



T.C.

SELÇUK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

TÜRKİYE'DE YAPILAN KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARININ HARİTA-TAPU-KADASTRO SEKTÖRÜNE SAĞLAYACAĞI KATKILAR ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA

Esra SONEL

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Ağustos-2014
KONYA
Her Hakkı Saklıdır

ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TÜRKİYE'DE YAPILAN KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARININ HARİTA-TAPU-KADASTRO SEKTÖRÜNE SAĞLAYACAĞI KATKILAR ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA

Esra SONEL

Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Şaban İNAM

2014, 125 Sayfa

Jüri
Danışman: Yrd. Doç. Dr. Şaban İNAM
Doç. Dr. Fatih İŞCAN
Yrd. Doç. Dr. Mehmet TOPÇU

Kentler; üzerinde yaşayan toplumun özelliklerine ve göç, sanayileşme, savaş, afet gibi etkenlerle ortaya çıkan pek çok nedene bağlı olarak değişip şekillenmektedir. Kentlerin geçirdiği bu yaşamsal süreçlerin sonucunda dengeli olmayan kentsel gelişme ve büyümeler yaşanmaktadır. Bu durumun önlenmesi kentsel dönüşüm kavramını oluşturmuş ve tüm dünyada kentsel ve bölgesel planlamada önemli bir araç haline gelmiştir.

Harita-Tapu-Kadastro Sektörünün oluşumu ise ilk olarak insanların yerleşik hayata geçmesi ile başlamış olup günümüzde geniş bir çalışma alanına sahiptir. Tapu ve Kadastro çalışmalarının, mühendislik ve mimarlık projelerinin, şehir planlaması ve yönetiminin düzenli bir şekilde yürütülebilmesi için sektöre büyük bir görev düşmektedir.

Türkiye'de uygulanabilir kentsel planlama yöntemlerinden birisi haline gelen kentsel dönüşüm; bir kentin dokusunu bozan alanlardaki sorunları gidermesinin yanı sıra "Harita-Tapu- Kadastro" işlemlerinde mekansal verilerin, haritaların üretimi ve güncellenmesinde, vasıf ve mülkiyet bilgileri dışındaki teknik hatalardan arındırılmasında önem arz etmektedir.

Bu tezde kentsel dönüşüm çalışmalarının Harita-Tapu-Kadastro sektörü açısından değerlendirmesi sunulmaktadır.

Bu çalışmanın amacı, ilgili literatürün taranması yoluyla yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarının Harita-Tapu-Kadastro sektörüne sağladığı katkıların tespiti ve irdelenmesidir. Tezin teorik kısmı yedi bölümden oluşmaktadır.

Birinci, ikinci ve üçüncü bölüm giriş kısmı olup; çalışmanın amacı, kapsamı ve önemi açıklanmıştır. Dördüncü bölümde, çalışmanın ana vurgusu olan "kentsel dönüşümün kavramı ve kapsamı" ele alınmıştır. Beşinci bölümde, Türkiye'de kentsel dönüşümün gelişimi, süreci ve gereksinimleri anlatılmış ve altıncı bölümde ise kentsel dönüşüm mevcut uygulamalara ait ilgili mevzuat ve hukuki altyapı beraberinde araştırma yapılarak detaylı olarak incelenmiştir.

Çalışmanın yedinci bölümünde, mekansal veri altyapısı oluşumu kapsamında halihazır harita, kadastral durum ve tapu sicili kavramları tanımlanmış olup sekizinci bölümde, kadastro 2014 çerçeve programı (FIG 2014) ele alınmıştır. Dokuzuncu bölümde, Harita-Tapu-Kadastro sektörünün tanımlanması yapılarak sektörün çalışmaları ve sektörün sorunlarından bahsedilmiştir.

Onuncu bölümde, Ankara İli Altındağ İlçesinde bulunan ve kentsel dönüşüme konu olan alanın ilk kadastral durumdan itibaren kentsel dönüşüm vaziyet planına kadar değişen mülkiyet durumu incelenerek

mekansal ve mülkiyet tabanlı veri altyapısı analiz edilmiştir. Zamanla güncelliğini korumaktan uzak kalmış kadastronun, kentsel dönüşüm alanına giren mahallede eski mülkiyet sorunlarının giderildiği ve kadastronun modern kent siluetine dönüşümün sonuçlarını elde etmede kentsel dönüşüm çalışmalarının bir yöntem olarak kullanılabileceği ortaya konmuştur.

Sonuçta, kentsel dönüşüm uygulamalarının, çalışma sahalarındaki eski ve yeni durumuna ilişkin mülkiyet, planlama ve mekansal kullanım durumları incelenerek sektör açısından değerlendirmesi yapılmış harita-tapu ve kadastro sektörüne sağladığı katkılar irdelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Harita-Tapu-Kadastro Sektörü, Kentsel Dönüşüm**,** Kentsel Dönüşümün Harita-Tapu-Kadastro Sektörüne Etkileri, Mülkiyet Durumu

ABSTRACT

MS THESIS

A RESEARCH OF URBAN REGENERATION APPLICATIONS IN TURKEY WHICH PROVIDE CONTRIBUTIONS ON MAP-LAND REGISTRY-CADASTRE SECTOR

Esra SONEL

THE GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCE OF SELÇUK UNIVERSITY
THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE OF MAP ENGINEERING

Advisor: Asst.Prof.Dr. Şaban İNAM
2014, 125 Pages

Jury
Advisor: Asst.Prof.Dr. Şaban İNAM
Asst.Prof.Dr. Fatih İŞCAN
Asst.Prof.Dr. Mehmet TOPÇU

Cities changes and takes shape depend on the qualities of society which lives on it and lots of reason which generated by immigration, industrialisation, wars and disasters et cetera. In consequence of the vital process that cities are experienced conduce to un-balanced urban development and urban growth. Prevention of this case create the notion of "urban regeneration" and became an important tool for urban and local planning in whole world.

The formation of map-land registry-cadastre sector began with the transition to settled communities and fields of study accounted for a larger proportion these days. An heavy duty falls to sector for conducting neatly land registry and cadastre studies, engineering and architectural projects, urban planning and administration studies.

Applicable urban planning methods in Turkey has became an urban transformation of the city's urban tissue disrupts the areas to troubleshoot as well as spatial data, map production and update of qualifications and proprietary information outside the technical errors in purification is very important.

In this thesis, the urban regeneration studies evaulated in terms of map-land registry-cadastre sector.

The aim of this study, determination of the contributions of the urban regeneration studies through the literature research to Map-land registry-Cadastre sector and examine them. The theoretical part of the thesis consists of seven chapters.

The first, second and third chapters are introduction of the thesis and the aim of the study, scope and importance has been explained. In the fourth chapter, the main point of the study that "the notion of urban regeneration and scope" is considered on a preferential basis. In the fifth chapter, the evolution of urban regeneration, its scopes and necessity has been elucidated and also in the sixth chapter of the thesis the current practices of urban regeneration has been researched in detail with the relevant legislation and legal infrastructure.

In the seventh chapter of the study, with in the scope of spatial data infrastructure the formation of base map, cadastral status and deed registry has been defined and in the eighth chapter cadastre 2014 frame

programme (FIG 2014) has been discussed. In the ninth section, map-land registry-cadastre sector has been described and the studies of sector and its issues has been mentioned.

In the tenth section, the area which subjected to urban regeneration and since the first field of cadastral to its site plan, changed property state, spatial and property-based data infrastructure has been analyzed. Urban regeneration is used as an method for solving noncurrent cadastral old property issues in district which in urban regeneration project and helps it to turn into modern city silhouette.

Finally, by the way of researching the new and old situation of ownership, planning and spatial usage of urban regeneration applications on study area being evaulated in terms of sector and being analyzed the contributions to Map-land registry-Cadastre sector.

Keywords: Map-Land registry-Cadastre Sector, The effects of Urban Regeneration to Map-Land registry-Cadastre Sector, Property State

ÖNSÖZ

Bu tezin hazırlanması sırasında her türlü bilimsel tecrübelerinin aktaran, yol gösteren, maddi ve manevi hiçbir desteğini esirgemeyen değerli danışman hocam Yrd. Doç. Dr. Şaban İNAM'a, tezim boyunca yanımda olan ve yardımlarını esirgemeyen hocalarıma teşekkürlerimi borç bilirim.

Lisans ve Yüksek Lisans eğitimim boyunca maddi ve manevi olarak her zaman yanımda olan çok sevdiğim annem Ayşe SONEL, babam Durali SONEL ve kardeşim Eda SONEL'e de teşekkürü borç bilirim.

Esra SONEL
KONYA-2014

İÇİNDEKİLER

ÖZET ..... **iv**

ABSTRACT ..... **vi**

ÖNSÖZ ..... **viii**

İÇİNDEKİLER ..... **ix**

KISALTMALAR ..... **xii**

1. GİRİŞ **1**

2. KAYNAK ARAŞTIRMASI **4**

3. MATERYAL VE METOT **8**

3.1. Araştırma Sebebi 9
3.2. Çalışmanın Önemi 10
3.3. Çalışmanın Amacı 10

4. KENTSEL DÖNÜŞÜM **11**

4.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı 11
4.2. Kentsel Dönüşümün Amacı ve Kapsamı 11
4.2.1. Amaç 11
4.2.2. Kapsam 12
4.3. Kentsel Dönüşümün Hedefleri ve Beklentileri 13
4.3.1. Hedefler 13
4.3.2. Beklentiler 14
4.4. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri 15
4.4.1. Alansal temizleme 16
4.4.2. Yeniden canlanma- canlandırma 16
4.4.3. Soylulaştırma 16
4.4.4. Kalitenin yükseltilmesi 17
4.4.5. Yenileme- yenilenme 17
4.4.6. Yeniden geliştirme 17
4.4.7. Yeniden üretim, oluşum 17
4.4.8. Eski haline getirme, esenleştirme 18
4.5. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Olası Riskler 18
4.5.1. Sürece İlişkin Riskler 18
4.5.2. Sosyo-Mekansal Riskler 19
4.5.3. Sosyo-Ekonomik Riskler 19

5. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM **21**

5.1. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Gelişimi 21
5.1.1. Türkiye'de kentsel dönüşüm çalışmaları için gereksinimler ve gerekçeler 24

5.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Çalışmaları 30
5.3. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Süreci ve Uygulama.....31
5.3.1. Kentsel dönüşüm uygulama aşaması ve iş akışı.....31
5.3.2. Kentsel dönüşüm kimleri etkiliyor? 34

6. KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATI VE HUKUKİ ALTYAPISI 35

6.1. Yürürlükteki Kanun ve Yönetmelikler.....35
6.1.1. 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu kapsamında kentsel dönüşüm.....36
6.1.2. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında kentsel dönüşüm.....38
6.1.3. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69 uncu ve 73 üncü maddeleri kapsamında kentsel dönüşüm.....39
6.1.4. 6306 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm.....40
6.1.4.1. 6306 sayılı Kanuna göre kentsel dönüşümde uygulama adımları 41
6.2. Kentsel Dönüşümün Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nü İlgilendiren Yönleri 46
6.2.1. 5366 sayılı Kanunun TKGM'nü ilgilendiren yönleri.....46
6.2.2. 5393 sayılı kanunun 73 üncü maddesinin TKGM'nü ilgilendiren yönleri.....47
6.2.3. 6306 sayılı kanunun TKGM'nü ilgilendiren yönleri.....48

7. TÜRKİYE'DE MEKANSAL VERİ ALTYAPISI 50

7.1. Halihazır Haritalar.....50
7.2. Kadastral Durum 51
7.3. Tapu Sicili.....57

8. MEKANSAL VERİ OLUŞUMUNDA KADASTRO 2014 ÇERÇEVE PROGRAMI (FIG 2014) 58

8.1. Kadastro 2014 58
8.1.1. Kadastro 2014'ün gerekçeleri 62
8.2. Kadastro 2023 63

9. TÜRKİYE'DE HARİTA-TAPU-KADASTRO SEKTÖRÜ.....66

9.1. Harita-Tapu-Kadastro Sektörünün Tanımı.....66
9.2. Harita-Tapu-Kadastro Sektöründe Mekansal Veri Üretimi Yapan Kurum ve Kuruluşlar 67
9.2.1. Harita Genel Komutanlığı.....67
9.2.2. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 67
9.2.3. İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü.....67
9.2.4. Sektörde yer alan diğer kurum ve kuruluşlar 67
9.3. Harita-Tapu-Kadastro Sektöründe Faaliyet Yapan Kurumlar ve İşlevleri.....69
9.4. Harita-Tapu-Kadastro Sektörü Kime Hitap Eder?.....71
9.4.1. Hizmet gruplarının tanımı.....71
9.5. Harita-Tapu ve Kadastro Sektörünün Kalkınma Planındaki Yeri ve Önemi 74
9.6 Harita-Tapu-Kadastro Sektöründeki Sorunlar 75

9.6.1. Harita hizmetlerinde sorunlar....76
9.6.2. Tapu hizmetlerindeki sorunlar....77
9.6.3. Kadastro hizmetlerindeki sorunlar....79
9.7. Türkiye'de Yapılan Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yaşanan Kadastro Sorunları....82

10. UYGULAMA....85

10.1. Uygulama Bölgesinin Tanıtımı....85
10.2. Ankara Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği Çıktılarında Uygulamanın Değerlendirilmesi....89
10.2.1. Mevcut planlar....90
10.2.2. Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi örneği sonuçlarının analizi....108

11. TARTIŞMA....113

12. SONUÇLAR VE ÖNERİLER....116

12.1. Sonuçlar....116
12.2. Öneriler....119

KAYNAKLAR....122

ÖZGEÇMİŞ....125

KISALTMALAR

Kısaltmalar

BÖHHBÜY : Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
DTP : Devlet Planlama Teşkilatı
ED 50 : European Datum 1950
FIG : Uluslararası Haritacılar Birliği (Federation Internatinale des Geometres)
GPS : Küresel Konumlama Sistemi (Global Positioning System)
HGK : Harita Genel Komutanlığı
HKMO : Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
ITRF : Uluslararası Yersel Referans Ağı (International Terrestial Reference Frame)
TAKBİS : Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TAKS : Taban Alanı Katsayısı
TKGM : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TMMOB : Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOBAŞ : Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi Anonim Şirketi
TOKİ : Toplu Konut İdaresi Başbakanlığı
TUTGA : Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı

1. GİRİŞ

İnsanların yerleşik hayata geçmesi ile kentleşme olgusu meydana çıkarak kentler oluşmaya başlamıştır. Kentler; devamlı olarak gelişen, canlılığını koruyabilen bir organizma olarak ifade edilebilmektedir; fakat her zaman da aynı niteliğini taşıyamamaktadır. Bu nedenle dönem dönem değişimlere maruz kalmaktadır.

Bu değişim; kentlerde aşırı nüfus yığılmaları, ekonomik şartlar, sosyal bilinçsizlik, koşulsuz ve yanlış yer seçimi tercihleri, arz-talep eğilimleri gibi çeşitli faktörlere bağlı bir çöküntüye uğramasıyla meydana gelmektedir. Kentlerin çeşitli faktörler sonucu çöküntüye uğraması, ilgili çevreleri bu çöküşü ortadan kaldırmak için çözüm arayışlarına yönetmiş ve bu arayışların sonucu kentsel dönüşüm kavramı bir çözüm yolu olarak ortaya çıkmıştır (Çağla, 2007).

Kent içindeki tarihi bir yerleşme, işlevini yitirmiş bir sanayi alanı veya pek çok sosyal ve mekansal sorunu barındıran bir konut alanında veya hızlı ve sağlıksız gelişen kentlerde ortaya çıkan yasadışı yapılaşma, ulaşabilirlik, sağlıksız ve yetersiz altyapı arzı, doğal afetler gibi sorunlara çözüm bulma ihtiyacından kentsel dönüşümün ihtiyacı doğabilmektedir. Doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımı, yaşam kalitesi, doğal afetlere mücadele ve çevresel risklerin azaltılması gibi çevresel faktörlerden ötürü ise kentsel dönüşüme olan ihtiyaç artmaktadır.

Kentsel dönüşüme neden olan bu olaylar, dönüşüm süreci ve dönüşüm gereksinimini oluşturan etkenler gelişmiş, az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde farklılık göstermektedir.

Gelişmekte olan ülkeler sürecini yaşayan Türkiye'de kentsel dönüşüm ihtiyacı doğuran etkenler; aşırı nüfus yığılmaları, afet tehlike ve riskleri, yanlış yer seçimi kararları gibi nedenlerden kaynaklanan sorunlardır.

Kentsel dönüşüm süreci; Türkiye'de sanayi devriminden sonra kentlerde sanayi oluşumları ile başlamış ve köyden şehre göç sebebiyle giderek artan bir gecekondulaşma ve çarpık kentleşme ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu çarpık ve sağlıksız kentleşmeyi planlama eksiği olan imar uygulamaları ve imar afları da körüklemiştir. Bunların sonucunda kentler insanların ihtiyaç duyduğu sosyal donatı ve modern yaşam alanlarından uzaklaşmış ve beton şehirler meydana gelmesine zemin hazırlamıştır.

Harita-tapu-kadastro sektörünün oluşumu da tıpkı kentleşme gibi ilk olarak insanların yerleşik hayata geçmesi ile başlamıştır. Yerleşik hayata geçen insan

toplulukları yaşamlarını sürdürmeleri için mekan arayışına girmişler ve iskan amaçlı kullanılmak üzere arazi aramışlardır. Arazilerin kullanılması ve sahiplik olgusunun oluşması sonucunda ise sektörün ilk çalışmaları meydana çıkmıştır. Sektörün tanımlanması, ülkemizde planlı kalkınma dönemlerine girmemizle beraber ortaya çıkmıştır.

Harita-tapu-kadastro sektörü geniş bir çalışma alanına sahiptir. Tapu ve kadastro çalışmalarının, mühendislik ve mimarlık projelerinin, şehir planlaması ve yönetiminin düzenli bir şekilde yürütülebilmesi için sektöre büyük görevler düşmektedir. Bu sektörün çalışmalarında mülkiyet altlığı olarak kullandığı kadastro paftaları ve teknik belgeleri, tapu bilgi ve belgeleri ve her tür ölçekte haritaların; güncel ve günümüzün teknolojisine uygun olması önemlidir.

Ülkemizde sektörün en önemli sorunlarından biri kadastral ve tapu bilgilerinin yeterli düzeyde olmayışından kaynaklanan sorunlardır. Günümüze kadar farklı mevzuat, ölçek, altlık, ölçme yöntemi, koordinat, pafta sistemi çeşitlenmesinde üretilmiş kadastral bilgi ve belgeler ile tapu sicilinde kayıtlı veriler ve farklı sistem türünde üretilen (ED 50, ITRF, lokal, grafik vb.) kadastro paftaları kamulaştırma, toplulaştırma, imar uygulamaları kentsel dönüşüm vb. çalışmalar sırasında altlık olarak kullanılacağından; var olan hata ya da teknik yetersizlikler sorun oluşturmakta, teknik yönden problemler çıkmasına neden olmakta ve iş yapımını etkilemektedir. Güncel olmayan tapu bilgileri ve kullanıcı bilgileri malik tespitlerinde sıkıntılar çıkmasına sebep olmaktadır. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm çalışmalarının altlığı konumunda olan kadastro paftalarının güncelliği sağlanmış ve günün teknolojisine uyumlu durumda olması gerekmektedir.

Bu sorunlar, harita-tapu-kadastro sektörü içerisinde proje üretimi ve uygulanması aşamalarında aksamalara neden olacaktır. Mühendislik projelerinin gelişimi açısından bahsi geçen hataların düzeltilmesi; güncel, kullanılabilir ve ilgili yönetmelik esaslarına uygun bilgi ve belgeler haline dönüştürülmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm çalışmaları, dönüşüm alanlarına giren kısımda kadastro ve tapu verilerinin ve belgelerinin yenilenmesine/güncellenmesine olanak sağlamaktadır. Bu sayede sektörün beklediği güncellik sağlanmış olacaktır. Ayrıca, sektöre kentsel dönüşüm ile yeni bir çalışma alanı katılmıştır. Sektörün en önemli çalışanı olan Harita Mühendisi; kentsel dönüşüm uygulamalarının da bir parçası ve yürütücüsü olarak her aşamada görev almaktadır.

Yaşayan ve süreklilik gerektiren bir hizmet olarak kadastronun, üretilmiş tapulama ve kadastro paftalarının, teknik nedenler yanında toplumun sosyo-ekonomik

yapısındaki gelişmelere paralel olarak beklentilere cevap veremez hale gelmesi, kayıtların güncel hale getirilmesi ve eskiyen kent dokusunun yenilenmesinde "kentsel dönüşüm" projelerini entelektüel bir uygulama aracı haline getirmiştir (Çağla, 2007).

Sektörün bilinen bu sorunlarına ve mülkiyet kullanımında toplumsal sorun olarak karşımıza çıkan güncel durumuna çözümsel alternatif yöntem olarak kullanılabilecek olan kentsel dönüşüm çalışmaları; Türkiye'de kentsel yerleşimlerde yaşam, sağlıklı kentleşme ve imar sorunları bir arada değiştirilerek optimal sonuca ulaştırmak amacıyla karşımıza çıkmaktadır.

Görüldüğü üzere; bu bağlamda, kentsel dönüşüm çalışmaları, harita-tapu-kadastro sektörü için önemli bir yenileme aracı durumunda olup, kentlerin yeniden ve yeni bir anlayışla ele alınıp, fiziksel çevre kalitesini yükseltmede önemli bir araçtır. Bu noktada, harita-tapu-kadastro sektörüne yardımcı ve yol gösterici olması açısından önem arz etmektedir.

Bu çalışmada, ilk olarak çok kapsamlı bir konu olan kentsel dönüşüm konusunun anlamı, gerekliliği ve süreci; ikinci aşamada merkezi yönetim, yerel yönetim, ilgili meslek odaları, akademik çevre ve vatandaşlarımızın birlikteliğinde bütüncül bir çerçevede hangi modelle ele alınabileceğini ve olası eylem alanlarının hangi kapsamda belirlenebileceğini ortaya koyarken; yapılan çalışmalar sayesinde güncelliğini kaybetmiş kadastro paftaları ve eksik veyahut hatalı tapu bilgileri düzeltilerek arzu edilen duruma getirilmesi sağlanarak, mevcut haliyle mülkiyet sorununu ihtiva eden parsel bazlı yetersizlikler ile yetersiz durumda bulunan tapu ve kadastro fen arşivlerinin yenilenmesi/güncellenmesi fırsatı olarak ülke gündemine alınmasına dikkat çekme hedefi üzerinde durulmuştur. Üçüncü aşamada, kentsel dönüşüm uygulamaları çerçevesinde Türkiye'de yaşanan mekana ait sorunları fiziksel (mülkiyet kullanımı, arazi kullanımı, taşınmaz değeri, kadastral haritacılık, topografya vb.) boyutu ile ele alarak kentsel dönüşüm uygulamalarında karşılaşılan sorunlar (teknik, hukuki, sosyal) anlatılmış ve sorunlara ilişkin çözüm önerileri sunulmuştur. Ayrıca, kentsel dönüşüm uygulamalarına yürürlükteki mevzuatlar açısından bir bakış yaparak yasal düzenlemelerin etkileri incelenmiştir. Son olarak da kentsel dönüşümün yerel bazda anlaşılmasına yönelik örnek bir uygulama alanı seçilmiş; uygulama, harita-tapu-kadastro disiplini çerçevesi altında incelenerek sektörde yaşanan sorunların dönüşüm çalışmaları ile çözülebilirliği üzerinde tartışılmıştır.

2. KAYNAK ARAŞTIRMASI

Akyol, E. K., Uçaner, M. E., Kırmızıgül, M., Varol İ., (2013), Altındağ Belediyesi Coğrafi Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Bu çalışmada, 16.05.2012 tarihinde çıkartılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunla birlikte Altındağ İlçesinde uygulamaya konulan yedi ayrı kentsel dönüşüm bölgesi üzerinde yapılan mülkiyet, planlama ve plan uygulama içerikli çalışmalardan bahsedilerek mülkiyeti kullanım ve dönüşümün kazanımları üzerine analizler yapılmıştır.

Başarır, A., 2010, Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Çok Amaçlı Yaklaşım İnegöl Kenti Örneği: Bu tezde kentsel alanlar için kalıcı, kaliteli ve yaşanabilir çözümler sunan kentsel dönüşüm model arayışı sunulmaktadır.

Çağla, H., 2007, Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma ve Konya Örneği: Bu çalışmada, kentsel dönüşüm çalışmalarında mülkiyet kullanımında karşılaşılan sorunlar (teknik, hukuki, sosyal…) anlatılmış ve sorunlara ilişkin çözüm önerileri sunulmuştur.

Çağlar, Ö. S., 2013, Türkiye'de Kullanılan Kadastral Harita Türleri ve Bu Haritalarının Yenilenmesi: Bu tez çalışmasında, kadastronun geleceği açısından, güncelliğini yitirmiş kadastro haritalarının günümüz koşullarına ve teknolojiye uygun hale getirilmesi, güncelliğini koruması, başka bir ifadeyle yenilenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Çay, T., İnam, Ş., İşcan, F., Ayten, T., Çağla, H., Ayber, H., 2005, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Yeniden Yapılandırılması Üzerine Bir Çalışma: Bu bildiride, Tapu ve Kadastro problemlerinin çözümü için ne yapılması gerektiği, Türkiye'de ilk tesis kadastrosu bitince TKGM teşkilatının görevi ne olacaktır üzerine öneriler getirmektedir.

Çay, T., Erdi A., Özkan, G., İnam Ş., Durduran, S. S., Yalpır, Ş., İşcan F., 2007, Türkiye Kadastrosunun "Kadastro 2014" Vizyonuna Entegrasyonunun Sağlanabilirliğinin Araştırılması: Bu makalede, Ulusal Konumsal Veri Altyapısına uygun veri altlıklarının oluşturulması temel hedef olarak görülüp; kadastral hizmetlerde veri altlığı, hukuki durum, standardizasyon ve koordinasyon gibi analizler yapılarak, kadastro hizmetlerine ilişkin güncelleme sorunlarının tespit edilmesine yönelik çözümler aranmıştır.

Çete, M., Yomralıoğlu, T., 2009, Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı: Yapılan bu çalışmada, Türk arazi politikası, yönetimi ve idaresinin etkinliği üzerine gerçekleştirilmiş olan araştırmanın sonuçları aktarılmıştır.

Çolak, N. İ., 2013, Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirmesi: Bu çalışmada, plansız veya plan hükümlerine aykırı ya da tamamen kaçak olarak ortaya çıkan yapılaşmalar, düzenli, sağlıklı ve estetik şehirleşmenin önündeki en büyük engeldir. Hukuka aykırı yapılaşmalar olarak ortak bir başlık altında toplanabilecek olan bu faaliyetlerle mücadele, idarenin temel görevleri arasında yer almaktadır.

HKMO, 2003, "Kadastro 2023, Türkiye Kadastrosu'na ilişkin Çerçeve Rapor: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasına ait bir yayın olup, Cumhuriyetimizin kuruluşunun 100. yılında yani 2023 yılında, ülkemiz kadastrosu içinde olması gereken durum ve alınması gereken önlemler ile yapılması gereken çalışmaların ön plana çıkarıldığı bir çerçeve rapordur.

