

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİMDALI
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE FİNANSMANI
BİLİM DALI

**KURUMSAL DAYANAKLARI VE FİNANSMAN YÖNTEMLERİ
BAĞLAMINDA, KONUT YENİLEME UYGULAMALARI;
TÜRKİYE İÇİN MODEL ÖNERİSİ**

Yüksek Lisans Tezi

Saim GÜL

İstanbul, 2019

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE FİNANSMANI BİLİM DALI

**KURUMSAL DAYANAKLARI VE FİNANSMAN YÖNTEMLERİ
BAĞLAMINDA, KONUT YENİLEME UYGULAMALARI; TÜRKİYE
İÇİN MODEL ÖNERİSİ**

Yüksek Lisans Tezi

Saim GÜL

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Neslihan ÇELİK

İstanbul, 2019



T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

TEZ ONAY BELGESİ

İŞLETME Anabilim Dalı GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE FİNANSMAN
Bilim Dalı TEZLİ YÜKSEK LİSANS öğrencisi Saim GÜL'ün KURUMSAL
DAYANAKLARI VE FİNANSMAN YÖNTEMLERİ BAĞLAMINDA, KONUT
YENİLEME UYGULAMALARI, TÜRKİYE İÇİN MODEL ÖNERİSİ adlı tez çalışması,
Enstitümüz Yönetim Kurulunun 22.08.2019 tarih ve 2019-27/11 sayılı kararıyla oluşturulan jüri
tarafından oy birliği / oy çokluğu ile Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Tez Savunma Tarihi 03.09.2019

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

İmzası

1.	Tez Danışmanı	Dr. Öğr. Üyesi NESLİHAN ÇELİK	
2.	Jüri Üyesi	Prof. Dr. FATMA PAMUKÇU	
3.	Jüri Üyesi	Doç. Dr. AHU ERGEN	

GENEL BİLGİLER

Adı ve Soyadı	: Saim GÜL
Ana Bilim Dalı	: İşletme
Programı	: Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansmanı
Tez Türü ve Tarihi	: Yüksek Lisans, 2019
Anahtar Kelimeler	: Kurumsal Dayanaklar, Konut Finansmanı, Makro Ölçekte Konut Yenileme Uygulamaları, Toplu Konut Yenileme, Kentsel Yenileme, Türkiye İçin Model Önerisi,

ÖZET

Türkiye’de mevcut bina veya makro ölçekte konut yenileme uygulamalarının temel dayanağı olan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve yönetmelikleri kapsamında son on yıl boyunca yapılan konut yenileme uygulamaları sürekli tartışma konusu olmuştur. Mülk sahipleri ve uygulayıcı idari kurumlar arasında yaşanan uyuşmazlıklar, yıpranan, metruk ve çöküntü halinde olan binaların veya konutların yenilenmesini olumsuz etkilemiştir.

Bu çalışmanın amacı, Türkiye’de makro ölçekte yapılan konut yenileme uygulamalarının, kurumsal dayanaklarını ve finansman yöntemlerini incelemek ve bu kurumsal dayanakların, makro ölçekte konut yenileme uygulamasında yeterli olup olmadığını anlayabilmek için yapılmış olup, uygulamada mevcut kurumsal dayanakların yeterli olmaması durumunda, Türkiye için yeni bir model önerisini sunabilmektir.

2004 ve 2009 yılları arasında Beyoğlu Belediye Meclis Üyesi olarak görev yaptığım yıllarda kentsel dönüşüm ve konut yenileme uygulamalarını yakinen inceleme fırsatı bulabildim. Uygulamada yaşanan sorunlar ve mülk sahiplerinin göstermiş olduğu

tepkileri de dikkate alarak bu konuda geliştirilecek bir çözüm önerisinin faydalı olacağını düşündüm.

Mülk sahipleri ile uygulayıcı idari kurum arasında yaşanan tartışmaların temel sebebi, konut yenileme uygulama dayanaklarının zorlayıcı olmasıdır. Özellikle riskli alan ilan edilen alanların, aynı zamanda acil kamulaştırmaya izin veren 2942 sayılı yasanın 27. Maddesinin uygulanması, mülk sahipleri tarafından mülkiyet hakkına müdahale olarak değerlendirilmiştir.

Konut yenileme alanı içerisinde bulunan hak sahibi ve mülk sahibi vatandaşların, konutlarını yenilemek için gerekli finansman kaynağına sahip olmamaları veya düşük gelire sahip kişilerden oluşmasının, yanı sıra, uygulamada sağlanan devlet teşviklerinin de yeterli olmadığı görülmüş olup, toplu konut yenileme sürecinde gecikmelere neden olduğu gibi, adil olmayan kamulaştırma kararları ile birlikte süreç olumsuz etkilenmiştir.

Ayrıca, İstanbul gibi nüfusu çok yüksek olan kentlerde konut yenileme uygulamaları için yeterli miktarda arsa bulmak çok daha zordur. Yerinde ve yoğunluk artırmadan konut yenilemek en önemli stratejilerden bir olmak zorundadır.

Ekolojik dengeyi koruyan, sosyal açıdan yaşanılabilir ve sürdürülebilir kent politikalarının devam edebilmesi için makro ölçekte toplu konut yenileme uygulamaları, zorlayıcı etkisi olmadan, adil ve eşit yaklaşım sunan, mülkiyet hakkını koruyan, yenileme yöntemi açısından uygulamada herkesin benimsediği, alınan ortak karar çerçevesinde demokratik bir şekilde uygulaması gerçekleşen ve konut yenileme finansmanında devlet teşvikini etkin bir şekilde kullanmayı sağlayan yeni bir yasal düzenlemeyle veya kurumsal dayanakları bakımından yeni bir model önerisi ile uyumsuzluklar ve sorunların çözülebileceği, aynı zamanda konut yenileme uygulamalarının daha kabul edilebilir bir şekilde yapılabileceğini anlatılmaktadır.

Önerilen yeni uygulama modelinin hedef kitlesi 4857 iş kanununa tabi çalışanlarını kapsamakta olup, kamu çalışanları, yüksek öğretim çalışanları ve emeklileri direk kapsamamakla birlikte, dolaylı olarak yapılacak ek düzenlemeler ile kapsam içine dahil edilmesi mümkündür.

Bu amaçla hedeflediğimiz sonuç, mülk sahipleri veya hak sahiplerinin riskli bina veya konutlarını yeniliye bilmeleri veya dönüşüme teşvik edilebilmeleri için karar ve uygulama sürecinde daha demokratik bir ortam oluşturulmasının sağlanabilmesi, mülkiyet güvencesinin devamı sağlanarak, konut yenileme finansmanının devlet teşvikleri ile desteklenerek sosyal amaçlı adil bir yaklaşımla ekolojik dengeyi koruyan bir uygulama olarak, daha hızlı uygulanabilir bir konut yenileme kurumsal dayanağı modeli amaçlanmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kurumsal Dayanaklar, Konut Finansmanı, Makro Ölçekte Konut Yenileme Uygulamaları, Toplu Konut Yenileme, Kentsel Yenileme, Türkiye İçin Model Önerisi,

GENERAL INFORMATION

Name and Surname : Saim GÜL

Department : Business

Program : Real Estate Evaluation and Financing

Thesis Type and Date : Master's, 2019

Key Words : Institutional Foundations, Housing Finance, Macro Scale Housing Renewal Applications, Collective Housing Renewal, Urban Renewal, Model Proposal For Turkey.

ABSTRACT

The housing renewal applications, which have been done during the last ten years in the scope of the laws and regulations No: 6306 Transformation of The Areas Under Disaster Risk and No: 5366 Protection & Using of The Historical and Cultural Immovable Assets By Renewing and Keeping Them Alive, have constantly been a subject of discussion. The discrepancies, experienced between the property owners and administrative institutions have had a negative impact on the renewal of the buildings, which had been abandoned and in the form of a ruin.

The aim of this study is to review institutional foundations and financing methods of housing renewal applications, which are made in macro scale in Turkey; to understand whether these institutional foundations are sufficient in macro-scale housing renewal applications or not and to be able to present a new model for Turkey in case the existing institutional foundations fall short.

Between the years of 2004 and 2009, in which I served as a Beyoglu Municipality Alderman, I had the opportunity to review the housing renewal and urban transformation applications closely. I thought that a solution offer, which would be proposed by taking

into the consideration the reactions of the property owners and problems, experienced in application, would be useful.

The main reason of the arguments, experienced between the property owners and administrative institution, is making housing renewal applications mandatory. Particularly, application of article no 27 of the Law No: 2942, which permits urgent expropriation of the risky areas, has been appraised by the property owners as an intervention to the property right.

It has been seen that the right holder and property owner citizens, who reside in the housing renewal area, don't have sufficient source of finance to renew their houses or they are consists of persons, who have low income and the state incentives, provided by the government in the application, aren't sufficient. As these have caused delays in the collective housing renewal process, it has also had a negative impact on the process with unfair expropriation decisions.

Furthermore, it is much more difficult to find sufficient amount of land in the cities with high population, such as Istanbul for housing renewal applications. A on the spot housing renewal without increasing the intensity has to be one of the most important strategies.

In this study, it is told that for continuation of sustainable city policies, that are habitable from the social angle and protect ecological balance; in macro scale collective housing applications that are realized in a democratic manner within frame of a joint decision; have no mandatory impact; present a fair and equal approach; protect the property right; anticipated by everybody in application from the angle of renewal method and the conflicts and problems will be able to be solved and the housing renewal applications will be able to be made in a more acceptable manner with a new model proposal from the aspect of institutional foundations or a legal arrangements, that provide using of the state incentives effectively in housing renewal financing.

The target group of the proposed new model covers the employees, who are subject to the Labour Law No 4857, it is also possible to include government employees, high education employees and retired persons in this scope with the additional arrangements, that will be made indirectly.

The result, we target with this objective is a housing renewal institutional foundation model as an application that protect the ecological balance with a fair social approach, which can be applied faster to enable property owner or right holders renew their risky buildings or to encourage them to the transformation by providing continuation of the property security and supporting housing renewal finance with the state incentives.

Key Words : Institutional Foundations, Housing Finance, Macro Scale Housing Renewal Applications, Collective Housing Renewal, Urban Renewal, Model Proposal For Turkey.

İÇİNDEKİLER

ÖZET	I
ABSTRACT.....	IV
TABLO LİSTESİ	XI
KISALTMALAR	XII
GİRİŞ	1
1. KONUT YENİLEME UYGULAMALARI VE KURUMSAL DAYANAKLARI	4
1.1 KAVRAMSAL ÇERÇEVE.....	4
1.1.1. Konut Yenileme	5
1.1.2. Kentsel yenileme	5
1.1.3. Kentsel Dönüşüm	5
1.1.4. Konut Yenileme Uygulamaları.....	6
1.1.5. Kurumsal Dayanaklar	7
1.2 DÜNYADA KURUMSAL DAYANAKLAR BAĞLAMINDA, KONUT YENİLEME UYGULAMALARININ TARİHSEL GELİŞİMİ	9
1.3 TÜRKİYE’DE KURUMSAL DAYANAKLARI BAĞLAMINDA KONUT YENİLEME UYGULAMALARININ TARİHSEL GELİŞİMİ	15
1.3.1. Cumhuriyet Öncesi Konut Uygulamaları ve Kurumsal Yapı	15
1.3.2. Cumhuriyet Dönemi Barınma ve Konut Uygulamaları	21
1.4 KONUT FİNANSMANI.....	27
1.4.1. Kavramsal Çerçeve	28
1.4.2. Konut Finansmanının, Sosyal Açından Tarihsel Gelişimi	31
1.4.2.1. Selçuklu Devleti ve Osmanlı Devleti Dönemi Konut Finansmanı Tarihsel Gelişimi.....	31

1.4.2.2.	Ahilik Kurumunun Sosyal Yapısı ve Gelir (Finansman) Kaynakları.....	33
1.4.2.3.	Ahilik Kurumunun Konut Ediniminde Etkisi.....	36
1.4.2.4.	Selçuklu Devleti İktâ Sisteminin Yerleşik Konut Edinimine Etkisi.....	36
1.4.2.5.	Osmanlı Devleti'nde Tımar (Dirlik) Sisteminin, Yerleşik Konut Edinimine Etkisi.....	38
1.4.2.6.	Cumhuriyet Dönemi Konut Finansmanı Yöntemi Tarihsel Gelişimi.....	40
1.5	AVRUPA VE AMERİKA'DA KONUT FİNANSMANININ TARİHSEL GELİŞİMİ.....	53
2.	KONUT YENİLEME UYGULAMALARI FİNANSMAN KAYNAKLARI KURUMSAL DAYANAKLARI VE ÖRNEK UYGULAMALAR... ..	56
2.1	KONUT FİNANSMANI KAYNAKLARI.....	56
2.1.1.	Kurumsal Olmayan Konut Finansmanı Kaynaklar	56
2.1.1.1.	Öz Finansman veya Doğrudan Finansman.....	56
2.1.1.2.	Sözleşme Sistemi.....	58
2.1.2.	Kurumsal Olan Konut Finansman Kaynakları	58
2.1.2.1.	Özel Konut Finansmanı Kurumsal Kaynaklar	59
2.1.2.2.	Uluslararası Kurumsal Finansman Kaynakları.....	62
2.1.2.3.	Kamu Finansman Kaynakları.....	63
2.1.2.3.1.	Kamu Finansal Yardım ve Destekler.....	65
2.1.2.3.1.1.	Sosyal Konut Finansal Yardım ve Destekleri.....	65
2.1.2.3.1.2.	Konut Finansmanı Sübvansiyonlar ve Vergi Muafiyeti/İstisna/İndirimler.....	67
2.2	KONUT FİNANSMAN MODELLERİ	69
2.2.1.	Dolaysız Yöntem (Doğrudan Finansman Yöntemi)	69
2.2.2.	Sözleşme Yöntemi (Sözleşme Karşılığı Birikim Yöntemi)	69
2.2.3.	Mevduat Finansman Yöntemi	70
2.2.4.	İpotek Bankası Yöntemi (İpotekli Konut Finansman Yöntemi)	71
2.3	TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMAN YÖNTEMİ ve KURUMSAL DAYANAKLARI	71

2.3.1.	5582 Sayılı Kanun	72
2.3.2.	2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu.....	75
2.3.3.	6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (4077 Sayılı Kanun) 79	
2.4	TÜRKİYE’DE KONUT FİNANSMANI	85
2.5	TÜRKİYE’DE KONUT YENİLEME UYGULAMALARI KURUMSAL DAYANAKLARI	87
2.5.1.	775 Sayılı Gecekondu Yasası	87
2.5.2.	2981 Sayılı İmar Affı Yasası.....	96
2.5.3.	3194 Sayılı İmar Kanunu.....	99
2.5.4.	2985 Sayılı Toplu Konut Yasası	101
2.5.5.	4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	107
2.5.6.	5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	109
2.5.7.	6306 Sayılı Riskli Alanlar Kanunu.....	112
2.6	KONUT YENİLEME UYGULAMA ÖRNEKLERİ.....	116
2.6.1.	Tarlabası Konut Yenileme Uygulaması	116
2.6.2.	Okmeydanı Konut Yenileme ve Dönüşüm Uygulaması.....	121
2.6.3.	İstiklal Mahallesi Konut Yenileme ve Dönüşüm Uygulaması	127
3.	KONUT YENİLEME UYGULAMALARI TÜRKİYE İÇİN MODEL ÖNERİSİ.....	130
3.1	KONUT YENİLEME KURUMSAL DAYANAKLARININ UYGULAMADA YETERSİZ VE OLUMSUZ YÖNLERİ	130
3.2	KONUT YENİLEMEDE FİNANSMAN YÖNTEMLERİNİN UYGULAMADA YETERSİZ VE ETKİSİZ YÖNLERİ.....	133
3.3	KURUMSAL DAYANAKLARI BAĞLAMINDA, TÜRKİYE İÇİN MODEL ÖNERİSİ.....	134

3.4 FİNANSMAN YÖNTEMLERİ BAĞLAMINDA, TÜRKİYE İÇİN MODEL ONERİSİ.....	158
SONUÇ	169
KAYNAKÇA.....	171



TABLO LİSTESİ

Tablo 1 : Sykes ve Robert Kentsel Dönüşümün Evrimi (2000).....	13
Tablo 2 : Osmanlı Devleti'nde Yapı İnşası ve İmar İşlerindeki Kurumsal Yapı (Murat Taş)	20
Tablo 3 : 3000 TL Net maaş alan bir kişinin maaş icmal bordrosu	161
Tablo 4 : 3000 TL maaş alan bir bireyin yıllık %10 maaş artışı ile 10'uncu yılda ulaşacağı maaş tutarı ve toplam kesilen gelir vergisi ve damga vergisi toplamı.....	162



KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
IFC	: Uluslararası Finans Kurumu
�İK	: İcra İflas Kanunu
KİPTAŞ	: İstanbul Konut İmar Plan San. Ve Tic. Anonim Şirketi
OYAK	: Ordu Yardımlaşma Kurumu
OECD	: Ekonomi İşbirliği Kalkınma Örgütü
RG	: Resmi Gazete
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi

GİRİŞ

Kentlerin hızlı büyümesi ve çoğalan yapı stoku nedeni ile yıpranan ve metruk halde olan binaların artması ve plansız yerleşim alanlarının oluşması nedeni ile makro ölçekte konut yenileme uygulamaları ve çevre düzenlemelerinin yeniden planlanması günümüzde zorunluluk haline gelmiştir. 1960'lı yıllarından sonra ülkemizde köylerden kentlere göçlerin artması ile birlikte plansız yapılaşma ve gecekondü sorunu ile birlikte kentleşme sorunu kendini göstermeye başlamıştır. Özellikle plansız ve imarsız yapılaşmanın sonucunda ortaya çıkan, sağlıksız ve güvenli olmayan riskli binaların, doğal afetler veya yaşanan büyük depremler sonucu, çok büyük can kaybı ve ekonomik kayıplara yol açması nedeni ile makro ölçekte konut yenileme uygulamalarının yapılabilmesi için devlet çeşitli yasal düzenlemelere zorunlu olarak ihtiyaç duymuştur.¹

Cumhuriyet döneminde özellikle imar düzenlemelerine önem verilmiş ve 1930 ile 1935 yılları arası Osmanlı devletinin kalan imar sistemi, yeniden düzenlenerek, imar, hıfzıssıhha, yol, belediye ve istimlak alanları ile ilgili beş farklı yasal düzenleme ortaya çıkmıştır. 1945 ve 1960 yılları arası kentlerden köylere göçlerin artması ile birlikte yetersiz olan sistem ile birlikte yeni kurumsal ve yasal düzenlemeler yapılmıştır. Fakat bu düzenlemelerde yetersiz kalmış ve 1960 yılında itibaren beşer yıllık kalkınma planlarına göre konut geliştirme politikaları uygulanmış ve 1980 yılında konut ihtiyaçlarının sağlanması için Toplu Konut İdaresi kurulmuştur. Konut kredisi ihtiyaçlarının karşılanması için 1926 yılında Emlak Bankası kurulmuş, sonraki yıllarda çeşitli kamu kurumlarının kendi çalışanları için konut finansman kredisi verebilmek için birçok yasal düzenleme yapmıştır. 1999 yılında yaşanan Marmara depremi ile birlikte riskli binaların dönüştürülmesine yönelik 2005 yılında Belediyeler yasasında yapılan değişiklik ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanı Belediyelerin görev alanı içerisine dahil edilmiştir. Fakat yapılan bu düzenlemeler, mevcut, yıpranmış riskli konutların yenilenmesi için yeterli olmadığından dolayı 2005 yılında 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması

¹ ÇAKIR, Sabri, Türkiye'de Göç, Kentleşme/Gecekondü Sorunu ve Üretilen Politikalar, SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi, Sosyal Bilimler Dergisi, Mayıs 2011, Sayı:23, ss.209-222.

Hakkında ki yasa ve 2012 yılında 6306 sayılı Riskli Alanlar Kanunu, makro ölçekte toplu konut yenileme uygulamalarının yapılabilmesinin önü açılmıştır.² Acele kamulaştırma yasası ile birlikte bu yasaların uygulanması, mülk sahipleri ile uygulayıcı idari kurumlar arasında uyuşmazlıklar oluşmasına neden olmuş ve yaşanan uyuşmazlıklar nedeni ile idari kurumlar tarafından riskli alan ilan edilen bölgelerde konut yenileme süreçleri uzamış ve kamuoyunda tartışma yaratan konut yenileme uygulamalar söz konusu olmuştur. Mülk sahipleri ve idari kurumlar arasında yaşanan uyuşmazlıklar konut yenileme uygulamaları açısından çok önemlidir. Özellikle mülkiyet hakkının korunması, konut yenileme uygulamalarının zorlayıcı olmaması ve konut yenileme finansmanının sosyal devlet açısından yeniden ele alınarak kurumsal dayanakları bakımından yeni bir yasal düzenlemeye ihtiyaç vardır. Kurumsal dayanakları bakımında yapılacak yeni düzenleme;

- Zorlayıcı olmamalı,
- Uygulamada, adil ve demokratik olmalı,
- Konut mülkiyet hakkını korumalı,
- Düşük gelirli grupları destekleyen düzenlemeler içermeli,
- Konut finansmanı açısından devlet teşviki gelir ile orantılı olmalı,
- Sosyal devlet yaklaşımını içeren, düzenlemelerden oluşmalıdır.

Bu tespitler doğrultusunda, konut yenileme uygulamaları kurumsal dayanakları bakımında Türkiye için yeni bir model önerisine ihtiyaç vardır. Bu model önerisinin en önemli özelliği, makro ölçekte konut yenileme alanı için yapılacak riskli alan tespiti mülk sahibi ve hak sahiplerinin başvurusu ile başlar. Başvuru ile birlikte konut yenileme alanı içerisinde bulunan tüm hak sahiplerinin katılımı ile konut yenileme alanı uygulama genel kurulu oluşturularak, konut yenileme uygulamaları ile ilgili tüm süreçlerin (imar planları, avan projeler, projelerin inşası ve hukuki süreçlerin takibi), Belediyeler ile birlikte bu kurul aracılığı ile maksimum 15 yıllık bir süre içerisinde tamamlanabilmesi hedeflenmektedir. Konut yenileme finansmanı sosyal açıdan ele alınarak, konut yenileme alanı içerisinde bulunan mülk sahibinin maaşından kesilen gelir vergisi ve damga

² DAŞKIRAN, Filiz, AK, Duygu, 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm, 2015 s.264

vergisinin istisna tutularak, istisna olan tutarın, azami 100 metrekairelik konut maliyet bedelini karşılamak için idarenin göstereceği bir hesaba yatırılarak konut yenileme finansmanının sağlanmasına yönelik yeni bir model önerilmektedir.



1. KONUT YENİLEME UYGULAMALARI VE KURUMSAL DAYANAKLARI

Kentlerin büyüme ve gelişme süreçlerinde konutların yenilenmesi veya yeni çevresel düzenlemeler veya planlar çerçevesinde ihtiyaca göre yeniden inşa edilmesi artan nüfus ve göçler nedeni ile zorunluluk haline gelmiştir. Konut yenileme süreçlerinin belli bir mevzuat ve planlama çerçevesinde yapılabilmesi için devletin kurumsal olarak belli yasal düzenlemeler yapması ve yapılan bu yasal düzenlemeler çerçevesinde görevlendirilen ve kendine bağlı olan kurumlar aracılığı ile bu uygulamaları yaptırmak, yenilemek, değiştirmek veya denetlemek gibi görevleri zorunluluk olarak ortaya çıkmıştır.

Bu çerçevede devletin, konut yenileme uygulamaları amacına ilişkin çıkarmış olduğu yasalar, kanun hükmünde kararnameler, yönetmelikler, tebliğler ve görevlendirilen uygulayıcı kurum ve daireler, makro düzeyde konut yenileme uygulamalarının, kurumsal dayanaklarını oluşturur.³ Özellikle, Makro düzeyde konut yenileme uygulamaları gerçekleştirildiğinde, toplumun talep ve ihtiyaçlarının sosyal ve ekonomik açıdan adil bir şekilde karşılanabilmesi sosyal devlet açısından ve kaynakların doğru kullanımı açısından çok önemlidir.

1.1 KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Konut yenileme uygulamaları ve kurumsal dayanaklarının daha iyi anlaşılabilmesi için kavramların etimolojik açıdan ele alınıp incelenmesi faydalı olacaktır. Bu çerçevede, konut yenileme, kentsel yenileme uygulamaları, kentsel dönüşüm, makro düzeyde konut yenileme uygulamaları, kurumsal dayanakların, etimolojik açıdan tek tek ele alıp kavramları açıklamamız anlaşılabilmesi açısından faydalı olacaktır.

³ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 14.08.219, <https://www.toki.gov.tr/yasal-dayanak>

1.1.1. Konut Yenileme

Konut yenilemenin tanımını yapabilmek için ilk önce kelime anlamlarına bakmak lazım.

Konut; Mesken, ev, apartman veya İnsanların içinde yaşayabildiği yer veya ev, ve benzeri, ikametgâh için kullandığı veya barındığı yerlerdir.⁴

Yenileme; Konu olarak kentsel alanın yenilenmesi, yenilenme, içinde, yıkıp yeniden inşa etme veya yapma anlamını da ifade etmektedir.⁵

Makro düzeyde konut yenileme uygulamalarının tanımını yapabilmek için kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm tanımını da yapmak ve sonra bu iki kavram arasında farkı açıklayarak konut yenileme kavramı daha iyi anlaşılabilir.

1.1.2. Kentsel yenileme

Genel çerçevede, zaman içerisinde doğal sebepler veya farklı sebeplerden dolayı eskimiş, yıpranmış, köhnemiş veya terkedilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, mevcut sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları dikkate alınarak dönüştürülmesi, değiştirilmesi, yeniden canlandırılarak kente kazandırılması veya ıslah edilmesi olarak ifade edilebilir.

Veya mevcut bir bölgede, değer kaybı veya rantın çok düşmesi durumunda, o bölgedeki yapıların yeniden yıkılıp ve yapılması gibi olarak da anlaşılabilceği gibi eski yapının yıkılarak, yeniden inşa edilmesi anlamına gelebilir.

1.1.3. Kentsel Dönüşüm

İşlevini veya fonksiyonunu kaybetmiş mekanlara, tekrardan fonksiyon kazandırılması, kentte bulunan sağlıklı ve kaçak binaların yenilenmesi, doğal afetlerde zarar görece binaların veya yapıların farklı kullanım alanlarına dönüştürülmesi veya

⁴ Türk Dil Kurumu Başkanlığı, 14.08.2019, http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5aae75d03b12b3.88829172.

⁵ ÖZDEN, Pelin Pınar, İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği, 2000-2001, s. 257-258 <http://istanbul.dergipark.gov.tr/download/article-file/5460>

yenilenmesi, kentsel fonksiyonların doğru şekilde alt yapısı ile birlikte tespit edilerek, bir plan dahilinde yenilenmesi, geliştirilmesi veya değiştirilmesinin tümüdür.⁶

Kentlerin yenilenme şekillerini kısaca şöyle sıralayabiliriz;

- a- Yenilenme, yenileme
- b- Canlandırma, yeniden canlanma,
- c- Soylulaştırma,
- d- Yeniden oluşum,

Uygulama; bir düşünceyi, bir tasarımı ya da bir kuramı gerçekleştirme işi, anlamına gelmektedir. Uygulamalar, bir düşünceyi, bir tasarımı ya da bir kuramı farklı şekillerde gerçekleştirme olarak tanımlayabiliriz. Böylece konut yenileme uygulamalarını şimdi tanımlayabiliriz.⁷

1.1.4. Konut Yenileme Uygulamaları

Yukarda etimolojik açıdan açıklamış olduğumuz kavramları birleştirip yeniden ortaya koyduğu anlamı yorumladığımızda;

Konut yenileme uygulamaları, İnsanların içerisinde barındığı apartman, ev, mesken, ikametgâh için kullandığı veya barındığı yerlerin, yıkıp yeniden yapılarak gerçekleştirilmesi için kullanılan yöntemler olarak tanımlayabiliriz.

Konut yenileme uygulamalarının birçok konut için ve projenin bir bütün olarak toplu yapılması, veya yenilenmesi, makro düzeyde konut yenileme uygulamalarını ortaya çıkarmaktadır ki, bu da kentsel yenileme ve dolayısıyla kentsel dönüşüm uygulamalarının içerisinde yer alan bir bölümünün gerçekleşmesi anlamına gelmektedir.

Kısaca, makro düzeyde konut yenileme uygulamaları, birçok konutun veya mevcut bir bölgede bulunan konutların, aynı planlama çerçevesinde yıkılıp yeniden planlı

⁶ÜSTÜN, Gül, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul, 2014, s. 6

⁷Türk Dil Kurumu, 14.08.2019,

http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5c8a783f5e0429.30086011

bir şekilde yapılmasıdır. Veya parçalı veya bölüm bölüm, kentsel yenileme olarak da tanımlanabilir. Böyle bir yenilemede, çevresel düzenlemeler, inşaat sektöründe ki teknolojik gelişmeler, ekolojik denge dikkate alınır. Yer altı ve yer üstü düzenlemeler, çevre düzenlemeleri ve sosyal donatı alanların eklenmesi veya var olması durumunda, yapılan uygulama kentsel dönüşüm olarak da ifade edilebilir.

1.1.5. Kurumsal Dayanaklar

Kurumsal kelimesini açıklayabilmek için ilk önce etimolojik açıdan kurum kelimesini açıklamak lazım. Türk Dil Kurumu internet sayfasında şu şekilde açıklanmıştır⁸;

Kurum;

1. Müessese,
2. Ortaklık, Evlilik, ortaklık, aile, mülkiyet gibi yapısal bir anlam içeren, genellik ile devletle ilişkili olan birlik veya yapı,

Budun bilim terimleri sözlüğünde kurum kelimesinin tanımlanan şekli; “Belirli düşünceler ve davranış kalıplarının, bireyler arasındaki ilişkilerini, kökü birtakım törelere dayalı ve karşılıklı görevlerin oluşturduğu toplumsal örgenleşme” olarak ifade edilir.

İktisat terimleri sözlüğünde kurum kelimesi, “Belirli bir amacı gerçekleştirmek üzere kurulan özel veya kamu örgütü,” şeklinde tanımlanmıştır. Kısaca bu tanımlamaları birleştirir ve “kurum” kelimesini etimolojik açıdan açıklamaya çalışırsak, kurum; “Belirli bir amacı gerçekleştirmek üzere, bireyler arasındaki ilişkilerin ve karşılıklı görevlerin oluşturduğu köklü yapıyı içeren, ortaklık, birlik, özel veya kamu müessese, yapı veya örgüttür.”

Kurumsal kelimesi Türk Dil Kurumu sayfasında şöyle tanımlanmıştır;

1. Kurumla ilgili,

⁸Türk Dil Kurumu, 14.08.2109,
http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5ac09a1bd52

2. Farklı birim ve fonksiyonları ile bir kurumun özelliklerine tam anlamı ile sahip olan, şeklinde ifade edilmiştir.⁹

Kurum, değişik birim ve fonksiyonları ile belirli bir amacı gerçekleştirmek üzere, bireyler arasındaki ilişkilerin ve karşılıklı görevlerin oluşturduğu köklü yapıyı içeren, kurum niteliklerine sahip olma veya kurum niteliklerine sahip örgütlenen yapılaşmadır.

Dayanak kelimesi yine Türk Dili Kurumu internet sayfasında yayınlanan sözlüğe göre;

- 1- Mesnet (Teknik Terimler),
- 2- Niteliklerin taşıyıcısı; kendisine bir şey yüklenilen şey, bir gerçekliğin onaylanması için olayların arkasında ya da altında bulunması gereken şey, temel veya alta bulunan
- 3- Bir iddiayı kuvvetlendirmeye yarayan tanıt,
- 4- Dayanak noktası veya Destek olarak tanımlanabilir.¹⁰

Kurum, kurumsal ve dayanak kelimesi tanımlarından sonra “kurumsal dayanaklar” cümlesini açıklayabiliriz.

Kurumsal Dayanaklar, değişik birim ve fonksiyonları ile belirli bir amacı gerçekleştirmek üzere, bireyler arasındaki ilişkilerin ve karşılıklı görevlerin oluşturduğu köklü yapıyı içeren kurumların, bir gerçekliğinin onaylanması veya kabul görülmesi için olayların altında, ya da arkasında bulunması gereken, mesnet veya dayanak noktalarıdır. Konut yenilemenin kurumsal dayanakları yasalar ve tamamlayıcı mevzuatlardır.

Kurumlar, işlevlerini, kurumsal dayanaklara göre şekillendirir ve ifa ederler.

⁹Türk Dil Kurumu, 14.08.2019

http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5c8a77a1354606.11064342

¹⁰Türk Dil Kurumu, 14.08.2019,

http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5c8a77a7a81902.74531755

Özel veya kamu kurumlarının, faaliyetlerinin, oluşması, şekillenmesi ve faaliyetlerinin yapılmasının mesnettini, anayasalar, kanunlar, yönetmelikler, protokoller, sözleşmeler, uluslararası sözleşme ve anlaşmalar, tebliğler, toplumsal örf ve gelenekler, çevresel ve dinsel sosyolojik anlayışlar temel dayanak oluşturmaktadır.

1.2 DÜNYADA KURUMSAL DAYANAKLAR BAĞLAMINDA, KONUT YENİLEME UYGULAMALARININ TARİHSEL GELİŞİMİ

Dünyada nüfusun hızla kentlere yönelmesi ile var olan konutların artan konut ihtiyacını karşılayamaması, insanların niteliksiz konutlarda barınmak zorunda kalması, genel olarak bakıldığında tüm dünya kentlerinin ortak sorunudur. Ancak konut sorunu yaşayan ülkeler farklı zaman dilimlerinde bunu daha yıkıcı ve yoğun olarak yaşamış olup, sorunun çözümüne yönelik de çeşitli çözümler üretmeye çalışmışlardır. Kapsamlı bir şekilde ele alınan konut sorunun çözümü için, konut politikaları oluşturulmuştur.

Zaman içerisinde ülkeler konut sorunun çözümü ve konutların daha nitelikli hale gelebilmesi için konut politikası ile yakından ilgili sosyal politika ve kentleşme ile ilişkisini de dikkate alarak birçok çalışmalar gerçekleştirmişlerdir.¹¹

Konut sorunu ortak bir sorun olmasına karşın ülkeler arasında üretilen çözümler ve konut politikaları farklıdır. Ülkelerin gelişmişlik düzeyi, uygulanan genel ekonomik ve sosyal politikalar, toplumsal ve kültürel yapı, dünyadaki genel konjektör gibi pek çok etmen, ülkelerin konut sorununa ilişkin yaklaşımlarını ve getirdikleri çözümleri farklı kılmaktadır.

Bu neden ile konut politikasının dayanakları konut üretiminde, düzenlenmesinde, sistemin uygulanmasında yer alacak aktörlerin, konut ihtiyaçlarının karşılanmasında uygulanacak kriterlerin, devletin bu alandaki sorumluluğunun ve konut

¹¹ ŞİRİNER, Önver, Makbule, Konut ve Konut Politikası, İstanbul, 2016, s.42

ihtiyaçlarını karşılanacağı toplumsal kesimlerin belirlenmesi, gibi noktalar her ülkenin geçmiş deneyimleri ve sosyo ekonomik yapısı ile yakından ilgilidir.¹²

Kırsal kesimden kent merkezlerine yoğun g olmasının temel sebebi genelde işsizlik ve daha iyi bir yaşam sağlama ihtiyaıdır. ¹³ İnsanların bu sebeple kentlere göç etmesi nedeni ile konut ihtiyaı da doğmaktadır. Bu kesimlerin gelir düzeyleri çok düşük olduğu için hükümetlerin konut politikaları üzerinde çalışması ve uygulamalar gerçekleştirmesini zorunlu hale gelmiştir. Kırsal kesimden kent merkezine g yaşanması, bu durumun yıllarca devam etmesi ve 2050 yılında dünyada yaşayan nüfusun % 70'inin şehirlerde % 30'unun ise kırsalda yaşayacağı tahmin edilmektedir.¹⁴

Gelişmiş ülkelerde, kırsal kesimlerden kent merkezlerine g süreci ve değişimin, sermaye ve teknoloji ile de doğrudan ayrıca bağlantılı oluşu neden ile sermaye ve teknolojiyi, daha önce elde eden gelişmiş ülkeler, kentlerde ki bu değişim sürecini, diğer ülkelere göre daha önce yaşamalarına neden olmuştur.

Bunun sonucunda da kentlerde var olan alt yapı ve kentsel düzenlemelerin yetersiz olmasından dolayı, dar gelirli, sosyal açıdan dışlanmış ve suç oranlarının çok yüksek olduğu bölgeler veya meknların oluşmasına neden olmuştur.

şehirlerde dar gelirli yoksul insanların hızla artması, yaşanabilir veya barınılabilir konut gereksiniminin, kentte yaşayan insanların önemli bir kesimi için lüks haline gelmesi ve bunun ile bağlantılı olarak yoksulluğın ve toplumsal sorunların giderek yine kent sakinleri için ciddi tehditler barındırması kamusal müdahaleyi zorunlu hale gelmesine yol açmıştır. Kentlere, bu amaçla yapılan kamusal müdahale veya değiştirme girişimi, tüm dünyada “Sosyal Konut” anlayışının ortaya çıkmasına neden olmuştur.

¹² şİRİNER, nver, Makbule, a.g.e., İstanbul, 2016,

¹³ SEVİNC, Gönül, KANTAR DAVRAN, Müge, SEVİNC, Mehmet Reşit, İktisadi İdari ve Siyasal Araştırmalar Dergisi, Türkiye’de Kırdan Kente G ve Gn Aile zerindeki Etkileri, 2018, s.71

¹⁴ AKALIN, Mehmet, Sosyal Konutların Türkiye’nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve Toki’nin Sosyal Konut Uygulamaları, F.. Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt 26, Sayı 1, Elazığ, 2016, s.109

Tarımda makineleşme ve sanayileşme anlamında, gelişen kentlerinin bulunduğu ve gelişmenin gerçekleştiği ülkeler, kırdan kente göçün oluşmasına sebep olan bu gelişmelerle birlikte sosyal konut sorununu da ilk olarak yaşayan ülkeler olmuşlardır.¹⁵

Toplumu etkileyen bu sorunun ulaştığı düzeyi anlayabilmek bu alanda yapılan birçok yasal düzenlemelerden de anlaşılabilmesi mümkündür. Sosyal alanda konut ile ilgili ilk yasal düzenleme, 1889'da Belçika'da yapılmış, daha sonra 1890 yılında İngiltere, 1894 yılında Fransa, 1901 yılında Hollanda'da yasal düzenleme yapılması bir rastlantı değildir.

Sosyal alanda ilk büyük konut uygulaması, İngiltere'nin Londra şehrinde "Bethnal Green" bölgesinde uygulanmıştır.

Bethnal Green'da 1890 yılında başlayan sosyal konut projesi, 1900 yılında tamamlanmış ve kötü koşullarda yaşayan yaklaşık 6000 kişinin yaşadığı barınakların bulunduğu yere, yeniden inşa edilmiştir.

Bu proje alanında olumsuz yaşam koşullarından dolayı, burada doğan bebeklerdeki ölüm oranının, Londra'nın diğer kesimlerin de ki bebek ölümlerinin dört katı olması en önemli gösterge olarak ifade edilebilir.¹⁶

İngiltere'de yapılan bu uygulama "Toplu Konut Yenileme Uygulaması" açısından ilk yapılan uygulama olarak da ifade edilebilir.

İngiltere'de kırsal kesimden kent merkezine yaşanan göç ve sorunlar nedeni ile 1909 yılında, Konut ve Kent Planlaması Yasasını çıkarmasına neden olmuştur. Yapılan bu yasal düzenleme ile yerel yönetimler, imar ve gelişme şeması hazırlama yetkisi almıştır.

Bu yasal düzenleme, kentlerde ve kırsal alanlarda işçi evlerinin yapılmasını teşvik etmiştir.

¹⁵ YILMAZ, Ensar, ÇİTÇİ, Salih, Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi; Kentlerin Ortaya Çıkışı ve Sosyo-Politik Açından Türkiye'de Kentleşme Dönemleri, Cilt.10, Sayı.35, 2011, s.260

¹⁶ KUNDURACI, Nevzat Fırat, Çağdaş Yerel Yönetimler, 2013, s.54

İngiltere,1932'ye kadar yerel yönetimlere yönelik, konut ve kent planlamasına yönelik birçok yasa çıkarmıştır. 1932 yılında Muhafazakâr olarak tanımlanan Hükümet tarafından çıkarılan kent ve kır planlaması yasal düzenlemesi ile kontrol edilen topraklar çok daha genişletilmiştir. Yapılan bu yasal düzenlemeler ile esas olarak amaçlanan, yaşanılabilir konut ve kamu sağlığı olmuştur.¹⁷

Sanayileşme sonrası hızlı ve kontrolsüz bir şekilde büyüyen kentler, doğal afet, savaş gibi çeşitli sebeplerle fiziksel, ekonomik, sosyal alanlarda sorunlar ortaya çıkardığı görülmüştür. Ortaya çıkan bu sorunlara çözümler üretebilmek için, merkezi yönetim ve yerel yönetim beraber veya ortak birçok çeşit politikalar geliştirerek, değişim, dönüşüm veya yenileme süreçlerini başlatmışlardır.

Böylece konut yenileme uygulamaları, gelişen süreçlerde daha geniş kapsamlı kentsel dönüşüm uygulamaları olarak da görülebilmektedir. Kentsel değişim ve dönüştürme, uygulamada, dönüşüm yapılacak alanın birçok özellikleri veya fiziksel ve sosyal durumu göz önünde bulundurularak ve süreç içerisinde ki değişimlerde izlenerek kaydedilip, farklı yöntem veya eylem biçimlerinin geliştirilerek uygulanması sağlanmıştır. Kentsel alanın yeniden dönüştürülmesi, planlanarak yenilenmesi, değişen şartlar ve uygulama kapsamına göre, alansal temizleme, geliştirme ve soylulaştırma, kentsel yenileme, yeniden canlandırma, rehabilitasyon, makro düzeyde konut yenileme uygulamaları, sürdürülebilir kent veya toplum mekanları, şeklinde çeşitli uygulama biçimleri ile adlandırılmıştır.

Kentsel dönüşüme yönelik yeni kavramlar ve uygulama yöntemlerinin ortaya çıkması kentsel dönüşümün bir süreç içerisinde geliştiğini göstermektedir. Sykes ve Robert (Tablo 1) bu süreci 6 farklı dönemde incelemiştir.¹⁸

¹⁷ ALTATABAN, Özcan, İngilizlerin Planlama Deneyimleri, Ankara, 1992, s.75

¹⁸KANDALOĞLU, Nihat, Kentsel Dönüşüm, 2016, s. 23, 24, 25

Tablo 1 : Sykes ve Robert Kentsel Dönüşümün Evrimi (2000)

	1950'ler Yeniden İnşa	1960'lar Yeniden Canlandırma	1970'ler Yenileme	1980'ler Yeniden Geliştirme	1990'lar Yeniden Canlandırma
Temel strateji ve yönelim	Şehirlerin eski alanlarının çoğunlukla 'master plan' temelli yeniden inşası ve genişlemesi; banliyölerin büyümesi	1950'lerin devamı; banliyölerin büyümesi ve periferik büyüme, ilk iyileştirme girişimleri	Yerinde yenileme ve semt planına yoğunlaşma, periferik büyümenin devamı	Birçok temel ve yeniden gelişim projeleri, şehir dışı projeler	Daha kapsamlı yaklaşımlara yöneliş, bütünsel iyileştirme yaklaşımları
Temel aktör ve paydaşlar	Merkezi ve Yerel Hükümet, Özel sektör girişimcileri ve müteahhitler	Kamu-özel sektör işbirliğinde denge sağlamaya yönelik yaklaşımlar	Özel sektörün rolünün artışı, yerel yönetimlerde desantralizasyon	Özel sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar	Ortaklık yaklaşımı
Eylemin mekânsal boyutu/ölçeği	Yerel ve Merkezi düzeyin vurgulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı	1980 başlarında mevzi ölçekte ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin yeniden sunumu, bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Odak	Az miktarda özel sektör yatırımı, genelde kamu sektörü yatırımları	Özel sektörün öneminin artışı	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal içerik	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşullar ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel durum	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişiminin yeniden önem kazanması	Mevcut alanların, 1950'lerin iyileştirme eylemleri paralelinde iyileştirilmesi	Çoğunluk köhneleşmiş şehrsel alanların yenilenmesi	Yeniden geliştirme/yeri ne geçme ve yeni gelişim projelerinin hazırlanması	1980'lerden daha tutarlı koruma
Çevresel yaklaşım	Peyzaj ve yeşillendirme	Seçici iyileştirmeler	Yeni müdahalelerle yapılan çevresel iyileştirmeler	Daha geniş açılı çevresel yaklaşımlar	Geniş kapsamlı, sürdürülebilir çevre fikrinin sunumu

Kaynak: Nihat Kandaloğlu, Kentsel Dönüşüm, 2016, S.25

Birinci dönem; 1950'ler, yeniden inşa etme dönemi, Master planlara dayanarak, çöküntü olan alanlarının, yeniden yapılması, genişletilmesi veya büyümesi olarak ifade edilir. Bu dönemde, merkezi yönetim, yerel yönetim ve özel sektör temsilcileri olarak

müteahhit ve girişimciler, aktör olarak rol almaktadır. Yerel arsa ölçeği üzerinde uygulama düzeyi söz konusudur. Özel sektörün daha az içinde olduğu ve genelde kamusal yatırımlar daha çok olduğu bir dönem olarak ifade edilebilir. Konut ve yaşam standartların geliştirilmesi sosyal içeriğin en önemli konusu, merkezi alanlarda ki banliyölerin değişmesi fiziksel durumun önemli özelliklerinden olup, çevresel yaklaşım olarak da peyzaj ve yeşil alan planlanması yaklaşımı mevcuttur.

İkinci dönem; 1960'lar, yeniden canlandırma, 1950'lerde başlayan düşüncenin sürmesi kenar yerleşmelerin büyümesi ve iyileştirmede ilk adımlarının atılmasıdır. Kamu ve özel sektör eşit oranlarda aktör olarak görev almaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları bölgesel düzeyde, sosyal koşulların ve refahın gerçekleşmesine yönelik olup ve özel sektöründe ilgisi bu dönemde artmaktadır.¹⁹

Üçüncü dönem; 1970'ler, Yenileme ve mahalle projelerinde yoğunlaşma söz konusudur. Kamu kaynaklarının kısıtlandığı, yerel yönetimin etkisinin azaldığı, özel sektörün rolünün arttığı, toplumsal temelli etkilerin artması, köhnemiş alanların daha kapsamlı yenilenmesi, yeni buluşlar ile çevresel düzenlemelerin planlandığı dönemdir.

Dördüncü dönem, 1980'ler; Yeniden geliştirme dönemi, gelişme veya yeniden gelişim projelerini yapılması, temsili projeler ve şehir dışı projelerinin artışın söz konusu olduğu dönemdir. Özel sektör ve uzman birimlere önem verildiği, ortaklıkların geliştiği, kamu fonları ve devletin katkısı ile toplumun veya bireylerin çözümler geliştirmesi ve üretmesi, yer değiştirme gelişme alanların planlanması ve geniş kapsamlı çevresel yaklaşımların olduğu dönemdir.

Beşinci dönem, 1990'lar, daha kapsamlı politika ve uygulamaların olduğu veya hassas planların söz konusu olduğu bir dönemi kapsamaktadır. Toplumun rolü daha fazla olup, özel sektör ve ajansların ön planda olduğu bir iş birliğinin söz konusu olması, tarihsel miraslara sahip çıkma duygusu, sürdürülebilir bir çevre, kamu özel sektör ve gönüllü finans kaynakları ile giderek artan bir dengeli seviye söz konusudur.

¹⁹ ÜSTÜNDAĞ, Önder, Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi; Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Coğrafyacıların Rolü Nedir? Ne Olmalıdır? Cilt.23, Sayı.2, Elazığ, 2013,

Altıncı Dönem, 2000’li yıllar, Kentsel Rönesans olarak da ifade edilir. Kapsamlı ve ses getiren büyük projelerin yapıldığı dönemdir.

Yerel örgütler, sivil toplum örgütleri, üniversiteler, kamu ile birlikte özel sektörün iş birliği ile doğa ile entegreli, yeşil ve akıllık kent temalı, istihdam yaratan, bölge ekonomisine uyumlu, kendini finans edebilen, ekonomik ve sosyal anlamda fiziksel boyutlara sahip projeler söz konusudur.

1.3 TÜRKİYE’DE KURUMSAL DAYANAKLARI BAĞLAMINDA KONUT YENİLEME UYGULAMALARININ TARİHSEL GELİŞİMİ

Konut veya barınma, insanların temel ihtiyaçlarından biridir. Bu zorunlu ihtiyacın bir hak olarak tanımlanması, Birleşmiş Milletler 1948 tarihli, İnsan Hakları Evrensel Bildirisi 25. Maddesinde yer almış ve “herkesin barınma hakkının olduğu” vurgulanmıştır.²⁰

Barınma veya konut gelişiminin Anadolu da ki tarihsel sürecini, yakın çağ tarihi baz alınarak, “Cumhuriyet Öncesi Dönem ve Cumhuriyet Dönemi” olmak üzere ayrı ayrı iki dönem olarak ele almak gerekir.

1.3.1. Cumhuriyet Öncesi Konut Uygulamaları ve Kurumsal Yapı

Cumhuriyet öncesi dönemde Anadolu toprakları üzerinde son bin yılı baz alarak Selçuklu ve Osmanlı Devleti dönemi yerleşik hayata geçiş ve barınmaya yönelik çalışmalarını inceleyeceğiz.

Selçuklu Devleti yönetim şekli diğer Türk ve İslam Devletleri yönetim şekli ile benzerlik arz edip, yönetimde ülke hanedanı söz konusu olduğu için başkentte bulunan sultan, devletin mutlak egemeni olarak kabul edilmiştir. Hükümdar veya sultan, devlet başkanlığı dışında yüksek yargıya da başkanlık etmiştir.

²⁰ ÇOBAN, Aykut Namık, Cumhuriyet İlanından Günümüze Konut Politikası, Cilt.67, Sayı.3, Ankara, 2012,

Büyük Selçuklu Devleti'nde en üst kurul Divan-ı Âlâ'dır. Bu kurulda tüm devlet işleri görüşülüp karara bağlanmıştır. Ayrıca, askerlik işleri, maliye işleri ve adalet ile ilgili kararların alındığı başka kurullar veya divanlar da bulunmaktadır. Selçuklu devletinde ve eski Türklerde olduğu gibi halk orduyu oluşturmakta ve ordu ise aynı zamanda halktan oluşmaktaydı.²¹ Halk, savaş zamanında asker, barış zamanlarında ise sivil bir vatandaş sayılmaktadır. Toplum genelde göçebe yaşayan bir toplum olduğu için yerleşik hayata geçme konusunda ve sosyal hayatın şekillenmesi konusunda daha çok Ahi Teşkilatı ve İkta sistemi etkili olmuştur. Ahilik Teşkilatı ve İkta sisteminin yerleşik hayata geçiş sürecinde barınma ihtiyacının karşılanması daha çok sosyo ekonomik anlamda bir esnaf yapılanması ve kamu arazilerinin kendi kumandanlarına tahsisi yapılarak vergi toplanmasını ve toplanan vergi ile yerleşik hayata geçiş sürecini, konut finansmanı tarihsel gelişimi bölümünde daha geniş olarak ele alacağız. Bu bölümde Osmanlı Devleti'nin kamusal ihtiyacı için yapı ihtiyacı ve uygulamalarını ele alacağız.

Osmanlı Devleti, bulunduğu çağa özgü yönetim şekli gereği, daha çok devlete ait, saray, askeri kışla, medrese, valilik, cami, çeşme, çarşı, aş evi ve benzeri kamusal binalar ile ilgili yapılar ön plana çıktığı gözükmemektedir.

Kanuni Sultan Süleyman dönemi İstanbul için bir yükseliş dönemi olmuştur. Bu dönemde şehir yapılanmasında günümüze ulaşan çok sayıda eser ve yapı inşa edilmiştir. Medreseler, kervansaraylar, köprüler, hamamlar ve has bahçelerle donatılarak büyük kent oluşumu sağlanmıştır. Yine bu dönemde Haliç Galata Limanı dönemin en işlek limanı olmuştur: Bu dönemde de inşa edilen yapılarla beraber devletin merkezi İstanbul için Planlı kentleşme sağlamıştır. İlerleyen dönemlerde çıkan yangınlar, depremler gibi doğal afetlerle şehir tekrar yenilenmek zorunda kalmıştır. İstanbul kenti sur dışı yerleşimi ve gelişimiyle açık kent modeli yapısının en önemli örneğidir. Topkapı sarayının kurulduğu bölge itibarıyla, kara ve denizlere hâkim bir sembolik yapı olmasıyla beraber farklı estetik görünüm ortaya çıkmaktadır.²²

²¹ YAMAN, Abdülsamet, ARSLAN, Eda Akgün, ARSLAN Cihan, Selçuklu Devleti'nin Yönetim Yapısı, Vol.40 2018, s.159

²² ARIKAN, Özden, Osmanlı'da Kent Yapısı ve Kentler, 2017,

Avrupa’da meydana gelen gelişmeler, sanayi toplumu nitelikleri, politik gelişmeler, teknolojik ve ekonomik gelişmeler, Osmanlı Türk toplumunu üzerinde, ekonomik anlamda, sosyal ve kültürel anlamda, siyasi boyutu ile etkin olmaya başladığında bu süreçte en çok ve hızlı etkilenen şehir merkezleri ve kentler olmuştur.

1839 Tanzimat Fermanı’yla Osmanlı devlet yönetiminde kentlere bakış açısı sosyal reformlar ile birlikte değişim göstermeye başlamıştır. Tanzimat Fermanı’ndan sonra yaşanan reform ve ıslahat çabaları kentlerde etkili olmuş ve Avrupa’da gündeme gelen kentsel gelişmeler ile tam olarak örtüşmese de benzer ihtiyaç ve değişim talepleri ön plana çıkmıştır. Bu değişim talepleri, siyasi, idari, ekonomik ve sosyal boyutları yanı sıra yerel hizmetlerin çalışmaları ve mevcut durumu ile ilgili talepleri de içermektedir.

