu barınma sorununa kendi imkânlarıyla yasal olmayan çözümler bulmuştur. Bu yasal olmayan çözümler imar aflarıyla desteklenmiş ve resmi statü kazanmıştır. 17 Ağustos 1999’da meydana gelen deprem sonucu resmi verilere göre 17 bin 480 kişi hayatını kaybederken on binlerce kişi yaralandı. Yaşanan bu büyük depremlerin ardından başlayan kentsel dönüşüm çalışmaları, 2005’de yapılan iki temel yasal düzenlemenin başarılı sonuçlar vermemesi üzerine yeniden gözden geçirilmiş, 2011 Van Depremi’nin de etkisi ile yeni bir temel yasa çıkarılması kararlaştırılmıştır. Bu düşüncelerle 2012 yılında “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” yapılarak, ülkenin afet bakımından riskli bölgelerinin ve yapılarının depreme ve diğer afetlere hazır hale getirilmesi için bütünlüklü bir çalışma başlatılmıştır. Bu kanunla, öncelikle deprem olmak

üzere tüm doğal afetlerin ardından meydana gelmesi kuvvetle muhtemel can ve mal kayıplarının önüne geçilmesi; mülkiyet haklarına saygılı, sağlıklı ve düzenli yerleşme, asgari maliyetle azami sosyal faydanın sağlanması, kaynakların planlı, sağlıklı ve verimli biçimde kullanılması hedeflenmiştir. 6306 sayılı kanunun çıkarılmasına giden yol şekil 7 'de gösterilmiştir.

Şekil 3.4: 6306 Sayılı Kanunun çıkma süreci



3.4.1 6306 Sayılı Kanun'un Amacı

Afet riski taşıyan alanların uygun şekilde dönüştürülmesi ve riskli yapıların afetlere dayanıklı hale getirilmesi, mevcut doğal afet beklentileri nedeniyle güncel ve aciliyeti olan bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Afet riski taşıyan alanlar ve yapılar için söz konusu risklerinin giderilmesine yönelik uygulamalarda, şehrin dönüştürülmesi sağlanacaktır. Mevcut risklerin ortadan kaldırılmasına ilişkin çalışmaların şehircilik ilkelerine ve kurallarına uygun yapılması gerektiği ortadadır. Planlamanın temel ilkeleri göz önünde bulundurularak, plansız ya da plana aykırı şekilde oluşturulmuş kentsel alanların ve ruhsatsız veya ruhsata aykırı inşa edilmiş yapıların durumlarının imar mevzuatı ile uyumlu hale getirilmesi sağlanarak risk faktörlerinin yok edilmesi gerekmektedir. Bu durumda, kenti dönüştürme çalışmaları kapsamında da, imar planlama ve uygulama sürecinin temel hedefleri olan, düzenli, sağlıklı ve estetik kentleşmenin sağlanması amaçlanmalıdır (Çolak 2013).

16.5.2012 tarih ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 1. maddesine göre düzenlemekteki amaç; “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.” 6306 Sayılı Kanun can ve mal güvenliğiyle ilişkili olası afetlere bağlı olarak ortaya çıkabilecek riskleri ortadan kaldırmayı amaçlarken, kentsel alanların ve yapıların planlama ilkelerine ve sağlıklı kentleşmeye uygunluğunun sağlanması ile hedefe ulaşılması öngörülmektedir.

Buradan anlaşılacağı üzere kanun; sağlıksız, mühendislik hizmetinden yoksun, plansız ve çarpık yapılaşan kentlerin dönüştürülmesi kadar, afet riski taşıyan bölgelerin boşaltılmasını da hedeflemektedir.

3.4.2 6306 Sayılı Kanunun Özellikleri

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun temel özellikleri şunlardır (Aydın 2013, s. 37) :

- a) Kanunun can güvenliğini temel alması nedeniyle, bilimsel verilere göre riskli bulunan yapılar mutlaka yıkılacaktır.
- b) Kanunun anlaşma usulüne dayalıdır ve riskli yapıyı anlaşma yoluyla yıktıranlara kredi, konut ve işyeri tahsisi, konut sertifikası gibi destekler verilecektir.
- c) Esasında uygulamanın vatandaşlar tarafından yürütülmesi hedeflenmiş, devletin yardım ve destekler dışında asgari düzeyde müdahalesi öngörülmüştür.
- d) Üzerinde bulunan yapının yıkılmış olduğu parseller için maliklerin 2/3'ünün anlaşması halinde uygulama, ilgili anlaşma doğrultusunda gerçekleştirilecek olup bu durumda Bakanlık müdahil olmayacaktır.
- e) Uygulamanın etkin yürütülebilmesi adına kanunun uygulanmasında özellikle yerel yönetimler aktif biçimde yetkilendirilmiştir.
- f) Zorunlu durumlarda kamu arazileri kanunun amacına uygun şekilde kullanılmak üzere tahsis edilebilecektir.

- g) Bu kanun can ve mal güvenliğini temel alan insan odaklı özel bir kanun olup, zorunlu hallerde kanunun gereklerine uygun iş ve işlemlerde bu kanunun uygulamasının ilgili diğer kanunlarla çeliştiği hallerde bu kanunun uygulanacağı.
- h) Bu kanun bu alanda çıkmış en güçlü ve kapsamlı kanundur.

3.4.3 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Süreç Yönetimi

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un konusu; ülke- kent ölçeği göz önünde bulundurularak deprem (yer sarsıntısı), yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ, tasman ve benzeri afetler tehlikesi altındaki riskli alanların ve riskli yapıların dönüştürülmesidir.

2012 verilerine göre, ülkemizde yaklaşık 20 milyon konutu kapsayan 6 milyon yapı, İstanbul'da ise yaklaşık 1.5 milyon yapı mevcuttur. Bunların yüzde60'ı 20 yaştan üzerindedir. Başka bir deyişle, yeni oluşturulan deprem yapılaşması standartlarına uygun değildir. İstanbul'daki binaların yüzde60'ı ruhsatsız veya ruhsata aykırı şekilde yapılmış (kaçak yapı) olup, bunların yaklaşık yüzde27'sinin acilen boşaltılması ve yıkılması gerekmektedir. Mevcut yapılar üçte bir oranında riskli alanlarda ya da riskli yapı kapsamında bulunduğundan, bu süreçte gerçekleştirilecek olan "riskli yapı ve riskli alan tasfiyesi" değil, toptan ya da kentsel bir dönüşümdür. Hatta Öngören'e (2013) göre, buna kentsel dönüşüm yerine ülkesel dönüşüm bile denilebilir.

Kanun tasarısı yapılırken gerçekleştirilecek çalışmaların etki alanları, ülke ve kent ölçeğinde değerlendirilerek "kentsel dönüşüm" kavramı çerçevesinde topluma sunulmuştur.

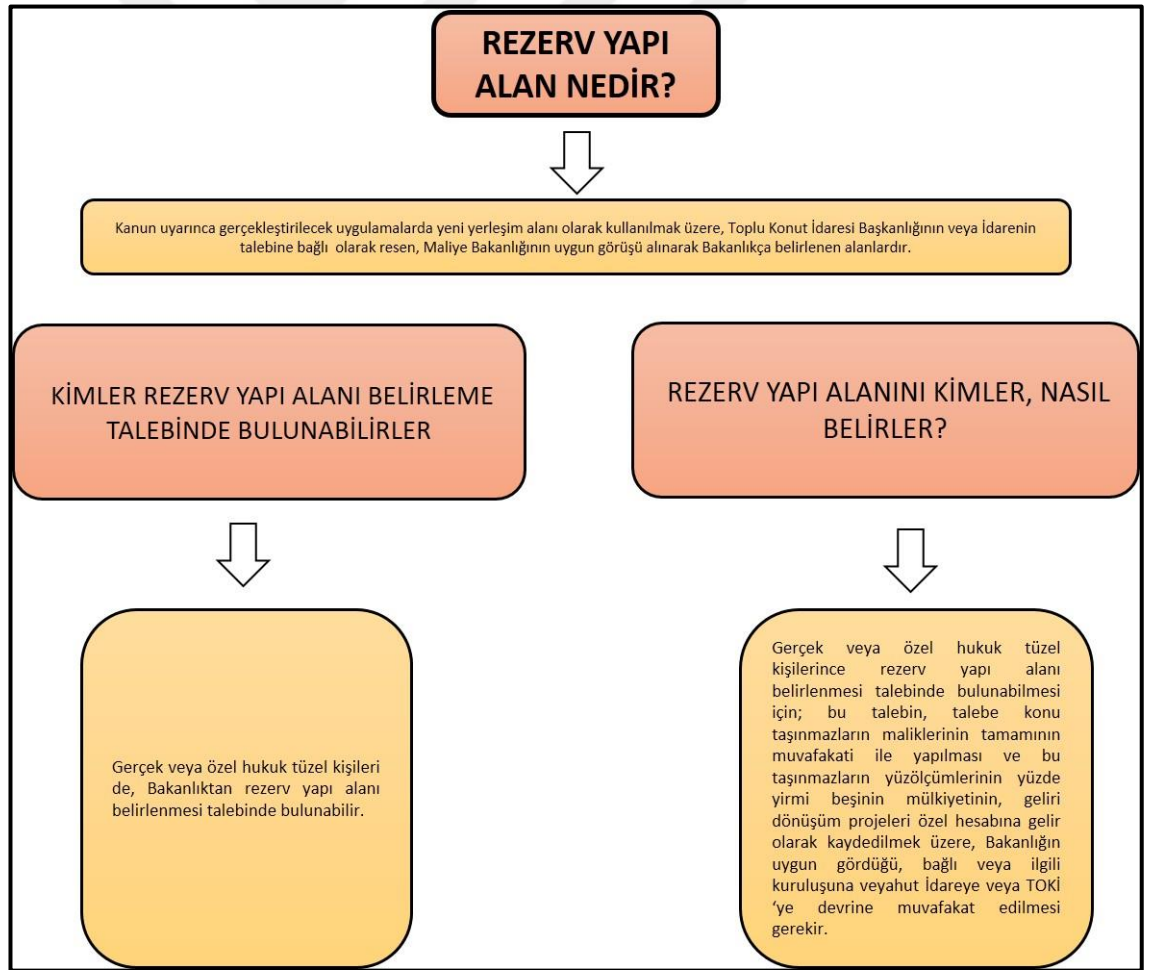
Kanun, risk taşıyan yapıları bulundukları alanlar içerisinde dönüştürmeyi amaçlamaktadır. Bun tür bir dönüşüm 'yerinde dönüşüm' olarak adlandırılmaktadır. Riskli alanların ise yeniden kurgulanması, konutların ve işyerlerinin bir kısmının yeniden inşa edilmesi hedeflenmektedir. Bu planlamada, yeniden yapılan konutlar eski sakinlerine verilecek, bir kısım bölge halkı ise risk bulundurmeyen alanlara taşınacaktır. Riskli

alanların tahliyesinin gerçekleştirileceği risksiz alanlara, teknik olarak kanunda “rezerv yapı alanı” adı verilmektedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 2. maddesi, ‘Rezerv yapı alanı’, ‘Riskli alan’ ve ‘Riskli yapı’ kavramlarını tanımlamaktadır.

Rezerv yapı alanı: Bu kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda, yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ’nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığı’nın uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlardır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın web sitesinde Şekil 3.5’de olduğu gibi yer almaktadır.

Şekil 3.5: Rezerv yapı belirleme süreci

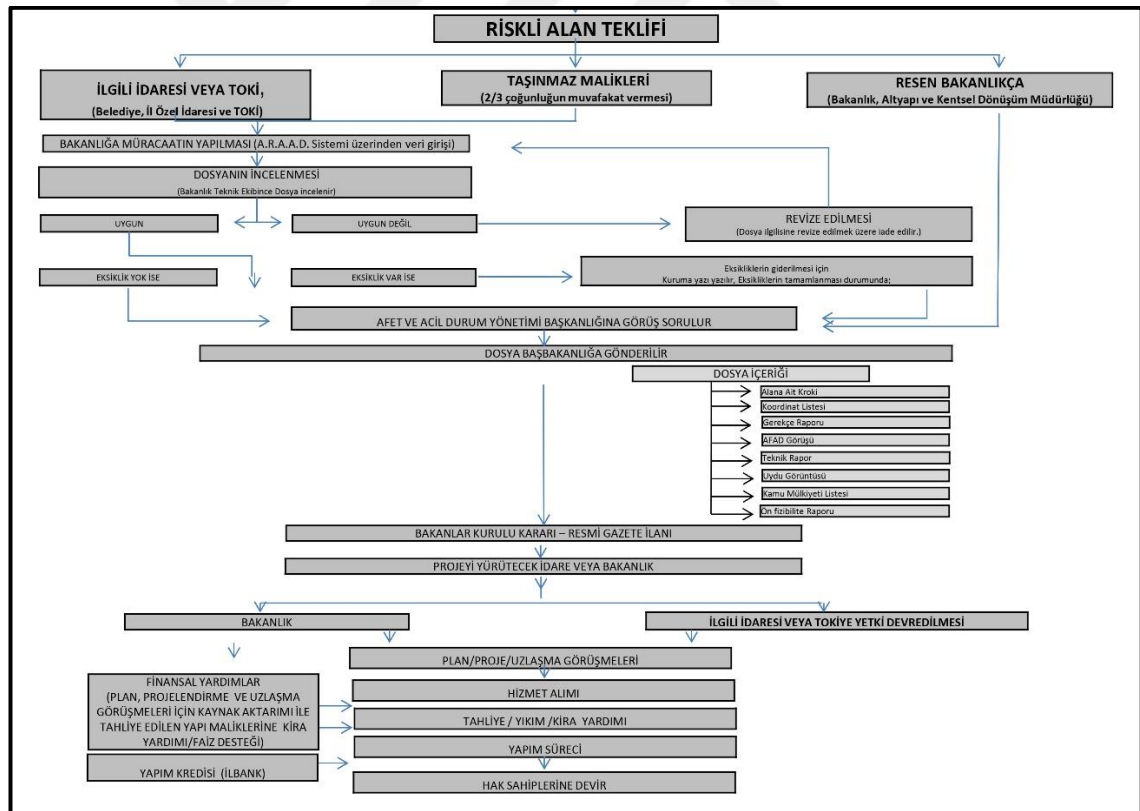


Kaynak: Rezerv Yapı Alanı Nedir? http://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/html/rezerv_yapi_alani.html

Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alan olarak tanımlanmıştır. (2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 196. maddesi ile bu bentte bulunan “Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca” ibaresi “Cumhurbaşkanınca” olarak değiştirilmiştir.)

Bakanlıkça Riskli Alan ilan edilme süreci resmi internet sitesinde yayımlanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının resmi sitesinde riskli alan belirleme süreci Şekil 3.6'daki gibi gösterilmiştir. Ancak 2/7/2018 tarih ve 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 196. maddesinde yapılan değişiklikler sürece işlenmemiştir.

Şekil 3.6: Riskli alan belirleme süreci

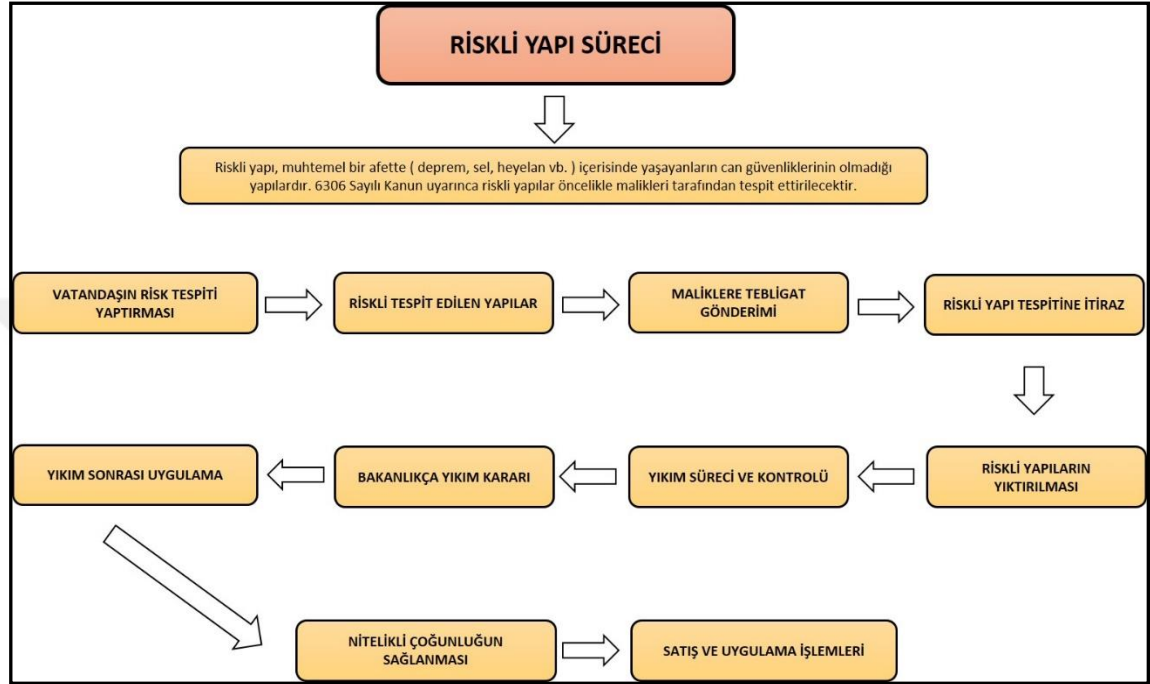


Kaynak: Risk Alanı İlanı ve Uygulama Kılavuzu. <http://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/r-skl- alan ilan- ve uygulama klavuzu-20180222090434.pdf>

Riskli yapı: Riskli alanın içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit

edilmiş olan yapıdır. Bakanlıkça süreci işlenmiş olup resmi internet sitesinde Şekil 3.7 'deki gibi yayımlanmıştır.

Şekil 3.7: Riskli yapı süreci



Kaynak: Riskli Yapı Süreci. http://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/html/riskli_yapi_sureci.html

Vatandaşın Risk Tespiti Yaptırması; Riskli yapıların tespit edilmesi, Bakanlık tarafından hazırlanacak olan yönetmelikte belirlenmiş usul ve esaslar doğrultusunda, masrafları kendilerine ait olacak şekilde, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespit edilmesi işlemini, süre vererek, maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen bu süre içerisinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler, Bakanlık ya da İdare tarafından yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği bölgelerdeki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de talep edebilir.³

³ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 s.k.) Resmi Gazete, 28309; 31/5/2012, Madde: 3/1.

Riskli yapılar, 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre tespit edilir.

Riskli Olduğu Tespit Edilen Yapılar; Bakanlık, riski tespit eden kurum tarafından iletilen raporları değerlendirir. Raporlarda eksiklerin veya yanlışların mevcut olması durumunda raporların ilgili kişiye iadesi yapılır. Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğüne aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.⁴ Böylece satış ve kiralamalarda yapının riskli olduğunun bilinmesi sağlanır.

Maliklere Tebligat Gönderimi; İlgili tapu müdürlüğü tarafından, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren 15 gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki müdürlüğe dilekçe ile itiraz edilebileceği, aksi takdirde tebligat tarihinden itibaren İdare tarafından 60 günden az olmamak üzere belirlenen süre içerisinde yapının yıkımının gerçekleştirilmesi gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynı ve şahsî hak sahiplerine tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat müdürlüğe bildirilir.⁵ Yapılan bu tebligata aynı ve şahsî hak sahiplerinin itiraz hakkı bulunmaktadır.

Riskli Yapı Tespitine İtiraz Edilmesi; Bakanlıkça veya İdarece yapılan riskli yapı tespitlerine karşı malikler veya kanunî temsilcilerince 15 gün içerisinde riskli yapının bulunduğu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir.⁶ Riskli yapı tespitlerine yapılacak itirazlar; Üniversitelerce belirlenen 4 üye ve Bakanlıkça belirlenen 3 üye, olmak üzere toplam 7 üyeden teşkil olunan Teknik Heyetlerce incelenir.⁷ Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilerek gerekli düzeltmeler yapılır.

⁴ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 s.k.) Resmi Gazete, 28309; 31/5/2012, Madde: 3/2.

⁵ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, Resmi Gazete, 29071. 25/7/2014. Madde :7/5.

⁶ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 s.k.) Resmi Gazete, 28309; 31/5/2012, Madde: 3/1.

⁷ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, Resmi Gazete, 29071. 25/7/2014. Madde :9

Riskli Yapıların Yıkıtılması; Riskli yapı olarak tapu kütüğüne kaydı yapılan taşınmazların maliklerine, 60 günden kısa olmayacak şekilde süre tanınarak riskli yapıların yıkımı talep edilir. Riskli yapıların yıkımının maliklerince gerçekleştirilir gerçekleştirilmediği, müdürlük tarafından mahallinde kontrol edilir ve riskli yapı, malik tarafından yıktırılmamış ise, yapının yıkımının idarî makamlar tarafından yapılacağı belirtilerek ve 30 günden az olmak üzere ek süre tanınarak tebligatta bulunulur. Belirtilen süreler içinde riskli yapıların malikleri tarafında yıktırılmaması durumunda, riskli yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri; yıktırma masrafı öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır. Riskli yapıların bu belirtilen usullere göre süresinde yıktırılmadığı tespit edildiği takdirde, Bakanlık tarafından yazılı olarak İdareye bilgilendirme yapılır. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlık tarafından yıkılır veya yıktırılır.⁸

Riskli yapıların 6306 Sayılı Kanun ve Yönetmelikleri gereği kesinlikle yıkılması gerekmektedir. Bu sürecin hızlı ilerlemesi can ve mal emniyeti açısından önemlidir. Yukarıda belirtilen yönetmelik hükümleri gereğince, vatandaşlar veya idareler yıkım işlemlerini yapmaktadırlar.

Yıkım Sonrası Uygulamaların Karara Bağlanması; Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulamanın yapıldığı etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıklarına bakılmaksızın, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememişse, anlaşmanın sağlanamadığı maliklere ait taşınmazların değeri Sermaye Piyasası Kurulu'na kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya varılmaya

⁸ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, Resmi Gazete, 29071. 25/7/2014. Madde: 8/4.

çalışılır. Oybirliğiyle anlaşmanın sağlanamadığı durumlarda, yapılacak uygulamalara paydaşların sahip oldukları hisseler oranında en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

Bu karar anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifle beraber karara katılmayanlara noter aracılığıyla ya da 7201 sayılı Kanun'a göre tebliğ edilir. Bu tebliğde, 15 gün içinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi durumunda arsa paylarının, Bakanlık tarafından tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak koşuluyla anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulüyle satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydıyla tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.