Irak, M., 2010, Türkiye'de Mevcut Harita Altlıklarının İyileştirilmesi ve Bilgi Sistemlerine Entegrasyonu: Bu çalışmada, Türkiye'de mevcut olan farklı teknik ve ölçeklerde üretilmiş harita altlıklarının durumu, günümüz bilgi sistemlerine entegrasyonunun sağlanabilirliğiyle ilgili bir çalışmadır. Çalışmada pilot bir bölge seçilmiş, bölgedeki mevcut harita altlıkları değerlendirmeye tabi tutulmuş, olası sorunlar ve çözüm önerileri getirilmiştir.

İnam, Ş., Çağla, H., 2007, Türkiye Kadastrosunu Yenileme/Güncelleme Çalışmalarına Kentsel Dönüşüm Projelerinin Katkısı Üzerine Bir İnceleme: Bu çalışmada, Türkiye kadastrosunun mevcut hali ortaya konularak, örnek bir kentsel yenileme çalışmasının kadastronun güncellenmesi ve aktif mülkiyet kullanımına sağlayacağı etkileri incelenmiştir.

İnam, Ş., Başarır, A., 2009, Kentsel Dönüşüm ve Toprak Mülkiyeti Sorunları: Bu çalışma, kentsel dönüşüm kavramı, gereksinimleri, süreci, yaşanan sorunlardan toprak mülkiyeti sorunları ve çözüm önerileri hakkındadır.

Kalağan, G., Çiftçi, S., 2012, Kamu-Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekana Yansıması: Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler: Bu çalışmada kentsel dönüşümde özel sektör kuruluşları, yerel yönetimler, sivil toplum örgütleri ve farklı toplumsal kesimlerle ortaklıkların kurulmasına öncülük eden, finansal kaynak sağlayan kuruluşlar mevcut olduğu ve bu anlamda ülkemizde de kentsel dönüşüm problemlerine cevap verebilecek özel sektör yapılanması teşvik edilmesi gerektiği,

çünkü kentsel dönüşüm politikalarında; rekabetçi, işbirlikçi, girişimci yönetim anlayışıyla hareket eden özel sektöre ihtiyaç duyulduğundan çalışma da bu konular üzerinde durulmuştur.

Keleş, R., 2000, Yerinden Yönetim ve Siyaset: Bu çalışmada yerel yönetimlerin planlamaya dair stratejileri ve siyasetleri üzerine yapılmıştır.

Keleş, R., 2004, Kentleşme Politikası: Bu çalışmada, üçüncü dünya ve Türkiye'nin yer aldığı kentleşmenin yol açtığı, gecekondulaşma, arsa spekülasyonu, konut, imar ve çevre sorunlarına ilişkin çözüm yolları ele alınmaktadır.

Koçak, H., 2013, Kentsel Dönüşüm Kanunun Tapu ve Kadastro Boyutu: Bu çalışmada, kentsel dönüşüm çalışmalarının tapu ve kadastro açısından irdelenmesi yapılmış ve TKGM-Tapu Dairesi Başkanlığının 2013/8 sayılı Genelgesi incelenmiştir.

Nurakova, T., 2010, Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Projeleri-Altındağ Belediyesi Örneği: Bu tezde, kentsel dönüşüm projelerinin işlevleri anlatılarak, dünyadan ve Türkiye'den örneklerle karşılaştırılmış olup sürdürülebilirliklerinin yanında uygulanabilirliklerinin de ne oranda olduğu incelenmiştir.

Öngören, G., Çolak, N. İ., 2013, Kentsel Dönüşüm Hukuku-Kentsel Dönüşüm Rehberi: Bu çalışma ile; hukuka ve bilimsel kurallara uygun sürdürüldüğü müddetçe vatandaşça desteklenecek kentsel dönüşüm seferberliğinde, kuralları açıklayarak kamu yöneticilerine ve uygulayıcılara katkıda bulunmaya çalışılmıştır.

Özden, P. P., 2001, Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği: Bu bildiride, kentsel yenileme alanlarında yerel yönetimlerin rolü üzerine yeni tespitler ve yerel yönetimlerin fonksiyonu üzerine İstanbul örneklemesi yapılarak öneriler getirilmektedir.

Özden, P. P., 2002, Yasal ve Yönetsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği: Bu tez çalışmasında, kentsel yenilemede yasal ve yönetsel altyapı, kentsel yenileme kavramı, süreci, yöntemleri yer almaktadır.

Roberts, P., 2000, The Evolution, Definition And Purpose Of Urban Regeneration . Peter Roberts ve Hugh Sykes (der.) Urban Regeneration. London Thousand Oaks, New Delhi: Bu çalışmada, kentsel dönüşümün tanımı, gelişimi, amaçları üzerinde durulmuştur.

Seymen, F. A., 2008, Kadastro-2014 Çerçeve Projesi Hedeflerine Yaklaşımda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tarafından Alınacak Tedbirler ve Yükümlülükler: Bu çalışmada, kadastronun 2014 vizyonundaki rolü, Kadastro-

2014'ten beklentiler, yapılması gerekenler, TKGM tarafından alınması gereken tedbir ve yükümlülükler hakkında kapsamlı bir çalışma yapılmış, ilkeler ortaya konulmuştur.

Sönmez, İ. Ö., 2005, Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler-Beklentiler-Riskler: Kentler sürekli bir değişim ve dönüşüm süreci içinde yer alırlar. Bu süreç zarfında etkilenen kişiler, beklentiler ve riskler üzerine bir değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Tülü, Ş., 2013, Türkiye'de Üretilmiş Kadastral Altlıkların Bilgi Sistemi Oluşturma İçerikli Çalışmalarda Kullanılabilirliğin Araştırılması: Yapılan çalışmalar kapsamında ülkemizde haritacılık çalışmalarını yürüten kurumların kullandıkları harita altlıkları incelemiş, tüm bu kurumların faaliyetlerinde kadastral altlıkları baz alarak çalışmalarını yürüttükleri görülmüştür. Bu çalışmada yeni üretimi yapılacak kadastral altlıkların kurumların ihtiyaçlarını karşılayabilecek şekilde bir sistem mantığı oluşturulması üzerine araştırma yapılmıştır.

Ülger, N. E., 2010, Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm: Bu çalışmada, arsa düzenlemeleri ve kentsel dönüşüm uygulamaları için, yasal dayanaklar ve uygulama örnekleri incelenerek ülkemize özgü, kabul edilebilir, yeni bir uygulama modeli önerisinde bulunulmuş ve buna ilişkin ölçüler sunulmuştur.

Yomralıoğlu, T., Uzun, B., Demir, O., 2003, Kadastro 2014-Gelecekteki Kadastral Sistem için Bir Vizyon: Bu çalışmada, kadastronun gelecek yıllarda nasıl bir oluşum ve yapı içerisinde olması gerektiğine yönelik olarak planlanan, "Kadastro 2014" vizyonu için öngörülen hedefler ele alınmış, öneriler sunulmuştur.

3. MATERYAL VE METOT

Bu çalışma dokuz bölümden oluşmuştur: Birinci bölüm, "Giriş"; ikinci bölüm, "Kentsel Dönüşüm Kavramı"; üçüncü bölüm, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm"; dördüncü bölüm, "Kentsel Dönüşümün Mevzuatı ve Hukuki Altyapısı"; beşinci bölüm, "Türkiye'de Mekânsal Veri Altyapısı"; altıncı bölüm, "Mekansal Veri Oluşumunda Kadastro 2014 Çerçeve Programı (FIG 2014)"; yedinci bölüm, "Türkiye'de Harita-Tapu ve Kadastro Sektörü"; sekizinci bölüm, " Uygulama" ve son olarak dokuzuncu bölüm "Sonuç ve Öneriler".

Bu bağlamda; tez çalışması kapsamında,

- Kentsel dönüşüm kavramı,

- Kentsel dönüşümün amaçları ve kapsamı,

- Kentsel dönüşümün hedefleri,

- Kentsel dönüşümünden beklentiler,

- Kentsel dönüşümün yöntemleri,

- Kentsel dönüşüm uygulamalarının Türkiye'deki gelişimi ve gereksinimleri,

- Kentsel dönüşüm uygulamalarının mevzuatı ve hukuki altyapısı, anlatılarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nü ilgilendiren yönleri incelenecek;

- Mekansal veri altyapısı oluşumu kapsamında halihazır harita, kadastral durum ve tapu sicili kavramları tanımlanarak kadastro 2014 çerçeve programı (FIG 2014) ele alınacak,

- Harita-Tapu-Kadastro sektörünün tanımlanması yapılarak sektörün çalışmaları ve sektörün sorunlarından bahsedilecek,

- Türkiye'de yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarının harita-tapu-kadastro sektörüne sağlayacağı katkılar incelenecek,

- Ankara İli, Altındağ İlçesinde bulunan ve kentsel dönüşüme konu olan sahanın ilk kadastral durumdan itibaren kentsel dönüşüm vaziyet planına kadar değişen mülkiyet durumu incelenerek kentsel dönüşüm uygulamalarının harita-tapu-kadastro sektörüne sağlayacağı katkılar analiz edilecektir.

3.1. Araştırma Sebebi

Sanayi devrimi ve sonrasında kırsal alanda insan gücü yerine tarımsal araçların kullanımında meydana gelen artış, kırsal alandan kentlere göçün başlamasına neden olmuştur. Bu durum kentlerin değişmesine neden olmuş ve gecekondu alanlarını meydana getirmiştir. Fiziksel özelliğinin yanı sıra kültürel yapısıyla da farklı olan bu alanlarda halkın barınma ihtiyacını karşılamak amaçlı imar uygulamaları gerçekleşmiştir.

Günümüzde yaygın olarak kullanılan imar uygulamalarından birisi haline gelen kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerde oluşan çöküntü alanları, kaçak yapılaşmanın bulunduğu alanlar, sit alanları, özel proje alanları gibi alanların kentsel bazda bütüncül anlayışta kente kazandırılması, fiziksel, ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel anlamda işlevsel hale getirilmesini sağlamaktadır.

Bu sayede, kentsel dönüşüm çalışmalarının altlığı konumunda olan kadastro paftalarının, kadastro fen arşivinin ve tapu sicili bilgilerinin güncelliği sağlanmış ve günün teknolojisine uyumlu durumda olması sağlanmaktadır.

Ülkemizde, günümüze kadar farklı mevzuat, ölçek, altlık, ölçme yöntemi, koordinat ve pafta açılım sistemi çeşitlemesinde üretilmiş kadastral bilgi ve belgeler ile tapu sicilinde kayıtlı veriler imar planı uygulamalarında altlık olarak kullanılacağından; var olan hata ya da teknik yetersizlikler sorun oluşturacaktır. Bu sorunlar, harita-tapu ve kadastro sektörü içerisinde proje üretimi ve uygulaması aşamalarında aksamalara neden olacaktır.

Bu kapsamda, kentsel dönüşüm çalışmaları harita-tapu-kadastro sektörü için önemli bir yenileme aracı durumundadır. Bu nedenle, bu çalışmada bahsedilen boyutları ile kentsel dönüşümün sektöre katkıları irdelenerek, sektörün sorunlarının kentsel dönüşümle çözülebilirliği ortaya konulmuştur.

Bu çalışmada; Ankara İli, Altındağ İlçesinde yer alan gecekondulaşma ile oluşmuş bir alanın mülkiyet sorununu çözümleyerek fiziksel, sosyal, kültürel, ekonomik ve çevresel anlamda yeniden kente kazandırılırken harita-tapu-kadastro sektörüne sağlayacağı katkılar ve bunların alana yansımaları araştırılmıştır.

3.2. Çalışmanın Önemi

Kentsel dönüşüm uygulamaları; hızlı ve sağlıksız gelişen kentlerde ortaya çıkan yasadışı ya da kontrolsüz yapılaşma, ulaşılabilirlik, sağlıksız ve yetersiz altyapı arzı, doğal afetler gibi sorunlara çözüm bulması yönüyle planlama çalışmalarını desteklemektedir.

Günümüzde uygulanabilir kentsel planlama yöntemlerinden biri haline gelen kentsel dönüşüm; kentsel gelişmeyi, sürdürülebilir bölgesel kalkınmayı, doğal kaynakların optimum verimlilikte kullanımı yanında "harita-tapu-kadastro" işlemlerinde mekansal verilerin ve harita üretimi ve güncellenmesinde önem taşımaktadır.

3.3. Çalışmanın Amacı

Çalışmanın temel amacı; kentsel dönüşüm kavramını, Türkiye'de gerçekleşen kentsel dönüşüm sürecini, süreç içerisinde duyulan gereksinimleri, mevzuat ve hukuki altyapısını; harita-tapu-kadastro sektörü ve sektörün sorunlarını ele alarak Türkiye'de uygulanan kentsel dönüşüm çalışmalarının harita-tapu-kadastro sektörüne sağlayacağı katkıları irdelemek ve sektörün sorunlarının kentsel dönüşüm çalışmaları ile çözülebilirliği konusunda çözüm önerileri sunabilmektir.

Mülkiyet sorununu ihtiva eden parsel bazlı yetersizlikler ve yetersiz durumda bulunan Tapu ve Kadastro Fen arşivlerinin güncellenmesi açısından kentsel dönüşüm uygulamalarının fırsat olması noktasına ulaşması önem arz etmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmalarının sektör için "fırsat olabilirliği" öncelikle uygulama sahasının eski ve yeni durumuna ilişkin mülkiyet, planlama ve mekansal kullanım durumları incelenerek sektör açısından değerlendirilmesi ve sorunların belirlenmesi ile sağlanacaktır.

4. KENTSEL DÖNÜŞÜM

4.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentsel dönüşüm kavramının pek çok tanımlaması yapılmıştır. Bu tanımlar; dönüşümün amacına, stratejisine, uygulanacak olan yönteme ve yaşanan sorunlara bağlı olarak farklılık göstermektedir. Bu tanımlamalardan bazıları;

"Yitirtilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması, çevresel kalitenin veya ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda bu dengenin tekrar sağlanmasıdır (Roberts, 2000)."

"Çarpık yapılaşmış, köhneleşmiş, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapısı yetersiz ve niteliksiz, yoğun yapılaşmış, yasal ya da imara aykırı yerlerdeki mülkiyetin, yeni imar planı verilerine uygun düzenlemesidir (Ülger, 2010)."

"Kent için önem arz eden, ancak çeşitli nedenlerle çöküntüye uğramış, köhnemiş, eskimiş, bozulmuş ya da bu süreçlerin henüz yaşanmakta olduğu kent parçalarının yeniden hayata döndürülmesidir (Başarır, 2010)." şeklinde ifade edilmektedir.

Genel olarak kentsel dönüşüm; bozulma ve çökme olan kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünleşik yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütününü ifade etmektedir.

Bu tanımlamalardan yola çıkarak kentsel dönüşüm için; yeni kentsel alanların planlanması ve geliştirilmesinden daha çok, var olan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgilidir, diyebiliriz.

4.2. Kentsel Dönüşümün Amacı ve Kapsamı

4.2.1. Amaç

Roberts (2000)'e göre kentsel dönüşüm, beş temel amaca hizmet etmek üzere ortaya çıkmıştır:

1. Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulmasıdır.

2. Kent dokusunu oluşturan birçok öğenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermektir.

3. Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymaktır.

4. Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya koyulmasıdır.

5. Kentsel dönüşüm, toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikanın şekillendirilme ihtiyacını karşılamayı amaçlamaktadır.

Genel olarak kentsel dönüşüm; kent dokusunda oluşan fiziksel yapının ihtiyacına kentsel yayılmayı önleyerek ve kentsel alanların verimli biçimde kullanılmasını sağlayarak kentsel politikalarının belirlenmesini, kentsel alanda oluşan yasa dışı ve yaşam kalitesi düşük kentsel alanların yasalaştırılması, sağlıklaştırılması ve sosyal yapının fiziki yapıyla bütünleşik olarak geliştirilmesini, doğal, tarihi, kültürel mirasın ve ekolojik dengelerin korunmasını, kentin koruma kullanma dengesi çerçevesinde tüm değerleriyle beraber ekonomik kalkınmasını ve gelişmesini amaçlar.

Diğer bir ifadeyle; "Kentsel dönüşüm, kente sadece fiziksel değişiklikler öngörmeyerek kentlerin ekonomik olarak canlanmasını, yaşama hakkını, bu hak çerçevesinde çevre hakkını, kentlerde yeni kullanım ve oturma alanları oluşturmak sureti ile konut hakkını sağlanmasını da gerçekleştirmektedir (Üstün, 2009)."

4.2.2. Kapsam

Plansız ve kontrolsüz mekânsal gelişme kente yeni katılan grupları ve kentin düşük gelir sahipleri açısından sağlıksız çevre ve barınma koşulları yanı sıra sosyo-kültürel açıdan mülkiyet, kiracılık, suç, komşuluk ve dayanışma ilişkilerinde kopukluk, kentsel şiddet sorunlarını da beraberinde getirmektedir. Kentsel alanda oluşan fiziki ve sosyal anlamdaki bu sorunlar kentsel dönüşüm uygulamalarının çerçevesini oluşturur (Başarır, 2010).

Genel olarak, kentsel dönüşüm projeleri;

- Kaçak yapılaşmış alanların dönüştürülmesi,
- Doğal afetlerden doğrudan etkilenecek olan sakıncalı alanlarda yer seçmiş konut veya başka kullanım alanlarının dönüştürülmesi,
- Kent içinde kalan kullanımı sakıncalı çalışma alanlarının dönüştürülmesi,

- Kent içinde niteliksiz, sağlıksız alanların ve yaşanabilir kent standartları dışında kalan alanların dönüştürülmesi,
- İşlevini yitirmiş tarihi mekanların, koruma alanlarının dönüştürülmesi,

konularını içermektedir (İnam ve Çağla, 2007).

Diğer bir ifadeyle, "Gecekondu bölgeleri, kaçak apartmanların yüksek yoğunlukta bulunduğu alanlar, kent merkezlerindeki çöküntü alanları, ekonomik ömrünü dolduran kent alanları ve tarihsel kent çekirdekleri kentsel dönüşüme konu olabilecek kent parçalarıdır (Keleş, 2004)."

Kamu Malları Teorisine göre ise, "hizmet mallarının, orta mallarının ve sahipsiz malların, kentsel dönüşümün konusunu oluşturacağı muhakkaktır (Üstün, 2009)" şeklindedir.

4.3. Kentsel Dönüşümün Hedefleri ve Beklentileri

4.3.1. Hedefler

Gerek ülkemizde gerekse diğer gelişmiş dünya ülkelerinde yaşanan kentsel dönüşüm çalışmaları neticesinde bir takım sonuçlara ulaşım hedeflenmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri "yaşanabilir sağlıklı kentlerin oluşturulması" genel hedefiyle birlikte bu hedefler genel anlam itibarıyla şunlar olmuştur:

- Plansız ve kontrolsüz gelişme veya değişim sonucu kentlerde oluşmuş sağlıksız ve yaşanabilir olmayan ortamların daha yaşanabilir ve kaliteli olmasını sağlamak,

- Kentsel arsa niteliğine sahip boş alanların değerlendirilmesini sağlayarak kentin yayılmasını önlemek ve kent çeperinde yer alan tarla vasfındaki verimli toprakların korunmasını sağlamak,

- Kentlerin gelişimi ve nüfus artışıyla oluşan arsa arzını karşılamak ve mevcut konut alanlarında yeniden arsa üretimini sağlamak,

- Gecekondu alanları gibi özel ya da hazineye ait alanların işgali yoluyla oluşmuş sosyo-ekonomik, fiziksel ve işlevsel açıdan karmaşık bir yapı sergileyen, genel itibariyle mülkiyet problemlerinin yer aldığı alanlarda başta

sosyal adalet çerçevesinde mülkiyet problemlerini çözmek ve sosyal, ekonomik ve çevresel gelişmenin bütünsel bir biçimde gelişimini gerçekleştirmek,

- Açık ve yeşil alan kullanımını kentsel alandan mahalle ölçeğine kadar geliştirmek,
- Kentin özgün kimliği ve yapısını ortaya çıkarmak, tarihi kültürel mirasın korunarak gelişimini sağlamak,
- Çevre sağlığının korunması ve çevre kalitesinin yükseltilmesini sağlamak,
- Kentin gelecek için sürdürülebilir kalkınması ve gelişimini sağlamak,
- Kentsel dönüşüm uygulamaları üst ölçek kentsel planlar ile uyum içinde yer alırken geniş kapsamlı kentsel politikalar içermek,
- Toplumun kent için aidiyetlik hissini oluşturmak, kente ilişkin iletişimini, ilgisini ve katılımını sağlamak,
- Kent içi tek tür kullanım alanlarını çeşitlendirmek (Başarır, 2010).

4.3.2. Beklentiler

Kentsel dönüşüm projelerinden; refah sağlayıcı, sosyal adaletçi, eşitlikçi, çevreci ve demokratik karar üretme niteliklerini bir arada barındıran sürdürülebilirlik anlayışı içerisinde fiziksel mekanla sınırlı geleneksel planlama anlayışının aşıldığı bir planlama ve planlamanın bir yerin genel gelişmesinin çeşitli boyutlarıyla bir bütün olarak kontrol edilip yönlendirilmesi olarak görüldüğü geniş kapsamlı bir anlayışa varılmış olması beklenmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinden; yerel yönetimlerin, yerel halkın ve girişimcilerin çok çeşitli beklentileri olabilmektedir.

- Projelerin kent içinde sosyal adaletsizliğe yer vermemesi,
- Toplumlara kendi içindeki bozulmaları onarma olanağı sunması,
- Toplumun kent ile iletişiminin, ilgisinin artmasına ve halk katılımına olanak sağlaması,

- Tarihi merkez, yeni yerleşimler ve yakın çevrede tek tür kullanılan imar yerine çeşitli kullanımlara olanak tanınması,
- İlke koruma destekli kentsel dönüşüm olması,
- Kentin özgün kimliğini yok etmemesi, ona zarar vermemesi, aksine özgün kimliği ortaya çıkmasına yardımcı olması,
- Dönüşüm alanlarına verilecek işlevler, özgün kimlikle tezat teşkil etmemesi,

bu beklentiler arasındadır.

Yerel düzeydeki beklentiler ise şu şekilde sıralanabilir:

Ekonomik Beklentiler:

• Ekonomiyi çeşitlendirmek,

• İşgücünü yeni iş olanakları için eğiterek ya da yeniden eğiterek işsizlik gibi sorunlara çözüm yaratmaya çalışmak,

• Kent mekanında yapılacak yeni düzenlemeler yoluyla bölgenin ekonomik yatırımlar açısından çekici hale gelmesi, dolayısıyla piyasa dinamikleri çerçevesinde başka yatırımları ve iş olanaklarını çekmesini beklemek (Sönmez, 2005).

Sosyo-Mekansal Beklentiler:

• Yerel yönetimlerin özellikle çöküntü bölgesi olarak tanımlayabileceğimiz bölgelerin sorunlarının çözümlenmesi yoluyla dışlama süreçlerini engellenebileceği gibi beklentisi vardır.

• Konut kalitesinin, alt yapının ve çevrenin iyileştirilmesi beklenebilmektedir.

• Sürdürülebilir kentsel gelişme ilkeleri çerçevesinde doğa koruma hedefleri ile çelişmeyen, katılımcı, sosyal adaletçi geniş kapsamlı bir sosyo-mekansal gelişim beklenebilmektedir (Sönmez, 2005).

4.4. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Kentsel dönüşüm kavramı pek çok uygulama yöntemlerini içeren genel bir kavramdır. Bu kapsamda, kentsel dönüşümün içinde barındırdığı farklı uygulama yöntemleri aşağıda yer almaktadır.

4.4.1. Alansal temizleme (urban clearence)

Temizleme, çöküntüye uğrayan bir kentsel alan parçasındaki fiziksel dokunun tümüyle yıkılıp yerine yeni bir doku getirilmesi olarak tanımlanabilir. Bugün İngiltere'de son çare olarak, ancak iyileştirmenin (rehabilitasyon) mümkün olmadığı durumlarda başvurulan bir yöntem olarak kabul edilmektedir. Bu kararın alınması için gerekli ölçütler vardır.

Amerika'da yapılan örneğe bakıldığında bu eylem şu aşamalardan geçmektedir (Özden, 2002):

- Arazi kazanma,
- Yerel nüfusun yeniden yerleştirilmesi,
- Alanın temizlenmesi,
- Alanın iyileştirilmesi ve destekleyici donatıların getirilmesi,
- İyileştirilmiş alanın kullanımı (yeni yapılanma).

4.4.2. Yeniden canlanma- canlandırma (revival-revitalization)

"Yapıların özgün işlevlerini yitirdikleri, yapı olarak sağlam bulunmalarına karşın, değerlerinin türlü nedenlerle azaldığı durumlarda ortaya çıkan bir gereksinme (Keleş 2000)" olarak ifade edilmektedir.

Özellikle kent merkezlerinde ani nüfus yığılmalarının veya iş olanakları ile ekonomik dalgalanmaların yarattığı çöküntü, kentlerin yerel kimliklerinin zedelenmesine yol açmıştır. Bu nedenle, bu çöküntü alanlarının yeniden canlandırılması, planlama programları arasında en önemli konularından biridir.

Sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alanda parçaların, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılmasıdır (Özden, 2001).

4.4.3. Soylulaştırma (gentrification)

Sosyo-kültürel açıdan bozulmuş, köhnemiş/çöküntüye uğramış, dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmuş alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında sosyal

yapının geliştirilmesi/ıslah edilmesi olarak ifade edilebilir.

4.4.4. Kalitenin yükseltilmesi

Uygulama alanında yaşayanların sosyo-ekonomik açıdan statü ve yaşam kalitelerinde önemli ölçüde değişiklik yaşanmadan fiziksel çevrenin iyileştirilmesi/sağlıklaştırılması şeklinde açıklanabilir.

4.4.5. Yenileme- yenilenme (renewal-renovation)

"Mevcut bir alanda rantların çok düşmesi halinde, o alandaki yapıların tamamen yıkılıp, yeniden yapılması gibi, eski olanın yıkılarak yeniden yapılması (Tekeli ve Özden, 2005)" olarak ifade edilmektedir.

Kentsel alanın yenilenmesini konu alan bu eylem türü, içinde, yıkıp yeniden yapma anlamını da barındırmaktadır (Özden, 2001).

4.4.6. Yeniden geliştirme (redevelopment)

Ekonomik ve fiziksel yapı itibariyle, iyileştirme ya da sağlıklaştırma gibi yöntemlere cevap vermeyecek durumda olan alanların tekrar düzenlemeye konu edilmesi, şeklinde ifade edilmektedir.

4.4.7. Yeniden üretim, oluşum (regeneration)

Tümüyle yok olmuş, bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması ya da mevcudun iyileştirilmesi ile bu alanların kente kazandırılması anlamlarını içerir (Özden, 2001).

Tamamen yok olmuş, bozulmuş, köhnemiş, çöküntü sürecine girmiş alanların yeniden üretilmesi, olarak ifade edilebilir.

4.4.8. Eski haline getirme, esenleştirme (rehabilitation)

Deformasyonun başladığı, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan eski haline kavuşturulması olarak tanımlanabilir (Özden, 2001).