19. yüzyıl içerisinde Osmanlı Devleti’nde ekonomik yapısı ile birlikte, gelişmiş milletler arası ve sınıflar arası farklılaşma biçimi ve nitelikleri de etkin bir şekilde söz konusu olmuştur. Sanayi devrimini gerçekleştiren Avrupa, Osmanlı üzerinde emperyalist denetim kurmaya çalışmış ve Osmanlı Devleti’nin iç dinamiklerini etkilemiş ve bu süreçler daha çok kentlerde etkisini göstermiştir.²³

Osmanlı ele geçirdiği şehirleri, fetihten sonra, ilk aşamada güven ortamını oluşturma, daha sonraki aşamada şehirdeki yerel adetlerin ve demografik bilgilerin tespit edilmesi ve bunlara göre kuralların konulması için “sancak/şehir kanunnameleri” hazırlamıştır. Böylece Osmanlı Devleti’nde her şehrin kendine mahsus ve yerel koşulları dikkate alan kanunnameleri vardır. Böylece şehrin geçmiş kültür ve gelenekleri göz önünde bulundurularak, gelecekte de yaşatılması açısından bir süreklilik sonucunu da doğurmuştur.

Kanun ve Nizamnameler, kent hayatında birinci işlevi düzeni sağlamak olsa da ayrıca, kentte, nüfus sayımı, mülklerde mülkiyet tespiti ve kenttin fetihten sonra nasıl şenlendirilip, sürekliliğinin devam ettirileceği bu şekilde tespit edilmiştir.

²³ÖKMEN, Mustafa, Osmanlı’dan Cumhuriyet’e Türkiye’de Kent ve Kentleşme, 14.08.2019, <https://www.tarihtarih.com/?Syf=26&Syz=355124&/Osmanli%C4%B1dan-Cumhuriyete-T%C3%BCrkiyede-Kent-ve-Kentle%C5%9Fme/-Dr.-Mustafa-%C3%96kmen->

Şehir için hazırlanan kanunnamelerden sonra, şehirlerde yapmış olduğu bir diğer uygulama, şehrin adaletinde sorumlu yönetici olarak Kadı, asayiş ve idari yöneticileri olarak Subaşı, Yasakçı, Ağa, ve Şehremini tayin edilmesidir. Dolayısıyla, ele geçirilen bir şehirde güvenlik, adalet ve idari yönetim süreci tamamlanmış olurdu. Çeşitli dönemlerde isim ve kapsamı değişmekle birlikte genel olarak Osmanlı yönetim taksimatı eyalet, sancak, kaza, nahiye ve köylerden oluşmuştur.²⁴

Kadılar, Osmanlı eyaletinde hukuki işlerin yanı sıra şehrin günlük yaşamını ve altyapısını takip etmek, kurumların adaletle, güvenli bir şekilde çalışmasını sağlayarak idare ederlerdi. Aynı zamanda, şehirdeki devletin görevlisi ve hem de devlet nezdinde ise şehrin temsilcisi olarak kabul görürdü.

Osmanlı dönemi, merkezi hükümeti veya Padişah tarafında yapılan bir kısım cami, medrese ve saraylar şunlardır.²⁵

Osmanlı Devleti'nin inşa ettiği camiler; İlk inşa edilen cami Fatih camisidir. Daha sonra, Beyazıd Camisi, Haseki Camisi, Şehzade Camisi, Süleymaniye Camisi, Selimiye camisi, Sultan Ahmet Camisi, Yeni Cami, Lali Camisi, Dolmabahçe Camisi, Aksaray Valide Camisi

Osmanlı Devleti'nin inşa ettiği medreseler; İstanbul'da bulunan Haseki, Şehzade, Rüstem Paşa, Mihriman Sultan medreseleri ve Edirne'de bulunan Selimiye medresesidir.

Osmanlı Devleti dönemi yapılan askeri yapılar; 1. Beyazid döneminde yapılan Anadolu Hisarı, Fatih Sultan Mehmet han döneminde yapılan Rumeli Hisarı, Kilit bahir kalesi ve Kale-i Sultaniye, 4. Mehmet döneminde yaptırılan Seddülbahir Kalesi, 3. Selim döneminde yapılan Selimiye ve Levent Kışlasıdır.

²⁴ UĞUR, Yunus, Osmanlı Şehirleri ve Şehirleşmesi, 2015, 14.08.2019, http://www.academia.edu/23720435/Osmanli%C4%B1_%C5%9Eehirleri_ve_%C5%9Eehirle%C5%9Fmesi

²⁵ Tarih Mektebi, 14.08.2019, <http://tarihmektebi.blogspot.com/2013/03/osmanli-devleti-mimari-eserleri.html>

Osmanlı döneminde, devlet yönetiminin icra edildiği birçok saraylar yapılmış olup, Topkapı sarayı, Yıldız sarayı, Beylerbeyi sarayı, İshak Paşa sarayı, Dolmabahçe sarayı ve Çırağan sarayı Osmanlı dönemi yapılmış ve halen ayakta durabilen saraylardır.

Topkapı Sarayı, 1478 yılında, Fatih Sultan Mehmet han döneminde Sarayburnu'nda yapılmış olup, yaklaşık 400 yıl Osmanlı Devleti'nin yönetildiği merkez olarak kullanılmıştır. Yıldız Sarayı, annesi Mihrişah Sultan için 3.Selim tarafından inşa edilmiştir. Dolmabahçe Sarayı, 1853 ile 1856 yılları arası Padişah Abdülmecid Dönemi'nde yapılmıştır.

İshak Paşa Sarayı, 1784 yılında Doğu Beyazıt'ın bölge valisi olan İshak Paşa tarafından yaptırılmıştır. Beylerbeyi Sarayı, Sultan Abdülaziz dönemi, 1861 ile 1865 yılları arasında Serkis Balyan'a yaptırılmıştır. Çırağan Sarayı, Avrupa'da bulunan bazı devletlerde borç alınarak 1871 yılında, yine Sultan Abdülaziz döneminde Serkis Balyan'a yaptırılmıştır.

Osmanlı Devleti'nde mimari gelişmeler, insanların ihtiyaçlarını karşılamak için yapılan çalışmalar üzerine ortaya çıkmıştır. Yapılan tüm mimari çalışmalarda düzenli bir organizasyonun olduğu görülmektedir. Osmanlı mimarisi 16. yüzyılda genelde merkezîyetçi bir yönetim şekli ile sultanların sanat ve mimari çalışmalara önem vermeleri nedeni ile büyük ölçekte yapı üretimleri saray tarafından yürütülmüştür.

Osmanlı devleti ele geçirdiği şehirlerde toplumun ihtiyaçlarını karşılamak üzere askeri ve yönetim binaları yapmak için, diğer Türk devletlerinde yaptığı gibi yönetim merkezinde, inşaat ve imar çalışmaları yapma dışında, aynı zamanda sanatsal çalışmaları da yürütmek üzere “Hassa Mimarlık” teşkilatını kurmuştur.

Osmanlı Devleti'nde yapı inşası ve imar işlerindeki kurumsal yapı, Tablo 2'de gösterilmiştir.²⁶

²⁶TAŞ, Murat, Osmanlı'dan Günümüze Yapı Üretiminde Mimarlık Meslek Örgütlenmesinin Gelişimi, Uludağ Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 8, Sayı 1, 2003, syf. 204

Tablo 2 :Osmanlı Devleti’nde Yapı İnşası ve İmar İşlerindeki Kurumsal Yapı

Dönemler	Aşamalar	Kurumlar		Yasalar
Cumhuriyet Öncesi Dönem (Osmanlı Dönemi)	1839 Tanzimat Fermanı (Batılılaşma Hareketi) Öncesi Dönem	Hassa Mimarlar Teşkilatı	Şehremaneti	Fermanlar
	1839 Tanzimat Fermanı (Batılılaşma Hareketi) Sonrası Dönem	Nafia Nezareti (Bayındırlık İskan Bakanlığı)	Şehremaneti	Ebniye Nizamnamesi
Cumhuriyet Sonrası Dönem	1923-1928 Arası Dönem	Nafia Nezareti (Bayındırlık İskan Bakanlığı)	Şehremaneti	Ebniye Nizamnamesi 642 Sayılı Belediyeler Kanunu
	1928-1956 Arası Dönem	Bayındırlık Bakanlığı	Belediye	Yapı Yollar Kanunu 3458 Sayılı mimarlık ve Mühendislik Kanunu
	1956-1972 Arası Dönem	İmar ve İskan Bakanlığı	Belediye	6985 Sayılı İmar Kanunu
	1972-1985 Arası Dönem	İmar ve İskan Bakanlığı	Belediye	1605 Sayılı Kanun
	1985-2003	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Belediye	3194 Sayılı İmar Kanunu

Kaynak: Murat Taş, Osmanlı’dan Günümüze Yapı Üretiminde Mimarlık Meslek Örgütlenmesinin Gelişimi, 2003, s.204

Osmanlı devleti döneminde vakıflar aracılığı ile sarayda bulunan kadın sultanların ve mimarbaşılarının yönlendirmesi veya denetimi ile kentsel ihtiyaçların karşılanması yeni dönemde mümkün değildi ve bu uygulamanın yerini, 1855 yılında İstanbul’da yeni belediye yönetimi olan, “Şehremaneti” kuruldu. Daha sonra 1857 yılında, Beyoğlu, Galata’da belediye hizmetlerini yürütmek üzere “Altıncı Daire-i Belediye” kurulur.

1877 yılı Birinci meşrutiyet dönemi çıkarılan Dersaadet Belediye Kanunu ile yeni bir yönetim yaklaşımı tüm İmparatorluk sınırları içinde yaygınlaştırıldı. Var olan sorunlar çözülmek çalışıldı.²⁷

Yaşanılan kent dönüşümüne, modernitenin akılcılık çerçevesi içinde yaklaşılmasının ikinci sonucu, bir planlama çerçevesinde, dönüşümü gerçekleştirmeye

²⁷ ÜNAL, Feyzullah, Tanzimat’tan Cumhuriyete Türkiye’de Yerel Yönetimlerin Yasal ve Yapısal Dönüşümü, Dumlupınar Üniversitesi, Sosyal Bilimler Dergisi, sayı 30, Ağustos 2011,

çalışmak oldu. Şehir planlaması tam bir modernite projesi olmakla beraber, Türkiye’de öncelikle planlama, İstanbul’da başlatılan uygulamalarla gerçekleşti.

İstanbul’da planlama ile ilgili ilk çalışma 1836 ile 1837 yılları arası Von Moltke tarafında yapıldı. Bunun birlikte ilk imar talimatnamesi niteliğini taşıyan 1839 tarihli “ilmühaber” yayımlandı. Ve arkasında sırası ile 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi, 1864 tarihli Ebniye ve Turuk Nizamnamesi, 1882 tarihli Ebniye Kanunu, düzenlenerek yürürlüğe konulmuştur.

Bu çalışmalar doğrultusunda hazırlanan ilk planlar şehrin tümünü kapsayacak şekilde planlanarak yapılan çalışmalar değildi. 1850 yıllarında, öncelik ile küçük alanlar için mevzii planlar yapıldı. Bu mevzii planlar arasında, özellikle İstanbul’da ahşap evlerin yaygınlığı dolayısıyla sık sık çıkan büyük yangınlar sonucu hasar gören yerlerin yeniden inşası ve göçmen ailelerin yerleştirilmesi, şehir çevresine kurulacak yeni mahalle ve parkların yapılmasını kapsamaktadır. Kent planlamasının uygulanması 1850’li yıllardan sonra İstanbul dışındaki şehirlerde de yaygınlaşmaya başladı. Bu ilk yıllarda kent planlaması faaliyeti daha çok yabancı harita mühendislerince yapılıyordu. 1860’lı yıllardan sonra Erkan-ı Harbiye’nin harita subaylarıyla mühendishane hocalarının bu alanda etkinleştikleri görülmektedir.²⁸

Kısaca, Osmanlı döneminde, İstanbul’da başlamak üzere sahil kentleri ve diğer taşra illeri ile ilgili küçük mevzi planları ve kurulan Belediyecilik anlayışı ile birlikte bir şehir planlaması anlayışı başlamış olacaktır. Cumhuriyet dönemine geçiş aşamasında bu başlangıç ve tecrübe şehir planlaması için az da olsa katkı sağlamıştır.

1.3.2. Cumhuriyet Dönemi Barınma ve Konut Uygulamaları

Cumhuriyetin kurulması ile birlikte ülkemiz için ulus-devlet politikası doğrultusunda yeni bir tanımlama öngörülmüştür. Öngörülen bu yeni rejim, Osmanlı’nın geniş bir coğrafyada oluşturduğu heterojen yapıyı, yeni bir kimlik oluşturma amacı ile

²⁸TEKELİ, İlhan, Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, 2009, İstanbul, Syf. 109, http://www.academia.edu/30885669/T%C3%9CRK%C4%B0YEDE_CUMHUR%C4%B0YET_D%C3%96NEM%C4%B0NDE_KENTSEL_GEL%C4%B0%C5%9EME_VE_KENT_PLANLAMASI

Türk kimliği kurgulama düşüncesi ile inkılâplar aracılığı ile gerçekleştirmeye çalışmış ve geçmişini ve geleceğini bu sosyal kimlik çerçevesinde yeniden tanımlamak için çaba harcamıştır.²⁹ Cumhuriyet ile birlikte hükümetler, toplumun birlik beraberliği ve ulus devlet bilincini yaşatmak ve benimsetmek vazifesini önemli bir görev olarak öngörmeleri, hedeflenen amaçlar doğrultusunda kent mekânlarının bütünleşme ve ortak ulus devlet politikaları benimsenmesi doğrultusunda düzenlemeler ön görülmüştür. Kent meydanları ve çevre düzenlemeleri toplumu bütünleştiren alanlar olarak görülmesi nedeni ile kent inşasında, öncelik, kent meydanlarına verilmiştir. Kent meydanlarına öncelik verilmesi, sosyal donatı alanlarının ve çevre düzenlemelerinin ön plana çıkması, kentin şekillenmesi açısından önemli etken olmuştur. Cumhuriyet dönemini 1923 ve 1950 dönemi, 1950 ve 2000 yıllara olarak incelendiğinde, 1923 ve 1950 Cumhuriyet Dönemi Konut Politikası ve Finansmanı;

Cumhuriyetle birlikte kurulan yeni düzen her ne kadar kaynaklarda “Ulus-Devlet” olarak ifade edilse de halkçı tarafı görmezden gelmiştir. Cumhuriyet döneminde Atatürk’ün direktifi ile kurulan Halk Evleri ve 1940’lardan sonra kurulan, Köy Enstitüleri ve muallim mektepleri özellikle yeni kurulan genç Cumhuriyetin, halkçı ilkesi doğrultusunda atılan önemli bir adımdır. Ulus-Devlet politikası, uygulamada, ülkede yaşayan tüm yurttaşları kucaklayan, etnik ve dinsel ayırım yapmadan bütünleştiren bir üst payda olarak kendini göstermiştir.

Cumhuriyet döneminde kurulan halkevleri ülkenin kalkınmasına yönelik sosyal ve kültürel anlamda oluşan değerlerin ülkenin her yerinde geniş kitlelere ulaşmasını sağlayan önemli bir etken olmuştur. Halkevleri ile birlikte köy ve kasabalarda kurulan Odalar sayesinde, çıkarılan bilimsel dergilerin köylere kadar herkese ulaşmasını sağlamıştır. Hazırlanan bu ulusal dergiler sayesinde kültürümüzü, edebiyatı, tarihimizi, güzel sanatları gelecek nesillere aktarılmasında önemli bir işlevi yerine getirerek ve sadece bu özelliği açısından incelediğinde halkımızın tarihsel mirasını anlatılmasında çok önemli bir görevi yerine getirdiği anlaşılmaktadır. Halkevleri, 19 Şubat 1932 tarihinde

²⁹Yalın, İ., “Ulus Devletin Kamusal Alanda Meşruiyet Aracı: Toplumsal Belleğin Ulus Meydanı Üzerinden Kurgulanma Çabası” (2002), **Başkent Üzerine Mekân Politik Tezler, Ankara’nın Kamusal Yüzleri**, Derl. G. A. Sargın, İletişim Yayınları, İstanbul, ss.157-214.

kurulmuş ve 1950 yılında kurulan halkevleri sayısı 478'e ulaşmış, halk odalarının sayısı 4322 olmuştur.³⁰

Köy Enstitüleri fakir halkın eğitim almasında büyük rol oynamıştır. Modern eğitimin taşradaki merkezlerinin, Köy Enstitüleri olduğunu söylemek yanlış olmadığı gibi, halkevleri ile birlikte devletin bu eğitim kurumlarını inşa etmesi, Cumhuriyet döneminin sosyal donatı alanları veya kültürel yapıları olarak da ifade edilebilir. Köy Enstitülerinin en önemli özelliklerinden birisi imece usulü ile inşa edilmesidir.

Dönemin Kültür Bakanlığının ayırmış olduğu bütçe ile enstitülerin kısa sürede inşa edilip, bitirilmesi ve diğer yapı masraflarının bütçeden karşılanması mümkün değildi. Bütçe de ayrılan ödenek ile araç ve gereçlerin alınması uygun görülmüş, yapıların ise teknik ders uygulamaları içerisinde, usta, öğretmen ve öğrenci emeği ile inşa edilmesi yolu benimsenerek uygulanmıştır.

Köy Enstitüleri inşasında kullanılan bu yöntem “**yapıcı ekipler**” olarak adlandırılmış bir iç sistemdir. Ayrıca, Köy Enstitüler arasında yardımlaşma gereksinimi de ortaya çıkmıştır.³¹

Yapıcı ekiplerin içinde mimarında olduğu ve bir öğretmen ile birlikte 15 veya 20 öğrencinin oluşturduğu takım çalışması ile köy enstitü inşaatlarının kısa zamanlarda bitirilmesine de önemli bir etken olmuştur.

Cumhuriyet döneminde şehirlerin çağdaşlık kazanmış bir niteliğe kavuşması istenirken, ülkenin de ulus mekân düşüncesi kapsamında oluşması benimsenmiştir. Ulusal kurtuluş savaşını başarıyla sonuçlandıran ve Cumhuriyeti yönetimin ilan eden Türkiye Cumhuriyeti, daha başlangıçta, yaşanan savaş sonrası Yunan ordusunun yakıp yıktığı kentler ve Ankara'nın başkent ilan edilmesi ile birlikte önemli iki kentsel planlama sorununa acil çözüm bulması gereği ortaya çıkmıştır. Cumhuriyet yönetiminin başarıya ulaşmasının önemli etkenlerden bir tanesi Ankara'nın çağdaş bir görünüme ulaşmasıydı.

³⁰ ARIKAN, Zeki, Halk Evlerinin Kuruluşu ve Tarihsel İşlevi, Ankara Üniversitesi Türk İnkılâp Tarihi Enstitüsü Atatürk Yolu Dergisi Cilt 26, Sayı 23, 1999, Ankara, <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/20659>

³¹ TÜRKOĞLU, Pakize, Tonguç ve Enstitüleri, Yapı Kredi Kültür Sanal Yayıncılık A.Ş. 1997, İstanbul,

Çağdaş ve başarılı kent planlaması, Cumhuriyet yönetimi sistemi ile özdeş hale gelmiş ve Ankara için geliştirilen modelin Anadolu’da diğer kentler için uygulanması yoluna gidilmiştir.³²

Türkiye, Ankara’nın çağdaş bir kent görünümü almasından sonra diğer tüm şehirlerin aynı şekilde çağdaş medeniyet yaşantısına kavuşması için başkentin imarı için edinmiş olduğu deneyimler çerçevesinde, 1930 ile 1935 yılları arası Osmanlı Devleti’nden kalan imar sistemini düzenleyerek beş önemli yasa çıkarmıştır.

04.04.1930 Tarihinde; 1580 Sayılı Belediye Kanunu ve 16.04.1930 tarihinde 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 21.06.1933 Tarihinde; 2290 Sayılı Yapı ve Yollar Kanunu ve 24.06.1933 tarihinde 2301 Sayılı Belediye Bankası Kuruluş Kanunu, 04.06.1934 Tarihinde; 2722 Sayılı Belediyeler İstimlak Kanunu, 07.06.1935 Tarihinde; 2763 Sayılı Belediyeler İmar Heyetinin Kuruluşuna İlişkin Kanun çıkarılmıştır. 1980’li yıllara kadar Türkiye’nin imar düzenlemeleri çıkarılan bu yasalar ile kent planlaması ve yapı üretiminin gerçekleşmesinde etkin olarak uygulanmış ve daha sonraki yıllara da taşınmıştır.

Türkiye’de on yıl boyunca, 1930 ile 1940’lı yıllar arası inşaat ve yapı üretimi çok daha yoğun olmuştur. Bu yıllarda şehirlerin, köy ve kasabaların planlandığı, çevre düzenlemeleri yeşil alanlar ile birlikte memur lojmanları veya işçi evlerinin yapıldığı, ilk büyük konut alanında oluşturulan kooperatifçilik uygulaması ile de Ankara’da inşa edilen bahçe nizamlı evler olmuştur. Bahçe nizamlı evlerin diğer şehirlerde de uygulanması için planlamalarda önerilmiştir.³³ 1960’lı yıllardan sonra köyden kente göç edilmesi ile konut ve kentleşme sorunu kendini göstermeye başlamıştır.

Yukarıda da kısmen değinildiği gibi Cumhuriyetin ilanı itibariyle oluşmaya başlayan konut sorununa ilişkin birtakım politikaların uygulamaya konulduğu görülmektedir. 8 Kasım 1923’de 20 maddelik olarak çıkarılan, Mübadele, İmar ve İskân Kanunu ile yurtdışından anavatana gelecek Türk yurttaşlarımızın, yerleştirilmesi ve

³²TEKELİ, İlhan, a.g.e. 2009, s.112,

³³TAŞ, Murat, Osmanlı’dan Günümüze Yapı Üretiminde Mimarlık Meslek Örgütlenmesinin Gelişimi, Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 8, Sayı 1, 2003, Syf. 212,

yurtlandırılması hedeflenmiş, kanunun adını taşıyan bir bakanlık icra edilmiş fakat kısa süre sonra İçişleri Bakanlığına devredilmiştir. 100 bini ilk on yıl içinde olmak kaydıyla mübadele çerçevesinde yurda yerleştirilen vatandaşların iskânı için II. Dünya Savaşı sonuna değin 132.150 konut yapıldığı görülmektedir. Ankara'nın başkent olması dolayısıyla kamu çalışanlarının barınma problemi gün yüzüne çıkmıştır. Bu minvalde kamu çalışanlarının konut sorununu çözmeye yönelik,

586 sayılı yasa ile 24.03.1925 tarihinde kurulan Ankara Memurlar Tüketim Kooperatifi hesabına yarım aylık ikramiye anapara olarak yatırılması için düzenleme yapılmıştır.

Ayrıca bu konutların yapımına ilişkin 1928 yılında Maliye Bakanlığını yetkilendirilen 1352 sayılı bir de yasa çıkarılmıştır. 1452 sayılı yasa ile 1929 yılında yapılan düzenlemede, “Memurlara Konut Tazminatı” ödenmesi hakkında ki kanun yürürlüğe girmiştir. Finansman ihtiyacını karşılamak üzere 1926 tarih ve 844 sayılı yasa ile “Emlak ve Eytam Bankası” kurulmuş ve daha sonra 1946 yılında “Emlâk Kredi Bankası” olarak ismi değiştirilmiştir. Ayrıca ekonomik şartlar neticesinde Milli Korunma Kanunu ile konut kiralارının 1939 düzeyinde dondurulduğu ve akabinde 1940 yılında yapılan bir değişiklikle kiracıların haksız yere çıkarılmasını engelleyen hükümlerin konduğu bilinmektedir. Ayrıca 1945 yılında kurulan İşçi Sigortaları Kurumu (SSK) primlerden elde edilen kaynaklar sayesinde, Türkiye Emlak Kredi Bankası'yla birlikte konut yapımının finansmanında kooperatiflere kredi desteğı vermiştir. Görüldüğü üzere yeni kurulan Türk devleti pek çok alanda olduğu gibi konut sorunuyla da ilgilenmiştir. Yine de bu dönem, ekonominin tarıma dayalı olduğu, nüfusun önemli kısmının köylerde bulunduğu ve kentleşmenin oldukça zayıf olduğu bir dönemdir.³⁴

Memurlara Konut Tazminatı dışında, Bayındırlık Bakanlığına ülkenin her yerinde ihtiyaç duyulan memur konutlarının yapılması için 1944 tarihinde “Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun” ile yetki verilmiştir. Yasanın kapsamı ülkenin her yerini kpsa da öncelik Başkent Ankara'ya verilmiş olup, mülkiyeti kamuya ait olan 434

³⁴ YAYLI, Hasan, AVAN, Sinan, Türkiye’de Konut Politikalarının Konut Kooperatifçiliğı Üzerine Etkileri ve Konut Kooperatiflerinin Konut Üretimindeki Rolü Üzerine Bir İnceleme, Cilt 52, Sayı Özel Sayı, 2017

adet konut, Ankara Saraçoğlu mahallesinde yapılarak, üst düzey bürokratların kullanımı için kiraya verilmiştir.

Cumhuriyet dönemi ile birlikte Ankara'nın planlı bir kent olarak gelişmesi sağlanmıştır. 1925 yılında Ankara Şehremaneti, konut politikası için dört milyon metrekare araziye kamulaştırmış ve bugünkü Yenışehir olarak bilinen semt inşa edilmiştir. Daha sonraki yıllarda planlı bir kent olabilmesi için atılan en önemli adımlardan bir tanesi 28 Mayıs 1928 tarihinde 1351 sayılı yasa ile kurulan Ankara İmar Müdürlüğü olmuştur. 1932 yılında Janes Planı onaylanarak uygulamaya girmiştir.³⁵

1950 ve 2000'li Yıllar Cumhuriyet Dönemi Konut Politikası ve Finansmanı;

1960'lı yıllardan itibaren Türkiye kendini Avrupa'nın bir parçası görerek, liberal politikalar uygulayarak, planlı bir döneme geçiş yapmak istemiştir. Devlet ekonomi politikalarında özel sektörü ön plana çıkarmış ve kentsel politikalar yeni bir boyut kazanarak, mimarlık çalışmaları ile ilgili konular gündeme gelmiştir. Ekonomik anlamda, tarım sektöründe makineleşmesi ile birlikte kentlerde iş imkânları arayışı olması, toplumsal hareketlere yol açmış ve köylerden kentlere doğru hızlı şekilde göç edilmesine neden olduğu gibi, kentlerin bu toplumsal göçlere hazır olmaması nedeni ile kontrolsüz bir şekilde büyümesine neden olmuştur. 1945 başlayarak 1950'li yıllarda hızlanarak yaygınlaşmaya başlayan toplumsal göç yeni bir konut türü olan gecekondulara uygulamalarını ortaya çıkarmıştır. Kentlerde yaşanan bu gelişmeler nedeni ile sorunların çözümü konusunda yetersiz olan sisteme ilişkin yeni kurumsal ve yasal düzenlemeler yapılmıştır. 4759 sayılı kanun ile 1945 yılında belediyelerin vergilerden alacağı finansman paylarını düzenleyen İller Bankası kurulmuş, yine aynı şekilde belediye gelirleri ile ilgili düzenlemeleri içeren 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu çıkarılmıştır. Süreç içerisinde en önemli gelişmelerden birisi olan ve 6235 sayılı kanun ile kurulan Türk Mühendis ve Mimar odaları kurulmuştur. 1956 Yılında 6875 sayılı İmar Kanunu, 1958 yılında 7116 sayılı kanun ile İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuştur. Daha sonra ki süreçlerde siyasi kaygı veya düşünceleri de göz önünde bulundurarak, yaşanan gecekondulara sorunlarına geçici çözüm bulabilmek için af kapsamını da içinde bulunduran

³⁵ ÇOBAN, Aykut Namık, Cumhuriyet İlanından Günümüze Konut Politikası, Cilt 67, Sayı 3, 2012,

yasal düzenlemeler yapılmıştır. Fakat yapılan bu yasal düzenlemeler ile köklü olarak sorunlar çözülememiştir. Ayrıca, bu dönemde ilk kooperatiflerin kurulması ve bireylerin bir araya gelerek kooperatifleşme yolu ile bir arsa satın alarak teknik personellere projelerini çizdirip ve mütehitler eli ile konutlar inşa ederek konut ihtiyaçlarını karşılamaya çalışmışlardır.

1960 yılında yaşanan askeri müdahaleden sonra 1961 anayasası ile devletin birçok kurumunda yenilikler olmuş ve bu dönemde yaşanan en önemli yeniliklerden bir tanesi Devlet Planlama Teşkilatının kurulması ile planlı bir döneme geçilmiştir.

1980 yılında Toplu Konut İdaresi kurulmuş, İmar ve İskân Bakanlığı kaldırılmış ve Toplu Konut Yasası ile konut sektörüne çözüm arayışı ve canlılık getirilmeye çalışılmıştır. Ayrıca, Belediyelere imar planları yapma konusunda daha fazla yetki verilerek, kentlerin daha planlı bir hale getirilmesi amaçlanmıştır.

1999 yılında yaşanan büyük depremten sonra yapılan önemli düzenlemelerden bir tanesi 10.04.2000 tarihinde yapılan 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname olmuş ve daha sonra 29.06.2001 tarihinde 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun düzenlenerek çıkarılmıştır. 09.06.2000 Tarihinde, Türk Mühendis ve Odalar Birliği kanununda yasal değişiklik yapılmasına ilişkin 601 sayılı kanun hükmünde kararname ve yönetmelikleri çıkarılarak yapı sektöründe ki sorunlar mühendis ve mimarlara yüklenmiştir.³⁶

1.4 KONUT FİNANSMANI

Konut finansman yöntemi unsurlarını oluşturan kavramları, yani; Finansman, konut finansman yöntemi, konut finansman kredisi, konut finansal yardımları, konut finansman kaynaklarını etimolojik açıdan kavramsal çerçevede ele alarak tanımlarını açıklayacağız.

³⁶TAŞ, Murat, a.g.e, 2003 s.213,

1.4.1. Kavramsal Çerçeve

Finans kelimesi, Fransızcadan gelen bir kelimedir. Sözlükte, para, mal anlamına gelmekte olup, geniş anlamda ise “bir işletmenin ihtiyaç duyduğu fonların en uygun şekilde elde edilmesi ve bu fonların en etkin şekilde kullanılması” şeklinde tanımlanabilir. Türk Dil Kurumuna göre “Finansman” kelimesi şöyle tanımlanmıştır; bir girişime işleyebilmesi, gelişebilmesi için gereken para ve krediyi sağlama işi.³⁷

Yukarıda tanımlanan, konut ve finansman kelimelerini bir arada oluşturduğu anlamı kuramsal açıdan anlatmaya çalışırsak;

Konut Finansman Yöntemi; insanların, içinde barınabilmeleri veya mesken, ikametgâh vb. şekilde kullanabilmeleri için, inşa edilmesi için gereken para ve kredi sağlama usulü, prosedürü veya sistemini ifade eder. Yani, mesken, apartman veya barınmak için yapılan her türlü yapının, inşa edilmesi, satın alınması için gerekli olan para veya nakit benzeri varlıklar ve kredi sağlama işinin temin etme yolu veya sistemleridir.

Konut Finansmanı Kredisi; konut edinimine yönelik tüketicilere kullandırılan her türlü kredi, konut finansmanı kredisi olarak tanımlandığından, inşaat halindeki konutların finansmanı amacıyla tüketicilere kullandırılan krediler de ilgili mevzuata göre bu tanıma girmektedir. Veya “konut edinmeleri amacıyla veya sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredilendirilmesidir. Konut finansmanı dışında, kamu tarafında yapılan “Konut Finansal Yardımları” ayırmak gerekir.

Konut Finansal Yardımları, Devlet veya hükümet tarafından geri ödemesi yapılmadan belli kurum veya kişilere yapılan transfer benzeri yardımlardır. Bu yardımlar devlet bütçesinde karşılanan ve net olarak belirlenen veya tanımlanan konut finansal yardımlarıdır. Örnek olarak faiz oranlarında yapılan ayarlamalar ile yardım

³⁷ Türk Dil Kurumu, 17.08.2019, <http://sozluk.gov.tr/>

yapılmaktadır. Genel olarak uygulamada piyasa faiz oranları altında konut kredisi verilerek finansal yardım yapılmaktadır.

Konut finansal yardımları, genel olarak düşük gelirli ailelerin konut kredisi kullanamama veya konut kredileri kullanma konusunda yeterli karşılık bulamadığı için bu yardımlardan yeterli şekilde yararlanmamaktadır. Konut finansal yardımları genelde pilot programlar olarak uygulanı geldiği için geniş ölçekte bir yararlanma gerçekleşmemektedir. Konut finansal yardımların amacı düşük gelirli grupların yararlanabilmesi olmasına rağmen, genelde orta gelirli hane halkı yararlanmaktadır. Bu nedenle yapılacak yardımların düşük gelirli hane halkından başlamak üzere kademeli olarak genişletilmesi önem arz etmektedir. Faizlerin düşürülmesi ile birlikte düşük gelirli hane halkına hibe şeklinde yardımların yapılması konut finansal yardımların etkinliğini artıracaktır.³⁸

Konut finansman kaynakları, iki farklı başlık altında sınıflandırılmıştır. Bu kaynakları, kurumsal kaynaklar ve kurumsal olmayan kaynaklar olmak üzere iki farklı fon kaynağı olarak ortaya çıkmaktadır.

Kurumsal olmayan kaynaklar, hane halkının kendi tasarrufları, yakın çevre veya akrabalarından sağlanan fon niteliğindeki yardımlar, işyeri çalışma arkadaşlarından sağlanan yardımlar veya fonlar ile kredi birliklerinden sağlanan kaynaklar olarak tanımlanır.

Bu kaynaklara ilave olarak daha birikimi sağlanmış altın veya değerli madenler, tefeci veya müteahhitlerden sağlanan krediler, konut kooperatifleri tarafından tahsis edilen fonlar veya işverenlerin kendi çalışanlarına fon tahsis ederek inşa ettiği işçi evleri bu kapsamda fon kaynakları olarak sıralanabilir.

³⁸ ÇETİN, Ali Cüneyt, Konut Finansman Yöntemleri ve Türkiye Koşullarında Uygulanabilirlik Analizler, 2002, Isparta, s. 11,12,18, <https://docplayer.biz.tr/606872-Konut-finansman-yontemleri-ve-turkiye-kosullarinda-uygulanabilirlik-analizleri.html>

Kurumsal Kaynaklar, konut birlikleri, kooperatif birlikleri, ticari bankaların ipotekli konut kredileri veya kredi ve tasarruf kurumlarının sağlamış olduğu krediler olarak sıralanabilir.

Konut Finansmanın taraflarından birisi de finansal piyasalardır. Finansal piyasaları tanımlamadan önce piyasa kavramını açıklamamız gerekiyor.

Piyasa, karşılıklı iletişim içinde alıcı ve satıcıların, para ve mal değişimini gerçekleştirdiğı yerdir. Alıcı veya satıcılar, fiziki veya elektronik ortamda (internet v.b) bir araya gelerek, belli kurallar veya belirlenen kurallar çerçevesinde satın alma yapabildikleri, arz ve talebin bir araya geldiğı borsalar, piyasa kavramı için en iyi örnektir. Piyasalar, finansal (mali) piyasalar, reel piyasalar olmak üzere iki gruba ayrılır.

Reel Piyasalar, mal ve hizmet alım satımı veya arz ve talebin bir araya geldiğı piyasalardır.

Finansal Piyasalar, fon fazlası olan birey veya kişilerin, fon eksiki olan birey veya kişilerin kullanımına arz ettiğı piyasalardır.

Finansal piyasalar diğeri bir ifade ile kıymetli evrak niteliğini taşıyan belgelerin (mali varlık) alınıp satıldığı piyasalardır. Kavramsal olarak, fon arz eden ve fon talep eden, fon akımını sağlayan araç ve gereçler ile ve bu fon akımını düzenleyen kurumlarla birlikte, hukuki ve idari kuralları içerdiki gibi para ve sermayenin bir araya geldiğı daha geniş piyasaları da kapsamına alan bir kavramdır.³⁹

Finansal piyasa,

a) Tasarruf sahipleri (fon arz edenler), b) Tüketiciler/Yatırımcılar (fon talep edenler), c) Yatırım ve finansman araçları, d) Yardımcı kuruluşlar, e) Hukuki ve idari düzeni şeklinde oluşmaktadır.

³⁹ Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Notları, 2019, <https://www.spl.com.tr/docs/other/20db1779-7b43-4e.pdf>

1.4.2. Konut Finansmanının Sosyal Açıdan Tarihsel Gelişimi

Konut finansmanın tarihsel gelişimi incelendiğinde literatürde Amerika Birleşik Devletleri, Fransa ve İngiltere veya Avrupa'daki 19. yy. yaşanan tarihsel gelişmeler genel de anlatılır.

Fakat, insanlığın yaşamı Asya kıtasında başladığı için Amerika ve Avrupa'dan önce Asya kıtasında, konut finansmanı edinim sürecine ilişkin ilk uygulamaları anlatmanın daha doğru olduğunu düşünerek, Asya kıtasında bu konuda tarihte uygulamaları olan Selçuklu Devleti, Osmanlı Devleti ve tarihte yer alan diğer devletlerin uygulamalarından bahsetmenin daha doğru olacağını düşündüm.

1.4.2.1. Selçuklu Devleti ve Osmanlı Devleti Dönemi Konut Finansmanı Tarihsel Gelişimi

Öncelikle Selçuklu Devleti döneminde etkili olan ve aynı zamanda bir sivil toplum örgütü niteliği olan Ahilik Kurumu, göçebe bir toplumun yerleşik düzene geçmesini sağlayan faaliyetleri hakkında bilgi vermemiz gerekiyor. Ahilik kurumu kentleşme ve konut edinimi sürecinde kredi veren ilk sivil toplum örgütü olarak ifade edilebilir. Ahi, arapça bir kelime olarak “kardeş”, “kardeşim” anlamına gelmektedir.⁴⁰

Ahi Evran tarafında 13. yüzyılda (1171-1261) Anadolu'da, Kırşehir, Kayseri ve Konya'da esnaf birlikleri olarak yapılanmış ve sosyo ekonomik anlamda kurulmuş bir teşkilatlanmadır. Ahilik, Selçuklu Devletinde, siyasi ve askeri saha dışında, ekonomik ve sosyal anlamda ve ahlaki anlamda önemli bir işleve sahiptir. Aynı dönemde Kayseri'de oluşturulan Ahi teşkilatının yanı sıra, Ahi Evran'ın eşi Fatma bacının liderlik yaptığı ve Türkmen kadınlarından oluşan bir kadın teşkilatı kurulur. Kurulan bu kadın teşkilatına Anadolu Bacıları (Bacıyan-ı Rum) adı verilir.⁴¹ Anadolu bacıları teşkilatı daha çok barınma ihtiyacını karşılamak için çadırcılık, giyinme ihtiyacına yönelik örgücülük, ipek ve pamuk ipliği üretimi, kilim ve halı dokumacılığı ve keçecilik üretimi gerçekleştirmişlerdir.

⁴⁰ Luggat Osmanlıca Türkçe sözlük, <https://www.luggat.com/Kardes/2/2> 17.08.2019

⁴¹ Çağatay N. Anadolu'da Ahilik ve Bunun Kurucusu Ahi Evren, TTK Belleten, 1982, syf. 423- 436

Anadolu Bacılar teşkilatı vatan savunmasında eşlerinin yanında mücadelenin yansıra, konukseverliği veya yardımseverliği benimsemiş özellikle kimsesiz ve yetim olan kız çocuklarını sahiplenip onların eğitim ve ev-bark sahibi olmaları için yardım ederlerdi. Ayrıca kimsesiz ihtiyar kadınların bakımlarını üstlenir ve yardım yaparlardı.

Anadolu kadınları, o günkü adıyla Bacıyan-ı Rum teşkilatı hanımlara, “eşine, işine ve aşına dikkat et!” ilkelerini benimsetirlerdi.⁴²

Anadolu Kadınlar Birliği bu özellikleri ile dünyada kurulan ilk kadınlar teşkilatı veya sivil toplum örgütüdür.

Selçuklu Devleti, fethettiği yerlere, düşündüğü iktisadi siyaseti ve vasıflı işgücünü taşımak, nakil ve iskanın yapılmasını sağlamak zorundaydı. Ayrıca, 13. yüzyılda özellikle doğuda gelen göçmen kitlelerin yerleştirilmesi zorunluluk arz etmekteydi. Aynı zamanda yerleşik olan nüfus ile göçebeler arasında var olan ihtilaflar daha da artmaya başlamıştı.

Bu tartışma veya ihtilafların kaynağı göçebelerin yerleşik olan nüfusun sahip olduğu otlak veya hayvanlarına zarar vermesinden kaynaklanıyordu. Devlet genelde yerleşik olanların yanında yer alırdı. Bu nedenle göçebelerin bir hareketi olan ve 1240 yılında gerçekleşen Babailer isyanı bu ihtilafların sonucu ortaya çıkmıştır.

Selçuklu döneminde şehirler merkezi devlete bağlıydı. Yerleşik halkın yaşadığı şehirlerde Ahilik teşkilatı çok önemli bir yere sahipti. Anadolu’da yaşanan Moğol istilasında sonra merkezi devletin otoritesi şehirlerde azalmış ve disiplinli kurum olarak Ahiler ayakta kaldığı için şehrin yönetimini üstlenmişlerdir. Merkezi hükümetin otoritesinin zayıfladığı bu geçiş dönemi boyunca bazı şehirlerin yönetimini doğrudan üstlenmişlerdir.⁴³

⁴² Tarih Bilimi, Türkiye Selçuklu Devletinde Ahilik Teşkilatı, 2015, 18.08.2019
<https://www.tarihibilimi.gen.tr/makale/turkiye-selcuklu-devletinde-ahilik-teskilati-2/>

⁴³ Kılavuz, Yusuf Taner, Selçuklu ve Osmanlı Devleti’nde Nüfus ve İskân Politikası, İlim ve Medeniyet Cemiyeti, 18.4.2017 <http://www.ilmvemedeniyet.com/selcuklu-ve-osmanli-devletinde-nufus-ve-iskan-politikasi.html>

Osmanlı devletinde, Ahilik teşkilatının devamı olan **Lonca Örgütü**, daha sonra bu faaliyetleri yürütmüştür. Ahilik kurumuna ait töre ve kuralların birçok özelliklerinin aynısı loncalarda da vardır. Loncaların amacı, genel olarak, mensubu olan sanatkâr ve esnaf arasında sosyal eşitliği ve dayanışmayı sağlamak ve mesleki çalışmaların uygulamasını düzenleyen ve denetleyen olarak da ifade edilmesi mümkündür.

Osmanlı Devleti döneminde loncalara ait bilinen en eski kayıtlar 15. yüzyıla kadar uzanır. Loncalar, bir esnaf dayanışma örgütü olarak, Ahilik teşkilatının zamana uygun bir şekilde ortaya çıkmış benzer bir versiyonudur. Lonca teşkilatı, kooperatifçilik hareketleri içerisinde incelenmesi gereken önemli yapılaşmalardan biridir. Lonca teşkilatı, ahilikten farklı olarak ve kooperatifçiliğe daha yakın olarak, değişik ırk, dil ve dini içinde barındıran büyük bir organizasyondur.

1.4.2.2. Ahilik Kurumunun Sosyal Yapısı ve Gelir (Finansman) Kaynakları

Ahi Teşkilatı veya Ahiliğin devamı olan, Lonca Teşkilatları, faaliyetlerini devam ettirebilmeleri ve sosyal dayanışmayı sağlayabilmeleri için Ahilik kurumunda var olan bazı benzer müesseseler geliştirmişlerdir. Ahilik bünyesine oluşan, esnaf ve sanayi kesiminin işletme kredi ihtiyacını sağlayan ve Sanayi Kredi Bankası gibi bir niteliği olan üç farklı sandık kurulmuştur. Ahilik bünyesinde kurulan bu sandıklara, Esnaf Sandığı, Orta Sandığı ve Yardımlaşma Sandığı ismi verilmiştir.⁴⁴

Orta Sandığı, gelir ve giderlerin takip edildiği veya denetlendiği sandıktır. Ahi birliklerinde bir orta sandığı vardır. Sandık, Ahi birliği yönetimine bağlı bir şube gibi faaliyet gösterirdi. Oluşan fon ve yardımlar ayrı hesaplarda takip edilirdi.

Orta sandığın gelirleri, üyelerden toplanan aidatlar, Çıraklıktan kalfalığa, kalfalıktan ustalığa geçişte ustanın, iş yeri sahibinin verdiği terfi harçları, Ahilik Teşkilatına ait mülklerin oluşturduğu gelirler, askere alınan kalfa veya ustanın eşi ve

⁴⁴ DEMİR, Ahi Galip, Ahilik, Yayınlanma Tarihi 10.11. 2008, <http://ahilik.net/ahilik-ahi-galip-demir/>

çocukları için birlikçe toplanan paralar, diğer bağışlar sandığın gelir kaynaklarını oluşturmaktadır.⁴⁵

Orta Sandığın Giderleri:

1-Sandıkta biriken kredi fonu hesabından, usta olarak üç yıl çalışmış bir birlik üyesi yeni işyeri açmak istediğinde faizsiz kredi verilir ve verilen faizsiz kredinin bir bölümü hibe edilerek geri alınmazdı.

2- Birlik üyesi esnafın anlık küçük nakit ihtiyaçları için borç para verilir ve verilen bu borç para için kefil istenmezdi.

3-Ahilik birliğinde, üyelere orta ve uzun vadeli sermaye destekleri verilirdi. Fakat bunu için birliğin yönetim kurulu kararı gerekiyordu, bu karar için ayrıca orta sandığın üyesi olan iki kişinin kefil olarak imzalaması gerekirdi.

4-Aynı alanda faaliyet gösteren birlik üyeleri, üretim için gerekli olan hammaddeyi daha düşük fiyatta ve birliğin diğer üyelerinden temin edebilir. Fakat, belirli kurallar çerçevesinde öncelik, en eski ve en çok usta yetiştirmiş birlik üyesi işyeri sahibine verilir.

Hammaddeyi satın alan birlik üyesi borcunu hemen ödeyebileceği gibi üretmiş olduğu ürünün satışı yapıldıktan sonra da ödeyebiliyordu. Borç ile ilgili uzun vade söz konusu olur ise elde etmiş olduğu kazançtan bir miktar hibe edilirdi. Ahi Birlikleri tarafında kurulan Orta Sandıklarında, para ve kıymetli evraklarını saklandığı, altı ayrı keseleri (hesap) vardı. Bu hesaplarda bulunan para veya kıymetli evraklar birbirleri ile karıştırılmazdı.

Bu Keseler; Atlas kese, yeşil kese, örme kese, kırmızı kese, ak kese, kara keseden oluşmaktadır.

⁴⁵ Türkiye Cumhuriyeti Düzce Esnaf ve Sanatkarlar Odaları Birliği, Ahilik Kültürü, 18.08.2019, http://www.desob.org.tr/sayfa-7-ahilik_kulturu.html

Atlas Kese; Esnaf vakfına ait her türlü yazışma evrakları burada saklanırdı. Atlas kese arşiv hizmetlerini gören bölümdür.

Yeşil Kese, Esnaf'a ait vakıf gelirleri, senetler ve tapuların toplandığı bölümdür.

Örme Kese, sandığın nakit paralarının korunduğu ve saklandığı bölümdür.

Kırmızı Kese, gelir getiren senetlerin ve evrakların saklandığı bölümdür.

Ak Kese, giderlere ait belgeler ve yıl içinde gelir gider hesaplarının muhafaza edildiği bölümdür.

Kara Kese, vadesi geldiği halde ödenmeyen senetler ve bunlarla ilgili diğer evraklar burada saklanırdı. Bu kese sandığın diğer keselerine göre en az işlem gören bölümdü.

Ahi Birliklerinde Yardımlaşma:

Ahi Birlikleri üye yapısı iki gruptan oluşmaktaydı. Hariciler ve Dahililer adı ile oluşan bu iki grup üyelerden oluşmaktaydı.⁴⁶

Hariciler, harici üyeleri temsil edenler fiilen çalışmayan kişiler, düşkünler, emekliler ve sakatlardan oluşmaktaydı.⁴⁷

1-Emekliler; işyerlerine gidip gelemeyecek kadar yaşlı olup çalışamayan kişilerin, işyerleri önceden yetiştirilen ustalar tarafında işletilmeye devam ettiği gibi sandık aidatlarını ödemeye devam ederler. Bu grubun üyelerine sandıktan bir ödeme yapılmaz.

2-Düşkünler; bu gruptaki kişiler herhangi bir işyeri olmayan ve çalışamayacak kadar yaşlı olan üstatlar olup, imkânlar ölçüsünde sandıktan yardım yapılırdı.

⁴⁶ İstanbul Esnaf Ve Sanatkârlar Odalar Birliği, Ahi Birliklerinde Ekonomik ve Sosyal Kurumlar, 18.08.2019, <https://www.istesob.org.tr/ahi-birliklerinde-ekonomik-ve-sosyal-kurumlar/>

⁴⁷ KILINÇ, Murat, Ahiler ve Ahilik Kültürü, 2010, s.11

3-Sakatlar ve Hastalar: Herhangi bir hastalık nedeni ile veya bir kaza sonucu çalışmaz durumda olan birlik üyelerinden oluşur. Bu üyelere Orta sandık yardım fonunda yardım edilirdi.

Dahililer, birliğe gelir sağlayan ve iş yerlerinde fiili olarak çalışan çıraklar, kalfalar ve ustalardan müteşekkil üyelere oluşturdu.

1.4.2.3. Ahilik Kurumunun Konut Ediniminde Etkisi

Ahilik Kurumunun, ticari hayatta katkısı, sosyal yardımlaşmaya katkısı, konut, kentleşme ve yerleşik düzene geçiş aşamasında planlamaya katkısı, eğitime katkısı ve kurulan Orta Sandık ile esnafa kredi veya finans desteği sunma açısından, Selçuklu Devleti ve Osmanlı Devleti'nde etkin rol oynamıştır. Bu özellikleri açısından bulunduğu dönemde dünyada bir eşi benzeri olmayan, sosyal ve sivil toplum örgütü olarak tanımlanabilir.

Ahiler döneminde esnafa (faizsiz) kredi verilmesi, senet düzenlenmesi, tapu evrakının düzenlenmesi, yazışma evrakları düzenlenmesi ve saklanması, başlı başına ticaret usul ve esasları açısından bir düzenleme olup ve yerleşik hayata geçiş sürecinde ve mülk sahipliği (konut) edinme ve finansmanın sağlanması açısından, önemli bir uygulamadır. Ahilik Kurumu, devlet desteği ile Anadolu'ya göç eden Türklerin yerleşik düzene geçmesi ve konut sahibi olmaları konusunda üstlendiği görevleri başarı ile Selçuklu Devleti ve Osmanlı Devleti döneminde gerçekleştirdiği söylenebilir.

1.4.2.4. Selçuklu Devleti İktâ Sisteminin Yerleşik Konut Edinimine Etkisi

Büyük Selçuklu ve Anadolu Selçuklu devletlerinde iktâ sistemi en geniş şekilde uygulanmıştır. İktâ sistemi, Selçuklu Devletleri döneminde, belirli bölgelerin devlete ait gelirlerinin, komutan ve askerlerden almış olduğu hizmet ve maaşlarına karşılık olarak tahsis etmesidir. Tahsis şeklinde de anlaşıldığı gibi bu sistemin adı, “Askeri İktâ Sistemi” olmuştur.⁴⁸

⁴⁸ HATİPLER, Mustafa, Osmanlı Toprak Rejimi ve Tarihsel Süreç içinde Kooperatifçiliğimiz, Tekirdağ, 2010,

Selçukluların iktâ sistemini uygulamasını gerektiren durumlar vardı. Çünkü Selçuklu devletinin kurulmasından itibaren Orta Asya'da toprak sıkıntısı çeken Oğuzlar batıya doğru sürekli bir göç halindeydiler. Bu da Selçuklu devletinin işini güçleştiriyordu.

Selçuklu devletleri, yeni gelen göçebe topluluklara yer bulmak ve aynı zamanda memleketin huzurunu sağlamak ve çiftçileri korumak için gelen yeni göçü, Müslüman olmayan Anadolu topraklarına yönlendirerek aslında Anadolu topraklarını fethetmeleri açısından bir politik yöntem oluşturmuşlardır.

Selçuklu devletlerini kuran göçebe kesimi aynı zamanda devletin askeri omurgasını oluşturmaktaydı. Bundan dolayı devlet böyle bir sistem geliştirerek kendisine hizmet eden göçebe ve aynı zamanda asker olan yurttaşlarına irsen arazi tahsisi yaparak ve bu arazilerden kaynaklı alınacak vergilerin halktan toplanmasını sağlayarak, almış olduğu hizmetlerin karşılığını bu şekilde karşılamıştır.

Tarihi kaynaklar, Selçuklu askeri iktâ sisteminin kurucusunun Nizamülmülk olduğunu yazar.⁴⁹

Nizamülmülk, siyasetname adlı eserinde, iktâ sahiplerinin halk üzerinde kendilerine verilen yetkiler ile toplamış olduğu vergilerde adil ve dürüst olmaları konusunda usul ve esaslara uymaları, bu esaslara uymayan iktâ sahiplerinin, iktâlarının kendilerinden geri alınacağı ifade edilmiştir.

Kısaca Selçuklu Devleti, askerin her türlü harcamalarını karşılamak için devletin arazi ve arsalarını kendi kumandanlarına tahsisi ederek, bir kamu personelinin barınma, gelir elde etme ve kendi yurttaşlarına bu arazilerde çalışma fırsatı oluşturarak istihdam yaratmıştır. Ayrıca bu arazi gelirlerinde vergi elde etmiştir.

Çağımıza göre uyarlarsak devlet memurlarının lojman ve diğer ihtiyaçlarının karşılanması ile eş anlamlı diyebiliriz. İktâ Sistemi, direk askerlerin konut ihtiyacının

⁴⁹ GÖKSU, Erkan, Türkiye Selçuklularında İktâ, Selçuklu Üniversitesi, Türkiyat Araştırmaları Dergisi, Sayı 26, 2009

cevap vermekten çok, dolaylı bir şekilde arazi tahsisi ile askerlerin konut ihtiyacının inşasına katkı sağlanmıştır.