Nitelikli Çoğunluğun Sağlanması; Üzerindeki binanın yıkılması yoluyla arsa statüsü kazanan taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünün resen terkin etmesiyle, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde sürer. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin, malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satılmasına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden düşük olmamak şartıyla anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlık talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlık tarafından ödenmek koşuluyla tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis

edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.⁹

Satış ve Tahsis İşlemlerinin Yapılması; Satış ve tahsis işlemleri soma erince uygulama safhasına geçilir. Anlaşma yoluyla tahliye edilen uygulama alanındaki yapılar ile uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine ya da ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması durumunda geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması durumunda ise, Bakanlık tarafından kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir.¹⁰ İlgili kurum ile anlaşma imzalayan taşınmaz malikleri, ilgili kurumun belirleyeceği takvime göre 15 gün içerisinde, var ise su, elektrik, telefon ve doğalgaz vb. hizmet ve emlak vergisi gibi vergi borçlarını ödeyerek yapıyı boş bir şekilde teslim eder.¹¹ Mevzuat hükümlerine göre satış ve tahsisi yapılan alanlar hızlı bir şekilde boşaltılarak planlama ve yeniden yapılaşma sürecine başlanır.

⁹ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 s.k.) Resmi Gazete, 28309; 31/5/2012, Madde: 6/1.

¹⁰ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 s.k.) Resmi Gazete, 28309; 31/5/2012, Madde: 16/1.

¹¹ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, Resmi Gazete, 29071. 25/7/2014. Madde: 17/1.

4. ESENLER İLÇESİ 6306 SAYILI KANUN UYGULAMALARI

4.1 ESENLER’DE YERLEŞMENİN TARİHSEL VE MEKÂNSAL GELİŞİMİ

Kuzeybatısında Başakşehir, kuzeydoğusunda Sultangazi, doğusunda Bayrampaşa, batısında Bağcılar, güneyinde Güngören ilçeleri yer alan Esenler, bu ilçelerden başka Zeytinburnu ve Gaziosmanpaşa ilçeleriyle de sınırları kesişen bir ilçedir. Sur dışında kalan ilçelerden biri olan Esenler’ in, Şekil 4.1’ de İstanbul ili içindeki konumu yer almaktadır.

Şekil 4.1: Esenler ilçesi konumu



Kaynak: Yulu, A., 2017. Esenler’de Şehirsel Yenileme. Coğrafya Dergisi. 35 (2017), s.31.

Şekil 4.2: Esenlerin komşu ilçeleri



Kaynak: Yulu, A., 2017. Esenler’de Şehirselleştirme. Coğrafya Dergisi. 35 (2017), s.31.

İstanbul’ un 39 ilçesinden biri olan Esenler, uzun yıllar boyunca Bakırköy ilçesine bağlı belde belediyesi olarak idare edilmiştir. Cumhuriyet döneminde Litros (Esenler) ve Avas (Esenler) isimli iki köyden oluşan Esenler’ de, 1969 yılında Esenler Köyü’ nde bir belediye kurulması talep edilmiştir ve bu talep doğrultusunda 15.10.1969 tarihinde Esenler’ in belediye olmasına karar verilmiştir. Yapılan seçimlerle ilçenin ilk belediye Başkanı Nadir Bayır (1970-1973) olmuştur. Esenler’ in ilçe olana kadar diğer iki belediye başkanı ise 1973-1977 yılları arasında Mustafa Yumak, 1977-1980 yılları arasında da Çetin Aksoy’ dur. 1980 darbesinden sonra Esenler’ in de diğer birçok belediye gibi statüsünde değişiklik olmuş ve bu bölgeler uzun süre şube müdürleri tarafından yönetilmiştir. İhtilalin akabinde Esenler, Bakırköy Belediyesi’ ne bağlı şube müdürlüğü olarak ihdas edilmiştir. Esenler’ in belediye olduğu yıllarda Avas (Atışalanı) köy statüsündedir. 1992 tarihinde yürürlüğe giren 3806 sayılı 13 ilçe ve 2 İl Kurulması Hakkındaki Kanun gereğince, Esenler ve Atışalanı, Bakırköy ilçesinden ayrılarak 26 Ağustos 1992’ de yeni kurulan Güngören ilçesine bağlanmıştır. 23 Aralık 1993’ te yürürlüğe giren 3949 sayılı bir kanunla bu kez Güngören’ den ayrılan Esenler ilçe yapılarak, Atışalanı da bu ilçeye bağlanmıştır (Güldal ve Uçar 2013, ss.168-171).

4.1.1 Esenler İlçesinin Tarihsel Gelişimi

Çok eskiye dayanan geçmişine rağmen, tarihine oranla oldukça yakın bir döneme kadar sınırlı alanlarda yaşamını sürdürmüş olan İstanbul (Tümerterkin, 1997, s. 15), ülkenin 1950'lerden itibaren sanayileşme sürecine girmesi ile birlikte, mekansal olarak genişleyerek, yüzyıllar boyu kırsal coğrafi görünümünün hakim olduğu sur dışı bölgelerle bütünleşmeye başlamıştır. Özellikle 1960'lı yıllardan başlayarak İstanbul sur dışında çok sayıda sanayi bölgesinin kuruluşunun ardından, bölgede sanayi tesislerinin sayıca artışına bağlı olarak, tarımsal köy niteliğindeki kırsal yerleşmeler yerini yavaş yavaş yeni kentsel nitelikteki yerleşmelere bırakmıştır. Bu kırsal yerleşim birimlerinden birisi de, önceden Rum Çingenelerinin yaşadığı ve 1939'da ismi "Esenler" olarak değiştirilmiş olan Litros'tur. Esenler, yakın çevresinde giderek artan sanayi tesislerinin de etkisiyle, daha ziyade konut bölgesi kimliği kazanarak gelişme göstermiş ve ülkenin diğer coğrafi bölgelerinden aldığı göçlerle mekansal olarak hızla büyümüştür. Fakat bu çarpık ve plansız büyüme, bugüne uzanan birçok kentsel sorunu da beraberinde getirmiştir.

16. Yüzyıl'da İstanbul sur dışında çok sayıda kırsal yerleşim mevcuttu. Tarımsal köy özelliğindeki bu kırsal yerleşim yerlerinden biri de Rum Çingeneleri'nin yaşadığı Litros idi. II. Beyazıt'ın sadrazamı Davut Paşa, 1483'te Litros'un hemen güneyinde bulunan Davutpaşa'da cami, okul ve daha başka yapılar inşa ettirmiştir. Devamında büyük bir askeri kışla inşa edilmiş ve 17. Yüzyıl'a gelindiğinde bölge askeri açıdan öneminin yanında padişahın harem halkıyla eğlenmek için gittiği sur dışı bir sayfiye karakteri kazanmıştır (Andreasyan, 1952, s. 190). Bölgenin güneyi, askeri bakımdan ve sayfiye bölgesi olarak bu biçimde mekansal ve fonksiyonel bir dönüşüm sergilerken, Litros 18. Yüzyıl'a kadar temel geçim kaynağı tarım ve hayvancılık olan kırsal coğrafi görünüme sahip bir yerleşim yeri olarak varlığını devam ettirmiştir.

19. Yüzyıl'ın ortalarına kadar idari bakımdan Eyüp Kadılığı'na bağlı olan Litros, 1839'da Tanzimat Fermanı'nın ilan edilmesinin ardından Küçükçekmece Kazası'na, 1910 yılında ise Bakırköy'e bağlanmıştır (Güldal ve Uçar, 2013, s.16-20). 1871 yılında Bakırköy-Yeşilköy hattında açılan banliyö demiryolunun da etkisiyle önemli bir nüfus kaybı

yaşayan Litros, 1885'te yaşanan yangın sonucunda çok sayıda konutun yanmasını takiben İstanbul'a göç vermiştir.

Litros Köyü, Balkan Savaşları'nın (1912-1913) ardından iki göç dalgası ile karşılaşmıştır. Bunlardan ilki 1914 tarihinde birkaç ailenin Litros'a yerleşmesiyle, ikincisi ise Türkiye ve Yunanistan arasında imzalanan Mübadele Anlaşması gereği 1924 senesinde Selanik'ten gelenlerin bölgeye yerleşmesi ile yaşanmıştır. Özellikle nüfustaki bu değişimin beraberinde, Litros'un etnik, demografik ve sosyo-ekonomik yapısı neredeyse tamamen değişmiştir. İstanbul'da Rum ismi taşıyan çok sayıda eski köye Türkçe isimlerin verildiği 1930'lu yıllarda, Litros'un ismi de Esenler (1939) olarak değiştirilmiştir.

1940'ların başına kadar Bakırköy'e bağlı küçük bir köy olarak varlığını sürdüren Esenler'in 1943 senesindeki nüfusu toplam 302 kişiydi (İstanbul Şehri ve İstatistik Yıllığı, 1939-1943). Topoğrafik yapının toplu yerleşme imkanı sunduğu Esenler'de, mevcut su kaynakları sayesinde devam ettirilen tarımsal faaliyetlerin yanında, boş ve büyük otlakların bulunmasına bağlı olarak 1950'lere dek hayvancılık faaliyetleri de yoğun biçimde sürdürülmüştür.

1950'lerle birlikte, İstanbul sur dışında (özellikle Mecidiyeköy, Şişli, Kasımpaşa, Bomonti¹, Topkapı, Haznedar, Bayrampaşa vb.) farklı tarihlerde çok sayıda sanayi bölgesinin ortaya çıkışıyla beraber (Tümertekin, 1997, s. 149), Esenler de yoğun sanayileşme faaliyetlerine sahne olmuştur. Bu gelişmelerin doğal bir sonucu olarak, sur dışındaki onlarca kırsal yerleşim bölgesi, sayıları hızla artan sanayi kuruluşlarının etkisiyle, özellikle demografik ve mekansal açıdan bir değişim yaşanırken, Esenler'in sahip olduğu tarihsel coğrafi görüntü kaybolmaya başlamıştır.

Esenler, 1950'den itibaren sanayinin bölgesi niteliği kazanmasıyla birlikte nüfus bakımından artış göstermeye başlamıştır. 1950 yılında 312 olan nüfus, 1960'a gelindiğinde 3.482'ye, 1965 yılında ise 10.709'a ulaşmıştır. Sur dışında bulunan çok sayıda köyde olduğu gibi, bu tarihlerde belediye statüsü kazanmış olan Esenler'deki asıl önemli gelişme, 1965-1970 yılları arasında yaşanmış ve nüfus 1970 yılında 31.382'ye yükselmiştir (Özgüç, 1975, s.142). Sanayi kuruluşları 1970'lerde konutlarla iç içe

geçerek birçok bölgeyle birlikte Esenler'e doğru yayılmaya başlamıştır. Bu yıllarda adeta Bayrampaşa'nın devamı niteliğinde olan Esenler, sanayi faaliyetlerin artmasıyla beraber idari ve mekansal açıdan İstanbul'un içinde kalmıştır. Sanayi, önceki yıllarda olduğu gibi bu gelişmelerde de başrol oynamıştır (Tümertekin, 1997, s.74). İşçilerin sanayi kuruluşlarında çalışmaya başlamasıyla birlikte Esenler'in nüfusunda büyük oranda bir artış görülmüş ve bu nüfus artışı zamanla bölgede gecekondu mahallelerinin ortaya çıkışına zemin hazırlamıştır. Esenler'e ilk yerleşenler, temel barınma ihtiyaçlarını karşılamak maksadıyla, yoğunluklu olarak kamu arazilerini veya henüz yerleşim bulunmayan alanları işgal ederek bölgeye yaşamaya başlamışlardır. Yapılaşmanın yoğun olarak yaşandığı bu dönemde, nüfus yapısında 1924 yılındaki mübadele ile gerçekleşen değişimi Esenler'deki arazilerin mülkiyet sahipliği noktasında hukuki bir boşluğun ortaya çıkmasına yol açmıştır. Bu durum aynı zamanda 1970'lerde dışarıdan gelmiş olanların bölgede daha büyük bir serbestiyet içinde yerleşmelerine imkan vermiştir.

Esenler, 1975'lere doğru büyük bir kontrolsüzlük içinde ve belediye sınırların uzağında olmanın da etkisiyle plansız bir şekilde büyümüş ve kimi mahallelerde gecekondulaşma oranı (özellikle Nene Hatun, Davutpaşa, Yavuz Selim) son derece yüksek bir seviyeye ulaşmıştır (Ejder, 1975, s.4). Eski sayfiye yerlerinin ve tarımsal alanların neredeyse tamamının gecekondu alanlarına dönüştüğü Esenler, yoğun göçlerin de etkisiyle çok sayıda mahallenin (Namık Kemal, Mimar Sinan, Davutpaşa, Yavuz Selim, Fevzi Çakmak, Nene Hatun, Kazım Karabekir, Fatih) ortaya çıktığı bir semt haline gelmiştir. İmar ve konut yasalarına uyulmadan yapılan gecekondu inşaatı girişimlerinin yoğun biçimde devam ettirildiği bu yıllarda, ortaya çıkan çeşitli temel kentsel gereksinimlerin neticesinde ulaşım, su, elektrik, posta, yerel teşkilatlanma gibi kamu hizmetleri de yavaş yavaş Esenler'e ulaşmıştır. Bu yıllar için merkezi iş alanı olarak tanımlanan bir bölgeden bahsetmek henüz mümkün olmasa da, özellikle Atışalanı, Davutpaşa ve İstanbul caddeleri üzerinde çeşitli atölye tipi imalathaneler başta olmak üzere ticari faaliyetler ve bununla bağlantılı küçük ölçekli çeşitli ekonomik faaliyetler ortaya çıkmaya başlamıştır.

Esenler'de kaçak yapıların yol açtığı çarpık kentleşme, devamlı olarak göçlerle beslenirken, mekansal yayılım kuzeye doğru Atışalanı ile birleşmiş ve bölgen nüfusu 1980 yılında 110.773'e çıkmıştır. Özellikle, Tem Otoyolu'nun Esenler'in tam ortasından geçmesi ile beraber, (ulaşım koşulları sınırlı olan Atışalanı ve çevresinde ulaşımın

binalarda ticari faaliyetlerle iç içe geçmiş atölye tipi endüstriyel faaliyetlerin sürdürüldüğü, bir çeşit yalancı şehirleşmenin işaretlerini taşıyan bir bölge haline gelmiştir.

Bu tarihlerde ekonomik alanların büyümesine doğru orantılı olarak şehrin ticari çekirdeği daha güçlü biçimde ortaya çıkmıştır. Atışalanı ve Davutpaşa caddeleri başta olmak üzere bazı uzun caddeler yer yer önemli bir ticari şerit karakterine bürünürken, Esenler'in kuruluş noktası olan Dört Yol ise merkezi iş alanına dönüşmüştür. 2000'lere yaklaşılrken; coğrafi mekanda sanayi, konut ve ticaret alanları birbirinden daha belirgin biçimde ayrılmıştır. Başlangıçta ağırlıklı olarak sur içinde faaliyette bulunan yüzlerce ticaret ve sanayi kuruluşu, bu süreçte Esenler'in kuzeyinde kurulmuş olan Tekstilkent ve Giyimkent'e taşınmıştır. 2018'de nüfusu¹² 444.561'e ulaşan Esenler, çarpık bir şehir görüntüsüne kavuşarak, ülkede nüfusun en yoğun nüfuslu olduğu bölgelerden biri haline gelmiştir.

4.1.2 Esenler İlçesinin Kentleşme ve Planlama Süreci

Esenler; göç, kentleşme ve kentlileşme çalışmaları açısından ideal bir sosyal laboratuvar durumundadır. Son 20 yılda çok hızlı bir şehirleşme süreci yaşayarak nüfusu 2 kattan fazla artan Esenler, 1990'lara kadar ekonomik sebeplerle göçenlerin mekânı olurken, bu tarihten sonra terör sebebiyle İstanbul' a gelenlerin ilk sığınacağı ilçelerden olmuştur (Adıgüzel 2012, s. 204).

Çağımızda evrensel bir olgu niteliği taşıyan kentleşme değişik boyutları ve görünimleri olan bir süreçtir. Genel görünümüyle nüfusun kırdan kente göçmesi veya yer değiştirmesi biçiminde beliren ve toplumun nüfus yapısını değiştiren bir süreç, demografik bir olgudur. Fakat kentleşme; sadece bir nüfus hareketi olayı değil, ülkenin teknolojik düzeyinde, ekonomik, sosyal ve kültürel yapısında da gerçekleşen değişmelere koşut olarak ve onların bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Kente göç ile başlayan nüfus devriminin kentin belirli kesimlerinde kararlılık kazanmasına kadar devam eden bu

¹² Türkiye İstatistik Kurumu – TÜİK. www.tuik.gov.tr

süreç içinde, yeni kentliler değişik evrelerden geçerek kentin sürekli yerlisi haline gelirler (Turgut 2002, s. 389).

Kentleşme hareketleri ekonomik, teknolojik, siyasal ve sosyo-psikolojik unsurların etkisi altında oluşur. Esasında, bu dört başlık altında toplanan kentleşme unsurlarını birbirinden kesinlikle ayırmak olanaklı değildir. Her biri bir diğerinden etkilenen, ve birbirlerinin içinde olan etmenlerdir. Ekonomik etmenlerden bir bölümü, köyde yaşayan nüfusu köyden göç etmeye iten, tarım yapan kesimin içinde bulunduğu koşullardan kaynak almaktadır. Gerek sanayi devriminin getirdiği değişiklikler, gerekse tarıma egemen olan koşullar, kentleşmenin hızlanmasını teknolojik gelişmelerle birlikte sağlamışlardır. Artan üretimin kentleşmede rol oynaması, ürünün kolay ve ucuz taşınmasını sağlayacak teknolojik araçların gelişmesine bağlıdır. Çeşitli düzeylerde verilen siyasal kararlar, yönetimin yapısının özellikleri, hukuk kurumlarından bazıları ve uluslararası ilişkiler de kentleşmeyi özendirici nitelikler taşıyabilir. Sosyo-psikolojik etmenler, köy ve kent yaşam biçimleri, ölçünleri arasındaki ayrımlardan kaynak alır. Bunlara genellikle kentlerin çekici özellikleri olarak da bakılır. Gerçekten, kentlerin sahip olduğu toplumsal ve kültürel imkanlar ve hizmetler oldukça çekicidir. Kentlerin özgür ortamı, daha geniş bir kümenin üyesi olma hissi, kentli olmanın gururunu paylaşma, bu etmenlerden başlıca olanlarıdır. Kimi yerlerde ise, köyden kente yapılan göç, belli bir toplumsal aşağılık duygusunu ortadan kaldıran bir “yükseliş” olarak kabul edilir (Keleş 2012, s. 35-40). Esenler’de de kentleşme hareketleri ekonomik, teknolojik, siyasal ve sosyo-psikolojik etmenler doğrultusunda oluşmuştur.

Esenler’ in planlama sürecine bakıldığında, 13.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 Uygulama İmar Planı kullanımına, bu tarih itibarıyla geçildiği görülmektedir. 2013 yılına değin kullanılmakta olan planlar, hisseli bölüntülü alanlarda yapılan ıslah ve ifraz uygulamaları neticesinde oluşturulan ve yapımı 1988 yılından 1995 yılına kadar devam eden Islah İmar Planları üzerine temellenen 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planlarından oluşmaktadır. İlçenin 13.03.2013 tarihinden önce kullanımda olan 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planları, 1996-1999 tarihleri arasında tasdik edilerek, her biri Islah İmar Planı üzerine temellenmiş ve bütünlük arz etmeyen parçacıl niteliktedir. Bu durum bize Esenler’ in planlama sürecinin ne durumda olduğunu gösteren en önemli ipuçlarından

biridir. Sancılı bir kentleşme ve planlama sürecine sahip olan Esenler; gecekondulaşma ve hisseli mülkiyet olgusunun yarattığı şehirleşmenin Islah İmar Planlarıyla tasdik edilmesi nedeniyle günümüzde birçok mülkiyet probleminin yanı sıra, kamulaştırma problemleriyle de karşı karşıya kalmıştır. Bu problemler Esenler’ in hem mekânsal hem de sosyo-ekonomik yapısını önemli ölçüde etkilemiştir. 2013 yılına kadar yerinde bir tabirle plansız planlanmaya çalışan Esenler, kentleşme ve kentlileşme hususunda önemli ölçüde sarsılmıştır. 2013 yılına değin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile pek çok bölgede uyuşumsuz olan ve Islah İmar Planları üzerine temellenen 1/1000 ölçekli meri plan kullanımına devam edilmiştir. 13.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, 15.06.2009 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, 04.12.2002 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Esenler Tem Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planı’na uyularak hazırlanmıştır.

4.1.2.1 1980-2000 Yılları Arasında Esenler

Geçmişte küçük bir Rum köyü olan ve Osmanlı döneminde Balkan göçmenlerinin yerleştirilmesiyle büyüyen Esenler, özellikle 1970lerden sonra hızlı bir nüfus artışı yaşamıştır. 1970 ile 1980 yılları arasında Esenler’ in nüfusu neredeyse üç katına çıkarken, 1980 ile 1990 arasında iki katından fazla artmıştır. Bu hızlı nüfus akışı, ekonomik, sosyolojik, kültürel ve başka birçok sorunun yanında kentsel mekânda da oldukça kalıcı sorunlara yol açmıştır (Taşçı 2012, s.180). Göçenlerin barınma ihtiyaçlarına yönelik geliştirdiği gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma olgusu ve bu olguya koşut olarak gelişen hisseli alanlardaki çarpık yapılaşmanın, çeşitli İmar Affı uygulamaları ile yasallaştırılmasıyla, Esenler bu karmaşanın tam ortasında kalmıştır. Osmanlı döneminde sayfiye yeri olan Esenler’ de 1980lere gelindiğinde bu izleri görmek mümkün değildir.

Ankara, İstanbul, İzmir gibi büyük kentlerde gecekondulu göçmen nüfusun kent içindeki ağırlığının 1970lerden başlayarak artması, bu nüfusun seçimle iş başına gelen kent yönetimleri açısından önemli bir “oy deposu” olarak görülmesine neden olmuştur. Böylece, bu grupların kente eklenme ve yaşadıkları alanlardaki yaşam kalitesini yüceltme mücadeleleri, farklı siyasal partilerce önemli bir seçim yatırımı olarak gizli ya da açık biçimde desteklenmiştir (Kaygalak 2009, s. 26).

Esenler’ in 1994 yılında ilçe olmasıyla birlikte ilk belediye başkanı seçilen Mehmet Öcalan, o yıllarda Esenler’ e ilişkin şunları söylemiştir:

“Esenler kaçak inşaat alanıydı o yıllarda. Sular akmaz, çamurdan yürünmez. Ama en büyük problemimiz kaçak inşaatlardı. Bütün müteahhitleri topladım. Onları uyardım, bundan sonra kimse bu işlere girişmeyecek diye. İmarlı inşaatlar yapacaksınız diye sıkı bir şekilde uyardım. Herkes ruhsatlı bina yapacak diye tembihledim. Bir imar planı yaptık, üç katları beşe çıkardık. Kaçak inşaat yapılmasın diye. Buna rağmen kaçak inşaat yapmaya çalışanlar vardı. En büyük mücadelemiz bunlarla oldu” (Güldal ve Uçar 2013, s.251).