Bir yerleşim yerinin tamamında veya bir bölümünde meydana gelen deformasyonun giderilmesi işlevlerinin yeniden kazandırılması, olarak ifade edilebilir.

4.5. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Olası Riskler

Beklentiler ışığında özellikle 1980 sonrasında pek çok ülkede kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmiştir. Uygulamalar, kentsel dönüşüm projelerinden beklenenlerin gerçekleşememe riskinin olduğunu göstermektedir.

Bunun nedeni beklenmeyen sonuçlar, sürecin ve katılımcıların iyi tanımlanmamış olması, süreçte yer alan aktörler arasındaki dengenin yeterince sağlanmaması gibi nedenlere bağlanmaktadır (Sönmez, 2005).

Kentsel dönüşüm ya da kenti dönüştürme uygulamaları söz konusu olduğunda, dönüşüme konu alanda yapılacak uygulamaların hak ve özgürlükler üzerinde olumsuz etkiler doğurması kaçınılmazdır (Öngören ve Çolak, 2013).

Kentsel dönüşüm projelerinin risklerinin bazıları kısaca şu şekilde özetlenebilir:

4.5.1. Sürece İlişkin Riskler

• Dönüşüm uygulamalarında, hangi politikaların ve hangi modellerin ele alındığında etkin olduğu veya olmadığına ilişkin doyurucu göstergelerin son yıllarda elde edilmeye başlandığı, bu nedenle de kanıtlanmış bir ilke ve uygulamalar dizisi bulunmasından uzak durumda olduğu değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, herhangi bir kentsel dönüşüm projesi model olarak alınıp bir başka kentte uygulandığında aynı başarının elde edilemeyebileceği açıktır.

• Esnek ve hızlı çözüm üretme meşruiyet zeminini kaybetme ile sonuçlanma riski taşımaktadır (Özdemir, 2003).

• Birlikte yönetim anlayışı çerçevesinde gerçekleştirilmeyen, katılımcılığı sağlamayan, kapasite artırmayı amaçlamayan projeler uygulama aşamasında farklı kesimlerce engellenme riskini taşımaktadır (Sönmez, 2005).

• Aktörler arası iletişimin geç ya da yetersiz olması, kısmî ve tek taraflı sorun tanımlamalarına, dolayısıyla araştırılması gereken çözüm önerileri skalasının dar tutulmasına neden olabilmektedir (Sönmez, 2005).

• Dönüşüm projelerinde başarı çoğu zaman büyüklük ve yaratıcılıkla ölçülmekteyse de her zaman daha yaratıcı bir kent tarafından başarının gölgelenme riski vardır (Özdemir, 2003).

4.5.2. Sosyo-Mekansal Riskler

Kişilerin sosyo-ekonomik koşullarında değişiklik olmadan bir alanın fiziksel olarak iyileştirilmesi/geliştirilmesi, o alanda arazi değerlerinin artışına neden olabilir ve dolayısıyla, bölgenin kira değerlerini karşılayamayanların bu alandan yer değiştirmeleri gerekebilir. Soylulaştırma olarak tanımlanan bu süreç, kentsel dönüşüm projelerinin en önemli risklerindendir.

Bu nedenle, kentsel dönüşüm uygulamalarında öncelikle kişilerin yaşam yeri tercihlerine müdahale etmeyecek şekilde süreçler oluşturulması gerekmektedir.

4.5.3. Sosyo-Ekonomik Riskler

• Kentsel dönüşüm süreçleri yerel halk için iş olanakları yaratabilir. Ancak yerel halkın söz konusu iş olanaklarına erişememe gibi bir riski de vardır. Bu nedenle söz konusu risklerin giderilmesi için yerel halkın iş olanaklarına erişebilecek vasıflar için eğitilmeleri gerekmektedir.

• Piyasa temelli kentsel dönüşüm projeleri altyapıya erişim veya bir alanın imajının yeniden düzenlenmesi gibi yollarla kalkınma potansiyeli yaratmaktadır. Ancak piyasa dinamikleri üzerine kurulu bir dönüşüm, düşük gelir gruplarının aldıkları hizmetler ve iş olanaklarını kaybetmeleri riskini de taşımaktadır.

• Çok aktörün katılımıyla sağlanan kentsel dönüşüm projelerinde beklenti, sürdürülebilir kentleşme hedefleri doğrultusunda sosyal adaleti sağlayabilen projeler ise kamu yararının öne çıkarılması beklenmektedir. Bu durumda yerel yönetimler pazarlık ortamında güçlü olmak ve kamu adına kar sağlamayı amaçlamak zorundalar, yerel yönetimin pazarlık ortamındaki başarısızlığı ise diğer bir risk alanını oluşturmaktadır.

• Yerelliğin ön plana çıkarılmadığı ve bu bağlamda kurgulanmış üretim biçimlerinin desteklenmediği, sadece tüketim kültürünün taleplerine göre tasarlanmış

yeniden canlandırma stratejilerinin ve bu yönde oluşturulmuş projelerin başarı şansı yüksek görünmemektedir (Özdemir, 2003).

5. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

5.1. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Gelişimi

Türkiye 19. yüzyılda geniş yollar açarak, parklar yaparak ve yapılarda ahşap yerine kagir yapılara yönelerek, yeni yaşam mekanları yaratma çabasına girmiştir. Osmanlılar Dönemindeki "bu kısmen modern" planlama çalışmaları, tüm kentsel dokuların değiştirilmesi esasına dayanmaktadır.

Osmanlılardaki bu değişimin iki ana çıkış kaynağı vardır:

- Yangın alanlarının yeniden yapılanması süreci
- Ahşap yapı yerine kagir yapıların kullanılması süreci

Ülkemizde Osmanlı döneminde yangın bölgelerinin yeniden inşası ile ilk örnekleri görülen kentsel dönüşüm uygulamalarını kültür ve tabiat varlıklarını koruma anlayışı içinde kentsel sitlere yönelik çalışmalar izlemiş, günümüzde ise, yasa dışı ve yaşam kalitesi düşük kentsel alanların yasallaştırılması ve sağlıklaştırılması, prestijli yeni merkezi iş alanları, fuar, alışveriş ve eğlence merkezleri, uluslararası tatil köyleri, golf sahaları gibi dönüşüm uygulamaları ile devam etmiştir.

1950'ler ve onu takip eden yıllarda ülkenin sosyo-ekonomik yapısında yaşanmaya başlayan gelişmeler kentleşme hızının ve kentsel nüfusun artışına neden olmuş olup, kentler bu yıllardan itibaren hızlı bir dönüşüm sürecine girmişlerdir. Bu süreçte yeni merkezler ortaya çıkmış, kentlerin gelişme yönleri değişmiştir. Ayrıca, merkezi iş alanı içinde kentsel rantların artmasıyla ekonomik ömrünü tamamlamadan binaların çoğu yıkılarak yerlerine çok katlı yapılar inşa edilmiş, yeşil alanlar ve tarım toprakları gibi yerleşime uygun olmayan alanlarda konutlar yapılmaya başlanmıştır. Dolayısıyla, bu dönüşüm sürecinde kentler hem doğal, tarihi ve kültürel çevreyi hem de afet risklerini göz ardı ederek plansız bir şekilde gelişip büyümüşlerdir.

Kent içinin dönüşümü yanında 1980 sonrasında kentler, çevrelerine eklenen yeni oluşumlarla (gecekondu alanları, sanayi bölgeleri, devlet kurumları, üniversite kampüsleri vb.) "yağ lekesi" gibi, boşluksuz büyümeye başlamışlardır (Tekeli, 2001).

1990 sonrasından günümüze kentsel dönüşümde kullanılan en yaygın müdahale biçimi, kentsel yenileşme ya da kentsel canlandırma olmuştur. 1984 yılında özellikle dar gelirli ailelere konut üretmek için kurulan TOKİ Başkanlığı, ülkenin çeşitli bölgelerinde kamuya lojman yapımında kullanılmıştır. Son yıllarda piyasa için konut üretimi sağlar hale gelmiştir (Kalağan ve Çiftçi, 2012).

Türkiye'de; son dönemlerde ise gecekondular, afet riski olan bölgeler gibi kentsel sorun alanlarının çözümüne yönelik uygulamaların kentsel dönüşüm projelerinde ön plana geçtiği görülmektedir.

Çizelge 5.1'de dönüşüm değişkenleri sınıflandırılmış olup, bu değişkenlere göre Türkiye'deki kentsel dönüşüm gelişimi ifade edilmiştir. Görüldüğü üzere, kentsel dönüşüm uygulamaları farklı dönemlerde farklı yapısal, bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel değişkenlere bağlı olarak değişim göstermiştir ve yapılan uygulamalar buna paralel olarak gerçekleşmiştir.

Çizelge 5.1. Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Gelişimi (Ataöv ve Osmay, 2007)

DÖNÜŞÜM DEĞİŞKENLERİ VE UYGULAMALARI	1950-1980	1980-2000	2000 SONRASI
YAPISAL / BAĞLAMSAL	Ekonomik Politikalar: Ekonomik Büyüme Demografik Değişim: Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı	Ekonomik Politikalar: Ekonominin dışa açılması; Küreselleşme ve yerelleşme Demografik Değişim: Kentsel nüfus artışı; metropollerde doğurganlık oranının düşmesi	Ekonomik Politikalar: Özelleştirme; AB ilişkileri Demografik Değişim: Doğudan batıya göç
SOSYO-EKONOMİK	Konut Sunum Biçimleri:Yapsatçı konut,kısıtlı sayıda kooperatif, Toplu Konut İşgücü-Konut ilişkisi:Düşük gelirli İşgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; Konut ihtiyacına çözüm olarak gecekondular	Konut Sunum Biçimleri: Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma İşgücü-Konut ilişkisi: Kent merkezlerindeki küçük üretim birimlerinde çalışanların çevre gecekondu ve merkez mahallelerde yaşayan niteliksiz ve düşük gelirli nüfustan oluşması; Orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu	Konut Sunum Biçimleri: Belediye Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, düşük nitelikli apartmanlar, kent merkezlerinde tarihi konut, deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları İşgücü-Konut ilişkisi: Yüksek gelir grubu kent dışında konut çevreleri oluşturuyor; gecekondu alanlarında istihdam yapısındaki değişime göre konut biçim ve standartları değişiyor
YÖNETİM/UYGULAMA	Yetkilerin Dağılımı: Devlet Planlama Teşkilatı; İmar ve İskan Bakanlığı; Yeni Belediyecilik Hareketi Planlama Uygulamaları: Merkezi Planlı Kalkınma Modeli; Bütüncül Planlama Yaklaşımı Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Belediye, Gecekondu, Arsa Ofisi, İmar ve Kat Mülkiyeti kanunları	Yetkilerin Dağılımı: Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi; Yerel Gündem 21 Planlama Uygulamaları: Kentsel gelişmeye desantralization; Nazım İmar ve Uygulama Planları; Yerelde yukarıdan-aşağıya yönetim anlayışı Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af yasaları	Yetkilerin Dağılımı: Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi Planlama Uygulamaları: Stratejik Planlama; katılımlı planlama uygulamalarının başlaması Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunları
KENTSEL MAKROFORM	"Azman Kent" (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi)	Çok Merkezli Metropoliten Kentleşme (kentsel yayılma; ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması)	Bölgesel Yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması)
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	1. Gecekondu bölgelerinin sağlıklaştırılması; 2. Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü; 3. Gecekondu alanlarının yeniden yapılandırılması;	1. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda kentsel yenileme; 2. İyileştirmeye yönelik sağlıklaştırma ve islah-imar uygulamaları; 3. Tarihi değeri olan alanların korunması ve soylulaştırılması.	1. Kentsel alanlarda yenileme; 2. Apartman alanlarının iyileştirilmesi; 3. Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi; 4. Tarihi konut alanların soylulaştırılması;

5.1.1. Türkiye'de kentsel dönüşüm çalışmaları için gereksinimler ve gerekçeler

Gelişen kentler beraberinde değişime ve gelişime açık halkları da beraberinde getirmekte ve buna bağlı olarak, kişilerin daha iyi yaşam alanlarına sahip olma isteklerinin karşılanması gerekmektedir. İnsanların güvenliklerinin sağladığı ve her bakımdan gelişmiş alanların oluşturulduğu, ayrıca kişilerin ekonomik düzeylerine dolaylı olarak etki ettiği planlama çalışmalarının başında dönüşüm çalışmaları gelmektedir. Bu sebeple; kent içinde parçacı bir tutumla uygulanmış olan çalışmaların bütünselliğinin sağlanması ve kentle bütünleşmiş alanların yaratılması açısından dönüşüm çalışmaları büyük önem taşımaktadır (Nurakova, 2010).

Kentsel dönüşüm uygulamalarına tarihten günümüze birçok nedenle gereksinim duyulmuştur. Ülkemizde ilk göç hareketleri özellikle 1950'den sonra başlamış ve sonrasında yapılan planlarda ise nüfus hareketliliklerini doğru tahmin edilmediği için yetersiz kalmıştır. Kent çeperinde altyapı ve sosyal donatı alanlarından yoksun, sosyal ve kültürel yönden farklı tabakalara mensup gecekondu bölgeleri ve kaçak yapılaşma alanları oluşmaya başlamıştır. 1980 ve sonrasında gecekondu alanlarının yenilenerek kentsel arsa pazarına kazandırılmasına ilişkin ilk çözüm ıslah imar planları hazırlamak olmuştur. Islah imar planlarında istenen niteliksel çözümler elde edilememiş; yerini dünyadaki izlenen gelişmeler eşliğinde kentsel dönüşüm kavramı almaya başlamıştır.

Ülkemizde 1980'li yılların sonuna kadar yaşanan göç hareketliliği, özellikle büyük kentlerin nüfusunu "nicelik" (sayısal) açısından arttırırken, beraberinde gecekondu ve kaçak yapılaşma gibi önemli "nitelik" sorunlarının oluşumuna da zemin hazırlamıştır. Söz konusu göç hareketliliğinin 1990'lı yıllarla yavaşlaması ve nüfusun durağanlaşması, kentlere ilişkin tartışmalara farklı bir boyut kazandırmış ve yeni bazı kavramları gündeme getirmiştir (İnam ve Çağla, 2007). Kent planlama, önceki süreçte, çoğu zaman, kentlere yönelen nüfusu barındıracak yeni alanların imara açılması biçiminde algılanırken; bugün sürecin, kentlerin eskiyen ve işlevini kaybeden bölgelerinin yeniden ele alınması biçimine dönüştüğü gözlenmektedir ki bu süreçte ortaya çıkan temel kavram "kentsel dönüşüm" dür (Çağla, 2007).

1990'larda sanayi ve hizmetler sektörlerindeki gelişmelerle yer seçim etmenlerinin önemi artmış ve kentsel dengeli gelişme stratejileri oluşturulmaya başlanmıştır. 1999 depremi gibi doğal afetler kentsel dönüşüm gereksinimini oluşturan bir diğer nedendir.

Hemen hemen tüm kentlerimizde gözlenen bu kent dokularının varlığı, kentsel dönüşüm konusunun bir plan çerçevesinde ele alınması gerekliliğini artırmaktadır. Kentsel eskimenin ve yeni kullanım ihtiyaçlarının artmasının yanı sıra kentlerimizin sıkça doğal afetlere maruz kalması ve bu afetlerin etkisinin kaçak yapılaşma, denetimsizlik ve plansızlık nedeniyle çok büyük boyutlarda olması kentsel dönüşümün konusu üzerinde durulmasının ana sebepleri olarak ortaya çıkmaktadır (Çağla, 2007).

Günümüzde nüfus artışı ile hız kazanan kentlerde altyapısı hazır arsa talebini ve sermaye ihtiyacını karşılamak isteyen belediyeler mevcut alanlarda ya da tarımsal nitelikli alanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarına gereksinim duymaktadırlar (İnam ve Başarır, 2009).

Türkiye gibi gelişmekte olan ya da az gelişmiş ülkelerde kentsel dönüşüm sürecinin açıklanması yaşanan sorunların tespiti ile mümkündür. Genel olarak az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde kentsel dönüşümü gerektiren nedenleri şöyle özetleyebiliriz:

- **Çarpık kentleşme, plansızlık, gecekondulaşma, kaçak yapılaşma**

Kentte bulunan sanayi alanları oluşturduğu yeni iş olanakları ile kırsal kesimden göç alınmasına neden olmuş ve bunun sonucunda kent çevresinde orta ve küçük ölçekli sanayinin çevresinde ve yakınlarında düşük standartlı konut yapımını gerçekleştirmiştir. Bu alt kentler yani gecekondu alanları başta kamu arazileri olmak üzere, arazi işgali yoluyla sanayi ve kent arasındaki boşluğun doldurulması sonucu kentle birleşmiş, ancak doğal olarak bütünleşememiştir (Başarır, 2010).

- **Düşük kaliteli sanayileşme**

Az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde sanayileşme orta ölçeğe ulaştığında büyüklüklerinin gerektirdiği şekilde, kent merkezlerinde yerleşmekte ve beraberinde yan işyerlerini de getirmektedir. Bu durum işyeri çapı, adedi, iş gücü oranı, satın alma gücü ve yaşam biçimindeki değişiklik kent merkezindeki fiziki çevrenin kaybolmasına ve eski kimliğinden giderek uzaklaşmasına neden olmaktadır (Özden, 2002).

- **İmara ilişkin yasaların yetersizliği ya da uygulanamaması**

Az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde yasal mekanizmaların yeterince uygulanabilirliği ve denetiminin bulunmaması kentsel dönüşüm uygulamalarını çağıran

diğer bir faktördür. Ayrıca kentsel dönüşüm sürecini yeni girmiş ülkelerin yasal altyapısının tamamlanmamış olması uygulamaların yanlış kaynaklar elde etme amaçlı yönlendirilmesine ve yasa dışı özendirmelere neden olmaktadır (Başarır, 2010).

- **Yerel yönetimler**

Yerel yönetimlerde kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin yasal düzenlemelerin yokluğu teknik ekipman ve donanım eksikliği sonucu oluşan boşluk kentsel dönüşüm uygulamalarından beklentilerin değişmesine, sermaye amaçlı uygulamalar oluşturmasına ve yanı sıra sosyal ve kültürel anlamda istenmeyen dönüşüm ve değişimlerin oluşmasına neden olmaktadır (Başarır, 2010).

- **Planlama**

Plansız kentleşme, mülkiyet durumundaki belirsizlikler, doluluk-boşluk oranlarının tam olarak tespitinin yapılmamış olması, mevcut alanların değerlendirilmemiş olması ya da yönetimlerin altyapısı hazır imarlı arsa talebine yetersiz kalması planlama sorunlarını oluşturmakta ve bu durum kentsel dönüşüm uygulamalarını davet etmektedir (Başarır, 2010).

- **Küreselleşme olgusu**

Küreselleşme özellikle az gelişmiş ülkelerde sermayenin fiziki alanda toplanmasına neden olurken değişen arsa değerleri ve bunların adil bir şekilde dağılımı kentsel dönüşüme gereksinim oluşturmaktadır (Başarır, 2010).

Genel olarak; Kenti dönüştürme uygulama gereksiniminin ortaya çıkmasının arka planında yer alan sosyo-ekonomik konular, dönüştürmenin bir gereksinim olarak kabul edilmesini sağlamakla birlikte yapılacak uygulamanın birincil gerekçeleri olarak kabul edilemeyecektir. Dönüşüm ya da dönüştürmenin gerekçeleri arasında, can ve mal emniyeti bakımından var olan risklerin önlenmesi, kentsel yaşamda karşımıza çıkan olumsuzların ortadan kaldırılması ve kentsel yaşam kalitesinin artırılmasına yönelik olarak şehrin niteliklerinin artırılması hedefleri ilk bakışta karşımıza çıkan gerekçelerdir (Öngören ve Çolak, 2013).

Kentsel dönüşümün gerekçelerini şu şekilde özetleyebiliriz:

a. Fiziki Olumsuzluklar ve Afet Riskinin Önlenmesi

Kenti dönüştürme konusunda kamusal yetkilerin kullanılmasına yönelik yasal düzenlemeler doğrultusunda hak ve özgürlüklere müdahale edilmesine izin verilmesinin arkasında kentin fiziksel yetersizliğine bağlı olarak afet riskinin can ve mal güvenliği üzerinde oluşturduğu baskı yer almaktadır. Yapılış sürecinde yaşanan denetimsizlikler ya da zaman içinde ortaya çıkan yıpranmalar nedeniyle riskli hale gelmiş yapıların ya da yapılaşma alanının niteliklerinden kaynaklanan riskli bölgelerin, sahip olduğu tehlikenin bertaraf edilmesine yönelik olarak dönüştürme uygulamasının yapılması idarenin varlık nedeni kapsamında bulunmaktadır. Toplum yaşamına yönelmiş tehditlerin ortadan kaldırılması ve güvenliğin sağlanması idareye verilen kolluk yetkilerinin ilk gerekçesini oluşturmaktadır. Kamu düzeninin sağlanmasında güvenlik unsurunun önemine yapılan vurgu, tehlike arz eden yerleşim alanının ya da tek başına tehlikeli hale gelmiş bir yapının riskinin ortadan kaldırılması noktasında kendini gösterecektir (Çolak, 2013).

Tehlike arz eden yapıların ortadan kaldırılması can ve mal emniyeti bakımından güvenliği sağlamaya yönelik bir tedbir olsa dahi, yıkılacak bina ya da alanda yerleşik bulunan kişilerin mağdur olması riskini de beraberinde getirecektir. Bu noktada kanun koyucu, idareye ilave bir sorumluluk yükleyerek, riskin bertaraf edilmesine paralel olarak, yapıların sağlıklaştırılması veya yenilenmesi yapılırken kişilerin mağdur olmaması için çeşitli yardımların da yapılmasını öngörmüştür (Öngören ve Çolak, 2013).

16.05.2012 tarih ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun amaç başlığını taşıyan 1 inci maddesine bakıldığında, bir bölgenin afet riski altında bulunması ya da tek bir yapının riskli olması durumunda çeşitli teşvik ve yardımların da yer aldığı dönüştürülme sürecinin devreye gireceği görülmektedir.

b. Düzenli, Sağlıklı ve Estetik Kentleşmenin Sağlanması

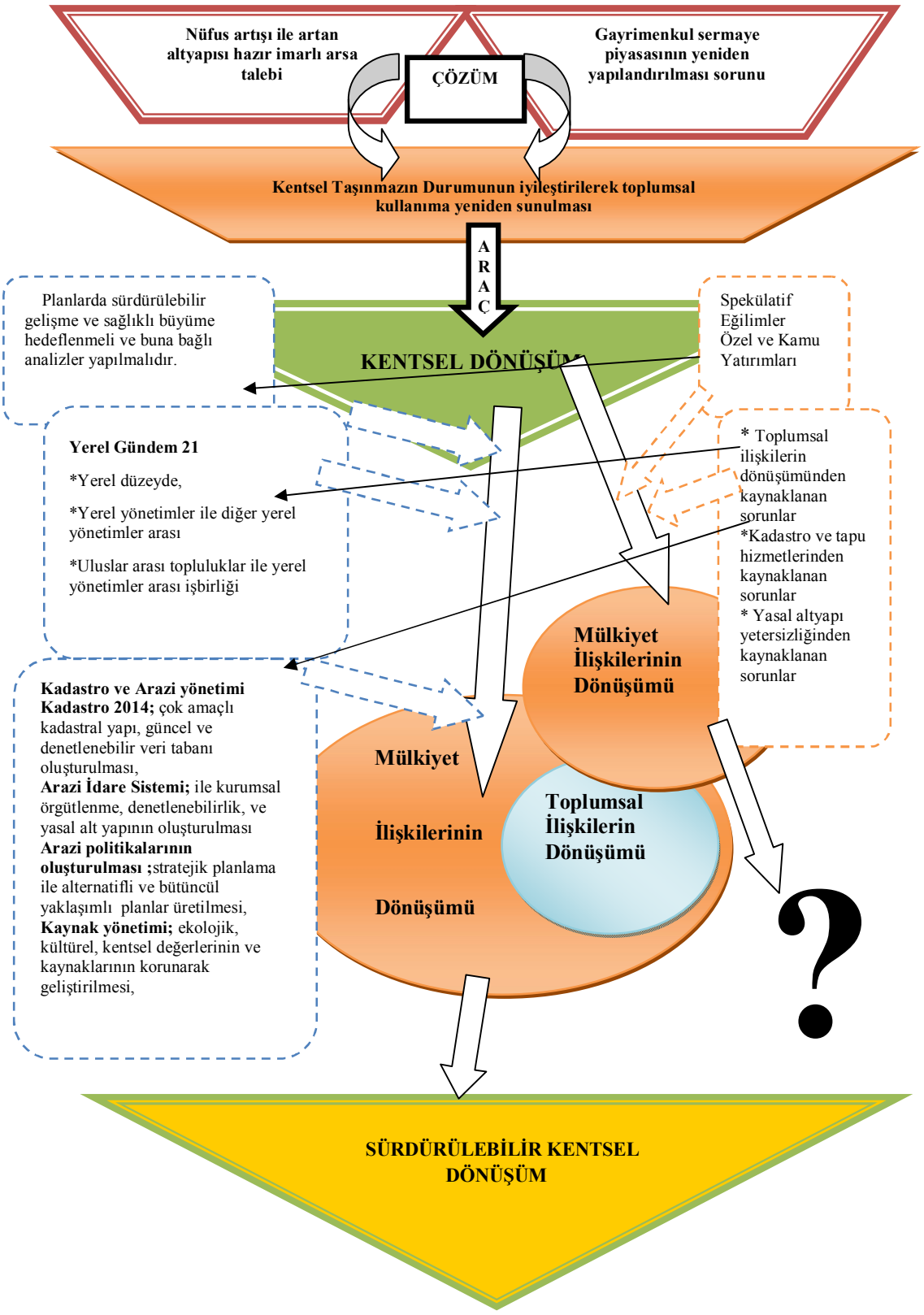
Yerleşim alanlarının düzenli, sağlıklı ve estetik olarak şekillendirilmesi imar planlama ve uygulama yetkilerinin temelini oluşturmaktadır. Bu temel doğrultusunda, kentsel alanda 5393 sayılı Belediye Kanunun 73 üncü maddesi kapsamında yapılacak yenilemelerin temel gerekçesi şehrin yapılaşma sürecinde düzenli, sağlıklı ve estetik yapılaşma koşullarının gerçekleştirilememiş ya da sonradan kaybedilmiş olmasıdır. Bu noktada idareler, yapılaşma faaliyetlerini düzenleme ve denetleme yetkisinin temel gerekliliğine ulaşmaya yönelik kentin dönüştürülmesine ilişkin yetkiler kullanacaktır (Öngören ve Çolak, 2013).

c. Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunması

Taşınmaz kültür varlıkları, milli kültürün somutlaşmış değerleri olarak korunması gereken yapılardır. Bu yapıların korunmasına yönelik olarak idari teşkilat kurulması ve faaliyetlerde bulunulması 1982 Anayasasının 63 üncü maddesinde Devlete verilmiş olan bir görevdir. Devletin tarihi, kültürel ve doğal varlıkları koruma görevi, sürekli bir idari teşkilat ve görev olarak yerine getirilmekle birlikte, taşınmaz kültür varlıklarının korunmasında kamu gücü kullanılarak belli bir alanda dönüşüm yapılması gerekliliği doğması durumunda, toplu yenilemeler yapılması yasal dayanağa kavuşturulmuştur. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunla idareye verilen yetkinin gerekçesi, sit alanı ilan edilerek, alan ölçeğinde topluca korunmasına karar verilen alanlarda ortaya çıkan sosyal, ekonomik ve mekânsal olumsuzlukların giderilmesi suretiyle taşınmaz kültür varlıklarının korunmasının sağlanmasıdır. Taşınmaz kültür varlıklarının korunması, milli kültürün şekillenmesinde ve anlaşılmasında etkili olmuş, ulusal ya da evrensel değerlerin korunması anlamına gelmekte olduğundan, tespit ve tescili yapılmış taşınmaz kültür varlıklarının yok olmasının önlenmesi anayasal bir görevdir. Devlet, bu yasal düzenleme ile Anayasayla teminat altına alınmış bulunan kültür, tarih ve tabiat varlıklarını koruma bağlamında, sit alanlarında yer alan taşınmaz kültür varlığı yapıların korunması konusunda bütüncül bir yaklaşımla sit alanlarında dönüştürme yapma yoluna gitmektedir (Öngören ve Çolak, 2013).