1.4.2.5. Osmanlı Devleti’nde Tımar (Dirlik) Sisteminin, Yerleşik Konut Edinimine Etkisi

Tımar sistemi Osmanlı devletinde toprak rejiminin esas şeklini teşkil eder. Dirlik veya tımar sistemi, devletin mirî arazisinden, yani, devlete ait arazilerin işletilmesi ve gerçekleştirilecek yıllık gelirinin tümü veya bir kısmının devlete karşı verilen hizmetlere karşılık devletin kendi memurlarına (yeniçeri veya sipahiler) verilmesine denir.⁵⁰

Bu sistem, Osmanlı İmparatorluğunun devletin harcamalarının karşılanması ve finans politikaları açısından ve refahın oluşması açısından mantıklı bir sistem olarak görülmektedir. Devletin savaşlarda başarı elde etmiş komutan ve askerlerinin, kendisine vermiş olduğu hizmetler karşılığı araziler tahsis eder, tahsis edilen bu araziler tımar sahibinin özel mülkü olmadığı gibi, kendisine verilen araziye aynı şekilde köylülere işletmek üzere vermek zorundadır. Tımar sahibi, köylüye veya diğer adı ile reaya vermiş olduğu toprakları işleten köylülerden devlet adına toplanacak vergilerden yükümlü olurdu.

Tımar Sisteminin işleyişi ile ilgili olarak, Osmanlı İmparatorluğu’nun çok özgül bir toprak rejimi ve ekonomik sistemi olduğu görülmektedir. Mirî toprak sisteminde devlet toprakların sahibidir. Reaya bu toprakları zorunlu olarak işlemek üzere sürekli ve irsi bir kiracı gibi kullanır” ifadesini kullanmaktadır. Osmanlı Hukukunda miri arazi denen arazi, ilk defa Kanuni Sultan Süleyman zamanında kanunlaştırılmıştır, denebilir.⁵¹

Osmanlı ordusu; yeniçeriler ve diğer maaşlı askerler ile tımarlı sipahiler ve eyalet askerlerinden meydana gelmektedir. Eyalet askeri diye tabir edilen askeri güç; esas olarak tımarlı sipahiler ile onların bakmakla yükümlü olduğu cebelü askerleri ve diğer eyalet askerlerinden oluşmaktadır. Eyalet askerlerinin sürekli kaldıkları belirli bir

⁵⁰ ŞAHİN, Harun, ; Osmanlı Tımar Sisteminin Menşei Meselesi, Uluslararası Avrasya Sosyal Bilimler Dergisi, 2013, http://www.ijoess.com/makaleler/997858339_58-74%20harun%20%c5%9fahin.pdf

⁵¹ CİN, Halil, Osmanlı Toprak Hukukunda Miri Arazinin Hukukî Rejimi ve Bu Arazinin, TMK. Karşısındaki Durumu Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1966

kışlaları yoktur. Osmanlı toprak rejiminin eyalet ordularının masraflarını karşılamak ve ülkenin ordusunun iaşesini (beslenmesini) sağlamak gibi bir rolü vardır.

Tımar sistemi ile Osmanlı Devleti kendi askerlerinin, barınma ve beslenmesini aynen iktâ sisteminde olduğu gibi çözmeye çalışmıştır.⁵² Selçuklu Devleti ve Osmanlı Devleti askerlerin konut ihtiyacını direk olarak değil dolaylı bir şekilde arazi tahsisi ile konut edinimine katkı sunmuştur. Osmanlı devletinde Tımar sistemi benzeri çiftlik ve çiftthane sistemi de uygulanmıştır. Ayrıca, Osmanlı Devleti, coğrafi durumu gereği, şehirlerin yol ve köprülerin bakım ve tamirini, tüccarın mal ve can güvenliğini sağlamak için Derbent Teşkilatı kurmuştur.

Osmanlı toprak rejimi olarak tımar sistemi, kooperatifçiliğin ilkeleri, faydaları ve erdemleri bakımından Avrupa’da kooperatifçiliğin başlamasından çok daha önceleri var olan üretim kooperatifçiliği benzeri bir uygulamadır.

Osmanlı toplumsal yapısı ve buna bağlı olarak ortaya çıkan, gelişen sosyal ve ekonomik kurum olarak Osmanlı toprak rejimi, Avrupa’da 1800’lerde başlayan ve dünyaya örnek teşkil eden ilk ve modern kooperatifçilik hareketlerinin birçok özelliğini taşımaktadır. Osmanlı toprak rejimi, kooperatifçiliğin birçok ilke, erdem ve amacını içinde barındırmaktadır. Dolayısıyla, Avrupa’da XIX. yüzyılda başlayan modern kooperatifçilik düşüncesi ve uygulamaları, bu yüzyıldan çok daha önce, Osmanlı Devleti’nde “mirî toprak rejimi” olarak tarımsal üretimde ortaya çıkmıştır. Bu sistem, devletin düzeninin bozulduğu ve kaldırıldığı döneme kadar gelişerek varlığını sürdürmüştür.

Tımar sistemi ile Fransız önder kooperatifçilerinden olan Blanc’ın kurduğu kooperatif sistemi (toplumsal atölyeler) arasında benzerlikler vardır. Bu benzerlikler; rekabet, hakkın korunması, dayanışma konuları ile benzeşmektedir. Tımar sistemi, kazancın dağıtımı ve devletin maddi desteği konusunda ise Blanc’ın sisteminden farklıdır.

⁵² ACUN, Fatma, Klasik Dönem Eyalet ve İdare Tarzı Olarak Tımar Sistemi ve Uygulaması, Hacettepe Üniversitesi, s. 899-908

Avrupa’da ilk kooperatifçilik hareketleri, Almanya’da, Fransa ve İngiltere’den farklı olarak esnaf kredi ve çiftçi kredi kooperatifi şeklinde ortaya çıkmıştır.⁵³ Fransa’da ise üretim kooperatifi olarak, bir tarafta arazi kullanım kooperatifi olarak, diğer tarafta esnaf üretim kooperatifi olarak temayüz etmiştir. Fransa’da da, esnaf birlikleri, mesleki birliktelik ve dayanışma temelinde bir araya gelmişlerdir. Bunun en tipik örneğini, Godin’in uygulamalarında görmek mümkündür. Godin, ilk olarak “Familistere de Guise” adı altında, dökme kazan imalatı kooperatifi kurmuştur. Hatta örnek oluşturması bakımından, vefatından sonra çalışanlarının işyeri sahibi olacağı bir kazan fabrikası kurmuştur. Ahi ve lonca teşkilatı meslek örgütü olmakla beraber, üretim yönüyle Fransız esnaf üretim kooperatiflerine benzerken, üretim ve kredi yönüyle de Nimes okulu (Gide) ve Fransız kooperatifçi Buchez’in görüşlerine benzer özelliklere sahiptir. Elbette bu benzerliklerin yanında farklılıklar da söz konusudur.

Kısaca, Selçuklu ve Osmanlı Devleti döneminde, İktâ Sistemi, Ahilik Kurumu Tımar Sistemi ve Loncalar direk konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik olmasa da, dolaylı yünden, askerlerin, esnafın ve zanaatkârların, konut veya barınma ihtiyacını sağlamada bir konut edinim yöntemi olmuştur. Veya konut edinim politikaları, diğer tüm ihtiyaçlar ile birlikte İktâ, Ahilik ve Tımar sistemi içerisinde uygulanan bir bölüm olmuştur. Burada konut finansmanı olarak, arazinin tahsisi, Ortak Sandığın geliri ve tımar sahibinin halktan toplamış olduğu vergiler, konut finansmanının dolaylı sermayesi olarak tanımlanabilir. Bu kurumların oluşturduğu yapı ve kayıt sistemi (belge düzenleme açısından) düzenli bir örgütlenme olarak da ifade edilebilir.

1.4.2.6. Cumhuriyet Dönemi Konut Finansmanı Yöntemi Tarihsel Gelişimi

Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında memurların ve talep edenlerin konut kredisi ihtiyaçlarını karşılamak üzere 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur.⁵⁴ İlk toplu konut projesi olan “Saraçoğlu Mahallesi” Emlak ve Eytam

⁵³ GERAY, Cevat, Kooperatifçiliğin Dünya'daki ve Türkiye’de ki Nicel Gelişimi, Cilt: 47 Sayı: 1, 1992,

⁵⁴ Türkiye Emlak Katılım Bankası, 18.08.2019, <https://www.emlakbank.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/hakkimizda/tarihce>

bankasının başarılı çalışmalarından bir tanesidir. Türkiye Emlak ve Eytam Bankasının, 1946 yılında sermayesi artırılıp ve görev alanları genişletilerek, konut ihtiyacı olanlara ucuz konut yaptırmak için kredi vermek, konut yapılıp satılması ve yapı endüstrisi malzemesi ticaretinin yapanların desteklenmesi şeklinde görevler tanımlanmış olup, bankanın adı Türkiye Emlak Kredi Bankası olarak değiştirilmiştir. Türkiye Emlak Bankası 1933 ve 1984 yılları arası bireylere ve kooperatiflere sağlamış olduğu kredi desteği ile yarım milyona yakın konut yapılmasını sağlamıştır.

1988 yılına kadar faaliyetlerine devam eden Emlak Bankası yolsuzluklar nedeni gündeme gelmiş ve birçok müdür mahkemelik olmuş ve öz kaynaklarını büyük ölçüde kaybeden banka başka kamu bankaları ile birleştirilmiş ve 2001 yılında Ziraat Bankası emlak şubesine dönüştürülerek tasfiye edilmiştir.⁵⁵ 2017 yılında tasfiye işlemleri durdurulmuş ve 27.02.2019 tarihli resmî gazetede yapılan ilan ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından faaliyetlerine devam edilmesi kararı alınmıştır. Sosyal Sigortalar Kurumu 1950 ve 1984 yılları arası kendi üyelerinin kurmuş olduğu konut kooperatiflerine kredi vererek yaklaşık 200 binden fazla konut üretimine katkı sunmuştur.

Aynı şekilde, Devlet Demiryolları, Emekli Sandığı ve Askeri Fabrikalar Emekli Yardım Sandığı ve 1961 yılında kurulan Ordu Yardımlaşma Kurumu kendi üyelerine bireysel konut kredisi ve ayrıca kendi üyelerinin kurmuş olduğu konut kooperatiflerine konut kredisi vererek konut sahibi olmalarını sağlamışlardır. Ordu Yardımlaşma Kurumu ayrıca arsa satın alarak inşa etmiş olduğu konutları, kendi üyelerine satarak konut üretimine destek vermiştir. Esnaf ve Sanatkarlar ve diğer bağımsız çalışanların sosyal güvenlik kurumu olan Bağ-Kur da kendi üyelerine 1971 yılından itibaren konut kredisi desteği sunmuştur. Bu uygulamalar 1984 yılında yürürlüğe giren Toplu Konut Kanunu nedeni ile sona ermiş olup, krediler, Toplu Konut Fonu uygulaması çerçevesinde verilmeye başlanmıştır. 2006 Yılında Sosyal Sigortalar Kurumu, Bağ-Kur ve Emekli Sandıkları birleştirilerek Sosyal Güvenlik Kurumu ismi verilmiştir. Devlet, 1960'lı yılları

⁵⁵ SARISAKALOĞLU, Gazi, Kamu Bankalarının Yeniden Yapılandırılmasının Kamu Bankaları Üzerindeki Etkisi, 2016, Çorum, s.21

itibaren konut üretimini bir kamu hizmeti olarak görerek, hazırlamış olduğu mesken kanununda vatandaşların, mülk ya da kiralık konut edinmelerine yer vermiştir.

Beşer yıllık kalkınma planları döneminde, 1979 ve 1983 yılları Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı komisyon raporunda konut ve altyapı toplumsal hizmetler olarak kabul edilmiş ve arsa ve konuta meta olarak bakılması nedeni ile sorunun çözülmediği tespiti yapılmıştır.⁵⁶ 1923 ile 1950 yılları arası konut politikası ve finansmanı ile ilgili aşağıdaki yasal düzenlemeler yapılmıştır. (1963 yılından itibaren beşer yıllık kalkınma planları ile ilkeler benimsenmiştir.)⁵⁷;

1923 yılında çıkarılan ‘Mübadele, İmar ve İskân Kanunu’ ana vatana gelecek Türklerin konut ihtiyacının sağlanması hedeflemiştir. İlk 10 yıl içinde 100 bin olmak üzere 1945 yılına kadar yurda geri dönüş yapanlar için 132.150 konut üretilmiştir.

1925 tarihli ve 586 sayılı Kanunla memurların konut sorununu çözmek hedeflenmiştir. Buna göre, konut kooperatifleri kurmaları için memurlara aylıklarının yarısı kadar avans verilmiştir.

1928 tarihli ve 1352 sayılı memur apartmanları ve resmi binaların yapımı için Maliye Bakanlığı’nı yetkili kılan; 1929 tarihli ve 1452 sayılı ‘Memurlara Konut Tazminatı Ödenmesi’ hakkındaki kanun yürürlüğe girmiştir.

1926 tarihli ve 844 sayılı kanunla 20 milyon TL sermayeli ‘Emlak ve Eytam Bankası’ Ankara’ya yönelik önceliklerle kurulmuştur.

1937 yılından itibaren, bütçeye memur konutları için ödenek konulmuştur.

1939 yılında, ekonomik koşullar nedeniyle kira kontrolü gündeme gelmiştir. Milli Koruma Kanunu ile konut kiralari 1939 yılında dondurulmuş ve 1940 yılındaki bir

⁵⁶ ÇOBAN, Aykut Namık, a.g.e. 2012, s.88

⁵⁷ MARKOÇ, İlkin, Türkiye’de Cumhuriyet Döneminden İtibaren Uygulanan Konut Politikaları ve Çözüm Önerisi Olarak kentsel Dönüşüm, Social Sciences Studies Journal, Vol:5, Issue:39, 2012, s.3599, http://www.academia.edu/5862762/T%C3%BCrkiyede_Cumhuriyet_D%C3%B6neminde_%C4%B0tibaren_Uygulanan_KOnut_Politikalar%C4%B1

değişiklikle de kanuna kiracıların haksız olarak evden çıkarılmalarını önleyen hükümler getirilmiştir.

1944 tarihli ve 4626 sayılı ‘Memur Meskenleri inşa’ hakkındaki kanunla da memur konutları yapımı devletin görevleri arasına girmiştir.

1946 tarihli ve 4947 sayılı kanun Konut finansmanının kapsamını genişletmek amacıyla çıkarılmıştır. Bu kanunla Emlak ve Eytam Bankası’nın adı Emlak Kredi Bankası olarak değiştirilmiş ve sermayesi 100 milyon TL’ye yükseltilmiştir. Banka ayrıca, barınma için konut yapan ve konut kredisi veren bir kuruma dönüştürülmüştür. Mülk konut yapacaklara %5’i geçmeyen faizlerle ipotek karşılığı kredi verilmesi, bankanın ve başkalarının arazilere bina yaparak peşin ya da ipotek karşılığı satmak, yapı malzemesi ticareti yapmak ve bu amaçla kurulmuş ortaklıkları desteklemek bankanın ana görevleri olarak belirlenmiştir.

1953 tarihli ve 6084 sayılı kanunla; 1955 yılından itibaren önce konutlardan başlamak üzere, 6 ay sonra da diğer yerlerde kira denetiminin sona ereceği öngörülmüştür. Ancak bir müddet sonra yine kira denetimine dönülerek, 1939 kira bedellerine günün iktisadi koşullarına uygun ilaveler yapılmıştır.

1947’den sonra, bina kiralari 1953 düzeyinde dondurularak kiracılar korunmuşlardır.

1949 tarihli ve 5417 sayılı ‘ihtiyarlık Sigortası Kanunu’ ile işçilerin giderek artan konut sorunları çözmek için 1950’de uygulanmış ve 1957 kaldırılmış.⁵⁸

1923-1950 yılları arasındaki dönemde Emlak Kredi Bankası ve Sosyal Sigortalar Kurumu gibi kuruluşlar, tasarrufların konut üretiminde değerlendirilmesini temin amacıyla konut kredisi sağlamışlardır.

Cumhuriyet döneminde sanayinin büyük kentlerde toplanmasıyla birlikte, şehirlerde kişilere sağlanan iş imkânları artmıştır. Şehir hayatının çekici faktörleri, kırsal

⁵⁸ SOYKAN, Şükrü, Türkiye’de Sosyal Sigortaların Kuruluşu ve Gelişmesi, 2011, s.79, <http://dergipark.org.tr/iusskd/issue/904/10170>

kesimin itici faktörleriyle birleşince; kırdan kente göç çoğu aile için kaçınılmaz hale gelmiştir. Ancak göç eden kişiler fabrikalarda çalışma umuduyla köydeki tüm varlıklarını satmış olsalar dahi imkânları kent merkezinden bir konut sahibi olmaya el vermemiştir. Büyük kentlerde %80 dolayındaki nüfus artışından ötürü; konut açığı ortaya çıkmış, mevcut konut arzı, talep karşısında oldukça yetersiz kalmıştır.

1950-1963 yılları, kentleşme sürecinde, konut ihtiyacını yasal yollardan karşılayamayan kişiler kentin çeper alanlarında yasal olmayan yollarla kendi konutlarını bireysel imkânlarıyla üretme yoluna gitmişlerdir. ‘Gecekondu’ kavramı bu sürecin sonuç ürünüdür.⁵⁹

Bu dönemde konut üretimin teşvik etmek için 10 yıl boyunca yeni binalar konut vergisinde muaf tutulmuş ve bireysel krediler konut edinimi özendirilmiştir.

1956 tarih 5656 sayılı yasa ile 1580 sayılı yasa ile değişiklik yapılarak belediyeye konut yapma yetkisi verilmiştir.

1961 Anayasa’nın 49. maddesinde yoksul ve düşük gelirli ailelere sağlık koşullara uygun konut gereksinimlerinin sağlanması için devletin sosyal devlet anlayışı doğrultusunda gerekli önlemlerin alınması yükümlülüğü getirilmiştir.

1960 Yılında Devlet Planlama Teşkilatı’nın kurulması ile birlikte öngörülen kalkınma planları ışığında bir konut politikası sürdürülmüştür. 1963-2013 yılları arası 5’er yıllık 9 kalkınma planı yapılmış ve bu planlamaya göre konut geliştirme politikaları uygulanmıştır.⁶⁰

1-Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967 Dönemi)

1963 yılında konut yatırımı %22 ‘den %20 düşürülmüştür. Lüks konut yapımının azaltılması sosyal konut yapımının artırılmasına hedeflenmiştir. Düşük kiralı halk konutları üretilerek, dar gelirli ailelere zorlayıcı etkisi azaltılması öngörülmüştür.

⁵⁹ ÇAKIR, Sabri, a.g.e, 2011, s.209-222

⁶⁰ TÜZÜNKAN, Demet, Türkiye’de Uygulanan Beş Yıllık Kalkınma Planlarının İstihdam Politikaları Açısından Değerlendirilmesi, B. Ü. Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt 8, Sayı 2, 2015,

Gecekondular için 775 sayılı özel bir kanun çıkarılarak, yenilerinin yapımının önlenmesi ve mevcut olanların ıslahı amaçlanmıştır.⁶¹

2-İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972 Dönemi)

İkinci beş yıllık kalkınma plan döneminde de birinci beş yıllık kalkınma planında olduğu gibi konut yatırımlarının toplam yatırım payı içindeki oranı arttırılmadan mümkün olduğunca çok sayıda konut üretimi hedeflenmiştir. Lüks konut yapımının sınırlandırılması ve ekonomik konut üretiminin hızlandırılması amaçlanmıştır. Birinci ve ikinci plan döneminde önemli olan bir diğer konu; konut yatırımlarının çoğunluğunun devlet tarafından değil, özel sektör tarafından gerçekleştirilmesinin hedeflenmiş olduğudur.

3-Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1977Dönemi)

1973-1979 yıllarının planlandığı Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payı arttırılmadan, üstünlük daha çok özel sektöre bırakılmıştır. Bu planın 'Sorunlar' başlığı altında bu döneme kadar konut sayımı yapılmamış olmasından ötürü; konutların kalitesi, yapı malzemesi, yaşı ve sağlığa uygunluk durumunun bilinmediği belirtilmiştir. Bu plan döneminde inşaat malzemesi fiyatlarında hızla artış görülmüştür. Demografik tahminlerden yapılan kestirimler sonucu, 1973-1977 döneminde ortaya çıkacak konut ihtiyacının 1.074.000 olduğu öngörülmüştür. Planda düşük gelir grupları için, sosyal nitelikli konut yapımının özendirilmesi, özel girişimciliğin desteklenmesi konularına yer verilmiştir. Bu plan döneminde 'Kamu Konut Kredilerini Düzenleme ve Koordinasyon Kurulu' kurulmuştur. Aynı dönemde Bağ-Kur tarafından konut kredisi verilmeye başlanmıştır.

4-Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983 Dönemi)

Bu plan döneminde, arsa üretimine öncelik verilmiştir. Toplumun konut ihtiyacını karşılayabilmek ve düşük fiyatlı, nitelikli konutlara kavuşmasını sağlayabilmek

⁶¹ KELEŞ, Ruşen, A.Ü. Dergileri, Birinci ve İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planlarında, Konu Politikası, Vol 23, Ankara, 1968, <http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/42/418/4615.pdf>

adına yasal ve kurumsal düzenlemelerin gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır. Sosyal Güvenlik Kurumları ve kamu yardımlaşma fonlarının artırılması ve Emekli sandığının konut üretiminde bulunması, İmar ve gecekondü yasasının yeniden düzenlenerek, yalnız belediye sınırları içinde değil, tüm ülke ölçeğinde uygulanacak ve özellikle kamu arazileri üzerinde yapılan kaçak yapılar hakkında kesin kararlar alınacaktır.

5-1980-2002 Liberal Dönem;

Piyasalarında serbest faiz sistemine etkin olmasının ardından, 1980 yılında, Bakanlar Kurulu, konutsuz olan yurttaşlarına konut sahibi yapma amacıyla ‘Milli Konut Politikası’ belirlemiştir. Bu amaçla çıkarılan Toplu Konut Yasası, ‘Kamu Konut Fonu’nun oluşmasını ve bu fona 1 Mart 1982 tarihinden itibaren her yıl gider bütçesinden %5 pay ayrılmasını öngörmektedir. Çıkarılan bu yasa, konut ve dolayısıyla İnşaat sektörü için bir dönüm noktası olsa da uygulaması zaman almıştır. 1982 Anayasası 57. Maddesinde, “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetleyen bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler”⁶² denilmiş olup, öncelik yoksul ve dar gelirli ailelere verildiği anlaşılmaktadır.

1983 seçimleri sonrasında kurulan hükümetin büyük ölçekli kent içerisinde düzenli kent parçalarını gerektiren toplu konut politikasını benimsediği ayrıca konut kooperatiflerine kredi desteği sağladığı görülmüştür.

Bu dönemde gerçekleştirilen yasal düzenlemeler şunlardır:

02.03.1984 tarihli ve 2985 kanun ile Toplu Konut Yasası kabul edilmiştir. Bu kanun ile konut kredisi veren kurum ve kuruluşları bünyesine alan ve genel bütçeden bağımsız olan Toplu Konut Fonu kurulmuştur. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda, Toplu Konut Fonu’ndan arsa ve altyapı için ayrılacak pay ile yeni yerleşme alanlarının açılması, bu alanlarda kredili arsa tahsisi yapılması için önlemler alınması amaçlanmıştır. Toplu Konut Fonu kaynaklarının tamamı 1993 yılında genel bütçeye aktarılmış,

⁶² Türkiye Büyük Millet Meclisi, Anayasa, 18.08.2019, https://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa_2011.pdf

20.06.2001 tarihli ve 4684 sayılı Kanun ile Toplu Konut Fonu yürürlükten kaldırılmıştır. Toplu Konut idaresi tarafından, 1984-2003arasındakredi açılan konut sayısı 1.048.310'dur

Türkiye Emlak Kredi Bankası 1984 yılında Kamu iktisadi Devlet Teşekkülüne dönüştürülmüştür. 1988 yılında da, Bakanlar Kurulu Kararnamesi'yle Anadolu Bankası ile birleştirilmiş ve adı Emlak Bankası olmuştur. Bu uygulamayla uluslararası rekabete açık bir yapılanma içine girerek, ucuz sosyal konut üretiminden uzaklaşmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 1992 yılında varlığa dayalı menkul kıymetler ile ilgili çıkarılan tebliğ ve 22.07.1995 tarihli ve 22351 sayılı, Resmi Gazete'de yayımlanan tebliğ ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşu ve işleyişi ile ilgili temeller atılmıştır.

1995'de yayımlanan Toplu Konut Tasarruf Sistemi ve Konut Kredileri Yönetmeliği uyarınca yapı tasarruf hesabı ile bireysel tasarrufların teşvik edilmesi getirilmiştir.

6-Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989);

Bu dönemde konut üretiminde öngörülen artışın gerçekleşmesinin sebebi, konut yatırımlarına yönelene tasarruf sahiplerinin artması ve Toplu Konut Fonu Kredilerinin önemi vurgulanarak ön plana çıkarılmıştır.⁶³

Beşinci Plan Dönemi'nde benimsenen ilke ve politikalardan bazıları şunlardır;

İhtiyaç sahipleri bankalar sistemi aracılığıyla tasarrufa yönlendirilecek, ihtiyaçlara uygun bireysel kredilendirme şartları geliştirilecektir.

⁶³ Türkiye Cumhuriyet Cumhurbaşkanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Devlet Planlama Müsteşarlığı, Beşinci Beş Yıllık Kalkına Planı, Yayın No DPT 1974, 18.08.2019, <http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Be%C5%9Finci-Be%C5%9F-Y%C4%B1ll%C4%B1k-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-1985-1989.pdf>

Toplu Konut Fonu; banka sistemi yoluyla konut için ayrılan kaynakların desteklenmesi ve kredilerin faiz, vade ve miktar bakımından alıcılar için makul düzeylerde tutulmasını temin edecek tarzda kullanılacaktır.

Konut talebi, bu döneme kadar genellikle üst gelir grubuna ait ailelerden gelmiş ve bu sebeple lüks konut üretimi artmıştır. Türk ailesinin temel ihtiyaçlarına uygun daha ekonomik konut tiplerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir.

Kamu kaynaklarının planlama, altyapı götürme ve arsa temininde kullanılması sağlanacaktır.

Yeni toplu konut projelerinde altyapı, üstyapı ve çevre düzenlemesinde bütünlük, uyum ve tasarruf sağlama ilkeleri gözetilecektir.

Toplu konut alanlarının eğitim, güvenlik gibi sosyal altyapılarının teknik altyapı ve üstyapı inşaatlarıyla birlikte bitirilmesine önem verilecektir.

İmar ve gecekondü mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak işlemleri düzenleyen 2981 sayılı kanuna göre mevcut ruhsatsız yapılara gecekondulara altyapı götürülmesine ve bunların ıslahına öncelik verilecektir.

Afet bölgelerindeki köy konutlarının ıslahına yönelik eğitim, uygulama ve teşvik faaliyetleri hızlandırılacak. Köy yaşam tarzına uygun ve gelişmelere açık, köy konutu tipleri geliştirilecektir.

Kamu inşaatlarında maliyet azaltıcı uygulamalar geliştirilerek, ‘Kamu Lojman Planı’ inşaatları on yıl içinde tamamlanacaktır.

Toplu Konut Fonu’nda arsa ve altyapı için ayrılacak pay ile yeni yerleşme alanlarının açılması, bu alanlarda kredi arsa tahsisi yapılması, ruhsatsız konut inşaatını ruhsatlı hale çevirebilmek için tedbirler alınacaktır.

Beşinci Plan Dönemi’nde Memur ve işçiler ile bunların emeklilerine konut edindirme yardımı yapılması hakkında, 1 Ocak 1987 tarihli 3320 sayılı kanun yürürlüğe

girmiştir.⁶⁴ Bu dönemde gecekondulara çözüm getirmek amacıyla ‘Tapu Tahsis Belgesi’ sağlanmıştır.

7-Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994 Dönemi);

Planın dördüncü bölümünde yer alan ‘sosyal hedef, ilke ve politikalar’ başlığı altındaki ‘çevre ve yerleşme’ alt başlığında konut konusuna yer verilmiştir. Planda kentsel hane halkı büyüklüğündeki küçülme eğiliminin devam edeceği öngörülmüştür.

Altıncı Plan Dönemi’nde benimsenen ilke ve politikalardan bazıları şunlardır:

- Konut piyasasına yönelik çeşitli finansman kaynaklarının değerlendirilmesi için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- Alt gelir grupları hedef alınarak sosyal konutlara önem verilmesi, konut büyüklüğünün küçültülmesi gereklidir.
- Belediyelerce düşük gelir grupları için kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacak gerekli düzenlemeler yapılmalıdır.
- Konut fonu kredilerinin toplam konut maliyeti içindeki payı yükseltilecektir.
- Belediyelerin belli alanları konut arsası olarak belirterek altyapı götürülecektir.
- Gecekondulaşmayı önlemek amacıyla ‘Kendi Evini Yapana Yardım’ programı içinde konut projeleri hazırlanacaktır.
- Yapı bileşeni elemanı ve malzemesi ile ilgili standartların geliştirilmesi ve ilgili araştırmaların desteklenmesi gereklidir.
- Türkiye şartlarına uygun konut inşaat teknolojilerinin belirlenmesi ile ilgili gerekli çalışmalar yapılması hedeflenmektedir.
- Konut inşaatlarının çeşitli aşamalarında kaliteli üretim yapabilmek amacıyla vasıflı eleman yetiştirilmesi için yaygın eğitim imkânları geliştirilecektir.
- Kamu lojman yatırımlarının kalkınmada öncelikli yöreler ile konut sıkıntısı çekilen küçük yerleşmelerde sürdürülmesi öngörülmüştür.

⁶⁴ Erdem, Faruk, Çalışanın KEY'ini Eksik Ödemeyin, Mn Yazılım Medya Reklam A.Ş. 18.08.2019, <https://www.memurlar.net/haber/76326/calisanin-key-ini-eksik-odemeyin.html>

8-Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000Dönemi);

Bu plan döneminde konut üretiminin hızlandırılacağı yerler olarak Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri öncelikli olarak ele alınırken bu bölgelerde konut ihtiyacının giderilmesi hedeflenmiştir.⁶⁵

Bu dönemde belirlenen ilkeler şunlardır;

- Hızlı şehirleşme ve artan nüfusun konut talebinin karşılanabilmesi için konut üretimi ve sahipliği teşvik edilirken, kamuya yük getirmeyecek finansman modelleri geliştirilecektir.
- Gecekondu yasaları günün şartlarına uygun hale getirilecektir.
- Konut teknolojisi ile ilgili gelişmeler desteklenerek yaygınlaştırılacaktır.
- Afete ilişkin yasalar günün şartlarına uygun yeniden düzenlenecektir.
- % 92'si deprem bölgesi olan ülkemizde doğal afetlerin önlenmesi ve zararların azaltılabilmesi yönünde çalışmalar yapıp, gerekli önlemler alınacaktır.
- Konut Bilgi Bankası'nın kurulacaktır.

Yedinci beş yıllık kalkınma planında bir takım hukuki ve kurumsal düzenlemeler yapılması üzerinde durulmuştur. Bunlar şu şekilde özetlenebilir:

- 3194 sayılı imar Kanunu'nun yeniden düzenlenmesine ihtiyaç olduğu,
- 1580 sayılı Belediye Kanunu'nun günün ihtiyaçlarına göre düzenlenmesi gerektiği,
- 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda gerekli değişiklikler yapılması gerektiği,
- Toprağa dayalı bilgilerin daha sağlıklı şekilde toplanabilmesi ve bu bilgilerin kullanıma sunulabilmesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde Tapu ve Kadastro Sistemi kurulacağı,
- Ayrıca metropollerle ilgili birtakım düzenlemelere de yer verileceğidir.

⁶⁵ Türkiye Cumhuriyet Cumhurbaşkanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Devlet Planlama Müsteşarlığı, Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, 18.08.2019, <http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Yedinci-Be%C5%9F-Y%C4%B1ll%C4%B1k-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-1996-2000%E2%80%8B.pdf>

9-Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005 Dönemi);

Bu plan dönemi kapsamında, 1999 Marmara Depremi'nin ardından önem kazanan afet konusu planın vurguladığı noktalardandır. Bu plan döneminde de konut açığı devam etmektedir.⁶⁶

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Dönemi'nde hukuki ve kurumsal düzenlemeler konusunda da birtakım yenilikler düşünülmüştür. Bunlar:

Konut kredisi verebilecek kurumların oluşturacağı ve bankaların sahip olduğu sistemin bu amaçla yeniden düzenlenmesi,

3193 sayılı imar Kanunu'nun gecekondulu yapılaşmayı caydıracak ve önleyici tedbirlerin alınmasında daha da etkin kılacak yeni düzenlemelerin yapılması,

İmar planlama ve uygulamasında sorumluluk, denetim kriter ve süreçlerinin Avrupa Birliği Standartları ile uyumlu hale getirileceği şeklindedir.

Belediye yasasına ekleme yapılarak, Belediyelerin görev alanları içerisinde Kentsel Dönüşümün tanımlanması (5216 ve 5393 nolu Belediyeler kanunu).

10-Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007-2013 Dönemi);

Dokuzuncu Kalkınma Planı'nın 'Plan Öncesi Dönemde Türkiye'de Ekonomik ve Sosyal Gelişmeler' ana başlığı altında, Gayri Safi Yurt içi Hasıla'nın içerisinde hizmetler sektörünün büyüme oranının, ekonomi genelindeki büyüme üzerinde seyrettiği belirtilmiştir. Sekizinci Beş Yıllık Plan Dönemi'nde, inşaat sektörünün toplam hizmetler içindeki payı 2002 yılında düşerek % 6,5, 2005 yılında yükselerek % 6,8 olmuştur.

Dünya toplam Gayri Safi Yurt Hasılası'nda temel sektörlerin etkisine bakıldığında, hizmetler alanında faaliyet gösteren sektörün %70 ile önde olduğu

⁶⁶ Türkiye Cumhuriyet Cumhurbaşkanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Devlet Planlama Müsteşarlığı, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 2004 Yılı Programı Destek Çalışmaları, Ekonomik ve Sosyal Sektörlerdeki Gelişmeler, 18.08.2019

görüldüğü tespit edilmektedir. Sanayi sektöründe % 27 ve İmalat sektöründe % 16 büyüme gerçekleşmiştir.

Türkiye'nin 1990-2000 yıllarında ki ekonomik büyüme oranı yıllık % 3,9, 2000-2012 yıllarında % 4,6 olarak gerçekleşmiş. Bu tespitlere bakıldığında gayri safi yurt içi hasıla, son on yıl hizmet sektöründe artış, imalat ve sanayi sektöründe düşüş göstermiştir.

2014 yılı OECD verilerine göre 2012 yılında katma değer açısından en fazla yer alan ülkeler, Şili, İspanya, Endonezya, Slovak Cumhuriyeti, görülmektedir. 2010 yılında Endonezya % 5,5 olan inşaat sektörü faaliyetleri katma değer oranı, 2012 yılında %10,3'e yükselmiştir. Avrupa Birliğine üye 28 ülkenin 2010 yılında % 6, 2012 yılında % 5,9 gerçekleşmiştir. Türkiye de aynı dönemlerde düşüş göstermiş ve % 5,4'ten % 4,9 düşmüştür. Ülkemizin inşaat sanayi katma değerinin toplamının, katma değer içindeki payı, Avrupa Birliği 28 ülkenin ve Avrupa alanı ortalamasının gerisinde olduğu görülmektedir.⁶⁷

Dokuzuncu kalkınma planının yedinci maddesinde belirtilen, 'temel amaçlar' ana başlığı altındaki konuta ilişkin olarak değerlendirilebilecek hedefler;

İnşaat sektörü hizmetlerinde, Mühendislik -Mimarlık Teknik Müşavirlik ve Müteahhitlik hizmetleri sektöründe yeni teknolojilerin kullanılması,

Finansman gücü ve modellerin arttırma ve çeşitlendirilmesine ilişkin, nitelikli bir şekilde mesleki ve teknik eğitim verilmesi, Mesleki uzmanlığın belgelendirilmesi,

Teknik hizmetlerde, ücrette denge, sorumluluk yetkisi çerçevesinde kurulması, kalitenin daha iyi olması için bilinç oluşturma ve yapı malzemesi üretiminde kalitenin artırılması,

Kamu alımlarında etkinliğin arttırılması hedeflenmiştir.

⁶⁷ ÇELİK, Neslihan, İnşaat Sanayi ve Konut Piyasası Genel Görünümüne İlişkin Temel Göstergeler, 2014,

1.5 AVRUPA VE AMERİKA'DA KONUT FİNANSMANININ TARİHSEL GELİŞİMİ

Avrupa Birliği ülkelerinde ve özellikle Amerika'da uygulanan en etkin finansman yöntemi “mortgage” olarak ifade edilen, uzun vadeli konut edindirme finansman sistemidir.

Mortgage finansman sistemini uygulamada dünyada var olan iki yöntem vardır. İlki Amerika modeli olan ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle konut finansmanın sağlandığı modeldir. İkinci yöntem genelde Avrupa'da ve özellikle Danimarka ve Almanya'da uygulanan ipotek bankaları modelidir. Mortgage'nin en geniş anlamda uygulandığı ülke Amerika Birleşik Devletleri olup, ülkemizde sadece tüketiciler sisteme dahil edildiği için daha dar kapsamlı gerçekleşmektedir.

Mortgage sistemini destekleyen olumlu eleştiriler olduğu gibi olumsuz yönde yapılan eleştirilerde vardır. Mortgage sistemi Türkiye'de Türk Dil Kurumu tarafından “tutsat” olarak ifade edilmiş ise de bu konuda yapılan 5582 sayılı yasa ile “konut finansman sistemi” olarak tanımlanmıştır.

Bu çalışmamızda 5582 sayılı yasada belirtildiği gibi Türkiye'deki uygulamalar “konut finansman sistemi olarak ifade edilecek, yabancı hukukta uygulanan sistem için ise “mortgage” ismi kullanılacaktır.⁶⁸ Türkiye de düzenlenen konut finansman sistemini anlayabilmek için bu sistemin temelini oluşturan mortgage sistemi ile ilgili açıklamalar yapmamamız zorunluluk arz etmektedir. Mortgage, Dünya ilk yıllarda Amerika ve Avrupa ülkelerinde terim olarak “ölü yatırım” veya “ölü rehin” anlamına gelmektedir. Günümüzde ise içinde, kredi, teminat veya finansman boyutunun olduğu ilişkileri ifade eder. Avrupa ve Amerika'da uygulanan mortgage tam olarak uyuşmamaktadır. Amerika'da teminat olarak verilen taşınmazın mülkiyeti ya yedimeine ya da alacaklıya şartlı olarak devredilip, borcun tamamı ödendiğinde mülkiyet borçluya devrediliyor. Mortgage sistemi kurulan borçlu, borcunu ödemeği taktirde rehinli taşınmaza sahip

⁶⁸ AYDOĞDU, Murat, Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Sözleşmeleri, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 9, Sayı: 1, 2007, s. 1-52

olacağı şartlar geçersiz olup ve ipotekli taşınmazın satış süreci başlar. Fakat, sözleşmede alacaklıya bu hak tanınmış ise mahkeme dışı açık artırma ile satışa yetkili olduğu kabul edilir. Mortgage sisteminde alacaklar teminat altına alınarak ve menkul kıymete bağlanarak, alacaklılar tarafından ikincil piyasaya ihraç edilir. Mortgage kredileri bir havuzda toplanıp bu krediler ile ilgili menkul kıymet sertifikaları yatırımcılara satılır. Yatırımcılar bu sertifikaların kâr paylarında yararlanmaktadır. Menkul kıymet sertifikası ihraç eden alacaklılar ise tekrar konut finansmanında kullanmak üzere likidite elde ederler.⁶⁹

Avrupa ve Amerika’da konut finansman kredisi konusunda uzman birlikler kurulmuştur.

Konut finansmanından uzman kurumlar İpotek Bankaları olduğu gibi, temelde bu konuda uzman olan yapı birlikleri ve tasarruf kredi kurumlarının daha çok bu niteliğinin olduğu görülmektedir. Bu kategoride konut finansman kurumları Amerika ve İngiltere’de önemli bir yere sahiptirler. Yapı birlikleri el birliği ile kendi üyelerine ikamet amaçlı konut kredisi tahsis edebilen kurumlardır. Amerika’da birincil ipotek piyasasında geleneksel aracılar, uzman konut finansman kurumlarıdır.

Konut finansmanında uzman kurumlar mahalli olarak ailelerde tasarruf toplayarak yine aynı mahalde konut finansmanı kredisi olarak dağıtırlar. Bu kurumlar toplamış olduğu mahalli tasarruflar, sunulan mahalli kredilerden fazla olması durumunda hükümet ve şirket borçlanma belgelerine yatırım yapabilmektedirler.

Ayrıca bu konut finansmanı kurumlar satın aldıkları ipoteklerden havuzlar oluşturmakta ve bu havuzdaki taşınmazlara dayanarak ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç etmektedir.

Amerika, Kanada, Güney Afrika, Avustralya gibi ve Anglosakson milletler ve İngiliz milletler topluluğunda Uzman konut finansmanı kurumları, konut finansmanına etkili olmuştur. Yapı birlikleri İngiltere’de 1775 yılında ve Amerika’da ise 1831 yılında

⁶⁹AYDOĞDU, Murat, Konut Finansman Sistemi, Sistemin Tüketici Hukukuna Etkileri ve Sistemde Yer Alan Menkul Kıymetler, Ankara, 2010, s.3, 4, 5

faaliyete geçmiştir. Bütün İngiliz sömürgeleri 1850’li yıllarına kadar geliştirdikleri sistem daha sonra 1924 yılında Almanya’da başarılı bir biçimde faaliyete geçirilmiştir.

Yapı birliği üyeleri ortaklaşa konut yapmaya düzenli olarak katkı paylarını öder ve son kişi konut sahibi olana kadar devam eder. İnşa edilen konutlar kura çekimi ile dağıtılır. Bu birliklerde kalan fon dağıtılır. Bu uygulamada Avustralya dünyanın en önde gelen oran ile konut sahipliği bakımından önemli bir rol oynamıştır. Daha sonra ki süreçlerde bu birliklerin azaldığı ve 1980’li yıllarından itibaren banka dönüşmüşlerdir.



2. KONUT YENİLEME UYGULAMALARI FİNANSMAN KAYNAKLARI KURUMSAL DAYANAKLARI VE ÖRNEK UYGULAMALAR

2.1 KONUT FİNANSMANI KAYNAKLARI

Genel olarak konut finansmanına fon sağlayan kaynakları iki başlık altında toplayabiliriz;

- 1- Kurumsal Olmayan Konut Finansmanı Kaynakları (Hane Halkı, Öz Finansman veya Doğrudan Finansman, Sözleşme Sistemi),
- 2- Kurumsal Olan Konut Finansman Kaynakları,
 - 1- Özel Kurumsal Konut Finansmanı Kaynakları (Şirketler),
 - 2- Uluslararası Sektör Kurumsal Kaynaklar (Birleşmiş Milletler, Dünya Bankası, Uluslararası Finansman Kurumu.),
 - 3- Kamu Kesimi Kurumsal Konut Finansman Kaynakları,

2.1.1. Kurumsal Olmayan Konut Finansmanı Kaynaklar

Kurumsal olmayan finans kaynaklarını iki şekilde inceleyebiliriz⁷⁰;

- 1- Öz Finansman veya Doğrudan Finansman, 2- Sözleşme Sistemidir.

2.1.1.1. Öz Finansman veya Doğrudan Finansman

Konut finansmanı biçimsel olarak gelişmemiş ekonomilerde, doğrudan veya öz finansman ile yapılabilmektedir. Uzun yıllar yapılan tasarruflar ile yapı/konut projeleri gerçekleştirilmektedir. Doğrudan veya öz finansman ile geliştirilen konut imalat aşamaları öncelik ile bir arsa bulunur, barınma için bir yapı inşa edilir. Tasarruf birikimleri dikkate alındığında ülkelerin önemli bölümü taşınmaz ihtiyaçlarını nakit ile finanse etmektedirler.

⁷⁰ COŞKUN, Yener, Türkiye’de Konut Finansmanı: Sorunlar ve Çözüm Önerileri, Türkiye Bankalar Birliği, İstanbul, 2015, syf.116, https://www.tbb.org.tr/Content/Upload/Dokuman/6253/Konut_Finansmani-310.pdf

Öz finansman veya doğrudan finansman yöntemi, bireyler arasında gerçekleşen ve biçimsel olmayan bir işlem niteliğindedir. Doğrudan finansman yöntemi Brezilya’da consorcios gibi, akraba, arkadaş, ödünç kulüpler, küçük tasarruflar veya Kore’de ki chonsej sisteminde olduğu gibi, konut kooperatifleri veya toprak sahipleri tarafından sağlanabilmektedir.

İnformel konut sistemi olarak da tanımlanan doğrudan konut sistemi, hane halkı için sağlıklı konutlarda yaşamının tek alternatif konut finansman sistemi olarak gözükmekte olup, maliyetli bir sistemdir. Maliyetli olmasının başlıca nedenler, ödünç para veren ve para alan tarafların farklı koşulları bulunması ve ödünç para verebilen fon arzının sınırlı olması maliyet riskine etkisini artırmaktadır.

Doğrudan finansman yöntemi bağımlı şehirler finanse edildiği kadarı ile şekillenmektedir. Bu nedenle şehirlerde oluşan konutlar öz yapım konutlar veya o anda ki toplumsal kabul gören tasarımı içerdiği için sefalet yuvaları veya çöküntü yuvaları önemli boyutlara ulaşmaktadır. Kalkınmakta olan ülkelerde ise konut yatırımları %70 geliştirilen bina şeklinde yapılmakta olup dolayısıyla öz finansman haricinde dış finansmanda elde etmektedir.

İnformel veya biçimsel olmayan konut finansman yöntemi ile Meksika’da bireylerin kendilerine yapmış olduğu konutlar, toplam yapılan konutların %50’sine tekabül etmektedir.⁷¹ Hindistan da öz finansman veya doğrudan finansman sağlayan informel konut sağlayıcıları, finansal öz yardım kuruluşları, ticari ödünç para verenler veya kişisel ödünç finansmanı sağlayanlar olarak sınıflandığı görülmüştür. Bu uygulamalarda bireysel ödünç verme işlemlerinde karşılıklı güven ilişkisi içerisinde akraba, arkadaş veya komşulardan yardım alınmaktadır. Ticari ödünç verme işlemlerinde ticari esaslar çerçevesinde kredi verilmek ile birlikte biçimsel finans kurumlarında

⁷¹ ÇOŞKUN, Yener, Türkiye’deki Kurumsal Konut Finansman Sisteminin Analizi, Ankara, 2013, syf.135, 18.08.2109, https://www.researchgate.net/profile/Yener_Coskun/publication/316459564_Coskun_Y_2013_Analysis_of_the_Institutional_Housing_Finance_System_in_Turkey_Turkiye'deki_Kurumsal_Konut_Finansman_Sisteminin_Analizi_PhD_Thesis_Graduate_School_of_Natural_and_Applied_Sciences_Ankara_/links/58ff4c920f7e9bcf65452869/Coskun-Y-2013-Analysis-of-the-Institutional-Housing-Finance-System-in-Turkey-Tuerkiyedeki-Kurumsal-Konut-Finansman-Sisteminin-Analizi-PhD-Thesis-Graduate-School-of-Natural-and-Applied-Sciences-Ankara.pdf

kullanılan kredilere yüksek faiz uygulanmaktadır. Ödünç finansman sağlayan kuruluşlar, finans şirketleri, chit fonları içeren sistemler yarı biçimsel (yarı formel) olarak ifade edilmektedir. Bu şekilde kredi verenler teminat talep etmekte olup, herhangi bir maddi varlığı, vermiş olduğu kredi karşılığı kişisel teminat olarak borç alandan talep etmektedir. Hindistan Merkez Bankası tarafında yetki verilmiş yarı biçimsel (yarı formel) nitelikte finansal öz yardım kuruluşları, uygulamada kişilerin yatırmış olduğu tasarrufları karşılığı kredi vermektedir. Bu tür öz finans kuruluşları arasında yer alan Lisanslı Chit Fonları, geliri daha yüksek olan kesimlere diğer yarı biçimsel finans kuruluşlarına göre daha düşük faiz ile kredi vermektedir. 1993 yılında Bangladeş'te yapılan bir ankette, konut sahipliğinde sağlanan finansmanın, 1/3'nü hane halkında, geri kalanın bir bölümü akraba ve arkadaşlarda ve diğer eksik kalan bölümü arazi satışlarında elde edilen finansmandan sağlandığı görülmüştür.

2.1.1.2. Sözleşme Sistemi

Sözleşme finansman sistemi uzun yıllardır çok başarılı bir şekilde Almanya, Fransa ve Avustralya'da diğer finansman yöntemine göre başarı ile uygulanmaktadır.

Sözleşme finansman sistemi, bu alanda uzmanlaşmış bir kurumun konut satın almak isteyen potansiyel alıcılardan öncelikle düşük faiz ile ve sözleşme karşılığı fon toplamaktadır. Daha sonra toplamış olduğu bu fonları yine piyasa faizi altında konut satın alma sırası gelen alıcılarına konut kredisi olarak vermektedir. Böylece konut almak isteyenler piyasada var olan faizin altına konut kredisi elde etmektedir. Bu finansman sisteminde vergi indirim ve faiz indirimi konusunda ayrıca devlet desteği sağlanır.⁷²

2.1.2. Kurumsal Olan Konut Finansman Kaynakları

Konut üretiminde veya özellikle makro düzeyde konut yenileme uygulamalarında, kurumsal finansmanın gelişmesi, biçimsel (formel) konut finansman sistemlerinin de gelişmesine katkı sunmaktadır. Kurumsal olarak konut edinimi veya

⁷² ÇETİN, Ali Cüneyt, a.g.e, Isparta, 2002, s.33

retiminde sunulan teşvikler, bu piyasa uygulamalarında biri olan ipotekli konut finansman sistemine de ayrıca sosyal bir nitelik kazandırabilmektedir.

Konut ediniminde biçimsel finansman şekillerinin gelişmesi ve artarak yaygın olması, hukuka uygun bir şekilde kayıtlı hale gelmesi sistemsel olarak konut sorunun çözülmesine çok önemli katkılar sağlamayabilmektedir. Gelişen bu sistem finans sektörleri ile konut sektörü arasında etkileşimi daha geliştirerek, finansal sistemin ve araçlarının gelişmesine aynı zamanda büyüme ve kalkınma süreçlerine katkı sağlamaktadır.

2.1.2.1. Özel Konut Finansmanı Kurumsal Kaynaklar

Kamu otoriteleri tarafında, hukuki veya yasal temellere dayalı kurumsal yapısı oluşturulan, kurumsal sektörlerin, sağlamış olduğu konut finansman sistemidir.⁷³

Konut finansmanı alanında uzman olan bu kurumlar, devlet veya özel sektör tarafında kurulmaktadır. Gelişen ülkelerde hükümetler konut piyasalarında doğrudan değil dolaylı olarak müdahale ederler.

Devlet tarafından kurulan konut finansman kurumları konut bankaları olup, özel sektör tarafından kurulan konut finansman kurumları ise ipotek bankaları, sigorta bankaları ve tasarruf bankalarıdır.⁷⁴

Bu şekilde oluşan konut finansmanı kurumlarının faaliyetleri incelemeye tabi olduğu gibi kamuya da açıklanmaktadır. Özel kurumsal kaynaklar farklı isimler altında tanımlanmış olup, bunlar, konut birlikleri, ticari bankalar, tasarruf ve konut birlikleri, konut ve ipotek bankaları ve konut geliştirme yatırım fonları olarak adlandırılmıştır.

⁷³Sayılğan, Güven, Menkul Kıymetleştirmede, Ankara Üniversitesi Açık Ders, 18.08.2109, s.7
https://acikders.ankara.edu.tr/pluginfile.php/62574/mod_resource/content/0/mk%205%20konut_finansman%C4%B1.pdf

⁷⁴Baheşehir Hukuk Bürosu, Konut Finansman Sistemi (mortgage)i, 18.08.2019, <https://bahcesehirhukuk.com/konut-finansman-sistemi-mortgage/>

Kurumsal konut finansman kaynakları sistematik olarak aşağıdaki iki şekilde sıralanabilir ⁷⁵:

1-Uzman Konut Finansman Kurumları:

Uzman Konut Finansman Kurumları devlet veya özel sektör tarafında kurulan ve aşağıda açıklanan iki farklı şekilde ortaya çıkmaktadır.

a. Kamu tarafından Kurulan Konut Bankaları ve Şirketler;

Kamu tarafında kurulan bankalar ve şirketler, hükümetler tarafından konulan vergi ve direk tahsis edilen fonlardan finans kaynakları oluşmaktadır. Bu kurumlar ayrıca özel veya kurumsal mevduat toplayabildikleri gibi sermaye piyasalarında borçlanarak fon toplayabilmekteler. Borçlanarak fon toplama yöntem olarak, ipotek kredilerini menkul kıymete dönüştürerek fon sağlamaktadır.

b. Özel Sektör Tarafından Kurulan Finansman Kurumları; Özel sektör tarafından kurulan finansman kurumları, özeli ile esas fon kaynakları ihraç edilen menkul kıymetlerden ve topladıkları mevduatlarda oluşup, ayrıca hükümetlerin sağlamış olduğu fonlardan da kaynak sağlanmaktadır.

Bu kurumlar, kamu tarafında kurulan finansman kuruluşları ile benzer avantajlara sahip olmaları ve benzer şekilde faaliyetlerinin olmasına rağmen, hükümetlerde almış oldukları destekler daha düşük seviyelerde gerçekleşmektedir.

2- Genel Finansman Kurumları:

Bu kurumların hizmet portföylerinin diğer uzman finansman kurumlara göre daha geniş olması nedeni ile bu kurumlara genel finansman kurumları denilmiştir. Bu kurumlar, sigorta şirketleri, emeklilik fonları ve ticari bankalarda oluşmaktadır. ⁷⁶

⁷⁵ÇETİN, Ali Cüneyt, a.g.e, Isparta, 2002, s.22, 23, 24, 25,

⁷⁶ ERDÖNMEZ, Halil, Türkiye`de Konut Sorunu ve Konut Finansmanı, Konya, 2007, s. 130, 131,

a. Ticari Bankalar

Esas konusu konut finansmanı olmayan fakat işlem hacmi içerisinde çok düşükte olsa konut kredisi verebilen bankalardır. Konut kredisi vade bakımından çok uzun olması nedeni ile ticari bankalarda konut kredisi düşük seviyelerde gerçekleşmektedir. Temelde kısa vadeli mevduat toplayan bu bankalar yine müşterilerine kısa vadeli krediler sunmaktadır. Dolayısıyla bazı bankalar kısa vadeli inşaat kredisi yine verebilmektedir. Fakat, kısa vadeli inşaat kredilerinin uzun vadeli konut kredileri içerisinde ki hacimleri düşük kalmaktadır.

b. Sigorta Şirketleri

Belirli kurallar ve ölçüler çerçevesinde gayrimenkul finansmanı sağlayan sigorta şirketleri; ipoteğe dayalı menkul kıymetler veya ipotek kredileri olarak ve ayrıca gayrimenkuller portföylerinde yer vererek finansman kaynaklarını sağlamaktadır. Dolaylı olarak gayrimenkul sektörüne finansman sağlayan sigorta şirketleri bazı ülkelere zorunlu hale getirilmiştir.

c. Emeklilik Fonları

Bireysel emeklilik tasarruf ve yatırım sistemi; bireylerin veya kişilerin gelecekte emekliliğe yönelik tasarruflarının yatırıma dönüştürülmesi suretiyle emeklilik zamanı ek bir gelir sağlanarak refah ve yaşam düzeylerinin yükseltilmesine, aynı zamanda ekonomiye uzun vadeli kaynak oluşturarak istihdamın oluşmasına ve ekonomik kalkınmaya katkıda sağlayarak, sosyal güvenliğin kapsamını genişlemesine, kamunun sosyal güvenlikli faaliyetleri ile ilgili yükünün azalmasına, mali sektöre daha uzun vadeli fonları aktararak kurumsal yatırımcıların gelişmesine ve sermaye piyasalarının derinleşmesine olanak sağlayan özel bir emeklilik sistemidir.