Esenler’ e ait ilk 1/1000 ölçekli İmar Planı ve ilk 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 20.07.1981 tarihinde İller Bankası tarafından yapılmıştır. Bu planlarda Atışalanı Bölgesi yer almamaktadır. Islah İmar Planı sürecine kadar bu planlar kullanılmış, 12.12.1988 tarihinde onaylanan ilk Islah İmar Planıyla, 1995 yılına kadar, hisseli alanlarda yapılan ifraz uygulamaları neticesinde, fiili duruma göre şekillenen Islah İmar Planları kullanımı devam etmiştir. 12.10.1990 yılında yapılan Atışalanı İmar Planı, Esenler’ de 3194 sayılı İmar Kanunu’ na göre yapılan ilk plandır. 1996 yılında Esenler Revizyon İmar Planı’ nın onaylanıp, kullanıma geçilmesiyle Islah İmar Planı süreci sona ermiş, 13.03.2013 tarihine kadar Esenler’ de meri plan kullanımı devam etmiştir. Bu tarihe kadar kullanımda olan Esenler ilçesinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları 1996-1999 yılları arasında tasdik edilmiştir.

Esenler’ de kentsel mekânın bugünkü haline gelmesinde etken amillerin neler olduğunu araştırılmasına dair yapılan görüşmelerde ise 1970’ ten önce ilçeye yerleşmiş olan Nihat Yılmaz ve Mustafa Kayıkçı ile yapılan görüşmelerde şu hususların ön plana çıktığı anlaşılmıştır. Nihat Yılmaz konuyla ilgili olarak şunları söylemiştir (Taşçı 2012, s.178):

“Esenler 1969 senesinde 150 haneydi. Esenler ne zaman ki köy statüsünden çıktı, o zaman saha genişledi ve herkes istediğini yaptı. Hiç kimse yapana neden yapıyorsun demedi. Sonunda da Esenler böyle bir yer oldu.”

Mustafa Kayıkçı ise muhtarların büyük sorumluluğundan bahsederek şu hususlara dikkat çekmiştir (Taşçı 2012, s.179):

“Esenler’ in çarpık yapılaşmasının en büyük sebebi muhtarlardır. O zaman en yetkili kişiler olan muhtarlar arazileri parselleyip sattılar. Biz de buradan önce bir tarla aldık, sonra da tarlayı satıp parselasyonu olan bir arsa aldık, üzerinde tek katlı bir ev inşa ettik. Evin caddeye bakan odasını da bakkal olarak açtık. O bakkal Esenler’ in ilk bakkalıydı. Daha sonra ihtiyaca göre binayı büyüttük. İlk yaptığımız tek katlı binanın mimari çizimini Satiye Sancar isimli bir abla elindeki çubukla yaptı. Biz de o çizime göre ev inşa ettik. 1983 senesine kadar bütün binalar bu şekilde yapılmıştır.”

Esenler’ e 1970 ten evvel yerleşmiş olan bu kişilerin açıklamaları, Esenler’ in mekânsal ve sosyo-ekonomik gelişimine ilişkin önemli bilgileri içermektedir. Göçen kişi, kentte kalıcılığını artıracak tek şeyin mülkiyet olduğunun farkındadır ve toprak parçası üzerinde ufak bir hisseye sahip olup, o anki barınma ihtiyacını giderecek bir yapı inşa etmiştir. Toprak parçası üzerinde ufak da olsa hisseye sahip olabilmeyi Özel Parselasyon Krokileri sayesinde vaat eden hep bir aracı var olmuştur. Bu aracı kişi; ya bir Emlak Komisyoncusudur, ya da buradaki açıklamada olduğu gibi bir muhtardır. Denetimden uzak, ihtiyaca göre üzerinde eklentiler yapılabilen, planlama ve mühendislik etiğinin olmadığı bir yapılaşmayla gelişen Esenler’ in temelleri işte bu yıllarda atılmıştır (Ünlü 2014, s105).

Şekil 4.4’ de Esenler’in 1960lı yıllardaki durumunu gösteren eski bir fotoğraf yer almaktadır.

Şekil 4.4: Esenler 1960 (Köyiçi mevki)



Kaynak: Esenler Belediyesi Basın ve Yayın Müdürlüğü Arşivi

1980-2000 yılları arasında Esenler’ in kentleşme ve planlama sürecinin sahip olduğu önemli gelişmelerden bir tanesi de Esenler Otogarı’dır. Esenler’ in kentsel gelişiminde önemli bir öneme sahip olan bugün Bayrampaşa ilçe sınırında kalan “Esenler Otogarı” (ilk adıyla “Altın-tepe veya Altın-tepesi Otogarı” 1986 yılında projelendirildikten sonra, 1987’ nin ortalarında inşa edilmeye başlandı. Bayrampaşa ve Esenler ilçeleri arasında bulunan “Ferhatpaşa Çiftliği” nin yerine inşa edilen otogarın yapımı yaklaşık 7 yıl sürdü. Projelendirildiği yıllarda ismi “Ferhatpaşa Otogarı” olarak da anılmaktaydı. İlk açıldığı yıllarda, dünyanın en büyük otogarı unvanını taşıdı. Açılışı 29 Ekim 1993’ de planlanan Otogar, O-2 Otoyolu’ na bağlantı yolunun inşasının uzaması nedeniyle gecikti ve ancak 6 Mayıs 1994’ de tam teşekküllü olarak hizmete girebildi (Güldal ve Uçar 2013, s. 190). İstanbul Avrupa yakası şehirlerarası otobüs terminalinin Topkapı’ dan Esenler’ e taşınması ilçenin göç alma hızını artırıcı etkide bulunmuştur. Bunun neticesinde ise Esenler İstanbul’ a gelenler için bir ilk yerleşim yeri olmuştur. İstanbul’ un diğer ilçelerinden belirli illerden gelenlere göre baskın nüfus grupları oluşmuşken, Esenler için durumun böyle olmadığı görülmektedir. Bayrampaşa’ ya yapılan otogarın Esenler’ yerleşimi hızlandırdığı, bunu ise başta toplumsal yapı olmak üzere birçok şeyi olumsuz anlamda etkilediği, ilçenin eski yerleşimcileri tarafından da dile getirilmektedir. Nihat Yılmaz, konuyla ilgili düşüncelerini şu şekilde dile getirmiştir (Taşçı 2012, s.168):

“Otogar yapılmadan önce Esenler farklıydı, altın gibi bir yerdi. Otogardan önce burada kimse evinin ve dükkanının kapısını kilitlemezdi. Otogar yapıldı, Esenler’ in işi bitti. Çünkü ilk gelen Esenler’ e geldi.”

Mustafa Kayıkçı ise otogarın Esenler üzerindeki etkilerine dair şunları söylemiştir (Taşçı 2012, s.169):

“Otogardan önce biz burada kapımız açık yatardık. Otogar buraya gelmeden hiç kimse evini ve dükkânını kilitlemezdi. Dükkânlarda kepenk denilen şeyler yoktu. Annem okur-yazar olmadığı için paraları tanımazdı ve dükkânımıza gelip alışveriş yapan müşterilere para çekmecesini açıp, verdikleri paranın üstünü almalarını isterdi. Kimse bir kuruş fazla para almazdı. Otogar Esenler’ i kötü anlamda çok etkiledi. Otogardan sonra ilk kez sahte para Esenler’ e geldi ve biz sahte para ile dolandırıldık”

Esenler’ in toplumsal yapısını sarsmasının yanı sıra yapılaşma kalitesini de önemli ölçüde etkileyen Esenler Otogarı, geçici yerleşim maksadıyla, İstanbul’a gelen göçenlerin ilk ayak bastığı şehir olması ve Bayrampaşa’ dan farklı olarak ulaşım aksının daha rahat olması nedeniyle barınma ve geçinmenin mekanı olarak hep ilk tercih sebebi olmuştur.

Otogarın önemli bir taşıyıcı unsur olmasının da etkisiyle, sürekli yeni göç almaya devam eden Esenler ilçesi, yeni gelen göçmenlerin “köylü”, “geri kalmış”, “gelişmemiş”, eleştirilerine maruz kalmayacağı bir bölgedir. Çünkü herkes göçmendir. Herkes sonradan geldiği için, aslında herkes yabancısıdır. Bu yaklaşımı “yabancıya yabancı yoktur, herkes Esenlerlidir” diye de yorumlayabiliriz. Burada “İstanbulluluk” diye bir üst kimlikten bahsedilmesi zordur. Ancak Esenlerli olmak vardır. Yaşam kalitesi çok düşük de olsa, hemşehri ve akrabalarıyla bir arada olmak için Esenler’ de yaşamak tercih edilmektedir (Adıgüzel 2012, ss. 205-206).

4.1.2.2 2000 Yılı ve Günümüze Kadar Olan Dönemde Esenler

1999 yılında gerçekleşen Marmara Depremi sonrasında, İstanbul'daki planlama ve yapılaşmalar konusunda yayınlanmış genelgeler neticesinde, 19.07.2000 tarihinde Esenler ilçesinin de dâhil olduğu bölgede, Nazım İmar Planı yapılmasına karar verilmiş ve Esenler Tem Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planı 04.12.2002 tarihinde onaylanarak, kullanıma hazır hale gelmiştir. Ancak, Esenler söz konusu Nazım İmar Planı'na uygun 1/1000 ölçekli plan yapımını ancak 2013 yılında tamamlayabilmiştir. Bu plan öncesinde kullanımda olan 1/1000 ölçekli planlar, Islah İmar Planları üzerine temellenen meri planlardır ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile birçok alanda uyumsuzdur.

Esenler' de mevcut donatı ve konut ilişkisi incelendiğinde, planlama alanı içerisinde yapılaşmanın yatayda daha fazla gelişemeyeceği ve donatı eksikliği dikkati çekmekte, ortalama parsel büyüklüğünün 170 m² olduğu görülmektedir (Esenler Belediyesi, İmar Müdürlüğü 2018). Bu durumun ortaya çıkmasında, Özel Parselasyon Krokilerine göre hisseli alanlarda gerçekleşen düzensiz yapılaşmanın etkisi çok büyüktür.

13.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'ndan önce Esenler'e ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, 1996 ve 1999 yılları arasında yapılmıştır. Söz konusu planların onayından sonra Esenler genelinde yıllar itibariyle alınan inşaat ruhsat sayısı ve iskân sayısı değerleri incelendiğinde, çok büyük farklar olduğu ortaya çıkmaktadır. Özellikle 2000 yılı ve öncesinde yapılara ilişkin 1089 adet inşaat ruhsatı alınmasına karşın sadece 4 adet iskân alınmıştır. Yapıların inşaat ruhsatına aykırı olmasının nedenleri arasında en çok öne çıkan durum, kat adetlerinin planda ön görülen kat yüksekliğinden daha fazla yapılmasıdır. Kat adedinin yasalara aykırı yapılmasına bağlı olarak, Esenler' de meri uygulama imar planının öngörüsünden çok daha fazla nüfus bulunmaktadır (Esenler Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 2018). Esenlerdeki binaların yasal durumu Tablo 4.1 'de gösterilmiştir.

Tablo 4.1: Esenler ilçesi binaların yasal durumu

Toplam Bina Sayısı	30.089	100%
Ruhsatlı Bina Sayısı	5.674	19%
Ruhsatsız Bina Sayısı	24.415	81%
İskânlı Bina Sayısı	1.421	5%

Kaynak: Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

4.2 6306 SAYILI KANUN VE ESENLER İLÇESİ

2000’li yıllarda gecekondulaşmanın yoğun ve doğal yıkım riski yüksek olduğu, ekonomik ömrünü doldurmuş kentsel alanların bulunduğu bölgelerde (özellikle İstanbul, İzmir ve Ankara gibi şehirlerde), merkezi-yerel yönetimlerin özel sektörle (kısmen sivil toplum kuruluşlarını da içine alarak) işbirliğine dayanan çok sayıda kentsel yenileme uygulaması hayata geçirilmiştir. Örneğin İstanbul’da Sulukule, İzmir’de Yeşildere ve Kadifekale, Ankara’da Portakal Çiçeği Vadisi ile Dikmen Vadisi projelerinde olduğu gibi. Bu süreçte, toplumun giderek genişleyen kesimleri arasında bilhassa kentsel dönüşüm projelerine yönelik istekler politik bir talebe dönüşmeye başlamıştır. Kentsel yenileme bu tarihlerde yönetsel müdahalelerin de etkisi ile, ağırlıklı olarak göç sonucunda yapılaşmış kentsel bölgelerde, plansız büyümenin ortaya çıkardığı problemler ve çürümelere yönelik bir çözüm olarak kabul gören “kentsel dönüşüm projeleri” adı altında yürütülmeye çalışılmıştır. Esenler’deki planlı gelişim, 2010 yılından itibaren çeşitli mahallelerde (özellikle semt ölçeğinde) uygulanmaya başlanan kentsel dönüşüm projeleri ile ağırlık kazanmıştır. Esenler’de gecekondulaşmanın yol açtığı kentsel çevre dönüşümü, bir dizi ana etkenin neticesinde meydana gelmiştir. Temel olarak çarpık kentsel gelişme ve büyüme her ne kadar belli bir takım politik ve ekonomik kararların 1960- 2000 yılları arasında yerel ve merkezi yönetimler tarafından desteklenmesiyle ortaya çıkmış olsa da, çarpık kentsel büyümenin insan-mekan kullanımından doğan farklı nedenleri de mevcuttur. Bunların başında Esenler’in belediye sınırları dışında kalması nedeniyle oluşan otorite boşluğu sonucunda hızlı bir şekilde İstanbul’a eklenirken, bölgede

mekansal arazi kullanımına ilişkin planlamaların bilimsel ilke ve kriterlere uygun şekilde yapılmaması gelmektedir. Diğer önemli nedenleri ise, Esenler’de arazinin kentsel kamu hizmetleri için savurganca kullanılması ve yeni karayolları ağı oluşturulurken (Tem Otoyolu’nun Esenler’in ortasından geçmesi) arazinin plansızca istimlak edilmesi şeklinde sıralamak mümkündür. Fakat şunu da vurgulamak gerekir ki, fiziki mekanın bu şekilde yapılaşmış kentsel çevreye dönüşmesinde, Esenler’e yönelik yakın geçmişte gerçekleşmiş büyük göç dalgalarının belirgin bir etkisi söz konusudur.

Esenler’deki kentsel büyüme ve gelişme sürecinde meydana gelen ve kentsel yenileme hareketinin ortaya çıkmasına kaynaklık eden başlıca nedenler şu şekildedir:

- a) Bölgede ekonomik, toplumsal ve kültürel açıdan kentsel ortamın oluşmasında engel teşkil eden mekansal sorunlar.
- b) Farklı kullanımlarla iç içe geçmiş, köhneleşmiş ve ekonomik kullanım ömrünü doldurmuş olan yapılar.
- c) Kent yaşamını yansıtan fonksiyonların ortaya çıkmasına rağmen yaşam kalitesinin düşmeye devam etmesi.
- d) Altyapının yeterli olmayışı ve fiziki mekânlarda karşılaşılan tıkanıklıklar.
- e) İmar ve mülkiyete ilişkin sorunlar.
- f) Esenler'in jeolojik olarak 2. dereceden deprem bölgesinde yer alıyor olması (yapı stokunun yaklaşık yüzde 70’lik bir kısmı yapı ömrünü tamamlamış bulunmakta).
- g) Şehir halkının kentsel alan dâhilinde daha kaliteli yaşam koşullarına erişim talebinin artması.
- h) Gün geçtikçe azalan kentsel arazi ve yapı değerlerini dönüşümle (ekonomik güdüler) artıma isteği
- i) Yaşam kalitesinin artırılmak istenmesi.

2000’lere doğru Esenler’de gecekondü yapımı tamamen durdurulmuş olup, mevcut yapılar iyileştirilmeye başlanmıştır. Önceki yıllarda olduğu gibi çoğalan nüfusun baskıyla 2 veya 3 katlı konutlar ve gecekondular, yıkılarak blok apartmanlara dönüştürülmüştür. Bu yoğun yapılaşma süreci, çeşitli kentsel kullanımları mevcut olan yapıların inşasına da yol açmıştır. Yine de konutların plansız ve düzensiz olması Esenler’deki çarpık kentsel

görünümü değiştirmediği gibi, 2010'lara kadar kentsel mekânı iyileştirmeye dönük ciddi bir girişimde de bulunulmamıştır. Fakat, özellikle bu tarihten sonra Esenler'de semt ve yapı ölçeğinde planlı kentsel yenileme uygulamalarına dönük gelişmeler başlamıştır.

4.2.1 Esenler Riskli alanlar

Esenler ilçesinde 5 alan 6306 sayılı kanun kapsamında riskli alan edilmiştir;

Oruçreis Mahallesi Kamulaştırma Alanı: Esenler ilçesi, Oruçreis Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 72.558 m²'lik alandaki mülkiyet sorunları, söz konusu yapılaşmanın yenilenememesi ve mevcut alanın sağlıksız, kaçak, deprem riski taşıyan binaları barındırması sebebiyle 19.04.2010 tarih ve 1930 sayılı Başbakanlık olurları ile kamulaştırma kararı alınmıştır. TOKİ ile Esenler Belediyesi arasında 07.09.2012 tarihinde ana protokol imzalanmıştır. Daha sonra 2013/4442 sayılı Bakanlar Kurulu kararına istinaden 26.04.2013 tarihli ve 28629 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürölmesi Hakkındaki Kanun kapsamında "Riskli Alan" ilan edilmiştir. Protokol kapsamında bölge için Oruçreis Kamulaştırma Projesi Çalışmaları başlatılarak arazi tespit ve analiz çalışmaları tamamlanmış olup Toplu Konut İdaresinin vekâletiyle kamulaştırma işlemleri Esenler Belediyesince devam etmektedir. Şekil 4.5 'de Oruçreis mahallesi kamulaştırma alan sınırı gösterilmiştir.

Şekil 4.5: Oruçreis Mahallesi kamulaştırma alan sınırı



Kaynak: Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (2018)

Oruçreis Gecekondu Önleme Bölgesi: Oruçreis Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 4,6 hektarlık alanın kaçak, sağlıksız ve deprem riski taşıyan binalardan meydana gelmesinden dolayı 775 sayılı kanun kapsamında 30.11.2011 tarihinde TOKİ tarafından “Gecekondu Önleme Bölgesi” ilan edilmiş ve, 2013/4577 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı’na istinaden 28.04.2013 tarihli ve 28631 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun çerçevesinde “Riskli Alan” ilan edilmiştir. Esenler Belediyesi ile TOKİ işbirliği doğrultusunda çarpık yerleşim alanlarının tasfiye edilerek modern standartlarda kentsel bir alanın inşası maksadıyla 07.09.2012’de protokol imzalanmıştır. Söz konusu alan Ada-1 ve Ada-2 olarak etaplandırılarak, Ada-2’de bulunan hak sahipleriyle uzlaşma yoluna

gidilmiştir. Uzlaşma sağlayan hak sahiplerinin konut kuraları çekilmiş olup, 262 konutun 208 adedi kura çekimi sonucunda hak sahiplerine teslim edilmiştir. Transferi sağlanan hak sahiplerinin eski metruk yapılarının yıkım işlemi tamamlanmıştır. Kuradan artan daireler ise Kentsel Dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere TOKİ ile yapılan protokol kapsamında Esenler Belediyesi mülkiyetine geçmiştir. 2. Etapın ise Kentsel Tasarım Projesi ve İmar Planları tamamlanmış olup 2. Etapta yer alan hak sahipleriyle uzlaşma görüşmeleri tamamlanmıştır. Uzlaşmayan hak sahiplerine yönelik hukuki işlem başlatılmıştır. Şekil 4.6 ‘da Oruçreis Mahallesi gecekondü önleme bölgesi alan sınırı gösterilmiştir.

Şekil 4.6: Oruçreis Mahallesi gecekondü önleme bölgesi alan sınırı



Kaynak: Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (2018)

Havaalanı Mahallesi Riskli Alan: Söz konusu alan; Havaalanı Mahallesi’nde 22 pafta 977, 726, 715, 699, 708, 704, 1123, 1124, 1169, 1181 parseller, 664 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 parseller, 1095 ada 1-2 parseller ve 1096 ada 1 parsel içerisinde 71.821 m²’lik bir alandır. 6306 sayılı kanun gereğince 25.06.2012 tarihli 2012/83 karar numaralı Esenler Belediye Meclisi Meclis Kararı ile “Afet Riski Altındaki Yapı Alanı” olarak belirlenip 07.10.2012 tarihli 2012/3791 karar sayılı Resmi Gazetede Bakanlar Kurulu Kararı ile “Riskli Alan” ilan edilmiştir. İnşaatı tamamlanan konutlar için Mayıs 2016’da yapılan kura çekilişlerinin ardından hak sahipleri 2016 Haziran ayında depreme dayanıklı

ve nitelikli konutlarına yerleşmişlerdir. Proje kapsamında hak sahiplerine 1403 konut ve 32 işyeri teslim edilmiştir. Şekil 4.7 ‘de Havaalanı Mahallesi çalışma sınırı gösterilirken, Şekil 4.8 ‘de teslim edilen konutların Fotoğrafına yer verilmiştir.

Şekil 4.7: Havaalanı Mahallesi çalışma sınırı



Kaynak: Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (2018)

Şekil 4.8: Havaalanı Mahallesi kentsel dönüşüm konutları



Kaynak: <https://www.esenler.bel.tr/Content.aspx?CategoryID=32&ContentID=3846> (Erişim Tarihi: 19.03.2019).

Tuna Mahallesi Riskli Alan: Esenler ilçesi, Tuna Mahallesi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanu'nun 2. maddesine göre 24/09/2012 tarihinde Bakanlar Kurulu tarafından riskli alan olarak belirlenmiş ve 07.10.2012 tarih ve 28434 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak riskli alan ilan edilmiştir. Söz konusu alanda tapu olup yeri olmayan hak sahiplerinin hisseleri TOKİ tarafından kamulaştırılmış olur 03.12.2018 tarihinde ön görüşmeler başlamıştır. Şekil 4.9 'da Tuna Mahallesi kentsel dönüşüm alanı gösterilmiştir.

Şekil 4.9: Tuna Mahallesi kentsel dönüşüm alanı sınırı



Kaynak: Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (2018)

Çiftehavuzlar Mahallesi Kentsel dönüşüm alanı; Esenler İlçesi, Çiftehavuzlar Mahallesi sınırlarında bulunan yaklaşık 8,3 hektarlık alan 775 sayılı kanun kapsamında 30.11.2011’de TOKİ tarafından "Gecekondu Önleme Bölgesi" ilan edilmiştir. Ardından 2013/4577 sayılı Bakanlar Kurulu kararına istinaden 28.04.2013 tarihli ve 28631 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun çerçevesinde “Riskli Alan” olarak kabul edilmiştir. Şekil 4.10 ‘da kentsel dönüşüm alanı sınırı gösterilmiştir. Çiftehavuzlar Mahallesi Riskli alana alt başlıklarda detaylı bir biçimde ele alınacaktır.