Kentsel dönüşüm kavramı, ülkemizde yeni bir kavram olmamasına rağmen kentsel dönüşümün amaçları ve kent için gerekliliği yeni anlaşılmaya başlamaktadır. Özellikle günümüzde altyapısı hazır arsa üretimi ve bu süreçte oluşan mülkiyet sorunlarının çözümlenmesi için yeni bir planlama aracı niteliği taşımaktadır (Başarır, 2010).

Genel olarak yerel yönetimlerdeki kentsel dönüşüm gereksinimini şöyle ifade edebiliriz (Şekil 5.1):



Şekil 5.1. Türkiye'de kentsel dönüşüm gereksinimi (Başarır, 2010)

5.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Çalışmaları

Kentsel dönüşüme gerekçe oluşturan olaylar teknik, ekonomik ve sosyal boyutta farklılık göstermektedir. Kentsel dönüşüm; kent içindeki tarihi bir yerleşme, işlevini yitirmiş bir sanayi alanı veya pek çok sosyal ve yer sorunu barındıran bir konut alanında veya hızlı ve sağlıksız gelişen kentlerde ortaya çıkan yasa dışı yapılaşma, ulaşılabilirlik, sağlıksız ve yetersiz altyapı arzı, doğal afetler gibi sorunlara çözüm bulma ihtiyacından da doğabilir.

Olağan kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkaran nedenler; Türkiye için düşünüldüğünde ülkemize özgü kentleşme özellikleri ve sorunları ile yakından ilişkili olduğu görülür. Türkiye'de kentler; aşırı nüfus yığılmaları, afet tehlike ve riskleri, yanlış yer seçimi kararları gibi çeşitli nedenlerden kaynaklanan sorunlarla karşı karşıyadır. Bu sorunların her biri, ülkemiz için kentsel dönüşüm ihtiyacını doğuran faktörlerdir.

Olağandışı kentsel dönüşüm nedenlerini ise, depremler başta olmak üzere afetler ve afet riskleri oluşturmaktadır. Bu açıdan bakıldığında, ülkemizde depremler başta olmak üzere doğal afetler ve olası afet risklerinin kentlerin dönüştürülmesi ihtiyacını doğuran unsurlar olduğu görülmektedir. Örneğin, İstanbul tarih boyunca çok sayıda büyük deprem yaşamış, aynı yerde yıkıp-yapma ve onarımlarla yeniden inşa edilmiştir. Afetler, kent için yenileme yanında yeni imar düzenlemelerinin hayata geçmesi fırsatını ortaya çıkarmıştır (1509 depremi sonrasında İstanbul'da olduğu gibi). Yakın tarihimizde de 1966-Varto, 1971-Bingöl 1992-Erzincan, 1995-Dinar, 1998-Ceyhan depremlerinin ardından söz konusu kentler aynı yerde yeniden inşa edilmişlerdir.

Bu kapsamda, Türkiye'de afetin ardından ve afet olmadan önce mevcut tehlike karşısında riski en aza düşürmek amacıyla yeri değiştirilen yerleşim yerleri vardır. 1939-Erzincan, 1939-Dikili, 1942-Erbaa, 1970-Gediz, 1975-Lice depremlerinin ardından bu kentler, eski yerleşim yerlerinin yakınında, güvenli bölgelerde, kısmi risk azaltımı önlemleri ile yeniden inşa edilmişlerdir. Türkiye'de meydana gelen depremler içinde 1999-Marmara ve Düzce Depremleri ise neden oldukları can ve mal kayıplarının büyüklüğü, etkilediği alanın genişliği, sonrasında hayata geçirilen yenileme ve risk azaltımı uygulamaları yanında, İstanbul başta olmak üzere farklı kentlerde başlatılan risk azaltımına dayalı dönüşüm çalışmaları açısından da dönüm noktası oluşturmuştur (Genç, 2008).

5.3. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Süreci ve Uygulama

Kentsel dönüşüm çalışmaları, doğal süreçler içerisinde, zorlama olmadan ve kendi dinamikleri dahilinde mevcut durumdan bir başka duruma geçişi de ifade eder. Bu açıdan bakıldığında, gerekli koşulların etkin olduğu bölgelerde kentsel dönüşüm kaçınılmazdır.

Kentsel dönüşüm çalışması yapılmasına karar verip uygulama sürecini başlatan merci de sıklıkla yerel yönetimler (ilçe ve büyükşehir belediyeleri) olmak üzere kimi zamanda (TOKİ örneğinde olduğu üzere) merkezi yönetim adına tasarruf kullanan idareler olmaktadır.

Yerel yönetimlerin resmi başvuruları ile yapılan incelemeler sonrasında Toplu Konut İdaresi'nce uygun görülen alanlarda yerel yönetimlerle ön protokol imzalanmasıyla kentsel dönüşüm süreci başlatılmış olur.

Yerel yönetimler proje alanına ait harita, plan, jeolojik etüt gibi teknik verilerin sağlanmasını koordine etmekle yükümlüdür. Hak sahipleri ile görüşmeler, taşınmazların değer tespiti, avan proje, vaziyet planı ve imar planı taslaklarının hazırlanması bu süreçte yerine getirilmesi gereken aşamalardır.

Ön protokol sonrasında tamamlanan çalışmalar ışığında projenin fizibilite analizi yapılır; piyasa şartları, değerleme ve projelendirme detayı ile birleşerek uygun görüldüğü takdirde ana protokol imzalanır. Ana protokolün imzalanması sonrasında hak sahipleriyle uzlaşmanın esas olduğu muvafakat görüşmeleri yerel yönetimlerce sürdürülür. Uzlaşmanın sağlanmasıyla kentsel dönüşüm alanının tasfiyesi ve mülkiyet devriyle yeni yaşam alanlarının üretilmeye başlaması hayata geçmiş olur.

5.3.1. Kentsel dönüşüm uygulama aşaması ve iş akışı

Kentsel dönüşüm uygulamaları; ön çalışmalar, hazırlık aşaması ve uygulama aşaması olarak üç kısımda incelenebilir.

Kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesinde öncelikle uygulama alanının belirlenmesi ve saptanması gerekmektedir. Bu amaç doğrultusunda yapılması gereken

faaliyetler ve bu faaliyetlerin yürütülmesinde görev alması gereken meslek grupları tablo 5.1'de görülmektedir.

Tablo 5.1. Kentsel Dönüşüm Ön çalışmalar İş Akışı (Başarır, 2010)

ÖN ÇALIŞMALAR	AKTÖRLER	YAZILIMLAR
Mülkiyet yapısı ve yapı envanterinin çıkarılması	Şehir ve Bölge Plancı Harita Mühendisi	NETCAD AUTOCAD ARCGIS MİCROSOFT OFFİCE
Mevcut arazi ve arsa durumunun belirlenmesi, Riskli yapıların belirlenmesi	Şehir ve Bölge Plancı, Harita Mühendisi, İnşaat Mühendisi Ziraat Mühendisi, Maden Mühendisi, Jeoloji Mühendisi, vb.	
Yapılaşma durumunun yoğun olduğu alanların belirlenmesi	Şehir ve Bölge Plancı, Mimar	
Kısa ve orta vadeli arsa üretme durumlarının var olup olmadığının belirlenmesi	Şehir ve bölge plancı	
Tarihi dokuya ilişkin kayıtların tutulması	Mimar, Sanat Tarihi Uzmanı	
Hazine arazilerinin kesin olarak belirlenmesi ve kayıt altına alınması	Harita Mühendisi	

Kentsel dönüşüm alanının belirlenmesinden sonra gerçekleştirilecek olan hazırlık aşamasında yapılması gereken faaliyetler tablo 5.2'de sıralanmıştır. Bu tabloda hazırlık aşamasına ilişkin faaliyetlerin yanı sıra bu faaliyetlerin yürütülmesinde sorumlu olan kurumlar ve meslek grupları da görülmektedir.

Tablo 5.2. Kentsel Dönüşüm Hazırlık Aşaması İş Akışı (Başarır, 2010)

HAZIRLIK AŞAMASI	AKTÖRLER
Dönüşüm alanının ilan edilmesi	Yetkili İdare
Dönüşüm alanı içindeki tüm işlemler için tapuya şerh konulması	Tapu Sicil Müdürlüğü
Alanın mülkiyet yapısının tespiti, alanın halihazırının güncellenmesi	Harita Müh. Teknik Ekip
Projeye özgü demografik, çevresel, ekonomik ve sosyolojik yapının incelenmesi	Şehir ve Bölge Plancısı, Sosyolog
Finansman modelinin belirlenmesi	Yetkili İdare, Kentsel dönüşüm Ortaklıkları, Kentsel dönüşüm ajansları

Kentsel dönüşüm alanında proje uygulama aşamasında yapılacak olan işler; kentsel dönüşüm projesi yapılacak olan bölgenin özelliklerine, mülkiyet yapısına göre değişiklik göstermektedir. Tablo 5.3'te uygulama aşamasında genel olarak yapılması gereken faaliyetler sıralanmış olup, bu faaliyetlerin yürütülmesinden sorumlu kurumlar ve meslek grupları yer almaktadır.

Tablo 5.3. Kentsel Dönüşüm Uygulama Aşaması İş Akışı (Başarır, 2010)

UYGULAMA AŞAMASI	AKTÖRLER
Taşınmaz değer tespit komisyonunun kurulması	Yetkili idare
Taşınmaz değer tespitlerinin yapılması	Değer tespit komisyonu
Mülkiyet sahipleriyle uzlaşma sağlanması sağlanamadığı durumlarda yetkili idare tarafında kamulaştırma yönteminin uygulanması	Yetkili idare, Kentsel dönüşüm komitesi
Alanın altyapı, imar, tasarım, peyzaj ve mimari planlarının hazırlanması	Şehir ve bölge plancı, Harita Mühendisi, mimar, peyzaj mimarı
Üst kademe planlarda revizyon ve değişiklik yapılması	Şehir ve bölge plancı
Planların araziye uygulanması	Kamu ve Diğer özel kurumlar (TOKİ, özelleştirme idaresi vb.)

5.3.2. Kentsel dönüşüm kimleri etkiliyor?

Kentsel dönüşüm olgusunun geniş tanımsal kapsamının da işaret ettiği gibi pek çok aktör işleyişte aktif rol oynamaktadır. Kentsel dönüşüm süreçlerinin en temel üç bileşeni kamu sektörü, özel sektör ve sivil toplumdur. Özellikle 1980'lerden sonra benimsenen katılımcı anlayış sonrası kentsel dönüşüm projelerinde merkezi yönetim, yerel yönetim, özel sektör sürece birlikte dahil olmuşlardır. Çoğu durumda; yerel halk, sivil toplum örgütleri ve üniversiteler artık kentsel politikaların belirlenmesinde güçlü birer ortak olarak bulunmaktadırlar (Kalağan ve Çiftçi, 2012).

Türkiye'deki kentsel dönüşüm işleyişinde en belirleyici aktör kamu sektörüdür. Gerek yerel yönetimler gerekse merkezi hükümet kentsel dönüşüm politikalarının belirlenmesi ve yürütülmesinde temel rol oynamaktadır. Kentsel dönüşüm stratejilerindeki başarı ya da hatalar orta ve uzun vadede politika yapıcıların performansını belirleyen ölçütleri sağlamaktadır.

Kentsel dönüşümün etki sahasında olan üçüncü bileşen özel sektördür. Özel sektörün kentsel dönüşümdeki rolü ve etkinliği 1980'lerden beri artarak kendini göstermiştir. Özellikle 2000'lerde başlayan süreçte yerel yönetimler ve özel sektör arasında güçlenen işbirliği kentsel dönüşümün ilk kez kent stratejisi olarak tanımlanmasını sağlamıştır. Kentsel dönüşümde etkinliği olan sektörlerdeki çeşitlilik de göz önüne alındığında özel sektörün kentsel dönüşümden fazlaca etkilendiği söylenebilir.

Kentsel dönüşümün günlük hayat pratiklerinde ve yaşam standartları üzerindeki yansımaları düşünüldüğünde, en çok etkilenenler proje sahası içinde ve etrafında ikamet eden nüfustur. Kimi sosyal ve ekonomik sebeplerin zaman içinde yarattığı birikim sonucunda çöküntü bölgelerine hapsolmuş kent nüfusu doğru kentsel dönüşüm uygulamaları ile yaşam standartlarında iyileşme sağlamaktadır.

6. KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATI VE HUKUKİ ALTYAPISI

6.1. Yürürlükteki Kanun ve Yönetmelikler

Kentsel dönüşümün çözüm getirdiği problemli sahaların çeşitliliğinin kapsamlı olması nedeniyle bu doğrultuda dönüşüm sürecini yönlendiren mevzuat da benzer oranda kapsamlıdır. Projenin hedef ve amaçlarına göre aşağıda belirtilen mevzuat kentsel dönüşümün hukuksal çerçevesini çizmektedir.

Kanun

- ✓ 4/3/2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu
- ✓ 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun
- ✓ 13/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 17/6/2010 tarih 5998/1 md. ile değişik 73 üncü maddesi
- ✓ 31/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

Yönetmelik

- ✓ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 15/12/2012 tarihli Uygulama Yönetmeliği

Genelge

- ✓ 27/2/2013 tarihli ve 2013/8 sayılı genelge

Kentsel dönüşümün hukuksal çerçevesini çizen kanunların amaçları farklıdır. Bunlardan;

- **5104 sayılı Kanunun amacı:** Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda, fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi olarak açıklanmıştır.

➢ **5366 sayılı Kanunun amacı:** Kültür ve tabiat varlıklarının, yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması olarak açıklanmıştır.

➢ **5393 sayılı Kanunun 73 üncü maddesinin amacı:** Konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanlarını oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak olarak açıklanmıştır.

6306 sayılı Kanunun amacı: Afet riski altındaki alanlar ile riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemeler yapmak olarak açıklanmıştır.

Kentsel dönüşümün hukuksal çerçevesini çizen bu kanunlar eşliğinde yapılan uygulamalar başarılı geçerse kent sağlığına kavuşur. Ancak kentsel dönüşüm, kentin gereksinimlerine, hakkaniyete ve etik kurallara uygun yapılmazsa yapılan uygulamalardan herhangi bir sonuç elde edilemez (Koçak, 2013).

6.1.1. 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu kapsamında kentsel dönüşüm

Ankara Esenboğa Protokol Yolu olarak adlandırılan Kuzey Ankara Girişi ve çevresinde bulunan gecekondu varlıklarının önüne geçmek için o bölgeye, gecekondu dönüşüm projesi kapsamında özel kanun hazırlanmıştır. Bu özel kanun sayesinde, Merkezi İdare, Yerel Yönetimler ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) arasındaki iş birliği ile büyük bir gecekondu dönüşüm projesinin önü açılmıştır.

5104 sayılı Kanun uyarınca; TOKİ ile Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından ortaklaşa Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje Anonim Şirketi (TOBAŞ) kurulmuştur. Projenin tüm müşavirlik hizmetlerini yürüten bu şirketin çalışmaları neticesinde Kanunla sınırları belirlenmiş Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi alanı 15.800.000 m² olup, söz konusu proje kapsamında 18.000 konutun yer alması ve yaklaşık 70.000 nüfusun yaşaması planlanmıştır (url 1).

Şekil 6.1'de Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Proje alanının proje öncesi ve proje sonrası yerleşim hali görülmektedir.



Şekil 6.1. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinden görüntüler

6.1.2. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında kentsel dönüşüm

5366 sayılı Kanun uyarınca;

- ✓ Büyükşehir belediyeleri,
- ✓ Büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri,
- ✓ İl/ilçe belediyeleri,
- ✓ Nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyeler,
- ✓ Belediyelerin yetki alanı dışında il özel idareleri,

kentsel dönüşüm yapma yetkisine sahiptir.

Kentsel dönüşüm alanları; il özel idarelerinde il genel meclisinin ve belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın teklifi ile Bakanlar Kurulunca kararlaştırılır.

Bu alanlarda Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulama yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine de uygulama yaptırılabilir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanan dönüşüm projeleri, il özel idaresi veya belediyece uygulanır.

Dönüşüm alanında kalan Hazineye ait taşınmazlar; Maliye Bakanlığı'nın teklifi ve Bakanlar Kurulu kararı ile projeyi yürüten il özel idaresine veya belediyeye bedelsiz olarak devredilir.

Dönüşüm 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 kapsamında yer alan dönüşüm alanlarında, uluslararası hukuktan doğan yükümlülükler saklı kalmak kaydıyla, diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz (url 2).

6.1.3. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69 uncu ve 73 üncü maddeleri kapsamında kentsel dönüşüm

5393 sayılı Kanun'un 69 uncu maddesi "Arsa ve Konut Üretimi" ve 73 üncü maddesi "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" başlıklarını taşımaktadır. Belediyelerin bu maddelere göre; imarlı arsalar üretmek, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak ve bu konularla ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşlarla ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla projeler gerçekleştirmek yetkilerine sahip olduğu görülmektedir (5393 s.k. md. 69, 73).

- **5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69 uncu maddesi**

Arsa ve konut üretimi:

Madde 69- "Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir."

- **5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesi**

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı:

Madde 73- "Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır."

5393 sayılı Kanun'un 73 üncü maddesi uyarınca;

- ✓ Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde Belediyeler,
- ✓ Büyükşehirlerde Büyükşehir Belediyeleri,
- ✓ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin yetki vermesi halinde ilçe belediyeleri,

kentsel dönüşüm yapma yetkisine sahiptir. Belediye, kentsel dönüşüm amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

Dönüşüm alanı Bakanlar Kurulu kararıyla tespit edilir ve dönüşüm alanında kalan taşınmazların tapu kütüğüne belirtme yapılır (url 2).

6306 sayılı Kanun'dan farklı olarak 5393 sayılı Kanun'a göre yapılan kentsel dönüşüm, İmar Mevzuatına tabiidir.

Ayrıca; Belediye Kanunu; imar, su ve kanalizasyon, ulaşım gibi kentsel alt yapı; coğrafî ve kent bilgi sistemleri; çevre ve çevre sağlığı, temizlik ve katı atık; zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans; şehir içi trafik; defin ve mezarlıklar; ağaçlandırma, park ve yeşil alanlar; konut; kültür ve sanat, turizm ve tanıtım, gençlik ve spor; sosyal hizmet ve yardım, nikah, meslek ve beceri kazandırma; ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetlerini yapar veya yaptırır..." (5393 s.k. md.14) ibareleri kentsel dönüşümle ilgilidir ve yerel yönetimleri doğrudan yetkili kılarken, kanunen de sorumluluk yüklemektedir.

6.1.4. 6306 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm

6306 sayılı Kanun uyarınca;

- ✓ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı,
- ✓ Belediye ve mücavir alan sınırları içinde Belediyeler,
- ✓ Bu sınırlar dışında il özel idareleri,
- ✓ Büyükşehirlerde Büyükşehir Belediyeleri,
- ✓ Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri,

kentsel dönüşüm yapma yetkisine sahiptir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ise rezerv yapı alanlarında yetkilidir (url 2).

6.1.4.1. 6306 sayılı Kanuna göre kentsel dönüşümde uygulama adımları

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılan kentsel dönüşüm uygulama adımlarını aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür (url 3).

1)Riskli alanın tespiti (md. 2/ç)

Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan riskli alanlar, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılır.

2)Rezerv yapı alanının tespiti (md. 2/c)

Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere rezerv yapı alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilir.

3)Taşınmaz Devri (md. 3/3-6)

Uygulama alanındaki;

- Hazine taşınmazları,
- Hazine dışındaki kamu idarelerine ait taşınmazlar,
- Tescil dışı alanlar,
- Mera Kanunu kapsamındaki taşınmazlar,

bu Kanunun amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere kanunda belirtilen yollarla Bakanlığa veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ya da uygulamayı yapan İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

4)Tasarrufların kısıtlanması (md. 4)

Bakanlığa tahsis edilen Hazine taşınmazlarının, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Maliye Bakanlığı'nca satılması, kiraya verilmesi, tahsis edilmesi, ön izne veya irtifak hakkına konu edilmesi kısıtlanmıştır.

Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi halinde, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmet durdurulur.

5) Riskli yapıların tespiti (md. 3/1) (Yön. md. 6)

A) Riskli yapıların tespitinde görev alacak kurum ve kuruluşlar:

Riskli yapılar;

- Bakanlıkça,

- Belediye veya il özel idaresince,
- Bakanlıkça lisanslandırılan,

1) Kamu kurum ve kuruluşları,

2) Üniversiteler,

3) Sermayesinin en az %40ı kamuya ait olan şirketler,

4) Depremden korunma alanında faal sivil toplum kuruluşları,

5) Yapı denetimi ve laboratuvar kuruluşları,

6) Meslek odalarına tescilli inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendislik büroları,

tarafından tespit edilir.

B) Riskli yapıların tespiti (Yön. md.7)

Riskli yapılar, Yönetmelik ekinde yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre tespit edilir.

Riskli yapıların tespiti;

- Öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır.

- Bakanlıkça, süre verilerek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden istenebilir.

- Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

- Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir.

Her yapı için sadece bir adet riskli yapı tespiti raporu düzenlenebilir.

6) Riskli yapı belirtmesi (md. 3/2) (Yön. md. 7/5-6)

Riskli yapılar, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nce, veya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce en geç on iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirir.

İlgili tapu müdürlüğünce, tapu kütüğüne riskli yapı belirtmesi işlenir ayni ve şahsi hak sahiplerinin Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adreslerine 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat yazılı olarak veya elektronik ortamda Müdürlüğe bildirilir.

Bu tebligatta, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe itiraz edilebileceği, aksi takdirde İdarece altmış günden az olmamak üzere verilecek süre içinde riskli yapının yıktırılması gerektiği de belirtilir (url 4).

7) Riskli yapı tespitine itiraz (md. 3/1) (Yön. md. 7/6-8)

Riskli yapı tespitine karşı malikler veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir.

Bu itirazlar, dört üniversite öğretim üyesi ile üç bakanlık görevlisinden oluşan teknik heyet tarafından karara bağlanır.

Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

8) Riskli yapıların tahliyesi (md. 5/1)

Kentsel dönüşüm uygulamalarında, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma yapılan taşınmaz malikleri, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre on beş gün içinde riskli yapıyı tahliye eder.

Anlaşma ile tahliye edilen yapıların;

- Maliklerine,
- Kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere,
- Bu yapılarda işyeri bulunanlara,

Geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir veya bu kişilerin banka kredilerine; faiz desteği verilebilir.

9) Riskli yapıların yıktırılması (md. 5/3-4)

Riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde Müdürlük, gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını İdareden ister. Riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, tahliye ve yıktırma işlemleri, mahalli idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

Bu usullere göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır.

10) Riskli yapılarda; riskli yapıların bulunduğu parsellerde, riskli alanlarda ve rezerv alanlarda uygulanacak hükümler (md. 6/2) (Yön. md. 15)

❖ Riskli Yapılarda uygulanacak hükümler:

Riskli yapılarda, kat malikleri kurulu toplantıya çağrılarak;

- Parsellerin tevhit edilmesine,
- Münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına,
- Yeniden bina yaptırılmasına,
- Payların satışına,
- Kat karşılığı veya hasılat paylaşımı
- İlgili kurum tarafından uygulanacak projeye,

"kat malikleri kurulu" nun en az 2/3 hisse çoğunluğuyla karar verilir.

❖ Riskli Yapıların bulunduğu parsellerde, Riskli Alanlarda ve Rezerv Yapı Alanlarında yapılacak uygulamalar:

Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapılarda Kanun kapsamında öncelikle maliklerce uygulama yapılması esastır. Kanun kapsamında yapılacak bu uygulamalara ilişkin iş ve işlemlerde ilgili kurum maliklere yardımcı olmakla yükümlüdür.

Riskli yapılarda, kat malikleri kurulu toplantıya çağrılarak;

- Parsellerin tevhit edilmesine,
- Münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına,
- Yeniden bina yaptırılmasına,
- Payların satışına,
- Kat karşılığı veya hasılat paylaşımı
- İlgili kurum tarafından uygulanacak projeye,

"kat malikleri kurulu" nun en az 2/3 hisse çoğunluğuyla karar verilir.

Kat malikleri kurulunca oybirliği sağlanamaması halinde; karara katılmayanların arsa payları, Bakanlıkça tespit ettirilen rayiç değerinden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır.

Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde; bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere

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

Kat maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, bu taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya uygulamayı yapan idare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilebilir.

Uygulamayı yürüten idare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

Bakanlığa tahsisli taşınmazlar, Bakanlığın isteği üzerine, Maliye Bakanlığınca kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil edilir.

11) Planlama (Yön. md. 18/1)

Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak dönüşüm planlarında alanın özelliğine göre;

- Afet risklerinin azaltılması,
- Fiziksel çevrenin iyileştirilmesi,
- Korunması ve geliştirilmesi,
- Sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması,
- Enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması,

esastır.

12) Uygulama alanında Bakanlığın yetkileri (Yön. md. 18/2)

Bakanlık;

a) Uygulama alanındaki taşınmazlara ilişkin her türlü harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dahil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,

c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,

ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dahil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,

d) Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye,

Uygulama alanlarında her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.

13) Hak sahipleri ile sözleşme imzalanması (Yön. md. 13)

Uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılır. Uygulama alanındaki taşınmazın bedeli, malike verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedelinden düşülür. Hak sahibinin alacağı kalırsa, anlaşmaya göre aynen, nakden ya da imar hakkının başka bir alana aktarılması suretiyle ödenebilir.

İlgili kuruma borçlu kalınması halinde, bu borca konu meblağ; taşınmaz malikince taksitle ödenebilir.

14) Kiracı veya sınırlı ayni hak sahiplerine konut ve işyeri verilmesi

Arta kalan konut veya işyerleri, riskli yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi ile taşınmazları kamulaştırılanlara verilebilir (url 4).

15) Uygulanmayacak hükümler (md. 9)

Bu Kanuna tabi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Afet Kanunu uygulanıyor olması bu Kanunun uygulanmasına engel teşkil etmez.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanun ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamındaki uygulamada bulunulması halinde alanın sit statüsü de gözetilerek Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır.