Emeklilik fonları sigorta şirketleri gibi, uzun vadeli fonlara sahip olduklarından gayrimenkul finansmanı için fon sağlayabilmektedirler. Gelişmiş ülkelerde sigorta şirketleri ve emeklilik fonları yasal bir zorunluluk olmasa da getirisi yüksek olduğu için ipotek veya ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yatırım yapmaktadırlar.

2.1.2.2. Uluslararası Kurumsal Finansman Kaynakları

Dünya genelinde uluslararası niteliğe sahip birçok kurum, gelişmekte olan veya az gelişmiş ülkelerin daha iyi uygulamalar gerçekleştirebilmeleri için yardımda bulunmaktadır. Konut finansmanı alanında rol oynayan uluslararası finansman kurumları aşağıda ki gibi sayılabilir ⁷⁷;

- Birleşik Devletler Uluslararası Gelişme Kurumu Konut Ofisi,
- Dünya Bankası,
- Uluslararası Finansman Kurumu (Dünya Bankasına bağlı kuruluş),
- Birleşmiş Milletler.

Yukarıda da açıklandığı gibi bu kurumlar ve benzerleri, az gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelere konut finansmanı ile ilgili daha çok teknik destek ve mali yardım desteği sağlamaktadır. Amaç konut sorunun çözümü için gerekli alt yapının desteklenerek ilgili ülkelerin kendi şartları çerçevesinde çözüm yollarını öğretmek ve yönlendirmektir. Birleşmiş Milletler teşkilatı içerisinde konut sorunu ile ilgili özellikle konut, inşaat ve planlama ile ilgili bir birim oluşturulmuştur. Birleşmiş Milletler tarafında 1972 yılında oluşturulan bu birimin merkezi Kenya'nın Nairobi kenti olarak belirlenmiştir. Kurulan bu birim konut üretimi ile ilgili teknik destek konusunda yardım etmeye başladığı gibi konut finansmanı da sağlamıştır. Diğer konut sorunları ile ilgili çalışmalar yürüten Dünya Bankasına bağlı, Uluslararası Finans Kurumu, konut ilgili üye ülkelere garanti karşılığı konut kredisi vermekte olup, ayrıca, diğer kurumlar gibi teknik destek ve mali yardım sağlamaktadır. Uluslararası Finans Kurumu (IFC) genellikle ile kendi üyelerine kredi veya fon sağlamaktadır. Üye ülkeler ile yapılan anlaşmalar çerçevesinde yurt dışı bankalar aracılığı ile kredi desteği sağladığı gibi uluslararası piyasalarda satılan menkul kıymetlerden elde edilen kaynaklardan da fon oluşturmaktadır.

Konut finansmanı konusunda bugüne kadar uluslararası düzeyde bugüne yapılan çalışmalar incelendiğinde genelde teknik yardım düzeyinde kaldığı görülmüştür. Ancak

⁷⁷ ÇETİN, Ali Cüneyt, a.g.e, Isparta, 2002, s. 26, 27,28,

global anlamda mali piyasalarda yaşanan bütünleşme ile uluslararası mali piyasalarda ve bankalar aracılığı ile menkul kıymet satışları ile fon sağlanabileceği ve yurt içinde konut sorununa önemli kaynak oluşturabileceği ortaya çıkmıştır.

2.1.2.3. Kamu Finansman Kaynakları

Konut finansmanı alanında kamusal yardımlar, dolaysız olarak fon yardımları, kamusal kurumların konut inşa projeleri, sübvansiyonlar ve teşvikler (vergi indirimleri) gibi dolaylı fon kaynaklarından oluşmaktadır.⁷⁸

Devlet direk kendisinin finanse ettiği bir kurum aracılığı ile konut üretebileceği gibi, bütçeden konut ihtiyacı olan tüketicilere çeşitli sübvansiyonlar sağlayarak veya vergi indiriminde bulunarak konut üretimini destekleyebilmektedir. Ayrıca, konut piyasalarına direk müdahale ederek çeşitli yasal düzenlemeler yaparak veya konut kredileri ile ilgili düzenlemeler yaparak, konut üretimini destekleyerek teşvik edebileceği gibi, dolaylı yünden düzenlemeler yaparak ta müdahale edebilir. Sosyal politikalar açısından konut finansmanında özel finansman ve kamu finansmanı ayrımının yapılmasının nedeni devletin müdahale boyutunu anlayabilmektir. Bundan dolayı devletin konut piyasalarına doğrudan müdahalesi, devlet ağırlıklı konut piyasasının oluşması anlamına gelir. Devletin kira kontrolü ve kamu fonlarının direk kullanılması dolaysız bir müdahale olduğu gibi, konut kredi politikalarında yapılan müdahale dolaylı müdahale olup, oldukça çeşitlidir. Ülkeler arasında uygulama biçimi şekli ile farklılıklar göstermektedir. Kısaca bu düzenlemeler, konut üretiminde kaliteyi belirleyen yasal düzenlemeler, alım ve satım ile ilgili yasal düzenlemeler, belirli arazilerin çeşitli amaçlar ile kullanılması ile ilgili düzenlemeler, konut kredi piyasasına ilişkin faiz düzenlemeleri, ipotek vade düzenlemeleri, kent planlaması ve makro açıdan konut yenilemeye uygulamalarına ilişkin yasal düzenlemeler gibi geniş bir düzenleme alanı mevcuttur.⁷⁹

⁷⁸DEMİR, Hülya, KURT PALABIYIK, Vildan, Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Sistemi, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Jeodizi jeoinformasyon Arazi Dergisi, 2005, s.6
http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/CBNZ_9cb3ea317a_ek.pdf

⁷⁹ ÇEVİK, Savaş, TAŞAR, M.Okan, (Sosyal Konut ve Konut Sektörüne Devlet Müdahalesi: Avrupa Ülkeleri ve Türkiye, Aksaray,2009 s.140

Devlet Konut Piyasasına, Dolaylı ve Dolaysız olmak üzere iki şekilde müdahale etmektedir;

1.Dolaylı Müdahale,

Üretici Desteği; vergisel destekler, kredi teşvikleri, düzenlemeler,

Tüketici Desteği; vergi indirimleri, kira destekleri, kira indirimleri,

2- Dolaysız Müdahale,

Üretici Desteği; kamu üretimi, sübvansiyonlar, girdi desteği,

Tüketici Desteği; konut edindirme kira yardımları, sosyal konut sunumu, gelir desteklerinden oluşmaktadır. Konut piyasalarına devletin müdahale şekli ile bir sınıflandırma da yapılabilir. Şöyle ki; devlet konut üreticileri için finanse edebildiği gibi diğer taraftan konut tüketicileri olan hane halkı içinde gelir destekleri vergi teşvikleri ve konut yardımları konusunda destekler sağlayabilir.

Tüketiciler veya hane halkı için kira yardımı veya ev sahibi olabilme konusunda yardım edebileceği gibi, konut üreticisi olan özel sektör firmaları, konut birliklerine veya konut yapmak için kurulan kooperatiflere de destekleyecek müdahaleler yapabilir. Konut üretiminde devletin en yaygın müdahale şekli kendi kurumları aracılığı ile bizzat konut üreterek piyasa fiyatı altında hane halkına satması veya kullanımına sunması, diğer yandan sübvansiyonları kullanarak özel sektörü, konut üretimine teşvik etmesidir.

Devletin üretmiş olduğu konutlar düşük bedeller ile hane halkına mülkiyeti devredilebildiği gibi farklı bir örgütlenme veya organizasyon ile kiraya da verebilir.

Özellikle, Avrupa ülkelerinde sosyal konut politikaları çerçevesinde düşük gelirli ailelere kiralayarak sunum yapılmakta olup, bu uygulamalar için özellikle devlet tarafından konut üretimi yapılmaktadır.

Yerel yönetimler tarafında yapılan, özel sektör tarafından yapılan, konut birlikleri veya konut kooperatifler tarafında yapılan kârsız konut üretimi

organizasyonlarını, devlet, kira desteği, sübvansiyonlar ve vergi teşvikleri ile ilgili yasal düzenlemeler yaparak desteklemektedir.

Talep yanlı müdahalelerin en yaygın biçimleri ise doğrudan nakit transfer ve sübvansiyonlar yoluyla ve vergi kolaylıkları aracılığıyla konut tüketimini sübvansiyon etmektir. Vergi muafiyet ve istisnaları çoğunlukla ya vergi matrahından indirimler veya özellikle konut sahipleri için ipotekli kredi faizlerinin vergiden indirilebilmesi ya da çeşitli vergilerde (gayrimenkul sermaye iradı gibi) istisna tutarların belirlenmesi şeklinde kullanılmaktadır. Doğrudan nakit sübvansiyonlar ise düşük gelirli hane halkına, çok çocuklu ailelere veya yaşlı, özürlü vb. bireylere barınma ihtiyaçlarını temsil eden nakit transferler şeklindedir.

Konut üretiminde ülke deneyimlerine bakıldığında devlet konut piyasası ilişkileri açısından “sosyal konut” ve doğrudan kamu fonları ile ilgili olan kamu harcaması (sübvansiyon) ve vergi önlemleri ön plana çıkmaktadır. Her ne kadar devletin konut piyasasına müdahalesinin yegâne biçimleri olmasa da bu iki konut politikası uygulama aracına daha yakından bakmak anlamlı olabilecektir.⁸⁰

2.1.2.3.1. Kamu Finansal Yardım ve Destekler

Devlet, sosyal konut projelerinde doğrudan geri ödemesiz destekler (Finansal Yardımlar) sunabilir. Düşük gelirli ailelere yapılan doğrudan yardımlar, faiz indirimleri ve vergi indirimleri konut ediniminde devletin önemli etkileyici unsurlarından biridir.

2.1.2.3.1.1. Sosyal Konut Finansal Yardım ve Destekleri

Devletin sosyal konut finansal yardımları ve desteklerinin tek bir biçimsel tanımı bulunmamakta olup, konut piyasalarına çok geniş bir biçimde müdahale etme alanı vardır. Ancak ülkelerde yapılan uygulamalara bakılınca bir tanımlama veya sınıflama yapılabilir. Örneğin, Hollanda ve İsveç’te nasıl bir konuttun sosyal bir konut kabul edileceği veya mülkiyet ile ilişkili yerel idareler tarafından yapılan veya karsız yapılan uygulamalar açısından, Almanya ve Fransa’da konutların kimin yaptığı ve fonlama ve

⁸⁰ÇEVİK, Savaş, TAŞAR, M.Okan, a.g.e. Aksaray, 2009, s.141,142,

sübvansiyon akımı uygulamaları açısından, İrlanda ve İngiltere’de kiraların piyasa düzeyinin altında olup olmadığı şeklinde uygulamalar ile bir sınıflama veya tanımlama yapılabilir.

Ayrıca bazı ülkelerde konut yardımları sadece ihtiyacı olanlara yönelik olurken, örneğin, Hollanda ve İngiltere de olduğu gibi, bazı ülkelerde ise tüm hane halkına açıktır. Örneğin, İsveç ve Avusturya gibi ülkelerde konut yardımları tüm hane halkına açıktır.

Sosyal açıdan kiralık konut yardımı için tek tip üzerine bir tanımlama yapmak zordur. Uluslararası istatistiklere göre yapılan tanımlamalarda özel kiralı konut ve sosyal kiralı konut şeklinde bir ayırım yapılmıştır.

Özel kiralı konut kavramının temelinde kiranın kârlılık amacı taşıması nedeni ile sosyal faktörleri değerlendirmeye almamış olmasıdır. Sosyal kiralı konutun tanımında en önemli husus idari değerlendirme ve kamu desteği ile oluştuğu kabul edilmektedir. Kamu desteği farklı şekillerde ortaya çıkmaktadır. Bu destekler, Devlet tarafından verilen borçlar, vergi teşvikleri, daha düşük faiz ödemeleri ile faiz sübvansiyonları, yeni yapı inşa edilmesi veya var olan bir yapının yeniden onarılması veya tadilat yapılması şeklinde uygulama biçimleri söz konusu olabilmektedir.⁸¹

Avrupa’ya bakıldığında birçok çalışma sosyal konut kavramı ile eş anlamı kullanıldığı, devlet, yerel idare, kârsız konut üretimi organizasyonları ve özel sektör mülkiyetinde yapılan bazı konutlar, devletin belirlediği yasal düzenlemeler çerçevesinde kiralanması durumunda sosyal konut kavramı ile eş anlamlı kullanılmaktadır. Avrupa ülkelerine sosyal konut sunumunda üç ana örgütlenmeden söz edilebilir.

Fransa’da konut birlikleri, kamuya ait emlakların kiralanması ve yerel idarelerce desteklenen kârsız organizasyonlar,⁸² İsveç’te belediyelerin konut firmaları, İngiltere ve Viyana’da belediyelerin konut sunumu gibi örgütlenmelerden oluşmaktadır.

⁸¹ AKALIN, Mehmet, a.g.e., Elazığ, 2016, s.110

⁸² KARAKAŞ, Banu, Seçilmiş Avrupa Ülkelerinde Sosyal Konut Uygulamaları, İş ve Hayat, Cilt 1, Sayı 2, 2015, s.61

Bu örgütlenmeler dışında ek modellerde mevcuttur. Örneğin, konut kooperatiflerinin ve finans organizasyonlarının sahibi olduğu firmalar tarafında sunulan konut modelleri de vardır.

Bu açıklamalar doğrultusunda sosyal konut şu şekilde tanımlanabilir; Kamu kaynakları veya fonların kullanıldığı, fiyatları veya kira tutarlarının belirlenmesinde kâr amacının baskın olmadığı, kalitenin öne çıkarılması ve siyasal erklerin almış olduğu kararların etkin olduğu konutlar olarak tanımlanabilir.

Ülkeler iki farklı yaklaşım ile sosyal konut uygulamalarına benimsediği görülmektedir. Birinci yaklaşım, “Düalist Yaklaşım” olup, sosyal konutlar ile genel konutlar ayrı tutularak, ihtiyacı olan hane halkı hedeflenerek bu sosyal grupların düşük kira bedeli ile kullanımı sağlanmaktadır. İkinci yaklaşım, “Bütünlükçü Yaklaşım” olup, özel sektör ve kamu sektörü tarafında bir ayırım gözetilmeksizin kiralık konutlar bir bütün olarak değerlendirip teşvikler, düşük faiz borçlanmaları ve kamu borç garantileri ile kiralık konut sektörü yönlendirilerek kontrol edilmektedir.

2.1.2.3.1.2. Konut Finansmanı Sübvansiyonlar ve Vergi Muafiyeti/İstisna/İndirimler

Devlet konut piyasalarına müdahale ederken farklı yollar kullanmakta olup, bu temel yollardan birisi konut inşa edecek özel sektör ve arazi sahiplerine sübvansiyonlar sağlamaktır. Kısaca sübvansiyonları şöyle açıklayabiliriz, konut üreticilerinin, konutları daha ucuza inşa edilmesi için daha kaliteli konut yapılmasını teşvik etmek ve yeterince konut stokunun oluşmasını sağlamak için verilen devlet destekleridir.

Geniş anlamda ise şöyle diyebiliriz; konut üretim ya da tüketiminin görece maliyetlerini indirmeye yönelik olarak kamu faaliyetleri tarafından yönlendirilmiş dolaylı ya da dolaysız tüm fon akımları olarak tanımlanabilir.

Sübvansiyonları iki başlık altında toplayabiliriz, arz yanlı sübvansiyonlar ve talep yanlı sübvansiyonlar.

Arz yanlı sübvansiyonlar, konut üretimini fonlama ve teşvik etmeye yönelik sübvansiyonlardır. Arz yanlı sübvansiyonlar genelde vergi muafiyeti veya indirimleri ile sağlanır.⁸³

Talep yanlı sübvansiyonlar, konut talebinin teşvik edilmesine ve desteklenmesine yönelik sübvansiyonlardır.

Günümüzde modern devletler hane halkına olan yönelimi bölüşümün ön plana çıkarılması anlamına gelir. Bu neden ile hane halkına konut sahibi olması için gelirin artırılmasına yönelik yapılan sübvansiyonlar kişisel sübvansiyonlar olarak tanımlanır. Diğer taraftan konut piyasasına genel olarak sunulan düşük faiz uygulaması, kredi destekleri ve arsa tahsisi gibi sübvansiyonlar ise nesnel sübvansiyonlar olarak tanımlanmaktadır. Avrupa ülkelerinde daha çok kişilere veya hane halkına verilen sübvansiyonlara yönelik eğilim vardır. 1980’li yıllara kadar arz yanlı nesnel sübvansiyonlar kullanılmışken daha sonra bu uygulama terk edilmeye başlanmış hane halkına doğrudan gelir desteği ve kira yardımı yapılmaya başlanmıştır. Bu uygulamaya önem verilmesinin amacı düşük gelir düzeyinde bulunan hane halkının hedeflenmesidir. Kamu tarafında konut üretimi için verilen desteklerden bir tanesi vergi desteği veya vergi indirimi olup, konut politikalarında araç olarak kullanılarak, sosyal konut üretimi açısından ve sosyal refah devleti anlayışı açısından önemli göstergelerinden bir tanesidir.

Vergi muafiyeti ve indirimleri, sübvansiyonlara alternatif bir yöntem olarak değerlendirilebilir. Vergi desteği farklı birkaç şekilde gerçekleşebilir. Belirli kaynaktan elde edilen gelirler için vergi istisnası, belirli mükellefler için vergi muafiyeti veya vergilenecek gelir hesapları matrahından indirimler, vergi yükümlülüğünden muafiyet veya belirli oranlarda indirimler şeklinde kullanılmaktadır. Konutlar üzerinde alınan en yaygın vergi ise emlak vergisidir. Bazı Avrupa ülkelerinde, Avustralya ve İngiltere gibi ülkelerde damga vergisi, bazılarında (Yunanistan, Portekiz) transfer vergisi ve bir kısım ülkelerde yıllık servet vergisi alınmaktadır. Konut sahipliği ile elde edilen kira gelirleri veya gayrimenkul sermaye iradının nasıl vergilendiği de önemli olup bazı ülkeler konut edinme ve konut sahipliğini teşvik ederek konut gelirleri üzerinde alınan bazı vergilere

⁸³ YÜCEBAŞ, Reyhan, Arz Yanlı İktisat Bakış Açısıyla Kayıt Dışı Ekonomi, Ankara, 2014, s.47

istisnalar uygulamaktadır. Konut ile ilişkili diğer bir vergi unsuru konut satışlarında elde edilen değer artışı kazancında bazı ülkelerde vergi alınmakta olup, bazı ülkelerde ise vergi almayarak sermaye kazancı istisnası uygulamaktadır.

Uygulanan vergi sistemi konut politikaları üzerinde önemli etkiler oluşturmaktadır. Alınan vergilerin tasarruf planlarını etkileyip etkilemediği, belirli kesimlere indirip yapıp yapılmadığı, ödenen kiralarda vergin indirimi yapıp yapılmadığı, konut fiyatları üzerinden konut arzını ve yoksul kesimleri önemli ölçüde etkilemektedir.⁸⁴

2.2 KONUT FİNANSMAN MODELLERİ

Nihai kullanıcılara yönelik konut finansman modellerini genel olarak 4 ana başlık altında toplayabiliriz. Bunlar, Dolaysız Yöntem, Sözleşme Yöntemi, Mevduat Finansman Yöntemi, İpotek Bankası Yöntemidir.

2.2.1. Dolaysız Yöntem (Doğrudan Finansman Yöntemi)

Kişiler veya hane halkı üyeleri öncelik ile kendi tasarrufları veya çevrelerinde sağladıkları finansman ile konut satın almaya çalışırlar. Doğrudan finansman yöntemi ile konut satına alacak nakdi, öncelikle kendi birikimleri ve yakın akrabalarında borçlanarak konut bedelini nakit ödeyip satın almaya çalışırlar. Bu yöntem daha çok az gelişmiş ülkelerde yaygın olup, finansman kurumlarının gelişmediği ve konut finansmanı alanında çok fazla seçenek olmadığından, konut üreticilerine konut bedelini öderken borçlanır ve taksitler halinde ödemeye çalışırlar.⁸⁵

2.2.2. Sözleşme Yöntemi (Sözleşme Karşılığı Birikim Yöntemi)

Sözleşme karşılığı birikim yöntemi, ev sahibi olmak isteyen kişi, düşük faiz ile kredi alabilmek için öncelikle sözleşme mukabili birikim toplayan finans kurumuna

⁸⁴ÇEVİK, Savaş, TAŞAR, M.Okan, a.g.e. Aksaray, 2009, s.144, 145

⁸⁵ GÜRBÜZ, Ayhan, Konut Finansman Modelleri, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, Kütüphane, 18.08.2019, <http://muhamaz.org/ayhan-gurbuz.html>
file:///C:/Users/Saim/Desktop/KAYNAKLAR/ayhangurbuz%20konut%20finansman%20modelleri.pdf

mevduat biriktirmek zorundadır. Bu sistemde kişi öncelik ile düşük faiz ile mevduat biriktirir, konut satın alacağı zaman, sözleşme karşılığı mevduat biriktirdiği kurumdan, piyasa faiz fiyatının altında düşük bir faiz ile kredi alarak konut satın almaya çalışır.

Sistemin dezavantajı esnek olmamasıdır, konut almak isteyerek mevduat biriktiren herkese sürekli yeterli fon sağlanamayabilir.⁸⁶

Kişi başlangıçta tasarrufunu düşük bir faiz oranı ile değerlendirerek, alternatif maliyete katlanmakta ve kayba uğramaktadır. Daha sonra ise düşük bir faiz oranından kredi elde etmekte ve piyasaya göre karlı duruma geçmektedir. Bu sistemde, kişiler belli sürelerle, piyasa faiz hadlerinin altındaki maliyetlerle birbirini finanse etmektedir.⁸⁷

2.2.3. Mevduat Finansman Yöntemi

Mevduat toplayan kuruluşların, toplamış oldukları mevduatların bir kısmını veya tamamını konut kredisi olarak dağıtması” esasına dayanır. Mevduat finansmanı yöntemiyle toplanan kaynaklar konut finansmanı için çok önemli olmasına rağmen, bu kaynakların toplanabilmesi için toplanan mevduatlara reel faiz ödenmesi gibi bazı şartların oluşmuş olması gerekmektedir.

Piyasada konut finansmanı alanında yaygın kullanılan bir sistem olup, bu konuda uzmanlaşmış tasarruf ve kredi birlikleri, ticaret bankaları, yatırım bankaları ve çeşitli kuruluşlar piyasa faizi ile mevduat toplayıp, devletin sağlamış olduğu, özel vergi, indirim, muafiyetlerden yararlanarak piyasa faiz oranının altında konut satın almak isteyenlere kredi sunar.

⁸⁶ BAHADIR, Yavuz, HAZNEDAROĞLU, Feyzi, Konut Finansmanı Sistemleri ve Türkiye Uygulamasının Geliştirilmesi, 6. İnşaat Yönetimi Kongresi, 25-26-27 Kasım 2011, Türkiye İnşaat Mühendisleri Odası, Bursa, s.131, İnternet: http://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/16983_57_33.pdf

⁸⁷ SAYILGAN, Güven, Menkul Kıymetleştirme, Konut Finansmanın Yöntemleri, Ankara Üniversitesi Açık Ders, 18.08.2109, s.5
https://acikders.ankara.edu.tr/pluginfile.php/62575/mod_resource/content/0/mk%206%20konut_finansman%C4%B1%20y%C3%B6ntemleri.pdf

2.2.4. İpotek Bankası Yöntemi (İpotekli Konut Finansman Yöntemi)

İpotekli konut finansman yöntemi menkul kıymetleştirilmiş ipotek karşılığı kredilerin, genel ifadesidir. Daha geniş anlamda ifade edecek olur isek, bir taşınmazın taksitler halinde borç ile satın alınarak geri ödenmesi ve geri ödemesi tamamlanana kadar mülkiyeti finans kurumunda olan, kullanım hakkı satın alan kişide olup, finans kurumu tarafından alacak haklarına istinaden menkul kıymetleştirme yapılan bir konut kredi finansmanı sistemidir.

İpotek finansman yönteminde sistemin etkinliğinin artması açısından birincil ve ikincil menkul kıymet piyasaların derinleşmesi gerekmektedir.

Birincil piyasalar, kredi sağlayan piyasalardır. Konut veya gayrimenkul satın almak isteyen kişilere ipotek karşılığı finans kurumların doğrudan kredi sağladığı piyasalardır.

İkincil piyasalar ise, krediyi sunan kurumun, vermiş olduğu kredileri likidite etmek için varlığa dayalı menkul kıymet yurt içi ve yurt dışına ihraç ederek likidite sağlamaya çalıştığı piyasalardır. Kısaca birincil piyasalarda sağlanan kredilerin likidite edilmek istendiğinde, krediyi veren kurum tarafında nakde dönüştürüldüğü piyasalardır.⁸⁸

2.3 TÜRKİYE'DE KONUT FİNANSMAN YÖNTEMİ ve KURUMSAL DAYANAKLARI

Türkiye’de konut finansmanının düzenleyen yasaları üç ana başlık altında toplayabiliriz. Bunları şu şekilde, 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanun, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun şeklinde sayabiliriz.

⁸⁸BAHADIR, Yavuz, HAZNEDAROĞLU, Feyzi, Konut Finansmanı Sistemleri ve Türkiye Uygulamasının Geliştirilmesi, e-Journal of New World Sciences Academy, Volume 7, Number 2, Nisan 2012, s.407

2.3.1. 5582 Sayılı Kanun

5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (2007)⁸⁹, ile on kanunda değişiklik yapılmıştır. Yasanın amacı konut finansmanını ve inşaat sektörünü teşvik ve daha kaliteli yapılaşmayı sağlamaktır. Türkiye’de kurumsal bir yapıya sahip konut finansman sisteminin oluşturulması amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından taslak önce Bakanlar Kurulu’na daha sonra 01.12.2015 tarihinde TBMM Başkanlığına arz edilmiştir.

Kamuoyunda “mortgage” yada “tutsat” yasası olarak bilinen bu tasarı 21 Şubat 2007 tarihinde tarihin de TBMM’de kabul edilerek yasalaşmış ve 06 Mart .2007 tarihinde resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. 5582 sayılı Kanunda taraflar, İpotekli Finans Kurumları ile tüketici arasında gerçekleşmektedir. 5582 sayılı Türkiye’de tutsat kanunu olarak bilinen yasanın 12. maddesi ne göre konut finansmanı kuruluşları konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansman faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketleridir.⁹⁰

5582 sayılı yasa ile on kanunda değişiklik yapılmıştır. Yasanın amacı konut finansmanını ve inşaat sektörünü teşvik ve daha kaliteli yapılaşmayı sağlamak amaç edinilmiştir.

Değişiklik yapılan Yasalar;

- İcra ve İflas Kanunu,
- Sermaye Piyasası Kanunu,
- Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
- Finansal Kiralama Kanunu

⁸⁹ Resmi Gazete, 07.03.2007, Sayı.26454

⁹⁰ TOPALOĞLU, Mustafa, Konut Finansmanı-Mortgage Hukuku İle İlgili Makaleler, İstanbul, 2017,

- Toplu Konut Kanunu ve

- Çeşitli vergi kanunları (Gelir Vergisi Kanunu, Gider Vergileri Kanunu, Harçlar Kanunu, Damga Vergisi Kanunu, Katma Değer Vergisi Kanunu)'dir.

İcra ve İflas Kanununda Yapılan Değişiklikler;

Kanunda (İcra ve İflas Kanunu=İİK) yapılan değişikliklerde, ipotekli alacakların aynı zamanda haciz yolu ile takibi imkânı getirilmiş (İİK md. 45); ipoteğin paraya çevrilmesi halinde kıymet takdiri belli esaslara bağlanmış (İİK md.128, 128/a); kötü niyetli kişilerin ihalenin feshi talebinde bulunmasını engellemek için, ihalenin feshi talebinin reddi halinde mahkemece uygulanan para cezası yüzde ondan yüzde yirmiye çıkarılmış (İİK md.134); icra mahkemesinin icranın geri bırakılması talebinin reddi halinde, istinaf yoluna başvuran borçlunun satışın durması için yatırması gereken teminat yüzde on beşten yüzde otuza çıkarılmıştır (İİK md.149/a).

Sermaye Piyasası Kanununda Yapılan Değişiklikler (2499 Sayılı Kanun);

Sermaye Piyasası Kanununda yapılan değişikliklerde, bankaların konut finansmanından doğan alacaklarını vadesinden önce geri almalarına ve yeni konut finansmanları yapmalarına imkân sağlanmıştır.

Bu değişikliklere göre;

- Bankaların ve ipotek finansman kuruluşlarının, oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek “ipotek teminatlı menkul kıymet” ihraç etmeleri imkânı getirilmiştir (SPK md.13/a).⁹¹

- Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek kuruluşlar tarafından ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan alacakların ve duran varlıkların teminatı altında “varlık teminatlı menkul kıymetler” ihraç edilmesi kabul edilmiştir (md.13/B).

⁹¹ Resmi Gazete, 06.03.2007, sayı 26454

- Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek Fon kuruluşları tarafından, ihraç edilen ipotēge dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipotēge dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre “konut finansmanı fonu oluşturulması düzenlenmiştir (SPK md.38/B).

- Münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla ilk defa yasayla ipotek finansmanı kuruluşları kurulmuştur (SPK md.39/A).

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda Yapılan Değişiklikler (Değişiklikten önce 4077 Sayılı Kanun, Değişiklikten Sonra 6502 Sayılı Kanun);

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda yapılan değişikliklerle, bir tüketici kredisi niteliğindeki konut finansmanı hakkında özel düzenlemeler getirilmiştir.

Vergi Yasalarında Yapılan Değişiklikler;

Konut finansmanı işlemlerinde, ipotekli sermaye piyasası araçları ihraca konu işlemlerinde vergi yasalarında yapılan değişiklikler ile damga vergisinden (md.34); ilgili harçlardan (md.30) ve KDV’den (md.35); banka ve sigorta muamele vergisinden muaf tutulması (md.30) kabul edilmiştir.⁹²

Finansal Kiralama Kanununda Yapılan Değişiklikler (Değişiklikten Önce 3226, Değişiklikten Sonra 6361 sayılı Kanun);

Konut finansmanı sözleşmesi yapmaya yetkili olan başka bir kurum ise finansal kiralama şirketleridir. 5582 sayılı yasaya kadar finansal kiralama şirketlerinin konut finansmanı sözleşmesi yapma yetkileri bulunmamaktaydı. Ancak 5582 sayılı yasa ile SPK m. 38/A’da, BDDK tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun

⁹² SEZAOĞLU, Reis, Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, Türkiye Banklar Birliği, Bankacılık Dergisi, Sayı 61, 2007, https://www.tbb.org.tr/Dosyalar/Arastirma_ve_Raporlar/konut_edinme.pdf,

görülen finansal kiralama şirketlerinin de konut edinmeye yönelik finansal kiralama sözleşmesi yapabileceği düzenlenmiştir.⁹³

2.3.2. 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu

2499 Sayılı yasanın⁹⁴ çıkarılması ile ilgili, kısaca, tarihi gelişimini anlatarak, yasanın ihtiyaç ve amacının daha iyi anlaşılmasına fayda sağlar. Ekonomide kalkınabilmek için alınacak tedbirlerden bir tanesi sermaye piyasasının geliştirilmesidir.

Ülkemizde sermaye piyasasını kurulup geliştirilmesi için 1962 yılında çalışmalara başlanmış, bir etüt kapsamında başlatılan bu çalışmalar, ülkenin tasarruf fonları ile kullanıcıları etkilendiği, ekonomik anlamada, hukuki ve mali faktörleri tespit ederek, sistematik bir şekilde tahlil yapmak, kısa süre içerisinde sermaye piyasasının kurulması için gerekli reform hazırlıklarını yapmak ve gerekli yasal düzenlemeler ile ilgili hazırlıklar yapılarak, 1964 yılında sermaye piyasası ve tanzimi hakkında hazırlanan kanun tasarısı, Türkiye Büyük Millet Meclisinde ciddi değişikliklere uğramasına rağmen, 1972 yılında geçici komisyon hazırlanan raporu meclis başkanlığına geri göndermiştir.

Zaman içinde görüşülemeyen kanun tasarısı kadük olmuştur.

Ülkemiz bu dönem içerisinde sermaye piyasaları ile ilgili mevzuata yabancı olduğu için yasanın çıkması gecikmiş ve bu yasanın çıkarılması 1981 yılında Milli Güvenlik Kuruluna nasip olmuştur.

28 Temmuz 1981 yılında 2499 sayılı sermaye piyasası kanunu kabul edilmiş olup, yürürlük tarihi 30 Temmuz 1981 olan yasanın, biri kısım maddeler 6 ay sonra yürürlüğe girmiş, fakat, geçici 1 ve 4'nci maddeler kanun yayın tarihinde yürürlüğe girmiştir.

⁹³ ÇABRİ, Sezer, Konut Finansman Sözleşmeleri, İstanbul, 2010, syf.65

⁹⁴ Resmi Gazete, 30.07.1981, Sayı 17416,

2499 Sayılı sermaye piyasası kanununda 1986 yılı ile 1992 yılları arası birçok değişiklikler yapılarak resmî gazetede ilan edilerek yürürlüğe konmuştur. 558 sayılı kanun hükmünde kararname ile yapılan değişiklikleri Anayasa Mahkemesi iptal etmiştir.

2499 sayılı yasa altı bölümden ibarettir.

Birinci Bölüm; genel hükümlerden ibarettir.

İkinci Bölüm; Sermaye Piyasası araçlarının kurul kaydına alınması ihracı, halka arzı ve satışı düzenlenmiştir.

Üçüncü Bölüm; İhraççılar ve Halka Açık Anonim Ortaklıklara ilişkin Hükümleri düzenlenmiştir.

Dördüncü Bölüm; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlenmiştir.

Beşinci Bölüm; Sermaye Piyasası faaliyetleri ve Sermaye Piyasası Kurumlarını düzenlemiştir.

Altıncı Bölüm; Denetim ve Cezai Sorumluluk maddelerini ihtiva ediyor.

Yedinci Bölüm; Çeşitli Hükümleri ihtiva ediyor.

2499 sayılı yasanın amacı ilk Madde de şöyle açıklanmıştır; “Madde 1 – Bu kanunun konusu, tasarrufların menkul kıymetlere yatırılarak halkın iktisadi kalkınmaya etkin ve yaygın bir şekilde katılmasını sağlamak amacıyla; sermaye piyasasının güven, açıklık ve kararlılık içinde çalışmasını, tasarruf sahiplerinin hak ve yararlarının korunmasını, düzenlemek ve denetlemektir.”⁹⁵

5582 sayılı yasa ile Sermaye Piyasası Kanununda konut piyasasını ilgilendiren aşağıda ki değişiklikler yapılmıştır.⁹⁶

⁹⁵ ERÇOKLU, Ziya, Sermaye Piyasasının Amacı, Kutlutaş Holding Mevzuat Dergisi, Sayı 1, 1998, <http://www.basarmevzuat.com/dergi/1/a/spk.htm>

⁹⁶ AYDOĞDU, Murat, a.g.e. Ankara, 2010, s. 16

a) 5582 sayılı yasanın 7. Maddesi ile 2499 sayılı yasanın 3. Maddesinde “İpotekli Sermaye Piyasası Aracı” tanımı yapılmıştır.

b) 5582 sayılı yasanın 8. Maddesi ile 2499 sayılı yasanın 13/A maddesi, madde başlığı ve İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler tanımlanmıştır. İpotek Teminatlı Menkul kıymetleri ihraç edenler ve bunların havuz içerisinde ki takip etmek zorundadır. Teminat havuzunda bulunan varlıkların kayıtlarının tutulması usul ve esasları, BDDK’ndan görüş alınarak SPK tarafından belirlenir.

Teminat havuzunda yer alan varlıklar bu yasa ile belirlenmiş olup, yapı kullanım izni almış konut ve diğer gayrimenkuller üzerinde ipotek tesis edilmek suretiyle tesis edilmiş alacaklar, ikame varlıklar ve bunları riskten korumak için yapılmış sözleşmeler yer alır. Bunlar dışında varlık ve alacaklar teminat havuzunda yer almaz. Ayrıca teminat sorumlusu belirlenmesi maddenin hükümleri içerisinde düzenlenmiştir.

c) 5582 sayılı yasanın 9. Maddesi ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu 13/A maddesinden sonra gelmek üzere 13/B maddesi eklenmiş ve “Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler” tanımlanmıştır.

Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler; Kısaca, varlık teminatlı menkul kıymet ihracatçıları, duran varlıklar ve alacakları teminatı altında, ihraç ettikleri borçlanma senetleridir. Bu işlemler için sermaye piyasası kurulu teminat sorumlusu belirlenmesini zorunlu kılabilir. Teminat havuzlarında bulunan varlıkların, izlenmesi, nitelikleri ve bu havuzların oluşturularak, usul ve esaslar çerçevesinde ihracatçıya ve kurula bilgi verme görevi teminat sorumlusunun görev sorumluluğu içerisinde dir.⁹⁷

d) 5582 sayılı yasanın 10. Maddesi ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 22. Maddesinde değişiklik yapılarak, SPK’na “ Gayrimenkul değerlemesi yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uygun değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilan etmek, bu kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanında

⁹⁷ ERİŞ, Nüket, Teminatlı Borç Yükümlülükleri, Sermaye Piyasası Kurulu, Ankara, Kasım 2017, s.30

kaynaklanan alacakların takibinde ve 38/A maddesi dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlemelerde, ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek” kısaca değerlendirme konusunda yetkili kişi veya kurumları belirlemek ile yetkili kılınmıştır.

e) 5582 sayılı yasanın 11. Maddesi ile 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 28 maddesi b fıkrasına “Kayda Alma Ücreti” hesaplanarak özel hesaba yatırılması eklenmiştir. (Teminat havuzunda bulunan, İpotekli Teminatlı Menkul Kıymetler Teminat Havuzunun, Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler Teminat Havuzu, Konut Finansman Fonunun, Varlık Finansman Fonunun, Yatırım Fonunun üçer aylık dönemleri son iş gününde, net varlık değerlerinin yüz binde beşini aşmamak üzer hesaplanır.)

f) 5582 sayılı yasanın 12. Maddesi ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunun 38. Maddesinden sonra gelmek üzere 38/A ‘da Konut Finansmanı tanımlanmış, 38/B Konut Finansmanı Fonu tanımlanmıştır, 38/C Varlık Finansmanı Fonu tanımlanmıştır.

Konut Finansmanı; Konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır.

Konut Finansmanı Fonu; İhraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla ipoteğe dayalı menkul kıymet sahipleri hesabında inançlı mülkiyet esaslara göre oluşturan mal varlığıdır.

Varlık Finansman Fonu; İhraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturan mal varlığıdır.

g) 5582 sayılı yasanın 12. Maddesi ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunun 39. Maddesi ile diğer sermaye piyasası kurumları tanımlanmıştır.

h)5582 sayılı yasanın 12. Maddesi ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunun 39/A Maddesi ile İpotek Finansman Kuruluşlarını tanımlanmıştır.⁹⁸

İpotek Finansmanı Kuruluşlar; Münhasıran konut finansmanın da kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan Sermaye Piyasası Kurumu niteliğine haiz anonim ortaklıklardır.

2.3.3. 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (4077 Sayılı Kanun)

4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun 23.02.1995 yılında kabul edilmiş, 08.03.1995 yılında yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Kanunun amacı 1. Maddede ifade edildiği gibi; “kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarını koruyucu, aydınlatıcı, eğitici, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı önlemleri almak ve tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirmek ve bu konudaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmeye ilişkin hususları düzenlemektir.”⁹⁹

Kanun, genel olarak beş kısımdan oluşur.

Birinci Kısım, amaç ve kapsamı içermektedir.

İkinci Kısım, Tüketicinin korunması ve aydınlatılmasına yönelik, ayıplı mal, ayıplı hizmet, sözleşmelerde ki haksız şartlar, taksitle satış, devre tatili, paket tur, kampanyalı satışlar, kapıdan satışlar, kapıdan satışlarda satıcının ve sağlayıcının yükümlülüğü, mesafeli satışlar, Tüketici kredisi, Kredi kartları, abonelik sözleşmeleri, fiyat etiketi, garanti belgesi, tanıtma ve kullanım kılavuzu, satış sonrası hizmetler, ticari

⁹⁸AYDOĞDU, Murat, a.g.e, Ankara, 2010, s. 21-23

⁹⁹Resmî Gazete, 8.3.1995, Sayı 22221,

reklamlar ve ilanlar, Reklam Kurulu, mal ve hizmet denetimi, Tüketicinin eğitilmesi içermektedir.

Üçüncü Kısım, tüketici kuruluşları olan, Tüketici Konseyi, Tüketici Sorunları Hakem Heyetini içermektedir.

Dördüncü Kısım, Tüketici Mahkemeleri, üretimin, satışın durdurulması ve malın toplatılması, olduklarından farklı gözüken mallara hakkında düzenlemeler, ceza hükümleri, cezalarda yetki, itiraz ve zaman aşımını içermektedir.

Beşinci Kısım, çeşitli hükümleri içermiş olup, denetim, laboratuvar, ödenek ve diğer düzenlemeleri içermektedir.

23.2.1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmış olup, yerine, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun düzenlenerek 28 Kasım 2013 tarih ve 28835 sayı ile resmî gazete de yayınlanmıştır.¹⁰⁰

4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun, Tüketici Kredisi başlıklı 10. maddesi; “Tüketicilerin banka veya benzeri finans kurumlarına bir mal veya hizmeti satın almak amacıyla tüketici kredisi almak için başvuruları durumunda banka veya finansman kuruluşları ile tüketiciler arasında yazılı bir sözleşmenin yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının da tüketiciye verilmesi zorunludur. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen kredi şartları, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez.” hükmü gözetilerek kullandırılmıştır. Ancak, zaman içerisinde tüketiciler ile kredi veren kuruluşlar arasında ortaya çıkan uyuşmazlıklar üzerine davalar açılmıştır. Yargı; “Tüketicilerin konut edinmek amacı ile kullandıkları kredilerin Tüketici Kredisi olarak nitelendirilemeyeceği, 4077 sayılı yasanın Mal tanımının -Ticarete konu taşınır eşyayı- kapsadığını, taşınmaz malları kapsamadığı,” kararını vermiştir. Bu karar üzerine, tüketicilerin banka veya benzeri finans kurumlarından konut edinme amacıyla kullandıkları krediler yasa kapsamı dışında kalmıştır. Gerek, AB mevzuat uyumu,

¹⁰⁰ Ankara Barosu, 4077-6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun karşılaştırılması, Ankara, 2014, s.199, <http://www.ankarabarusu.org.tr/Siteler/2012yayin/2011sonrasikitap/tuketici-kitap-web.pdf>

gerekse uygulamada ortaya çıkan eksikliklerin, tüketicilerin mağduriyetlerinin ortadan kaldırılması amacıyla 14.03.2003 tarih ve 25048 sayılı R.G. yayımlanan ve 4822 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun da mal tanımını genişletilmiştir.

Buna göre; Mal: Alış-verişe konu olan taşınır eşyayı, konut ve tatil amaçlı taşınmaz malları ve elektronik ortamda kullanılmak üzere hazırlanan yazılım, ses, görüntü ve benzeri gayri maddi malları, (Madde:3/c) Bu değişiklik ile tüketicilerin bu alanda yaşadıkları uyuşmazlık konusu ortadan kaldırılmıştır. Böylece bu tarihten itibaren tüketicilerin konut ve tatil amaçlı olarak kullandıkları krediler yasa kapsamına alınmıştır.¹⁰¹

5582 sayılı yasa ile 4077 sayılı Tüketicinin Korunmasına Hakkında Kanunda aşağıda ki değişiklikler yapılmıştır.

5582 sayılı yasa 21.maddesine 23.2.1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 3'üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

"r) Konut finansmanı kuruluşu: 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen kuruluşları,"

5582 sayılı yasa 22. maddesinde,4077 sayılı Kanunun 4'üncü maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İmalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına veya 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur. 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ve kullandığı kredi miktarı ile sınırlıdır. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı

¹⁰¹ PEKTAŞ, Özcan, Konut Kredilerinin Dünyü Bugünü, Tüketici ve Çevre Eğitim Vakfı, 18.08.2019, <http://www.tukcev.org.tr/konut-kredilerinin-dunu-bugunu>

kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz. Ayıplı malın neden olduğu zarardan dolayı birden fazla kimse sorumlu olduğu takdirde bunlar müteselsilen sorumludurlar. Satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz.”

5582 sayılı yasa 23. maddesinde, 4077 sayılı Kanunun 7’nci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İlan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur. İlan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması durumunda, 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ile birlikte, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz."¹⁰²

5582 sayılı yasa 24. maddesinde, 4077 sayılı Kanuna 10/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 10/B maddesi eklenmiştir.

"Konut Finansmanı Sözleşmeleri, 10/B maddesi, Konut finansmanı kuruluşları, kredi kullanacak veya finansal kiralama işlemi talebinde bulunan tüketicilere sözleşme imzalanmadan önce teklif edilen kredi veya finansal kiralama sözleşme koşullarını içeren bilgileri içeren sözleşme öncesi bilgi formunun verilmesi gerekir. Sözleşme öncesi bilgi formu içeriği birliklerin görüşleri doğrultusunda bakanlık tarafından hazırlanır. Bu formun sözleşme imzalanmadan en az bir gün önce tüketiciye verilmesi gerekir. Aksi takdirde bir gün geçmeden imzalanan sözleşmeler geçersizdir. Konut finansmanı sözleşmesinde yazılı olan hususlar tüketici aleyhine değiştirilemez ve düzenlenen sözleşmenin bir sureti tüketiciye verilmek zorundadır. Tüketici borcunu süresi içerisinde

¹⁰²Resmi Gazete, 06.03.2007, Sayı 26454,

ödememesi ve temerrüde düşmesi durumunda konut finansmanını sağlayan kuruluş, borçluya, temerrüde düştüğü tarih itibari ile beş iş günü içerisinde bildirimde (iadeli taahhütlü posta yolu ile) bulunma yükümlülüğündedir. Kredi veren veya konut finansmanını sağlayan kuruluş, ancak, borçlu iki defa temerrüde düşmesi durumunda kalan borcun tümünün ifası için en az bir ay süre vererek muacceliyat uyarısında bulunur ve muacceliyat süresi sonunda konut finansmanını sunan kuruluş, kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere sözleşmeyi fesih ederek konutu hemen satışa çıkarabilir. Satışa çıkarılan konut, satış öncesi 2499 sayılı sermaye piyasası kanunu 22'inci maddesi gereği kıymet takdiri konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlara, kıymet takdiri yaptırılarak, tüketicisine en az 10 gün önce belirlenen kıymet takdirini bildirmek zorundadır. Konut finansmanı sağlayan kuruluş, basiretli bir tacir gibi konutun satışını gerçekleştirip, satış bedeli, konut finansmanı kuruluşunun alacağı tutarı karşılayamaması durumunda kalan borçtan tüketici sorumludur. Satış bedeli kalan borcu aşan bir tutarda gerçekleşmesi durumunda artan kısım tüketiciye ödenir.

Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 7, 25 ve 31 inci maddeleri uygulanmaz.¹⁰³ Konutun satışının gerçekleştirilmesi ve elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmının tüketiciye ödenmesini takiben tüketici veya zilyetliğin devredilmiş olması halinde zilyetliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar konutu tahliye etme yükümlülüğü altındadır. Konutun tahliye edilmemesi halinde konut sahibi 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 26'ncı ve 27'nci maddeleri uyarınca tüketici veya zilyetliğin devredilmiş olması halinde zilyetliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine icra yoluna başvurabilir. Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansmanı kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefilden borcun ifasını isteyemez. 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlı konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren satıcı ile birlikte, tüketiciye karşı, kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu

¹⁰³ Resmi Gazete, 06.03.2007, Sayı 26454,

olur. Konut finansmanı için konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin, konut finansman fonu, ipotek finansman kuruluşlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde bile dahi konut finansman kuruluşların sorumluluğu devam eder. Yapılacak ödemelerin konut finansman kuruluşu tarafından bir evraka bağlanarak teminat altına laması yasaktır. Buna rağmen böyle bir işlem yapılmış ise tüketici verilen bu kıymetle evrakı geri isteme hakkına sahiptir. Kıymetli evrakın konut finansmanı kuruluş tarafından bir başkasına devredilmesi ve tüketicinin zarara uğraması durumunda, tüketicinin zararı konut finansmanı kuruluş tarafından karşılanmak zorundadır. Kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı bu madde kapsamında faiz olarak kabul edilir. Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir. Oranın sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek olan azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve yine sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir endeks baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılabilecek referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usul ve esaslar ise Bakanlık tarafından belirlenir. Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. Ödenen miktara göre gerekli faiz indiriminin ve kredinin tüketiciye yıllık maliyet oranının hesaplanmasında Bakanlık tarafından çıkartılan ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.”¹⁰⁴ Ayrıca, bu madde

¹⁰⁴ Resmi Gazete, 07.11.2013, Sayı 28835,

kapsamında Konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak hangi unsurlara yer verilmesi gerektiği belirlenmiştir.

Kısaca, bu maddenin uygulanmasında, konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları tüketici kabul edilmiştir.

2.4 TÜRKİYE’DE KONUT FİNANSMANI

Türkiye’ de konut finansmanı ile ilgili Osmanlı devletinde başlayarak günümüze kadar birçok düzenleme yapılmıştır. 1858 Yılında çıkarılan Arazi kanunu, Tapu kanunu ve anayasamızda var olan mülkiyet hakları ve aile konutu gibi kavramlar yasal düzenlemelerin dayanak noktası olmuştur. 1930 yılında çıkarılan Belediye Yasası ile konut inşaatı ile ilgili kural ve esaslar belirlenmiş, 1948 yılında Bina Yapımını Teşvik Yasası ile mülkiyeti Devlete ait arsalar, Belediyeler aracılığıyla on yıllık kredi kolaylığı sağlanarak vatandaşlara devredilmiştir. SSK,1963-1980 döneminde özel konut yatırımlarının %10’u finanse edilmiştir. 1980 yılında Emlak bankası kurulduğu 1926 yılından 2001 yılına kadar konut inşaatları veya konut üretimi gerçekleştiren bireylere kredi vermiş, Ordu Yardımlaşma Kurumu, mülkiyeti kendine ait araziler üzerinde yapılan konutlar için yine kendi üyelerine finans desteği sağlamış, aynı şekilde BAĞ-KUR’da kendi üyelerine yaklaşık 15 yıl düşük faiz ile kredi desteği sunmuştur. 1982 tarihinde Toplu Konut Kanunu ile fon toplanmış, konut finansmanı için kullanılmıştır. 1969 Arsa Ofisi kurulmuş ve arsa fiyatlarında ki artışlar kontrol edilmeye başlamıştır. 2001 yılında ise SPK tarafından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile ilgili düzenleme yapılmış ve çalışma koşullarını belirlenmiştir. Türkiye’de 5582 sayılı yasa ile 2007 yılında konut finansman sistemine ilişkin çeşitli kanunlarda yapılan değişiklikler ile Mortgage yasası düzenlenmiştir. Değerleme uzmanları birliği ve ipotek finansman kanunu 2014 yılında, Türkiye Varlık Fonu Yönetimi Anonim Şirketi 2016 yılında 6741 nolu yasa ile kurulmuştur. Varlık fonu amaçlanan, diğer faaliyetleri yanı sıra, gayrimenkul ve kira sertifikaları alım satımı işleri ile konut finansmanı piyasası ve sermaye piyasalarının gelişmesi hedeflenmiştir. Fakat hedeflenen katkı yetersiz kalmıştır. Ülkemizde konut finansmanın sağlanması konusunda uzmanlaşmış kurumlar olmadığı için 1990 yılına kadar konut finansmanı için krediler devlet bankalara tarafından sağlanmış ve daha sonra

özel bankalar aracılığı ile de kredi verilmeye başlanmıştır.¹⁰⁵ Bu açıklamalar doğrultusunda Türkiye’de konuta finansman desteği sağlayan yapı, genel olarak kurumsal olan ve kurumsal olmayan yapı olarak iki şekilde tanımlanabilir.

Kurumsal Olmayan Konut Finansmanı, bireysel olarak kendi konutlarını inşa edenler, konut kooperatifleri ve müteahhitleri aracılığı ile konut yapanlar kurumsal olmayan konut finansmanı kavramının temelini oluşturmaktadır. Daha öncede ifade ettiğimiz gibi Türkiye’de konut finansmanı konusunda var olan kurumlar genelde kamu personeli ihtiyaçlılarına yönelik olduğu için yeterince genel konut ihtiyacı taleplerine cevap veremediğinden toplumun belli bir kesimi kurumsal olmayan konut finans yöntemi ile konut inşasını gerçekleştirmeye çalışmıştır. Bu çerçevede yap-satıcılardan vadeli olarak konut satın alınması, yapı kooperatifleri yolu ile konut edinme ve kişilerin kendi konutlarını kendileri inşa etmesi veya ettirmesi gibi yöntemler bulunmaktadır. Kurumsal olmayan konut finansmanı genel olarak, hane halkının cari gelirinden yaptığı tasarruflar, miras gelirleri sebebiyle sağlanan fonlar, akraba, arkadaş ve yakın aile çevresi, işveren veya iş arkadaşlarından sağlanan fonlar, önceden yapılmış olan bireysel tasarruflar sonucu alınmış olan altın vb. gibi değerlerin satılması sonucu sağlanan fonlar, müteahhitlerden sağlanan krediler, konut kooperatiflerine yatırılan aidatlar ile oluşan finansmandan oluşmaktadır.¹⁰⁶

Kurumsal Olan Konut Finansmanı, Türkiye de kurumsal olan konut finansmanı sağlayıcıları, yukarda da bir kısmını ifade ettiğimiz gibi, Emlak Bankası, OYAK, SSK, BAĞ-KUR, Belediyeler, Memur Yardımlaşma Kurumu, Ticari Bankalar, İpotek Bankacılığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, geçmişten bu zamana kadar kurumsal konut finansmanı sağlayıcıları olarak sıralanabilir.