Şekil 4.10: Çiftehavuzlar Mahallesi kentsel dönüşüm alan sınırı



Kaynak: Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (2018)

4.2.2 Esenler Rezerv Alanlar

Tuna Mahallesi Rezerv Alan: Atışalanı Tuna Mahallesinde 1,64 hektarlık bir alan 16/11/2015 tarih ve 11479 sayılı Çevre ve Şehircik Bakanlığı onayı ile 'Rezerv Yapı Alanı' ilan edilmiştir. Ancak söz konusu rezerv alana ilişkin herhangi inşai faaliyet ve / veya planlama çalışması yapılmamıştır. Şekil 4.11 'de söz konusu alan gösterilmiştir.

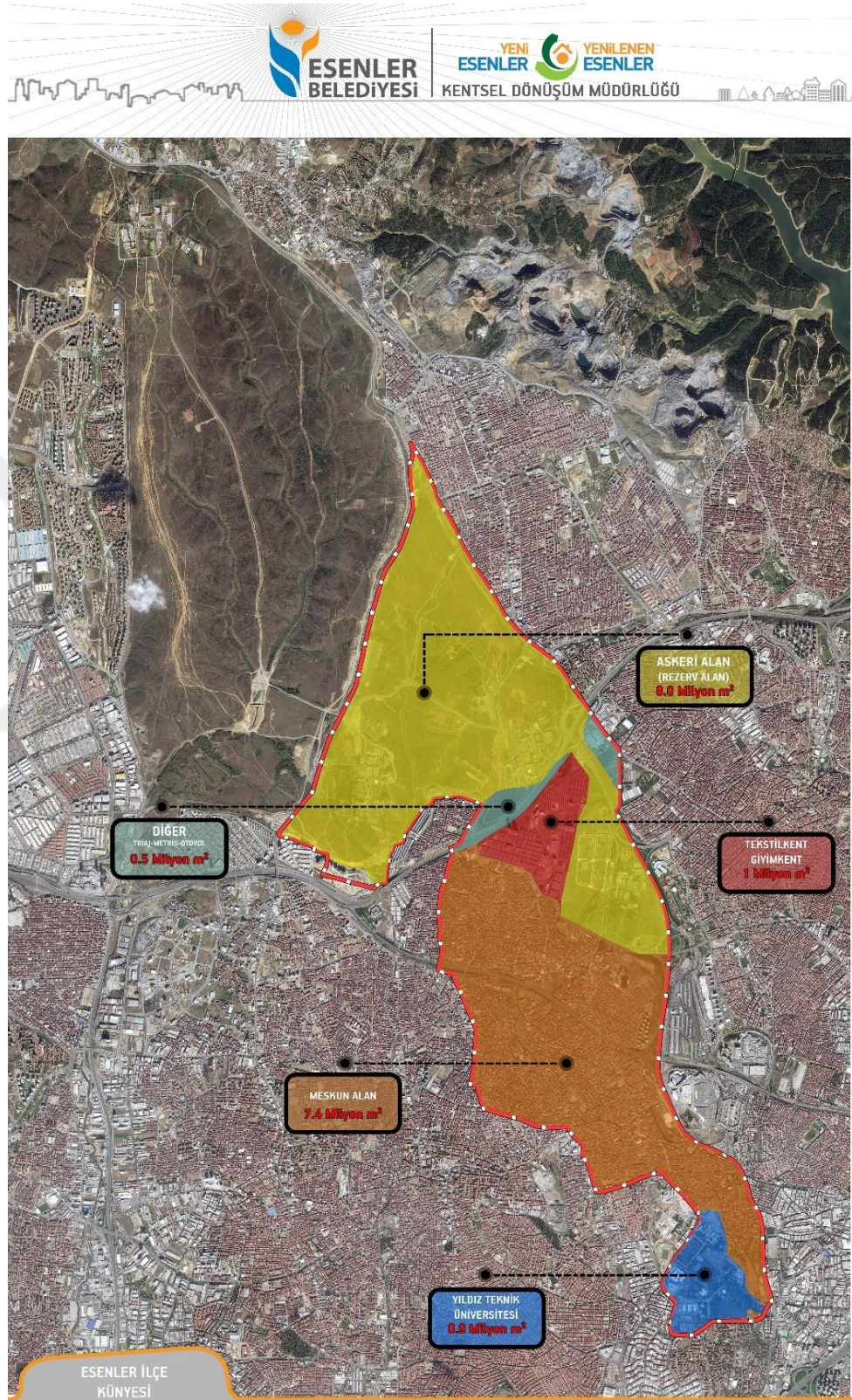
Şekil 4.11: Esenler Tuna Mahallesi rezerv alanı



Kaynak: Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (2018)

Esenler Rezerv Alanı: 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile; İstanbul’da bulunan ruhsatsız, iskansız ve afet riski altındaki alanları tasfiyesini sağlamak, olası afet riskini bertaraf etmek üzere yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2. Maddesinin 1. Fıkrasının (c) bendi kapsamında Bakanlık Makamının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı Olur ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiştir. Bahsi geçen Rezerv Alanda (Şekil 22) Esenler İlçe sınırında yer alan ve Milli Savunma Bakanlığına tahsisli 1562 Ada 1 Parsel, 1562 Ada 8 Parsel, 189 Parsel, 1128 Parsel, 1131 Parsel, 1186 Parsel, 1198 Parsel, 1199 Parsel, 1200 Parsel ve 6154 Parsel sayılı taşınmazların Esenler Belediyesine devredilmesi hususunda, Milli Savunma Bakanlığı ile protokoller imzalanmıştır. Bu protokoller kapsamında Milli Savunma Bakanlığı'na ait askeri hizmet binalarının, yeni askeri birliklerine inşa edilerek transferi gerçekleştirilecektir. Ayrıca, Esenler sınırları içerisinde yer alan ve yukarı belirtilen Milli Savunma Bakanlığına tahsisli parseller Belediyeye devredilerek, İlçe genelinde riskli yapıların transferi sağlanacaktır. Şekil 4.12 ‘de söz konusu alan gösterilmiştir.

Şekil 4.12: Esenler rezerv alanı



Kaynak: Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (2018)

4.2.3 Esenler'in Riskli Yapı Stoğu

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan veya yıkılma ya da ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı riskli yapı olarak tanımlanmıştır.

İstanbul genelindeki riskli yapı tespitleri sonucunda hazırlanmış olan raporların incelenmesi ve onaylanması hususunda İstanbul'daki tüm büyükşehir ilçe belediyelerine 07.03.2014 tarih ve 178669 barkod sayılı T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü yazısı ve yazı ekindeki 06.03.2014 tarih ve 1658 sayılı Bakan Olur'u ile yetki devredilmiştir. İlgili kanun çerçevesinde gerçekleştirilen riskli yapı tespitleri yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın lisans verdiği firmalara bildirilen taleplerle başlangıç almaktadır. Bu talepler doğrultusunda, lisanslı firmalar yaptıkları çalışmaların sonucunda yapının depreme dayanıklılığına ilişkin risk raporunu belediyelere sunmaktadır. 07.03.2014 tarihinden 2018 yılına değin Esenler Belediyesi'ne yapılan riskli yapı başvuruları tablo 4.2 'deki gibidir.

Tablo 4.2: Esenler İlçesi mahalle bazında riskli yapı başvuru sayısı

MAHALLELER	2014 YILI	2015 YILI	2016 YILI	2017 YILI	TOPLAM
BİRLİK MAHALLESİ	18	35	21	12	86
ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ	0	0	0	0	0
DAVUTPAŞA MAHALLESİ	14	31	26	11	82
FATİH MAHALLESİ	40	46	35	32	153
FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ	27	37	20	15	99
HAVAALANI MAHALLESİ	4	25	11	15	55
KAZIMKARABEKİR MAHALLESİ	20	41	28	14	103
KEMER MAHALLESİ	17	29	25	19	90
MENDERES MAHALLESİ	17	34	29	29	109
MİMAR SİNAN MAHALLESİ	11	18	20	12	61
NAMIK KEMAL MAHALLESİ	11	29	15	12	67
NENE HATUN MAHALLESİ	28	34	25	13	100
ORUÇ REİS MAHALLESİ	8	36	27	15	86
TUNA MAHALLESİ	17	59	46	63	185
TURGUT REİS MAHALLESİ	13	41	36	24	114
YAVUZ SELİM MAHALLESİ	0	7	6	3	16
TOPLAM	245	502	370	289	1406

Kaynak: Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (2018)

Yapı ölçeğinde yenileme sayısı her mahallede farklılık göstermektedir. Örneğin, Tuna ve Fatih Mahallelerinde az katlı ve ekonomik ömrünü doldurmuş binaların sayıca fazla olması, riskli yapı başvuru sayısının artmasına yol açmıştır. Bununla beraber, Yavuz Selim Mahallesi'nde yapı ölçeğinde yenilemelerin daha az olmasındaki başlıca sebep, buradaki kentsel arazi kullanımının ağırlıklı olarak kamu hizmetlerine ayrılmış olması ve mahallenin yüzölçümünün küçük olmasıdır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, kira/taşınma yardımları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 01/12/2014 tarih ve 9469

sayılı bakanlık oluru ile belediyelere aktarılmıştır. İstanbul Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 30/01/2015 tarih ve 800 sayılı yazısı ile kira yardımlarını, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 20/01/2015 tarihli kira yardımı uygulamaları kılavuzu esas alınarak ilçe belediyelerinin incelemesi talep edilmiştir. Esenler Belediyesince aylık bazda kira/taşınma yardımı yapılan hak sahibi sayısı Tablo 4.3 'deki gibidir;

Tablo 4.3: Esenler İlçesi aylık bazda kira/taşınma yardımı yapılan hak sahibi

	YARDIM TÜRÜ	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
2015	KONUT KİRA YARDIMI	-	-	-	157	234	360	391	431	486	524	554	556
	İŞ YERİ KİRA YARDIMI	-	-	-	20	31	45	45	45	45	45	45	45
	KONUT TAŞINMA YARDIMI	-	-	-	22	14	14	13	14	10	6	4	-
	İŞ YERİ TAŞINMA YARDIMI	-	-	-	-	-	2	1	-	1	-	-	-
2016	KONUT KİRA YARDIMI	1060	1172	1234	1324	1369	1395	1441	1502	1535	1131	1052	886
	İŞ YERİ KİRA YARDIMI	45	45	45	48	48	48	48	48	48	28	20	20
	KONUT TAŞINMA YARDIMI	13	17	13	22	5	5	6	9	6	7	12	5
	İŞ YERİ TAŞINMA YARDIMI	3	-	-	1	2	-	1	-	-	-	-	-
2017	KONUT KİRA YARDIMI	921	945	937	902	942	980	965	943	974	921	900	913
	İŞ YERİ KİRA YARDIMI	6	6	6	4	3	3	4	4	5	2	2	3
	KONUT TAŞINMA YARDIMI	22	14	15	6	12	15	23	14	22	12	5	17
	İŞ YERİ TAŞINMA YARDIMI	1	1	1	-	-	1	-	0	0	-	-	-

Kaynak: Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (2018)

Esenler İlçesinde, yapısına risk raporu alıp 6306 sayılı kanun kapsamında yapısını yenileyen hak sahiplerine yapılan kira/taşınma yardımı bedeli Tablo 4.4'deki gibidir:

Tablo 4.4: Yıl bazında ödenen kira/taşınma yardımları

YILLAR	TOPLAM YARDIM MİKTARI
2015	3.574.868,36 TL
2016	9.135.997,92 TL
2017	8.985.902,97 TL
TOPLAM	21.696.769,25 TL

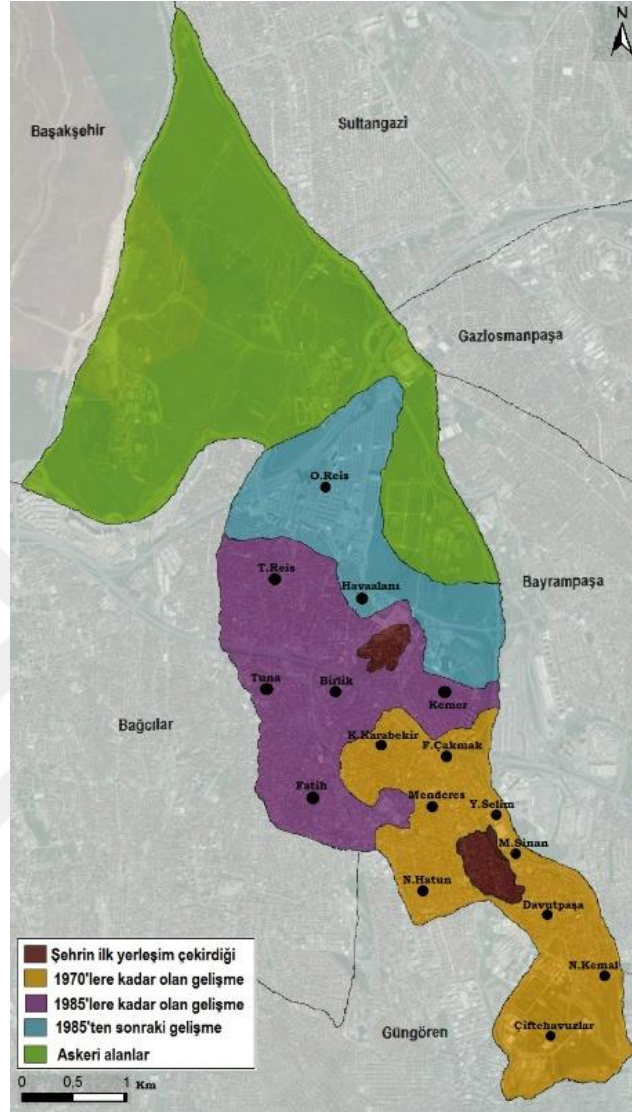
Kaynak: Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (2018)

4.3 ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI İÇİN BİR SÜREÇ YÖNETİM MODELİ

4.3.1 Çiftehavuzlar Mahallesi Mekansal Gelişimi

Esenler ilçesinin ilk yerleşmeleri Atışalanı ve Köy içi mevkiileridir. Çiftehavuzlar Mahallesinin de içinde yer aldığı Yerleşim 1970'lere kadar bu bölge etrafında gelişmiştir. (Şekil 4.16)

Şekil 4.13: Esenler İlçesi mekansal gelişim



Kaynak: Yulu, A., 2017. Esenler’de Şehrsel Yanileme. *Coğrafya Dergisi*. 35 (2017), s33.

Çiftelavuzlar Mahallesi Esenler ilçesinin çeperinde 4 ilçe sınırının kesiştiği alanda yer almaktadır. Doğusunda Bayrampaşa İlçesi, batısında Güngören İlçesi, Güneyinde ise Zeytinburnu İlçesi yer almaktadır. Esenler ilçesi sınırları Kuzeyden güneye uzayan bir alanda şekillenmiş olup Çiftelavuzlar Mahallesi bu şeklin güneyinde yer almaktadır (Şekil 4.17).

Şekil 4.14: Çiftedavuzlar Mahallesinin Esenler ‘deki konumu



Çiftedavuzlar mahallesinin kıymetlendiren iki temel husus vardır, bunlardan birincisi Yıldız Teknik Üniversitesi Davutpaşa Kampüsü mahalle sınırları içerisinde, ikincisi ise Atatürk Havalimanı – Yenikapı metro hattı (M1) buradan geçmektedir. Çiftedavuzlar mahallesinin en önemli ulaşım aracı bu metro olup Davutpaşa durağı kullanılmaktadır (Şekil 4.15)

Şekil 4.15: İstanbul M1 metro hattı



Kaynak: <https://www.metro.istanbul/Hatlarimiz/HatDetay?hat=M1A> (Erişim Tarihi: 24.03.19.2019)

Çiftehavuzlar Mahallesi, 15.05.2009 tasdik tarihli ve 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Meskûn Alan ve Üniversite Alanı sınırları içerisinde yer almaktadır. (Şekil 4.19). 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda meskun alanlarla ilgili geliştirilen planlama yaklaşımında, “Hedef 3. İstanbul’un Mekansal Gelişimini Çevresel, Ekonomik ve Toplumsal Sürdürülebilirlik Doğrultusunda Kentsel İşlevsel Bütünleşmeyi Sağlayacak Şekilde Kurgulamak” başlığı altında “Ana Strateji 4. Yerleşmelerin Yaşam Destek Sistemlerine ve Hassas Ekosistemlere Duyarlı Gelişmesini Sağlamak”, “Ana Strateji 5. Afetlere Karşı Duyarlı Kentsel Gelişmeyi Sağlamak” ve “Ana Strateji 6: Yerleşmelerin Tarihsel-Kültürel Değerlere Duyarlı Gelişmesini Sağlamak” stratejileri ile “Hedef 4. Yaşam Kalitesini Yükseltmek” başlığı altında “Ana Strateji 1. Yerleşim Alanlarında Mekansal Kaliteyi Yükseltmek” ve “Ana Strateji 2. Çevre Kirliliğini Önlemek” stratejileri tanımlanmıştır.

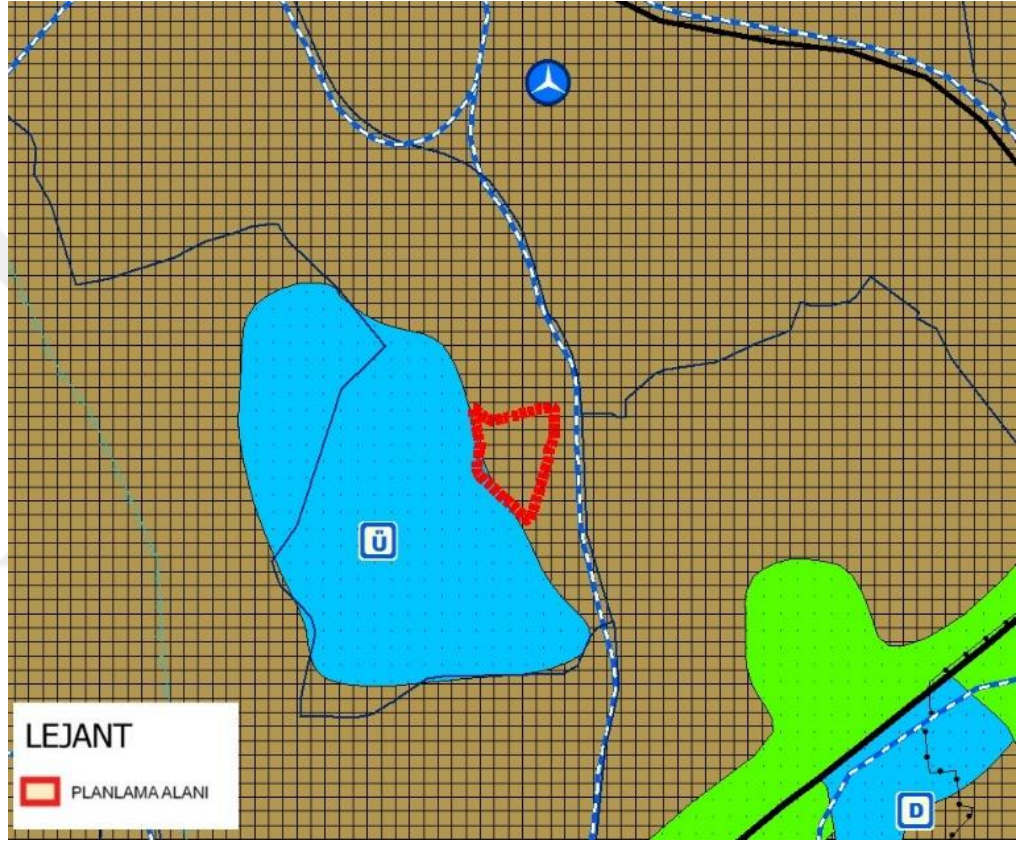
Ayrıca söz konusu planın Plan Uygulama Hükümleri başlığı altında “Meskun Alanlar” a yönelik:

“Bu alanlar konut ağırlıklı meskûn alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik alt yapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir.

Meskûn alanlar içerisinde ilgili kurumlarca sağlıklı olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir.

Meskun alanlardaki yoğunluk dağılımı; projeksiyon nüfusu, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri göz önüne alınarak şehircilik ilke ve planlama esasları dahilinde alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” ibaresi yer almaktadır. Şekil 4.16 ‘da Çiftehavuzlar mahallesinin 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı içindeki konumu gösterilmiştir.

Şekil 4.16:1/100.000 Ölçekli çevre düzeni planı içindeki konumu



Çiftehavuzlar Mahallesi 04.12.2002 tasdik tarihli ve 1/5000 Ölçekli Esenler Tem Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planında, kısmen konut alanı (K1=1200k/h), kısmen Açık ve Yeşil Alan, kısmen Yol Alanı, kısmen Dini Tesis Alanı, kısmen Sağlık Tesis Alanı, kısmen Resmi Kurum Alanı (İtfaiye Tesis Alanı), kısmen İlköğretim Tesis Alanı, kısmen Açık Otopark Alanı ve kısmen de Katlı Otopark Alanı'nda kalmaktadır. (Şekil 4.17).

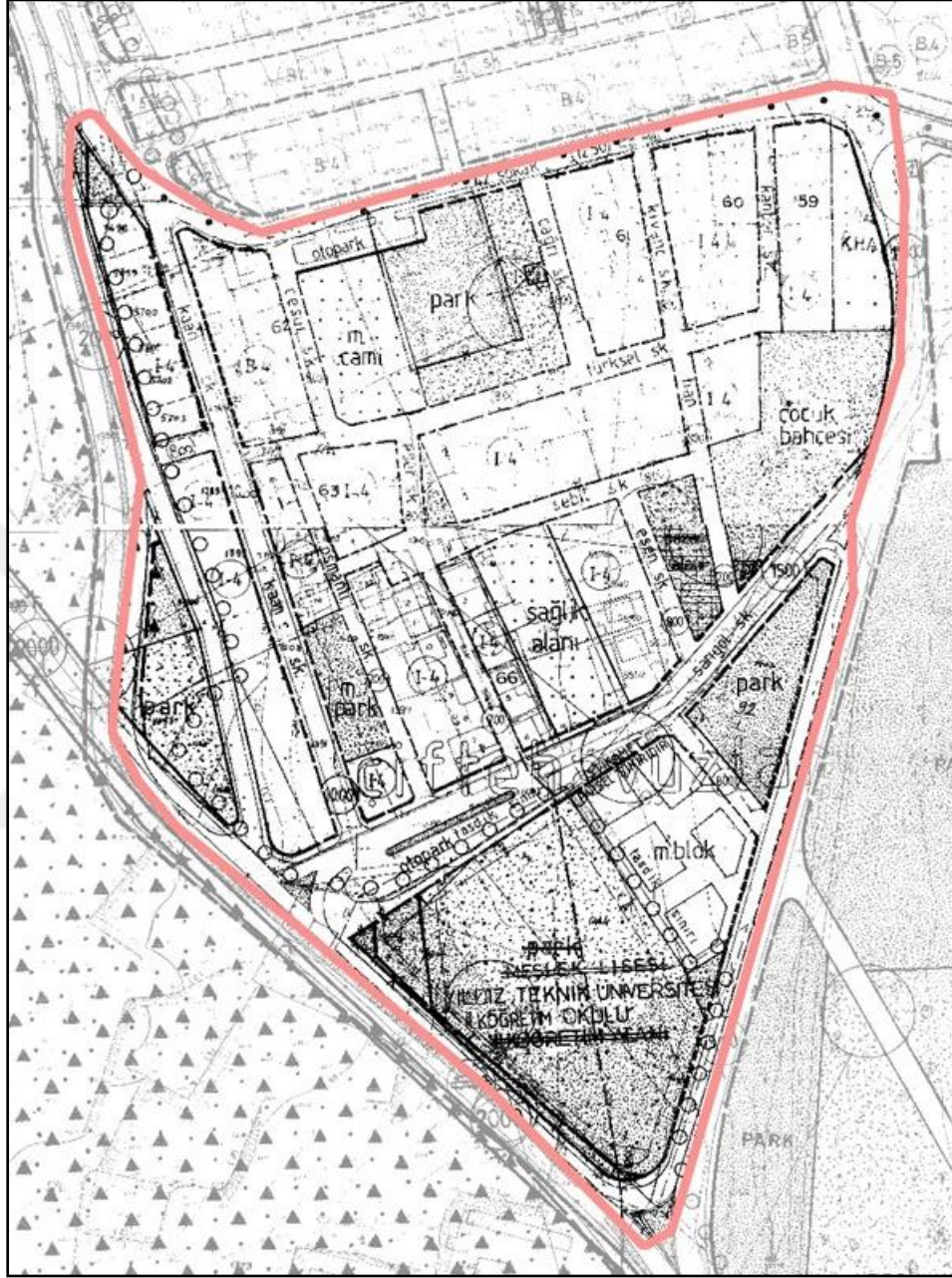
Şekil 4.17: 04.12.2002 Onanlı meri nazım imar planı



Kaynak: Esenler Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğü

Çiftehavuzlar Mahallesi 1/5000 Plana uyularak 25.02.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yıldız Teknik Üniversitesi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmıştır. (Şekil 4.18).