6.2. Kentsel Dönüşümün Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nü İlgilendiren Yönleri

6.2.1. 5366 sayılı Kanunun TKGM'nü ilgilendiren yönleri

1) İşletme projesi belirtmesi, kat irtifakı ya da kat mülkiyeti tesisi (md. 4/2)

Belediyeler ve il özel idareleri; bu alanlar içindeki parsel maliklerinin sosyal altyapı ve tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetlere ilişkin alanları kullanma ve yararlanma şartları ile masraflarına katılma usullerine ilişkin işletme projeleri hazırlayarak tapu sicilinin beyanlar hanesinde belirtmelerini isteyebileceği gibi

hazırlanmış olan restorasyon ve restitüsyon projelerine uygun olarak irtifak hakkı tesisi veya parselasyon planları yapılmak suretiyle 634 sayılı Kanunun 12 nci maddesinde belirtilen belgelerin toplu yapı ilişkisini gösterir şekilde hazırlanıp Tebligat Kanunu hükümleri uyarınca ilan edilip kesinleşmesinden sonra kat mülkiyeti ve kat irtifakını re'sen tapu siciline tescil ettirmeye yetkilidir.

2) Taşınmaz tasarruflarının kısıtlanması (md. 4)

İl özel idaresi ve belediye, yenileme alanı ilan edilen yerlerdeki taşınmazlar üzerinde, her türlü yapılaşma, kullanım ve işletme konularında proje tamamlanıncaya kadar geçici kısıtlamalar uygulayabilir.

3) Muafiyet (md. 3/6)

Yenileme alanlarındaki uygulamalar her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaftır.

6.2.2. 5393 sayılı kanunun 73 üncü maddesinin TKGM'nü ilgilendiren yönleri

1) Dönüşüm alanı belirtmesi (md. 73/6)

Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler belediyeye bildirilir

2) Taşınmaz Devri (md. 73/6)

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir.

3) Harç Muafiyeti (md. 73/6)

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.

4) Belediye izni (md. 73/11)

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliğine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır.

5) Dağıtımda değer esası (md. 73/11)

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim alanında; imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit ederek bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya yetkilidir.

6.2.3. 6306 sayılı kanunun TKGM'nü ilgilendiren yönleri

1) Taşınmaz Devri (md. 3/3-5)

Uygulama alanındaki;

- ✓ Hazine taşınmazları,
- ✓ Hazine dışındaki kamu idarelerine ait taşınmazlar,
- ✓ Tescil dışı alanlar,
- ✓ Mera Kanunu kapsamındaki taşınmazlar,

bu Kanunun amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere kanunda belirtilen yollarla Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve uygulamayı yapan idareye bedelsiz olarak devredilebilir.

2) Riskli yapı belirtmesi (md. 3/2)

Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

3) Tasarrufların kısıtlanması (md. 4/2)

Kentsel dönüşüm amacıyla Bakanlığa tahsis edilen taşınmazlar, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Maliye Bakanlığınca satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne veya irtifak hakkına konu edilemez.

Ancak, bu konuda tapu siciline belirtme yapılacağına dair bir kural konulmamıştır.

4) Kat mülkiyeti veya kat irtifakının terkini (md. 6/1)

Üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır.

5) Anlaşma sağlanamayan payların tescili (md.6/1)

Uygulamayı yürüten idare ile anlaşamayan maliklerin payların, diğer paydaşlara satışı gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir.

6) Bakanlığın yetkileri (md. 6/5)

a) Riskli Yapılara, Rezerv Yapı Alanlarına ve Riskli Yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dahil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,

c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,

ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dahil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,

d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye

e) Mirasçılık belgesi çıkartmaya, gerekiyorsa tapu sicilinde idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltmeye yetkilidir (md. 6/2).

7) Hak sahibi adına tescil (md. 6/11)

Bu Kanun hükümlerine göre Bakanlığa tahsis edilen veya TOKİ'ye veya İdareye devredilen taşınmazlar Bakanlığın, TOKİ'nin veya İdarenin isteği üzerine, bildirilen kişiler adına tapuya tescil olunur.

8) Harç, vergi, döner sermaye ücreti istisnası (md. 7/9)

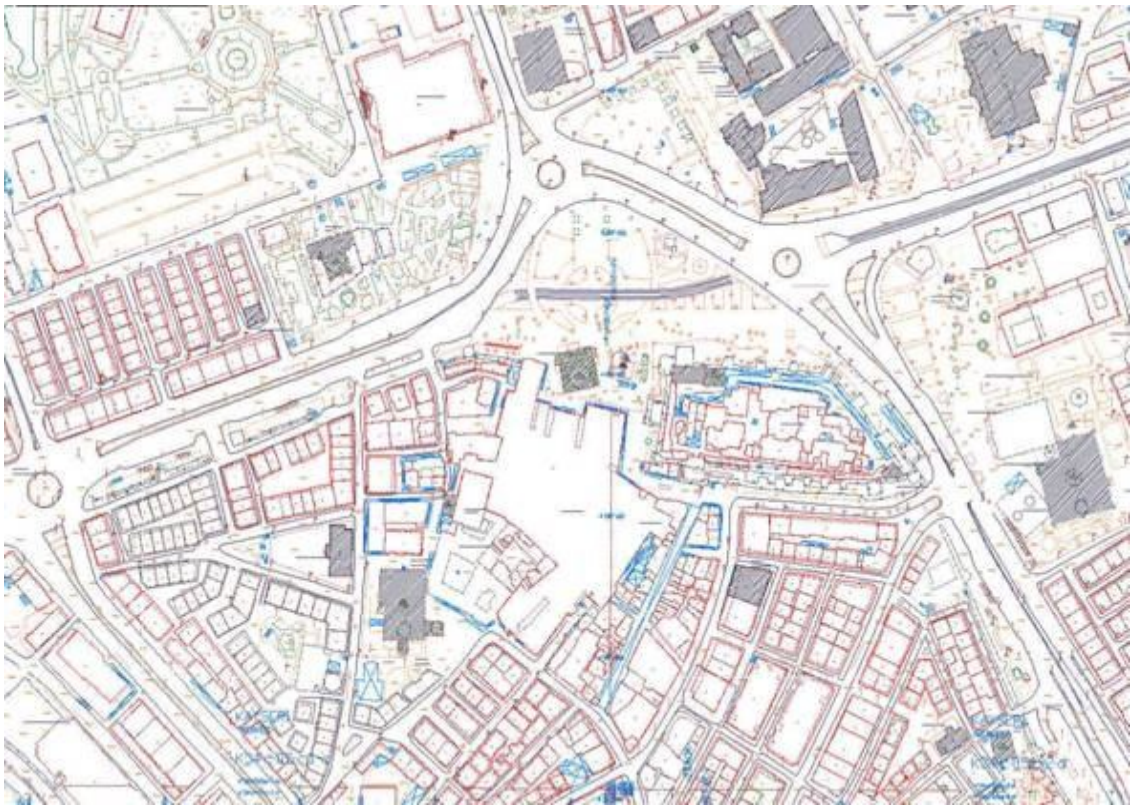
Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır.

7. TÜRKİYE'DE MEKANSAL VERİ ALTYAPISI

Mekansal veri; nesnelerin konumunun, şeklinin ve diğer mekansal nesnelerle arasındaki ilişkinin koordinat ve topoloji olarak verilmesidir. Diğer bir değişle; koordinat, adres vb. konum bilgisi içeren veya harita üzerinde bir lokasyona bağlanmış her türlü veri mekansal veri olarak tanımlanabilmektedir.

7.1. Halihazır Haritalar

Halihazır Harita; içinde bulunulan durumu gösteren harita anlamına gelir. Halihazır haritada nirengi, nivelman tesisleri (RS noktaları), poligon noktaları, binalar, binaların kat adedi, yollar, kaldırımlar, sokaklar, yol ve sokak dışında kalan yerlere ait yükseklik eğrileri, ağaçlar, elektrik direkleri, ada ve parsel sınırları ve numaraları vb. çalışılan alanda bulunan her şey gösterilir. Halihazır haritalar, Büyük Ölçekli Haritalar ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği esaslarına göre 1/1000 veya 1/2000 ölçekli olarak yapılır.



Şekil 7.1. Halihazır harita örneği

Şekil 7.1'de halihazır harita örneği görülmektedir. Kısaca tanımlamak gerekirse; belediyelerin yapacağı teknik hizmetlerin proje planlaması, tasarım çalışmaları, uygulaması ve işletmesi, imar planı ve yukarıda belirtilen diğer projelerin gerçekleşmesi amacıyla belediyelerce veya İlbank A.Ş'nce yaptırılan büyük ölçekli haritalara halihazır harita denilir. İmar Planı sınırları dışında kalan yerlerde yapılacak olan yapıların ruhsat alabilmesi için Mevzi İmar Planı'nın dolayısıyla da halihazır haritasının hazırlatılması gerekmektedir.

Belediyecilik hizmetlerinin ve günümüzün en önemli projesi olan kentsel dönüşüm uygulamalarının temel altlıklarından biri olan halihazır haritalar; planlama ve değerlendirme açısından çok önemlidir. Mevcut arazi durumunu gösterir ve kadastral durumunun birlikte değerlendirildiği haritalardır. Yeni yerleşim planlarının oluşturulması için zemin etütlerinin yapılması ve imar planlarının uygulanmasına kolaylık sağlar. Mekansal veri altyapısını oluşturan altlıklardandır.

7.2. Kadastral Durum

Türkiye'de kadastro çalışmalarına 1912 yılında Konya'da örnek uygulamalar ile başlanmış, ancak Balkan Savaşı, Birinci Dünya Savaşı ve Kurtuluş Savaşı nedenleri ile çalışmalara ara verilmiştir. Türkiye'de sistematik olarak kadastro çalışmalarına 1934 yılında çıkarılan 2613 sayılı "Kadastro ve Tapu Tahrir Kanunu" ile başlanmıştır. Halen çalışmalar 1987 tarihli ve 3402 sayılı "Kadastro Kanunu" na göre yürütülmektedir (İnam ve Çağla, 2007). Kadastro çalışmaları günümüzde %99 oranında tamamlanmış olup, orman, mera, güvenlik vb. sebeplerden dolayı tamamlanamayan köy ve mahalleler bulunmaktadır.

Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu'nun 1 inci maddesinde; kadastro, taşınmaz malların hukuksal ve geometrik durumlarını tespit eder ve gösterir, şeklinde tanımlamıştır. Yani, taşınmaz malların sahiplerinin, sınırlarının, yüzölçümünün ve değerinin devlet tarafından saptanması ve plana bağlanması işi olarak tanımlanır.

Uluslararası Harita ve Kadastrocular Birliği (FIG) kadastroyu: "Toplumsal, kültürel ve ekonomik gelişmenin yerine getirilmesinde temel işlevi olan, arazi ve emlak mülkiyet haklarının anayasal güvencesini garanti eden, toprak ve yapılar hakkındaki çeşitli bilgilerin korunmasını sağlayan, ülkesel ve yerel uygulamaların saydamlığına önemli katkı sağlayan bir bilgi sistemi" olarak tanımlamaktadır (HKMO, 2006).

Kadastro; taşınmazları hukukun, kamu yönetiminin, genel ekonominin,

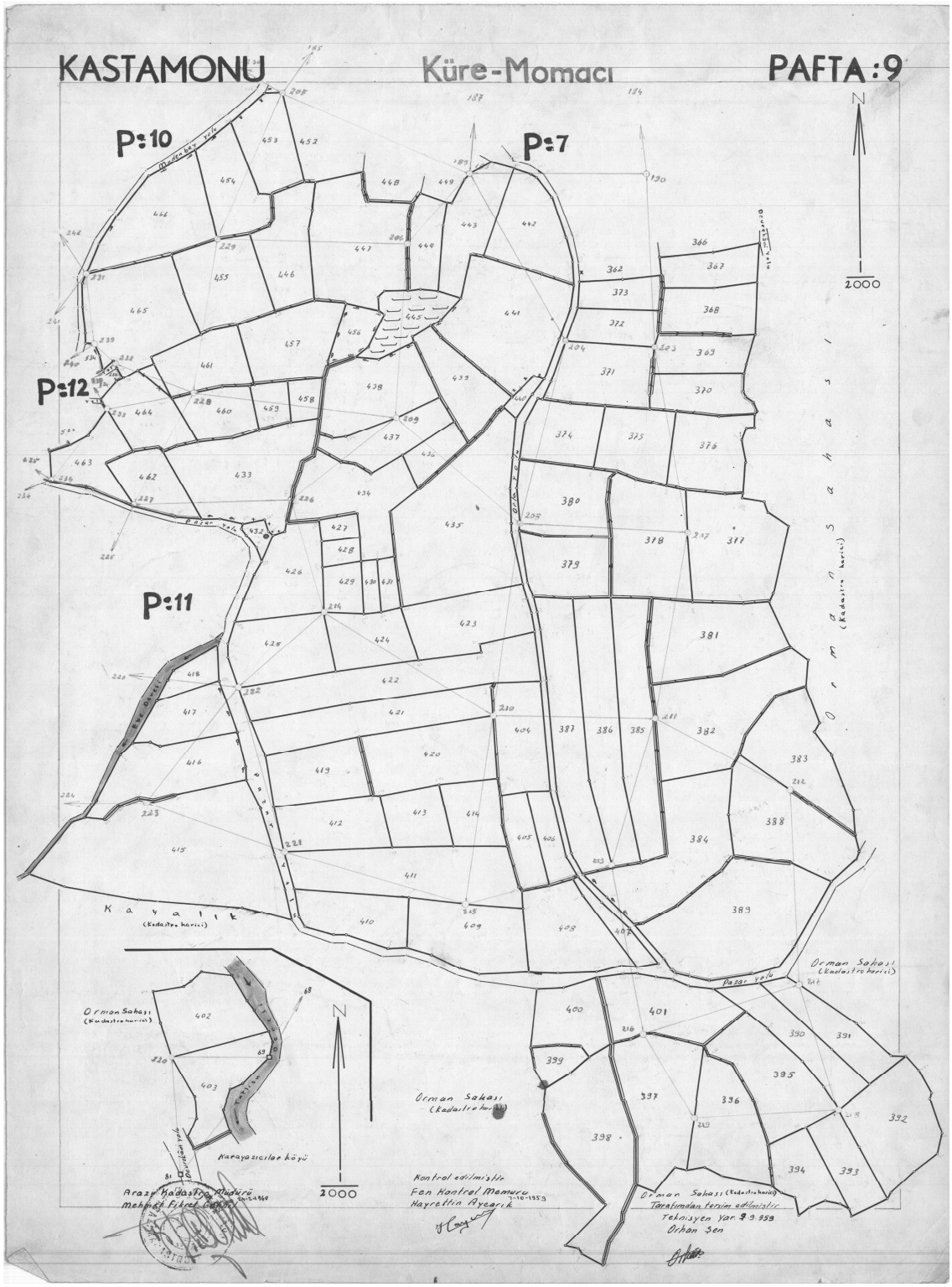
istatistiksel ve bilimsel araştırmaların gereksinim duyduğu biçimde tespit eden ve gösteren bir kamu hizmetidir. Günümüz Türkiye'sinde plana dayalı bir taşınmaz mal sicil sisteminin kurulabilmesi, sınır ve mülkiyet güvenliğinin sağlanabilmesi için temel araç olarak kabul edilmektedir. Bunun yanında, kadastro toprağa ve yapılara ilişkin her tür bilginin toplanabilmesi, depolanabilmesi, yeryüzü ile ilişkili her tür planlama ve projelendirme çalışmaları, hazırlanan plan ve projelerin araziye aktarılabilmesi için gerekli altlık olarak kabul edilmektedir.

Kadastro terimi; özellikle Avrupa ülkelerinde, taşınmaz mallar kadastrosu, vergi kadastrosu, mülkiyet kadastrosu, sınır kadastrosu, bina kadastrosu, yeraltı hatları kadastrosu, orman kadastrosu vb. biçiminde terimler ile kullanılmaktadır. Türkiye'de kadastro teriminden, genel olarak, taşınmaz mallar kadastrosu anlaşılmaktadır (Irak, 2010). Çizelge 7.1'de, Türkiye'de günümüze kadar yapılan kadastro çalışmalarının amaç ve türleri görülmektedir.

Çizelge 7.1. Türkiye'de kadastro çalışmalarının amaç ve türleri (Tülü, 2013)

DÜZENLEMENİN ADI	TARİHİ	AMACI	TÜRÜ
Defteri Köhne	Orhan gazi	Bilinmiyor	
Kuyudu Kadime	1535	Sınır tespiti ve vergi	EKONOMİK MÜLKİYET
Tapunun Defterhaneden verilmesi	1847	Geometrik ve Hukuki durumu tespit	MÜLKİYET
Yoklama	1872-1873	Geometrik ve Hukuki durumu tespit	MÜLKİYET
Emvali Gayrimenkulenin tahdit ve tahriri hakkında Kanun	1912	Geometrik ve Hukuki durumu tespit, gelir ve değer tahmini	EKONOMİK
Kars, Ardahan … Hk. Kanun (474)	1924	Geometrik ve Hukuki durumu tespit	MÜLKİYET
Kadastro Kanunu (658)	1925	Geometrik ve Hukuki durumu tespit, vergi ve ekonomik sınıfın belirlenmesi	VERGİ MÜLKİYET EKONOMİK
Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu (2613)	1934	Geometrik ve Hukuki durumu tespit	MÜLKİYET
Tapulama Kanunu (5602)	1950	Geometrik ve Hukuki durumu tespit(kırsal mekan)	MÜLKİYET
Kadastro Kanunu (3402)	1987	Geometrik ve hukuki yapıyı tespit	MÜLKİYET
Kadastro Kanununda Değişiklik (5304)	2005	Bilgi Sistemi, Çok Amaçlı Kadastro, Otomosyon	TAKBİS

Ayrıca, yapılan kadastro çalışmaları sonunda üretilen kadastro paftaları günümüze kadar farklı ölçme yöntemleriyle elde edilmiştir. Şekil 7.2'de 1/1000 ölçekli grafik yöntemle üretilen pafta örneği, Şekil 7.3'de ise 1/5000 ölçekli fotogrametrik yöntemle üretilen pafta örneği görülmektedir.



Şekil 7.2. 1/1000 ölçekli grafik pafta örneği



Şekil 7.3. 1/5000 ölçekli fotogrametrik pafta örneği

Çizelge 7.2'de 2014 yılı Mayıs ayı sonu itibariyle, Türkiye kadastrosunun durumu görülmektedir. Ayrıca kadastro çalışmaları sonunda üretilen kadastro haritalarının; ölçü yöntemlerine göre durumu Çizelge 7.3'de, koordinat sistemlerine göre durumu Çizelge 7.4'de, ölçeklerine göre durumu Çizelge 7.5'de, pafta altlıklarına göre durumu ise Çizelge 7.6'de gösterilmiştir.

Çizelge 7.2. Türkiye Kadastro Durumu (TKGM Mayıs-2014)

TÜRKİYE GENELİ KADASTRO DURUMU								
Toplam Birim		Biten Birim		Devam Eden Birim			Sorunlu Birim (orman, sınır ihtilafı, kadastro istenmemesi vb.)	
Mahalle	Köy	Mahalle	Köy	Mahalle	Köy		Mahalle	Köy
17715	34705	17663	34164	19	187		26	274
52420		51827		206			300	
		%98.87		%0.39			%0.57	

Çizelge 7.3. Ölçü yöntemlerine göre kadastro haritalarının durumu (TKGM 2011)

Ölçü Yöntemi	**Pafta Adedi**	**Yüzdesi**
Prizmatik yöntem	49955	7.84
Grafik yöntem	106371	17.05
Sayısal yöntem	258802	40.29
Klasik yöntem	32713	5.02
Fotogrametrik yöntem	79344	12.98
Kutupsal yöntem	99905	15.45
Fotoplan yöntem	627	0.10
Takeometrik yöntem	8463	1.27
Toplam	**636180**	**100**

Çizelge 7.4. Koordinat sistemlerine göre kadastro haritalarının durumu (TKGM 2011)

Koordinat Sistemi	**Pafta Adedi**	**Yüzdesi**
ITRF	113607	17.86
Fransız	20	0.00
Mevzii	93910	14.76
Ülke	319312	50.19
Koordinatsız	109331	17.19
Toplam	**636180**	**100**

Çizelge 7.5. Ölçeklerine göre kadastro haritalarının durumu (TKGM 2011)

Ölçek	Pafta Adedi	Yüzdesi
100	47	0.01
200	212	0.03
250	10	0.00
400	4	0.00
500	26694	4.20
1000	275885	43.36
1200	2	0.00
1500	5	0.00
2000	162322	25.51
2500	20052	3.15
3000	47	0.01
4000	288	0.05
5000	149797	23.55
6000	2	0.00
8000	5	0.00
10000	808	0.13
Toplam	**636180**	**100**

Çizelge 7.6. Pafta altlıklarına göre kadastro haritalarının durumu (TKGM 2011)

Altlık Türü	Pafta Adedi	Yüzdesi
Astrolon	278499	43.78
Alüminyum	32578	5.12
Karton	100112	15.74
Diazo	64159	10.09
Polyester	135907	21.35
Kağıt	18350	2.88
Aydinger	198	0.03
Asetat	185	0.03
Film	678	0.11
Fotograf	676	0.11
Muşamba	47	0.01
Ozalit	845	0.13
Plastik	1829	0.29
Şeffaf	2089	0.33
Selülon	28	0.00
Toplam	**636180**	**100**

Çizelgeler halinde verilen bu mevcut durum, "Türkiye'de kadastro arşivinin yenilenerek ulusal konumsal veri altyapısını oluşturmada kentsel dönüşüm ve benzeri projeli her uygulamanın bir fırsat olarak değerlendirilmesi gerektiği" sonucunu ortaya koymaktadır.

7.3. Tapu Sicili

Tapu sicili, taşınmazlar hakkında hukuki ve teknik bir sistemdir. Yeryüzünün özel mülkiyete konu olan belirli bir kısmının sınırlarını, yeryüzü üzerindeki konumunu, maliklerini, üzerindeki yapıları ve varsa bu taşınmaz üzerindeki başka kişilerin sınırlı ayni haklarını resmi biçimde belirtir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 5 inci maddesinde; tapu sicili, Devletin sorumluluğu altında, tescil ve açıklık ilkelerine göre taşınmazlar ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere tutulan sicildir, şeklinde tanımlanmıştır. Yani, bir taşınmazın üstündeki hak ve yükümlülüklerin yazıldığı resmi kütük olarak tanımlanır.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 6 ncı maddesinde ise; her ilçenin idari sınırları bir tapu sicili bölgesidir. Taşınmazlar, bulundukları bölgenin tapu siciline kaydedilir. Tapu sicili, her mahalle veya köy için ayrı ayrı düzenlenir ve taşınmazlara Genel Müdürlük tarafından Türkiye Cumhuriyeti taşınmaz numarası verilir. Birden çok bölgede bulunan taşınmaz, diğer bölge sicillerine kayıtlı olduğu belirtilmek suretiyle her bölgedeki sicile ayrı ayrı kaydedilir. Böyle bir taşınmaza ilişkin tescil istemleri ve tescil işlemleri taşınmazın büyük kısmının bulunduğu bölgede yapılır ve yapılan tescil kütüğe işlenmek üzere diğer bölgelerdeki ilgili müdürlüklere bildirilir, ibaresi yer almaktadır.

Tapu sicili, taşınmazlar üzerindeki hakların kamuya açıklanmasını sağlamak amacına hizmet eden çeşitli defter ve belgelerin meydana getirdiği bir bütün olmakla birlikte, hakim olduğu ilkelerle, kişilerin malvarlıklarında rızaları dışında bir değişikliğin meydana gelmesini, ayni hak ilişkilerine açıklık getirerek işlem güvenliği sağlayıp, üçüncü kişilerin bu sicile güvenmelerini sağlamaktadır.

8. MEKANSAL VERİ OLUŞUMUNDA KADASTRO 2014 ÇERÇEVE PROGRAMI (FIG 2014)

Arazi Bilgi Sistemleri; arazi kaynağının konumu, büyüklüğü, kapasitesi, mülkiyeti ve kullanımı gibi bilgileri içermektedir. Kadastro araziye yönelik bu bilgileri sağlayan en temel öğedir.

Arazi Bilgi Sistemi projelerinin başarıya ulaşabilmesi için tapu sicil ve kadastro bilgilerinin yeterli kapsam ve doğrulukta derlenmesi, değerlendirilmesi, uluslararası ve ulusal standartlarda oluşturulması ve ileri teknolojilerin sağladığı imkânlarla donatılmış bilgi sistemi olarak kullanıma sunulması zorunluluğu vardır (Çay ve ark., 2007).

8.1. Kadastro 2014

Kadastro 2014, bir ülke veya bölgede, bir ölçü sistemine dayalı olarak sınırları belirlenmiş tüm yasal arazi nesnelerine ait verilerin sistemli olarak kamusal envanterlerini düzenler. Yasal arazi nesneleri bazı farklı gösterim anlamlarıyla sistematik olarak belirlenir. Bu arazi nesnesi, kamu veya özel yasalar tarafından tanımlanır. Taşınmazın ana hatları, yani sözel verilerle birlikte tanımlayıcı, her bir ayrı arazi nesnesinin özelliğini, büyüklüğünü, değerini ve yasal haklarını veya arazi nesneleri ile ilişkilendirilmiş olan kısıtlamaları gösterebilir.

Arazi nesnelerini tanımlayan bu sözel bilgilere ilave olarak, Kadastro 2014 yasal arazi nesneleri üzerindeki hakların resmi kayıtlarını da içermektedir.

Kadastro 2014; nerede?, ne kadar?, kim? ve nasıl? sorularına cevap verir. “Kadastro” ve “arazi kaydı”nın geleneksel kurumlarının yerini alabilir ve geniş kapsamlı bir kayıt sistemini temsil eder (Tülü, 2013).

Kadastro 2014 çalışma grubu yaptığı anket, çalışma ve değerlendirmeler ışığında kadastronun gelişimine ilişkin altı ifade üzerinde anlaşmıştır ve bu altı ifade kadastro 2014’ün tanımlanması için ana hatları oluşturmuştur.

- **Kadastro 2014’ün 1. ifadesi: Görev ve İçerik**

Dünya nüfusunun artması ve teknolojilerin gelişmesi, arazi dahil olmak üzere doğal kaynakların yoğun bir şekilde kullanılmasına neden olmuştur. Tamamen tüketilme, zarar verme veya yok etmeye karşı doğal kaynakları korumak için, doğal kaynak kullanımını sağlayan mutlak hakların kısıtlanmasına yönelik tanımlar sosyal ihtiyaç adı altında yapılmıştır (Seymen, 2008).

Özel yasalar kişisel çıkarlardan daha önemli olan kamu çıkarlarının bulunması durumunda, arazinin kamulaştırılmasının mümkün olduğunu göstermiştir. Kadastro 2014, gittikçe artan güvenilmezlik durumunu düzeltmeyi ve arazinin bütün yasal yönlerini güvenli bir biçimde belgeye bağlamayı amaçlamaktadır.