¹⁰⁵HANIŞOĞLU, Gülay Selvi, Konut Sektöründe Finansman Modellerinin Analizi: Türkiye Uygulaması, Avrasya Ekonomistler Derneği, International Conference On Eurasian Economies, 2017 syf.339, 340, <https://www.avekon.org/papers/1964.pdf>

¹⁰⁶ ERDÖNMEZ, Halil, a.g.e. Konya, 2007,

2.5 TÜRKİYE’DE KONUT YENİLEME UYGULAMALARI KURUMSAL DAYANAKLARI

2.5.1. 775 Sayılı Gecekondu Yasası

20.07.1966 Tarihli 775 Sayılı kanununun¹⁰⁷ 2. Maddesinde gecekondu deyimi şöyle yapılmıştır, “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.”¹⁰⁸

775 sayılı yasa 2018 yılı sonuna kadar 18 defa ilave değişiklikler yapılmıştır. Yasa 21 bölümden oluşmaktadır.

Kısaca bölümleri incelediğimizde;

1-Kapsam ve Tarif: Yasanın kapsamı 1. Maddede şöyle anlatılmıştır, “Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır.” 2. Maddede “gecekondu” deyimi açıklanmıştır.

2-Belediyelere Arsa Sağlanması: Gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme bölgeleri içinde bulunan binalı ve binasız vakıf taşınmaz mallardan, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere, belirlenen şartlar ve genel hükümlere göre bedeli ödenmek suretiyle ilgili belediyelerin mülkiyetine geçmesi, arazi ve arsaların bedelinin ilgili belediye ve Vakıflar İdaresi arasında anlaşma yolu ile tespit edilmesi veya belediyelere intikal edilmesi, gerektiğinde özel mülkiyet veya arazilerin gecekondu ıslah ve tasfiye önleme bölgeleri için anlaşma yolu ile satın alma veya Toplu Konut idaresi Başkanlığı ile birlikte kamulaştırabilme yetkisi getirilmiştir.¹⁰⁹

¹⁰⁷ Resmi Gazete, 30.07.1966, Sayı.12362

¹⁰⁸ T.C. Cumhurbaşkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü, Gecekondu Kanunu, 18.08.2019, s.4309, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>

¹⁰⁹ T.C. Cumhurbaşkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü, Gecekondu Kanunu, 18.08.2019, s.4310, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>

3-Arsaların Hangi Amaçla Kullanılabileceği: Belediyelerin mülkiyetinde bulunan veya mülkiyetine geçen arazi ve arsalar, belediye meclisi kararı ile belli edilip ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca uygun görülenler bu kanun hükümleri dairesinde konut yapımına ayrılması, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, belediye meclisinde alınan bu kararları ret etme, ekleme, değiştirme veya aynen kabul ederek Belediye ye bildirme yetkisi verilmiştir. Bu yasa amacına yönelik belediye ye devredilen arsa ve arazilerin, belediye tarafında satılması veya kiraya verilmesi ile oluşan gelirin, fon hesabına yatırılması ve bu kanunda yazılı amaçlar dışında belediyelerin devir aldığı arsa ve arazileri kullanmaması gibi hususlar belirtilmiştir.

4-Fonların Teşkili ve Kullanılması: Bu kanun ile toplanan fonlar Emlak Kredi Bankasında, ilgili belediyeler adına açılacak özel hesaplarda toplanarak birer fon teşkil edilmesi ve toplanan fonlar (satış geliri, kira geliri, fona katılan diğer sair gelirler, bağış, yardım ve faiz gelirleri) Toplu Konut İdaresi Başkanlığından izin alınması şartı ile bu kanunun amaçlarına yönelik arsa alınması, konut yapılması, yol, meydan, kanalizasyon, su, elektrik ve benzeri kamu hizmetlerinin yapılmasına ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

5-Gecekonduların Tespiti: Gecekondu ıslah ve tasfiye bölgeleri ve bunların sınırları, belediye tarafından, mülki idare amirleri ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na yardımı ile belirlenen kurallara göre hazırlanacak haritalar, krokiler ve hava fotoğrafları ve tespit tarihlerinin ihtiva ettiği belgeleri belediye encümeninde görüşülüp karara bağlandıktan sonra Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na gönderilir. Gecekondu bölgelerinin tespiti ile ilgili gönderilen Belediye Encümeni kararı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na incelenip onandıktan sonra harita ve krokiler bir ay süre ile belediye de veya muhtarlıklarda herkesin görebileceği bir yerde askıya çıkarılır. Gerektiğinde halka ayrıca duyuruda bulunulur.

Gerek gecekondu bölgelerinin gerekse ıslah veya tasfiye edilecek gecekonduların tespit şekli ve esasları, mahalli özellikler ve teknik imkanlar da göz önünde tutularak, bu alanların içerisinde bulunan bütün yapıların sahibi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na hazırlanan bir beyannameyi makbuz karşılığı düzenleyerek bulunduğu bölgedeki belediyeye verilmesi gibi hususları düzenler.

6-Yeniden Gecekondu Yapımının Önlenmesi: 775 sayılı gecekondu yasası yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, belediye, hazine, özel idare ve katma bütçeli daireler ait arsa ve arazilere veya devlete ait arsa ve arazilere izinsiz yapılan geçici veya daimî inşaatlar, bitmiş veya devam eden inşaatlar hiçbir karara gerek duyulmadan, devlet veya belediye zabıta tarafından hemen yıkılır.¹¹⁰

7-Plan ve Programlar: Belediyeler tarafında imar ıslah planları hazırlanarak tasfiye edilecek veya ıslah edilecek gecekondu bölgeleri ile ilgili imar ıslah planlarının düzenlenmesi yeni konut yapılacak sahal ve bu alanlar ile ilgili haritaların hazırlanarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığına gönderir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Belediye tarafında kendisine gönderilen imar ıslah planları veya hazırlanan haritaları, kabule, redde, düzeltilmek için gerektiğinde geri göndermeye veya gerekli değişiklikleri yaparak onaylamaya veya lüzumu gördüğü hizmetleri yapmaya veya yaptırmaya yetkilidir. Onaylanan ve kesinleşen imar ıslah planları belediye de herkesin görebileceği bir yerde bir ay süre ile askıya çıkarılarak halka duyurulur.

8-Gecekonduların Islah ve Tasfiyesi: Bu yasanın yürürlüğe girdiği tarihten önce Belediye sınırları içerisinde ve Belediyeye ait arsalar veya mülkiyeti Belediyeye geçmesi gereken arsa veya araziler üzerinde tespit edilen gecekondu sahipleri, bu yasanın 25'inci maddesi belirtilen şartlara sahip olan gecekondu sahipleri, gecekondu sahne karşılık gelen tutarı borçlanmak suretiyle veya kendisine başka şekillerde konut verilmek suretiyle veya mevcut gecekondu enkaz bedeli nakit ödemek suretiyle, veya aynı alan içinde veya başka bir yerde arsa tahsis edilerek ve kredi sağlanarak bu yasanın 27'ci maddesinde belirtilen süre ve şartlar çerçevesinde konut yapılmasını sağlanıncaya kadar, gecekondu yıktırılamaz.

¹¹⁰T.C. Cumhurbaşkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü, Gecekondu Kanunu, 18.08.2019, s.4313, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>

Gecekondu alanı içerisinde birden fazla alana sahip gecekondu sahipleri bu alanlardan bir tanesini seçmek zorundadır. Ayrıca, yönetmelikte belirtilen şartlara sahip olan gecekondu ıslahı için nakdi yardımda uygulanabilir.

Diğer korunması gerekenlerden lüzumlu görülenleri, hangi amaçla kullanılmakta olursa olsun, belediyelerce takdir olunacak bedel karşılığında alınarak, lüzum ve ihtiyaca göre, sürekli veya geçici bir zaman için olduğu gibi veya değiştirilerek kullanılabilir veya kullanılmak üzere kiraya verilebilir veya satılabilir. Belediyelerce tespit edilecek veya ettirilecek bedellere, tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde, umumi hükümler dahilinde hukuk mahkemelerine itiraz olunabilir.

Gecekondu ıslah bölgelerinde bulunup da, belediyelere ait olan veya bu kanun uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arsalar üzerinde, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan gecekondu ıslahı, bu sahalarda yapılacak imar ve ıslah planları ve mevzuat icaplarına göre olduğu gibi veya değiştirilerek korunması mümkün olanları, planın tanziminden sonra yapılacak bildiriden itibaren en geç 2 yıl içinde yönetmelik esasları dairesinde sahipleri tarafından imar ve ıslah edilir.

Aksi halde, bu yapıların verilen süre zarfında yıktırılması yoluna gidilir. Sahipleri tarafından yıktırılmayan yapılar, enkazı sahiplerine ait olmak üzere belediyelerce yıktırılır ve yıkım masrafı %10 fazlasıyla ilgiliden alınır.¹¹¹

9-Kamu Hizmet ve Tesisleriyle İlgili Giderlere Katılma:

Bu yasa kapsamında gecekondu ıslah bölgeleri içerisinde bulunan tüm yapılar ve binalar için verilen kamu hizmetlerinde dolayı, bu yasanın 12'inci maddesinde ifade edilen fondan veya diğer bütçe imkânlarında yararlanılarak yaptırılacak, her türlü alt yapı hizmetleri, yol, su, elektrik, kaldırım, kanalizasyon ve benzeri hizmetler nedeni ile Belediye gelirleri kanununda belirtilen nispetler oranında katılım payı tutarlarını 10 yılda ve 10 eşit taksitte ödenmesi hususları getirilmiştir.

¹¹¹T.C. Cumhurbaşkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü, Gecekondu Kanunu, 18.08.2019, s.4314, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>

Belediye meclisi gerek gördüğünde alınacak bir meclis kararı ile katılım paylarının bir bölümünü belediye bütçesinde karşılayabilir veya 10 yıl belirtilen taksit sürelerini 20 yıla kadar uzatabilir. Ayrıca, tasfiye ve ıslah nedeni ile yıkılmasına karar verilen gecekondular, yıkılacak tarih itibari ile tahakkuk eden katılım payları kalan taksitleri ödenmez. Aynı şekilde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na yapılacak kamu hizmet ve tesisleri için de bu madde hükümlerinin uygulanması hususlarını içermektedir.¹¹²

10-Arsa Tahsisi Şart ve Şekilleri:

Gecekondulu önleme bölgelerinde arsa tahsisi, öncelik ile ıslah ve tasfiye nedeni ile tahsisi edilecek arsalar, açıkta kalan hak sahiplerine daha sonra diğer konut olmayan konutsuz vatandaşlara verilir. Aynı bölge içerisinde binaları bulunan diğer yapı sahipleri de bu imkânlardan yararlanabilir.

Gecekondulu yasası kapsamında arsa tahsis edilecek kişilerin, belediye sınırları içerisinde kendisine, eşine veya çocuklarına ait ev yapmaya uygun arsa veya başka bir ev apartman payına sahip olmaması gerektiği gibi, aynı zamanda yoksul ve dar gelirli olması gerekir.

Yönetmelikte, kimlerin dar gelirli ve yoksul sayılacağı hususları, öncelik sırası ve diğer hususlar belirtilmiştir. Yönetmelik çerçevesinde belirlenen bedeller üzerinden arsa tahsis edilmesi gereken hak sahiplerine dağıtılır.

Arsa ve binaların hâlihazır durumları ile şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis veya satışları valiliklerince tespiti ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na onaylanan emsal bedel üzerinden yapılır.

Binalar ve konutlar, valiliklerin teklifi üzerine, bu bedelin yüzde yirmi beşi (% 25) peşin olarak yatırılmak ve vade farkı alınmak kaydıyla taksitle de satılabilir. Şahıslara

¹¹²T.C. Cumhurbaşkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü, Gecekondulu Kanunu, 18.08.2019, s.4315, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>

veya kamu kurum ve kuruluşlarına, arsaların ve binaların satış veya tahsisine dair esaslar Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

11-Yardımlar ve Muafiyetler: Gecekondu ıslah bölgeleri içerisinde arsa tahsisi yapılan hak sahiplerinin bütçe imkânları çerçevesince Belediyeler, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya diğer kurumlarınca gerekli teknik yardımlar, mevzuat ve imkânlar ölçüsünde yapılabildiği gibi, aynı yardım ve uzun vadeli krediler de verilebilir.

Kendisine arsa tahsisi yapılan gecekondu sahiplerinin, arsa tahsis işlemlerini en geç 6 ay içerisinde tamamlamaya ve kredi ihyacı halinde yönetmelikte belirtildiği şekilde Türkiye Emlak ve Kredi Bankasında kredi tahsisi için hesap açtırmaya mecburdur.

Tahsis edilen arsalar üzerinde konut inşaatına kredi tahsis edilen gecekondu sahipleri, kredi tahsis tarihi itibari ile en geç 1 yıl içerisinde veya bu yasanın 32'ci maddesinde belirtilen önceden belirlenmiş planlamaya göre, inşaatın nüve kısmı (çekirdek) 2 yıl içerisinde bitirmek zorundadır. Bu şartların yerine gelmemesi durumunda tahsis edilmiş taşınmazlar hiçbir hükme gerek kalmaksızın geri alınır.¹¹³

Bu kanun hükümleri gereğince ıslah edilecek veya yeniden inşa olunacak konutlarda her türlü kamu tesis ve hizmetlerinin ifasında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın veya anılan başkanlıkça gösterilecek lüzum ve ihtiyaca binaen diğer Bakanlıkların, devlet dairelerinin ve sair kamu kurumlarıyla kamu tüzel kişilerinin, mümkün olabilen her türlü yardımda bulunmalarına veya kendi konularına giren hizmetleri yerine getirmelerine Cumhurbaşkanınca verilecek karar üzerine, adı geçen daireler kendi asli vazifelerini, hizmet ve iş programlarını aksatmaksızın ve herhangi bir karşılık talep etmeksizin bu yardım ve hizmetleri yerine getirirler, gerekirse bütçelerinde bu maksatlar için lüzumlu ödeneği ayırırlar ve yine lüzumu halinde iş programlarını, bu hususları da göz önünde bulundurarak düzenlerler.

Bu kanunun uygulanacağı sahalarda imar ve ıslah planlarının tanzim ve onanması işlemleri ile bu sahalarda yapılacak konutların tipleri, iç ve dış ölçüleri, oda ve

¹¹³T.C. Cumhurbaşkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü, Gecekondu Kanunu, 18.08.2019, s.4316, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>

müştemilat durumları, mahalli şartlara göre kullanılacak malzeme cinsleri ve sair hususlara ait esaslar 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine bağlı kalınmaksızın, hazırlanacak yönetmelikte gösterilir. Bu kanun hükümlerine dayanılarak yapılan ivazlı veya ivazsız devir, temlik, kamulaştırma, alım, satım, kira, geri alma, geri verme, ifraz, tevhit, tescil, cins değişikliği, rehin tesis ve terkini, ıslah, değişiklik, onarım, inşa ve ikmal gibi her türlü işlemler, sözleşmeler, beyannameler ve benzerleri, tasarruf bonosundan ve her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.¹¹⁴

12-Tahsis Amacına Aykırı Davranışların Önlenmesi:

Gecekondu yasası kapsamında belediye tarafında tahsis edilen arsalar ve bu arsalar üzerinde bulunan bina veya yapılar arsa tahsisinin yapıldığı tarih itibari ile 10 yıl boyunca rehin ve temlik edilemez, diğer ayni haklar takyit edilemediği gibi, hacze konu edilemez, taksim ve satış suretiyle şüyuun giderilmesi talebine konu olamaz, satış vaadi sözleşmesi düzenlenemez ve işgal edilemez.

Ancak, ölüm, emeklilik, görev nakli ve Türkiye Emlak Kredi Bankasının veya konut kredisi veren diğer kuruluşların ipotekli alacaklarından dolayı yapılacak satış ve işlemler bu kayıtlara bağlı değildir. Bu yasanın 27.nci maddedeki inşaat yapımına ait süreler saklı kalmak şartıyla, 20 yıllık süre içinde borçlanma bedellerinin tamamının ödenmesi halinde, takyitlerin tamamı kalkar. Bu şekilde yapılacak devir, temlik ve satışlarda 33'üncü maddedeki muafiyetler uygulanmaz.

13-Belediye Sınırları ve Mücavir Sahalar Dışında Uygulama: Gecekondu yasası kapsamında, Belediye sınırları ve mücavir sahalarda bulunan ve Hazineye ait, özel idarelere ait, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılanları hakkında da bu kanun hükümleri uygulanır. Bu gibi yerlerde, bu kanunla belediyelere verilmiş olan görev

¹¹⁴T.C. Cumhurbaşkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü, Gecekondu Kanunu, 18.08.2019, s.4317, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>

ve yetkiler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından birlikte tespit edilecek yakın belediyelerden birisine verilebilir.¹¹⁵

14-Yönetmeliklerin Hazırlanması: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı; bu kanunda sözü geçen yönetmelikleri, ilgili Bakanlıkların mütalaasını almak suretiyle, hazırlamakla görevlidir.

15-Ceza Hükümleri: Bu Kanun hükümlerinden faydalanmak amacıyla yalan beyanda bulunan veya gerçeğe aykırı beyanname verenler ile bu Kanunun yayımından sonra belediye sınırları içinde veya dışında belediyelere, Hazineye, özel idarelere veya katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalar üzerinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde izinsiz yapı yapanlar, yaptıranlar, bu gibi yapıları satanlar, bağışlayanlar, rehin edenler veya diğer şekillerde devredenler ve bilerek devir ve satın alanlar, Türk Ceza Kanunu hükümlerine göre cezalandırılır. Özel kişilere veya bu maddenin 1 inci fıkrasında sözü geçenler dışında ki tüzel kişilere ait arazi ve arsalar üzerinde yapılacak izinsiz yapılar hakkında ise arsa sahibinin mülkiyet durumlarını belgelendirmeleri şartıyla yazılı müracaatları halinde bu madde hükümleri uygulanır. Bu kanun hükümlerine aykırı olarak işgalde bulunanlarla oturma hakkını kaybedenler, ilgili belediyelerce 6126 sayılı Kanunda belirtilen şekilde tahliye ettirilirler. Birinci ve ikinci fıkra uyarınca hüküm giyenler, bu kanundan bir daha faydalandırılmazlar.

16- Çeşitli Hükümler: Bu kanunun Türkiye Emlak Kredi Bankasına tahmil ettiği vazifelerin ifasına karşılık olmak üzere adı geçen bankaya herhangi bir ücret ödenmez ve bu kanun gereğince yapılan kamulaştırmalarda 6830 sayılı İstimlak Kanununun 23'üncü maddesi uygulanmaz. Bu kanunun uygulanması gereken yerlerde, diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz.

17-Yürürlükten Kaldırılan Kanunlar: Kaldırılan Hükümlerden sonra, kabul edilen ek maddeye istinaden,775 sayılı Gecekondu kanununa göre yapılan hak sahipliği tespit işleminde beyan esası dikkate alınır.

¹¹⁵T.C. Cumhurbaşkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü, Gecekondu Kanunu, 18.08.2019, s.4318, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>

18-Taşınmazların Devri: 189 sayılı Milli Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salahiyet Verilmesi Hakkında Kanun kapsamında bulunan taşınmazlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş olan taşınmazlar hariç olmak üzere mülkiyeti Hazineye ait olup, 775 sayılı Kanuna göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca başlatılacak olan projeler çerçevesinde kullanılacak olan taşınmazlar, bedelsiz olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilerek, anılan Başkanlığın talebi ve Maliye Bakanlığının onayı ile tapuda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilir.¹¹⁶

19-Geçici Maddeler: Bu madde hükümlerinden faydalanacakların 25 inci maddedeki şartları haiz olmaları gerekir. Birden fazla gecekonduya sahip olanlar, bunlardan sadece seçecekleri bir tanesi için yukarıdaki hükümlerden faydalanabilirler

20-Devir ile İlgili Geçiş Hükümleri: Hizmet binaları ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunan taşınmazlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş olan taşınmazlar hariç olmak üzere, 775 sayılı Kanunun öngördüğü maksatlar için kullanılmak üzere Bayındırlık ve İskân Bakanlığına tahsis edilmiş hazine taşınmazları ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca planlanmış projeler çerçevesinde kullanılması öngörülmüş olmasına rağmen henüz bu Bakanlığa tahsis edilmemiş hazine taşınmazları, başkaca bir işleme gerek olmaksızın, bedelsiz olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilerek, anılan Başkanlığın talebi ve Maliye Bakanlığının onayı ile tapuda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilir. Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.

21-Yürürlük Maddeleri: Bu kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer ve bu kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.¹¹⁷

¹¹⁶T.C. Cumhurbaşkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü, Gecekondur Kanunu, 18.08.2019, s.4319, 4320, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>

¹¹⁷T.C. Cumhurbaşkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü, Gecekondur Kanunu, 18.08.2019, s.4321, 4322, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>

2.5.2. 2981 Sayılı İmar Affı Yasası

03.02.1984 Yılında, Türkiye Büyük Millet Meclis Başkanlığına sunulan bu yasa ile ilgili gerekçe şu şekilde ifade edilmiştir, “Bugün yurdumuzda bir imar kargaşasının mevcut bulunduğu, büyük şehirlerimizdeki imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın ise, düzenli yapılara oranla daha büyük boyutlara varmış olduğu, bilinen bir gerçektir. Bu çarpık yapılaşmanın çeşitli sebepleri arasında; hızlı nüfus artışını, katlanarak büyüyen şehirleşme olayına karşılık inşaata hazır arsa arzının ve sosyal konut üretiminin yeterli ölçü ve oranda gerçekleştirilememiş olmasını, fizikî planlama işleri ve bu işlerle uygulama işlemlerini yürütmekle görevli belediyelerin yeterli sayı ve nitelikteki teknik eleman ihtiyacının karşılanamamış olmasını, vatandaşların yetkili mercilerce planlı şehirleşme konusunda yeterince bilinçlendirilememiş olmasını, sayabiliriz. Bugünkü duruma gelinmesinin bir diğer sebebi olarak da; ekonomik ve sosyal sebeplerle birer çekim merkezi haline gelen şehirlere akın eden vatandaşların çoğunluğu tarafından asgarî fen ve sağlık kurallarına uygun olmasa dahi mutlak olarak bir barınağa sahip olmak ihtiyacı gösterilebilir. Bu düzensiz ve çarpık yapılaşma sadece konutlara inhisar etmekle de kalmamış; konutlar dışında, sanayi, turistik vb. diğer yapı ve tesisler açısından da, plan ve mevzuat dışı yapılaşmalar büyük yoğunluk kazanmıştır. Bu durumun bir sonucu olarak vatandaşlarımız, inşa ettirdikleri ve sayısı büyük rakamlara ulaşan yapılardaki bazı ölçü, yapım, yerleşme hata ve kusurları yüzünden iskân müsaadesini alamadıkları için, belediye hizmetlerinden yararlanamamışlar ve dolayısı ile elektrik, su gibi en zorunlu ihtiyaçlarını karşılayamamışlardır.

Bu tasarıda, vatandaşın yasal olmayan yapılarla ilgili dertlerinin açık, çabuk, kolay, kesin ve külfetsiz bir şekilde çözümlenmesine çalışılmıştır; Özellikle gecekonduda oturan vatandaşlarımız açısından önemli hükümler getirilmiş; gecekondulara tapu verilerek konunun köklü bir şekilde neticelendirilmesi düşünülmüştür. Hisseli parseller bir defa için meşrulaştırılarak, imar - İslah planlarının tamamlanmasından sonra yapılmaya izin verilmiş; ancak, bundan sonra hisseli parsellenmeye kesinlikle izin verilmeyeceği vurgulanmıştır;2805 sayılı Kanun uyarınca ilgili kuruluşlara, süresinde başvuruda bulunmayan gecekondu ve kaçak yapı sahiplerine (af) getirilerek, yeniden başvuru imkânı tanınmıştır; Vatandaşlara, gerçek tapuları hazırlanıp tevzi edilinceye

kadar kendi beyanlarına güven esasına göre önceden (Tapu tahsis belgesi) verilmesi; imar planları yapıldıktan sonra gerçek tapuların dağıtılması kabul edilmiş, ancak bu konuda olabilecek suiistimalleri önlemek üzere karşılığı müeyyideler de düşünülmüştür.2805 sayılı Kanunda yer alan, fakat büyük sıkıntılar getirdiği görülen arsa kullanım bedeli alınmasına dair hükümle; birden çok gecekondusu olanlara bunlardan yalnızca seçeceği birinin bırakılmasını öngören hükme yer verilmemek suretiyle, uygulama değiştirilmiştir. İmar affı konusunda yapılacak ceza uygulamasının, hak ve hukuk kuralları ile dengeli olmasına dikkat edilmiştir.¹¹⁸

2981 Sayılı İmar Affı yasanın 1. Maddesinde yasanın amacı şu şekilde açıklanmıştır; “Bu kanunun amacı, imar ve gecekondular mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halinde ki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir.”

2981 Sayılı İmar Affı Yasası aşağıda 4 kısımdan oluşmaktadır.¹¹⁹

1. Kısım: Genel Hükümler;

Birinci Bölüm: Birinci bölümde yasanın amacı, kapsamı ve istisna tutulan alanlar belirtilmiştir.

İkinci Bölüm: Genel esaslar belirlenmiş, imar mevzuatına aykırı inşa edilmiş yapı veya gecekonduların tasnifi, görevli idarelerce alınacak tedbirler, eski eserler ile koruma alanları ve sit bölgelerinin yeniden Kültür ve Turizm Bakanlığınca belirlenmesi gibi hususlar yer almaktadır.

2. Kısım: Uygulama Hükümleri;

Birinci bölümde, Müracaat İşleri ile ilgili yapı sahipleri veya vekilleri Belediye sınırları içerisinde bulunan yapılar ile ilgili Belediyelere, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı

¹¹⁸ Türkiye Büyük Millet Meclisi, Tutanak, Sayı 12, 03.02.1984,
<https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d17/c002/tbmm17002035ss0012.pdf>

¹¹⁹Resmî Gazete, 08.03.1984 sayı 18335

tarafından hazırlanan form dilekçe ile aynı zamanda posta ile bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 ay içerisinde, yurt dışında 3 aydan fazla kalan yurttaşları için 12 ay içerisinde başvurmaları, ayrıca hak sahiplerinin 2805 sayılı yasaya göre diğer belgeleri ilave ederek müracaat edebilirler. Ancak, yeni yapılacak müracaatlar için belediye veya il özel idareler hesabına, milli bir bankaya 2000 TL müracaat masrafı olarak yatırılır. Banka şubesi olmayan belediyeler, bu tutar belediyeye yatırılır. Ayrıca, bu bölümde süresi içerisinde müracaat etmeyenler veya süresi içerisinde müracaat edip, fakat, 2981 sayılı yasa ile kurulan yeminli özel teknik bürolara başvurmamaları ile ilgili hususlar ve alınacak harçlar düzenlenmiştir.¹²⁰

İkinci bölümde, Tapu verme, tespit, değerlendirme ve çeşitli işlemler ilgili hususlar düzenlenmiş olup, imar mevzuatına aykırı yapılar, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca hazırlanan formlar valilik ve belediyelerce kullanılır. Başvuru formlarına tespit belgesi eklenerek müracaat edilir. Tespit ve değerlendirme belgeleri müracaat sahibince, yeminli özel teknik bürolara doldurtulur. Bu büroların, kuruluş, görev ve yetkileri, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca, kanunun yürürlük tarihi itibarı ile bir ay içerisinde bir yönetmelikle belirlenir.

Ayrıca, uygulama işlemlerini yer aldığı bu bölümde müracaat ile yapı kullanım izin belgesi verilmesi hususları, daha önce verilmiş olup, sonradan iptal edilenler ile ilgili hususlar, arsa bedelinin ödenmesi ile ilgili hususlar, vakıflar ait arsalar ile ilgili uygulama hususları, başkalarına ait arsa veya araziler üzerinde yapılmış gecekondular ile ilgili hususlar düzenlenmiştir. Müracaat işlemleri tespitlerden sonra, Hazine, Belediye, İl Özel İdaresi, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ettiği arsa ve araziler üzerinde, gecekonduların sahiplerince yapılmış yapılar, bu yasanın 12. Maddesine göre tespit ettirildikten sonra, kayıtlı maliki kamu kuruluşu tarafından bu yer hak sahibi adına tahsis edilir ve bu tahsisin yapıldığına dair “Tapu Tahsis Belgesi” verilir.¹²¹

¹²⁰ Kızıl, Neşe, Tubitak Ulakbim, 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu ve Bu Kanuna Dayanılarak Kurulan Yeminli Özel Teknik Büroların Faaliyet Süreci, 18.08.2019, <https://dergipark.org.tr/download/article-file/13766>

¹²¹ T.C. Cumhurbaşkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü, 2981 Sayılı Kanun, s. 6356, 18.08.2019, www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.2981.doc

Tapu tahsis belgesi, imar ıslah planları veya kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder. İslah İmar Planı yapılmış ve yapılacak bölgelerde bu kanun kapsamına giren ve tapu tahsis belgesi verilen arsa ve araziler, iktisap tarihine bakılmaksızın aynı amaçta kullanılmak üzere ilgili belediyelere devredilir.

Üçüncü bölümde, muhafazası mümkün yapılara ruhsat ve kullanım izni verilmesi, ıslah edilerek muhafaza edilecek yapılar ve bunlar ile ilgili hususlar, tapu tahsis belgesi verilmiş gecekondular hak sahiplerine, imar ıslah planları yapılmış olan parseller içinde arsa veya hisse tahsisi veya aynı bölgede arsa veya hisse tahsisi yapılır. Gecekondular enkaz bedeli bu kanun ile kurulan fondan Valilik veya Belediyelerce ödenir. Bu bölümde ayrıca, bu kanun hükümlerinde yararlanamayacak olanlar, Yapı ruhsatı ve kullanma izni belgeleri ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin hususlar ve duyuru işlemleri yer almaktadır.

3. Kısım: Mali Hükümleri içermiş olup, harçlar, arsa bedelleri, paylar ve muaf tutulan hususlar düzenlenmiştir.

4. Kısım: Çeşitli hükümler, devam etmekte olan işlemlere ait hükümler, yürürlükte kaldırılan hükümler, yönetmelik, ek ve geçici maddeler ile ilgili hususlar yer almıştır.

2981 Sayılı yasanın bazı maddeleri kaldırılmış veya değiştirilmiş olmasına rağmen, 19.4.2018 tarihli ve 7139 sayılı Kanunun 55 inci maddesi ile bu bentte yer alan “altı yıl” ibaresi “on bir yıl” şeklinde değiştirilerek, kaldırılan veya değiştirilen maddeler dışında devam eden hükümler 2023 yılına kadar geçerlidir.¹²²

2.5.3. 3194 Sayılı İmar Kanunu

17 Haziran 1938 tarih ve 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Kanunu ile kent planlamasında fen adamlarına yer verilmesi ve daha sonra. 1956 yılında da İlk İmar Kanunu olan 6785 sayılı İmar Yasası yayımlanmıştır. Toplumun hızla değişmesiyle ortaya çıkan ekonomik ve sosyal problemlerin çözümü için yeni düzenlemelere ihtiyaç

¹²² Resmi Gazete, 28.04.2018, Sayı 30405,

duyulmuş ve 3194 Sayılı imar kanunu 03.05.1985 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisinde kabul edilmiş ve 09.05.1985 tarihinde resmî gazete de 18749 nolu sayı ile yayınlanmıştır.

3194 Sayılı yasanın amacı 1. Madde de şöyle açıklanmıştır, “Bu kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.”¹²³

3194 Sayılı yasa yedi bölümde oluşmaktadır.

Birinci Bölüm; Genel hükümleri içermekte olup, amaç, kapsam, genel esas, istisnalar, tanımlamalar, yer almaktadır. Özelik ile yasanın genel esasları içerisinde yer alan, Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı, Yerleşme Alanı, İmar Adası, İmar Parseli, Kadastro Adası, Kadastro Parseli, Yapı, Bina, İlgili idare, Mücavir Alan, Çevre Düzeni Planı gibi tanımlamalar, yasanın anlaşılabilmesi için önemli kavramlardır.

İkinci Bölüm; İmar planları ile ilgili esaslar planlama kademeleri, halihazır harita ve imar planlarına uyum, Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması süreçleri, İmar planlarında Bakanlığın yetkisi, imar programları, kamulaştırma kısıtlılık hali, kamuya ait gayrimenkuller, cephe hattı, İmar planlarında umumi hizmetlere ayrılan yerler, irtifak hakları gibi hususlar yer almaktadır.

Üçüncü Bölüm; İfraz ve tevhit işleri, tescil ve şüyuun izalesi, kamulaştırmadan arta kalan kısımlar, arazi ve arsa düzenlemesi, parselasyon planlarının hazırlanması ve tescili gibi hususlar düzenlenmiştir.

Dördüncü Bölüm; Yapı, yapı ruhsatiyesi, ruhsat alma şartları, geliştirme alanlarında yapı ruhsatı, kamuya ait yapı ve tesislere ruhsat, ruhsata tabi olmayan yapılar ve uyacakları esaslar, fenni mesuller ve mesuliyetleri ile müteahhit sicilleri, ruhsat müddeti, yapı kullanma izni, kullanma izni alınmamış yapılar, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar, umumi hizmetlere ayrılan yerlerde muvakkat yapılar, İnşaat, tamirat ve bahçe tanzimi ile ilgili tedbirler ve mükellefiyetler, bina ön

¹²³ Resmî Gazete, 09.05.1985, sayı; 18749

cephce hattı ile yol arası ve tabii zeminin kazılması, kapıcı daireleri ve sığınaklar, otoparklar ile ilgili hususlar düzenlenmiştir.

Beşinci Bölüm; Çeşitli hükümler, hâlihazır haritaların, imar planlarının ve yapı projelerinin hazırlanması ve uygulanması, yıkılacak derecede tehlikeli yapılar, kamunun selameti için alınması gereken tedbirler, arsaların yola bakan yüzleri, ceza hükümleri, yürürlükten kaldırılan hükümler, yönetmelik ile ilgili hususlar düzenlenmiştir.¹²⁴

Altıncı Bölüm; 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu ile ilgili hükümler düzenlenmiştir.

Yedinci Bölüm; Geçici hükümler ve yürürlük, yürütme, yapıların amacında kullanılması, başka amaçla kullanılan otopark yerleri, müşterek giriş, yönetmeliklerin çıkarılma süresi gibi hususlar düzenlenmiştir.¹²⁵

2.5.4. 2985 Sayılı Toplu Konut Yasası

Ülkemizde yaşanan hızlı kentleşme ve nüfus artışının dolayı konut ihtiyacının sağlanması ve kentleşme sorunlarının çözülmesi için 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı ve yine aynı yıl yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığına özerk ve esnek bir yapıda kurulmuştur.¹²⁶

1984 yılına kadar konut üretimi finansman ihtiyacı kamu bankaları, sosyal yardımlaşma kurumları ve ilgili merkezi yönetim kuruluşlarınca tarafından karşılanmaya çalışılmış, ancak, bu kaynaklarla finanse edilen ya da üretilen konut sayısı, talep edilen konut miktarının yanında çok sınırlı kalmak ile beraber ihtiyaca cevap verememiştir.¹²⁷

Bu sebeplerden dolayı 1980'li yılların ortasından itibaren, konut sektörünün finansmanı ve toplu konut üretimi yönünde önemli adımlar atılması gereksinimi duyulmuştur.

¹²⁴T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 18.08.2019, <http://www.yds.gov.tr/dosyalar/1326977938-3194.pdf>

¹²⁵Resmi Gazete, 09.05.1985, İmar Kanunu, Sayı 18749,

¹²⁶ YILMAZ, Emin, Konut Sorunu ve Toplu Konut Üretiminde TOKİ'nin ve Belediyelerin Rolü, Ankara, 2016, s. 58,

¹²⁷ ÇETİN, Ali Cüneyt, a.g.e. Isparta, 2002, s.158,

Bu nedenle halkın konut üretim ihtiyacının karşılanması ve bunlar ile ilgili usul ve esasların düzenlenmesini sağlayan 2985 sayılı Toplu Konut yasası 02.03.1984 tarihinde kabul edilmiş ve 17.03.1984 tarihinde 18344 sayılı numara ile resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Aynı yıl bu yasanın uygulanmasını sağlamak üzere Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur.

2985 Sayılı Toplu Konut Yasasının amacı 1. Maddede şöyle açıklanmıştır, “Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler için Toplu Konut Fonunun meydana getirilmesi ve kullanılması bu kanun hükümlerine tabidir.”¹²⁸

Toplu konut kavramı, öncelikle dar ve orta gelirli bireylere başka bir deyişle kendi birikimleri ile konut sahibi olamayanlara yönelik, kamu ya da özel kuruluşlarca bir defada birden çok veya çok sayıda konut üretimini hedefleyen projelerin sonucunda ortaya çıkan konut üretimini tanımlamaktadır.

Ekonomik gücü düşük olan, emekten başka bir gelir kaynağı olmayan birey ve aile için çok sayıda konut üretiminin planlanmasını amaçlayan toplu konut kavramının tarihsel süreç içinde irdelenmesi yapıldığında bu olgunun Türkiye’de kentsel yerleşim karar ve planlarında belirleyici rol oynadığı görülmektedir.¹²⁹

Kavramsal olarak, toplu konut üretimi ve makro düzeyde konut yenileme uygulama kavramları arasında ki farkı incelediğimizde, toplu konut üretimi, dar ve orta gelirli konut sahibi olamayan bireylere yönelik, kamu veya özel kuruluş tarafından, bir defada, birden çok yeni konut üretimi yapılmasıdır. Makro düzeyde konut yenileme uygulaması ise bir bölgede yenilenmesi gereken birden çok dar gelirli ailelere veya bireylere ait konutların, aynı planlama alanı çerçevesinde ve yine gelişen inşaat

¹²⁸T.C. Cumhurbaşkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü, Toplu Konut Kanunu, 18.08.2019, s.6385, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>

¹²⁹ YILMAZ, Emin, a.g.e. Ankara, 2016, s.55

teknolojileri, çevresel faktörleri ve ekolojik dengeyi göz önünde bulundurarak yıkılıp yeniden inşa edilmesidir.

1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi, dar gelirli ailelere konut üretimi yapmak amacıyla kurulmuştur. Fakat, günümüzde rant kavgalarının etkisiyle zamanla kendi amacından uzaklaşarak piyasa için konut üretmeye başlamıştır. Bunun nedeni ise rant kaygılarından çok o dönemin yönetsel kurgusuyla beraber konutlara olan talebin de günden güne değişmesi olarak söylenebilir. Bu değişiklikler, gecekonduların dönüşmesine neden olmakla birlikte, 2003 yılı itibarıyla merkezi yönetimin de yaptığı düzenlemelerle TOKİ, kentsel dönüşümde önemli bir aktör olmuştur.

TOKİ gelirlerinin büyük bir kısmı gayrimenkul satış ve kredi geri ödemelerinden oluşmaktadır. Konut satışlarının 10- 12 yıl vadeli olması ve müteahhit firmalara yapılan ödemelerin ortalama 2 yıl vadeli olması nedeniyle karşılaşılan finansman güçlükleri hazine arazisi satışlarıyla fonlanmaktadır. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’nda, TOKİ’nin görevleri arasında “devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak” vardır.¹³⁰

Bu açıklamalar doğrultusunda 2985 sayılı Toplu Konut Yasası kısaca incelediğimizde, “Amaç ve kapsam, Toplu Konut Fonu, Toplu Konut Fonunun kullanma sahası, iskân sahalarının tespiti, kamulaştırma ve kadastro, projelerin teşviki, uygulanmayacak kanunlar, Toplu Konut Fonunun denetimi, yürürlük, yürütme, 2.3.1984 tarihli ve 2985 sayılı ana kanuna işlenemeyen hükümler, 2985 sayılı kanunda ek ve değişiklik yapan mevzuatın yürürlükten kaldırdığı kanun ve hükümleri gösterir liste” olmak üzere on iki bölümden oluşmaktadır.

TOKİ, 1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren Toplu Konut Fonu genel bütçe kapsamına alınmış, 20 Haziran 2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması

¹³⁰ HANIŞOĞLU, Gülay Selvi, a.g.e. 2017, S.342,

Toplu Konut İdaresi kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale gelmiştir.¹³¹

TOKİ'nin genel olarak uygulamaları aşağıda ki gibi sıralanabilir;

- Toplu Konut Üretimi; Kendi mülkiyeti olan arsa ve araziler üzerinde Konut üretmektedir.
- Altyapılı Arsa Üretimi ve Arsa Tahsisi; Bu kapsamda, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tescilsiz arazilerin imarlı arsa haline dönüştürülerek arsa maliyetinin en aza indirmesi için TOKİ tarafından altyapılı kentsel arsa üretim projesi başlatılmıştır
- Konut Kredileri; Toplu Konut Kredileri Uygulamaları, Ferdi Kredi Uygulamaları, Şehit Kredisi Uygulamaları, Belediye Arsaları Üzerinde Konut Uygulamaları için kredi desteği sağlamaktadır.¹³²
- Belediye Projeleri ;14 Kasım 1992 tarih ve 21405 sayılı resmi gazetede yayınlanan Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut Ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik ile belirlediği kriterlere uyan belediyelere, projeleri için, teknik hizmetler ve konut kredileri sağlamaktadır.
- Konut Edindirme Yardımı;11.11.1986 tarih ve 3320 sayılı "Memurlar ve İşçiler ile Bunların Emeklilerine Konut Edindirme Yardımı Yapılması Hakkında Kanun" ile konut edindirme yardımı uygulaması başlatılmıştır. 01.01.1987 tarihinde başlayan konut edindirme yardımı uygulaması, 01.01.1996 tarihinden itibaren durdurulmuştur.
- Toplu Konut Tasarruf Sistemi; 1996 Yılında konut maliyetinin kredi dışında kalan bölümünün kişiler tarafından öz kaynak olarak biriktirilmesiyle en az yapılan birikim tutarı kadar bir konut kredisinin teminini güvence altına alan ve dünyada çeşitli örnekleri başarıyla uygulanan bir sistem olan “Toplu Konut Tasarruf

¹³¹YILMAZ, Emin, a.g.e. Ankara, 2016, s.58, 61,

¹³² Yıldırım, Hatice, TOKİ'nin Sosyal Konut ve Lüks Konut Projelerinin Değerlendirilmesi: Ankara Örneği, 2012, s.37

Sistemi'ni geliştirmiştir. Fakat çok fazla uygulanamamış ve daha sonra ‘‘Mevduat Konut Sistemi’’ olarak revize edilmiştir.

- Mevduatla Konut Finansman Sistemi; Toplu Konut İdaresince belirlenecek dönemlerde, kredi olarak verilmek üzere kotalar açacaktır. Sisteme giren tasarruf sahipleri tercih edecekleri tasarruf dönemleri boyunca, her ay taksit ödemek kaydıyla tasarruf yapacaklardır. Yatırdıkları tasarruf taksitleri, idare tarafından açılan merkez hesap diye adlandırılan tasarruf havuzunda biriktirilecektir. Tasarruf dönemi sonunda tasarruf sahiplerinin paraları, tasarruf dönemi başında sözleşmelerde de belirtilecek nema oranları ile nemalandırılacaktır. Merkez hesaptaki para ise Toplu Konut İdaresi'nin seçeceği yatırım araçları vasıtasıyla değerlendirilecektir. Tasarruf süresi sonunda tasarruf sahipleri sistemde biriken paralarını nemalandırılmış olarak geri alacaklar ve ek olarak konut kredisi almaya hak kazanacaklardır.
- İpoteğe Dayalı Konut Kredisi Sistemi; Toplu Konut İdaresi, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve Toplu Konut Fonunun Kullanım şekline İlişkin Tüzük ile tanımlanan görev ve faaliyetleri çerçevesinde kalan menkul kıymet ihracı uygulamasına dayanak teşkil etmek üzere, mevcut mali piyasalarda faaliyet gösteren kurumlarca verilen ipotekli konut kredilerinin satın alınması ile bir portföyün oluşturulması ve buna dayalı menkul kıymet ihracı uygulamasını yapabilmektedir.

TOKİ'nin, yukarda ifade edilen uygulamalar doğrultusunda 2985 sayılı Kanunla tanımlanan veya belirlenmiş görevleri řunlardır¹³³;

Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak.

Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek.

Konut inşaatı ile ilgili sanayii veya bu alanda çalışanları desteklemek.

¹³³ T.C. evre ve şehircilik Bakanlığı, Kuruluş ve Tarihçe (TOKİ), 18.08.2019, <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>

Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak.

İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak.

Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak.

Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondulu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak.

Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek.

Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek.

Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek.

Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

2.5.5. 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

Bu yasanın amacı, Hazineye ait ve halen atıl durumda bulunan taşınmaz malların kısa bir süre içerisinde ekonomiye kazandırılması ve bu suretle elde edilecek gelirlerin öncelikle ekonominin canlandırılması için kullanılması ve oluşan çarpık kentleşmeyi önleyerek düzenli kentleşmeyi sağlamak üzere, Hazineye ait taşınmaz malların satışında etkinliğin sağlanması ve yalnız bu işlerle görevli değer tespit ve ihale komisyonlarının kurulması hedeflenmiştir.¹³⁴

Yasa ile ilgili meclise sunulan gerekçelerin yer aldığı ilk iki maddesinde şöyle ifade edilmiştir, “1. Madde ile, Kanunun amacının, Hazineye ait taşınmaz malların daha kısa sürede ekonomiye kazandırılması ve Bakanlar Kurulu kararı ile satış kapsamına alınan Hazineye ait taşınmaz malların satış işlemlerine ilişkin esas ve usullerin düzenlenmesi olduğu ifade edilmekte ve Kanunda yer alan bazı ifadelerin tanımı yapılmaktadır.

2. Madde ile, Hazineye ait taşınmaz malların satılmasına ilişkin usul ve esaslar belirlenmektedir.

Bu kapsamda; Hazineye ait taşınmaz malların ihaleye çıkarılması, komisyonların toplanma ve karar verme usulü, taşınmaz mala ilişkin ihalenin ilanı ve usulü, Hazineye ait taşınmaz malların satışı işlemlerinde görev alan Kurul ve komisyonların başkan ve üyeleri ile Kanunun uygulanmasında doğrudan görev alanlara yapılacak ödemelerle ilgili ayrıntılı düzenlemelere yer verilmektedir.”¹³⁵

¹³⁴ Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı, 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı, 18.08.2019, https://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/tasari_teklif_gd.onerge_bilgileri?kanunlar_sira_no=17586

¹³⁵ Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı, Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ve Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu, 25.06.2001, <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem21/yil01/ss733m.htm>

4706 sayılı kısaca 2000 ve 2001 yılları arası yaşanan krizden dolayı atıl durumda olan arsa ve arazilerin satışı ile gelir sağlayıcı kaynak yaratma ve aynı zamanda çarpık kentleşmenin önlenmesine yönelik düzenlemeleri içermektedir.

4706 Sayılı yasa 29.06.2001 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisinde kabul edilmiş ve 18.07.2001 tarihinde resmî gazetede 24466 nolu sayı ile yayınlanmış olup¹³⁶; 1. Amaç ve tanımlar, 2. Kurul, komisyonlar, taşınmaz malların ve değerinin tespiti ile ihale usulü, 3. Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerler, 4. Doğrudan satış, 5. Taksitle ödeme, Satış bedelinden pay verilmesi, Belediyelere devir, 6. Sit alanlarında kalan taşınmaz mallar, 7. Kamu kurum ve kuruluşlarının yükümlülükleri ve diğer hükümler, 8. Yürürlük, 9. Yürütme olmak üzere dokuz bölümden oluşmaktadır.¹³⁷

6831 sayılı Orman Kanunu 2. Maddesine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan araziler ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi gereğince, sit alanı özeliği taşıyan arazilerin, Hazineye ait taşınmaz mallarla değiştirilmesi işlemleri ile ilgili hususları düzenlemektedir. Yasa kapsamında, Vakıflara ait ve üzerinde gecekondur bulunan arsa ve arazileri, hazineye ait arsa ve araziler ile değiştirme, takas veya trampa işlemleri bu yasa kapsamında gerçekleştirilmektedir. İstanbul, Okmeydanı bölgesinde bulunan Fatih Sultan Mehmet Vakfına ait bulunan arsa ve araziler bu yasa kapsamında hazine arsaları ile trampa edilmiştir. Amaç, vakfa ait arsalar üzerinde yapılmış gecekondur sahiplerine, arsaların satılması ve tapularının verilmesi hedeflenmiştir. 4706 Sayılı yasa Türkiye de var olan gecekondur sorunu nedeni ile uygulama açısından uzun bir süre daha Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesi, takas veya trampa yapılması açısından işlevselliğini devam ettirecek gibi gözükmektedir.

¹³⁶ Resmi Gazete, 18.07.2001, Sayı.24466

¹³⁷ Güncel Mevzuat ve Ekonomi, Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 4706 Sayılı Kanun 18.08.2019, <http://www.alomaliye.com/2001/07/18/hazineye-ait-tasinmaz-malların-değerlendirilmesi-ve-katma-değer-vergisi-kanununda-değişiklik-yapılması-hakkında-kanun-4706-sayılı-kanun/>

2.5.6. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

5366 sayılı yasanın düzenlenmesine ilişkin gerekçesi şu şekilde ifade edilmiştir, “Hızla gelişen kentleşme süreci ülkemizin önemli sorunlarının başında gelmektedir. Bu süreç özellikle kentlerimizin Merkez bölgelerindeki eski kent dokularının ve korunması gerekli kültür ve mirasın olumsuz etkilenmesine neden olmuştur. Kültürel mirasın yoğun olarak bulunduğu alanlar gerek eskimleri ve bakımsız kalmaları gerekse yoğun olarak denetimsiz bir şekilde İskân edilmeleri ve kullanımları nedeniyle toplumun can ve mal güvenliğini tehdit eder duruma gelmiştir. Bu bölgelerde güvenliğin sağlanması özellikle gelişen şehirlerimizde büyük problem teşkil etmektedir. Bu düşünceden hareketle kentin, eskiyen dokularını ve yerleşim alanlarında kültürel miras değerini korumak, koruma/kullanma dengesi sağlayarak sosyal donatı alanları büyütmek ve sağlıklılaştırmak, otopark sorununu çözüme kavuşturmak günümüz konfor ve kullanım şartlarını içeren, konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturmak, tarihi ve kültürel dokuyu, geleceğe taşımak amacıyla restore ederek kullanmak, böylelikle kentlerin merkez alanlarını sağlıklı bir şekilde işgal edilerek şehrin güvenliğini tehdit eden denetimsiz bölgeler olmaktan çıkarıp, yenileştirmek ve günümüz gereklerine uygun olarak kullanılabilir hale getirmek amacıyla alanları, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etmek ve bu alanlarda uygulama yapmaya imkan vermek gerekliliği ortaya çıkmıştır.”¹³⁸

16.06.2005 Tarihinde kabul edilen 5366 sayılı yasanın amaç ve kapsamı 1. Madde de şöyle açıklanmıştır, “ Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii

¹³⁸ Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1.3.2005 Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Hakkında, Gerekçeli yazının TBMM Başkanlığı'na İletilmesi, <https://www.tbmm.gov.tr/d22/1/1-0984.pdf>

afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır. Bu Kanun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsar.”¹³⁹

Yapılan yasal düzenleme ile özellik ile tarihi ve kültürel taşınmaz varlık özelliğini taşıyan ve yıpranmış, eskimiş ve restore edilerek korunup, kullanılması gereken yapıların yenilenmesi bu yasa kapsamında yapılmaktadır.

5366 sayılı yasa 9 bölümden oluşmaktadır;

1-Amaç ve Kapsam: Yukarıda açıklandığı gibi belediye sınırları içerisinde nüfusu 50.000’in üzerinde olan yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarının yenilenmesi amaçlanmıştır.

2-Alanların Belirlenmesi: Yenileme alanlarının belirlenmesi, belediye sınırları dışında yerler il genel meclisi, belediye sınırları içerisinde ise belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. Daha sonra alınan kararlar Bakanlar Kuruluna sunulur. Bakanlar Kurulu projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir.

Belirlenen alan sınırları içindeki tüm taşınmazlar, belediyece ve il özel idaresince hazırlanacak yenileme projelerinin kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanmasını zorunluluk arz edip, bu kanuna göre yapılacak yenileme projesi hükümlerine tâbi olurlar.

3-Uygulama: Yenileme alanları olarak belirlenen bölgelerde il özel idaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ve uygulamaları ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle yapılır veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanır. Bu alanlarda Toplu Konut İdaresi

¹³⁹ Türkiye Büyük Millet Meclisi, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun 18.08.2019, <https://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k5366.html>

ile ortak uygulama yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine de uygulama yaptırılabilir. Yenileme projelerini onaylamak için 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 51 inci maddesine göre Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu oluşturulur ve yenileme projeleri Kurul tarafından incelenip onaylandıktan sonra, il özel idaresi veya belediyece uygulanır.

4-Taşınmaz Tasarruflarının Kısıtlanması ve Kamulaştırma: Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun³üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır.¹⁴⁰

5-Sınırlı Ayni Hak Tesisi: Tarihi eser niteliğinde ki kültür varlıkların mülkiyeti ilgili kamu kurumda kalmak suretiyle; eğitim, sağlık, kültür ve sosyal amaçlı olmak üzere kamu yararına çalışan dernekler, vakıflar, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ve diğer kamu kurum ve kuruluşları ile üniversiteler ile ticarî faaliyetlerde kullanılmak üzere gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine sınırlı ayni hak olarak tesis edilebilir.

6-Yönetmelik: “Bu kanunun uygulanmasına ilişkin yönetmelik, İçişleri Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kanunun yayımı tarihinden itibaren üç ay içinde yürürlüğe konulur.”

7-Uygulanmayacak Hükümler: “Bu kanun kapsamında yer alan yenileme alanlarında, uluslararası hukuktan doğan yükümlülükler saklı kalmak kaydıyla, diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz.”

8-Yürürlük: “Bu kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.”