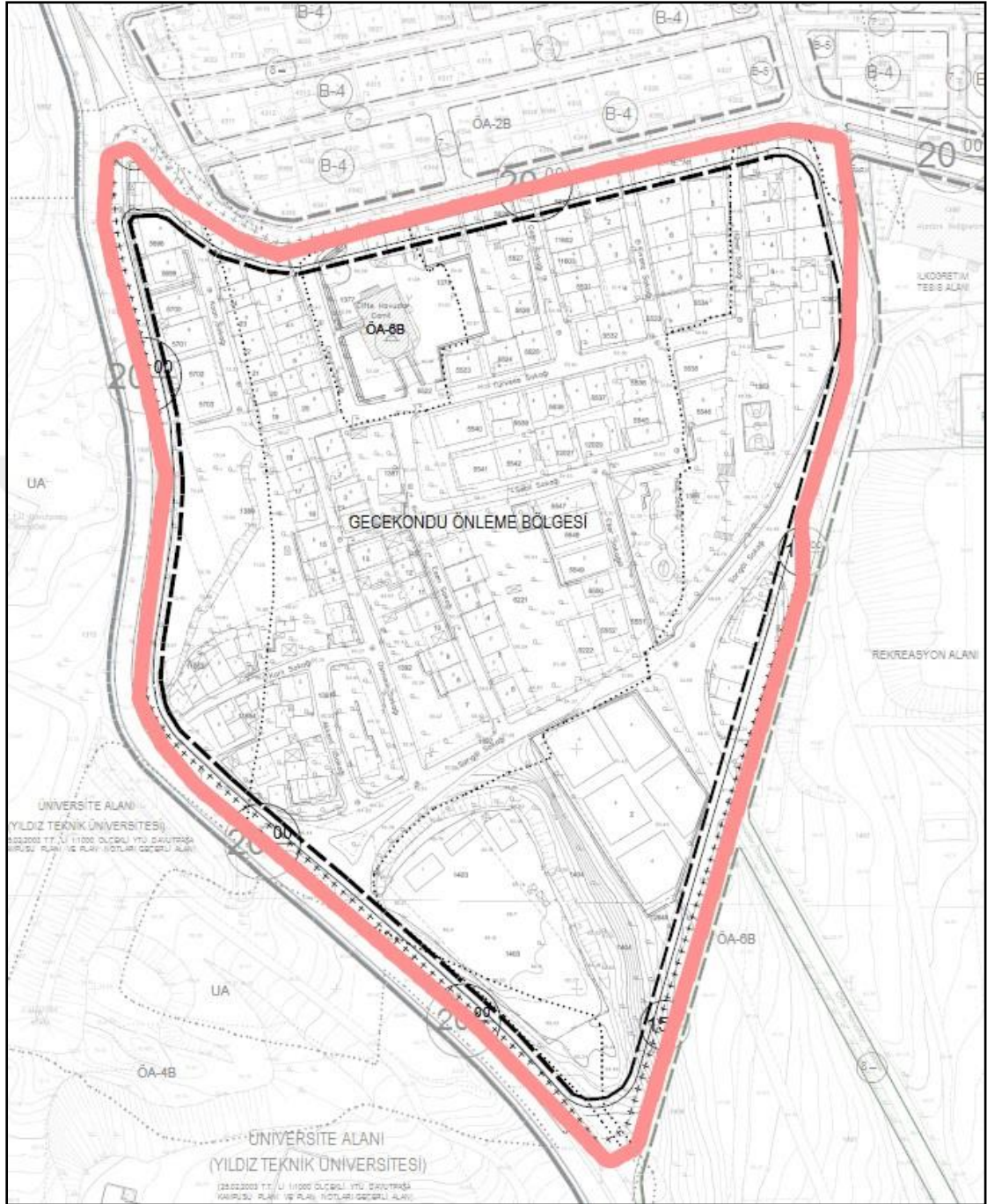
Şekil 4.18:1/1000 ölçekli Yıldız Teknik Üniversitesi uygulama imar planı



Kaynak: Esenler Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğü

Çiftehavuzlar Mahallesi 31.08.2010 tarih ve 4498 sayılı Esenler Belediyesi Başkanlık Makam Olur'u ile gecekondü önleme bölgesi ilan edilmiştir. Akabinde Esenler ilçesinin tamamını kapsayan 12.03.2013 tarihli tasdik 1/1000 ölçekli Esenler Uygulama İmar Planı'nda Gecekondü Önleme Bölgesi alanı içerisinde kalmıştır (Şekil 4.19).

Şekil 4.19:12.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenler uygulama imar planı



Kaynak: Esenler Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğü

Çiftelavuzlar mahallesinin arazi kullanımına bakıldığında, kuzeyinde cami doğusunda veterinerlik binası batısında itfaiye binası ve orta bölümünde sağlık ocağı yer almaktadır. Bunların dışında alanda bulunan yapıların yüzde 64'i Konut, yüzde 31'i Konut + Ticaret olarak kullanılmaktadır (Şekil 4.20).

Şekil 4.20: Çiftehavuzlar Mahallesi mevcut arazi kullanım durumu



Kaynak: Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

4.3.2 6306 Sayılı Kanun Ve Etkileri

Mahalle sınırları içerisindeki yaklaşık 8,3 hektarlık alan 775 sayılı kanun kapsamında 30.11.2011 tarihinde TOKİ tarafından "Gecekondü Önleme Bölgesi" ilan edilmiştir. Çiftehavuzlar Mahallesi 31.05.2012 tarihli resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 Sayılı Kanunun yaptırım gücü ve avantajları sebebiyle 2013/4577 sayılı Bakanlar Kurulu kararına istinaden 28.04.2013 tarihli ve 28631 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak “Riskli Alan” ilan edilmiştir.

6306 sayılı kanunun etkilerini değerlendirebilmek için söz konusu alanın hangi modelle dönüşümünün sağlanacağı önem arz etmektedir. Esenler Belediyesinin ilçe sınırları içerisinde yaptığı tüm dönüşüm çalışmalarında temel prensibi daireye karşılık daire, dükkana karşılık dükkân verilmektedir. Bu bağlamda hak sahiplerinin sahip oldukları bağımsız bölüm sayısında değişiklik olmamaktadır. Ancak dönüşüm neticesinde borç-alacak konusunda değişiklikler olmaktadır. Borç alacak ise gayrimenkulün kıymet taktir bedelinden, yeni yapılacak konutun yapı maliyetinin çıkarılmasıyla elde edilmektedir.

Kıymet taktir bedeli; proje alanında hak sahibi adına tespit edilen tüm taşınmazlara (arsa, yapı ve muhdesatlar, ağaç vs.) ilişkin TOKİ ve Belediye Başkanlığı (Belediye) tarafından oluşturulan Komisyon tarafından belirlenen bedeldir. Kıymet taktir bedeline etki eden temel unsurlar Tablo 4.5'te verilmiştir.

Tablo 4.5: Kıymet taktir bedeline etki eden temel unsurlar

ARSA DEĞERİ	TAPU HİSSESİ
	RAYİÇ BEDEL
BİNA DEĞERİ	TAPU CİNSİ
	BAĞIMSIZ BİRİM m2
	YAPI CİNSİ
	BULUNDUĞU KAT
	BİNA YAŞI
DİĞER DEĞERLER	BAHÇE DUVARI
	MÜŞTEMİLAT
	ORTAK KULLANIM ALANLARI
	AĞAÇLAR

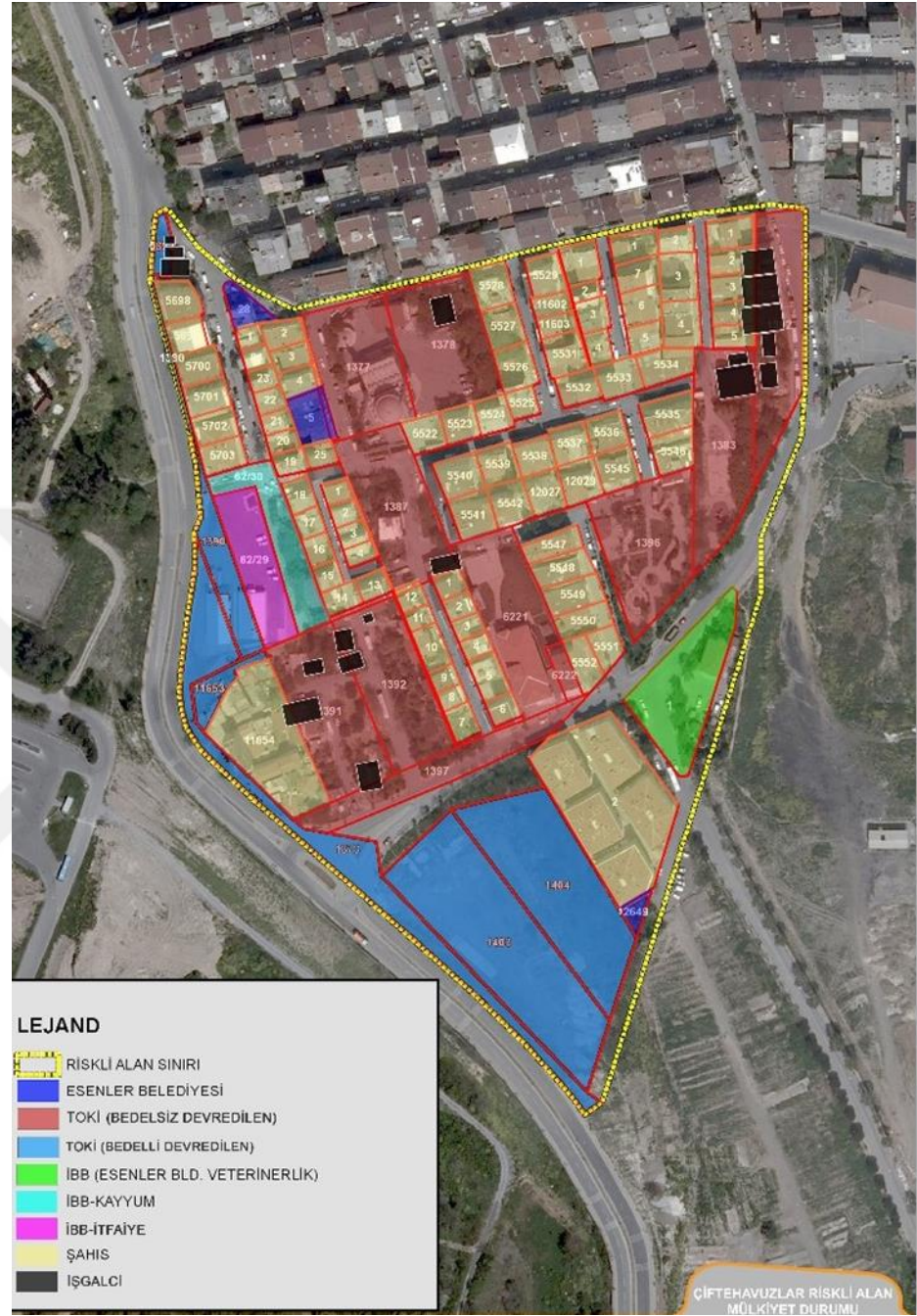
Çiftelhavuzlar Mahallesinde 4 çeşit yapı tipi vardır;

- a. Tapulu Kaçak Bağımsız Birim (Toprak tapulu, ruhsatsız yapılar)
- b. Kat Mülkiyetli Bağımsız Birimler
- c. Yapısı olup tapu olmayanlar (Hazine arazilerindeki işgalciler)
- d. Tapu Tahsisli Yapılar (2981 sayılı Kanun kapsamında)

Kıymet takdir bedeli hesaplanırken bu yapı çeşitleri çıkan bedeli etkilemektedir, kat mülkiyetli birimlerle toprak tapulu birimlere aynı çarpan uygulanmamaktadır. Bununla birlikte hazine arazisinde yapısı olanların arsa bedeli olmamaktadır. Bu dönüşüm modeli tezin konu olmadığından dolayı detaya girilmeyecektir.

Çiftelhavuzlar Mahallesinde kentsel dönüşümü cazip kılan en önemli unsurlardan bir tanesi de mülkiyet durumudur. Söz konusu alanın yüzde50,9 kamuya, yüzde34,9 şahsa aitken yüzde14,2 si tescil harici alandır. (Şekil 4.21 ve Tablo 4.6)

Şekil 4.21: Çiftelavuzlar Mahallesi mülkiyet paftası



Kaynak: Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Tablo 4.6: Çiftelhavuzlar Mahallesi mülkiyet tablosu

PARSEL BİLGİLERİ			
MÜLKİYET	ADET	ALAN (m ²)	
TOKİ (1377-1378 Parseller)	2	4,960.00	DİNİ TESİS ALANI
TOKİ (6221 Parsel)	1	2,345.69	SAĞLIK ALANI
TOKİ (1387 Parsel)	1	2,480.00	TAPU TAHSİS (581 m ²)
İBB (92 ADA 1 PARSEL)	1	2,042.00	VETERİNER BİNASI
İBB (62 ADA 29 PARSEL)	1	1,495.00	
ESENLER BELEDİYESİ (62 ADA 5-28 PARSEL, 12649 PARSEL)	3	390.22	
ŞAHİS	90	28,147.09	
TOKİ	12	27,847.00	
TOKİ (1390 PARSEL)	1	1,018.43	İTFAİYE ALANI
KAYYUM (62 ADA 30 PARSEL)	1	1,025.00	İTFAİYE ALANI
TESCİL HARİCİ ALAN	0	11,807.47	
		82,976.90	

Kaynak: Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Çiftelhavuzlar Mahallesinde hak sahiplerinin mülkleri maliyetinden değerlendirilirken alacakları konutların toplam inşaat maliyetinden verilmesi öngörülmektedir. Bu ise bir rant oluşturmaktadır; eski depreme dayanıksız yapılara karşın modern depreme dayanıklı mülkiyet problemlerinden arındırılmış proje cazip gelmektedir. Bundan sebeptir ki Çiftelhavuzlar mahallesinde satışa çıkan ilan sayısı erişim tarihinde 3 iken komşu olan Namık Kemal Mahallesinde 142 ilan, diğer komşusu Davutpaşa Mahallesinde 119 dur.¹³

Çiftelhavuzlar Mahallesi 6306 sayılı kanun kapsamında riskli alan ilan edildikten sonra konut fiyatlarında artış olmuştur. Kentsel dönüşüm beklentisiyle Çiftelhavuzlar mahallesinde satılık ilanına verilmiş bir daireye komşu mahalleleri olan Namık Kemal ve Davutpaşa Mahallelerinde aynı özelliklere sahip daireler arasında yaklaşık yüzde45 lik fiyat farkı oluşmuştur. (Tablo 4.7)

¹³ www.sahibinden.com , Erişim Tarihi: 11.04.2019

Tablo 4.7: Çiftehavuzlar Mahallesi'nin komşu mahalleleriyle satılık ilanların kıyası

	Oda sayısı	m2	Yapı Yaşı	Tapu Durumu	Fiyat	Fiyat/m2	Ortalama
Çiftehavuzlar Mahallesi	1+1	80	16-20	Hisseli Tapu	188,000 ₺	2,350 ₺	2,447.33 ₺
	3+1	125	16-20	Hisseli Tapu	309,000 ₺	2,472 ₺	
	3+1	125	16-20	Hisseli Tapu	315,000 ₺	2,520 ₺	
Davutpaşa Mahallesi	1+1	65	16-20	Hisseli Tapu	115,000 ₺	1,769 ₺	1,751.41 ₺
	2+1	75	16-21	Hisseli Tapu	152,000 ₺	2,027 ₺	
	3+1	120	16-20	Hisseli Tapu	175,000 ₺	1,458 ₺	
Namık Kemal Mahallesi	2+1	85	16-21	Hisseli Tapu	127,000 ₺	1,494 ₺	1,608.22 ₺
	2+1	90	16-22	Hisseli Tapu	185,000 ₺	2,056 ₺	
	3+1	120	16-23	Hisseli Tapu	153,000 ₺	1,275 ₺	

Çiftehavuzlar mahallesi'nin tamamının kentsel dönüşüm alanı olması, yapılacak projenin mahalle konseptli olmasına olanak sağlıyor. Esenler belediyesinin sunduğu proje örneklerinin, etrafının duvarlarla çevrili olmaması ve diğer ilçelerden ve komşu mahallelerden soyutlanmamış bir dönüşümü hedefliyor olması hak sahiplerine cazip gelmektedir. Bundan sebeptir ki proje alanında 853 taşınmaz olmasına karşın sadece 3 adet satılık ilanı vardır, bu da yaklaşık yüzde0,35 'e denk gelmektedir.¹⁴

Yapılması planlanan kentsel yenileme 6306 sayılı kanunun getirdiği avantajlardan da yararlanacaktır. 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliği 16. Maddesinde “Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 aydır. Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir.” İbaresıyla riskli alanda en fazla 36 ay kira yardımı yapılabileceği belirtilmiştir. Ancak aynı maddenin 8. Bendinde “İdare veya TOKİ, Kanun kapsamında yaptıkları uygulamalarda kendi bütçelerinden kira yardımı yapabilir.” İbaresıyla bu sınır kalkmaktadır. Yine aynı maddede “Maliklere, kiracılara ve sınırlı ayni hak sahiplerine, sahip oldukları veya kullandıkları Kanun kapsamındaki bütün yapılardan dolayı kira yardımı yapılabilir.” İbaresıyla her bağımsız bölüme kira yardımı yapılabileceği belirtilmiştir.

¹⁴ www.sahibinden.com , Erişim Tarihi: 11.04.2019

6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliği 6. Maddesinin 3. Fıkrasında ise “sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin beş katı kadar, kiracı olarak ikamet edenlere, işyeri işletenlere ve Kanun kapsamında taşınmazı anlaşma yolu ile kamulaştırılanlara iki katı kadar, defaten kira yardımı yapılabilir” İbaresiyile ikamet edilen daireler için ve işletilen işyerleri için taşınma yardımı yapılabileceği belirtilmiştir. Aynı maddenin 9. Fıkrasında “İlgili kurum veya gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaftır.” İbaresiyile kentsel yenileme çalışmalarında birçok muafiyetten yararlanılacaktır.

Çifte havuzlar mahallesinde 793 konut ve 63 işyeri, toplamda 853 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Esenler belediyesinin öneri projesinde toplamda 1282 bağımsız birim yapılması ön görülmektedir. Bu ise yoğunluğun yüzde50 oranında artması anlamını taşımaktadır. Esenler Belediyesinin ön gördüğü proje künyesi tablo 4.8 ‘de gösterilmiştir.

Çiftehavuzlar mahallesinde kamuya ait parsellerin toplam alanın yüzde65.1 ‘ini oluşturması, alanın az yoğun olması ve 6306 sayılı kanunun getirdiği ödenekler ve muafiyetler projeyi yapılabilir kılmaktadır. Ayrıca Esenler belediyesi kentsel yenileme alanlarında sadece kamu kurumlarıyla iş birliği yaparak süreci yönetmektedir, bu da hak sahipleri için güven teşkil etmektedir. Bunun yanı sıra söz konusu alanın riskli alan ilan edilmesi sebebiyle alandaki hak sahipleri konutlarına herhangi yatırım/bakım yapmamaktadır bu ise yaşam kalitesini düşürmektedir. 2011 yılından bu yana henüz uzlaşılmamış olunması, projenin ne zaman başlayıp biteceğinin belirsiz olması hak sahiplerinde tedirginlik yaratmaktadır. Bu anlamda süreç yönetiminin yapılmamasından kaynaklı hem zaman hem de kaynak kaybı söz konusudur.

Tablo 4.8: Çiftelhavuzlar Mahallesi öneri proje künyesi

ÇİFTEHAVUZLAR MAHALLESİ DÖNÜŞÜM KÜNYESİ		
	MEVCUT	ÖNERİ
PROJE ALANI (m ²)	71,871.00	71,871.00
KONUT ALANI (m ²)	72,850.00	109,005.00
TİCARET ALANI (m ²)	4,752.00	9,490.00
YAPI SAYISI	151	14
BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	853	1262
BAĞIMSIZ KONUT SAYISI	790	1116
BAĞIMSIZ TİCARET SAYISI	63	146
PARSEL SAYISI	114	5
ORTALAMA PARSEL ALANI (m ²)	630.00	14,374.20
SOSYAL DONATI ALANI (m ²)	4,269.00	18,500.00
TOPLAM Net İNŞAAT ALANI (m ²)	-	127,160.00
TOPLAM Brüt İNŞAAT ALANI	81,871.00	209,936.00
ORTALAMA EMSAL	21582	12816
HAK SAHİBİ KONUT SAYISI	790	710
SATILABİLİR KONUT SAYISI	-	406
HAK SAHİBİ TİCARET SAYISI	63	57
SATILABİLİR TİCARET SAYISI	-	89

4.3.3 Çiftelhavuzlar Mahallesiinde 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Kentsel Dönüşüm Uygulamasın Süreç Yönetimi Üzerine Model Önerisi

Ülkemizde birçok ülkeden farklı olarak kentsel dönüşüm ve yenileme uygulamalarının çıkış noktası afettir. 6306 sayılı kanun, bu noktadan hareketle ortaya çıkmış bir düzenlemedir. Genel yapısı itibariyle değerlendirildiğinde, idareye riskli alanlarda ya da risk taşıyan yapılarda kamu gücü kullanılarak bir dönüşüm uygulaması yapma olanağı tanıyan bir kurgusu olduğu söylenebilir. Kanuna ilişkin tartışmalı noktalar söz konusu olduğundan, 27 Şubat 2014 ve 15 Kasım 2017 tarihlerinde Anayasa Mahkemesi kararı ile, mülkiyet haklarını ve konut dokunulmazlığını açıkça ihlal eden birçok maddesi iptal edilmiştir. 6306 sayılı kanunun geçirdiği değişiklikler Tablo 4.9 ‘da gösterilmiştir. Ayrıca buna paralel olarak kanunun uygulama yönetmeliğinde de birçok değişiklik olmuştur (Tablo 4.10) ancak tezin konusu olmadığından dolayı içeriğe girilmemiştir. Yapılacak süreç modeli önerisi tezin yazıldığı tarihte yürürlükte olan haline göre yapılacaktır.