Gelecekte bir ihtiyaç olarak geleneksel, özel ve kamu yasaları tarafından tanımlanmış mevcut ve yeni yasal arazi nesneleri için sınır tanımı ve bu tanımın doğruluğu dikkatlice doğrulanmalı ve bu tanımların sonuçları tapu dairelerince yayınlanmalıdır. Bu yaklaşım sayesinde arazi zilyetliğinin güvencesi, arazi kullanımı ve kaynak yönetimi bütün toplum ve arazi sahipleri tarafından sürdürülebilecektir (Tülü, 2013)

- **Kadastro 2014'ün 2. ifadesi: Organizasyon**

Kadastral sistemler gelecekte toplumsal, kurumsal ve bireysel istekleri karşılamak için organize bir yapıya oturtulmuş olmak zorundadırlar. Birçok ülke toprak yönetimi için kadastro ve arazi tescil işlemlerini yerine getiren kurumlara sahiptir.

Kadastral yapı haritacıların sorumluluğu altında, arazi tescil işlemleri ise avukat ve noterlerin hizmet alanı içindedir. Bu görev ayrımı, benzer işleri yapan iki ayrı kurum ortaya çıkarmakla beraber bu iki kurum birbirine çok sıkı bağlar ile bağlamaktadır. Bu yüzden bu kurumlar arasındaki organizasyonun kurulması çağdaş kadastronun ihtiyaç duyduğu verimliliği sağlayacaktır.

Mevcut geleneksel teknolojik olanaklardan dolayı arazi ölçme ve kayıt işlemleri oldukça farklı olmuştur. Kadastral ölçmeler ve haritalama çalışmalarında uygun sonuçlar elde etmek için belli bir uzmanlığa sahip olmak gerekmektedir. Bununla birlikte, arazi kayıt işlemi muhasebeciliğe çok yakın olmuştur. Nitekim geçmişte gerekli becerilere göre iş bölümü yapılmıştır. Taşınmaz mülkiyetinin alım-satım işleminin yasal yönden doğru uygulanması konu ile ilgili özel eğitim görmüş noter ve avukatlar ile arazi ölçmeleri için lisansa sahip haritacılar tarafından sağlanmıştır (Yomralıoğlu ve ark., 2003).

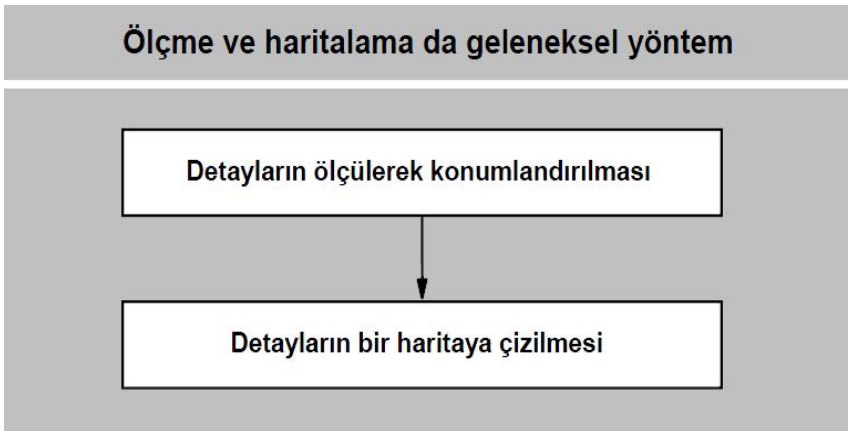
- **Kadastro 2014'ün 3. İfadesi: Haritaların Değişen Rolü:**

Bilgi teknolojilerinin gelişmesi ile haritacıların üslendikleri görevlerde ciddi anlamda değişecektir. Detayların ölçülmesi ve bu noktaların bir referans sisteminde gösterilmesi için kabiliyetli teknik elemanlara ihtiyaç duyulmaktadır. Ancak bilgi teknolojisinin kullanılmasıyla beraber bu işlemler değişiklik gösterecek, uzaktan algılama ve GPS yönteminin kullanılmasının giderek artması ve kolaylaşması ile detayların çizimi işi kalkarak bu detayların üretilmesi işi yapılacaktır. Diğer bir değişle,

bilgi teknolojisi ile dünya bir veri modeli olacaktır. Internet ile sağlanan veri ağı sayesinde dünyada kadastral sistemler açısından da ortak uygulamalar yapılmaya başlanacaktır (Seymen, 2008).

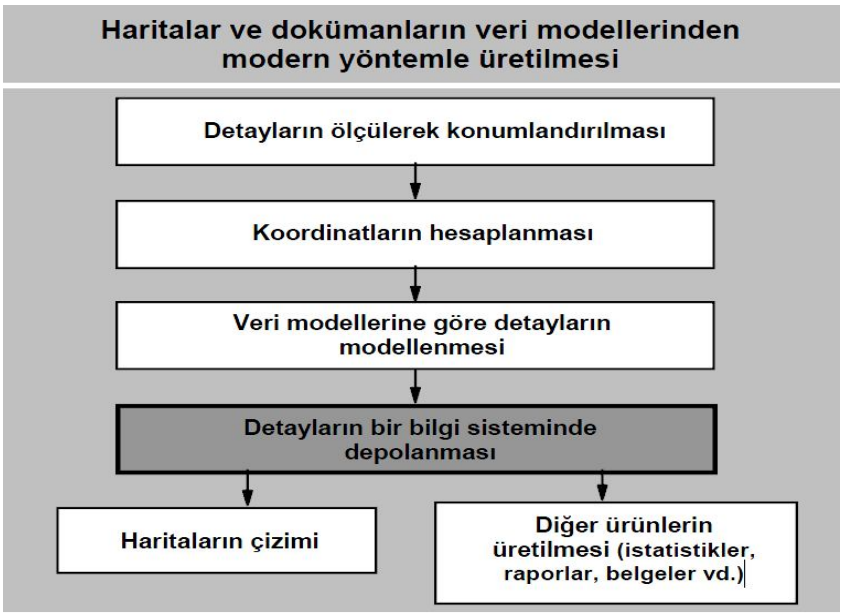
Eğer gelecekte kadastral sistemler istekleri karşılayacak ise, haritaların fonksiyonları yeniden tanımlanmalıdır. Haritalar bilgi depolama fonksiyonlarını kaybedecek, gelecekte veri tabanlarından elde ettikleri bilgileri basitçe sunma hizmetlerini göreceklerdir (Yomralıoğlu ve ark., 2003).

Bilgi teknolojisinin yeni olanakları haritacıların işini anlamlı bir şekilde değiştirecektir. Geçmişte detayları ölçmek ve onları bir referans sisteminde göstermek için çok özel kabiliyetlere ihtiyaç vardı. Bunlardan en önemlisi, ölçülmüş detayları anlaşılabilir bir haritada göstermek için gerekli olan teknik elemandı. Ölçme ve haritalama işlemi Şekil 8.2'de gösterilmiştir. Bilgi teknolojisinin kullanılmasıyla işlemler büyük oranda değişim gösterir (Tülü, 2013)



Şekil 8.2. Ölçme ve haritalama da geleneksel yöntem

Detayların koordinatlarının Uzaktan Algılama ve GPS Yöntemleriyle belirlenmesi giderek kolaylaşmaktadır. Bir harita üzerinde doğrudan bir detayın çizim işleminin yerini, bilgi sisteminde detayların üretilmesi almaktadır. Bu işlemin sonucu gerçek dünyanın bir veri modelidir (Şekil 8.3).



Şekil 8.3. Kadastro 2014'ün öngördüğü yaklaşım

- **Kadastro 2014'ün 4. ifadesi: Bilgi Sistemleri**

Bilgi sistemi, mekansal verilerin depolanması ve değerlendirilmesi sonucunda elde edilen sonuç ürünlerinin hazırlanması ve görüntülenmesi için gerekli fonksiyon ve araçları sağlar. Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) programları, mekansal veri/bilgi girişi için gerekli araçları bulundurmalı, sorgulama, analiz ve görüntülemeyi destekleyen veri işleme fonksiyonlarına, ara yüz desteğine ve bir veri tabanı yönetim sistemine sahip olmalı, aynı zamanda coğrafi bilgi verilerini de bünyesinde bulundurabilmelidir. Bilgisayar destekli teknolojiler, arazi problemlerini çözmek için çok verimli ve uygun maliyetli bir seçenek olacaktır (Yomralıoğlu ve ark., 2003).

- **Kadastro 2014'ün 5. ifadesi: Özel Sektörün Kullanımı**

Dünyadaki özelleştirme eğilimleri ile kamu sektörü tarafından yapılan işler özel sektöre devredilmektedir. Bu eğilimler, kadastral organizasyonları da içerecektir. Kadastral sistemin kurulması ve yaşatılması işlemleri, tescil güvenliğinin sağlanması şartı ile özel sektör tarafından gerçekleştirilebilir.

Tapu ve senetlerin hazırlanması ve tescili özel sektör veya karma ekonomik organizasyonlar eliyle yürütülebilir. Kamu sektörünün söz konusu işleri tamamen kendisinin yapmasına gerek bulunmamaktadır.

Ancak; taşınmaz kaydının yasal güvenliği devletin sorumluluğu altındadır ve bu sorumluluk altında verilerin güvenliğini sağlamak ancak sağlam ve devamlı kontrol

edilen bir bilgisayar sistemi ve dikkatli seçilmiş, iyi eğitilmiş ve devamlı hizmet içi eğitimle verimliliği arttırılan personel ile mümkündür (Yomralıoğlu ve ark., 2003).

- **Kadastro 2014'ün 6. ifadesi: Maliyetin Geri Kazanımı**

Maliyetin geri kazanımı ifadesiyle ilgili olarak, arazi kayıt sistemleri için bir kontrol mekanizmasının ortaya konulması gerektiği belirtilmektedir. Sözü edilen bu mekanizma, sistemin gerçek faydalarını ve maliyetlerini dikkate alacak, ücretleri ve vergileri ayıracak, uygun ücretlerle sistem maliyetinin nasıl karşılanacağına ilişkin olanakları yansıtacaktır.

Kadastral yatırımlar ve hizmetler için gerekli maliyetlerin en azından bu hizmetlerden yararlananlardan geri alınması gerekmektedir. Bu da demektir ki, haritacılar gelecekte ekonomik konularla çok daha alakalı olacaktır. Gelecekte, arazi kayıt sistemi yatırımlarının geri kazanımını hedefleyen organizasyonlar gerçekçi görülmektedir (Yomralıoğlu ve ark., 2003).

8.1.1. Kadastro 2014'ün gerekçeleri

7. FIG Komisyonu 1. Çalışma Grubunun yaptığı çalışmalar neticesinde Kadastro 2014'ün oluşturulma çalışmalarına neden olarak aşağıdaki gerekçeler sunulmuştur. Bunlar:

- Sürdürülebilir gelişmenin desteklenmesi ihtiyacı,
- Politik istikrarın oluşturulması,
- Kamu ve özel sektör çıkarların göz ardı edilen uyuşmazlıkları,
- Ekonomi desteği,
- Esneklik ve etkinlik ihtiyacı.

Sayılan bu gerekçeleri genel anlamda kısaca özetlersek; arazi üretilebilen bir varlık değildir. İnsan nüfusu artıkça arazinin kullanılabilirliğini ve arazi üzerindeki mevcut yasal hakların güvenilebilir olduğunu sorgulamak gerekmektedir. Bu sorgulamalar sonucunda sürdürülebilir arazi politikalarının istikrarlı bir politik anlayışla düzenlenmesi, arazi üzerindeki yasal hakların güvenilebilirliğinin kadastral sistemler ile sağlanması, bu sistemlerin maliyeti ve sonrasında yapılacak hizmetlerin hızlı, verimli ve az maliyetle yapılması gerektiği sonucuna varılır. Bu sonuca, işlemlerin tek elden bir kurum tarafından yürütülerek kurulacak kadastral sistemlerin açık, güvenilir, verimli bir bilgi yapısını barındırması ile varılabilecektir (Yomralıoğlu ve ark., 2003).

8.2. Kadastro 2023

Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunun (1923) hemen ardından başlayan kadastronun, Cumhuriyetin 100. kuruluş yıldönümüne kadar (2023) ülke genelinde tamamlanması ve bugüne değin üretilen ve bundan sonra üretilecek olan kadastro ve tapu sicili verilerinin, çağdaş çok amaçlı kadastro temelinde bilgisayar destekli yürütümünün gerçekleşmesi hedeflenmiştir. Bu nedenle, Türkiye Kadastrosunun, "Kadastro 2023" olarak adlandırılabilecek bir reforma gereksinmesi vardır. Cumhuriyetimizle yaşıt olan kadastro faaliyetlerinin, Cumhuriyetimizin 100. yılında çağdaş gelişmelerle kaynaşmış bir yapıya kavuşturulması en önemli hedef olarak görülmelidir (Irak, 2010).

HKMO'nun, Kadastro 2023 Raporundaki hedefleri;

1) Ülkemizde uygulanmakta olan kadastro, kamu kurumlarının ve vatandaşların beklentilerini karşılamaktan uzak olmakta, ayrıca çağdaş ülkelerin bu konularındaki tanımlarından da giderek uzaklaşmaktadır. Bu nedenle, kadastronun "çok amaçlı çağdaş kadastro" olarak yeniden tanımlanması gerekmektedir. Çağdaş çok amaçlı kadastro;

• Yalnızca kişilerin değil kamunun taşınmazlarını da güvence ve denetim altına alan,

• Kamu ve toplum yararına bir mülkiyet anlayışından kaynaklanan,

• Ülkenin doğal kaynaklarının korunmasını ve uygun kullanımını amaçlayan,

• Ülke-bölge ve kent ölçeğinde planlı kalkınma için gerekli verileri kullanıma ve işlemeye hazır bulunduran,

• Merkezi yönetimin ve yerel yönetimlerin gereksinim duydukları bilgileri kapsayan,

• Teknolojik gelişmeleri jeodezi uygulamalarına uyarlayan,

• Ayrıntılı mekansal bilgi sistemlerinin kurulmasına temel olan, verilerin güncel tutulmasını ve sürekli akımını sağlayan,

• Dinamik ve sistemli bir süreç,

olarak algılanmalıdır.

2) Çağdaş çok amaçlı kadastro sistemine geçebilmek için, başta 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu olmak üzere çok sayıda yasayla bunlara dayalı olarak çıkartılan tüzük ve yönetmeliklerde de değişikliklerin yapılması gerekmektedir. Bu çalışmayla eş zamanlı olarak kadastro yasasının yeni baştan ve sonsuz kadastro hedeflerine uygun

biçimde yeniden ele alınmasını düzenleyen yaklaşımla hazırlanması gerekmektedir. Kadastro olgusuna yaklaşırken;

•Ülkemizde izlenecek kadastro politikasını,

•Türk hukuk sisteminin kadastroya ve mülkiyete bakışını,

•Devletin yeniden yapılandırılması bağlamında kurumun örgütsel konumlanışını,

•Yenileme konusunu ve ikinci kadastroyu,

• Kadastro Bilgi Sistemini,

• Kurum çalışanları ve teknoloji altyapısını,

• Standartları,

• Hizmet anlayışını, birlikte bir bütün olarak değerlendirmek ve üzerinde çağdaş düşünceler oluşturmak gereği vardır.

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41 inci maddesi ile 2859 sayılı Yenileme Kanunu daha önce kadastro yapılan yerlerdeki haritaların teknik olarak yetersiz kalması, eksikliğinin görülmesi veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun şekilde göstermediğinin belirlenmesi durumunda hataların giderilerek haritaların sağlıklı duruma getirilmesinde yetersiz kalmaktadırlar. Bu nedenle, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22 inci maddesinde yer alan istisnai durumlar dışındaki "ikinci kadastro yapılamaz" hükmünün değiştirilmesi de içinde olmak üzere yenileme konusundaki yasal düzenleme seçeneklerini tartışmak gerekmektedir.

Kurumun hizmet alımı konusunda serbest çalışanlardan daha geniş boyutlarda yararlanmasını hedefleyen bir yasal altyapının kurulması gerekmektedir. Bu amaçla, lisanslı ölçme bürolarının kuruluş ve çalışma esasları belirlenmelidir (HKMO, 2003).

3) Harita ve kadastro sektörünün, dolayısıyla TKGM'nün yeniden yapılandırılması konusunun ele alınması ve gerçekleştirilmesi zorunludur.

• Tapu ve kadastro çalışmalarındaki görevlerin ve yetkilerin dağılımının yeniden düzenlenmesi zorunludur. Merkezde toplanan yetki ve sorumlulukların bölge müdürlüklerine ve müdürlüklere aktarılması gerekir.

• Yapının özellikle kadastroda yenilemenin ve yaşatmanın gelecekteki en önemli görev olacağını gözeten bir yaklaşımla gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

• Serbest çalışan müelliflerden ya da diğer kuruluşlardan hizmet alımı yöntemlerini de gözeten bir yapılanma olmalıdır.

• Kurumun yeniden yapılanması, günümüzün çağdaş teknolojilerinden en etkin düzeyde faydalanmayı esas alan ve bu teknolojilerin kullanılması konusunda gerekli düzenlemeleri yapacak şekilde olmalıdır.

• Hizmet içi eğitimin sistematik kurallı, sürekli ve sertifikasyona dayalı olarak modellenmesi, görev ve yetki dağılımlarında bu eğitime katılımın temel alınması sağlanmalıdır (HKMO, 2003).

4) Kadastro çalışmalarının büyük bölümünün ülke nirengi ağına dayalı yapılmadığı bilinen bir gerçektir. Kırsal alanlarda ilk uygulamaların ise grafik veya foto plan olarak gerçekleştirildiği bilinmektedir. Bütün bunların yaratığı sorunlar, günümüzde de aşılamamıştır. Bu nedenle, kadastro çalışmalarının ülke jeodezik ağlarına dayalı olarak yapılması zorunludur. Bu amaçla, TUTGA'nın sıklaştırılması ve detay ölçülerine altlık oluşturacak duruma getirilmesi gerekmektedir. Yeni tüm çalışmalar TUTGA temelinde yürütülürken, eski çalışmaların, yerel ağlara dayalı olarak üretilen altlıkların TUTGA ile ilişkilendirilmesini sağlayacak çalışmalar yapılmalıdır. Kadastro sistemine alınacak tüm verilerde ve üretilecek bilgilerde standart birliğinin sağlanması gerekmektedir. Bunun içinde uluslararası mekânsal veri standartlarının kurumun yasal altlıklarında tanımlanması gerekir (HKMO, 2003).

Var olan bilgilerin sistem standartlarına dönüştürülmesi, dönüşümü yapılamayacak olanların eksikliklerinin tamamlanması, güncellenmeleri ve gerekiyorsa yenilenmeleri, yeni bilgilerin tanımlanan yeni sistem standartlarında toplanması, sistemin güncel tutma faaliyetini yerine getirecek biçimde işletilmesi ancak yaşatılan bir jeodezik ağ temelinde sağlanabilir.

5) Ülke kadastrosuna yeni açılımlar ve boyutlar getirilirken, ülkemizde ve çağdaş ülkelerde bu konuda yapılan çalışmalardan yararlanılmalıdır. Bu nedenle, uluslararası alandaki gelişmeleri sürekli izlemek, HKMO'nun birikimlerini değerlendirmek, Devlet Planlama Teşkilatı'nın (DPT) Harita ve Kadastro Komisyonu raporlarında belirtilen hedeflerini dikkate almak, bilim insanlarının yapmış oldukları bilimsel çalışmalardan faydalanmak, FIG'in Kadastro 2014 Projesini göz önünde tutmak, en uygun sonuçların elde edilmesinde yararlı olacaktır.

9. TÜRKİYE'DE HARİTA-TAPU-KADASTRO SEKTÖRÜ

9.1. Harita-Tapu-Kadastro Sektörünün Tanımı

"Harita-Tapu-Kadastro Sektörü" deyimi, planlı kalkınma dönemine girdiğimiz ilk yıldan itibaren kullanılmaya başlanmıştır. Avrupa Birliği'ne tam üye olarak katılma sürecinde olan ülkemizde, yatırım hizmetlerinde alt yapıyı oluşturan ve tükenir kaynaklarımızdan olan topraklarımızın planlaması, verimli kullanılması ve gelecek nesillere aktarılmasında harita-tapu-kadastro sektörünün hizmetleri önem arz eder.

Harita-Tapu-Kadastro sektörü; ülke kalkınma planlarının uygulanabilmesini hedefleyen, mülkiyet hakkına hitap eden bilgilerin teknolojinin sunmuş olduğu imkanlar çerçevesinde bilgi sistemlerinin oluşturulmasını sağlayan ve mühendislik-mimarlık projelerinin uygulama altlıklarının oluşturan her daim canlılığını koruyan bir sektördür.

Sektöre genel çizgileriyle bakıldığında, mevcut ve doğacak taşınmaz malların akit ve tescil işlemlerini üstlenen bir tapu, ona bağlı bir tapu fen; taşınmazları kadastrolayan bir kadastro, imar faaliyetlerinin temel hizmeti olan halihazır harita ve parselasyon planlarının yapımını üstlenen İmar Kuruluşları görülür.

Ülkemizde Harita Genel Komutanlığı (HGK), Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), İller Bankası Anonim Şirketi (İlBank), Belediyeler, Karayolları Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, İl Özel İdareleri gibi birçok kamu kurumunun yanında özel sektör tarafından da temel harita çalışmalarına ilişkin faaliyetler yürütülmektedir (url 3).

Ayrıca, başkanlığı HGK tarafınca yürütülen;

- Bakanlıklar Arası Harita İşlerini Planlama ve Koordinasyon Kurulu (BHİPK),
-Türkiye Ulusal Fotogrametri ve Uzaktan Algılama Birliği (TUFUAB),
-Türkiye Ulusal Jeodezi ve Jeofizik Birliği (TUJJB),

gibi ulusal örgütler de harita-tapu-kadastro sektörünü doğrudan etkilemektedir.

9.2. Harita-Tapu-Kadastro Sektöründe Mekansal Veri Üretimi Yapan Kurum ve Kuruluşlar

9.2.1. Harita Genel Komutanlığı

657 sayılı Kuruluş Kanununa göre, savunma ve kalkınma amaçlı topografik harita ve harita bilgilerinin üretiminde sorumlu ve yetkilidir.

9.2.2. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Yasalarla belirlenmiş olan; taşınmaz mallarla ilgili akitler ve her türlü tescil işlemini yapmak, tapu sicillerinin düzenlenmesi için temel prensipleri tespit etmek, tesis kadastrosu yaparak taşınmazların hukuki ve teknik durumlarını belirlemek ve bunları güncel tutmakla ve mekansal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmakla görevlidir (url 5).

9.2.3. İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü

Kurumların ve özellikle de yerel yönetimlerin istemleri üzerine harita, plan, proje, keşif ve etütleri yapmak veya yaptırmak, toplu olarak yapılmasında fayda bulunan hizmetleri, kurum ve yerel yönetimlerin maddi ve teknik imkansızlıklar nedeniyle yerine getiremediği hizmetleri yerine getirmektir.

9.2.4. Sektörde yer alan diğer kurum ve kuruluşlar

9.2.4.1. Yerel yönetimler

İmar ve parselasyon planları, su-kanalizasyon ve ulaşım gibi kentsel alt yapı, coğrafi ve kent bilgi sistemleri, çevre ve çevre sağlığı, temizlik ve katı atık, şehir içi trafik, defin ve mezarlıklar, ağaçlandırma, park ve yeşil alanlar, konut, turizm ve tanıtım gibi konuma dayalı hizmetlerini yapmaktadırlar.

9.2.4.2 Diğer kurum ve kuruluşlar

Kendi kuruluş kanunlarında belirtilen amaçlar doğrultusunda planlama ya da kamulaştırma gibi özel amaçlı harita üretimleri yapmakla birlikte diğer kurumsal faaliyetlerini yürütmekle görevlidirler. Ülkemizde otuzdan fazla kurum/kuruluş harita yapım hizmetini gerçekleştirmektedir.

9.2.4.3. Özel sektör

Kurum/kuruluş ya da özel kişilerin taleplerine bağlı olarak,

• Çizgisel veya sayısal formda kadastral haritalar,

• Kırsal veya kentsel arazi veya arsa düzenlemeleri,

• Yer kontrol noktalarının tesisi, ölçüsü ve hesabı,

• Tescile konu olan harita ve planların üretimi,

• Deformasyon ölçmeleri, plankote, hidrografik ölçmeler, konum belirlemeleri,

• Yeraltı ve teknik altyapı tesis ölçmeleri,

• Her türlü mühendislik projelerinin aplikasyonu,

• Kamulaştırma,

• Köy yerleşim planları ve/veya haritaları,

• Bilgi sistemlerinin kurulumu ve işletilmesi çalışmaları,

yapılmaktadır.

Geçmişte kurum ve kuruluşlar görevleri kapsamındaki üretimleri kendi olanaklarıyla yapmış olsalar da, günümüzde hemen hepsi bu hizmetleri özel sektöre yaptırma yöntemini tercih etmektedirler. Disiplinler arası projelerin her geçen gün arttığı ve teknolojik gelişmelerin tüm meslek disiplinlerini önemli ölçüde etkilediği bir ortamda konuma dayalı bilgilerin toplanması, arşivlenmesi ve paylaşımında yoğun görev harita-tapu-kadastro sektörü ve çalışanlarına düşmektedir.

9.3. Harita-Tapu-Kadastro Sektöründe Faaliyet Yapan Kurumlar ve İşlevleri

Arazi politikalarının hayata geçirilmesi, arazi faaliyetlerini yürüten kurumlar tarafından gerçekleştirilmektedir.

Bugün ülkemizde araziye yönelik faaliyet gerçekleştiren kurumlar, Başbakanlık ve farklı Bakanlıkların "Ana Hizmet Birimleri", "Bağlı Kuruluşları" veya "İlgili Kuruluşları" olarak hizmet vermektedirler. Merkezi İdaresi genel müdürlükler şeklinde yapılandırılmış olan kurumların büyük bir bölümü taşra teşkilatı, bölge ve il müdürlüklerinden oluşmaktadır.

Arazi faaliyetlerinin hangi kurumlar tarafından yürütüldüğüne ve bu yapının etkinliğine bütüncül bir bakış sağlayabilmek amacıyla, "Kurumlar ve Arazi Faaliyetleri Matrisi" oluşturulmuştur (Çizelge 9.1). Bu bağlamda, ilk olarak, mevzuatın incelenmesiyle tespit edilen arazi faaliyetleri sınıflandırılmıştır. Daha sonra ise, her bir kurumun yürüttüğü arazi faaliyetlerine karşılık gelen kutucuk işaretlenmiştir. Ortaya çıkan matriste, ülkemizde aynı nitelikli faaliyetlerin birçok farklı kurum tarafından gerçekleştirildiği açıkça görülmektedir. Sadece üç faaliyet alanında tek bir kurumun sorumluluğu bulunurken, diğer faaliyetleri yürüten kurum sayısı 2 ile 21 arasında değişmektedir (Çete ve Yomralıoğlu, 2009).