¹⁴⁰ KAPLAN, Onur, 5366 Sayılı Kanun Kapsamında Yenileme Alanlarında Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Süreci Üzerine Bir Deneme, Ankara, 2017, s. 298
<http://www.hukukdergi.hacettepe.edu.tr/dergi/C7S2makale12.pdf>

9-Yürütme: “Bu kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.”

2.5.7. 6306 Sayılı Riskli Alanlar Kanunu

1982 Anayasasına göre devletin önemli görevlerinden biri sayılan, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılamaktır. Ancak afet riski, anayasal bir hak olan sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkının kullanılmasını zorlaştırmaktadır. Bu durumda devlet, afet riskini en aza indirecek tedbirler almakla yükümlüdür. 31 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren, 6306 sayılı Kanun, Türkiye’deki deprem gerçeği karşısında ve devletin bu sorumluluğunun bir sonucu olarak atılan önemli bir adım olarak görülmektedir. 6306 sayılı yasanın gerekçe metninde; “Ülkemizde başta deprem olmak üzere afet riskinin yüksek olmasına karşın yapı stokumuzun büyük bir kısmının güvensiz ve imar mevzuatına aykırı olması, kaçak yapılaşmanın çok fazla olması nedenleriyle afetler oluşmadan önce gerekli tedbirlerin alınmasına yönelik bir mevzuata acil olarak ihtiyaç duyulmaktadır.” ifadelerine yer verilmiştir.¹⁴¹

6306 Sayılı yasa dört bölümden oluşmaktadır;

Birinci Bölüm: Amaç ve tanımlamaları düzenlemiştir. 1. Madde de şöyle açıklanmıştır; “Bu kanunun 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.”¹⁴²

Tanımlamalar, 2. Madde de yapılmış özellik ile riskli alan ve riskli yapı tanımlamaları önem arz etmektedir.

“Riskli Alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum

¹⁴¹ DAŞKIRAN, Filiz, AK, Duygu, Yönetim ve Ekonomi Araştırmalar Dergisi, 2013, Syf.277

¹⁴² Türkiye Büyük Millet Meclisi, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 18.08.2019, <https://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k6306.html>

Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı” tanımlar.

“Riskli Yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı,” ifade eder.

Burada dikkat edilmesi gereken riskli alan idare tarafında tespit edilen geniş bir alanı, riskli yapı ise tek bir yapıyı veya binayı kapsamaktadır.

İkinci Bölüm: Uygulama, riskli yapıların tespiti, taşınmaz devir, tescil, tasarrufların kısıtlanması, tahliye ve yıktırma, uygulama işlemleri ile ilgili hususları düzenlenmiştir.

Riskli yapıların tespit aşamaları aşağıda ki gibi düzenlenmiştir;

1-Bakanlık veya İdare, riskli yapıların tespitini yapı maliklerinden veya kanuni temsilcilerinde belirli bir süre içerisinde isteyecektir.

2-Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Tespit masrafları hisseleri oranında tapu da ipotek yapılır. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde o ilde bulunan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne itiraz edilebilir.

3-Tespit Edilen 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 ve Tapu kütüğüne işlenir.

4-Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur.

Riskli yapıların tespiti, yapılarda şiddetli depremlerde can güvenliğinin sağlanıp sağlanamayacağını tespit etmek üzere, 06 Mart 2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğin 7 bölümü esas alınarak tespit edilmektedir.¹⁴³

Tahliye ve yıktırma işlemleri ile ilgili hususlar aşağıda ki gibi düzenlenmiştir;

1-Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi,

2-Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının ve enkaz bedeli ödenmesinin usul ve esasları Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenir.

3-Yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

4-Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir tapu kaydındaki yapı maliklerinin arsa payları üzerine yıkım masrafı tutarı müşterek ipotek edilir.

Uygulama işlemleri ile ilgili hususlar aşağıda ki gibi gerçekleşmektedir;

1- Parsel veya imar adası bazında uygulama yapılması durumunda yapı maliklerinin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az 2/3çoğunluğu ile karar

¹⁴³Resmî Gazete, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik, 06.03.2007, Sayı 26454,

verilir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek 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. Taşınmazın değeri, İdare bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya dışardan hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir.¹⁴⁴

2- Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir.

3- Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Bakanlar Kurulu kararı ile yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir.

Üçüncü Bölüm: Bu kanun amaçlarında kullanılmak üzere, dönüşüm gelirleri ve diğer hükümler, çeşitli hükümler, uygulanmayacak mevzuatlar ile ilgili hususlar düzenlenmiştir.

Dördüncü Bölüm:6306 sayılı yasa ile ilişkili, diğer mevzuatlarda yapılan değişiklikler ve son hükümler, devir ve tahsislerin iptali, yürürlük ve yürütme ile ilgili düzenlemeler yer almaktadır.

Yasa ile ilgili eleştirisel düşüncelerde oluşmaktadır. 6306 sayılı Kanunun uygulanmasına yönelik eleştirilerin temel odak noktası, büyük ölçüde yetkilerin, Çevre

¹⁴⁴ T.C. Cumhurbaşkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 18.08.2019, <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf>

ve Şehircilik Bakanlığı'nı, yani merkezi yönetimi verilmesidir. Böylece Bakanlık, uygun gördüğü herhangi bir alanı riskli alan ilan edebilecek ve bu alanlardaki her türlü uygulamayı kendi başına yürütebilecektir. Bu durum, Bakanlığa verilen geniş yetkilerden biri olup hukuki güvencelerin ve mülkiyet hakkının ihlal edilmesi anlamına gelmektedir. Bu ibare ile getirilen muğlaklık, özel mülkiyete konu olan taşınmazlar açısından güvensizlik yaratmaktadır. Üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamadığı durumlarda ise Bakanlık, TOKİ veya İdarenin acele kamulaştırmaya başvurabileceği belirtilmiştir. Kamulaştırmanın anlamı, konut veya işyerinin devlete geçmesi, devletin belirleyeceği bedelin 1/5'ini peşin ödemesi ve kalan kısmın ödemesini de 5 yıl içinde tamamlamasıdır. Ayrıca acele kamulaştırma hak sahiplerini mağdur edebilecek bir nitelikte olup, buradaki acelecilik gerekçesinin somut bir şekilde belirtilmesini gerektirmektedir.¹⁴⁵ Kısaca acele kamulaştırma zorunlu olarak mülkiyet güvencesini ortadan kaldırmaktadır.

2.6 KONUT YENİLEME UYGULAMA ÖRNEKLERİ

Türkiye'de makro düzeyde konut yenileme ile ilgili kurumsal dayanak teşkil eden 5366 sayılı ve 6306 sayılı yasa kapsamında yapılan örnek birkaç çalışma olan, Tarlabası Konut Yenileme Çalışması, Sulukule Konut Yenileme Uygulaması, Okmeydanı Konut Yenileme ve Dönüşüm Uygulaması örnek çalışmalar olarak gösterilebilir. Bu projelerin sosyal açıdan ve makro düzeyde başarılı bir çalışma olup, olmadığını yakında inceleyerek değerlendireceğiz.

2.6.1. Tarlabası Konut Yenileme Uygulaması

Beyoğlu Belediye Meclisi tarafından 07.11.2005 tarihinde 5366 nolu yasanın 2. Maddesine istinaden yenileme alanı olarak belirlenen, Tarlabası, Tophane, Galata, Cezayir Çıkmazı, Bedrettin Mahallesi, Belediye binası ve çevresi 20.02.2006 tarihli 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yenileme alanları onaylanmış ve 28.03.2006 tarihli resmî gazetede 26122 sayı ile yayınlanmıştır.¹⁴⁶

¹⁴⁵DAŞKIRAN, Filiz, AK, Duygu, a.g.e, 2015, s.280

¹⁴⁶ Resmi Gazete, Bakanlar Kurulu Kararı, 28.03.2006, Sayı 26122,

Daha sonra,06.07.2006 tarihli 2006/10573 sayılı Bakanlar Kurulunun “İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde bulunan ve ekli listede yeri ve ada numaraları belirtilen alanların, yenileme alanı çalışmaları kapsamında, Beyoğlu Belediyesi tarafından acele kamulaştırılması; İçişleri Bakanlığı’nın 24/5/2006 tarihli ve 45693 sayılı yazısı üzerine, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 27 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu’na 7/6/2006 tarihinde kararlaştırılmıştır.”¹⁴⁷ kararı ile acele kamulaştırma kararı alınmıştır.

Alınan Bakanlar Kurulu kararı çerçevesinde 2942 sayılı kamulaştırma kanununu 27’nci maddesine göre Tarlabası ve Cezayir çıkmazı sokağında bulunan toplam 11 ada ile ilgili acele kamulaştırma kararı alınmıştır.

Yenileme alanları ile ilgili Beyoğlu Belediyesi, Hukuk Komisyonuna sunulan, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü’nün teklifinde, “Bilindiği gibi ilçemiz tarih itibariyle birçok medeniyetlere ev sahipliği yapmış olduğunda yapısal olarak eski tarihi kültürel yıkılmış yıpranmış yıkıntı ve çöküntü haline gelmiş yapıların çoğunlukta olduğu bir ilçedir. Bu özelliği itibariyle de büyük bir kısmı 2863 sayılı Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereği sit alanı olarak tescil ve ilan edilmiştir. Sit alanı olarak tescil ve ilan edilmiş bölgelere belediyelerin müdahale edememesi nedeniyle bu bölgelerde ki yapılar şehrin gelişimine ayak uyduramamış, geri kalmış ve şehirlerin merkezlerinde köhneleşmiş, yıpranmış, yıkılmış ve kullanılamayacak hale gelerek can ve mal emniyetini tehlikeye sokmuş, yeni varışlar oluşturmaya yüz tutmuştur. Bu durumlara son vermek ve alanları yenileyerek korumak ve yaşatılarak kullanabilmek için 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında yeni bir kanun çıkarılmıştır. Kanunun amacı, sit alanı olan tescil ve ilan edilmiş bölgeler ve bölgelere ait koruma alanlarındaki yıpranmış özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş yapıların, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek bölgelerde, konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturmak, Tabii afet risklerine karşı tedbirler almak, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korumak ve yaşatılarak kullanılması hususlarında belediyelere ve il özel idarelerine her türlü yetki ve sorumluluğu yüklemesidir. Bu sorumluluk anlayışlı ve bilinci ile

¹⁴⁷ Resmi Gazete, Bakanlar Kurulu Kararı, 06.07.2006, Sayı 26220,

ilçemizdeki sit alanı olarak tescil ve ilan edilmiş bölgeler kapsamında bizzat mahallen yapmış olduğumuz inceleme ve tetkikler sonucu aşağıda mahalle ve ada numaraları belirlenen alanların öncelikle bu kanunun 2. maddesi kapsamında değerlendirilmesi gereken alanlardan olduğu tespit edilmiştir” şeklinde açıklaması yapılarak, yenileme alanı olarak ilan edilmesi için Belediye Meclisine havalesi talep edilmiştir.¹⁴⁸

2004 ve 2009 yılları Beyoğlu Belediye Meclisinin bir üyesi olarak aynı zamanda görev yaptım. Hukuk komisyonu raporu, Belediye Meclisinde görüşülmeden önce mecliste bulunan gruplara önceden gönderilmiştir. Bu karara muhalif bir üye olarak grubumuzda yapılan görüşmeler sonucu, teklife evet veya hayır oyu verilmesi konusunda karara karşı oy kullanarak hayır oyu verdim. Grubumuzda bulunan 8 kişilik üyeden sadece tarafımca şerh konulup hayır oyu verilmiştir. Grup kararına itiraz edemediğim için mecliste oy birliği ile geçmiştir. 07.11.2005 tarihli 3 nolu grup kararımız, karar defterine işlenmiştir. 7 Kasım 2005 tarihinde grupta hayır oyu kullanmamın gerekçesini kısaca şöyle ifade edebilirim, “yenileme alanları uygulama aşamaları hakkında yeterli bilginin verilmemesi ve bölgenin rant amaçlı dönüşüm tabi tutulacağı ve bölgede ki vatandaşları mağdur edileceği endişesi” tarafımca söz konusuydu. Bu karardan yaklaşık 8 ay sonra 06.07.2006 tarihinde Bakanlar Kurulunun almış olduğu acele kamulaştırma kararı takibinde yapılan uygulamalar gösterdi ki endişelerim haklı olduğum ortaya çıkmıştır.

Beyoğlu Belediye Meclisi’nin, 6306 sayılı yasanın 2. Maddesine göre almış olduğu yenileme kararından sonra, Bakanlar Kurulunun 06.07.2006 tarihli acele kamulaştırma kararı çerçevesinde, yenileme alanların birinci etabı olan, Tarlabası yenileme alanı 16.03.2007 tarihinde ihalesi yapılmış ve yapılan ihalede % 42 teklifi veren özel bir şirket ihaleyi kazanmıştır. Yani, ihale edilen alan içerisinde bulunan toplam 62.804 metrekare inşaat alanının % 42’si olan 26.179 metrekare mülk sahiplerine verileceği ve her bağımsız bölüm için bir otopark tahsis edileceği ifade edilmiştir. Daha sonra yapılan teklifte iyileştirme yapılarak oranın % 45 çıkarılması ve mülk sahiplerine 27.807 metrekare verilmesi önerilmiştir.

¹⁴⁸ Beyoğlu Belediye Meclisi, 10.10.2005 Tarihli Hukuk Komisyonu Raporu

Bu teklifi kısaca şöyle açıklayabiliriz; mevcut alan içerisinde 100 metrekare dairesi olan bir vatandaşa, yenileme sonrası sadece 45 metrekare alan verilecektir. 45 metrekarelik bir konut bir aile için yeterli olmamaktadır. Böyle bir durumda taraflardan birisi diğer payı almak zorunda bırakılmıştır. Dolayısıyla ya vatandaş 100 metrekarelik dairenin kendisine ait olan 45 metrekaresini özel şirkete satacak veya özel şirkete ait olan payın 55 metrekaresini satın alması gerekecektir. Tabi böyle bir durumda özel şirketin vatandaşa vereceği veya vermiş olduğu fiyat önem arz etmektedir. Yaşanan bu uyuşmazlıklar süreci olumsuz etkilemiştir.

Birinci etap Tarlabası yenileme alanı içerisinde 278 adet konut veya işyeri mevcut olup, 2005 yılında tahmini yaşayan nüfusun 2650 kişi olduğu tahmin edilmektedir. Bölge de oturan 129 mülk sahibinin ortak vekalet verdiği 3 avukat tarafından, muhatap olarak, Beyoğlu Belediyesine gönderilmek üzere 21.05.2008 tarihinde Beyoğlu 37. Noterliği tarafından 13769 yevmiye madde numarası ile hazırlanan ihtarnamede, “Kendilerine düşünceleri sorulmadan, kendilerinden muvafakat alınmadan ve ayrıca 5366 sayılı yasanın 4.cü maddesi uzlaşmanın esas olacağı ifade edilmesine rağmen, çoğunlukla uzlaşma yapılmadan, acele kamulaştırma kararı çerçevesinde yapılan ihaleye ve acele kamulaştırma kararına itiraz ettiklerini” ifade etmişlerdir. Sürecin başında 278 adet konut veya işyerinin 129 mülk sahibi veya yaklaşık mülk sahiplerinin % 50’si yapılan ihaleye ve acele kamulaştırma kararına itiraz etmiştir. Bu oran kişi sayısına göre yaklaşık verilmiştir. Bireylerin sahip oldukları mülkiyet oranına göre, bu oran, daha yüksek olabilir. İtiraz edenlerin büyük bölümü en fazla mülkiyeti olan ve en değerli yerlerde konut veya işyeri sahibi olan bireylerden oluşuyordu. İlk başlarda yüksek olan oran 2015 yılına kadar geçen süre içerisinde bu oran % 35’e % 65 olmuştur. Uzlaşma sağlanamayan bölüm ile ilgili sonradan Beyoğlu Belediyesi tarafından kamulaştırmaya gidilmiştir. Asuman Türk’ün “Mülk, Mahal, İnsan” kitabından, araştırmacıların Tarlabası projesi ile ilgili “projenin sosyal açıdan hiçbir sorunu çözemediğini, aksine sosyal boyutunun olmadığını ve sosyal sorunları fazlalaştırdığı” tespiti çok önemlidir. Dr. Nihat Kandaloğlu, “Kentsel Dönüşüm” kitabında “Projenin bölgede yaşayanlar yönelik olmadığı, parsellerin %90 anlaşarak özel şirket tarafında satın alınmış geriye kalan

%10'lık kısmı kamulaştırma yolu ile özel şirkete geçmiştir. Burada özgür piyasa varlığından söz edilmesi mümkün değildir.”¹⁴⁹ şeklinde ifade edilmiştir.

Tarlabaşı projesi kapsamında hazırlanan avan projeler anıtlar kurulu tarafında kabul edilmişti. Mimarlar Odası tarafından onaylanan kurul kararı ve avan projelerin iptali istemiyle ilgili dava açmış, ancak bilirkişi raporunu dayanak alan İstanbul 3. İdare Mahkemesi davayı reddetmişti. Kararı temyiz eden Mimarlar Odası'nın talebini Danıştay haklı bulmuş ve mahkemenin kararını bozarak, dosyayı yeniden 3. İdare Mahkemesi'ne göndermişti.

İstanbul 3. İdare Mahkemesi, davayı yeniden görüşmüş ve kurul kararı ve yenileme projesinin 'planlama esaslarına, kamu yararına ve hukuka' aykırı olduğunu belirterek 2017 yılında iptal etmişti.

İptal kararının düzeltilmesi için Kültür Bakanlığı ve özel şirket, Danıştay'a temyiz başvurusunda bulunmuş, ancak, Danıştay 14. Dairesi bu talebi reddederek oybirliğiyle iptal kararını onamıştır. Danıştay 14. Dairesi, 22 Ocak 2019 tarihli onama kararında şu ifadelere yer vermiştir: “Danıştay Dava Daireleri ile İdari veya Vergi Dava Daireleri Kurullarının temyiz üzerine verilen kararları hakkında ancak 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 54. Maddesinde yazılı nedenlerle kararın düzeltilmesi mümkün bulunmamaktadır. Kararın düzeltilmesi, dilekçesinde öne sürülen hususlar ise adı geçen yasa maddesinde yazılı nedenlerden hiçbirisine uymamaktadır.”¹⁵⁰

07.11.2005 Tarihinden başlayıp, geçen 14 yıllık sürede taban parsel alanı 17.597 metrekare olan küçük bir alanın, yani Tarlabaşı Yenileme projesi alanının, bugüne kadar sosyal ve ekonomik anlamda bir yenileme sağlayacak sonuca ulaşmamıştır. Mevcut yasalar çerçevesinde konut yenileme veya dönüşüme tabi tutulan Tarlabaşı birinci etabı, maalesef sosyal bir proje olamadığı gibi, küçük bir alanın bu kadar uzun yıllar sürmesi üzerinde düşünülmesi gereken bir konudur.

¹⁴⁹ KANDALOĞLU, Nihat, a.g.e. İstanbul, 2016, Syf.109

¹⁵⁰ Türkiye Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, Tarlabaşı'ndaki Hukuksuzluk Tescillendi, 20.02.2019, <http://www.mimarist.org/tarlabasindaki-hukuksuzluk-tescillendi/>

Başlangıçta proje alanı içerisinde bulunan konutların makro düzeyde yenilenmesi hedeflense de, bölgede oturan vatandaşların tasfiyesine neden olması ve makro düzeyde konut yenileme uygulamasına örnek teşkil eden bir proje olamayıp, özel şirkete rant sağlayan bir proje olarak rantsal tarafının ön plana çıkmasına neden olmuştur. Aynı dönemde görev yapan bir meclis üyesi olarak 17 Ekim 2008 tarihinde 3. Birleşimin 1. Oturumunda bu konu ile ilgili görüşlerimi uzun uzun açıklayıp ve eleştirilerim söz konusu olmuştur.¹⁵¹ Mecliste bulunan grubumuzun diğer üyeleri iyi niyetle bu projeyi değerlendirdikleri için olumlu oy vermişlerdir. Geçen süre içerisinde bölgede yapılan çalışmalar uzun sürmesi ve bir sonuca ulaşmaması, vatandaşların mağdur olmasına neden olmuştur

Dolayısıyla, Türkiye için sosyo ekonomik anlamda, daha adil, demokratik, çevreci, makro ve mikro düzeyde konut yenileme uygulamalarının yapılmasını sağlayacak halkı ve sivil toplum örgütlerini karar sürecinin içine katacak, yeni bir yasal düzenlemeye veya kurumsal dayanaklara ihtiyaç vardır.

2.6.2. Okmeydanı Konut Yenileme ve Dönüşüm Uygulaması

Okmeydanı bölgesinin, yakın geçmişten günümüze kadar geçen süre içerisinde yerleşim alanına dönüşmesi ile ilgili kısaca şunları söyleyebiliriz. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince, 12.01.2012 tarih ve 134 sayılı karar ile kabul edilen 13.08.2012 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanan, Okmeydanı 1/5000 ölçekli Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı ve Etkileşim Geçiş Sahası Nazım İmar Planı raporlarında, bölgenin tarihsel geçmişi ile ilgili verilen bilgiler de; “XI. asırda Türklerin doğudan Anadolu’ya yaptıkları büyük ve devamlı göçlerde ok ve yay birinci derecede bir silah olarak kullanılmış, Türk boyları gittikleri her yere ok ve yayı beraberinde götürmüşlerdir. Osmanlı fethettikleri her diyarda bir Okmeydanı kurmuşlardır. Osmanlı İmparatorluğu’nda ok atıcıları için 34 yerde büyük birer meydan kurulmuştur. İlki Yıldırım Beyazıd (1389-1402) devrinde Bursa’da, ikincisi Edirne’de, üçüncüsü ve en önemlisi ise 1453’ de İstanbul’un fethi sonrasında Kasımpaşa ile Hasköy arasındaki

¹⁵¹ Beyoğlu Belediye Meclisi 17.10.2008 Cuma Günü 3.Birleşim 1. Oturumuna Ait Tutanak

sırtların üzerinde tesis edilen Okmeydanı'dır. Meydan 1715'de orduya kışlak olmuş, hatta 1936 yılında Türk Kuşu grubuna bağlı genç pilotlar bu meydana uçuş ve atlayış denemeleri yapmışlardı. 1953 yılında İstanbul'un Fethi 500. Yıl kutlamaları dahilinde meydana törenler düzenlenmiş ve kadir gecesi toplu namaz eda edilmişti. Ateşli (barutlu) silah atışlarının benimsenmesi ve Sultan Mahmud dönemi tüfek atışlarının, ok atışlarından daha fazla rağbet görmesi ve usul tarz olarak anımsatmak da olduğu yeniçeri müessesesinin tamamen silinme isteği, devlet katında arzulanmasıyla uygulanması, bu sahaya olan ilgiyi göstermelik hale getirmiş ve Bahriye Fişekhanesi olarak kullanılmış, bu dönemde arazi dahilinde askeri talimler yaptırılmış, top batarya tabyaları, fişekhane binası inşa edilmiş ve nöbetçi kulübeleri yapılarak askeri bölge oluşturulmuştur.

Okmeydanı 1964 tarihinde 4108 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile kullanım ve tasarruf hakkı 99 yıl süre ile Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğüne verilmişti. Ancak bu kararname bir türlü uygulanamamıştır. Hudut taşları ile sınırları belirtilmiş Okmeydanı sahası, Vakıf hayrat arazi olarak kayıtlara ve haritalara geçmiş olmasına rağmen, günümüzde betonarme yapılarla iskân edilmiş içinden asfalt yollar geçirilmiş ve diğer alt ve üst yapı belediye hizmetler ile mahalleler haline getirilmiştir. Okmeydanı kadastro 1952 yılında belediyece yapılmış, 1964 ve 1989 yıllarına ait imar ıslah planları bulunmaktadır. Yine 1989'da belediyenin 64 sayılı encümen kararı ile Okmeydanı'nda yapıların mülk sahiplerine satışı kabul edilmiştir. Halbuki Okmeydanı'nın hayrat vakıf kimliği hiçbir zaman değiştirilemeyeceğinden, halen geçerli olan 2863 sayılı eski eserler kanununa ve 1961 tarihli 1576 sayılı Anıtlar Kurulu kararına göre, arazi içinde taşlar ve çeşme, kuyu gibi eski eserleriyle tek parça eski eser niteliğindeki tüm arazi bir bütün olarak korunması gerekmektedir"¹⁵² şeklinde plan raporlarında ifade edildiği gibi bölge de var olan eski eserler ve sit alanı özelliği taşıyan arazilerden dolayı nazım imar planlarının yapılamadığı ve mülkiyet sorunun çözülemediği anlaşılmakta olup, 1989 yılında yapılan imar ıslah planları ile bölgenin şekillendiği anlaşılmaktadır.

Okmeydanı bölgesi mülkiyet durumu yine aynı raporlarda şöyle ifade edilmiştir, "Mülkiyeti şahıslara ait %12,82, Mülkiyeti Hazineye ait olan %31.08, Mülkiyeti İstanbul

¹⁵²İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 12.01.2012 tarih ve 134 sayılı karar ile Okmeydanı 1/5000 ölçekli Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı ve Etkileşim Geçiş Sahası Nazım İmar Planı Raporları

Büyükşehir Belediyesine ait %22,02, Mülkiyeti Vakıflara ait %12,23, Mülkiyeti İlçe Belediyelerine (Şişli+Beyoğlu) %9.04 ve ortak mülkiyet söz konusu olan diğer araziler.” Bu bilgilerde görüldüğü gibi, Hazine, Vakıf ve Belediyelere ait mülkiyet %74,37’dir. Yani arazinin hemen tamamında gecekondur ve yapı mevcut olup, %74,37’sinin mülkiyeti vakıf ve kamuya aittir.

Okmeydanı bölgesi Konut Yenileme ve Dönüşüm alanı, plan raporlarına göre 175, 4 hektar olup, 204 bin metrekaresi sit alanı olup, bölgede planlama alanı içerisinde; Beyoğlu İlçesinde 5, Şişli İlçesinde ise 1 mahalle de kısmen girmektedir. Okmeydanı Tarihi Sit alanının tamamı, Beyoğlu İlçesi Fetihtepe, Piyalepaşa, Kaptanpaşa, Keçecipiri, Kulaksız Mahallelerinde kalmaktadır. Etkileşim-Geçiş sahası ise Beyoğlu İlçesi Fetihtepe, Piyalepaşa, Kaptanpaşa, Keçecipiri, Kulaksız Mahalleleri ve Şişli İlçesi Mahmut Şevket Paşa Mahallesini kapsamaktadır. 2007 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre bölgede 88.460 kişi yaşamaktadır.

Okmeydanı konut yenileme ve dönüşüm alanı, makro düzeyde konut yenileme uygulaması olarak tanımlanabileceği gibi, aynı zamanda, yer altı, yer üstü düzenlemeleri ve sosyal donatı alanlarını içerdiği için bir kentsel dönüşüm projesi olarak da ifade edilebilir. Bu çerçevede Okmeydanı’nda, makro düzeyde konut yenileme ve dönüşüm süreci 12.01.2012 tarih ve 134 sayılı karar ile kabul edilen 13.08.2012 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanan, Okmeydanı 1/5000 ölçekli Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı ve Etkileşim Geçiş Sahası Nazım İmar Planları ile birlikte başladığını söylemek yanlış olmaz. Bölge ile ilgili bu tarihten önce sadece, 19 Ocak 1989 tarih ve 67 sayılı Beyoğlu Belediye Encümeni kararı ile onaylanmış “İslah İmar Planı” bulunmaktadır. Dolayısıyla, bölgenin yeniden planlanması veya diğer bir deyişle 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli nazım imar planlarının öncelik ile yapılması gerekiyordu. Bu sebeple İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 134 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 ölçekli imar planları bölgenin yeniden sil baştan planlanmasını içermekteydi. Bu plana göre, konut alanları, sosyal donatı alanlar, yollar ve yeşil alanlar, mevcut duruma göre tamamen değişikliğe uğramıştı. 1/5000 ölçekli planlar üst ölçekli planlar olup, Büyükşehir belediyesi tarafından, 1/1000 ölçekli planlar ilçe belediyesi tarafından yapılmıştır. Üst ölçekli 1/5000 ölçekli planlara göre bölgede oturan 3136 malik ve hak

sahibi planların askıya çıkarıldığı 14 Eylül 2012 ile 15 Ekim 2012 tarihleri arası İstanbul Büyükşehir belediyesine itirazda bulunmuşlardır. Yapılan itirazların 1256 adeti ile ilgili değerlendirme yapılarak, 14.05.2013 tarihi 921 nolu kararı ile itirazların tamamı olumsuz değerlendirilmiştir. Sonra ki süreçte, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis üyeleri, bölgede oturan vatandaşlar ve sivil toplum örgütleri, 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına ve daha sonra Beyoğlu Belediye Meclisi'nin 12.10.2012 tarihli 2138 sayılı ve 17.12.2012 tarihinde onaylanan kararının iptali için dava açmışlardır. İstanbul 6. İdare mahkemesi 2013/333 esas numaralı dosya ile üst ölçekli 1/5000 nazım imar planlarının yürütmesini durdurmuş ve yine İstanbul 6. İdare Mahkemesi 2014/1135 esas nolu dosya ile açılan dava da ise alt ölçekli 1/1000 ölçekli nazım imar planları da iptal etmiştir. Yürütmesi durdurulan 1/5000 ölçekli imar planları, İstanbul 6. İdare mahkemesi 26.01.2015 tarihli 2015/154 sayılı kararı ile nazım imar planlarını iptal edilmiştir.¹⁵³

Böylece 12.01.2012 tarihinde başlayan süreç yaklaşık 3 yıl sonra 26.01.2015 tarihinde durma aşamasına gelmiştir. Böyle bir durumda bölgede makro düzeyde konut yenileme ve kentsel dönüşüm çalışmalarının yapılabilmesi için yeniden sil baştan imar planı çalışmaların yapılması gerekiyordu. Sürecin devamında İstanbul Büyükşehir Belediyesi yapılan itirazlardan küçük bir bölümünü dikkate alıp, değişiklikleri yaparak, imar planlarını 10.06.2015 tarihinde 938 nolu karar ile tekrar, Belediye Meclisinde görüşerek kabul etmiş ve anıtlar kurulu onayından sonra 18.03.2016 tarihinde 938 nolu karar, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca tekrar onanmıştır.¹⁵⁴ Bu şekilde süreç yeniden başlamıştır. Fakat yine açılan davada 2017 yılında İstanbul 3. İdare Mahkemesi planları yürütmesini durdurma kararı alarak, kendi kararında şu ifadelerle yer vermiştir:

“Kentsel dönüşüm niteliğindeki dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın, kentsel dönüşüm tasarım, sosyal, fiziksel, ekonomik ve yasal yönetsel boyutlarını besleyen araştırmalar, plan kararları ve plan uygulama araçları ve özellikle planlama sürecine katılımın niteliğine yönelik argümanlar açısından eksik kaldığı görüş ve kanaatine varıldığı belirtilmiştir. Bu duruma göre, dosyadaki bilgi ve belgeler bilirkişi raporu ile birlikte değerlendirildiğinde; dava konusu İstanbul Büyükşehir Belediyesi

¹⁵³ İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi 10.06.2015 tarih ve 69 Sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu

¹⁵⁴ İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 18.03.2016 tarih ve 552 sayılı kararı

Meclisi'nin 18.03. 2016 tarih ve 552 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.”

Böylece süreç bir kez daha yavaşlamış oldu. Yine bu planlama sürecinde 13.06.2016 Bakanlar Kurulu tarafından, Okmeydanı dönüşüm alanı, Beyoğlu ilçesi sınırları içinde kalan 6 mahalle ile ilgili 6306 sayılı kanunun 2. Maddesine istinaden riskli alan ilan edilerek, 28.06.2016 tarihinde 29756 sayılı resmî gazetede yayınlanmıştır.¹⁵⁵

Böylece Okmeydanı bölgesi 6306 sayılı riskli alan yasasına göre dönüşüme tabi tutulması zorunluluk haline gelmiştir. Henüz nazım imar planları konusunda Belediyelerin bir sonuca ulaşmaması ve bölgede oturan vatandaşlar ile karşılıklı bir plan üzerinde uzlaşmaması olması sürecin bu şekilde uzamasına neden olmuştur. Diğer taraftan bölgede vakıflara ait araziler ile hazine arazilerinin 4706 sayılı yasa kapsamında takas ve trampasının yapılması ile ilgili vakıflar ile bir protokol imzalanmıştır. Eski imar ıslah planlarına göre yaklaşık 4000 parselin trampası söz konusudur. Takas veya trampası yapılan parseller 4706 sayılı yasaya göre 3 yıl içerisinde hak sahiplerine satılması gerekiyor. Yeni planların yapılması gerekçesi ile 2 yıl daha bu süre uzatılabiliyor. Fakat, yeni nazım imar planları çerçevesinde bu alanları imar kanunu 18. Maddesine göre yeniden düzenlenerek satışı yapılması gerekiyor. Beyoğlu Belediyesi 3194 sayılı İmar kanunun 18. Maddesine göre düzenlemeyi gerçekleştirdi. Fakat, İmar kanunu 18. Maddesine göre uygulama yapılabilmesi için en az 1/1000 ölçekli nazım imar planlarının olması gerekiyor. Daha önce 1/1000 ölçekli nazım imar planları İstanbul 6. İdare Mahkemesi 2014/1135 esas sayılı dosya ile açılan dava da iptal edilmişti. Bu süreç içerisinde Beyoğlu Belediyesi bazı parsellerin hak sahiplerine satışını gerçekleştirmiştir. Böylece nazım imar planları ile ilgili süreç bitmeden parsellerin satılması ve 1. etap uygulama alanı olarak belirtilen, Van Blokları, toplam 8 Blok ve 80 Bağımsız birimden

¹⁵⁵ Resmi Gazete, 28.06.2016, Sayı 29756,

oluşan, Okmeydanı kentsel dönüşüm projesinin ilk etabına başlanması, kafalarda karışıklığa ve belirsizliğe yol açmıştır.¹⁵⁶

Toplam inşaat alanı dışında ki alt yapı ve sosyal donatı alanlarının KİPTAŞ tarafından yapılacağı ifade edilmiştir.

Tüm bu açıklamalar ve tespitler doğrultusunda,02.06.2005 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesi 958-541 sayılı Encümen Kararı ile 775 ve 2981 sayılı yasalar çerçevesine yıkımı başlatılan ve enkaz bedellerinin ödenmesi ile ilgili kararın alındığı tarihten itibaren geçen 14 yıl boyunca veya 2012 yılında başlayan ve 2019 yılı itibari ile yaklaşık, 100 bin kişilik bir nüfusu etkileyecek olan, Okmeydanı Konut Yenileme ve Dönüşüm projesi, geçen, 7 yıllık süre içerisinde, ciddi bir ilerleme kaydedememiştir.

Özelikle Belediyeler tarafından yapılan plan çalışmalarının, halka dayatılması bölgede oturan vatandaşlar tarafından kabul görmediği gibi, ayrıca, Okmeydanı bölgesinin Beyoğlu sınırları içerisinde kalan kısmının 6306 sayılı yasa kapsamında riskli alan ilan edilmesi bölgede oturan vatandaşların, nazım imar planlarının oluşturacağı mağduriyetlere birde riskli alan kararı eklenince tepkilere neden olmuştur. Tüm bu çalışmalar vatandaşların, Belediyeye olan güvenini azaltmıştır.

Aynı Tarlabası Projesinde olduğu gibi, Okmeydanı Konut Yenileme ve Dönüşüm projesinde henüz adil bir başarılı dönüşüm çalışması yapılamamıştır. Yani, sosyal açıdan, makro düzeyde konut yenileme veya kentsel dönüş çalışması gerçekleşmemiştir. Dolayısıyla, Türkiye için sosyo ekonomik anlamda, daha adil, demokratik, çevreci, makro ve mikro düzeyde konut yenileme uygulamalarının yapılabilmesini sağlayan, halkı ve sivil toplum örgütleri de karar süreçlerinin içine katan yeni bir yasal düzenlemeye veya kurumsal dayanaklara ihtiyaç vardır.

¹⁵⁶ Aydın 24 Haber, Türkiye'nin En Büyük Dönüşümü Başlıyor, Yazı 07.06.2018, <http://www.aydin24haber.com/turkiyenin-en-buyuk-donusumu-basliyor-378972h.htm>

2.6.3. İstiklal Mahallesi Konut Yenileme ve Dönüşüm Uygulaması

Beyoğlu ilçesi, İstiklal mahallesinde yapılan konut yenileme ve dönüşüm uygulaması, Bakanlar Kurulu tarafından 22.10.2012 tarihi ve 2012/3901 sayılı karar ile 6306 sayılı yasanın 2. maddesine göre riskli alan ilan edilmesi ile başlamıştır. Daha sonra karar 4 Kasım 2012 tarihinde resmî gazete 28457 sayı numarası ile yayınlanmıştır.¹⁵⁷

Bu süreçten sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 19.03.2013 tarihinde, 5168 nolu karar ile onaylanarak, 07.05.2013 tarihinde İstanbul Valiliği, İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nce askıya çıkarılan Beyoğlu İlçesi, İstiklal Mahallesinin Riskli Alan İlan Edilen Kısımına İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, daha sonra, 26.08.2013 tarihinde ve 16.07.2014 tarihinde ve son olarak 5.03.2017-13.04.2017 tarihleri arasında tekrar yapılan değişiklikler nedeni ile İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde askıya çıkarılmıştır.

07.05.2013 Tarihli plan raporlarına İstiklal Mahallesi planlama alanı 86.381 metrekare olup, toplam alan içerisinde 53 adet parsel ve 259 adet yapı, 615 Adet bağımsız birim, bulunmaktadır. Planlama alanı içerisinde ki 259 yapının toplam inşaat alanı 44.178 metrekaredir. Planlama alanı içerisinde ki arsaların mülkiyetini analiz ettiğimizde;

İstanbul Büyükşehir Belediyesi : 1.700.94 Metrekare

Özel Şirket :61.574,76 Metrekare

Diğerleri (Kamu ve Şahıs) :23.105,30 Metrekare

Toplam :86.381 Metrekare olarak, mülkiyet durumları dağılmaktadır. Görüldüğü gibi toplam alan içerisinde en fazla alan, özel bir şirkete ait görülmektedir. Burada görüldüğü gibi özel şirket ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olan parseller ve diğer kamu arazileri ile birlikte toplam alanın %75 oluşturmaktadır.

¹⁵⁷ Resmi Gazete, Bakanlar Kurulu Kararı, 04.11.2012, Sayı 28457,

Sonra ki süreçte özel şirket bu alan içerisinde ki inşaat yapım işini üstlenen firma olmuştur. Yeni imar planı değişikliği ile mevcut planlama alanı içerisinde bulunan 44.178 metrekare inşaat toplamına ilave 100 bin metrekare daha ilave inşaat yapılacağı tahmin edilmektedir.

İnşaatı yapım işini üstlenen özel şirket, planlama alanı içerisinde tapusu olmayan yaklaşık 320 gecekondlu sahipleri ile enkaz bedellerini satın alma yolu ile teklif yaparak yaklaşık %50 ile anlaşma sağlandığı ifade edilmiştir. Küçük miktarlarda arsa tapusu olan bölge sakinleri ile de aynı şekilde bedellerini ödeme yolu ile anlaşma tekliflerinde bulunmuşlardır. Yeteri büyüklükte arsası olan vatandaşlar ile %43 kat karşılığı anlaşma teklif yapılmıştır. Mevcut tapusu ve dairesi olan kişilere, dairesi kadar alan teklif ettiklerini ifade etmişlerdir.

Özel şirketin bu önerilerine karşılık bölgede oturan vatandaşlar “yaklaşık 30 veya 40 yıldır burada oturduklarını ve ellerinde tapu tahsis belgelerinin olduğu dolayısıyla özel şirketin kendilerine daire yerine, para ödeme tekliflerini kabul etmediklerini ve dava açtıklarını” söylüyorlar.

Kısaca özetleyecek olur isek özel şirket tapusu olmayan gecekondlu sahipleri ve küçük arsa sahiplerine daire veya konut veremeyeceğini, yalnızca yeteri kadar arsa tapusu ve dairesi olan mülk sahipleri ile daire veya konut verilmesi konusunda anlaşma yapacağını söylemektedir.¹⁵⁸

İstiklal mahallesi konut yenileme ve dönüşüm uygulaması, makro düzeyde bir konut yenileme uygulamasıdır. Bu konut yenileme uygulamasında görüldüğü gibi dar gelirli ve konut sahibi olmayan yurttaşlar için bir çözüm üretmediği ortadır. 2981 sayılı yasa kapsamında tapu tahsis belgesi olan hak sahipleri bu uygulamada konut sahibi olamamışlardır. İstiklal mahallesi konum olarak rant değeri yüksek olan bir bölge tahmin edilmektedir. Özel şirketlerin bu tip benzer arsalar üzerinde inşaat yapma ve rant elde

¹⁵⁸ Yazgan, Sevinç, Haber Vesaire, Hacıhüsrev’de Yerinde Dönüşemiyor,10.06.2106, <https://www.habervesaire.com/hacihusrev-de-yerinde-donusemiyor/>

etme düşünceleri ticari açıdan beklenen bir durumdur. İstiklal Mahallesi konut yenileme projesi bu tespitler çerçevesinde sosyal bir konut yenileme uygulaması olamamıştır.

Dolayısıyla, İstiklal Mahallesi konut yenileme ve dönüşüm çalışmasında da görüldüğü gibi, Türkiye için sosyo ekonomik anlamda, daha adil, demokratik, çevreci, makro ve mikro düzeyde konut yenileme uygulamalarının yapılabilmesini sağlayan, halkı ve sivil toplum örgütleri de karar süreçlerinin içine katan yeni bir yasal düzenlemeye veya kurumsal dayanaklara ihtiyaç vardır.



3. KONUT YENİLEME UYGULAMALARI TÜRKİYE İÇİN MODEL ÖNERİSİ

3.1 KONUT YENİLEME KURUMSAL DAYANAKLARININ UYGULAMADA YETERSİZ VE OLUMSUZ YÖNLERİ

1999 Yılında Türkiye’de Kocaeli, Gölçük merkezli deprem, özellik ile İstanbul ve Marmara bölgesinde ki kalitesiz konut stokunu tartışmaya açmıştır. 17 Ağustos 1999 tarihinde gerçekleşen depremde 285.211 konut ve 42.902 işyeri hasar görmüş ve Marmara bölgesi genelinde 17.480 kişi hayatını kaybetmiştir. Ayrıca binlerce kişi yaralanmıştır. Yaşanan bu büyük felaketten sonra devlet mevcut konut stokunun iyileştirilmesi için yasal düzenlemeler yapma ve kentlerde var olan dayanıksız konutların tek tek veya makro ölçekte yıkılarak yeniden yapılması için adımlar atmaya başlamıştır.

Öncelik ile 2005 yılında Belediyeler yasası 73’üncü maddesi ile “Kentsel Dönüşüm ve Gelişi Alanı” belirleme yetkisi Belediyelere verilmiştir. Daha sonra 2005 yılında 5366 sayılı yasa ile yenileme alanları yasası, 2012 yılında 6306 sayılı kanun ile riskli alan yasası çıkarılmıştır. Düzenlenen ve uygulamaya konulan bu yasalar çerçevesinde, Türkiye genelinde kentsel dönüşüm veya makro ölçekte konut yenileme uygulamaları gerçekleştirilmeye çalışılmıştır. Türkiye’de örnek konut yenileme uygulamaları bölümünde anlatmış olduğumuz, Tarlabası Konut Yenileme Uygulaması, İstiklal Mahallesi Konut Yenileme Uygulaması ve Okmeydanı Uygulama İmar Planı ve Konut Yenileme Uygulaması, 5366 sayılı yasa, 6306 sayılı yasa ile ve 3194 sayılı imar kanunu çerçevesinde makro ölçekte yapılan konut yenileme uygulamaları ve kentsel dönüşüm çalışmalarıdır. Bu çalışmalar dışında Türkiye genelinde birçok il ve ilçede Belediye Meclisi veya İl Genel Meclis kararları ile birçok yer riskli alan ilan edilmiştir.

İstanbul’da 2019 yılı itibari 16 ilçede yaklaşık 11.062.514 metrekare (1106 ha) alan, riskli alan ilan edilmiştir.¹⁵⁹ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya Belediyeler 2005

¹⁵⁹ T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 30.8.2019, <https://istanbulakdm.csb.gov.tr/ilan-edilen-riskli-alanlar-i-3598>

yılından 2019 yılına kadar bu şekilde yapmış olduğu makro ölçekte konut yenileme uygulamaları maalesef başarılı olamamıştır. Özellikle riskli alan ilan edilen bazı bölgeler kamuoyunda çok tartışılmıştır. Yayınlanan riskli alan haritalar, risk arz eden deprem bölgelerinin dışında kalması rant tartışmalarına neden olmuştur. Ayrıca, riskli alan ilan edilen bölgeler ile ilgili hemen arkasında 2942 sayılı acele kamulaştırma kararının alınması vatandaşların tepkisine yol açmıştır. Tarlabası dönüşüm projesinde ve Okmeydanı dönüşüm projesinde olduğu gibi diğer benzer konut yenileme uygulamaları ve dönüşüm çalışmalarında aynı süreç yaşanmıştır. Vatandaşlar ve sivil toplum örgütleri kendilerine sorulmadan alınan bu kararlara itiraz etmiş ve davalar açmışlardır. Benzer şekilde diğer kentsel dönüşüm alanlarında da ilk önce riskli alan, sonra acele kamulaştırma kararı alınması tepkilere neden olmuştur. Bu yasalar çerçevesinde makro ölçekte yapılan konut yenileme veya kentsel dönüşüm çalışmaları, bölgede oturan yurttaşların ortak kararı olmadan, sadece idarenin isteği doğrultusunda karar alınması tepkilere yol açmaktadır. Geline nokta, sonuç olarak 2005 yılında Belediye Meclisi kararı ile yenileme alanı ilan edilen 17.597 metrekarelik küçük bir alan olan Tarlabası projesi, yaklaşık 13 yıldır bitmemiştir. Aynı, şekilde 2004 yılında yıkım kararları ile başlayan Okmeydanı bölgesi dönüşüm projesi, yaklaşık 14 yıldır uygulama imar planları dahi yapılamamıştır. 2012 Yılında hazırlanan 1/5000 ölçekli Okmeydanı Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı ve Etkileşim Geçiş Sahası Nazım İmar Planları, bölgede oturan vatandaşlar ve sivil toplum örgütleri tarafından yargıya taşınmış ve iptal edilmiştir. 2012 yılı ile 2018 yılları arası Okmeydanı bölgesinde plan çalışmaları sadece yaklaşık 6 yıl sürmüş ve yapılan bu plan çalışmaları ve mevcut yasalar çerçevesinde alınan kararlar, bölgede oturan vatandaşların olumlu açıdan desteğini alamamıştır.

Vatandaşların tepki göstermesinin 2 temel gerekçesi vardır. Birincisi, imar planları yapılırken, Belediyenin bölgede oturan vatandaşların veya sivil toplum örgütlerinin kararlarını dikkate almadan kendi çalışmaları doğrultusunda planlama yapmasıdır. Ayrıca, Belediye tarafında bazı yapılan toplantılara belli bir kesimin davet edilmesi ve yapılan toplantılarda sadece Belediyenin çalışmalarının anlatılması, vatandaşların fikir ve önerilerinin formaliteden dinlenmesi, samimiyet ve güven konusunda soru işaretleri oluşturmuştur. 2012 yılında yapılan 1/5000 ölçekli imar

planlarının vatandaşlar tarafında açılan davalar nedeni ile planların iptal edilmesinden sonra, vatandaşların itiraz etmiş olduğu konular içerisinde olan “işyeri alanları” ile ilgili konular ve kiracılar ile ilgili konular gündeme alınarak planlarda değişiklik yapılmış veya bazı düzenlemeler ile ilgili plan notlarına eklemeler yapılmıştır. Hal bu ki vatandaşlar, planların yapılması aşamasında bu konular ile ilgili düşüncelerini ifade etmiş ve Belediye ile paylaşmışlardı. Fakat, Belediye dikkate almamıştı. Planların iptal edilince bu talepler dikkate alınmıştır.

Vatandaşların ikinci itiraz gerekçesi, bölgede oturan binlerce vatandaşın tapusu olmadığı için yeni yapılacak planlarda, mevcut gecekondularına karşılık ne kadar inşaat yapılacağı bilgisi şeffaf olmadığı için tereddütler söz konusuydu. Çünkü, mevcut arazide var olan inşaat alanı ile yeni planlarda yapılması öngörülen inşaat alanı aynı ölçüde ihtiyacı karşılamayabilirdi. Bu konuda bölgede oturanlar vatandaşlar net bilgi alamadığı ve sorularına cevap bulamadığı için tedirginlik oluşmuş ve tepkilere neden olmuştur.

Bu açıklamalar doğrultusunda makro ölçekte konut yenileme uygulamalarının kurumsal dayanakları olan, 6306 sayılı riskli alanlar yasası ve 5366 sayılı yenileme alanları yasası ve bu dönüşüm ve yenileme yasalarının zorunlu olarak uygulanması için zorlayıcı ve anti demokratik bir uygulama olan 2942 sayılı acele kamulaştırma kanunu çerçevesinde yapılan uygulamalar, vatandaşlar tarafından genel olarak kabul görmemiştir. Yapılan dönüşüm çalışmaları, yetersiz kalmış ve başarılı bir sosyal kentsel dönüşüm veya makro ölçekte bir konut yenileme uygulaması gerçekleşmemiştir. Bu tespitleri doğrulayan, İstanbul’da benzer iki riskli alan uygulama bölgesinde de (Sulukule ve İstiklal Mahallesi) aynı şekilde vatandaşların tepkisine yol açmış ve bölgede oturan vatandaşları tasfiye sonucu ile karşı karşıya kalmıştır.

Sonuç olarak, mevcut yasalar ile sosyal açıdan ve makro ölçekte konut yenileme uygulamalarının başarılı olması mümkün değildir. Makro ölçekte konut yenilemenin kurumsal dayanakları bağlamında, daha demokratik ve katılımcı bir yasal düzenlemeye ihtiyaç vardır.

3.2 KONUT YENİLEMEDE FİNANSMAN YÖNTEMLERİNİN UYGULAMADA YETERSİZ VE ETKİSİZ YÖNLERİ

Türkiye’de konut yenileme finansmanı kaynaklarını genel olarak doğrudan finansman kaynakları ve bankalarda alınan konut finansman krediler oluşturmaktadır.

Ayrıca, 6306 sayılı yasa kapsamında riskli binalarını dönüştüren mülk sahiplerine düşük faiz ile kredi desteği ve bazı vergi avantajları sağlanmıştır. Diğer bir konut finansman yöntemi ise arsa veya arazi sahibi bireyler, müteahhitler ile kat karşılığı anlaşmalar yaparak, konut üretiminin yeni imar planları çerçevesinde yenilenmesi yöntemini seçmeleridir. Kat karşılığı müteahhitler ile yapılan anlaşmalarda özellikle yapılacak inşaat alanının daha fazla olması veya imar artışı çabaları rant tartışmaları ve yoğunluğun artması ve yoğunluğun artmasından kaynaklanan ulaşım, işsizlik ve diğer sosyal hizmetlerin karşılanamaması gibi sorunlar ve tartışmalara neden olmaktadır. Ülke genelinde kişi başı milli gelirin düşük olması, işçi, memur ve emekli maaşlarının düşük olması kredi sağlanarak konutların yenilenmesini mümkün kılmamaktadır. Kısaca mevcut hane halkı ekonomik gücü özellikle İstanbul gibi büyük şehirlerde konut inşaatı veya konut yenileme projelerini karşılayacak seviye de değildir. Okmeydanı bölgesinde kentsel dönüşüm alanı içerisinde yaşayan hane halkının geliri, imar planı raporlarına göre % 60 yoksul sınırının çok altında bulunmaktadır. Dolayısıyla bu bölgede yaşayan yurttaşların düşük düzeyde gelir elde eden grupları içerisinde değerlendirmek doğru olur. Gelir seviyesi düşük olan yurttaşlarımızın konut üretme veya konut yenileme imkânları mevcut konut finansman yöntemleri ile mümkün olmadığından makro ölçekte konut yenileme uygulamaları yetersiz olduğu gibi, yapılan diğer dönüşüm veya yenileme çalışmaları başarısız olmuştur. Yerinde konut yenilme dönüşümü uygulamaları, birçok örnek yapılan uygulamalarda genel olarak rant ve tasfiye çalışmalarına dönüşmüştür.

Bireylere sağlanan vergisel teşvik ve muafiyetler yeterli konut üretimi veya konutların yenilemesi için yeterli etki oluşturmamıştır. Özellikle, Devlet ve yerel yönetimler aracılığı ile bireysel baz da konut yenilme çalışmaları yapan hane halkını, yeterli teşvik ve muafiyetler sağlanamamış olup, bu konu ile ilgili yasal düzenlemeler sosyolojik açıdan yapılamamıştır. Hane halkının elde ettiği gelir yoksulluk sınırı altında

olması neden ile elde etmiş olduğu gelirin bir bölümünün konut yenileme kapsamında vergi istisnası veya vergi muafiyeti ile gelir artırıcı bazı yasal düzenlemeler yapılması sosyal konutların yenilebilmesi için zaruri kılmaktadır.

Sonuç olarak, mevcut Türkiye’de uygulanan konut finansman yöntemleri ile sosyal açıdan ve makro ölçekte konut yenileme uygulamalarının başarılı olması mümkün değildir. Konut yenilemenin finansman yöntemleri bağlamında, konut yenileme uygulaması gerçekleştiren hane halkı gelirinin bireysel olarak (emekli, memur ve işçi) dolaylı yönde artıracak vergisel teşvik, istisna ve muafiyetler ile ilgili düzenlemeler yapılması gerekliliği Türkiye şartlarında zorunluluk arz etmektedir.

3.3 KURUMSAL DAYANAKLARI BAĞLAMINDA, TÜRKİYE İÇİN MODEL ÖNERİSİ

Mevcut konut yenilemenin kurumsal dayanaklarını yukarıda detaylı bir şekilde açıklamıştık. Ve yapmış olduğumuz açıklamalar doğrultusunda mevcut yasal düzenlemelerin ülkemizde makro ölçekte konut yenileme uygulamaları veya riskli alan dönüşüm çalışmaları için etkisiz ve başarısız olduğunu söylemiştik. Bu çerçevede, “Kurumsal Dayanakları Bağlamında, Türkiye İçin, Makro Ölçekte Konut Yenileme Modeli Önerisi” örnek yasa taslağı önerisi aşağıda ki gibi tarafımızca kurgulanarak önerilmektedir. Türkiye için kurguladığımız makro ölçekte konut yenileme alanı uygulama model önerisi, senaryo olarak yasa taslağı şeklinde hazırlanmıştır. Hazırlanan senaryo tarzı yasa taslağının en önemli özeliği katılımcı demokratik bir uygulama yönteminin benimsenmesi üzerine kurgulanmıştır.