Tablo 4.9: 6306 Sayılı Kanuna ek ve değişiklik getiren mevzuat ve Anayasa Mahkemesi kararları

Değiştiren Kanunun / İptal Eden Anayasa mahkemesi Kararının Numarası	6306 Sayılı Kanun Değişen veya İptal Edilen Maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.: 2014/5 (Yürürlüğü Durdurma) sayılı Kararı	6,9 Maddeleri	01/03/2014
Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı	3 üncü maddenin birinci fıkrasının yedinci ve sekizinci cümleleri, 4 üncü maddenin birinci fıkrası, 5 inci maddenin beşinci fıkrasının birinci ve ikinci cümleleri	26/7/2014 tarihinden başlayarak üç ay sonra
	3 üncü maddenin dördüncü, yedinci fıkraları, 6 ncı maddenin dokuzuncu fıkrasının ikinci cümlesi ve 10 uncu fıkrası, 8 inci maddenin birinci fıkrası, 9 uncu maddenin birinci fıkrasının birinci cümlesi ve ikinci fıkrası	26/07/2014
6639	24 Maddesi	15/04/2015
6704	3,4,6,7 Ek Madde 1	26/04/2016
Anayasa Mahkemesinin 15/11/2017 tarihli ve E.: 2016/133, K.: 2017/155 sayılı Kararı	3 üncü maddenin yedinci fıkrası	11/01/2018
7139	24 Maddesi	28/04/2018
KHK 700	2, 3, 5, 6, 7, 8, Ek Madde 1	09/07/2018

Tablo 4.10: 6306 Sayılı Kanun uygulama yönetmeliğindeki değişiklikler

	Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
	Tarih	Sayı

	15.12.2012	28498
	Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin	
	Tarih	Sayı
1.	2.07.2013	28695
2.	25.07.2014	29071
3.	27.10.2016	29870
4.	28.07.2017	30137

6306 sayılı kanunda riskli alan ‘Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alan’ olarak tanımlanmıştır. Aynı kanunun uygulama yönetmeliğinde Riskli Alanın Tespiti başlığında 5. Maddesinde, riskli alan teklif dosyasının nasıl ve ne şartlarda sunulacağı belirtilmiştir. (Tablo 4.11).

Tablo 4.11: Riskli alan teklifi

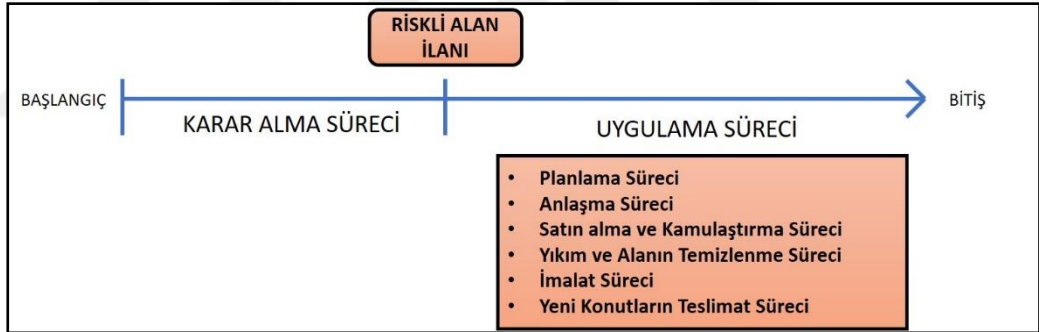
Bakanlıkça (Resen)	Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu yerlerde; * Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması, * İmar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması, * Altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması
	Üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65’i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda
TOKİ veya İdare (Resen)	Riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden ilgili bakanlıktan riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Bakanlığın uygun gördüğü talepler için, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı’nın görüşü alınarak, Bakanlar Kurulu’na teklif sunulur.

Gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri	Riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Bakanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.
--	---

6306 Sayılı kanunun 6. Maddesinin 1. fıkrası göre, “parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ’ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır. Açık artırma ile satışı yapılacak payların üzerindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında tapu kaydındaki haklar ve şerhler Bakanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir.” Kanun her ne kadar uzlaşma anlaşma kavramlarına vurgu yapıyor olsa da, aslında son derece bağlayıcı, zorlayıcı ve kısıtlayıcı bir yapısı söz konusudur. Kanun özellikle de Çevre ve Şehircilik Bakanlığına sınırsız yetki tanımlamaktadır. Bu sebeplerdendir ki, bir alanı ‘riskli alan’ ilan etmeden önce katılımcı ve uzlaşmacı dönüşümü sağlamak ve mülkiyet hakkının korunmasını sağlamak için bir ön çalışma yapılması gerekmektedir. Bir yer riskli alan ilan edildikten sonra kanunda çokça geçen 2/3 çoğunluk sağlanmadığı mühletçe mağduriyetler doğacaktır. Kanunun uygulama yönetmeliğinin 4. Maddesinde “Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini iki yıl süre ile geçici olarak durdurabilir. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde imar ve yapılaşma işlemlerinin geçici

olarak durdurulması bir yıl daha uzatılabilir.” İbaresiyile riskli alanlarda 3 yıl imarın durdurulabileceği belirtilmiştir. Bu ise 6306 sayılı kanunun ruhuna aykırı bir durumdur. Çünkü eğer bir yapı veya alan riskli ise 3 yıl süreyle o riskli alanda veya riskli binada yaşamak zorunluluğu doğuyor, olası bir afette imarı durdurulan alanlarda yaşanacak kayıplarda Bakanlık veya İdare sorumluluk sahibi olacaktır. Kanundaki bir diğer sorun ise eğer riskli alanda hiçbir şekilde 2/3 lük çoğunluk sağlanmadıysa ‘Riskli Alan’ dan nasıl çıkarılacağı belirtilmemiş olup bu da ayrıca bir sorunsalı doğurmaktadır. Bu durumda rıza olunmasa dahi tüm hak sahipleri anlaşmak zorunda kalacaktır. Bu sebeplerden 6306 sayılı kanuna göre süreç yönetimini riskli alan ilanından önce başlaması gerekmektedir. Bir alanın 6306 sayılı kanun kapsamında resen riskli alan ilanından önce; paydaşların katılımıyla karar alma sürecinin tamamlanması sonrasında riskli alan ilanı ve uygulama sürecinin devam etmesi doğru olacaktır. (Şekil 4.22)

Şekil 4.22: Öneri riskli alan uygulama zaman çizelgesi

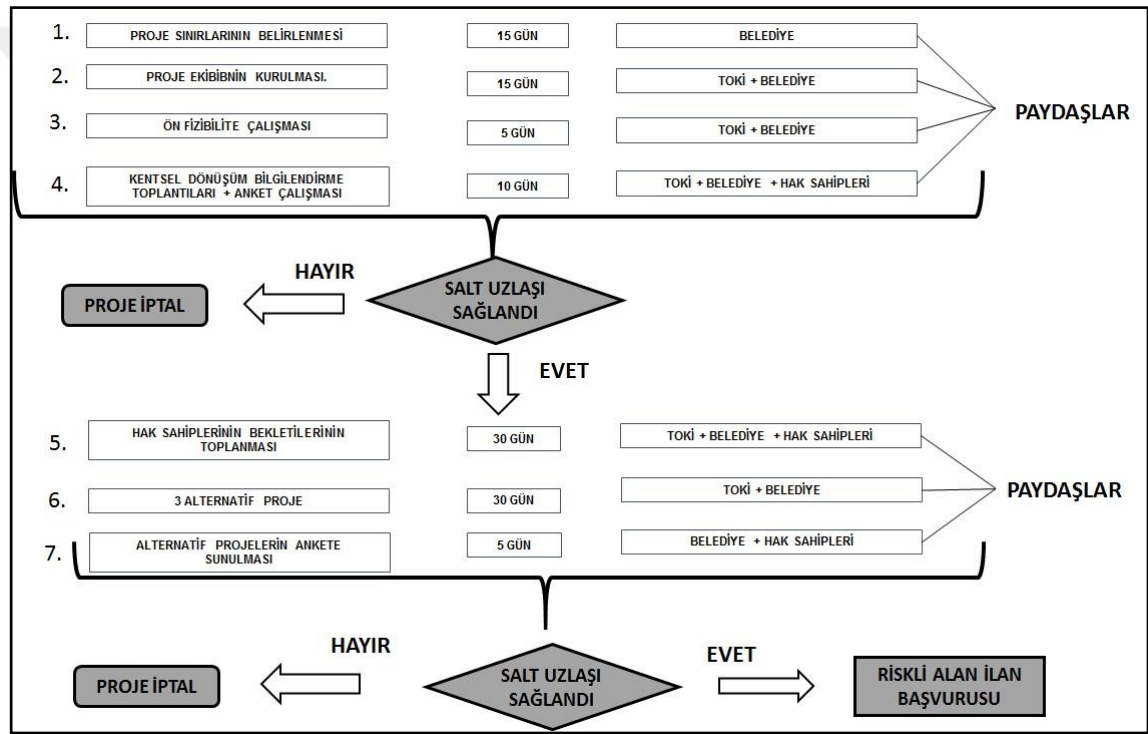


4.3.3.1 Karar Alma Süreci

Karar alama süreci bir alanın 6306 sayılı kanun kapsamında riskli alan ilan edilmeden önce paydaşların tamamının görüşlerinin alındığı, olası kentsel yenileme hakkında aydınlatıldığı ve bunu neticesinde kentsel yenileme başlamadan herhangi dayatma olmaksızın daha özgür karar verilen en önemli aşama olmalıdır. Ülkemizde 6306 sayılı kanun dahil tüm kentsel dönüşüm çalışmaları resen yapılmakta olup hak sahipleri anlaşmaya zorlanmakta, anlaşamayan durumlarda ise tüm proje etki eden olumsuzluklar yaşanmaktadır. Bir dönüşümün başarılı olabilmesi ve minimum sorunla bitirilmesi için

katılımcı kentsel dönüşüm olması önemlidir. Katılımcı kentsel dönüşüm; tüm paydaşların her aşamada fikirlerinin alındığı, projenin en başından en sonuna beraber ve şeffaf yürütüldüğü bir çalışmadır. Esenler Çiftelhavuzlar mahallesinde 3 paydaş vardır, ilki hak sahipleri, ikincisi Esenler Belediyesi üçüncüsü ise yüklenici olan TOKİ 'dir. Yapılacak bir kentsel dönüşüm çalışmasındaki en önemli süreç budur, burada sağlanacak uzlaşi tüm projeyi neticeye daha kolay taşıyacaktır. Öneri karar alma süreci Şekil 4.23 'de gösterilmiştir.

Şekil 4.23: Öneri karar alma süreci

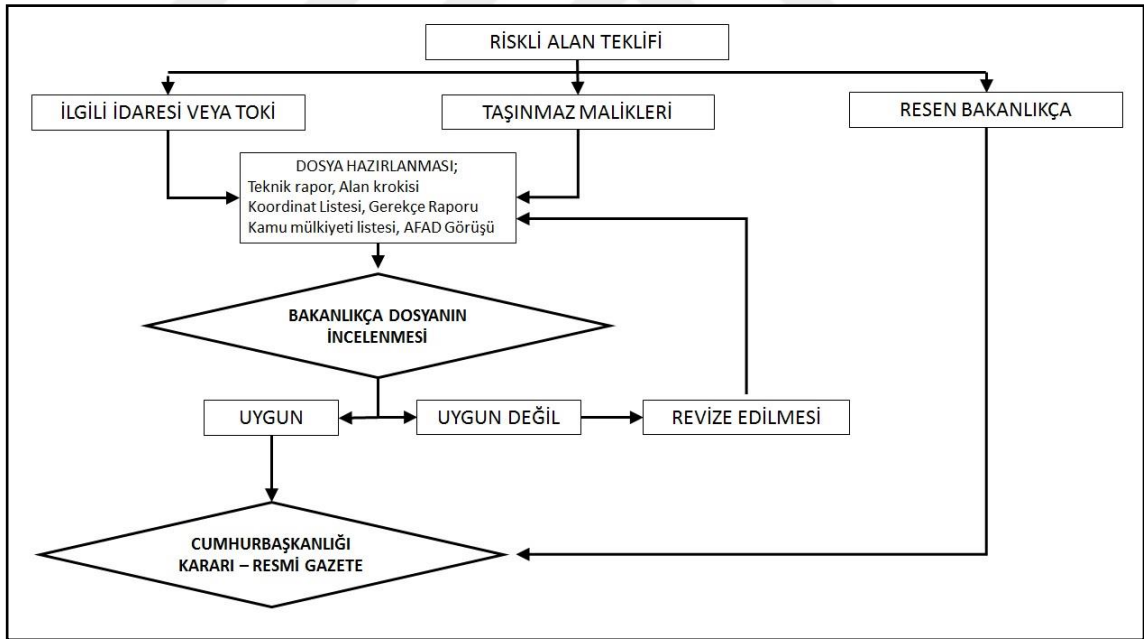


4.3.3.2 Riskli Alan İlanı

Riskli alan ilanı süreci 6306 sayılı kanun ve uygulama yönetmeliğinde belirtilmiştir. Kanun çıktığında riskli alanın tanımı 'Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan' şeklinde yapılmıştır. (Yukarıda Şekil x

‘de riskli alan belirleme süreci gösterilmiştir) Ancak 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 196. maddesi ile bu tanım ‘Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı’ olarak değiştirilmiştir. Yapılan son değişiklik riskli alan belirlenmesinde keyfiyet sorununu doğurmaktadır. Bir alanın riskli alan ilanında birden fazla görüş alınması ve birden fazla kurumun müdahil edilmesi gerekiyorken sadece Cumhurbaşkanının onaylaması doğru bir yaklaşım olmamıştır. Eğer bir yerde böylesine hayati bir karar veriliyorsa öncelikle ilgili belediyesinin ve/veya Büyükşehir Belediyesinin görüşü ve bununla birlikte Kültür ve Turizm Bakanlığının vd. Bakanlıkların da müdahil olması sağlıklı olacaktır. Mevcut kanun maddesinin tartışması bu tezin konusu olmadığı için değinilmeyecektir. Mevcut kanun üzerinden riskli alan ilan süreci şekil 4.24 ‘de gösterilmiştir.

Şekil 4.24: Riskli alan ilan süreci

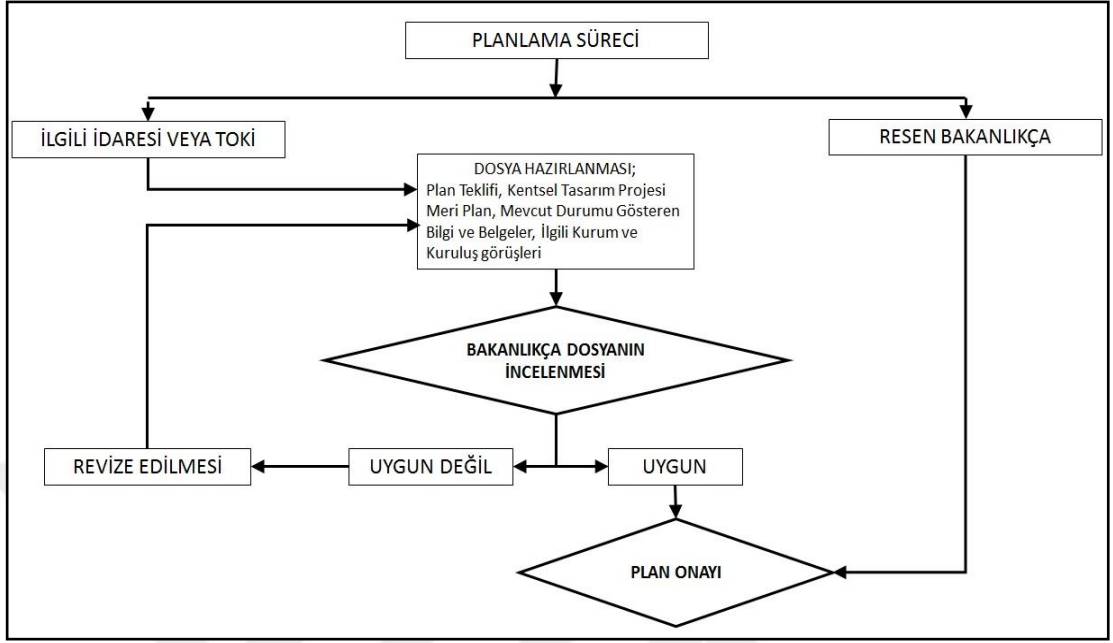


4.3.3.3 Planlama Süreci

6306 sayılı kanunun 6. Maddenin 6. Fıkrasında “ Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.” İbaresıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığına olağanüstü ve sınırsız yetki verilmektedir. Kentsel dönüşüm olgusu hem kenti ve kentliyi doğrudan ilgilendiren bir uygulama olduğundan dolayı bir kuruma bu kadar yetki verilmesi doğru değildir. Bu madde katılımcı uzlaşmacı bir kentsel dönüşüm önünde önemli bir engeldir. Aynı kanunun uygulama yönetmeliğinin altıncı bölümünde planlama süreci detaylı olarak belirtilmiştir. Söz konusu yönetmelikte planlamanın amacı; afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması olarak belirtilmiştir.¹⁵ Çiftelavuzlar mahallesinde yapılacak olan kentsel dönüşüm çalışması Belediye tarafından teklif edildiğinden dolayı 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliği 18. Maddenin 3. Fıkrası “ Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır. Büyükşehir belediyesinin onbeş gün içinde görüş vermemesi halinde, uygun görüş verilmiş sayılır.” ve 4. Fıkrası “ Plan teklifleri; İdarece veya ilgililerince, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında kentsel tasarım projesi ile birlikte, riskli yapı veya yapıların bulunduğu parsellerde ise, Bakanlıkça talep edilmesi halinde kentsel tasarım projesi ile birlikte hazırlanır ve planlama alanı ile yakın çevresinin meri planları, mevcut durumu gösteren bilgi ve belgeler ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen plan teklifleri, aynen veya değiştirilerek onaylanır.” İbarelerine göre işlem yapılacaktır. Kanuna göre planlama süreci şekil 4.25 ‘de gösterilmiştir.

¹⁵ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, Resmi Gazete, 29071. 25/72014. Madde:18.

Şekil 4.25: Planlama süreci



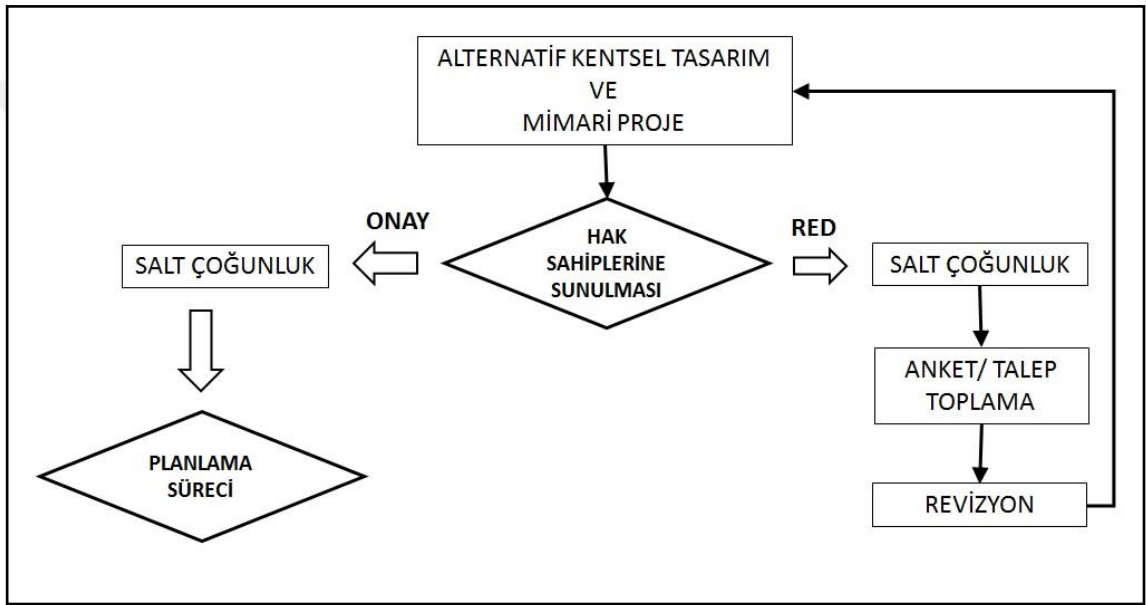
Sağlıklı bir kentsel dönüşümün gerçekleşebilmesi için planlama yapılmadan önce planlama alınındaki hak sahiplerinin beklentilerinin toplanması ve değerlendirilmesi gerekmektedir. Hak sahiplerinin müdahil olmadığı planlama ve kentsel tasarım süreçleri eksiktir ve ilerde sorunlara sebep olacaktır. Yukardaki bölümlerde değinilen Havaalanı Mahallesinde yapılan kentsel dönüşümde hak sahiplerinin bir takım beklentilerinin karşılanmaması birçok şikâyete sebep olmuştur. Bunlardan en temel dört şikâyet şu şekilde olmuştur:

- Ayrı alaturka tuvalet olmaması
- Yapıların yüksek katlı olması
- Bazı 2+1 dairelerin açık mutfak (Amerikan) olması
- Aidatların yüksek olması

Aynı şekilde Oruçreis Gecekondu önleme bölgesinde teslim edilen konutların hak sahiplerinden gelen şikâyetler ise alaturka tuvalet olmaması ve Aidatların yüksek olması yönünde olmuştur.

Mezkûr sebeplerden ve katılımcı dönüşümü sağlamak için planlama sürecinden önce ara bir sürece ihtiyaç vardır. Bu ara süreçte; karar alma sürecinde belirlenen ve hak sahipleri tarafından çoğunluğun seçtiği alternatif projeye son şeklini vermek için talepler toplanmalı ve değerlendirilmelidir. Özellikle aidatların yüksek gelmesi problemine finans dairesi ve/veya finans dükkkanı yapılarak gelen kira geliri ile hak sahiplerinin üzerindeki mali yük azaltılmalıdır. Planlama öncesi öneri ara süreç Şekil 4. 26 ‘da gösterilmiştir.