Çizelge 9.1. Kurumlar ve araziye yönelik faaliyetleri matrisi (Çete ve Yomralıoğlu, 2009)

KURUMLAR \ FAALİYETLER	Harita Yapımı	Kamulaştırma	Çevre ve Toprak Koruma	Taşınmaz Değerlemesi	Planlama	Altyapı Hizmetleri	İskân Düzenleme	Hazine Arazilerinin İdaresi	Madenlerin İdaresi	Arsa ve Konut Üretimi	Kadastro	Ormanların İdaresi	Tarihi Varlıkların İdaresi	Toplulaştırma	Gecekondu Önleme	Tapu Sicili	Vakıf Taşınmazlarının İdaresi	Kıyı Yönetimi	TOPLAM FAALİYET SAYISI
Belediye	■	■	■	■	■	■	■	■		■			■		■				11
İl Özel İdaresi	■	■	■	■	■	■	■						■	■					9
Tarım Reformu GM*	■	■	■	■	■		■	■		■				■					9
Devlet Su İşleri GM	■	■	■	■		■	■				■			■					8
Toplu Konut İdaresi	■	■		■	■	■	■			■					■				8
Orman GM	■	■	■	■				■	■			■							7
Afet İşleri GM	■	■			■	■	■			■				■					7
BOTAŞ GM	■	■	■	■	■	■	■												7
Karayolları GM	■	■	■	■		■					■								6
Teknik Araştırma ve Uygulama GM	■	■		■	■					■								■	6
Tapu ve Kadastro GM	■			■				■			■					■			5
İller Bankası GM	■	■	■		■	■													5
Türkiye Kömür İşletmeleri	■	■	■	■					■										5
Vakıflar GM		■		■									■				■		4
Orman - Köy İlişkileri GM		■	■	■								■							4
Maden İşleri GM	■	■	■						■										4
Tarımsal Üretim ve Geliştirme GM	■	■	■					■											4
Kültür Varlıkları ve Müzeler GM		■	■		■								■						4
GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı	■				■	■													3
Yatırım ve İşletmeler GM		■	■		■														3
Maden Tetkik Arama GM	■		■						■										3
TEDAŞ GM		■		■							■								3
Özelleştirme İdaresi	■			■	■														3
Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı	■		■						■										3
Valilik				■	■														2
Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü GM			■									■							2
Doğa Koruma ve Milli Parklar GM			■									■							2
Petrol İşleri GM		■							■										2
ÇED ve Planlama GM			■		■														2
Yapı İşleri GM	■				■														2
Harita Genel Komutanlığı	■																		1
Milli Emlak GM								■											1
Tarım Kredi Koop. Merkez Birliği GM				■															1
Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu		■																	1
Çevre Yönetimi GM			■																1
Sermaye Piyasası Kurulu				■															1
TOPLAM KURUM SAYISI	21	21	20	18	15	9	7	6	6	5	4	4	4	4	2	1	1	1	

9.4. Harita-Tapu-Kadastro Sektörü Kime Hitap Eder?

Ülke kalkınması ve savunması ile yatırım ve mühendislik hizmetlerinin gerçekleştirilmesi açısından ayrı bir önem taşıyan harita-tapu-kadastro sektörü; toprağın getirisinden ve kullanımından fayda sağlayan her gerçek ve tüzel kişiye hitap eder. Şöyle ki, yatırımların yapılabilmesi ve proje üretilebilmesi için bu sektörünün üretimlerinden yararlanılır (url 5).

Kaynakların en uygun şekilde kullanılması, mühendislik projelerinin geometrik sonuçlarının çeşitli biçimlerde tanımlanması, ekonomi, yönetim ve planlama gereksinmeleri için kentsel ve kırsal gelişme alanlarında toprağa ve alt yapıya ilişkin verilerin belirli bir sistem içinde toplanması, güncelleştirilmesi ve hizmete sunulmasını sağlayan harita-tapu-kadastro hizmetlerinin çağdaş bir yaklaşımla sürdürülmesini gereklidir. Böylece hitap ettiği alan genişler ve ekonomik ve mühendislik yatırımlarının artması sağlanır. Ayrıca, devletin kalkınma politikalarında önemli arz eder.

9.4.1. Hizmet gruplarının tanımı

9.4.1.1. Harita hizmetleri

Büyük ölçekli haritalar (1/5000 ve daha büyük) taşınmaz mal ve orman kadastrosundan toprak ve tarım reformu uygulamasına, imar planlarının yapım ve uygulamasından, arsa ve arazi düzenlemesi çalışmalarına ve ulaşım, sulama, kurutma, baraj, maden arama-işletme vb. gibi toprağa ilişkin tüm mühendislik işlerinin tasarım ve uygulama projelerine kadar pek çok alanda düzenleyici bir rol oynar ve bir temel oluşturur. Ayrıca bu haritalar devletin yönetim, planlama ve kontrol için vazgeçilmez yardımcı araçlardır.

Ülkemizde değişik yöntem ve teknoloji kullanarak büyük ölçekli harita üretimi halen devam etmektedir. Ancak çok sayıda ve farklı hizmetin haritaya olan gereksinimleri pek çok kurumu harita üretmeye zorlamıştır. Böylece aynı yerin değişik amaçlarla değişik veya aynı ölçekli, haritalarıyla karşılaşmak mümkün hale gelmiştir. İlk anda sorun çözümlenmiş olarak gözükmüş ancak konuya gereken önem verilmemiştir.

Haritanın da bir temele dayanması zorunluluğu ve ülke düzeyinde bir bütün oluşturması gereği anlaşılmamış ve çağdaş harita teknolojisi yeterince uygulanamamıştır. Bunun sonucu olarak da kentlerin ve kentlerin gelişme bölgelerinin haritalanmasında yeterli hız sağlanamadığından, imar planları ya hiç yapılamamış, ya uygulanamamış ya da gelişigüzel zamanda ve biçimde değiştirilerek çarpık kentleşme örnekleri ortaya çıkmış, belediye alt yapı hizmetlerinin yerine getirilmesinde önemli güçlüklerle karşılaşılmıştır. Ayrıca farklı kurumlar tarafından yapılan haritalar arasında bağlantı ve süreklilik sağlanamadığından, bazı alanların haritaları mükerrer yapılmış; bir amaç için yapılan harita, içeriği baştan planlanmadığından başka bir amaçla kullanılamamış, bunlar teknik sorunlara ve kaynak israfına neden olmuştur.

Özet olarak, büyük ölçekli haritaların üretiminde; kurumlar arasında işbirliği, organizasyon, amaç ve teknoloji birliği sağlanamadığından, haritaya bağlı hizmetler ya aksamış ya pahalı olmuş ya da hiç gerçekleşmemiştir.

Harita-tapu ve kadastro sektörünün temel kullanıcısı, alt yapısını sağlayan ve üreten kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'dür. Bu sektörün 3 dalında hizmet veren ve kontrol aşamasında da bulunan bir kurumdur (url 5).

9.4.1.2. Tapu hizmetleri

Başlangıçta, avcılık ve madencilikle yaşamlarını sürdüren insanların toprağı işlemeyi öğrenmeleri göçebe toplumdan yerleşik hayata geçilmesi sonucunu doğurmuş ve insanların işledikleri topraklara sahip olma düşüncelerini ortaya çıkarmıştır. Diğer bir ifadeyle, insan toprak ilişkileri ve toprağa sahip olma istek ve ihtiyacı devlet hayatından önce başlamıştır.

Devletlerin kuruluşu ile birlikte insanların yaşamında çok önemli bir yeri olan toprakla ilişkileri, toplumsal barış ve sosyal düzenin sağlanması amacıyla düzenlenerek, belirli yazılı kurallara bağlanmıştır. Esasen, insanların düşünce ve çabaları sonucu elde ettikleri birikimleri güven altına alma ve geleceğe aktarma ihtiyacı, mülk edinme isteğini ortaya çıkarmış ve bu istek tarihi gelişimin esas unsurlarından birini oluşturmuştur.

Tapu hizmetlerinin kapsamının belirlenmesi için bu hizmetleri akde yönelik hizmetler, tescile yönelik hizmetler, arşive yönelik hizmetler ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına yönelik hizmetler olarak dört ana başlık altında toplamak mümkündür.

9.4.1.3. Kadastro hizmetleri

Kadastro toprak-insan ilişkilerini düzenleyen bir hizmet kurumudur. Kadastronun esas görevi, mülkiyet yapısını tespit ederek teknik esaslara bağlamaktır. Bunun yanında kadastro ürünlerinden, ekonomik projelerin planlanmasında, hukuki problemlerin çözümünde, tarımsal faaliyetlerde, orman ve mera arazilerinin tespitinde, kentsel arazi kullanımının planlanmasında, hazine ve kamu mallarının belirlenmesinde, bilimsel araştırmalarda, istatistikte birinci derecede yararlanılır. Kadastro bu görevleri yaparken tapu bilgileri ile harita bilgileri arasındaki ilişkiyi kurar.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasal bir hukuk devletidir. Ülkemizde taşınmaz mal mülkiyeti Anayasa ve yasalarla koruma altına alınmış kutsal bir haktır. Bir hakkın korunabilmesi ve kullanılabilmesinin temel şartı sınırlarının belirlenmiş olmasıdır. Sınırsız hiçbir hak yoktur. Ülkemizde Medeni Kanun ile belirlenen ayni hakların varlığı Tapu Sicili ile belirlenirken, nicelikleri de kadastro ile tespit edilmektedir. Kadastro sırasında hiç tapuya kaydedilmemiş taşınmaz malların yanı sıra, tapulu taşınmazların da ölçülmesi ve teknik tanımlanması yapılmaktadır. Bu nedenle, kadastro ile taşınmaz malların bir nevi nüfus kayıtları tescil ve tesis edilmektedir.

Kadastro hizmetleri ve ürünlerinden, aşağıdaki konularda doğrudan ve dolaylı olarak faydalanılmaktadır:

• Özel ve tüzel kişilerin mülkiyetindeki taşınmaz malların sahiplerinin, sınırlarının, yüzölçümlerinin, üzerindeki mütemmim cüz ve teferruatların, mülkiyetten başka diğer ayni hakların ve arazilerin yükseklik modellerinin belirlenmesi;

• Arazi ve her türlü taşınmaz mal mülkiyetine yönelik tecavüzlerin giderilmesi ve anlaşmazlıkların çözümü davalarının aydınlatılması;

• Tarım arazilerinin azami verim elde edilebilecek biçimde planlanması ve düzenlenmesi;

• Tarımsal üretim planlama ve rekolte tahminlerini zamanında ve gerçekçi bir biçimde yaparak, önceden depolama, işleme, nakletme ve pazarlama gibi tedbirlerin alınmasına yardımcı olma;

• Kamulaştırma çalışmalarında öncelikle kullanılma;

• Orman alanlarının belirlenmesi ve koruma altına alınması;

• Mera, yaylak ve kışlak arazilerinin belirlenmesi ve gayesine uygun bir biçimde kullanılmalarının sağlanması;

• Toprak erozyonunun önlenmesi için arazilerin mülkiyet durumunun belirlenmesine bağlı olarak sahipsiz yerlerin hızla ağaçlandırılması;

• Vakıflar, belediyeler ve diğer kamu kurumlarına ait taşınmaz malların belirlenmesi ve işletilmesinin temini;

• Kent arazilerinin ve kent alanlarına yeni katılan arazilerin planlanması ve gecekondulaşmaya meydan verilmemesi;

• Çarpık kentleşmelerin ve yapılaşmaların engellenmesi;

• Yerel yönetimlerin emlak, çevre ve temizlik vergilerini eksiksiz, adaletli ve düzenli bir biçimde toplayabilmelerine yardımcı olunması;

• Kentsel altyapının belirlenmesi ve çevreye zarar vermeyecek biçimde hizmete sunulmasının sağlanması;

• Mülkiyet arazileri üzerinden geçen elektrik, PTT, doğal gaz, kanalizasyon vb. altyapı tesisleri için irtifak kurulması ve uygun bedel tespitine katılma;

• Bölge kalkınma planlarının yapılması ve uygulanması;

• Her çeşit bayındırlık yapı ve faaliyetlerinin planlanması ve yerine uygulanması;

• Taşınmaz mallarla ilgili her türlü istatistik bilgilerin toplanması ve başta bilimsel araştırmalar olmak üzere birçok kullanıcıya sunulması;

• Günümüzde temel bir ihtiyaç haline gelen ve başta yerel yönetimler olmak üzere birçok özel ve tüzel kişi ve kurumların ihtiyacı olan bilgilerin bulunacağı Coğrafi Bilgi Sistemi'nin alt yapısının oluşturulması;

9.5. Harita-Tapu ve Kadastro Sektörünün Kalkınma Planındaki Yeri ve Önemi

Harita ve kadastro sektörü deyimi planlı kalkınma dönemine girdiğimiz ilk yıldan itibaren kullanılmaya başlanmıştır. Kalkınma programlarında, yıllık programlarda sektörle ilgili kesin tanım bulunmamasına karşın, yapılan değerlendirmelerde, harita-tapu ve kadastro işlemleri ile harita üretiminin kapsam içinde bulunduğu görülmektedir.

Önemli bir sektör olan harita-tapu ve kadastro, devletin kalkınma planları içerisinde büyük ve önemli bir yere sahiptir. Mühendislik, şehircilik ve alt yapı yatırımlarından büyük ölçüde fayda sağlamak için sektörün, günün teknolojisinin istediği ve sahip olduğu yapıya kavuşması gerekmektedir. Yaşadığımız coğrafyanın jeolojik, fiziki ve siyasi yapısı bunu öngörmektedir. Son yıllarda, özellikle güvenli

yaşam çevreleri oluşturmak devletin başlıca politikalarından biri haline gelmiştir. Bu yüzden de harita-tapu-kadastro sektörüne gereken önem verilmeli ve yatırımlar yapılarak güncelliğini kaybetmiş bilgi ve belgeler yenilenerek kullanışlı bir hale getirilmelidir. Bunun için de Devlet Planlama Teşkilatınca hazırlanan kalkınma planlarında harita-tapu-kadastro sektörünün çalışmalarını, sorunlarını ve gelecek yıllara ait hedefleri belirlemek amacıyla özel ihtisas komisyonları kurulmuştur.

Özellikle 7. Kalkınma Planından itibaren (1996-2001 yılları arası) bu sektörde değişimler yaşanmaya başlanmıştır. Uydu teknolojinin ülkemize girmesi sebebiyle harita ve harita bilgileri üreten ve tapu ve kadastro hizmeti veren kurumlarda büyük bir değişim ve gelişme yaşanmaya başlanmıştır. 8. Kalkınma Planında ise (2002-2006 yılları arası) kadastro çalışmalarının hızlandırılması ve özel sektörden faydalanılarak bitirilmesi amaçlanmıştır. Böylece mühendislik ve alt yapı projelerinin üretimi hızlandırılacaktır. Tapu hizmetlerinin ise günün teknolojisine uygun olarak bilgisayar ortamında yapılması ve arşiv hizmetlerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir. Harita hizmetlerinin ise tek bir yapıda üretim yapılarak farklı sistemler harita üretiminin yapılmasını engellemek, uzaktan algılama ve coğrafi bilgi sistemleri kullanılarak kaliteli işlerin yapılmasını, analizler ve sorgulamalar yapılmasını sağlamaktır.

Ancak 9. Kalkınma Planında bu sektör istediği kadar yer bulamamış olup, bu sektörün gelişmesi açısından negatif bir durumdur. Özellikle ülkemizde meydana gelen doğal afetler ve afet riski sebebiyle yapılacak mühendislik çalışmalarının önemi atlanmıştır. Yeni hazırlanacak olan 10. Kalkınma Planında ise tam olarak yer verilmemiş olsa da kentsel dönüşümün önemi anlaşılmış olup buna bağlı olarak sektörün yapması gerekenler için çalışmalar yapılması planlanmaktadır (Kalkınma Planı, 2014-2018).

9.6 Harita-Tapu-Kadastro Sektöründeki Sorunlar

Ülkemizdeki harita-tapu-kadastro sektörü, ilk bakışta anlaşılması güç karmaşık bir hizmet alanını oluşturmaktadır. Bu konuda alınabilecek tedbirler için, her şeyden önce durumun doğru olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Sektöre genel çizgileriyle bakıldığında, mevcut ve doğacak taşınmaz malların akit ve tescil işlemlerini üstlenen bir Tapu, ona bağlı bir Tapu Fen; taşınmazların geometrik ve hukuki durumlarını tespit eden ve mekansal bir altyapıya kavuşmasını sağlayan bir Kadastro, imar faaliyetlerinin temel hizmeti olan halihazır harita ve

parselasyon planlarının yapımını üstlenen, büyük ölçekli ve küçük ölçekli harita üretimini yapan ve mühendislik ve mimarlık projelerinin temelini oluşturan bir Harita sektöründen bahsedilebilir. Sektör gerek mesleki yapı ve gerekse yönetim açısından tutarlı bir bünyeye sahip değildir. Bu yüzden de sektörde bazı sorunlar ve problemler meydana gelmektedir. Bu sorunlar, çalışma yöntemlerini, üretim tekniklerini, bilgi ve belgelerin oluşturulması, saklanması ve arşivlenmesi konusunda ve ortaklaşa bir üretim yapılması konusunda ve eski çalışmaların güncellenmesi sırasında pürüzler çıkmasına sebep olmaktadır.

Sektörün üç temel parçası olan harita-tapu-kadastronun mevcut sorunları aşağıda ifade edilmiştir.

9.6.1. Harita hizmetlerinde sorunlar

Haritalar, kapsamı ve kalitesi güvenilir coğrafi belgeler ile alt yapı, taşınmaz mallar ve toprakla ilgili diğer ulusal ve yerel projelerin planlanmasında ve uygulanmasında çağdaş dünyanın vazgeçilmez araçları durumundadır. Kalkınmaya yönelik harita yapımı ve kullanımında ülke genelinde bir karmaşa gözlenmektedir. Harita ve kadastro hizmetlerini üreten, kullanan ve yararlanan Devlet Kuruluşlarından önde gelen bazıları aşağıdaki şekilde belirlenebilir.

a) T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı,
b) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü,
c) Harita Genel Komutanlığı,
d) İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü,
e) Orman Genel Müdürlüğü,
f) Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü¸
g) Karayolları Genel Müdürlüğü¸
h) Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü¸
i) Devlet Demir Yolları Genel Müdürlüğü¸
j) Maden Dairesi Başkanlığı,
l) Tarım Reformu Genel Müdürlüğü¸
m) Belediyeler,

Harita faaliyetlerinde bugüne kadar önemli gelişmeler sağlanmış ise de genelde bu hizmetler, hukuki kurumsal ve teknik anlamda bir dağınıklık içindedir. Çeşitli

amaç ve ihtiyaçlar nedeniyle ve farklı standartlarda, ayrı ayrı kurumlar tarafından birbirinden bağımsız çalışmalar yapılmaktadır.

Diğer taraftan sektörde faaliyet gösteren çeşitli kurum ve kuruluşların kendi kuruluş kanunlarına istinaden, ihtiyaç duydukları harita ve harita bilgileri üretimini yapmakta; kendilerini yetkili görmeleri de bu karmaşanın diğer bir nedeni olarak gözlenmektedir.

Bu üretimlerin koordinasyon içerisinde yapılabilmesi için kurumların, 1991 yılında güncellenmiş Bakanlıklar arası Harita İşlerini Koordinasyon ve Planlama Kurulu Yönetmeliği ve 2005 yılında çıkarılmış olan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği kapsamında çalışmalarını yürütmeleri gerekmektedir.

Harita hizmetlerinde yaşanan başlıca sorunlar şunlardır;

- Örgütlenme yönünden sorunlar,
- Koordinasyon sorunları,
- Teknoloji kullanımında görülen sorunlar,
- Özel sektör teknik hizmetlerinden yararlanmada ortaya çıkan sorunlar,
- Verilere ulaşım, kullanım ve iletişimde ortaya çıkan sorunlar,
- Jeodezik amaçlı tesislerin yapımında görülen sorunlar,
- Eğitim sorunları,
- Toprak haritaları yapımında görülen sorunlar,
- Kentleşme ve kıyılardaki arazi kullanımında görülen sorunlar,
- Avrupa Birliği ile olan ilişkiler, vb.

9.6.2. Tapu hizmetlerindeki sorunlar

Tapu sicili, taşınmaz mal ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere, devletin sorumluluğu altında tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicildir. Tapu hizmetleri ise gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarından gelecek akit ve tescile yönelik mevzuata uygun taleplerin karşılanmasıdır.

Tapu sektöründe ve hizmetlerindeki sorunlar şunlardır:

9.6.2.1. Mevzuata ilişkin sorunlar

Tapu hizmetleri çok geniş kapsamlı bir mevzuat temeline dayanmaktadır. Başta Medeni Kanun, Tapu Kanunu, Borçlar Kanunu, Kamulaştırma Kanunu, İmar Kanunu,

Türk Ticaret Kanunu gibi temel kanunun yanı sıra pek çok mevzuat, içtihatlar ve doktrin tapu hizmetleri ile ilgilidir. Bu kadar kanun çeşitliliğinde tapu hizmetlerinin yürütülmesinde problemler çıkması ve aksaması çok doğaldır. Bunun engellenmesi için kanunların güncellenmesi ve zamanın şartlarına uygun bir yapıya gelmeleri sağlanmalıdır.

9.6.2.2. Personel ve eğitim sorunları

Tapu hizmetlerinin tam ve zamanında yürütülebilmesi için kalifiye ve mesleki alanda yetişmiş elemanların yer alması gerekmektedir. Sunulan tapu hizmetlerinin daha verimli olabilmesi için hizmet içi eğitimlere önem verilmesi gerekmektedir. Mevzuata hakim personel yetiştirilmelidir. İş akışının fazla olması nedeniyle Devlet tarafından uzman personel alımı yapılmalıdır.

9.6.2.3. Tapu bilgilerinin ve kayıtlarının güncellenmesinde ortaya çıkan sorunlar

Tapu bilgileri ve kayıtları TAKBİS Projesi kapsamında bilgisayar ortamına aktarılmış olup, taşınmazlara ilişkin tapu bilgilerine ulaşılabilmektedir. Ancak tapu kayıtlarının güncel olmayışı, kullanıcılar ile tapuda kayıtlı maliklerin farklı oluşu yapılan projelerde malik tespitinde problemler çıkmasına sebep olmaktadır. Vatandaşın bilinçlendirilmesi sağlanarak tapu bilgilerinin güncelliği konusunda gereken hassasiyeti göstermeleri gerekmektedir. Örneğin, 1960 yılında kadastro tespitine göre "Ali oğlu Mehmet" adına kayıt altına alınmış bir taşınmaz 2013 yılına malik bilgisi olarak çok da güncel ve doğru bir bilgi olduğu söylenemez. İntikal işlemleri yapılarak bugünkü kullanıcıların kim olduğunun belirlenmesine ihtiyaç vardır. Birden çok ve hisseli olan taşınmazlar özellikle kamu projelerinde maliklere ulaşılmasında sıkıntılara neden olmaktadır. Kentsel dönüşümde yaşanan en büyük sıkıntılardan biri de bu tapu bilgilerinin güncel olmayışları olacaktır.

Mülkiyet bilgilerinin bilgi sistemlerine aktarılmasında genelde bir sorun bulunmamaktadır. Karşılaşılan sorunlardan en önemlisi bilgilerin farklı ifadelerle tapu kütüğüne yazılmış olmasıdır. Bu bilgilerin standart hale getirilmesi gerekmektedir.

Kadastro bilgilerinde olduğu gibi tapu bilgileri de intikallerin yapılmaması, harici satış ve taksim nedeni ile güncelliğini yitirmiştir. Özellikle, kırsal alanlarda tapu

kütüğündeki malik ile gerçek malik başka başka kişilerdir. Bu durum, arazi projelerinin uygulanmasında büyük sorunlar yaratmaktadır. Ayrıca kadastrodan sonra meydana gelen ve sicile yansıtılmayan bu değişiklikleri re'sen sicile işlenmesine imkan veren bir yasa da bulunmamaktadır.

9.6.2.4. Mali sorunlar, yerleşme ve donanım sorunları

Yoğun işlem hacmi tapu hizmetlerin aksamasını ve personelin iş yoğunluğundan yıpranmasına neden olmaktadır. Ayrıca işin önemi ve sorumluluğu fazla olduğundan mali açıdan personelin desteklenmesi gerekmektedir. Tapu hizmetlerinin önemli olduğu düşünüldüğünde bu hizmetlerin sunulduğu ortamlarında gereken modernliğe ulaşması sağlanmalıdır. Hizmet akışını hızlandırmak için donanım açısından yeterlilik sağlanmalıdır.

9.6.3. Kadastro hizmetlerindeki sorunlar

Kadastro; mülkiyet hakkını tespit etmek ve hukuksal bir nitelik kazandırmak için ve taşınmaz malların geometrik durumlarının tespitini, ölçümünün yapılması çalışmasıdır. Yapılan bu çalışmaya istinaden haritalar oluşturulur ve mülkiyet durumları belirlenerek tapu siciline tescili sağlanır. Kadastro da başlı başına bir sektördür. Kadastro çalışmaları Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yürütülür.1912 yılında kadastro çalışmalarına Konya'da başlanmış, ancak Balkan Savaşı ve I. Dünya Savaşından dolayı çalışmalar yarım kalmıştır. Çalışmalar tekrarında 1920'li yıllarda başlamış, 2012 yılında tamamlanma durumuna gelmiştir (orman, mera, vb. sorunlardan ötürü yarım kalan 360 birim hariç). Bu yüzden de günümüze kadar birçok farklı yöntemle ve koordinat sisteminde kadastro altlıkları üretilmiştir. Bu da bir takım sorunlara neden olmuştur.

9.6.3.1. Tesis kadastrosunun tamamlanmasının uzun süre alması nedeniyle oluşan sorunlar

Tesis kadastrosu çalışmaları ilk olarak 1912 yılında başlamış ancak Osmanlı Devletinin Balkan Savaşı ve I. Dünya Savaşı girmesi bu çalışmaları durdurmuştur.

Çalışmaların randımanlı olarak tekrardan başlaması 1930'lu yılları bulmuştur. Bu dönemden günümüze kadar devam eden sürede çalışmalar %99 oranda tamamlanmış, geriye sadece çeşitli nedenlerle yarım kalan köyler kalmıştır. Çalışmaların bu kadar uzun sürmüş olması, yapılması planlanan mühendislik ve mimarlık projelerinin gecikmesine neden olmuştur. Bu kentsel dönüşümün ele alınmasını da geciktirmiştir. Ülke topraklarının tam olarak ayrılamamış olması da bir başka sorundur. Örneğin ne kadar orman arazisi var, bu orman arazileri içerisinde ne kadar 2/A ve 2/B alanları var tam olarak netleşmemiştir. Meralar ve tescil harici kalan yerlerinde belirlenmesi gerekmektedir.

9.6.3.2. Kadastro haritalarının güncelleme sorunları

Türkiye'de kadastro çalışmaları devlet tarafından sistematik olarak ve resen yapılmaktadır. Ancak kadastrodan sonra zeminde meydana gelen değişikliklerin ilgililerin talebi ile sicillere yansıtılması öngörülmüştür. Başka bir ifade ile zeminde ilgilileri tarafından fiilen gerçekleştirilen sınır değişiklikleri, yeni inşa edilen yapı ve tesisler, yeni açılan yollar vb. değişiklikler Tapu ve Kadastro Birimlerinden ilgilileri tarafından talep edilip gerekli işlemler yapılmadıkça (işlemle ilgili harç ve vergilerin ödenmesi, teknik işlemlerin ücret karşılığında serbest harita mühendislik bürolarına yaptırılması vb.) sicile yansıtılamamaktadır.