Neden, yasa taslağı şeklinde kurguladığımızı şöyle açıklayabiliriz; Bilindiği gibi konut yenileme uygulamalarının kurumsal dayanakları, bu alan ile ilgili düzenlenen, yasalar, yönetmelikler, tebliğler ve genelgelerin tümüdür. Bu şekilde yapılan bir tanımlamadan yol çıkarak bu alan ile ilgili yeni bir model önerisinde bulunacak isek, bizimde bir yasa taslağını kurgulayarak öneride bulunmamız daha doğru olur, tespitinde bulunduk. Kısaca kurguladığımız yasa taslağı aşağıda ki gibidir;

MADDE – 1

Makro Ölçekte Konut Yenileme Uygulaması, Türkiye İçin Model Önerisi, Risk Alan Kararın Alınması ve Tespit Edilmesi;

- 1- Mülk sahipleri ve hak sahiplerinin 2/3'nün başvurması ile birlikte Bakanlık ve idarenin riskli alan kararı alması veya sürecin başlatılması için Bakanlık veya idare mülk sahipleri ile ön görüşme yaparak riskli alan ilanı için mülk sahiplerinden başvuru dilekçelerini alarak riskli alan kararı için gerekli çalışmaları kurum olarak başlatabilir.
- 2- Mülk sahibi ve hak sahibi olanların, ada veya parsel bazında riskli bina kararı alması ve yenileme talebinde bulunması,

MADDE – 2

Bakanlık veya İdarenin Riskli Alan Karar Almasından Sonra Uygulama Aşamaları;

- a- Makro ölçekte konut yenileme uygulama alanı genel kurulu üyelerinin tespit edilmesi,
- b- Genel kurulu üyelerinin oy oranlarının tespit edilmesi,
- c- Plan ve proje tasarım ve idare kurulu üyelerinin tespiti ve seçilmesi,

MADDE – 3

Konut Yenileme Alanı Uygulama Genel Kurulu Üyelerinin Görevleri;

- Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu üyelerini seçmek (Yönetim Kurulu),
- Geliri, gider ve faaliyet raporlarını kabul etmek,
- Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu ile idare kurumu tarafından hazırlanan plan ve projeleri kabul etmek,

- Plan/proje ve kura çekimlerinden herkes için belirlenen bağımsız birimler ile ilgili daha sonra yapılan itirazların genel kurula sunulmasından sonra kabul etmek veya ret etmek,

- Makro ölçekte konut yenileme uygulamaları tamamlama süresi olan 10 yıllık süre içerisinde tamamlanmaması durumunda 5 yıl daha projenin tamamlanma süresinin uzatılması kararı verilmesi,

- Aylık üye aidatlarının belirlenmesi,

- Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu ile müteahhit firma arasında yapılan görüşme neticesinde tespit edilen şartların kabul edilmesi veya ret edilmesi,

- Üyeler arasında, genel bir uzlaşmazlık tespit edilmesi durumunda genel kurulun üyelerinin, salt oy çokluğu konut yenileme uygulama genel kurulunun fesih edilmesine karar vermek. Böyle bir durumda konut yenileme uygulama alanı ile ilgili idarenin almış olduğu kararı kadük olur.

MADDE -4

Konut Yenileme Alanı Uygulama Genel Kurulu Üyelerinin Tespiti,

1- Uygulama alanı içerisinde bulunan gayrimenkullerin mülkiyetine sahip olan, şahıs veya kurumlar (kat mülkiyeti tapusu, arsa tapusu olan şahıs veya kurumlar),

2- Tapu tahsis veya ziraat bankasına 2981 sayılı yasa kapsamında 2000 TL yatıran hak sahipleri,

3-2000 Yılından önce konut yenileme uygulama alanı içerisinde, konut veya işyerleri bulunan hak sahipleri,

MADDE -5

1-Konut Yenileme Uygulama Alanı İçerisinde Tapusu Olan Mülk Sahiplerinin Oy Oranlarının Tespit Edilmesi;

Konut yenileme uygulama alanı içerisinde tapusu bulunan mülk sahipleri (şahıs veya kurumlar) sahip oldukları gayrimenkulün arsa alanı ile yenileme alanı içerisinde bulunan imara açık toplam alana bölünmesi ile çıkan sonuç, mülk sahibinin toplam alan içerisinde temsil ettiği oy hakkı hesaplanmış olur.

MADDE -6

2-Tapu Tahsis veya 2981 Sayılı Yasadan Dolayı Hak Sahibi Olanların Oy Oranlarının Tespiti;

2981 Sayılı yasadan dolayı tapu tahsisi belgesi veya ziraat bankasına 2000 TL'nin yapıldığını gösteren makbuzu ibraz eden hak sahiplerinin oy kullanma hakkını elde etmesi için arsa bedelini proje başlama aşamasında peşin veya taksitli yatıracağını taahhütte bulunması ve taahhütnamenin noter tasdikli hazırlanması zorunludur. Hak sahibi tarafında verilen taahhütnamede yine hak sahibi isterse kendi yakınlarından birini ödeme başlangıcında kefil göstereceğini beyan edebilir. Taahhütnamede kefil gösterileceğinin beyan edilmesi hak sahibinin isteğine bağlıdır.

Kurum tarafından hak sahibinden alınan taahhütnameden sonra, hak sahibinin yenileme alanı içerisinde tapu tahsis belgesinde hak sahibi olduğu arsanın alanı ile yenileme alanı içerisinde bulunan imara açık toplam alana bölünmesi ile çıkan sonuç, hak sahibinin toplam alan içerisinde temsil ettiği oy hakkı hesaplanmış olur.

İdare veya Kurum bu şahıslardan veya kurumlardan gerekli belgeleri isteyerek konut yenileme uygulama genel kurulu üyelerini ve oy oranlarını Tespit etme yetkisine sahiptir.

Ayrıca, arsa bedelinin en az %5 peşin ve geri kalan en fazla 15 yıllık bir süreye yayılacak şekilde taksitlendirme yapılabilir.

Hak sahibi, parselin mülkiyetin elinde bulunduran kurum ile projenin tamamlanıp, uygulama genel kurulu tarafından kabul edilmesinden sonra ilgili müteahhit firma veya projenin yapımını üstlenen kurum ile uygulama genel kurulu üyeleri tarafından inşaat veya kat karşılığı inşaat sözleşmeler imzalanıp tamamlandıktan sonra en geç bir ay içerisinde, hak sahibi arsanın mülkiyetini elinde bulunduran kamu kurumu ile arsa satış sözleşmesini imzalamak zorundadır.

Hak sahibi, ilgili kamu kurumu ile imzalamış olduğu arsa satın alma sözleşmesinde ödemelerin aksaması veya kendisinin vazgeçmesi ve haklarından feragat etmesi durumunda bir başka yakının veya başka şahısların veya müteahhit firmanın ödemeleri üstlenmesi ve haklarından feragat ederek o kişi veya müteahhit firma tarafından devam ettirilmesini isteyebilir.

Böyle bir durumda hak sahibi haklarından feragat ettiğini ve kime devrettiğini, yeni hak sahibi ile birlikte noterde düzenlenecek bir sözleşme ile tespit ederek, konut yenileme kararını alan İdari Kuruma (belediye, özel idare, bakanlık), arsanın mülkiyetini elinde bulunduran kamu kurumuna ve müteahhit firmaya bu sözleşmelerin bir örneğini verecektir. Müteahhit firma ile yeni hak sahibi arasında inşaat veya kat karşılığı inşaat sözleşmesi yenilenecektir. Önce ki sözleşmede yer alan şartları aynısı, yeni hak sahibi ile yapılacak sözleşme için de geçerli olacaktır. Müteahhit firma yeni hak sahibi ile inşaat veya kat karşılığı sözleşme yaparken farklı şartları dayatamaz veya değişiklik talebinde bulunamaz veya hak sahibinden kendisi arsayı devir alır ise daha önce hak sahibi ile imzaladığı inşaat ve kat karşılığı sözleşmenin aynısını kendisi içinde düzenleyecektir.

Kamu Kurumları yeni hak sahibi ile ilgili kendilerine verilen noter tasdikli sözleşmenin gereğini ilgili kurumlara yazarak düzeltmeleri yapar ve tapu müdürlüğüne bildirirler. Ayrıca arsa satışı ilgili taksitler bitmemiş ise aynı şartlarda arsa mülkiyetini elinde bulunduran kamu kurumu ile yeni hak sahibi arasında arsa satış sözleşmesi yenilenir. Kalan taksitleri yeni hak sahibi ödeyecektir. Yen hak sahibi de ödmeden vazgeçerse ortaya çıkan bu payı öncelikle uygulama genel kurulu üyelerine satışı yapılacaktır. Genel kurul üyeleri tarafında satın alınmaz veya satın alınması konusunda Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu gerekli uzlaşmayı sağlayamaz ise bu payın müteahhit

firma tarafınca satın alınmasını veya idare veya bakanlık tarafından kamulaştırılmasını sırası ile önerebilir. Kimse tarafında satın alınmayan bu pay idare ve bakanlık tarafından kamulaştırılacaktır. İdare veya Bakanlık aynı zamanda diğer üyeler ile aynı şartlara ve haklara sahip olacaktır.

Arsa bedelini nakit ödeyen hak sahibi şahıs veya kurumlar bu çalışmalardan müstesnadır. Konut yenileme uygulama genel kurulu üyelerinin ve oy oranlarının tespitini, konut yenileme alanı tespitinde bulunan idare veya Bakanlık yapacaktır. Konut yenileme alanı içerisinde ki arsaların mülkiyet durumları ile ilgili bilgiler ilgili idare ve kamu kurumlarında olması nedeni ile Konut yenileme alanı uygulama genel kurulu üyelerinin ve oy oranlarının tespit edilmesi idarenin veya bakanlığın görevleri arasındadır. Bu çalışma ile ilgili bakanlık veya idare kendi bünyesinde birimler oluşturabilirler.

Konut yenileme uygulama alanını ilan eden İdare veya Bakanlık, yenileme alanı ilgili tespit etmiş olduğu uygulama genel kurulu üyeleri ve oy oranlarını askıya çıkararak 60 gün boyunca askıda tutar. Ayrıca askıya çıkarılmadan 15 gün önce üyelere posta yolu ile tebliğ ederek internet ortamında kendi web sayfasında yayınlayacaktır.

Konut yenileme alanı içerisinde bulunan bu yurttaşlar İdare tarafında askıya çıkarılan uygulama genel kurul üyeleri listesini inceleyerek askı süresi içerisinde ve askı süresi bitiminden sonraki 30 gün içerisinde itiraz edebilirler. Bu itiraz süresi liste de ismi olup ve kendisine tebligat yapılan hak sahibi veya mülk sahibi uygulama genel kurulu üyeleri için geçerlidir. İtirazı değerlendirecek olan İdari kurum en geç 60 gün içinde cevaplayıp gerekli düzeltmeleri yapıp tekrar askıya çıkaracaktır. İkinci kez askıya çıkarılan listeler de yapılan değişiklikler hangi şahısları veya kurumları etkileyecek ise onlara yazılı tebliğ edilerek yine internet ortamında yayınlanacaktır. Yapılan itirazlar kesinleştikten sonra konut yenileme uygulama genel kurulu üyelerinin kesin listesi askıya çıkarılarak, 15 gün içerisinde plan ve proje idare (yönetim kurulu) kurulunun üyelerinin seçilmesi için gündem belirlenerek üyelere tebliğ edilip, yerel bir gazete veya internet sitesinde yayınlanacaktır. Bir suretini bulunduğu ilçenin seçim kuruluna gönderecektir.

Konut Yenileme Uygulama Genel Kurulu üyelerinin itirazları için idari mahkemeler bünyesinde konut yenileme alanında uzman mahkemeler kurulacaktır. Bu yasa kapsamında yapılacak itirazların tamamı bu mahkemeler tarafından 3 ay içerisinde değerlendirilecektir. Bu uygulama ile ilgili Adalet Bakanlığı gerekli yasal düzenlemeler yapacaktır. Üyelikler ile ilgili itirazlar yine bu konu ile ilgili kurulan, Konut Yenileme ve Kentsel Dönüşüm Mahkemesi tarafından en geç 30 gün içerisinde karara bağlanacaktır. Mahkeme harç ve tebligat masrafları devlet tarafından karşılanacaktır.

Son temyiz merci Danıştay olacaktır. Danıştay, konut yenileme veya kentsel dönüşüm ile ilgili davalarını en geç üç ay içerisinde karara bağlayacaktır.

Hak sahibi veya mülk sahibi olup, konut yenileme uygulama genel kurulu üyeleri listesinde ismi bulunmayan veya sehven yazılmayan şahıs veya kurumlar veya yurt dışında bulunan kendisine tebligat yapılamayan hak sahibi veya mülk sahipleri veya maliki belli olmayan arsaların hak sahibi veya mülk sahipleri askı süresinden sonra haberdar olmaları durumunda proje uygulama aşamasına geçilmeden, yani müteahhit veya kurumlar ile inşaat ve kat karşılığı sözleşmelerin imzalanacağı son ana kadar geçen süre içerisinde itiraz etme ve düzeltme taleplerinde bulunabilirler. Maliki belli olmayan arsa veya gayri menkuller için idare mevcut arsa payları oranında oy oranları tespit edilerek kendi içerisinde kayyum tayin ederek onlar adına müteahhit firma ile haklarını koruyacak şekilde sözleşme yapabilir veya geçmiş 10 yıl içerisinde çeşitli resmi araştırmalardan dolayı kişiye veya kurumlara ulaşılamamış ise öncelikle idare tarafından veya Bakanlık tarafından kamulaştırma yapılarak en az beş yıl idare veya Bakanlık bünyesinde bu gayrimenkullerin mülkiyeti tutulacaktır. Beş yıllık süre içerisinde bu gayrimenkullerin malikleri veya varisleri ortaya çıkar ise maliyet bedeli üzerinden son beş yıllık süre içerisinde geçen yıllara ait yeniden değerlendirme oranı ile çarpılarak çıkan farkın maliyet bedeline eklenmesi ve geçmiş yıllarda var olan emlak vergisi ve diğer borçlar da ilave edilerek mülk sahibi veya varislerine satışı yapılır.

Beş yıllık bekleme süresi içerisinde mülk sahipleri veya varisleri ortaya çıkmaz ise bakanlık veya idare bu gayrimenkulleri satışını gerçekleştirme hakkına sahiptir. Satış yapılan gayri menkullerin bedelleri bir kamu bankasında beş yıl süre ile muhafaza

edilecektir. Beş yıl süre ile muhafaza edilen bu hesaplar diğer kanun ve yasalara çerçevesinde gerekli engeller yok ise hazineye intikal edecektir. Diğer maliki belli olmayan gayrimenkuller en az 10 yıl idare veya bakanlık bünyesinde tutulacaktır. Daha sonra yukarıda ifade edilen satış süreci onlar içinde uygulanacaktır.

MADDE -7

3-2000 Yılından Önce Konut Yenileme Alanı İçerisinde Konut veya İşyerleri Bulunan Tapusu Olmayan Hak Sahipleri,

Tapu tahsis veya 2981 sayılı yasadan dolayı hak sahibi olanların ve oy oranlarının tespiti ilgili yukarıda 6. Madde de yapılan düzenlemenin aynısı 2000 yılından önce konut yenileme alanı içerisinde konut veya işyeri bulunan hak sahipleri için de aynı şekilde uygulanacaktır. Taahhütname alınıp ve proje ile ilgili müteahhit firma ile inşaat ve kat karşılığı anlaşmalar tamamlandıktan sonra hak sahibi arsanın mülkiyetini elinde bulunduran kurum ile bir ay içerisinde arsa satış sözleşmesi imzalayarak arsa bedelini peşin veya taksitler halinde ödeyecektir.

Hak sahipleri 2000 yılında önce konut yenileme alanı içerisinde oturduğunu belgeler ile ispatlamak zorundadır. İdare veya kurum bu şahıslardan veya kurumlardan gerekli belgeleri isteyerek konut yenileme alanı uygulama genel kurulu üyelerini ve oy oranlarını tespit etme yetkisine sahiptir. Gerekli belgeleri, kurum veya idarenin yazılı talebi ve tebliği üzerine 3 ay içerisinde idare veya kuruma vermek zorundadır. Yazılı talep ve tebligat üzerine belgeleri zamanında vermeyen hak sahipleri son olarak askı süresi içerisinde itiraz etmeyip başvurmazlar ise hak sahibi olma haklarını kaybedeceklerdir. Konut yenileme alanı içerisinde bulunan gayrimenkullerinin (enkaz bedelleri) piyasa değeri hesaplanarak kendisine ödenerek hakkından feragat ettiğine dair noter tarafından düzenlenmiş feragatname alınacaktır. Kurumlar almış olduğu bu feragatnameyi kendi aralarında yazışmalar ile ilgili birimleri bilgilendirecektir.

2000 yılından sonra kamu arsaları üzerinde konut veya işyeri yapan şahıs veya kurumlara ait binaların piyasa değeri tespit edilerek ödeme yapılabileceği gibi aynı il sınırları içerisinde kamu elinde bulun konutlar tahsis edilerek bina değerinin alacağı

mahsup edilerek kalan tutar var ise taksitler halinde tahsil edilecektir. Veya fazla olan tutarın ödemesi yapılacaktır.

MADDE -8

Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu Üyelerinin (Yönetim Kurulu) Tespiti ve Seçilmesi:

Konut yenileme uygulama alanı genel kurulu üyelerinin kesin listesi askıya çıkarılmasından 15 gün sonra genel kurul toplanarak plan ve proje tasarım idare kurulu üyelerini 3 yıllık görev için seçeceklerdir.

Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu üyelerinin seçileceği genel kurul divan başkanlığını idari kurum veya Bakanlığın tayin edeceği bir uzman yapacaktır. Genel kurul divan üyeliği için ilçe seçim kurulunun bir temsilcisi olmak zorundadır. Aynı şekilde sandıklarda, seçim kurulundan yeteri kadar eleman temin edilerek, en az 7 ve en fazla 15 kişiden oluşan, plan ve proje tasarım idare kurulu üyelerini seçeceklerdir. Asil üyelerin yarısı kadar yedek üye belirlenecektir. Oylamada blok liste, çarşaf liste önerisi, plan ve proje tasarım idare kurulu üye sayısı, önerge ile genel kurulun oylarına sunularak, kurul üyeleri gizli oy ile seçilir.

Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu üyeleri genel kurulda seçilen üyelere ilave 5 üye dışardan atama ile ilgili kamu kurumları tarafından belirlenecektir.

- 1 üye konut yenilme alanını belirleyen idare kurumu verecektir.
- 1 üye şehir plancıları odası verecektir.
- 1 üye mimarlar odası verecektir.
- 1 üye serbest muhasebeci ve mali müşavirler odası verecektir.
- 1 üye baro tarafından verilecektir.

Kamu kurumlarında atama ile belirlenecek yukarıda ifade edilen beş üye ile birlikte, plan ve proje tasarım kurulu üyeleri en fazla 20 kişiden oluşur. Atama ile gelen üyeler uygulama genel kurulunda oy kullanma hakları yoktur. İlgili odalar ile ilgili bu

konuya istinaden gerekli yasal düzenlemeler yapılarak atama ile belirlenen üyelerin toplantılara ayda en az bir kez aynı zamanda katılmaları zorunlu kılınacaktır.

Genel kurul toplantı tutanağı, divan başkanlığınca, idari kurum tarafından oluşturulan konut yenileme ve kentsel dönüşüm iç birimine gönderilerek sicil numarası verilip sicil gazetesinde ilan edilir. Aynı zamanda idare tarafında verilen sicil numarası vergi numarası niteliği taşıyacak fakat tüm vergilerden muaf olacaktır.

Yalnızca seçimli genel kurul sonuçları sicil gazetesinde ilan edilir. Uygulama genel kurulunun diğer toplantılarında genel kurul toplantı tutanağı ve hazirun cetveli ve oy pusulası hazırlanacak fakat toplantı sonucu gazetede ilan edilmeyecektir, Belediyenin veya Bakanlığın internet sayfasında yayınlanacaktır. Uygulama genel kurulu toplantılarında konut yenileme alanı ile ilgili çalışmaları kadük hale düşüren bir sonuç ortaya çıkarsa, konut yenileme alanı uygulama genel kurulu çalışmalarını bitireceğinden sicil gazetesinde ilan edilecektir.

Seçimli genel kurul oylamaları dışında, diğer konut yenileme uygulamaları ile ilgili tüm kararlar açık oylama olacaktır. Oy pusulaları üyelerin adı ve soyadı kimlik numarası ve evet ve hayır kutucukları ve imza sütunu olacaktır. Üye, uygulama genel kuruluna sunulan, planlar, projeler, müttehit firmanın teklif şartları, kura çekimi kabul oylaması, üye listelerinin kabulü ile ilgili oylamalarda açık oy ve oy pusulası üzerinde, evet ve hayır sütunları hizasındaki kutuların içine evet veya hayır yazıp imzalayarak oy kullanacaktır. Oylama esnasında yeterli seçim kurulu üyeleri hazır bulunacak ve imzalı oy pusulaları sonucunu tutanağa yazarak, tutanak, plan ve proje tasarım idare kurulu başkanı, divan kurulu üyeleri ile birlikte seçim kurulu üyeleri de imzalayacaktır.

Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu üyeliğine atama ile kamu kurumlarının gönderdiği üyelerin toplantı huzur hakkını, konut yenileme kararının alan İdari kurumu ödeyecektir. Bu üyelere ödenecek ücret, her toplantı için asgari ücretin bir günlük brüt tutarından az olmayacaktır. Üst tutar üyelerin bağlı bulunduğu oda ile idari kurum arasında yapılacak anlaşma ile belirlenecektir. Atama ile belirlenen üyeler toplu olarak ayda en az bir kez olmak üzere toplantıya katılmak zorundadır. Ay içerisinde yapılan diğer toplantılara genel kurul üyeleri tarafından seçilen diğer üyelerin tamamının

katılması ile toplantılar yapıp kararlar alınabilir. Alınan kararlar da atama ile belirlenen üyelerin en az birisinin imzası zorunludur.

Diğer genel kurul tarafında seçilmiş olan plan ve proje tasarım idare kurulu üyeleri, genel kurul üyelerinden aylık alınacak üyelik aidatlarından toplantı huzur haklarını karşılayabileceği gibi ücret alma haklarından feragat da edebilirler. Bu üyelerin kişi başı alacağı toplantı huzur hakkı asgari Ücretlinin bir günlük vergiden arındırılmış net tutarını aşmayacaktır. Ayrıca karar defteri notere tasdik edilerek toplantının yapıldığı tarih ve başlangıç ve bitiş saatleri toplantıya katılan üyelerin isimleri yazılacaktır. Toplantı huzur hakkı, toplantıda geçen süre saat bazında hesaplanarak ilgili üyelere makbuz karşılığı nakit veya banka hesaplarına aylık nakit ödeme yapılarak ödenecektir.

Yapılan ödemeler noter tasdikli işletme defterine yazılacaktır. Her yıl sonu gelir gider tablosu ve faaliyet raporları hazırlanacak ve denetim kuruluna sunulacaktır.

Konut yenileme alanı uygulama genel kurulu üyelerinin listesi İdari kurumundan muhafaza edilecektir. Bir sureti Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu üyelerine tutanak ile verilecektir. Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu, Konut Yenileme Uygulama Genel Kurulunu toplantıya çağırma ve alınan kararları genel kurula sunmaya yetkilidir.

Bu aşamada oluşacak genel kurulun divan başkanlığını, plan ve proje tasarım idare kurulu başkanı, divan üyeliklerine ise en az üç plan ve proje tasarım idare kurulu üyelerinin katılımı ile divan oluşturulacaktır.

Konut yenileme uygulama genel kurulu ve plan ve proje tasarım idare kurulu üyelerinin toplanacağı salonu, konut yenileme uygulama alanı kararını alan idari kurumu (Belediye veya Bakanlık) sağlayacaktır.

Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu üyeleri, kendi aralarında, plan ve proje tasarım idare kurulu başkanı ve genel kurulda denetim kurulu üyelerinin seçme yetkisi verilmiş ise denetim kurulu üyelerini belirleyecektir. Ayrıca kendi aralarında görev dağılımı yapılacaktır. Başkan yardımcıları, sayman, genel sekreter belirlenecektir. Başkanın olmadığı durumlarda başkan yardımcısı toplantılara vekâlet edecektir.

MADDE -9

Denetim Kurulu;

Konut yenileme uygulama genel kurulu tarafından, Plan ve Proje Tasarım İdare Kuruluna yetki verilmiş ise plan ve proje tasarım idare kurulu tarafında denetim kurulu üyeleri seçilir. Genel kurulda yetki alınamamış ise genel kurul üyeleri tarafından gizli oy ile seçilir.

Denetim kurulu üyeleri genel kurul üyeleri içerisinde uzman kişilerden seçilebileceği gibi, plan ve proje tasarım idare kurulu üyelerinden de seçilebilir.

Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası'nın atama ile gönderdiği üye denetim kurulunun doğal üyesi olacaktır.

Denetim Kurulu Üyesi bir doğal üye olmak üzere en fazla yedi kişiden oluşur.

MADDE -10

Denetim Kurulu Üyelerinin Görevleri,

Plan ve proje tasarım idare kurulunun gelir ve giderlerini ve faaliyet raporlarını, makbuzları ve defter kayıtlarını denetleyecektir. Plan ve proje tasarım idare kuruluna verilen huzur hakkı ve uygulama kurulunun tüm gelirleri her türlü vergiden muaftır.

MADDE -11

Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu Sekreteryası;

Plan ve proje tasarım idare kurulu sekreteryasını, konut yenileme alanını belirleyen idari kurumun, konut yenileme ve kentsel dönüşüm iç birimi içerisinde oluşturularak sağlanacaktır. Bu birim ilçe veya il bazında yapılacak tüm konut yenileme uygulamalarının sekreteryası olarak hizmet verecektir.

İdare kurum, tüm konut yenileme alanları ile ilgili genel kurul toplantı salonu ve plan ve proje tasarım idare kurulu üyelerinin toplantı salonunu ve sekreteryasını için ortak

bir alan belirleyebilir. Sekreteryaya, uygulama genel kurulu ve diğer farklı dönüşüm alanları ile ilgili plan ve proje tasarım idare kurulu üyelerinin toplantı takvimini ve duyurular ile ilgili görevi üstlenecektir.

MADDE -12

Danışma Kurulu;

Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu arzu ederse uzman kişilerden oluşan bir danışma kurulu oluşturabilir. Atama ile gelen üyeler aynı zamanda danışma kurulunun doğal üyesi olacaklardır. Danışma kurulu üyeleri için Bakanlık veya Belediye, sekreteryaya içerisinde bir oda tahsis edecektir. Atama ile gelen üyeler, plan ve proje tasarım idare kurullarında görev yapabilecekleri gibi, belediye sınırları içerisinde yapılan tüm konut yenileme uygulaması çalışmalarında, danışmanlık ve bilgilendirme yapabileceklerdir.

Bu üyelerin görev alacakları plan ve proje tasarım idare kurulları dışında gün içerisinde veya cumartesi günleri belirlenen saatlerde ada ve parsel bazında konut yenilemesi uygulaması çalışmaları ile ilgili üyelere ve vatandaşlara plan ve proje konusunda, maliyetlerin hesaplanması konusunda bilgi verecek ve yardımcı olacaklardır.

MADDE -13

Defter ve Makbuzlar;

-Karar Defteri (Noter Tasdikli)

-İşletme Defteri (Noter Tasdikli)

-Üye Aidatları Takip Defteri,

-Tahsil ve Tediye Makbuzları,

-Gider Pusulası (Tasdikli olacak fakat stopaj ve kdv den muaf olacaktır.)

-Gelen ve Giden Evrak Defteri

-Kaşe, kurulun adı ve sicil numarası kaşede bulunmak zorunda (.....plan ve proje idare kurulu ve sicili Numarası....)

Defter ve makbuzlar plan ve proje tasarım idare kurulu üyelerinden, sayman üye tarafından tutulacaktır. Evraklar, idari kurum tarafında oluşturulan sekreteryada veya sayman üye de muhafaza edilecektir. Başkan ve sayman üye makbuzları imzalama yetkisine sahip olacaktır. Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu seçimlerinden hemen sonra, başkan, sayman ve genel sekreter için yetki belgesi düzenlenecektir. Yazışmalarda, genel sekreter ve başkanının imzası yeterli olacaktır. Konut yenileme uygulaması çalışması bitirildikten sonra defter ve makbuzlar 5 yıl muhafaza edilmek üzere idari kuruma (Bakanlık veya Belediye) teslim edilecektir.

Bakanlık ve Belediyenin Kendi Bünyelerinde Kuracağı Konut Yenileme ve Kentsel Dönüşüm Uygulaması, İç Birimi;

MADDE -14

Konut Yenileme ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü/Daire Başkanlığı;

İdari kurum bünyesinde oluşacak iç birimde görev alacak temsilciler ve görevleri aşağıda gibi kurgulandı;

a- Planlama Şefliği,

b- Proje Şefliği,

c- Emlak ve Hukuk İşleri Şefliği,

d- Konut Yenileme Uygulaması ve Kentsel Dönüşüm Sekreterliği Kısım Şefliği, (Resmi gazete, sicil gazetesi, Uygulama Genel Kurulu, Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu, Danışma Kurulu, toplantı takvimi, toplantı salonu organizasyonu, tebligat, toplantı tutanağının teslim alınması ve mali işler şefliğine iletilmesi, birimler arası koordinasyon, mail, mesaj ve internet sayfasında çalışmaların yayınlanması)

e- Danışma kurulu birimi (Danışma kurulu üyeleri odaların atadığı üyelerden ve Belediye veya Bakanlık bünyesinde çalışan teknik uzman personelden oluşur.)

f) Mali İşler Şefliği

g) Riskli Bina Yıkım ve Hafriyat Taşıma Şefliği,

h) Bina Risk Analizi Şefliği,

i) Uygulama genel kurulu, plan ve proje tasarım idare kurulu ve danışma kurulu üyeleri için toplantı salonları tahsis edilmesi.

MADDE -15

Danışma Kurulunun Çalışma Şekli;

Bakanlık veya Belediyenin, Konut yenileme ve kentsel dönüşüm iç birim amiri ve odalar tarafından atama ile belirlenen üyeler ile birlikte oluşturacağı çalışma takvimi, hafta içi veya cumartesi günü belirlenecek saatlerde konut yenileme alanı uygulama gruplarına danışmanlık hizmeti verilecektir. Çalışma saatleri tutanak ile belirlenip Bakanlık bünyesinde veya Belediye bünyesinde oluşturulan kentsel dönüşüm sekreterliğine verilecektir. Danışma kurulu üyeleri dışında toplantıya katılan kentsel dönüşüm alanı ile ilgili mülk ve hak sahiplerinin de toplantı tutanağında imzası olacaktır. Bir kentsel dönüşüm alanı ile ilgili her mülk sahibi veya hak sahibine ayrı ayrı bilgi verilmeyecek toplu olarak veya salonun durumuna göre gruplar halinde bilgi verilecektir.

Hafta içi mesai çalışma saatleri dışında 18.00 ile 22.00 saatleri arasın da danışma Kurulu hizmet verebilir. Belediye veya Bakanlık mesai saatleri dışında yapılan hizmetlerde danışma kurulu üyelerine ulaşım desteği sağlayacaktır. Bakanlık veya Belediye iç bünyesinde oluşturulacak, danışma kurulu üyeleri odalar tarafında atanan üyelerin katılmadığı toplantılarda, Bakanlık veya Belediye kendi iç bünyesinde ki personelin bu kurulda görev almasını sağlayabilir. Danışma kurulu üyeliği atama ile belirlenen ve odalar tarafından gönderilen üyelere huzur hakkı olarak, en az asgari ücretin bir günlük brüt tutarı ödenecektir. Mesai saatleri dışında Bakanlık veya Belediye iç

bünyesinde görev alan uzman personelin, danışma kurulunda, mesai saatleri dışında veya cumartesi günleri görev almaları durumunda asgari ücretin bir günlük brüt tutarı kadar huzur hakkı, vergi ve prim kesintilerinden muaf tutularak ödeme yapılacaktır.

MADDE -16

Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu (Yönetim Kurulu) Aslî Görevleri;

-İdare ile birlikte kentsel yenileme alanı planlarını hazırlamak ve genel kurula sunmak. Genel kurulan sunulan Planların, asgari genel kurul üyelerinin sahip oldukları oy oranlarının 8/10 oranında destek alan planlar, kabul edilmiş olacaktır. Genel kurula üç defa hazırlanıp sunulan planlar kabul edilmediği takdirde, tüm konut yenileme uygulaması çalışmaları kadük duruma düşer ve resmî gazetede ilan edilerek bitirilir. Tüm plan çalışmalarını idari kurum (Bakanlık veya Belediye) iç bünyesinde uzman kişilerden oluşturduğu konut yenileme ve kentsel dönüşüm iç birimi (Konut Yenileme ve Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı veya Müdürlüğü) tarafından yapılacaktır. İdari kurum iç birimi, Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu üyeleri ile görüş alışverişinde bulunarak onların onayı ve imzası ile taslak planlar hazırlanacaktır. Uygulama Genel Kurulu'nda seçilen, Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu üyelerinin imzası zorunludur. Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu üyeleri vekaletname ile diğer üyelere vekalet vererek işlemlerin imzalanmasını sağlayabilir.

-İdari kurum ile birlikte konut yenileme alanı inşaat projelerinin hazırlanmasına katkı sunarak ve hazırlanan inşaat projelerini genel kurula sunmak. Tüm proje çalışmalarının, idari kurum iç bünyesinde uzman kişilerden oluşturulan konut yenileme iç birimi tarafından yapılacaktır. İdari kurum iç birimi, Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu üyeleri ile görüş alışverişinde bulunarak onların onayı ve imzası ile avan projeleri hazırlayacaktır. Hazırlanan bu projelerin genel kurula sunularak, üye tam sayısının sahip oldukları oy oranlarının 8/10 desteğini alacak olan projeler kabul edilmiş olacaktır. Genel kurula üç defa hazırlanıp sunulan projeler kabul edilmediği takdirde, tüm kentsel dönüşüm çalışmaları kadük duruma düşer ve resmî gazetede ilan edilerek bitirilir. Alınan kentsel dönüşüm riskli alan kararı kadük olur. İdari kurum daha sonra yeni bir farklı konut yenileme alanı belirleyerek yeniden en baştan başlamak üzere süreçleri tekrar başlatabilir.

İdari Kurum ile Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu'nun, birlikte hazırlayıp ve onayladığı, planlar ve inşaat ile ilgili avan projeler, Konut Yenileme Alanı Uygulama Genel Kurulu'nda yapılacak açık oylama ile 8/10 oranında oy çokluğu ile geçtikten sonra ilgili idari kurum tarafından, bakanlık onayı veya belediye meclisi plan ve avan projeleri görüşüp kabulü yönünde karar aldığı zaman planları askıya çıkarılır. Kurum, askıya çıkan plan ve projeleri onaylar. Belediye Meclisi veya Bakanlık, plan veya projeleri ret etmesi durumunda ikinci kez plan ve proje hazırlanacaktır.

-Genel Kurul üyelerini konut yenileme alanı ile ilgili alınan kararlar hakkında bilgilendirmek.

-Ödeme zorluğu çeken ve kendi haklarını devretmek isteyen hak sahibi veya maliklerin paylarını uygulama genel kurulu üyelerine sunulması ve satın almalarının talep edilmesi, genel kurul üyeleri tarafından alınmayan payın müteahhit firmaya veya kamulaştırılması için idareye teklif edilmesi. (Böyle bir durumda hak sahibinin tutanak ile Plan ve Proje Tasarım İdare Kuruluna bu talebini yazılı olarak noter tasdikli bildirmesi zorunludur.)

MADDE -17

İtiraz ve Yargı Aşamasından Sonra Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulunun Görevleri;

Planların askı süresi ve itiraz süresi tamamlandıktan sonra, Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu, uygulama genel kurulu üyelerini toplantıya çağırarak, noter huzurunda yapılacak kura çekimi ile herkesin sahip olacağı bağımsız bölümleri, inşaat projesi veya maketler üzerinden belirlenir. Kura çekiminden önce müteahhit firma adına tespit edilen bağımsız bölümler kura çekimi esnasında bu bölümler kura dışında bırakılabilir. Müteahhit firma adına belirlenen bağımsız bölümler gerek görülür ise genel kurulun oylamasına sunulabilir. Müteahhit firmaya verilecek bağımsız bölümlere itiraz edilmesi durumunda, müteahhit firmaya verilecek bağımsız bölümler ilgili en fazla üç farklı düzenleme üç farklı oylama yapılacaktır.

Müteahhit firmaya bırakılacak bağımsız bölümler kabul edildikten sonra Üyeler ile ilgili bağımsız birimlerin kura çekimi tamamlanıp daha sonra genel kurul toplantı tutanağına yazılır. Yapılan kura çekimi genel kurulun oylamasına sunulur. Genel kurul üyelerinin tamamının 9/10 oranında, oy çoğunluğu kura çekimi sonuçları kabul edilir. Karşı oy kullanan 1/10 oranında üyenin açık oy pusulasına bakılarak tespit edilip, genel kurul toplantı tutanağına yazılır. Ayrıca, üç kez yapılacak oylamada 9/10 oranı çoğunluk olarak sağlanamaz ise konut yenileme uygulama çalışmaları, hazırlanan plan ve projeler hariç kadük olur.

1/10 oranında karşı oy kullanan üyeler ile Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu üyeleri bir ay süre ile uzlaşma yapılması için görüşmeler yapılır. Uzlaşma sağlanamaz ise 1/10 oranında ki üyeler Konut yenileme ve kentsel dönüşüm mahkemesine toplu olarak durumlarını ayrı ayrı anlatacak şekilde başvurarak itiraz edeceklerdir. Mahkeme harç ve tebligat masrafları devlet tarafından karşılanacaktır. İtiraz ve dilekçelerin hazırlanması aşamasında Danışma Kurulu ve Konut Yenileme ve Kentsel Dönüşüm Sekreterliği'nde gerekli destek ücretsiz olarak verilecektir.

Konut Yenileme ve Kentsel Dönüşüm Mahkemesi, 3 ay içerisinde Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu ile itiraz eden 1/10 oranında ki üyeler arasında uzlaşma sağlayabilir. Mahkeme bu aşamada öncelik ile uzlaşma görevini sağlayacaktır. Sağlanamadığı takdirde, Kentsel Dönüşüm Mahkemesinin lehte ve aleyhte kararı temyize götürülmesi durumunda, Danıştay, en geç 3 ay içerisinde yapılan itirazı karar bağlayıp taraflara tebliğ edecektir. 1/10 oranında ki üyeler ile plan ve proje tasarım idare kurulu arasında, konut yenileme ve kentsel dönüşüm mahkemesi kararı ile uzlaşma sağlanır ise uzlaşma kararı genel kurulun oylamasına sunulur ve oy birliği ile kabul edilmesi gerekir. Uzlaşma sağlanamaz ve Danıştay'a temyize götürülür ise Danıştay kararı, Uygulama Genel Kuruluna sunularak oy birliği ile kabul edilmesi talep edilir.

Konut yenileme ve kentsel dönüşüm mahkemesi kararı, genel kurulda oy birliği ile geçmediği zaman itiraz edenler temyiz için Danıştay'a başvuracaktır. Danıştay kararı, oy birliği ile uygulama genel kurulunda geçmediği takdirde tüm yapılan konut yenileme

alanı uygulama çalışmaları kadük duruma düşecektir. Ve sicil gazetesinde ilan edilerek süreç bitirilir.

Danıştay'a veya Konut Yenileme ve Kentsel Dönüşüm Mahkemesi kararları, kura çekimleri ve her üyenin hak ettiği bağımsız birimlerin tespitleri ve yapılan itirazlar tamamlanıp oy birliği ile uygulama genel kurulunda kabul edilmesinden sonra, Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu müteahhit firma ile tekrar görüşmelere başlayarak, değişiklik olan üyelerin, yeni uzlaşılan şekli ile inşaat ve kat karşılığı sözleşmelerinin yapılmasını sağlar.

şartları uygun görülen müteahhit firma ile uzlaşma kararları, uygulama genel kuruluna sunulurak en az 9/10 oranında oy çokluğu ile kabul edilmesi istenecektir.

Genel kurul da gerekli oy çokluğu sağlanamadığı takdirde yeni mtteahhitler veya kurumlar ile yeni teklifler için görüşmeler başlatılabilir.

Bu aşamadan sonra müteahhit firmalar ile gerekli görüşmeler yapılırken geç 5 yıl içerisinde konut yenileme alanı projesine başlanacaktır. Beş yıl içerisinde başlanamayan konut yenileme alanı uygulama projeleri, uygulama genel kuruluna götürülerek 5 yıllık süre için tekrar devam ettirilmesi, müteahhit veya kurumlar ile grşlmelerin yapılması istenilebilir. Kabul edilmesi durumunda 5 yıl içerisinde bitirilmek zorundadır.

Aksi halde kadük duruma düşer. 9/10 oy çokluğu ile uzatma talebi ile ilgili karar sağlanamaz ise kabul edilen planlar ve projeler hariç oluşan konut yenileme alanı uygulama genel kurulu ve plan proje tasarım idare kurulu kadük hale düşer ve sicil gazetesinde ilan edilerek bitirilir.

Süresi içerisinde müteahhit firma ile yapılan uzlaşma genel kurulda kabul edilmesi sonucu inşaat veya kat karşılığı sözleşmeler imzalanarak konut yenileme süresi içerisinde başlayan konut yenileme alanı uygulama projeleri süre bitimi söz konusu olmayacak ve son olarak kat mülkiyeti tapusu verilerek resmi gazete de ilan edilerek bitirilir. Konut yenileme alanı bu süreçlerin herhangi aşamasında kadük olursa, Belediye

veya Bakanlık sürece katılmak istemeyen hak sahibi veya mülk sahibi vatandaşların yerlerini dışarıda bırakarak yeniden konut yenileme alanı belirleyebilir ve sürecin tekrar başlamasını sağlayabilir. Riskli binaların yıkımı, hafriyatın taşınması ve risk tespit raporları, Bakanlık veya Belediye tarafından bedelsiz yapılacaktır.

MADDE -18

Mülk Sahipleri veya Hak Sahiplerinin Ada ve Parsel Bazında Konut Yenileme Kararı Alması:

Mülk sahipler ve hak sahipleri ada veya parsel bazında belediyeye başvurarak konut yenileme uygulaması talebinde bulunabilirler. Böyle bir durumda ada veya parsel üzerinde bulunan hak sahibi veya mülk sahiplerinin sayısı 10 ve 10 kişiden fazla ise 8/10 talebi ile belediye veya bakanlığa başvurabilirler. Ada ve parsel üzerinde ki mülk sahipleri veya hak sahiplerinin sayısı 10 veya 10 kişiden fazla olan başvurularda yukarıda açıklanan maddelerde ifade edilen uygulamanın aynısı uygulanacaktır. Yani;

- Konut Yenileme Alanı Uygulama Genel Kurulu,

- Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu ve diğer kurullar oluşturularak yukarıda ki maddelerde ifade edildiği gibi konut yenileme alanı uygulaması yapılacaktır.

Riskli binaların yıkım, hafriyatın taşınması ve risk tespit raporları Bakanlık veya Belediye tarafından bedelsiz yapılacaktır.

MADDE -19

Ada ve Parsel Bazında Konut Yenileme Talebinde Bulunan 9 veya 9'dan az Mülk Sahibi ve Hak sahiplerinin Talepleri ile ilgili Uygulama;

9 Ve 9'dan az mülk sahibi veya hak sahiplerinin kentsel konut yenileme talebinden bulunması durumunda, tamamının konut yenileme uygulama talebinde bulunması ve kabul etmesi gerekir. Kabul edilen konut yenileme alanı resmî gazetede ilan edilir. Konut yenileme alanı ile ilgili talep her hangi bir nedenden dolayı kadük olduğu zaman da resmî gazetede ilan edilmesi zorunlu olacaktır.

Böyle bir talepte, Belediye ve Bakanlık,

- Plan çalışmalarını,

- Proje çalışmalarını,

-Danışmanlık Hizmetlerini, tamamını ücretsiz olarak yürütecektir. Diğer çalışmalarda olduğu gibi bu çalışmaların tüm masrafları Bakanlık veya Belediye tarafında karşılanacaktır.

- Riskli Binaların, risk tespit raporları, yıkılması ve hafriyatın taşınması, idari kurum tarafından yapılacaktır.

MADDE -20

Ada veya Parsel Bazında Yapılan, Konut Yenileme Çalışmalarında, Mülk Sahipleri Dışında Dönüşüm Alanı İçerisinde Bulunan Tapusu Olmayan Hak Sahiplerinin Tespiti:

Ada ve parsel bazında 9 veya 9 kişiden daha az, hak sahibi veya mülk sahibinin talebi ile yapılan konut yenileme çalışmalarında, 2981 sayılı yasa kapsamında tapu tahsis belgesi veya 2000 TL Ziraat bankasına yapılan ödeme makbuzunu ibraz eden ve 2000 yılından önce, ada veya parsel bazında belirlenen konut yenileme alanı içerisinde ki ada veya parseller üzerinde gayrimenkulü bulunan hak sahipleri konut yenileme uygulaması başlamadan arsa satın alma taahhütnamesini imzalayarak Bakanlık veya Belediyeye vereceklerdir.

Bakanlık veya Belediye taahhütte bulunan hak sahipleri ile tapusu bulunan mülk sahiplerini bir araya getirerek konut yenileme alanı içerisinde herkesi sahip olduğu veya sahip olacağı arsanın netleşen miktarlarını hazırlayarak tutanak ile tespit ederek hak sahiplerine ve mülk sahiplerine imzalatacaktır. Daha sonra konut yenileme alanını resmî gazetede ilan edecektir.

Sonra ki süreçte, Bakanlık veya Belediye sırası ile ilk önce planları daha sonra projeleri hazırlayarak vatandaşların kabul ettiğine dair tutanak ile imzalarını isteyecektir.

Plan ve proje çalışması süreçlerinde, vatandaşlar, Belediye, Bakanlık, Danışma Kurulu, şehir Plancıları Odası temsilcisi ve Mimarlar Odası temsilcisi birlikte çalışarak, herkesin kabul edeceği plan ve projelerin hazırlanması bu süreçte önem arz etmektedir. Hazırlanan taslak planları ve avan projeleri daha sonra Belediye Meclisinin veya Bakanlıkın kabulü ve onayına sunulur.

Askıya ıkarılan planların itiraz süreçleri tamamlanıp plan ve projeler herkes tarafından kabul edildikten sonra, vatandaşlar müteahhit firma ile görüşmelere başlar ve anlaşma sağlanması durumunda inşaat ve kat karşılığı sözleşmeler imzalanır.

Hak sahibi vatandaşlar taahhütte bulunduğu arsa veya parsellerini almak için arsanın mülkiyetini elinde bulunduran Kamu kurumuna müracaat ederek bir ay içerisinde arsa satın alma sözleşmesini imzalar.

Hak sahibinin ilgili Kamu kurum ile imzalamış olduğu arsa satın alma sözleşmesinde ödemelerin aksaması veya kendisinin vazgeçmesi ve haklarından feragat etmesi durumunda, bir başka yakının veya başka şahısların veya müteahhit firmanın ödemeleri üstlenmesi ve haklarından feragat ederek o kişi veya müteahhit firma tarafından devam ettirilmesini isteyebilir.

Böyle bir durumda hak sahibi haklarından feragat ettiğini ve kime devrettiğini, yeni hak sahibi ile birlikte noterde düzenlenecek bir sözleşme ile tespit ederek, konut yenileme uygulamasını gerçekleştiren idari kuruma, arsanın mülkiyetini elinde bulunduran kamu kurumuna ve müteahhit firmaya bu sözleşmelerin bir örneğini verecektir. Müteahhit firma ile yeni hak sahibi arasında inşaat veya kat karşılığı inşaat sözleşmesi yenilenecektir. nce ki sözleşmede yer alan şartları aynısı, yeni hak sahibi ile yapılacak sözleşme için de geçerli olacaktır. Müteahhit firma yeni hak sahibi ile inşaat veya kat karşılığı sözleşme yaparken farklı şartları dayatamaz veya değişiklik talebinde bulunamaz veya hak sahibinden kendisi arsayı devir alır ise daha önce hak sahibi ile imzaladığı inşaat ve kat karşılığı sözleşmenin aynısını kendisi içinde düzenleyecektir.

Kamu kurumları yeni hak sahibi ile ilgili kendilerine verilen noter tasdikli sözleşmenin gereğini ilgili kurumlara yazarak düzeltmeleri yapar ve tapu müdürlüğüne

bildirirler. Ayrıca arsa satışı ilgili taksitler bitmemiş ise aynı şartlarda arsa mülkiyetini elinde bulunduran kamu kurumu ile yeni hak sahibi arasında arsa satış sözleşmesi yenilenir. Kalan taksitleri yeni hak sahibi ödeyecektir. Yeni hak sahibi de ödemediği vazgeçerse ortaya çıkan bu payı öncelikle konut yenileme talebinde bulunan diğer üyeler veya Bakanlık veya Belediye satın alır. Tarafların her türlü uyuşmazlıkları durumunda konut yenileme ve kentsel dönüşüm mahkemesine itirazlar yapılabilir.

Vatandaşlar, plan ve projeler hazırlanıp ve her türlü itiraz tamamlandıktan sonra 15 yıl içerisinde başlanıp, bitirmek üzere müteahhit firma ile inşaat veya kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamak zorundadır. Vatandaşlardan birisinin vazgeçmesi veya 15 yıllık süre içerisinde müteahhit firmalar ile anlaşma sağlanamaz ise konut yenileme talebi ile ilgili plan ve projeler hariç diğer işlemler kadük hale gelecek ve resmî gazetede ilan edilecektir.

Riskli binaların risk tespit raporları, yıkılması ve hafriyatının taşınması Bakanlık veya Belediye tarafında bedelsiz yapılacaktır.

MADDE – 21

Bina Kimlik ve Kütük Kaydının Tutulması;

Makro ölçekte, ada veya parsel bazında konut yenileme uygulaması kapsamında yenilenmiş tüm bina veya konutların bir kaydı tapu müdürlüğünde, bir kaydı Belediye’de tutulacaktır. Amaç bir binanın hangi yılda yenilemeye tabi tutulduğu ve bina ömrünün ne kadar olacağı bilgisinin takip edilmesi ve yenilemeden dolayı sağlanan devlet teşviklerinin her bina için 50 yılda bir kez yararlanma hakkının takip edilmesine yöneliktir. Yani bir bina bir kez yenilendiğinde sadece bu aşamada ve bir kez tüm devlet teşviklerinden yararlanacaktır. 50 yıllık bir süre geçmediği sürece ikinci kez yenileme ve devlet teşviklerinden yararlanamaz.

MADDE-22

Yeni Bir Bakanlık Kurulmalıdır.

Tüm bu süreçleri takip eden, destek veren, plan ve proje geliştiren, çözüm üreten, yasa düzenlemeleri yapan, finansman yöntemleri geliştiren, “Konut Yenileme ve Kentsel Dönüşüm Bakanlığı” kurulmalıdır.

MADDE -23

Kurgulanmış konut yenileme uygulamaları süreçlerinde kullanılacak belgeler aşağıda listelenmiştir;

- Feragatname,
- Toplantı katılım tutanağı veya hazirun listesi,
- Oy pusulaları,
- Genel kurul toplantı tutanakları,
- Taahhütname,
- Danışma kurulu toplantı tutanakları,
- Plan ve proje kabul tutanakları,
- Konut yenileme alanı uygulama genel kurulu üye listesi ve oy oranları listesi,

Kurgulanmış bu yasa taslağı önerisi ile demokratik katılımcı ve ortak akıl ile kentlerde sivil toplum örgütleri ile birlikte çevresel ve ekolojik değerleri de dikkate alacak şekilde olabilecek en kısa zamanda konut yenileme uygulamalarını etkili ve başarılı bir şekilde başlatılabilmesi amaçlanmaktadır. Mevcut yasa ve yönetmelikler çerçevesinde İstanbul’da yaklaşık 14 yıldır, bitmeyen ve halen devam eden konut yenileme uygulamaları ile ilgili tartışmalar devam etmektedir. Kurgulanmış ve tarafımızca önerilen bu model önerisi ile herkesin kabul edebileceği makro ölçekte konut yenileme uygulaması projelerinin başlama süresi aşağıda ki gibi tahmin edilmektedir,

- Konut yenileme alanı kararı ve uygulama genel kurulu üyelerinin tespit 3 ay,
- Plan ve proje tasarım idare kurulu (yönetim kurulu) seçimi 15 gün,
- Planların hazırlanması 3 ay,
- Projelerin hazırlanması 3 ay,
- Planların askıya çıkarılması ve itiraz 3 ay,
- Planların yargıya taşınması 3 ay,

- Planların temyiz edilmesi 3 ay,
- Proje ile ilgili müteahhit ile anlaşma 3 ay,

Tüm bu süreleri topladığımızda itiraz ve yargı süreçleri ile birlikte en geç 21,5 ay bir süre sonunda projenin inşasına başlanacağı tahmin edilmektedir. Tabi, bu yasa taslağı kurgusunda asıl amaçlanan ortak katılımcı bir karar ile konut yenileme uygulamalarının yapılabilmesi amaçlanmaktaydı. Bu şekilde plan ve projelerin, yerel yönetimler ile birlikte ortak karar ile benimsendiğini farz edersek o zaman, itiraz ve yargı süreçlerin toplam süreçten çıkardığımızda yaklaşık 12 aylık bir süre içerisinde projenin inşaatının başlanması mümkündür. Bu süre makro ölçekte konut yenileme uygulamalarının daha hızlı bir şekilde gerçekleşmesini sağlayacaktır. Yani ortalama en geç 2 yıl içerisinde başlayan konut yenileme projeleri başarılı sayılır. Mevcut, Tarlabası ve Okmeydanı dönüşüm ve yenileme süreçleri yaklaşık 14 yıldır sürmektedir. Okmeydanı bölgesinde imar planları dahi halen kabul görmüş değildir. Kamu ve vatandaşların ortak katılımı ile projelerin daha hızlı bir şekilde gerçekleşebileceği ve daha başarılı olacağı tahmin edilmektedir. Tam olarak bizim önerdiğimiz model gibi olmasa da Slovenya'nın kranj kentinde, dokuz farklı alanda bulunan kamu arazisinde halk ve yerel yönetim birlikte katılımı ile kendi mahallelerinde, sosyal tesisler ile birlikte konut yenilemeyi başarmışlardır.¹⁶⁰

3.4 FİNANSMAN YÖNTEMLERİ BAĞLAMINDA, TÜRKİYE İÇİN MODEL ONERİSİ

Türkiye’de konut yenileme finansmanı daha önce ki kısımlarda kısaca şöyle değinmiştik; “Türkiye’de konut yenileme finansmanı kaynaklarını genel olarak doğrudan finansman kaynakları ve bankalarda alınan konut finansman kredileri oluşturmaktadır. Ayrıca, 6306 sayılı yasa kapsamında riskli binalarını dönüştüren mülk sahiplerine düşük faiz ile kredi desteği ve bazı vergi avantajları sağlanmıştır. Diğer bir konut finansman yöntemi ise arsa veya arazi sahibi bireylerin, müteahhitler ile kat karşılığı anlaşmalar

¹⁶⁰ Urbact, Toplululuk Mahalle Mahalle Dönüştürme, 18.08.2019, <https://urbact.eu/community-building-and-neighbourhood-renewal>

yaparak konut üretimi veya yeni imar planları çerçevesinde konutlarını yenilemeye çalışmaktadırlar. Kat karşılığı müteahhitler ile yapılan anlaşmalarda özellikle yapılacak inşaat alanının daha fazla olması veya imar artışı çabaları rant tartışmaları ve yoğunluğun artması ve yoğunluğun artmasından kaynaklanan ulaşım, işsizlik ve diğer sosyal hizmetlerin karşılanamaması gibi sorunların oluşmasına neden olmaktadır.