Şekil 4.26: Planlama öncesi öneri ara süreç



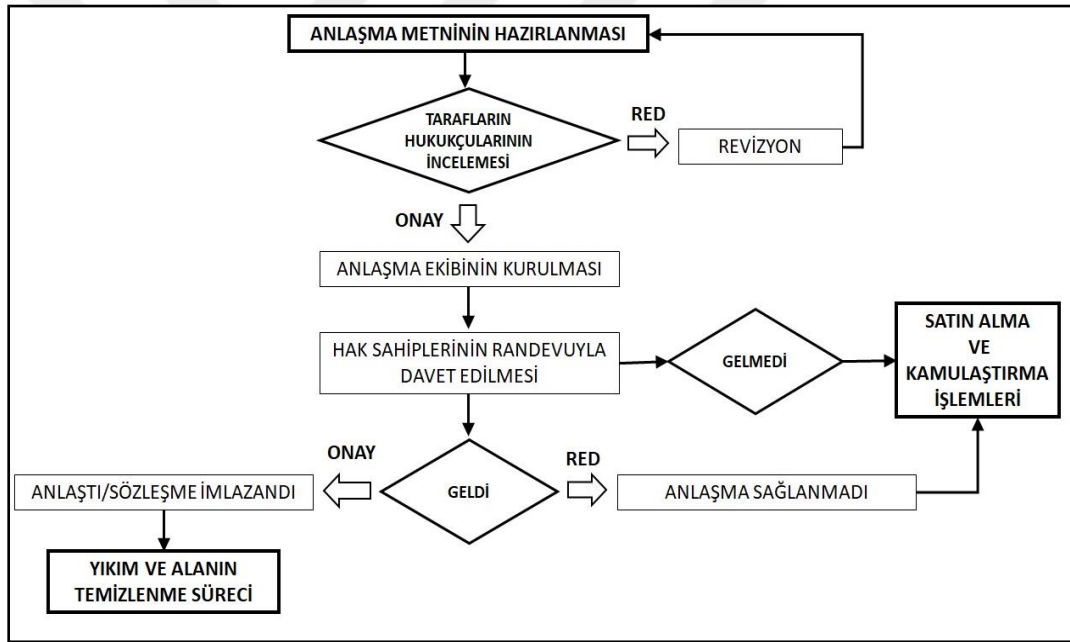
4.3.3.4 Anlaşma Süreci

Karar alma ve planlama süreçlerinin katılımcı ve salt çoğunluğun sağlanmasıyla ilerlemesi, anlaşma sürecinin hızlı ve daha sorunsuz geçilmesine neden olacaktır. Anlaşma süreci tarafların sözleşmelerinin imzalanarak projenin resmen başladığının göstergesi olmaktadır. Tarafları haklarını koruma altına alan bu eşik ilerleyen zamanlarda ortaya çıkacak anlaşmazlıklarda yargı için dayanak niteliğindedir. Bu sebeple anlaşma metinlerinin anlaşılır ve herhangi yasal boşluğa sebep vermeyecek şekilde hazırlanması gereklidir. Örneğin; Esenler Havaalanı Mahallesinde yapılan kentsel dönüşümde hak sahipleriyle yapılan görüşmelerde teslim edilecek konutların daire/iş yeri net m2 mi yoksa

brüt m2 si üzerinden mi yapılacağı açıkça ifade edilmediği için hak sahipleriyle iletişim problemi yaşanmıştır.

Anlaşma konusunda hak sahipleriyle birebir görüşme ve anlatım yapılacağından dolayı bu anlaşmaların imzalanmasında iletişim konusunda eğitim almış ve yapılacak projeye hâkim personellerin görev alması sürecin sağlıklı ilerlemesine önemli katkılar sağlayacaktır. Anlaşma sürecinin hak sahipleriyle randevu usulüyle yapılması verimi artırmaktadır. Bu süreçte anlaşamayanlar için 6306 sayılı kanun kapsamında satın alma ve kamulaştırma işlemleri başlayacaktır. Öneri anlaşma süreci gösterir süreç şeması Şekil 4.27 'de gösterilmiştir.

Şekil 4.27: Öneri anlaşma süreci



4.3.3.5 Satın Alma ve Kamulaştırma Süreci

6306 sayılı kanunda “riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina

yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. “ ibaresiyle uygulama işlemleri anlatılmıştır. ¹⁶

Söz konusu 6306 sayılı kanun uygulama yönetmeliğinde ise “Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif ile birlikte karara katılmayanlara noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ edilir ve bu tebliğde, onbeş gün içinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.” ¹⁷ ibaresiyle satın alma süreci belirtilmiştir.

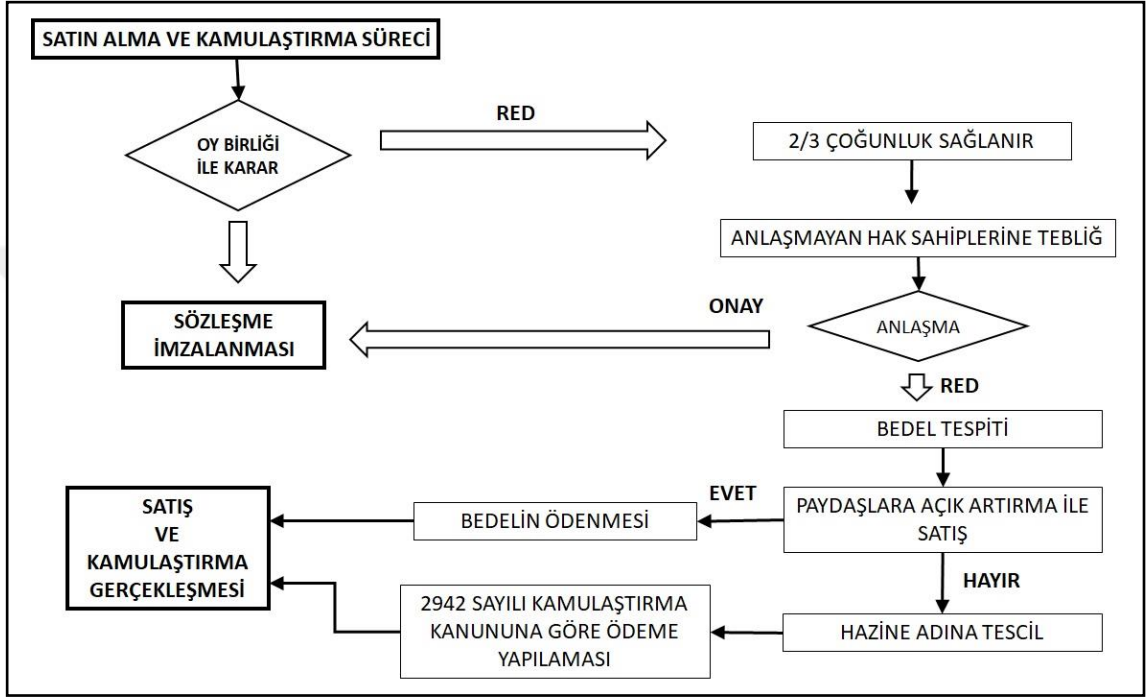
6306 sayılı kanun özü itibariyle olası afet risklerinden dolayı çıkmıştır. Dolayısıyla kanun kapsamında yapılacak uygulamalarda yaptırım hızı ve gücü yüksektir. Anlaşma sağlamayan hak sahiplerini mağdur etmemek için kanunun yaptırım gücü hemen kullanılmamalıdır. Anlaşmayan hak sahipleri ve temsilcileriyle bir araya gelip sürecin sağlıklı ve tekrar anlatılması doğru olacaktır. Ülkemizde daha önce yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarından dolayı kentsel dönüşüme karşı olumsuz bir ön yargı vardır bu ön yargı iletişim kanallarının kullanılmasıyla aşılmalıdır. Anlaşmayan vatandaşlar bu

¹⁶ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 s.k.) Resmi Gazete, 28309; 31/5/2012, Madde: 6/1.

¹⁷ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, Resmi Gazete, 29071. 25/7/2014. Madde :15/2

konuda kararlı ise tebligatlar 7201 sayılı Kanun kapsamında tebliğ edilip yasal süresi içinde satın alma süreci başlatılmalıdır. Şekil 4.28 ‘de Satın Alma ve Kamulaştırma süreci gösterilmiştir.

Şekil 4.28: Satın alma ve kamulaştırma süreci



4.3.3.6 Yıkım ve İmalat Süreci

Kentsel dönüşümü kabul eden hak sahipleriyle anlaşma sürecinin tamamlanması, anlaşmayan hak sahipleri için satın alma ve kamulaştırma süreçlerinin başlatılması akabinde alanın boşaltılması ve yıkım işlemlerinin hızla yapılması gerekmektedir. 6306 sayılı kanunda “Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı

yapılabilir.”¹⁸ İbaresıyla anlaşılan vatandaşlar için geçici konut veya kira yardımı yapılabileceği belirtilmiştir. Bu sebeple anlaşmayan ve kamulaştırma yapılan taşınmazlar bu haktan yararlanamayacaktır. Esenler ‘de ve İstanbul ‘da geçici konut olmamasından dolayı kentsel dönüşüm kapsamında kira yardımı yapılacaktır. 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinde “Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir. Aylık kira bedeli, Bakanlıkça belirlenir ve her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi yıllık değişim oranında güncellenir. Maliklere, kiracılara ve sınırlı ayni hak sahiplerine, sahip oldukları veya kullandıkları Kanun kapsamındaki bütün yapılardan dolayı kira yardımı yapılabilir”¹⁹ ibaresiyle kira yardımının hangi şartlarda yapılacağı belirtilmiştir. Bu maddeye göre riskli alanda bulunan kiracılara ve sınırlı ayni hak sahiplerine de kira yardımı yapılacağı anlaşılrken aynı maddenin 3. Fıkrasında, sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin beş katı kadar, kiracı olarak ikamet edenlere, işyeri işletenlere ve Kanun kapsamında taşınmazı anlaşma yolu ile kamulaştırılanlara iki katı kadar, defaten kira yardımı yapılacağı²⁰ belirtilmiştir. Bu ise kiracılar ve sınırlı ayni hak sahipleri için mağduriyet doğurmaktadır. Ayrıca iş yeri ve konutun kira bedeli ve taşınma bedeli konut ile aynı tutulmaktadır her iş yerinin bulunduğu sektöre özel şartlar ihtiva ettiğinden dolayı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda yasa yapıcıların kiracıları da kapsayacak şekilde kanunu revize etmesi gerekmektedir. Ancak bu tezin konusu olmadığından içeriğine girilmeyecektir.

6306 sayılı kanun ve uygulama yönetmeliğinde kira yardımlarının ne şartlarda ne miktarda yapılacağı belirtilirken ne zaman yapılacağı belirtilmemiştir. Esenler ‘de yapılan daha önceki kentsel dönüşüm uygulamalarında taşınma yardımı ve kira yardımları hak sahiplerinin başka bir konuta çıktıktan sonra ve bunu belgelendirmesi durumunda yapılmıştır. Bu da alt gelir grubu hak sahiplerinde mağduriyete sebep olmuştur. Bu mağduriyet iki şekilde olmuştur. İlki yeni bir kiralık daire veya iş yeri

¹⁸ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 s.k.) Resmi Gazete, 28309; 31/5/2012, Madde: 5/1

¹⁹ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, Resmi Gazete, 29071. 25/7/2014. Madde :16/1

²⁰ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, Resmi Gazete, 29071. 25/7/2014. Madde :16/3

tutulduğunda kira peşin olarak alınır. İkincisi ise ev/iş yeri taşıma bedeli ise yine peşin olarak verilir. Hak sahibi bunları peşin olarak verdikten sonra ispat etmesi durumunda hesabına kira/taşınma bedeli yatar. Diğer bir husus ise yeni bir daire tutulduğunda ev sahipleri çıkabilecek olumsuz durumlara karşı bir teminat (depozito) almaktadır. Bu depozito ise yine hak sahibinden çıkmaktadır. Bu sebeple alanın boşaltılmasına geçildiği aşamada kira ve taşınma yardımları yapılmalı ve yeni konutların teslimi sırasında mahsuplaşmak kaydıyla depozitolar da karşılanmalıdır.

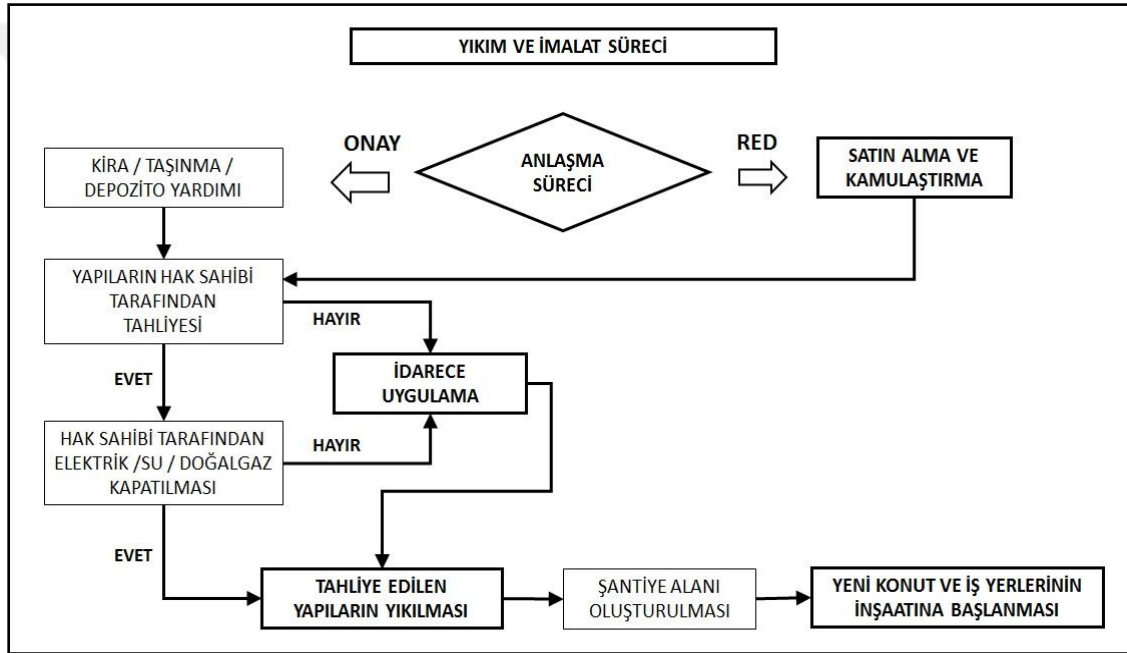
Anlaşma sağlayan hak sahipleri için kira, taşınma ve depozito desteklerinin verilmesiyle birlikte 15 gün içinde yapıyı tahliye etmeleri sağlanmalıdır. Tahliye edilirken özel tüketime dahil olan elektrik, su, doğalgaz hak sahibince kapatılmalı ve sayaçlar ilgili kuruma teslim edilmelidir. 6306 sayılı kanunun 17. Maddesinde “ Riskli alan ve rezerv yapı alanlarında ilgili kurumca veya maliklerce yürütülen uygulamalarda, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre on beş gün içinde veya maliklerle yapılan anlaşmada belirlenen süre içerisinde, var ise su, elektrik, telefon ve doğalgaz gibi hizmetlerin borçları ile emlak vergisi gibi taşınmaza ilişkin vergilerin ödenerek yapının boş olarak ilgili kuruma veya uygulamayı yürüten yükleniciye teslim edilmesi gerekir. Belirtilen sürelerde yapının tahliye edilmemesi durumunda İlgili kurum veya İdarece, yapının idari makamlarca zorla tahliye edileceği belirtilerek ve ilgililerine otuz günden az olmak üzere süre verilerek tebligatta bulunulur. Bu süre içinde de tahliyenin gerçekleştirilmemesi durumunda, bu yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir ve bu yapıların tahliyesi mülkî amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile ilgili kurum veya İdarece yapılır veya yaptırılır.”²¹ İbaresiyile tahliyenin nasıl yapılacağı izah edilmiştir.

Hak sahipleri konutları tahliye ederken taşınmazlarında değer edebilecek veya daha sonra kullanabilecekleri eşyaları (kapı, pencere, musluk bataryası, korkuluk vs.) tahliye süresinde almalıdırlar. Yapı tahliye edilip, elektrik, su, doğalgazı kesilmesi ve değerlendirilebilecek eşyaların alınmasının ardından yıkım işlemine geçilecektir.

²¹ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, Resmi Gazete, 29071. 25/72014. Madde :17/1

Riskli alanda yer alan yapılar için belediyece yıkım ruhsatı verilmeli ve ardından tahliye edilen yapılar güvenlik önlemleri eşliğinde çevre kirliliğine mahal vermeksizin yıkılmalıdır. Yıkımların başlamasıyla birlikte şantiye alanı oluşturulmalı güvenlik önlemleri alınmalıdır. Planlama sürecinde ön görülen proje 36 ayı geçmemek üzere başlatılmalıdır. Hak sahiplerine verilecek olan kira yardımı 36 ay ile sınırlı olduğundan dolayı yüklenici olası gecikme durumunda maddi kayıpları karşılamalıdır. Şekil 4.29’da Öneri yıkım ve imalat süreci gösterilmiştir.

Şekil 4.29: Öneri yıkım ve imalat süreci



4.3.3.7 Yeni Konutların Teslimat Süreci

6306 sayılı kanunda ve kanunun uygulama yönetmeliğinde yeni konutların teslimatıyla ilgili olarak muaf olunacak harçlara yer verilirken yapımı tamamlanan konutların nasıl teslim edileceği hususuna değinilmemiştir. Kentsel dönüşüm kapsamında yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta

muameleleri vergisinden müstesnadır.²² Kanunu uygulama yönetmeliğinde ise harç muafiyetleri şu şekilde sıralanmıştır.²³

- a. 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.
- b. Harçlar Kanununun 57 nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.
- c. 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, 80 inci, 84 üncü ve Ek 1 inci maddesi uyarınca belediyelerce alınan harçlar.
- d. 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.
- e. 8/6/1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.

Esenler ilçesinde daha önce yapılan tüm kentsel dönüşüm konut teslimleri TOKİ 'nin yaptığı kura usulü ile gerçekleştirilmiştir. Bu kura; kamera kaydı altında, noter huzurunda ve tüm hak sahiplerinin katılımıyla halka açık alanlarda gerçekleşmektedir. Bu şeffaflıktan ötürü kura usulüne herhangi itiraz olmamıştır. Ancak hak sahiplerinin karşılanması mümkün olmayan şu şekilde çeşitli talepleri olmuştur;

- a) Hakkı olan konutların tamamının aynı blokta olması
- b) Sevdiği komşularla yan yana daire olması
- c) Arasının bozuk olduğu komşusuyla ayrı bloklarda olması
- d) Anne / Baba ile aynı kat olması
- e) Yükseklik korkusu sebebiyle en fazla 2. katta daire talebi
- f) Asansör fobisi sebebiyle giriş kat daire talebi
- g) Yeni dairenin yıkılan yapısının tam yerinde olması
- h) Yeni dairenin cephesinin eskisiyle aynı olması
- i) Sadece ara kattan daire talebi vs.

²² Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 s.k.) Resmi Gazete, 28309; 31/5/2012, Madde: 7/9

²³ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, Resmi Gazete, 29071. 25/7/2014. Madde :16/9

Hak sahiplerinden gelen taleplerin karşılanması mümkün olmadığından dolayı şeffaf kura işleminin yapılması kabul edilebilir uygulamadır. Ancak anlaşma sürecinde yapılan sözleşmeler daire maliyeti üzerinden yapıldığından dolayı, dairenin konumundan kaynaklı şerefiye bedeli hesaplanmamıştır. Bu sebepten dolayı kura ve teslimat sürecine geçmeden önce şerefiye bedel cetvelinin belirlenip yayımlanması gerekmektedir.

Şerefiye bedeli Türk Dil Kurumunca tarafından, kooperatiflerde üst katlardaki evlerin veya caddeye bakan evlerin sahiplerinden alınan fazla ücret ²⁴ olarak tanımlanmıştır. İç özellikleri aynı olan daireler konumları itibarıyla değerlerinde değişiklik göstermektedir. Bu değere etki eden temel unsurlar; bulunduğu kat, manzara ve cephedir. Bu sebepten dolayı kura ve teslimat sürecine geçmeden önce şerefiye bedel cetvelinin belirlenip yayımlanması gerekmektedir. Bu şerefiye bedelinin belirlenmesi lisanslı değerlendirme firmaları tarafından objektif olarak tespit edilmelidir. Şerefiye bedeli (+) değer çıkabildiği gibi (-) değerde çıkabilmelidir. Hak sahipleriyle yapılan anlaşmalar neticesinde oluşan, toplamda hak sahiplerinden alınacak/verilecek değeri dengelenmelidir, Tablo 4.12 ‘de örnekleme ile gösterilmiştir.

²⁴ <http://sozluk.gov.tr/> , Erişim Tarihi:12.04.2019

Tablo 4.12: Örnek şerefiyelendirme tablosu

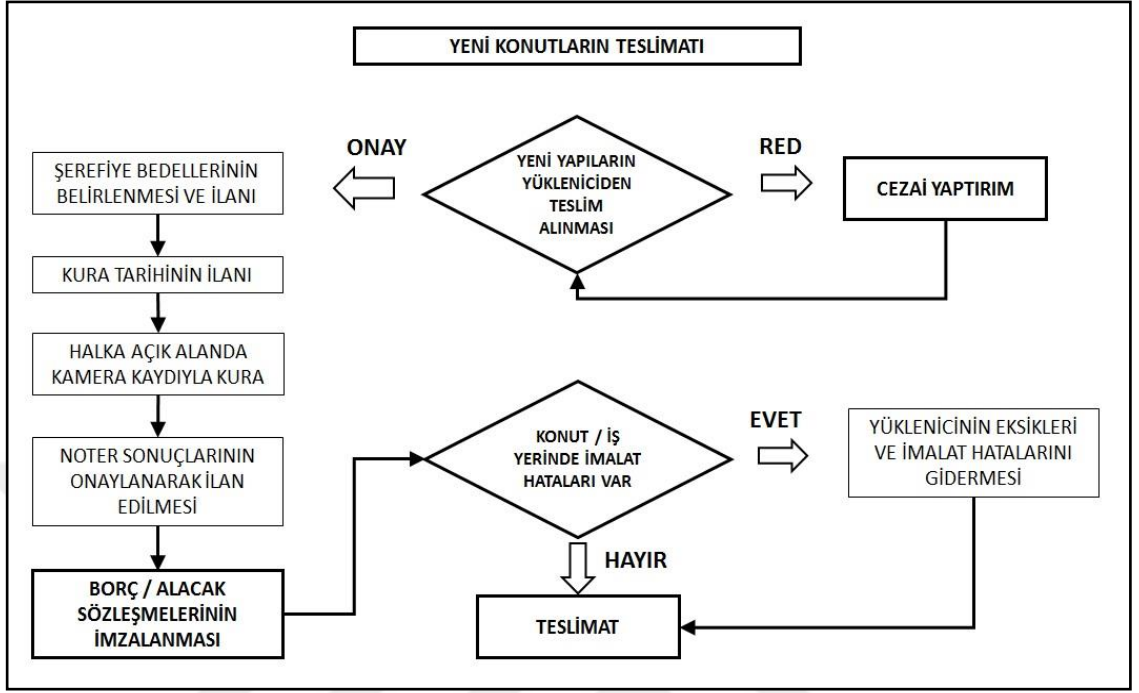
DAİRE TİPİ	BULUNDUĞU KAT	CEPHE	ANLAŞMA BEDELİ	ŞEREFİYE BEDELİ	DEĞER
2+1	ZEMİN	GÜNEY - BATI	100,000 TL	- 15,000 TL	85,000 TL
2+1	ARA KAT	GÜNEY - DOĞU	100,000 TL	20,000 TL	120,000 TL
2+1	SON KAT	KUZEY - DOĞU	100,000 TL	- 5,000 TL	95,000 TL
3+1	ZEMİN	KUZEY - BATI	125,000 TL	- 20,000 TL	105,000 TL
3+1	ARA KAT	KUZEY - DOĞU	125,000 TL	15,000 TL	140,000 TL
3+1	SON KAT	GÜNEY - DOĞU	125,000 TL	5,000 TL	130,000 TL
TOPLAM			675,000 TL	0	675,000 TL

Noter tarafından onaylanan kura sonuçları neticesinde hak sahipleri TOKİ ile sözleşmeleri yaparak dairelerini teslim almalı ve anlaşma sürecinde belirlenen şartlarda borç/alacakları taksitlendirilerek veya peşin olarak tahsil edilmelidir.

Yeni yapılan yapılarda fark edilmeyen veya kullanıldıkça ortaya çıkan eksikler ve yanlışlıklar olmaktadır. (Örneğin; Lavabonun akıtması, kırık fayans, pencerelerden içeriye su girmesi vs.) Bu sebepten dolayı teslimler yapıldıktan sonra konut ve iş yerlerinde çıkabilecek eksikler ve sıkıntıların giderilmesi için yüklenici firma 1 sene süreyle teknik ekip görevlendirilmelidir.

6306 sayılı kanun kapsamında konutların teslimine yönelik öneri konut teslim süreci Şekil 4.30'da gösterilmiştir.

Şekil 4.30: Öneri konut teslim süreci



5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Ülkemizde Cumhuriyet Dönemi'nde başlayan kentleşme hareketleri, 1950'lerde tarımda makineleşmeye bağlı olarak işgücü talebinin azalmasıyla birlikte bu sektördeki işgücünün kente göçünü tetiklemiştir. Bu derece büyük bir nüfus artışına hazır olmayan büyük kentlerde göçe bağlı olarak konut sorunu yaşanmış, bu durum da beraberinde göç edenlerin kendi konut sorunlarını kendilerinin çözmesini getirmiştir. Dolayısıyla 1950'lerden başlayarak hızlı ve sağlıklı bir kentleşme sürecine girilmiş olup, devam eden süreçte planlama ve mühendislik biliminden uzak yeni yerleşimler meydana gelmiştir. 17 Ağustos 1999 ve 23 Ekim 2011 depremlerinde verilen can ve mal kayıpları ülkemizde sağlıklı kentleşmenin vahametini göstermiştir.

İlk kez; 775 Sayılı Gecekondu Kanunu (1966) ile “kentsel dönüşüm kavramı” dolaylı olarak belirtilmiş ve yıllar içinde art arda çıkarılan kanunlarla kapsamı genişletilmiş, nihayetinde baş aktör olarak 31.5.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmî Gazetede 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Yönetmelikte rol almıştır. 6306 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliğin, kendinden önceki yasalarla ortak noktası, can ve mal kaybını en aza indirme amacının öncelikli olarak tarif edilmiş olmasıdır.

Gelişmiş ülkelerde kentsel dönüşüm uygulamaları şehrin çöküntü alanlarının veya şehrin gelişmesi sonucunda değişen şartlara göre yeniden canlandırılması için yapılmaktadır. Türkiye’de kentsel dönüşüm deprem tehdidi altında gerçekleştirilmekte olup, öncelik, vatandaşların can ve mal kaybının önlenmesine yöneliktir. 6306 sayılı kanun, ‘riskli alan’ı ve ‘riskli yapı’yı tanımlayarak, bu durumu net bir şekilde ortaya koymuştur.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında birçok aktörün yer alması ve birden fazla yasa ve yönetmeliğe göre işlemlerin yapılması karmaşık bir durum doğurmaktadır. Bu karmaşık durumun ortadan kalkması, kentsel dönüşüm çalışmaları başlamadan önce uygulamalarının her aşamasının en başından programlandığı, her aşamanın birbiriyle ilişkisinin kurulduğu, denetlenebilir ve şeffaf olduğu ‘süreç yönetimi’ ile mümkün olacaktır. Bu bağlamda en başta süreç kavramı ve önemi ele alınmış akabinde kentsel

dönüşüm uygulamaları ile ilişki kurulmuştur. Çalışmaya esas Esenler ilçesinin tarihine, idari ve demografik durumuna kısaca değinilmesinin ardından 6306 sayılı kanun kapsamında kentsel dönüşüm uygulama aşamalarına öneri süreç yönetimi oluşturulmuştur.

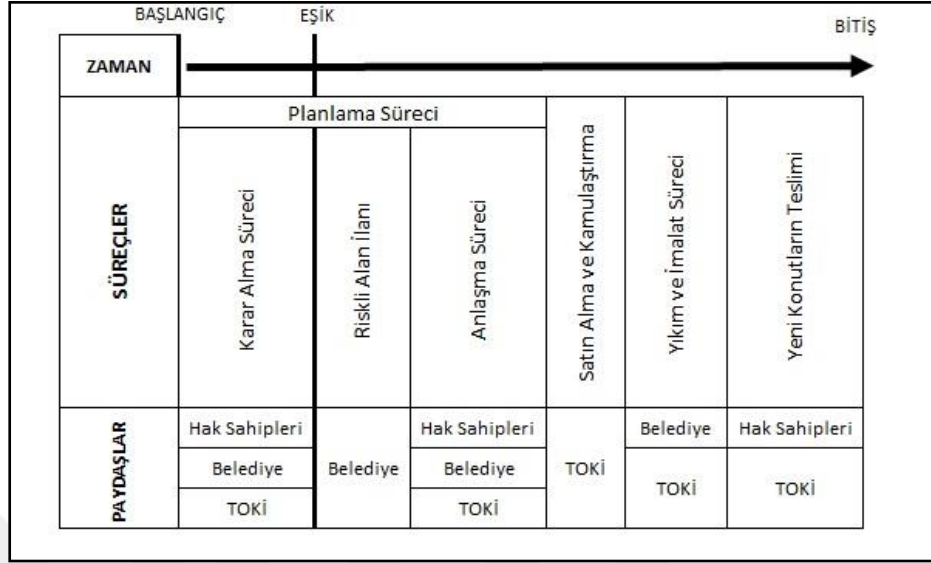
Esenler ilçesi sınırları içinde; 5 alan 6306 sayılı kanun kapsamında riskli alan ilan edilmiş olup, bu alanlardan Oruçreis Mahallesi riskli alanda kısmen, Havaalanı Mahallesi riskli alanında ise konutların tamamı teslim edilmiştir. Bitirilen bu dönüşüm çalışmalarında Riskli alan ilanından konutların ve iş yerlerinin teslimine kadar olan zaman zarfında karşılaşılan sorunlar ve hak sahiplerinin talepleri gözlemlenerek tez konusu olan öneri süreç yönetimleri ele alınmıştır.

Oluşturulan süreç yönetiminin özünde 6306 sayılı kanunun güçlü yaptırımlarına rağmen, katılımcı ve uzlaşmacı öneri süreçler oluşturulmuştur. Bu katılımcılığı ön plana çıkaran model sebebiyle uzlaşmalarda kolaylıklar oluşurken program dâhilinde zaman ve kaynak tasarrufu sağlanacaktır. Bir alan 6306 sayılı kanun kapsamında riskli ilan edilmeden önce tüm aşamalarının süreçlerinin belli olması ve bu süreçlerin birbiriyle ilişkisinin kurulması ve/veya takvimin ilan edilmesi mevcut alanda hak sahibi vatandaşlar için ayrıca güven sağlayacaktır.

6306 sayılı kanunun 4. Maddesine göre riskli alanlarda her türlü imar ve yapılaşma işleminin 2 yıl süre ile geçici olarak durdurabileceği, uygulamanın gerektirmesi durumunda imar ve yapılaşma işlemlerinin geçici olarak durdurulmasının 1 yıl daha uzatılabileceğine dair hüküm yer almaktadır. Çalışmaya esas Esenler ilçesi Çiftelhavuzlar Mahallesi 28 Nisan 2013 tarihinde Bakanlar Kurulu kararıyla riskli alan edilmiştir. Bu tezin yazıldığı tarih itibarıyla imar planı yapılmış ancak onaylanmamıştır. Bu sebeplerden dolayı Çiftelhavuzlar Mahallesinde ivedi olarak kentsel dönüşüm çalışmaları devam etmeli veya imar planı yapılarak planlı hale getirilmelidir.

Tezin konusu olan öneri süreç yönetiminin ara süreçleri yukarıda oluşturulan başlıklarda anlatılmış olup öneri ana süreçler, zaman çizgisi üzerinde birbirleriyle olan ilişkileri aşağıdaki Şekil 5.1’de verilmiştir.

Şekil 5.1: Kentsel dönüşüm sürecinin zaman ve paydaşlarla ilişkisi



Esenler ilçesinde kentsel dönüşümü tamamlanan projelerden Oruçreis Mahallesi riskli alanı kentsel dönüşüm projesi TOKİ ile gerçekleştirilirken, Havaalanı Mahallesi riskli alanın da Emlak Konut A.Ş. ile gerçekleştirilmiştir. Çiftelavuzlar Mahallesiinde gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm çalışması ise TOKİ ile yapılması planlanmaktadır. Bu sebeple oluşturulan öneri süreçlerde paydaş olarak TOKİ kabul edilmiştir.

Tez konusu Esenler ilçesi Çiftelavuzlar Mahallesi için 6306 sayılı kanun kapsamında öneri olarak sunulan süreç yönetimleri bu kanun kapsamında yapılacak kentsel dönüşümlere model olmak üzere kurgulanmıştır. Her kentsel dönüşüm kendi içerisinde özel şartlar barındırmaktadır. Dönüşüm yapılacak alanın büyüklüğü, nüfusu, yapı stoğu, mülkiyet durumu vb. unsurlar yapılacak kentsel dönüşüm süreçlerini ve dolayısıyla sürelerini etkileyecektir. Ancak 6306 sayılı kanun kapsamında önerilen ana süreçler ve alt süreçler uygulandığı takdirde dönüşüm uygulamaları başlamadan önce uzlaşma sağlandığı gibi olası problemler ön görülüp kaynak ve zaman israfının önüne geçilecektir.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Adigüzel, Y., 2012. Esenler’de Yaşamak, Memlekette Ölmek: Göç ve Kente Uyum Sürecinde Hemşehrilik. İçinde, *Göç, Kentleşme ve Aidiyet Ekseninde Esenler’i Anlamak*. Şentürk, M., (Editör). İstanbul: Esenler Belediyesi Şehir Düşünce Merkezi Şehir Yayınları.
- Aras, A.A., 2005. *Sürdürülebilir Süreç Yönetimi*. İstanbul: Kalder Yayınları.
- Born, G., 1994. *Process Management to Quality Improvement*. Chichester: Joh Wiley & Sons, USA.
- Bozkurt, R., 2003. *Süreç İyileştirme*. 3.Basım. Ankara: Milli Prodüktivite Merkezi Yayınları, No:661.
- Chang, J.F., 2005. *Business Process Management Systems Strategy and Implementation*. New York: Auerback Publications.
- Clay, P.L., 1979. *Neighborhood Renewal: Middle-Class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods*. Lexington, MA: Lexington Books.
- [Diacon](#), D., 1991. *The Deterioration of the Public Sector Housing Stock*. England: Gower Publishing Company Ltd.
- Donnison, D., 1993. Agenda for the Future, Ed.: Campell McConnell (editör). *Trickle Down on Bubble Up?*. London: Community Development Foundation.
- Ergün, N., 2006. Gentrification Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği. İçinde, *İstanbul’da Soylulaştırma*, İslam, T. & Behar, D., (Eds.). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Gül, H., 2006. *Kentleşme ve Kent Politikası, Tek Kitap, Alan Bilgisi 2*. Baltacı, C. (Ed.). Ankara: Gökçe Kitabevi.
- Güldal, F. & Uçar, A., 2013. *Esenler’in tarihi*. İstanbul: Esenler Belediyesi Kültür Yayınları 1.
- Harrington, H.J., 1991. *Business Process Improvement: The Breakthrough Strategy for Total Quality, Productivity, and Competitiveness*, New York: McGraw-Hill.
- Hasol, D., 1998. *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü*. İstanbul: YEM Yayın.

- Heywood, F. & Naz, M.R., 1990. *Clearance: The View from the Street - A Study of Politics, Land and Housing*. Birmingham: Community Forum
- Jeston, J. & Nelis, J., 2008. *Businness Process Management Pratical Guidelines to Successfull Implementtations*. Second Edition. Oxford: Elsevies Ltd.
- Kaya, E., 2003. *Belediyelerde Toplam Kalite Yönetimi ve ISO 9001*. İlke Yayıncılık.
- Kaygalak, S., 2009. *Kentin mültecileri neoliberalizm koşullarında zorunlu göç ve kentleşme*. Ankara: Dipnot Yayınları.
- Keçecioğlu, T., 2003. *Bir Paradigmal Değişiklik: Süreç Yönetimi*. İzmir: Ege Üniversitesi Basımevi.
- Keleş, R., 1998. *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Keleş, R., 2000. *Yerinden Yönetim Ve Siyaset*. İstanbul: [Cem Yayınevi](#)
- Keleş, R., 2002. *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Keleş, R., 2012. *Kentleşme Politikası*. 12. Baskı. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Kennedy, M. & Leonard, P., 2001. *Dealing with Neighborhood Changes: A Primer on Gentrification and Policy Choices*. The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy and PolicyLink
- Küçük, O. & Korucuk, S., 2018. *Süreç Yönetimi (Bir Uygulama)*. Ankara: Detay Yayıncılık.
- Leather, P., 1999. *Housing Conditions and Housing Renewal Policy in the UK*, Housing Renewal in Europe, eds. H. Skifter Andersen, P. Leather. Bristol: The Policy Press.
- Lichfield, D., 1992. *Urban regeneration for the 1990s*. London: London Planning Advisory Committee.
- Nagaraj, N.S., Thonese, S. ve Balasubramanian, S., 2001. *Business Process Management, An Emerging Trend*. Infosy Technologies Ltd.
- Öngören, G., 2013. *Kentsel Dönüşüm Hukuku*. İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları.
- Özden, P.P., 2016. *Kentsel Yenilenme*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Öztemel, E., 2001. *Belediyelerde Toplam Kalite Yönetimi*. Değişim Yayınları.
- Roberts, P., 2000. *The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration Urban Regeneration Handbook*. London: SAGE Publications.
- Taşçı, H., 2012. *Esenler'de Yaşamak, Memlekette Ölmek: Göç ve Kente Uyum Sürecinde Hemşehrilik. İçinde, Göçün Mekânı: Esenler ve Mekânın Değişimi*. Şentürk, M., (Editör). İstanbul: Esenler Belediyesi Şehir Düşünce Merkezi Şehir Yayınları.

- Taşçı, H., 2012. *Göç, Kentleşme ve Aidiyet Ekseninde Esenler'i Anlamak*. İstanbul: Esenler Belediyesi Şehir Düşünce Merkezi Şehir Yayınları.
- Tekin, M. & Zerenler, M., 2007. *Esnek İşletme*. Ankara: Nobel Yayın.
- Tümertekin, E., 1997. *Coğrafya ve bu kitap üzerine, İstanbul insan ve mekân*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tümertekin, E., 1997. *İstanbul çevresinde sanayiın yeni yayılma alanları*. İstanbul İnsan ve Mekân. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tümertekin, E., 1997. *İstanbul sanayiinde kuruluş yeri, İstanbul insan ve mekân*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları



Sürekli Yayınlar

- Deming, W.E., 1982. Improvement of Quality and Productivity Through Action by Management. *National Productivity Review*. 1(1), pp. 12-22.
- Ertaş, M., 2011. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri. *Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu Teknik-Online Dergi*. 10 (1), ss.1-18.
- Genç, F.N., 2008. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü. *Yönetim ve Ekonomi: Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*. 15 (1), ss.115-130.
- Yulu, A., 2017. Esenler’de Şehirselleştirme. *Coğrafya Dergisi*. 35 (2017), ss.29-40.
- Zairi, M., 1997. Business Process Management: A Boundaryless Approach to Modern Competitiveness. *Business Management Journal*. 3, pp. 64-80.

Diğer Kaynaklar

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 s.k.) **Resmi Gazete**, 28309; 31/5/2012.
- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, **Resmi Gazete**, 29071; 25/7/2014.
- Aydın, F., (2013). Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi “6306 Sayılı Yasa” İstanbul – Esenler Örneği. *Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Bahçeşehir Üniversitesi FBE.
- Çandır, E., Çiftarslan, C. ve Paçalı, R., 2003. *Süreç Yönetimi – Yönetim Bilimi Dersi Sunuş Raporu*. Uludağ Üniversitesi SBE İ.İ.B.F İşletme Yüksek Lisans Programı, Bursa: Türkiye.
- Çelebi, S., (2006). Müşteri Odaklı Altı Sigma ve İmalat Sektöründe Bir Uygulama. *Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.

- Çolak, N.İ., 2013. Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirmesi. <http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/conf8/kentselDonusumMevzHukuksalDegerlendirm eN.Colak.pdf>, Erişim Tarihi:13.02.2015.
- Duyguluer, F., 2015. Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutları. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları-Sorunlar/Sonuçlar. *Panel/Forum*. TMMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Anadolu 1. Büyükkent Bölge Temsilciliği.
- Ejder, E., (1975). Esenler’de yerleşme. *Mezuniyet Tezi*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi, Edebiyat Fakültesi Coğrafya Enstitüsü.
- Esenler Belediyesi Basın ve Yayın Müdürlüğü Arşivi.
- Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (2018).
- Esenler Belediyesi, Havaalanında Geri Sayım Başladı, <https://www.esenler.bel.tr/Content.aspx?CategoryID=32&ContentID=3846> (Erişim Tarihi: 19.03.2019).
- <http://sozluk.gov.tr/> , Erişim Tarihi: 12.04.2019.
- Metro İstanbul, M1A Yenikapı-Atatürk Havalimanı Metro Hattı, <https://www.metro.istanbul/Hatlarimiz/HatDetay?hat=M1A> (Erişim Tarihi: 24.03.19.2019).
- Özcan, S., (2011). Belediyelerde Süreç Yönetim Modeli Uygulaması. *Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi*. Sakarya: Sakarya Üniversitesi FBE.
- Özgüç, N., (1975). İstanbul’un Trakya doğusunda gelişmesi ve yeni bir rekreasyon sahası: Güzelce-Kumburgaz-Kamiloba-Celaliye. *Yayınlanmamış Doktora Tezi*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Coğrafya Enstitüsü.
- Redhouse Sözlüğü, 1989. 16. Bs., İstanbul: Redhouse.
- Rezerv Yapı Alanı Nedir? http://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/html/rezerv_yapi_alani.html, Erişim Tarihi: 20.04.2019.
- Risk Alanı İlanı ve Uygulama Kılavuzu. <http://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/r-skl- alan ilan-ve uygulama klavuzu-20180222090434.pdf>, Erişim Tarihi: 20.04.2019.
- Riskli Yapı Süreci. http://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/html/riskli_yapi_sureci.html, Erişim Tarihi: 20.04.2019.

- Rosemann, M. & De Bruin, T., 2005. Towards A Business Process Management Maturity Model, *ECIS 2005 Proceeding of the 13th European Conference on Information Systems*, Resenbourg.
- Selimoğlu, N., 2005. Süreç Yönetimi Ve Süreç İyileştirmede Bilgi Yönetiminin Rolü Ve Uygulamaya İlişkin Bir Araştırma. *Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi SBE.
- Şendikici, P., (2009) Süreç Yönetimi ve Hizmet Sektöründe Bir Uygulama. *Yüksek Lisans Tezi*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi SBE.
- T.C. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (2015) Teşkilat Şeması. <https://www.afad.gov.tr/tr/IcerikDetay.aspx?ID=6>
- TMMOB Kentleşme ve Yerel Yönetimler Çalışma Grubu. 2004. “Kaçak Yapılaşma İle İlgili Süreçler, Sorunlar, Çözüm Önerileri” *Değerlendirme Raporu*. Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası.
- TSE, 2001. TS EN ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi-Şartlar. *Türk Standartları Enstitüsü*, Ankara: Türkiye.
- Turgut, H., 2002. Kentleşme süreci içinde sosyo-kültürel ve mekânsal değişimler: gecekondulu-konut örüntüsü. *Konut Kurultayı*. 22-23-24 Mayıs 2002 İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası, YTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul Büyükşehir Belediyesi.
- Türkiye İstatistik Kurumu – TÜİK. www.tuik.gov.tr
- Tütüncü, Ö., Doğan, Ö.İ. ve Topoyan, M., 2004. Süreçlerle Yönetim ve Bir Hizmet İşletmesi Uygulaması, *IV. Ulusal Üretim Araştırmaları Sempozyumu*, 8-10 Ekim 2004 Konya: Selçuk Üniversitesi, ss. 354-360.
- Ünlü, T., (2014). Hisseli Mülkiyet Uygulamalarının Kentlerin Mekansal Ve Sosyo-Ekonomik Gelişimlerine Etkileri: Esenler Örneği. *Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Bahçeşehir Üniversitesi FBE.
- Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/05/20180518-3.htm>
www.sahibinden.com, Erişim Tarihi: 11.04.2019.

ÖZGEÇMİŞ



Adı Soyadı : Mikail AKILLI
Doğum Yeri/Yılı : İstanbul/1986
İlköğretim : İstanbul/Beyoğlu Piripaşa İlköğretim Okulu (1992-2000)
Ortaöğretim : İstanbul/Bakırköy Yahya Kemal Beyatlı Lisesi (2000-2003)
Lisans : Erciyes Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama (2005/2010)
Çalışma Hayatı : Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, İstanbul (2010)
Çorlu Belediyesi, Bilgi İşlem Müdürlüğü, Tekirdağ (2011-2012)
Esenler Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (2012-2019)
Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğü (2019-...)