Ülke genelinde kişi başı milli gelirin düşük olması, işçi, memur ve emekli maaşlarının düşük olması kredi sağlanarak konutların yenilenmesini mümkün kılmamaktadır. Kısaca mevcut hane halkının ekonomik gücü özellikle İstanbul gibi büyük şehirlerde konut inşaatı veya konut yenileme projelerini karşılayacak seviye de değildir.”

Bu tespitlerimiz doğrultusunda hane halkı üyesi bireyin geliri, kullanmış olduğu, yıpranmış, dayanıksız ve çürük konut veya meskenlerin yenilenmesi açısından çok önemlidir. Bireyin, kendi oturduğu konutu üretebilmesi veya yenileyebilmesi için asgari konut inşaat maliyetini karşılayabilecek sürekli bir gelire sahip olması gerekir. Bireyin geniş bir arsası var ise kat karşılığı müteahhit ile yapılan anlaşmalarda bu sorun çözülmektedir. Fakat, İstanbul genelinden ve benzer büyükşehirlerde, vatandaşlar, bloklar halinde yapılmış binalarda oturdukları için mevcut imar izinleri çerçevesinde, müteahhitler ile kat karşılığı aynı binanın yıkılıp yeniden yapılması durumunda, konut ihtiyaçlarının karşılanması mümkün değildir. Çünkü yıkılıp yapılacak toplam inşaat alanı genelde aynı olacağından dolayı, ilave müteahhit payı olmadığı için yine kişi, bina maliyetini müteahhitte ödemek zorunda kalacaktır. Diğer bir yöntem olan kredi kullanılarak konut yenileme yöntemi, ekonomik şartlar nedeni ile faizlerin yüksek olması ve bireyin gelirinin kredi taksitlerini ödeyecek düzeyde olmaması nedeni ile ve özellikle düşük gelir grubu düzeyinde ki hane halkı için konut yenileme mümkün olamamaktadır.

6306 sayılı yasa kapsamında hak sahibine, kira desteği ve kredi faiz desteği yapılmaktadır. Fakat, kira desteğinden yararlanan kişi, faiz desteğinden yararlanamıyor veya faiz desteğinden yararlanan kişi kira desteğinden yararlanamamaktadır.

Kira desteği riskli alan içerisinde olanlar için 36 ay, riskli alan dışında olanlar için 18 ay ödenmektedir. Ada veya parsel bazında riskli alan dışında yapılan kira ödemeleri 18 aya kadar olması sürece yeterli olumlu katkı yapmamaktadır. Ayrıca, diğer işlemler

için muaf tutulan, harç, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, banka sigorta muamele vergisi çok küçük oranlarda katkı sağladığı için yeterli etki oluşturmamıştır. Kısaca bu tespitlerde anlaşılabileceği üzere en önemli yardım kira yardımı gözükmektedir. Fakat, İstanbul'da devam eden riskli alan dönüşüm projelerinde, sürenin çok uzaması veya mevcut uygulanan projelerde 13 veya 14 yıl sürmesinden dolayı, en fazla 36 ay verilen kira yardımlarının, konut yenileme uygulamalarında vatandaş üzerinde ki olumlu etkisini kaybolmuştur. Örnek olarak, 2012 yılında riskli alan edilen 3.02 ha olan Örnektepe-Sütlüce riskli alan dönüşüm projesi 1'inci ve 2'inci etaplar halinde halen devam etmektedir.¹⁶¹2014 yılında anlaşma yapılan bazı mülk sahiplerine kira ödemesine başlanmış, fakat daha sonra kesintiye uğramış, yaşanan tepkiler nedeni ile idare tarafından tekrar ödenmeye başlanmıştır.

Yasal olarak en fazla 3 yıl süren kira ödemeleri böyle bir durumda en fazla 2017 yılına kadar ödenmesi söz konusu olmaktadır. 282 konut ve 18 işyerinin bulunduğu Örnektepe-Sütlüce riskli alan projesi, 2019 yılına kadar geçen 7 yıldan beri halen devam eden bir projedir. Konut yenileme süreçlerinin uzaması nedeni ile yapılan kira yardımları vatandaşlar nezdinde cazipliğini yitirmiştir. Örnektepe-Sütlüce konut yenileme projesi kat karşılığı yapılan bir anlaşma olup, toplam alana 397 konut ve 18 işyeri dışında, cami ve 435 araçlık otopark yapılacaktır. Böylece, TOKİ ve müteahhit firmanın kısaca bir süre içerisinde burada ki inşaat sürecini tamamlaması gerekirken, sürecin uzaması bu sistemin yeterli olmadığının bir göstergesidir.

Buraya kadar yapmış olduğumuz açıklama ve örneklerde özellikle düşük gelirli hane halkı veya bireylere sağlanan yardımları inceleyerek, konut finansmanı açısından yeni önereceğimiz konut finansman modelinin hedeflediği kesimi tanımlamaya çalıştık. Şimdi, düşük gelirli hane halkı veya bireylere yönelik konut finansmanı yeni model önerisini kurgusal olarak anlatmaya çalışacağız.

Kurgusal olarak önereceğimiz yeni konut finansmanı modeli, sosyal açıdan düşük gelirli hane halkı veya bireylere daha fazla fayda sağlayacağı, bu kişilerin almış

¹⁶¹ Beyoğlu Belediyesi, Sütlüce-Örnektepe, 18.08.2019, <http://www.beyoglubuyukdonusum.com/sutluce-ornektepe/detay/Proje-Hakkinda/17/16/0>

olduğu ücret veya maaş ödemeleri üzerinden ödenen gelir vergisi ve damga vergisinin konut yenileme teşviki olarak kullanılmasını kapsamaktadır.

Bu önerdiğimiz kurgusal konut finansmanı yönteminin daha iyi anlaşılabilmesi için 3000 TL maaş alan bireyin 2019 yılı vergi oranlarına göre örnek ücret bordrolarını aşağıda gösterilmiştir (Tablo-3 ve Tablo4). Daha sonra Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca müştereken tespit ve ilan edilen bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile karşılaştırıp analiz edeceğiz.

Tablo 3 : 3000 TL Net maaş alan bir kişinin maaş icmal bordrosu

YIL	2019
Medeni Durum	Bekar
Eşi	Çalışmıyor
Çalışıyor mu	
Çocuk Sayısı	0
Netten Brüte Maaş Hesabı	

Aylar	Brüt	SSK İşçi	İşsizlik İşçi P.	Aylık Gelir	Damga Vergisi	Net
Ocak	4.196,33	587,49	41,96	535,03	31,85	3.000,00
Şubat	4.196,33	587,49	41,96	535,03	31,85	3.000,00
Mart	4.196,34	587,49	41,96	535,04	31,85	3.000,00
Nisan	4.196,33	587,49	41,96	535,03	31,85	3.000,00
Mayıs	4.196,33	587,49	41,96	535,03	31,85	3.000,00
Haziran	4.449,25	622,9	44,49	748,09	33,77	3.000,00
Temmuz	4.461,57	624,62	44,62	758,47	33,86	3.000,00
Ağustos	4.461,56	624,62	44,62	758,47	33,86	3.000,00
Eylül	4.461,56	624,62	44,62	758,46	33,86	3.000,00
Ekim	4.461,56	624,62	44,62	758,47	33,86	3.000,00
Kasım	4.527,56	633,86	45,28	814,06	34,36	3.000,00
Aralık	4.894,69	685,26	48,95	1.123,34	37,15	3.000,00
TOPAM	52.699,41	7.377,95	527	8.394,52	399,97	36.000,00

Burada dikkat edilecek husus 3000 TL maaş alan bir kişiden bir yıl boyunca kesilen gelir vergisi ve damga vergisi toplam tutarı 8.794, 44 TL'dir. İşsizlik primi 527 TL'dir.

3000 TL maaş alan bir bireyin yıllara göre %10 net maaş artış tutarı ile ulaşacağı rakam ve kesilen vergiler aşağıda ki gibi olacaktır;

Tablo 4 : 3000 TL maaş alan bir bireyin yıllık %10 maaş artışı ile 10’uncu yılda ulaşacağı maaş tutarı ve toplam kesilen gelir vergisi ve damga vergisi toplamı

Yıllar	Net Maaş	Kesilen Gelir Vergisi ve Damga Vergisi Toplamı
1. Yıl	3.000,00	8.794,44
2. Yıl	3.300,00	10.187,10
3. Yıl	3.630,00	11.718,90
4. Yıl	3.993,00	13.403,92
5. Yıl	4.392,30	15.257,42
6. Yıl	4.831,53	17.296,32
7. Yıl	5.314,68	19.539,05
8. Yıl	5.846,15	22.006,15
9. Yıl	6.430,77	24.719,90
10. Yıl	7.073,84	27.704,95
Toplam		170.628,15

Devlet memurları ve diğer kamu kurumlarında çalışan personeller ile ilgili ücretlerin hesaplanması ile ilgili aşağıda ki yasalara göre yapılan vergi kesintileri;

- 657 sayılı devlet memurları kanunu,
- 2547 sayılı yükseköğretim kanunu,
- 2914 sayılı yükseköğretim personel kanunu,
- 5510 sayılı sosyal sigortalar ve genel sağlık sigortası kanunları çerçevesinde ücretler üzerinden alınan vergi veya kesintiler, farklılık arz etmektedir.

Bu çalışmamızda sadece özel sektörlerde veya 4857 sayılı iş kanununa göre ve 5510 sayılı sosyal sigortalar ve genel sağlık sigortası kanununa göre maaş alan bireylerin ödemiş olduğu gelir vergisi ve damga vergisi baz alınarak finansman modeli oluşturulmuştur.

Konut finansman modeli için yararlanacağımız bir diğer veri, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca müştereken tespit ve ilan ettiği, meskenler için birinci sınıf betonarme bina maliyeti fiyatları olacaktır.¹⁶² 2019 Yılı birinci sınıf mesken betonarme karkas yapılar için belirlenen birim metrekare maliyeti 1.308,60 TL'dir. Yani, 2019 yılında 100 m2 bir konut yapan kişinin maliyeti $100 \times 1.308,60 = 130.860,00$ TL olacaktır. Buraya kadar yapmış olduğumuz hesaplamalar ile asgari 100 metrekare bir konutun maliyetini kurgulamaya çalışacağız.

Konut finansmanı yeni model önerisi için yararlanacağımız iki veri kaynağını (ücretler üzerinde kesilen vergi ve 100 metrekarelik bir konutun maliyeti) anlatmaya çalıştık. Şimdi konut finansmanı için yeni yöntem önerisini şu şekilde açıklayabiliriz;

1-Özel sektörde ve 4857 sayılı kanun çerçevesinde çalışan bir personelin, makro ölçekte veya ada/parsel bazında kendi konutunu yenilemek isteyen ve en az 10 yıl emeklilik süresi kalan bir kişinin veya kalan emeklilik süresinin üzerine, ilave çalışma süresi ile birlikte 10 yıllık çalışma taahhüttün de bulunan bir kişinin almış olduğu ücret veya maaş üzerinde kesilen gelir vergisi ve damga vergisine istisnası uygulanarak, hesaplanan vergi, kişi lehine, konut maliyet bedeli olarak, İdarenin veya Devletin göstereceği bir hesaba yatırılması ve hesapta biriken tutarın İdare'nin gözetimi altında, Konut Yenileme Alanı Uygulama Genel Kurulu üyelerince seçilen, Plan, Proje Tasarım İdare Kurulu tarafında, inşaat projesinin maliyetinde kullanılması,

2- Bu özel durum ile ilgili yasalarda gerekli düzenlemeler yapılması (5510, 4857 ve 193 sayılı gelir vergisi kanunu),

3- Yararlanılacak istisna tutarının toplamı, azami, 100 metrekarelik bir konut alanının inşaat maliyeti için söz konusu olup ve her yıl Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca müştereken tespit edilip ve ilan edilen, birinci sınıf ortalama betonarme meskenlerin birim maliyetinin çarpımı sonucu hesaplanan tutarını geçmeyecek kadar, gelir vergisi ve damga vergisi istisnasında kişi yararlanacaktır. Bu istisnadan yararlanma süreci 10 yıldır. Burada amaçlanmak istenen ise hane halkının 100

¹⁶² Resmi Gazete, 73 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, 18.08.2018 Sayı 30513,

metrekare veya daha düşük alana sahip konutlarda barınmayı teşvik etmektir. 4 kişilik bir aile için 100 metrekare bir mesken alanı yeterli görüldüğü öngörülerek kurgulanmıştır.

5-Aynı kişi gelir vergisi ve damga vergisi istisnalarında, 50 yıllık bir sürenin tamamlanmasından sonra bir kez yararlanma ve başvurma hakkına sahip olacaktır. Vergi istisnası süresi en fazla 10 yıl olacaktır.

6-Vergi istisnasında yararlanan kişinin ölümü halinde aynı şekilde, varisi olan kişi veya kişilerde konut yenileme maliyetinin tahsili için kalan süre boyunca vergi istisnasında yararlanacaktır. Varislerin birden çok olması durumunda hepsi bu kapsamda borcun ödenmesi için vergi istisnasından yararlanabilir. Varislerde, 50 yıllık süre içerisinde bir kez yararlanma veya başvuru haklarını kullanabilirler.

7-Kişi adına hesaplanan vergi istisnası tutarı, işveren tarafında, çalışanın adına, konut yenileme uygulaması yapan kurum veya idarenin göstermiş olduğu hesaba yatırılacaktır. Belediyeler, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile ilgili yasalarda gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

8-Toplam inşaat maliyetinin %25'i konut sahibi tarafından konut yenilemeyi gerçekleştirecek olan idare veya kamu kurumunun gösterdiği hesaba inşaatın başlayacağı tarihe kadar yatırılması gerekiyor. Burada amaçlanan konut yenileme işlemini gerçekleştirecek mülk sahipleri için kamu kurumu gözetiminde inşaatın başlangıcı için finansman veya sermaye oluşturabilmektir. Ayrıca, inşaatın başladığı yılda inşaatın devamı için Eximbank düşük faizli kredi desteğinde bulunabilir. Kredi taksitleri, gelir vergisi teşviki istisnasının yatırılmış olduğu kamu kurumu gözetiminde ki ortak banka hesabında taksitlerin düzenli bir şekilde ödenmesi sağlanacaktır.

9-Vergi istisnası desteği sadece devletin veya devlete ait kurumların gözetiminde yapılacak konut yenileme çalışmaları için geçerli olacaktır. Özel sektörün başlattığı konut yenileme çalışmaları için vergi istisnası teşvikinde yararlanarak bireylerin konut yenileme çalışmalarını yapılabilmesi için her açıdan analiz edilip daha sonra ki süreçlerde model geliştirmesi ile ilgili değerlendirmelerin yapılması daha doğru olacaktır.

Yeni konut finansmanı yöntemini bir örnek ile kısaca açıklamaya çalışalım; Örnek A çalışanımız yukarıda olduğu gibi 3000 TL net maaş aldığını var sayılmaktadır. Bu kişinin oturduğu sitede yaklaşık 160 metrekare bir daire mevcuttur. Site sakinleri toplu olarak (makro ölçekte) konutlarını yenileme kararı almıştır. Konut yenileme çalışmasına kamu gözetimi ile birlikte yapılacaktır. Bu durumda A çalışanımız bu vergi istisnasından nasıl avantaj sağlayacaktır.

Kurgulamış olduğumuz yeni finansman yönteminde devletin vergi istisnası ile sağlayacağı toplam teşvik desteği 100 metrekare inşaat maliyet tutarı kadar olacaktır.

Yani her yıl yayınlanan birinci sınıf betonarme inşaat birim maliyetinin yüz metrekare ile çarpımı sonucu kadar vergi istisnası desteği sağlayacaktır. Bu durumda A çalışanı için toplam sağlanacak vergi istisnası desteği, 2019 yılı içinde başlayan bir proje için $100 \times 1.308,60 = 130.860$ TL tutarı geçemeyecektir. A çalışanın yenilenecek konutun maliyeti ise $160 \times 1.308,60 = 209.376$ TL'dir. Bu durumda toplam maliyetin % 25 peşinat tutarı olan 52.344 TL'sini konut yenilemesi için kamu kurumu tarafında açılan ortak hesaba inşaatın başlayacağı tarihe kadar ödemesi gerekiyor. Geri kalan 157.032 TL tutarın 130.860 TL'si vergi istisnası ile 10 yıllık süre içerisinde karşılanacaktır. Kalan, 26.172 TL yine A çalışanı tarafından 10 yıllık süre içerisinde ödenecektir. Şayet A çalışanın sahibi olduğu daire 100 metrekare olsaydı o zaman yapacağı peşin ödeme tutarı, 32.715 TL olacaktı geri kalan 98.145 TL tutarın tamamını vergi istisnası desteği ile karşılanmış olacaktı. Tablo 3'de görüldüğü gibi A çalışanın 130.860 TL inşaat maliyeti borcu devletin sağlamış olduğu vergi istisnası desteği sayesinde 9'uncu yılın içerisinde bitirmiş olacaktır.

Bu durumu, genel olarak analiz ettiğimizde, A çalışanın net maaşında bir azalma olmayacaktır. Tek fark, devlet bu kişinin maaşında kesmiş olduğu gelir vergisi ve damga vergisi tutarını yine bu kişiye ait yenilenen konutun maliyetine aktarılmış olmasıdır. Böylece A çalışanı, sadece, 160 metrekarelik inşaat maliyetini peşinat olarak 52.344 TL ve 10 yıllık taksitler halinde de 26.172 TL yapacağı ödeme ile birlikte toplam 9 yıl içerisinde konutunu yenilemesi durumunda yapacağı toplam ödeme tutarı 78.516 TL olacaktır.

Vergi istisnası desteği kişilerin net maaşlarında bir değişiklik olmayacağından dolayı ve uzun vadede kişinin devlete ödeyeceği gelir vergisi ve damga vergisi üzerinden konut finansmanını sağlayacağı için bu yöntem tercih edilen avantajlı cazip bir yöntem olacaktır. Ve binlerce insanı konut yenilemeye teşvik edecektir. Fakat, devletin büyük ölçekte gelirlerinin azalmaması için toplam yenileme yapılacak mesken veya konutların her yıl %5 kadar bir sayıda yapılacak yenilemeye vergi istisnası desteği sağlamalıdır. Böylece 50 yıl içerisinde yenilemesi gereken tüm konutları bu planlama çerçevesinde yararlanmış olacaktır. Tabi bu hesaplamalar realite de yapılacak uygulamalar ile her zaman uyumlu olmayabilir ve tahminimce bu model önerisi ile Türkiye’de ki mevcut konutların yenileme süreci en az 100 yıl sürebilir.

Çevre Şehircilik Bakanlığınca açıklanan verilere göre, Türkiye’de yenilenmesi gereken bina sayısı 2018 yılı sonu itibari ile 6,7 milyon adet olarak açıklanmıştır.¹⁶³ Yenilenecek 6,7 milyon adet konutu 100 metrekare alan kabul edip 2019 inşaat birim maliyeti ile çarptığınızda asgari 876 milyar Türk lirası gibi bir maliyet söz konusu olup, hesaplanan maliyet 2019 yılı tahmini gider bütçesine eşittir. Yani, Türkiye’nin bir yıllık bütçesi ile (2019 yılı) 7 milyon civarında konut yenilemek mümkündür. Öyle ise her yıl bütçenin % 5 oranında ($43,8-10,95=32,85$ milyar) yapılacak gelir vergisi teşviki istisnası ile konut yenileme çalışmalarının yapılması ve yapılacak çalışmaların birinci derecede deprem bölgelerinde başlayarak konut yenilemenin planlanması, özellikle İstanbul’da gelecekte yaşanacak bir depremin, ekonomi ve can kaybı üzerine olumsuz etkileri azaltılmış olacaktır.

Bu model ile devletin vergi kaybına uğrayacağı düşünülebilir. Fakat, 1999 yılında yaşanan Marmara depreminin mal ve can kaybı göz önünde bulundurulduğunda devletin ekonomik kayıpları daha fazla olmuştur. 1999 Marmara depreminde 17.127 kişi hayatını kaybetmiş, 43.953 kişi yaralanmış ve Devlet Planlama Teşkilatı verilerine göre depremin maliyetlere etkisi 6,2 milyar dolar olarak gerçekleşmiş ve Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1998 yılında 206.559 milyar dolar olan milli gelir, 1999 yılında

¹⁶³ T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanı Kurum: Türkiye’de yenilenmesi gereken 6,7 milyon konut Var, 18.08.2019, <https://www.aa.com.tr/tr/politika/cevre-ve-sehircilik-bakani-kurum-turkiyede-yenilenmesi-gereken-6-7-milyon-konut-var/1401490>

185.266 milyar dolara geriledi. Yani milli gelirimizde yaklaşık 21,3 milyar dolar azalma oldu. Bunlara ek olarak ülkemiz ekonomisinin adeta can damarı diyebileceğimiz sanayi tesisleri ciddi oranlarda hasar gördü. Su, elektrik, haberleşme, kanalizasyon, doğalgaz, yol sistemleri tümüyle zarar gördü. Doğu Marmara kıyıları coğrafi değişime uğradı. Turizm geriledi, tarımsal alanlar zarar gördü ve çevre kirliliği çok ciddi boyutlara ulaştı.

164

1999 Marmara depreminin ekonomi üzerinde ki etkisini incelediğimizde;

- Hayatını kaybeden vatandaşlarımızın sayısı 17.127 kişidir.
- Yaralanan vatandaşlarımızın sayısı 43.953 kişidir.
- Ağır ve orta hasarlı bina sayısı 144 bin adettir.
- Orta hasarlı bina sayısı 90 bin adettir.
- Devlet Planlama Teşkilatına göre depremin maliyetlere etkisi 6,2 milyar dolardır.
- Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 1999 yılı milli geliri, 1998 yılı milli gelirine göre % 11 olmak üzere 21,3 milyar dolar gerilemiştir.
- Gerçekleşen ekonomik kayıpları 29.08.2019 tarihli merkez bankası döviz alış kuru üzerinden TL'ye çevirdiğimizde 160 milyar TL eşit bir kayıp söz konusudur.
- Söz konusu olan 160 milyar TL ekonomik kayıp, Türkiye için önerilen yeni model önerisi kapsamında 100 metrekarelik konut maliyeti için sağlanan gelir vergisi teşviki istisnası tutarı olan (2019 yılı için) 98.145 TL bölündüğünde, 1.627.948 adet konut yenileme maliyetine eşit olduğu görülecektir. Yani sadece depremden bir yıl sonra yaşanan ekonomik kaybın toplam tutarıyla, 100 metrekarelik 1.627.948 adet konut yenilenebileceği görülecektir.

¹⁶⁴ Övgü Pınar, AR-GE Bülteni, Ağustos 2009, 17.08.2019, http://www.izto.org.tr/portals/0/iztogenel/dokumanlar/17_agustos_1999_marmara_depremi_o_pinar_26.04.2012%2019-26-07.pdf

Konut yenileme ve kentsel dönüşüm çalışmalarına önem verilmesi ve yeni yasal düzenlemeler ve sosyal boyutlu modellerin geliştirilmesi ülke ekonomisi ve sosyal hayatın devamı için zorunluluk arz etmektedir. Bu konu önümüzde ki 100 yıl boyunca Türkiye'nin gündemini oluşturacağı için sadece bu alan ile ilgili Konut Yenileme ve Kentsel Dönüşüm Bakanlığı kurulması da elzem gözükmemektedir.

Yukarda bahsettiğimiz benzer vergi istisnaları kamu personeli memur ve işçiler içinde düzenlenebilir. Emekli olan yurttaşlarımızın çalışan varisleri (eş, çocuklar, anne, baba) taahhütte bulunmaları ve bu sistemde yararlanabilir. Böylece, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olup ücretli çalışan herkes eşit şartlarda konut yenileme gelir vergi istisnası desteğinden, 50 yıllık süre içerisinde bir kez başvurma ve yararlanma hakkına sahip olacaktır. Bu model önerisinde ücret veya maaş alanlar yararlanmaktadır. Bu modelin dışında kalan (emekli veya ticaret ile uğraşanlar) 4857 iş kanununa göre maaş veya ücret alan varisleri yok ise kendileri toplam inşaat maliyet yenileme bedelini, belirlenen 10 yıllık süre içerisinde ödeyerek katılabilirler.

SONUÇ

Konut yenileme uygulamaları kurumsal dayanakları ve finansman yöntemleri günümüzde ve gelecekte sürekli büyüyen ve gelişen kentlerin planlanması ve çevre düzenlemelerinin yapılabilmesi için önemini her geçen gün artırmaktadır. Hükümetler, bölgeler ve coğrafik durumlara göre kent planlaması, ekonomik durumlara göre ise konut yenileme finansmanı için sosyal açıdan çözümler ve yasal düzenlemeler üretmek zorundadır.

Bu çalışmada incelendiği gibi dünyada 2050 yılında nüfusun %70 şehirlerde yaşayacağı tahmin edilmekte olup buna göre kentlerin ve dolayısıyla konutların yenilenmesi gelişen çağa göre yeniden şekillenmesi kaçınılmazdır. Dünya da 1890 yılların başında ilk sosyal konut projesi bebek ölümlerinin en fazla olduğu ve yaklaşık 6000 kişinin yaşadığı, İngiltere'nin Londra şehri Bethnal Green bölgesi olmuştur. Sosyal açıdan makro ölçekte toplu konut yenileme uygulaması için ilk örnek denilebilir. 1889'da Belçika'da, 1894 yılında Fransa'da 1901 yılında Hollanda'da sosyal konut ile ilgili yasal düzenlemelerin yapılmaya başlanmış ve günümüze sosyal konut projeleri ve konut yenileme uygulamaları ile ilgili birçok yasal düzenleme yapılmıştır.

Ülkemizde Osmanlı İmparatorluğu döneminde 1839 Tanzimat Fermanı ile birlikte gerçekleşen reformlar nedeni ile kentlere bakış açısı değişmiş ve İmar düzenlemelerini içeren ilk yasal düzenleme olan "İlmuhaber" çıkarılmıştır. Cumhuriyet döneminde, Osmanlı'da kalan imar yasaları geliştirilerek 1930 ve 1935 yıllarda beş farklı yasal düzenleme yapılmıştır. Günümüze kadar, sosyal konut projelerin inşası ve konut yenileme, kentsel yenileme alanında birçok yasal düzenleme yapıldığı görülmektedir.

Özellikle bu çalışmada incelenen 6306 sayılı riskli alanlar yasası ve 5366 sayılı yenileme alanları yasası; konutların veya kentlerin yenilenmesine yönelik çıkarılan kurumsal dayanak olmasına rağmen sosyal açıdan yeterli bir düzenleme olamamıştır. Makro ölçekte konut yenileme uygulamalarının sosyal açıdan daha başarılı gerçekleştirilmesi için mevcut bu yasal düzenlemeler yeterli bulunmamaktadır.

Bireylerin veya hane halkının mülkiyet hakkını koruyan sosyal açıdan katılımcı ve daha demokratik yasal düzenlemeler içeren ve konut yenileme maliyetinin karşılanması için adil bir şekilde devlet teşviklerinin sağlandığı yeni bir yasal düzenlemeye ihtiyaç olduğu bu çalışmada örnek verdiğimiz uygulamalar üzerinden görülmüştür.

Gelecekte sosyal konutların üretilmesi ve yenilenmesi çalışmaları için birçok kurumsal dayanaktan meydana gelen bir dizi yasal düzenlemenin oluşacağını bugünden söylemek mümkündür. Bu yasal düzenlemeler; bölgelere, fiziki-coğrafi-jeolojik duruma, sosyo-ekonomik duruma, alt yapı ihtiyacına, tarihi değerlere ve ekolojik duruma göre farklılıklar arz edebilir. Tüm bu özellikler ve mevcut uygulamalarda mülk sahipleri ile uygulayıcı idari kurum arasında yaşanan uyuşmazlık ve sorunlar da göz önünde bulundurularak, Türkiye için konut yenileme uygulamalarının kurumsal dayanakları olan yasal düzenlemeler açısından yeni bir model önerisine ihtiyaç olduğu düşünülmektedir.

Özellikle yoğunluk artırımı yapılmadan konut yenileme uygulama modellerinin geliştirilmesi ve sürdürülebilir bir kent politikası için en önemli faktör olduğunu söylemek yanlış olmaz. Türkiye için düşündüğümüz yeni model önerisi işte bu kapsamda yoğunluk artırımı yapılmadan toplu konut yenilemeyi sağlayacağını düşünmekteyiz.

Kısaca makro ölçekte konut yenileme alanı için yapılacak riskli alan tespiti mülk sahibi ve hak sahiplerinin başvurusu ile başlayacağı bu modelde; tüm hak sahiplerinin katılımı ile Konut Yenileme Alanı Uygulama Genel Kurulu oluşturularak, konut yenileme uygulamaları ile ilgili tüm süreçlerin (imar planları, avan projeler, projelerin inşası ve hukuki süreçlerin takibi gibi), Belediyeler ile birlikte bu kurulun oluşturduğu Plan ve Proje Tasarım İdare Kurulu aracılığı ile inşaat süresi, 2 veya 3 yıl içinde ödemelerin ise maksimum 15 yıllık bir süre içerisinde tamamlanabilmesi öngörülmektedir.

KAYNAKÇA

AKALIN, Mehmet, Sosyal Konutların Türkiye'nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve Toki'nin Sosyal Konut Uygulamaları, F.Ü. Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt 26, Sayı 1, Elazığ, 2016, s.109-110

ALTTABAN, Özcan, İngilizlerin Planlama Deneyimleri, Ankara, 1992, s.75

ARIKAN, Özden, Osmanlı'da Kent Yapısı ve Kentler, 2017

AYDOĞDU, Murat, Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Sözleşmeleri, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 9, Sayı: 1, 2007, s. 1-52

AYDOĞDU, Murat, Konut Finansman Sistemi, Sistemin Tüketici Hukukuna Etkileri ve Sistemde Yer Alan Menkul Kıymetler, Ankara, 2010, s.3, 4, 5, 16,21,23

BAHADIR, Yavuz, HAZNEDAROĞLU, Feyzi, Konut Finansmanı Sistemleri ve Türkiye Uygulamasının Geliştirilmesi, e-Journal of New World Sciences Academy, Volume 7, Number 2, Nisan 2012, s.407

Beyoğlu Belediye Meclisi 17.10.2008 Cuma Günü 3.Birleşim 1. Oturumuna Ait Tutanak

Beyoğlu Belediye Meclisi, 10.10.2005 Tarihli Hukuk Komisyonu Raporu

CİN, Halil, Osmanlı Toprak Hukukunda Miri Arazinin Hukukî Rejimi ve Bu Arazinin, TMK. Karşısındaki Durumu Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1966

ÇABRİ, Sezer, Konut Finansman Sözleşmeleri, İstanbul, 2010, syf.65

Çağatay N. Anadolu'da Ahilik ve Bunun Kurucusu Ahi Evren, TTK Belleten, 1982, syf. 423-436

ÇAKIR, Sabri, SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi; Türkiye'de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar, Sayı:23, Mayıs 2011, s.212-222

ÇELİK, Neslihan, İnşaat Sanayi ve Konut Piyasası Genel Görünümüne İlişkin Temel Göstergeler, 2014

ÇETİN, Ali Cüneyt, Konut Finansman Yöntemleri ve Türkiye Koşullarında Uygulanabilirlik Analizler, 2002, Isparta, s. 11,12,18, 22, 23, 24, 25, 26,27,28,33, 158, <https://docplayer.biz.tr/606872-Konut-finansman-yontemleri-ve-turkiye-kosullarinda-uygulanabilirlik-analizleri.html>

ÇEVİK, Savaş, TAŞAR, M.Okan, (Sosyal Konut ve Konut Sektörüne Devlet Müdahalesi: Avrupa Ülkeleri ve Türkiye, Aksaray,2009 s.140-145.

ÇOBAN, Aykut Namık, Cumhuriyet İlanından Günümüze Konut Politikası, Cilt.67, Sayı.3, Ankara, 2012 s.1-88.

- DAŞKIRAN, Filiz, AK, Duygu, 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Syf.264-280
- DAŞKIRAN, Filiz, AK, Duygu, Yönetim ve Ekonomi Araştırmalar Dergisi, 2013, Syf.277
- ERDÖNMEZ, Halil, Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut Finansmanı, Konya, 2007, s. 130, 131,
- ERİŞ, Nükhet, Teminatlı Borç Yükümlülükleri, Sermaye Piyasası Kurulu, Ankara, Kasım 2017, s.30
- GERAY, Cevat, Kooperatifçiliğin Dünya'daki ve Türkiye’de ki Nicel Gelişimi, Cilt: 47 Sayı: 1, 1992,
- GÖKSU, Erkan, Türkiye Selçuklularında İktâ, Selçuklu Üniversitesi, Türkiyat Araştırmaları Dergisi, Sayı 26, 2009
- HANIŞOĞLU, Gülay Selvi, a.g.e. 2017, S.342,
- HATİPLER, Mustafa, Osmanlı Toprak Rejimi ve Tarihsel Süreç içinde Kooperatifçiliğimiz, Tekirdağ, 2010,
- İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi 10.06.2015 tarih ve 69 nolu İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 12.01.2012 tarih ve 134 sayılı karar ile Okmeydanı 1/5000 ölçekli Tarihi Sit Alanları Koruma Amaçlı ve Etkileşim Geçiş Sahası Nazım İmar Planı Raporları
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin 18.03.2016 tarih ve 552 sayılı kararı
- KANDALOĞLU, Nihat, Kentsel Dönüşüm, 2016, s. 23-25,109.
- KARAKAŞ, Banu, Seçilmiş Avrupa Ülkelerinde Sosyal Konut Uygulamaları, İş ve Hayat, Cilt 1, Sayı 2, 2015, s.61
- KELEŞ, Ruşen, A.Ü. Dergileri, Birinci ve İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planlarında, Konu Politikası, Vol 23, Ankara, 1968, <http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/42/418/4615.pdf>
- KILINÇ, Murat, Ahiler ve Ahilik Kültürü, 2010, s.11
- KUNDURACI, Nevzat Fırat, Çağdaş Yerel Yönetimler, 2013, s.54
- MARKOÇ, İlkin, Türkiye’de Cumhuriyet Döneminden İtibaren Uygulanan Konut Politikaları ve Çözüm Önerisi Olarak kentsel Dönüşüm, Social Sciences Studies Journal, Vol:5, Issue:39, 2012, s.3599, http://www.academia.edu/5862762/T%C3%BCrkiyede_Cumhuriyet_D%C3%B6neminden_%C4%B0tibaren_Uygulanan_KOnut_Politikalar%C4%B1
- Resmi Gazete, 8.3.1995, Sayı 22221

- Resmi Gazete, 07.11.2013, Sayı 28835,
- Resmi Gazete, 08.03.1984 sayı 18335
- Resmi Gazete, 09.05.1985, İmar Kanunu, Sayı 18749,
- Resmi Gazete, 18.07.2001, Sayı.24466
- Resmi Gazete, 28.04.2018, Sayı 30405,
- Resmi Gazete, 28.06.2016, Sayı 29756
- Resmi Gazete, 30.07.1966, Sayı.12362
- Resmi Gazete, 30.07.1981, Sayı 17416,
- Resmi Gazete, 73 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, 18.08.2018 Sayı 30513,
- Resmi Gazete, Bakanlar Kurulu Kararı, 04.11.2012, Sayı 28457,
- Resmi Gazete, Bakanlar Kurulu Kararı, 06.07.2006, Sayı 26220,
- Resmi Gazete, Bakanlar Kurulu Kararı, 28.03.2006, Sayı 26122,
- Resmi Gazete, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik, 06.03.2007, Sayı 26454
- SARISAKALOĞLU, Gazi, Kamu Bankalarının Yeniden Yapılandırılmasının Kamu Bankaları Üzerindeki Etkisi, 2016, Çorum, s.21
- SEVİNÇ, Gönül, KANTAR DAVRAN, Müge, SEVİNÇ, Mehmet Reşit, İktisadi İdari ve Siyasal Araştırmalar Dergisi, Türkiye’de Kırdan Kente Göç ve Göçün Aile Üzerindeki Etkileri, 2018, s.71
- ŞİRİNER, Önver, Makbule, Konut ve Konut Politikası, İstanbul, 2016,s.35-47
- TAŞ, Murat, Osmanlı’dan Günümüze Yapı Üretiminde Mimarlık Meslek Örgütlenmesinin Gelişimi, Uludağ Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 8, Sayı 1, 2003, syf. 204-213.
- TEKELİ, İlhan, Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, 2009, İstanbul, Syf. 109-112.
- http://www.academia.edu/30885669/T%C3%9CRK%C4%B0YEDE_CUMHUR%C4%B0YET_D%C3%96NEM%C4%BONDE_KENTSEL_GEL%C4%B0%C5%9EME_VE_KENT_PLANLAMASI
- TOPALOĞLU, Mustafa, Konut Finansmanı-Mortgage Hukuku İle İlgili Makaleler, İstanbul, 2017

TÜRKÖĞLU, Pakize, Tonguç ve Enstitüleri, Yapı Kredi Kültür Sanal Yayıncılık A.Ş. 1997, İstanbul,

TÜZÜNKAN, Demet, Türkiye’de Uygulanan Beş Yıllık Kalkınma Planlarının istihdam Politikaları Açısında Değerlendirilmesi, B. Ü. Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt 8, Sayı 2, 2015,

ÜNAL, Feyzullah, Tanzimat’tan Cumhuriyete Türkiye’de Yerel Yönetimlerin Yasal ve Yapısal Dönüşümü, Dumlupınar Üniversitesi, Sosyal Bilimler Dergisi, sayı 30, Ağustos 2011,

ÜSTÜN, Gül, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul, 2014, s. 6

ÜSTÜNDAĞ, Önder, Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi; Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Coğrafyacıların Rolü Nedir? Ne Olmalıdır? Cilt.23, Sayı.2, Elazığ, 2013,

Yalın, İ., “Ulus Devletin Kamusal Alanda Meşruiyet Aracı: Toplumsal Belleğin Ulus Meydanı Üzerinden Kurgulanma Çabası” (2002), Başkent Üzerine Mekân Politik Tezler, Ankara’nın Kamusal Yüzleri, Derl. G. A. Sargın, İletişim Yayınları, İstanbul, ss.157-214

YAMAN, Abdülsamet, ARSLAN, Eda Akgün, ARSLAN Cihan, Selçuklu Devleti’nin Yönetim Yapısı, Vol.40 2018, s.159

YAYLI, Hasan, AVAN, Sinan, Türkiye’de Konut Politikalarının Konut Kooperatifçiliği Üzerine Etkileri ve Konut Kooperatiflerinin Konut Üretimindeki Rolü Üzerine Bir İnceleme, Cilt 52, Sayı Özel Sayı, 2017

Yıldırım, Hatice, TOKİ’nin Sosyal Konut ve Lüks Konut Projelerinin Değerlendirilmesi: Ankara Örneği, 2012, s.37

YILMAZ, Emin, Konut Sorunu ve Toplu Konut Üretiminde TOKİ’nin ve Belediyelerin Rolü, Ankara, 2016, s. 55-61.

YILMAZ, Ensar, ÇİTÇİ, Salih, Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi; Kentlerin Ortaya Çıkışı ve Sosyo-Politik Açidan Türkiye’de Kentleşme Dönemleri, Cilt.10, Sayı.35, 2011, s.260

YÜCEBAŞ, Reyhan, Arz Yanlı İktisat Bakış Açısıyla Kayıt Dışı Ekonomi, Ankara, 2014, s.47

Diğer Yayınlar

Ankara Barosu, 4077-6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun karşılaştırılması, Ankara, 2014, s.199, <http://www.ankarabarusu.org.tr/Siteler/2012yayin/2011sonrasikitap/tuketici-kitap-web.pdf>

ARIKAN, Zeki, Halk Evlerinin Kuruluşu ve Tarihsel işlevi, Ankara Üniversitesi Türk İnkılâp Tarihi Enstitüsü Atatürk Yolu Dergisi Cilt 26, Sayı 23, 1999, Ankara, <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/20659>

Aydın 24 Haber, Türkiye'nin En Büyük Dönüşümü Başlıyor, Yazı 07.06.2018, <http://www.aydin24haber.com/turkiyenin-en-buyuk-donusumu-basliyor-378972h.htm>

ACUN, Fatma, Klasik Dönem Eyalet ve İdare Tarzı Olarak Tımar Sistemi ve Uygulaması, Hacettepe Üniversitesi, s. 899-908

BAHADIR, Yavuz, HAZNEDAROĞLU, Feyzi, Konut Finansmanı Sistemleri ve Türkiye Uygulamasının Geliştirilmesi, 6. İnşaat Yönetimi Kongresi, 25-26-27 Kasım 2011, Türkiye İnşaat Mühendisleri Odası, Bursa, s.131, İnternet: http://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/16983_57_33.pdf

Bahçeşehir Hukuk Bürosu, Konut Finansman Sistemi (mortgage)i, 18.08.2019, <https://bahcesehirhukuk.com/konut-finansman-sistemi-mortgage/>

Beyoğlu Belediyesi, Söğütözü-Örnektepe, 18.08.2019, <http://www.beyoglubuyukdonusum.com/sutluce-ornektepe/detay/Proje-Hakkinda/17/16/0>

COŞKUN, Yener, Türkiye'de Konut Finansmanı: Sorunlar ve Çözüm Önerileri, Türkiye Bankalar Birliği, İstanbul, 2015, syf.116, https://www.tbb.org.tr/Content/Upload/Dokuman/6253/Konut_Finansmani-310.pdf

ÇOŞKUN, Yener, Türkiye'deki Kurumsal Konut Finansman Sisteminin Analizi, Ankara, 2013, syf.135, 18.08.2019

https://www.researchgate.net/profile/Yener_Coskun/publication/316459564_Coskun_Y_2013_Analysis_of_the_Institutional_Housing_Finance_System_in_Turkey_Turkiye'deki_Kurumsal_Konut_Finansman_Sisteminin_Analizi_PhD_Thesis_Graduate_School_of_Natural_and_Applied_Sciences_Ankara_/links/58ff4c920f7e9bcf65452869/Coskun-Y-2013-Analysis-of-the-Institutional-Housing-Finance-System-in-Turkey-Tuerkiyedeki-Kurumsal-Konut-Finansman-Sisteminin-Analizi-PhD-Thesis-Graduate-School-of-Natural-and-Applied-Sciences-Ankara.pdf

DEMİR, Ahi Galip, Ahilik, Yayınlanma Tarihi 10.11. 2008, <http://ahilik.net/ahilik-ahi-galip-demir/>

DEMİR, Hülya, KURT PALABIYIK, Vildan, Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Sistemi, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Jeodizi jeoinformasyon Arazi Dergisi, 2005, s.6

http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/CBNZ_9cb3ea317a_ek.pdf

ERÇOKLU, Ziya, Sermaye Piyasasının Amacı, Kutlutaş Holding Mevzuat Dergisi, Sayı 1, 1998, <http://www.basarmevzuat.com/dergi/1/a/spk.htm>

Erdem, Faruk, Çalışanın KEY'ini Eksik Ödemeyin, Mn Yazılım Medya Reklam A.Ş. 18.08.2019, <https://www.memurlar.net/haber/76326/calisanin-key-ini-eksik-odemeyin.html>

Güncel Mevzuat ve Ekonomi, Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 4706 Sayılı Kanun 18.08.2019, <http://www.alomaliye.com/2001/07/18/hazineye-ait-tasinmaz-malların-değerlendirilmesi-ve-katma-değer-vergisi-kanununda-değişiklik-yapılması-hakkında-kanun-4706-sayılı-kanun/>

GÜRBÜZ, Ayhan, Konut Finansman Modelleri, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası, Kütüphane, 18.08.2019, <http://muham.org/ayhan-gurbuz.html>
file:///C:/Users/Saim/Desktop/KAYNAKLAR/ayhangurbuz%20konut%20finansmanı%20modelleri.pdf

HANIŞOĞLU, Gülay Selvi, Konut Sektöründe Finansman Modellerinin Analizi: Türkiye Uygulaması, Avrasya Ekonomistler Derneği, International Conference On Eurasian Economies, 2017 syf.339, 340, <https://www.avekon.org/papers/1964.pdf>

İstanbul Esnaf Ve Sanatkârlar Odalar Birliği, Ahi Birliklerinde Ekonomik ve Sosyal Kurumlar, 18.08.2019, <https://www.istesob.org.tr/ahi-birliklerinde-ekonomik-ve-sosyal-kurumlar/>

KAPLAN, Onur, 5366 Sayılı Kanun Kapsamında Yenileme Alanlarında Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Süreci Üzerine Bir Deneme, Ankara, 2017, s. 298 <http://www.hukukdergi.hacettepe.edu.tr/dergi/C7S2makale12.pdf>

Kılavuz, Yusuf Taner, Selçuklu ve Osmanlı Devleti'nde Nüfus ve İskân Politikası, İlim ve Medeniyet Cemiyeti, 18.4.2017 <http://www.ilimvemedeniyet.com/selcuklu-ve-osmanli-devletinde-nufus-ve-iskan-politikasi.html>

Kızıl, Neşe, Tubitak Ulakbim, 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu ve Bu Kanuna Dayanılarak Kurulan Yeminli Özel Teknik Büroların Faaliyet Süreci, 18.08.2019, <https://dergipark.org.tr/download/article-file/13766>

Luggat Osmanlıca Türkçe sözlük, <https://www.luggat.com/Kardeş/2/2> 17.08.2019

ÖKMEN, Mustafa, Osmanlı'dan Cumhuriyet'e Türkiye'de Kent ve Kentleşme, 14.08.2019, <https://www.tarihtarih.com/?Syf=26&Syz=355124&/Osmanlı%C4%B1dan-Cumhuriyete-T%C3%BCrkiyede-Kent-ve-Kentle%C5%9Fme-/-Dr.-Mustafa-%C3%96kmen->

Övgü Pinar, AR-GE Bülteni, Ağustos 2009, 17.08.2019, http://www.izto.org.tr/portals/0/iztogenel/dokumanlar/17_agustos_1999_marmara_depremi_o_pinar_26.04.2012%2019-26-07.pdf

ÖZDEN, Pelin Pinar, İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği, 2000-2001, s. 257-258 <http://istanbul.dergipark.gov.tr/download/article-file/5460>

PEKTAŞ, Özcan, Konut Kredilerinin Dünyü Bugünü, Tüketici ve Çevre Eğitim Vakfı, 18.08.2019, <http://www.tukcev.org.tr/konut-kredilerinin-dunu-bugunu>

Sayılğan, Güven, Menkul Kıymetleştirme, Ankara Üniversitesi Açık Ders, 18.08.2109, s.7 https://acikders.ankara.edu.tr/pluginfile.php/62574/mod_resource/content/0/mk%205%20konut_finansman%C4%B1.pdf

SAYILGAN, Güven, Menkul Kıymetleştirme, Konut Finansmanın Yöntemleri, Ankara Üniversitesi Açık Ders, 18.08.2109, s.5 https://acikders.ankara.edu.tr/pluginfile.php/62575/mod_resource/content/0/mk%206%20konut_finansman%C4%B1%20y%C3%B6ntemleri.pdf

Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Notları, 2019, <https://www.spl.com.tr/docs/other/20db1779-7b43-4e.pdf>

SEZAOĞLU, Reis, Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, Türkiye Banklar Birliği, Bankacılık Dergisi, Sayı 61, 2007, https://www.tbb.org.tr/Dosyalar/Arastirma_ve_Raporlar/konut_edinme.pdf,

SOYKAN, Şükrü, Türkiye'de Sosyal Sigortaların Kuruluşu ve Gelişmesi, 2011, s.79, <http://dergipark.org.tr/iusskd/issue/904/10170>

ŞAHİN, Harun, ; Osmanlı Tımar Sisteminin Menşei Meselesi, Uluslararası Avrasya Sosyal Bilimler Dergisi, 2013, http://www.ijoess.com/makaleler/997858339_58-74%20harun%20c5%9fahin.pdf

T.C. Cumhurbaşkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 18.08.2019, <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf>

T.C. Cumhurbaşkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü, Gecekondu Kanunu, 18.08.2019, s.4309-4322, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>

T.C. Cumhurbaşkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü, Toplu Konut Kanunu,

18.08.2019, s.6356,6385. <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 30.8.2019, <https://istanbulakdm.csb.gov.tr/ilan-edilen-riskli-alanlar-i-3598>

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 18.08.2019, <http://www.yds.gov.tr/dosyalar/1326977938-3194.pdf>

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanı Kurum: Türkiye'de yenilenmesi gereken 6,7 milyon konut Var, 18.08.2019, <https://www.aa.com.tr/tr/politika/cevre-ve-sehircilik-bakani-kurum-turkiyede-yenilenmesi-gereken-6-7-milyon-konut-var/1401490>

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kuruluş ve Tarihçe (TOKİ), 18.08.2019, <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>

T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 14.08.2109, <https://www.toki.gov.tr/yasal-dayanak>

Tarih Bilimi,
Türkiye Selçuklu Devletinde Ahilik Teşkilatı, 2015, 18.08.2019
<https://www.tarhibilimi.gen.tr/makale/turkiye-selcuklu-devletinde-ahilik-teskilati-2/>

Tarih Mektebi, 14.08.2019, <http://tarihmektebi.blogspot.com/2013/03/osmanli-devleti-mimari-eserleri.html>

Türk Dil Kurumu, 14.08.2019
http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.5c8a77a1354606.11064342

Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı, 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı, 18.08.2019,
https://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/tasari_teklif_gd.onerge_bilgileri?kanunlar_sira_no=17586

Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı, Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ve Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu, 25.06.2001,
<https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem21/yil01/ss733m.htm>

Türkiye Büyük Millet Meclisi, 1.3.2005 Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Hakkında, Gerekçeli yazının TBMM Başkanlığı'na iletilmesi, <https://www2.tbmm.gov.tr/d22/1/1-0984.pdf>

Türkiye Büyük Millet Meclisi, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun 18.08.2019, <https://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k5366.html>

Türkiye Büyük Millet Meclisi, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi

Hakkında Kanun, 18.08.2019, <https://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k6306.html>

Türkiye Büyük Millet Meclisi, Anayasa, 18.08.2019, https://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa_2011.pdf

Türkiye Büyük Millet Meclisi, Tutanak, Sayı 12, 03.02.1984, <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d17/c002/tbmm17002035ss0012.pdf>

Türkiye Cumhuriyet Cumhurbaşkanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Devlet Planlama Müsteşarlığı, Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Yayın No DPT 1974, 18.08.2019, <http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Be%C5%9Finci-Be%C5%9F-Y%C4%B1ll%C4%B1k-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-1985-1989.pdf>

Türkiye Cumhuriyet Cumhurbaşkanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Devlet Planlama Müsteşarlığı, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 2004 Yılı Programı Destek Çalışmaları, Ekonomik ve Sosyal Sektörlerdeki Gelişmeler, 18.08.2019

Türkiye Cumhuriyet Cumhurbaşkanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Devlet Planlama Müsteşarlığı, Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, 18.08.2019, <http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Yedinci-Be%C5%9F-Y%C4%B1ll%C4%B1k-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-1996-2000%E2%80%8B.pdf>

Türkiye Cumhuriyeti Düzce Esnaf ve Sanatkarlar Odaları Birliği, Ahilik Kültürü, 18.08.2019, http://www.desob.org.tr/sayfa-7-ahilik_kulturu.html

Türkiye Emlak Katılım Bankası, 18.08.2019, <https://www.emlakbank.com.tr/tr/yatirimci-iliskileri/hakkimizda/tarihce>

Türkiye Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, Tarlabası'ndaki Hukuksuzluk Tescillendi, 20.02.2019, <http://www.mimarist.org/tarlabasindaki-hukuksuzluk-tescillendi/>

UĞUR, Yunus, Osmanlı Şehirleri ve Şehirleşmesi, 2015, 14.08.2019, http://www.academia.edu/23720435/Osmanli_%C4%B1_%C5%9Eehirleri_ve_%C5%9Eehirle%C5%9Fmesi

Urbact, Topluluk Mahalle Mahalle Dönüştürme, 18.08.2019, <https://urbact.eu/community-building-and-neighbourhood-renewal>

Yazgan, Sevinç, Haber Vesaire, Hacıhüsrev'de Yerinde Dönüşemiyor, 10.06.2106, <https://www.habervesaire.com/hacihusrev-de-yerinde-donusemiyor/>

Mevzuatlar

775 Sayılı Gecekondu Yasası,

2004 Sayılı İcra İflas Kanunu,

2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu

2981 Sayılı İmar Affı Yasası,

2985 Sayılı Toplu Konut Yasası,

2942 Sayılı Acele Kamulaştırma Kanunu,

3194 Sayılı İmar Kanunu,

4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve KDV Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun,

4857 Sayılı İş Kanunu,

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu,

5393 Sayılı Belediye Kanunu,

5582 Sayılı Kanun,

5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun,

6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun

6306 Riskli Alanlar Kanunu,

6361 Finansal Kiralama, Faktöring ve Finansman Şirketleri Kanunu