Zeminde meydana gelen değişikliklerin sicillere işletilmesi için ilgilileri işlem yaptırmaya zorlayan yasal bir zorunluluk da bulunmamaktadır. Bu ve benzer nedenlerle zaman içerisinde zemin-kadastro haritası ilişkisi bozulmuş ve haritalar zemini yansıtmamaya başlamıştır. Bu durum, tapu kadastro bilgilerini projelerinde kullanan kişi ve kurumlar açısından büyük bir sorun olmaktadır. Siciller, zemindeki mevcut durumu yansıtmadığı için bilgi sistemleri açısından darboğaz oluşturmaktadır (Çağlar, 2013).

9.6.3.3 Kadastro paftalarındaki sorunlar

Kadastro paftaların birbirinden farklı altlıklarda ve koordinat sisteminde üretilmiş olması yapılan ve yapılacak çalışmaları etkilemekte, güncelliği olmayan

eskimiş ve yıpranmış paftalar nedeniyle çalışmalar aksamaktadır. Günümüze kadar üretilmiş olan kadastro verileri, mevcut yapıları ile bilgi sistemlerine uyarlanacak nitelikte değildir. Tablo 9.1'de farklı koordinat sistemleri ve farklı üretim yöntemleri ile üretilen kadastro paftalarının 2010 yılına ait oranları görülmektedir.

Tablo 9.1. Kadastro Paftaları Koordinat Sistemleri ve Üretim Yöntemleri (TKGM 2010)

%Üretim Yöntemi	Pafta Sayısı	Oran
Sayısal	154008	29.5
Kutupsal	127118	24.4
Grafik	*91804*	*17.6*
Fotogrametrik	81334	15.6
Prizmatik	61271	11.7
Fotoplan	1782	0.3
Diğer	220	0.8
TOPLAM	**521537**	**100.0**

Koordinat Sistemi	Pafta Sayısı	Oran %
ITRF	26942	5,2
ED-50	286624	55,0
Lokal	110817	21,2
Koordinatsız	97154	18,6
TOPLAM	**521537**	**100,0**

Bu yüzden ilk olarak bu paftaların yenilenmesi gerekmektedir. Yenilenmiş kadastro paftaları ve projeleri sayesinde kullanışlı proje altlıkları oluşacaktır.

9.6.3.4. Arşivleme ile alakalı sorunlar

Üretilen kadastro bilgi ve belgelerine istenildiği zaman ulaşılabilmesi çok önemlidir. Bu yüzden de arşivleme olayına gereken önem verilmelidir. Günlük değişim gösteren kadastro taşınmazlarının paftalarında bu değişiklikler gösterilmeli, işlenmelidir. Bu sayede güncel ve kullanışlı olur. Ama uygulamalarda karşılaşılan en büyük sorunlardan biri de taşınmazlarda meydana gelen teknik değişikliklerin paftalarına işlenmemesi veyahut zamanında işlenmemesi güncellik durumundan o paftayı uzaklaştırır.

9.7. Türkiye'de Yapılan Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yaşanan Kadastro Sorunları

Günümüzden 40-50 yıl önce oluşturulmuş ve arşivin önemli bir bölümünü oluşturan grafik ve yarı grafik nitelikli kadastro bilgileri, "mülkiyete devlet güvencesi vermek" olarak belirlenen amacına uygun işlevi yerine getirmekten uzak olup, projelerin ve yatırımların çok yönlü beklenti ve gereksinmeleri karşısında yetersiz kalmaktadırlar. Kadastro, yaşayan ve süreklilik gerektiren bir hizmettir. Ancak, kadastro çalışmaları sonucunda üretilmiş bilgi ve belgelerin günümüzde teknik nedenlerle yetersiz kalması, toplumun sosyo-ekonomik yapısındaki dinamizme paralel olarak gelişen beklentilere cevap verememesi, günün koşullarına ve teknolojilerine uygun duruma getirilememesi karşısında, kadastro da kendisinden çok yönlü beklentilere cevap veremez duruma düşmüştür. Özetle, mevcut durum için şunlar söylenebilir:

- Kadastronun üretim dönemlerinde kullandığı alım yöntemlerinin çeşitliliği ve niteliğine bağlı olarak eldeki birçok belgenin geçerliliği veya kullanılabilirliği konusu tartışmaya açıktır.
- Üretilmiş belgelerde değişiklikleri izleme ve güncelleme işlemleri yapılamamıştır.
- Son dönemde üretilmekte olan belgelerde bile mülkiyet boyutunun dışında diğer tabaka bilgileri yetersiz kalmaktadır.
- Bu sorunların giderilmesine yönelik olarak hazırlanan 2859 sayılı Yenileme Kanunu, çerçevesinin çok dar olması sebebiyle çok kısıtlı oranlarda uygulanabilmiş ve beklentilere cevap verememiştir.
- Günümüzde, özellikle teknik boyutu ile yeni bir harita alımı veya bütünlemesi yapılmadan hemen hemen hiçbir bayındırlık çalışmasına altlık olabilecek nitelikte belge vasfına sahip değildir.
- Ülke kadastro sistemi etkileşimli olması gereken çevresel sistemlerle koordinasyonlu çalışmak yerine, diğer kamu kurumları gibi kendi dünyasının içerisinde faaliyetlerini sürdürmektedir.
- Tapu sicil kayıtları güncelliğini yitirmiştir. Bu durum kamulaştırma, toplulaştırma vb. projelerin uygulanmasında ve mekansal bilgi sistemlerinin kurulmasında büyük güçlüklerin yaşanmasına neden olmaktadır (İnam ve Çağla, 2007).

Kentsel dönüşüm alanlarında yaşanan kadastral problemleri dört ana başlıkta özetleyebiliriz:

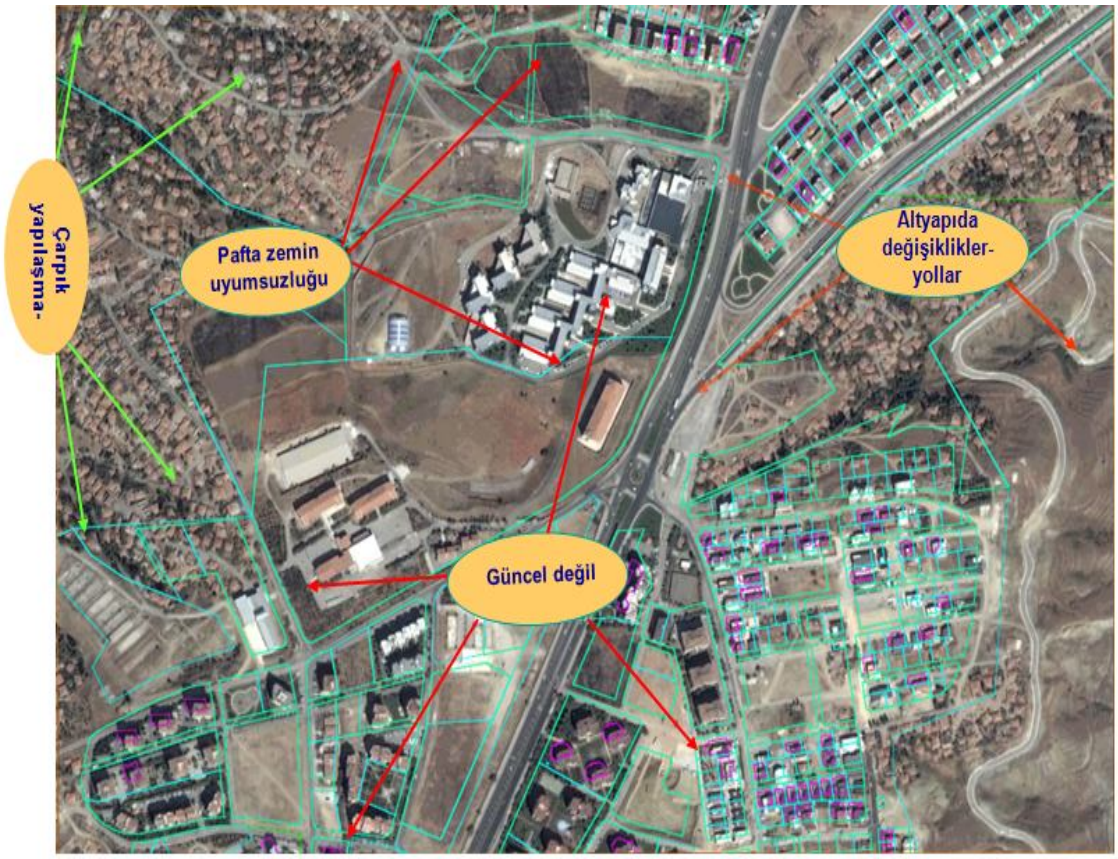
a. Teknik nedenlerle yetersiz kalma; paftanın yapım tekniğinin eski olması nedeniyle istenen hassasiyeti sağlamaması.

b. Uygulama niteliğini kaybetme; paftanın veya dayanağı bilgi ve belgelerin zemine uygulanma kabiliyetinin bulunmaması.

c. Veri eksikliği görülme; paftadaki bilgilerin okunamaz durumda olması ve bu bilgilerin orijinal belgelerinden de elde edilememesi.

d. Zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeme; taşınmazların paftadaki sınırları ile kadastro sırasında belirlenen ve zeminde değişmediği tespit edilen sınırları arasında hata sınırını aşan farkların bulunması, şeklinde ifade edilebilir.

Şekil 9.2'de sektörün yaşanan sorunlarından olan; nüfus yoğunluğundan dolayı oluşan çarpık yapılaşmalar, plandaki sınır ile zemindeki sınır uyumsuzluğu-fiziki farklılık ve arazi durumunun güncel olmayışı görülmektedir.



Şekil 9.2. Güncelleğini Yitirmiş Arazi Durumu

Mevcut yasalarla istenen sonuçların elde edilmesi mümkün görünmemektedir. Bu yasalar sadece teknik yönden iyileştirmeye imkan tanımakta, ilgilisinin talebi olmadan güncelleme yapmak mümkün olamamaktadır. Yasalardaki kısıtlamalar nedeniyle güncellemeler ve kadastrodan sonra oluşan hakların tespitinin yapılamaması, taşınmaz mal maliklerinin çalışmalara ilgisizliğine neden olmakta ve sağlıklı sonuçlar alınamamaktadır. Bütün bu sorunların çözümü; kadastro haritalarının teknik yönden yetersiz kaldığı, eksikliği görüldüğü, uygulama kabiliyetini kaybettiği ve zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği alanlarda -kadastrosunun yapımı sırasında kazanılmış haklar saklı kalmak koşulu ile- bilgi sistemlerine uygun güncelleme çalışmaları ile mümkün bulunmaktadır (Çay ve ark., 2005).

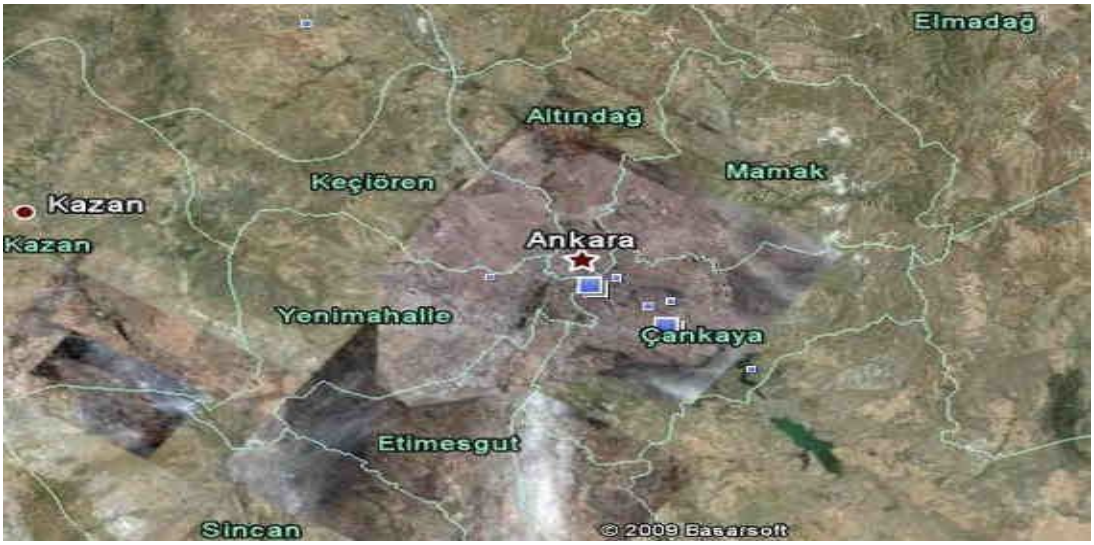
TKGM, kendisini yeniden yapılandıracak kaynakları üretme potansiyeli olan, yani tüketici olmayan bir kurumdur. Ülke kadastrosunun tamamlanması ile alım-satım, veraset intikal, emlak vergisi gibi harçların ve vergilerin daha da yüksek miktarlara ulaşması mümkün olacaktır. Kurumun çağdaş bir yapıya kavuşturulması sonrasında bu kaynakların kuruma daha iyi oranlarda katma değer oluşturmasına ihtiyaç vardır. Çünkü son 40 yıl içinde Türkiye bütçesinden tapu ve kadastro hizmetlerine ayrılan pay 4,5 kat azalmıştır. Buna karşın kadastro çalışmaları tamamlanan bölgelerden elde edilen tapu harçları, Türkiye'de kadastro hizmetlerine ayrılan payın 5 katından fazladır (url 5).

10. UYGULAMA

Bu çalışmada; Ankara İli, Altındağ İlçesi Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamalarından birisi olan, Aktaş Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve Altındağ Belediyesi tarafından uygulamaya konulan Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi değerlendirilecektir. Yüksek lisans tez çalışmasında örnek/pilot saha olarak kabul edilen bu kentsel dönüşüm projesinde "mekansal ve mülkiyet tabanlı veri altyapısı" analiz edilerek, çalışma sonucunda günceliğini kaybetmiş kadastro fen arşivi ve tapu sicil bilgilerinin yenilenmesi/güncellenmesi için kentsel dönüşüm uygulamalarının alternatif bir yöntem olup olmadığı; kentsel dönüşüm çalışmasının harita-tapu-kadastro sektörü için bir fırsat olup olamayacağı konusu irdelenecektir.

10.1. Uygulama Bölgesinin Tanıtımı

Ankara, Anadolu'nun en eski kentlerinden birisi olup; Altındağ ise, İç Anadolu Bölgesinde Ankara İline bağlı bir ilçedir ve 15847 ha yüzölçüme sahiptir. Altındağ İlçesi Ankara'nın ilk yerleşim alanıdır ve Ankara Ovası, Çubuk ve Akıncı Ovaları arasındaki engebeli arazide kurulmuştur. Doğusunda Elmadağ, kuzeyinde Çubuk, batısında Keçiören ve Yenimahalle, güneyinde ise Çankaya ve Mamak İlçeleriyle çevrilidir (Şekil 10.1). Keçiören, Yenimahalle ve Çankaya İlçelerine doğru düz, Mamak ve Çubuk yönünde ise orta yükseklikteki tepelerden oluşan bir arazi yapısına sahiptir. Şekil 10.2'de Altındağ İlçe sınırı görülmektedir.



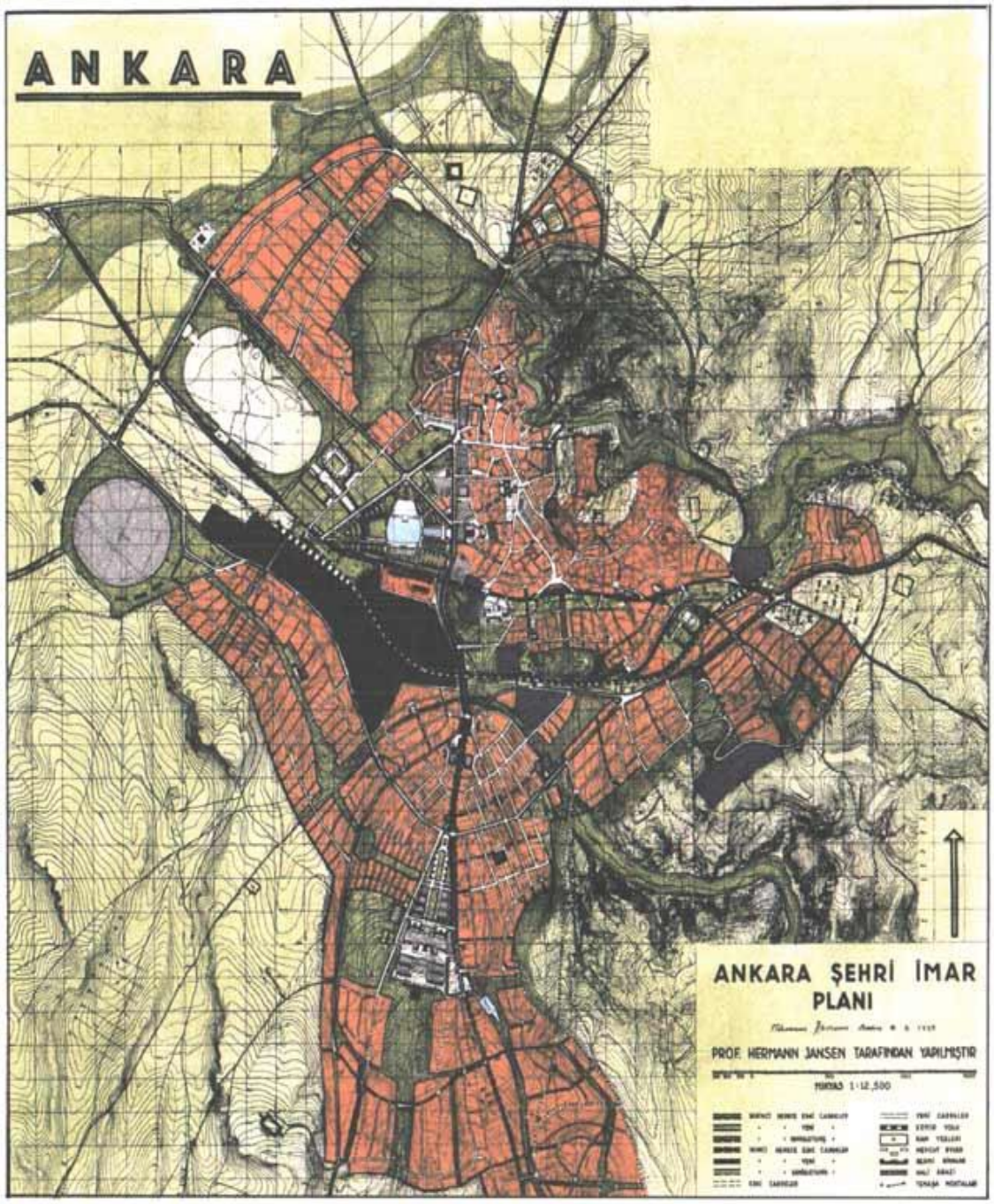
Şekil 10.1. Altındağ İlçesinin konumu



Şekil 10.2. Altındağ ilçe sınırı

Ankara ve çevresinde yapılan arkeolojik kazılar, Altındağ'ın gerçekten Ankara tarihi ile özdeşleştiğini kanıtlar. İlk Ankara yerleşimi bugünkü Kale çevresinde kurulmuştur. Günümüze kadar da Altındağ Ankara'nın merkezi olma özelliğini korumuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluş yıllarında, Kurtuluş Savaşı ve Cumhuriyetin kuruluş çalışmaları Altındağ'dan yönetilmiş ve tamamlanmış; Türkiye Cumhuriyeti'nin Büyük Millet Meclisi için Altındağ'da yer seçilmiştir (url 6).

Cumhuriyetin ilk yıllarında küçük bir Anadolu kasabası görünümünde olan Ankara, başkent oluşu ile birlikte hızlı bir kentleşme hareketine sahne olmuştur. İlk kentleşme hareketleri Altındağ'da başlamıştır. 1927'de planlı bir başkent için açılan uluslararası yarışmaya kadar kentleşme hareketleri plansız ve programsız bir gelişme göstermiştir. 1927'deki Jansen İmar Planında Ulus kent merkezi olarak seçilmiş, ticaret bu alanda toplanmıştır (Şekil 10.3). Yönetim merkezi için Bakanlıkların seçilmesi sonraki dönemlerde Ulus'un kent merkezi olarak gerilemesine sebep olmuştur. Ayrıca Altındağ İlçesi sınırlarında kalan Bentderesi ve Çubuk Vadisi için yeşil alan kullanımı getirmiş, ancak uygulanamamıştır. Ankara'da ilk gecekondu 1929 yılında Altındağ sınırları içerisinde Atıfbey Mahallesinde yapılmıştır.

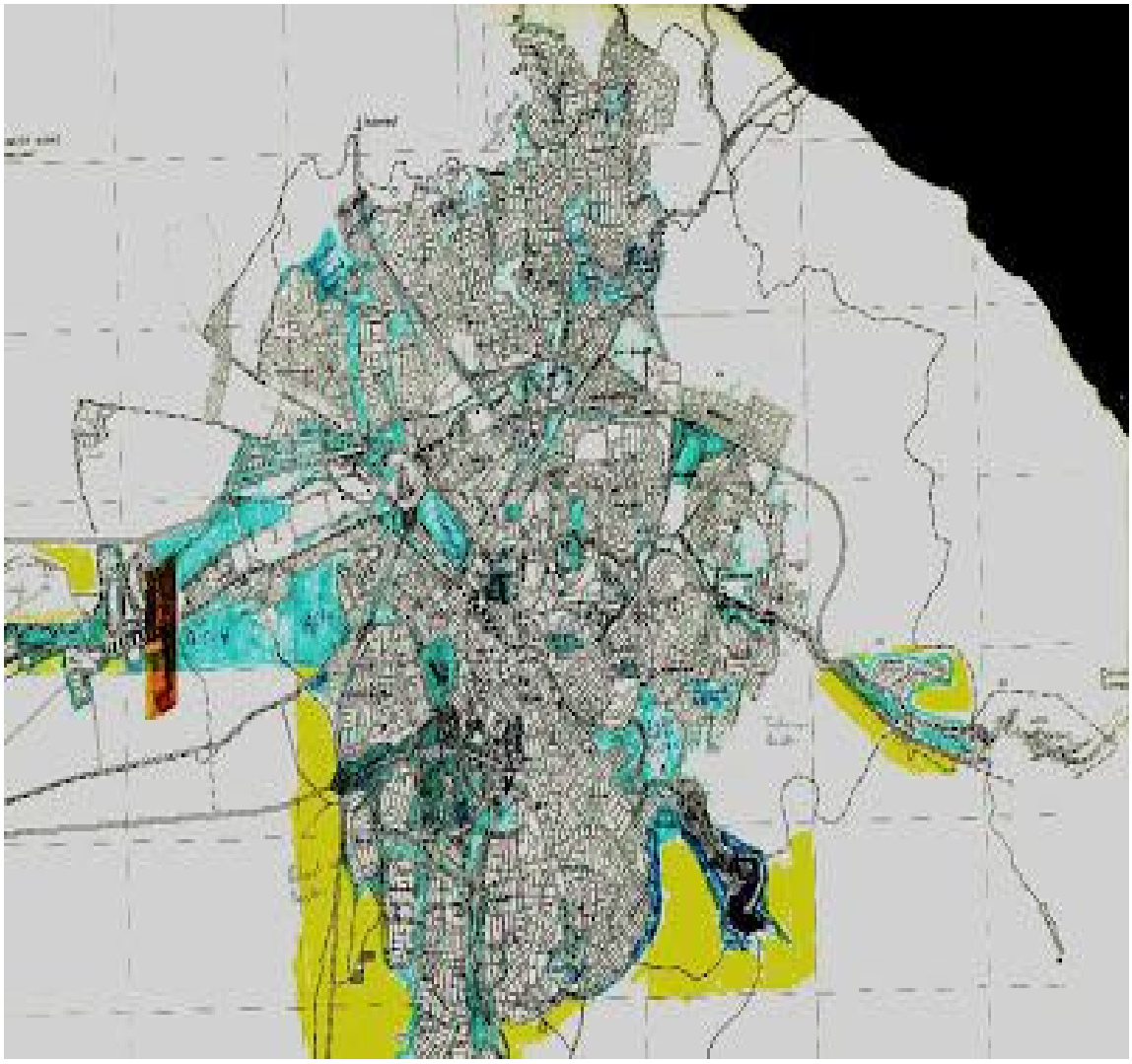


Şekil 10.3. Ankara şehir imar planı (Jansen Planı, 1927)

Ankara nüfusunun öngörülenden hızlı artışı, zaman içerisinde Jansen Planını yetersiz hale getirmiştir. Ülkenin her tarafından nüfus akını başlamış; gelen işçi, esnaf hatta memurlar plan dışı alanlarda kaçak inşaat yapımına girişmişlerdir. Bentderesi Bölgesindeki gecekondular da bu dönemde oluşmuştur.

Merkezi hükümetin 1950 yılında aldığı kararla kırlardan kentler göç hızlanınca, bu planda öngörülen nüfus da çok önceden aşılmıştır. Ankara kenti en çok göç alan kentlerden biri olmuş ve kırlardan kente iş bulmak amacıyla gelenler imarsız bölgelerde

yer seçmişlerdir. Altındağ İlçesindeki Aktaş, Hıdırlıktepe, Yenidoğan, Çalışkanlar gibi bugün hala üzeri gecekondu yapılaşma ile dolu alanlar, bu dönemde oluşmuştur **(**Akyol ve ark., 2013). 1957 yılında artık işlemeyen imar planı yerine yeni bir imar planı yürürlüğe konmuştur. Bu imar planı kentin büyük bir göç ve nüfus baskısı altında kaldığı bu dönemde açılan ulusal yarışmayı kazanan ve 1957 yılında onaylanan Yücel-Uybadin Planı olup, bu plan kentin gelişimi için yayılmayı kontrol etmeye çalışmıştır (Şekil 10.4).



Şekil 10.4. Ankara şehir imar planı (Yücel-Uybadin Planı, 1957)

1970'li yıllara gelindiğinde Ankara'nın nüfusu bir milyonu bulmuş, Yücel-Uybadin Planı da yetersiz kaldığından çarpık yapılaşma kentin her yönünü doldurmuştur. Bu yıllarda Siteler Küçük Sanayi Bölgesi'nin bugünkü yerinde

kurulmasıyla birlikte Altındağ İlçesi'nin kuzeyinde bulunan yeni dönem gecekondu mahallelerinin temeli atılmış olmuştur.

Altındağ İlçesinde yerleşim bölgeleri iki çeşit olarak nitelendirilebilir. Birincisi kent merkezinde, Ankara'nın ilk gecekondu yerleşim bölgesi olan Hıdırlıktepe, Atıfbey, Yenidoğan, Aktaş, Ulus ve Hacıbayram çevresinde bulunan alanlarıdır. İkincisi Samsun Yolunun kuzeyinde yer alan yoğun gecekondu alanlarının bulunduğu bölgelerdir (Hacılar, Ulubey, Battalgazi, Önder, Gülpınar, Güneşevler Mahalleleri). Son yıllarda gelişen gecekondu bölgeleri de bulunmaktadır (Karapürçek, Beşikkaya, Feridunçelik, Doğantepe, Baraj Mahalleleri) (url 6).

10.2. Ankara Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği Çıktılarında Uygulamanın Değerlendirilmesi

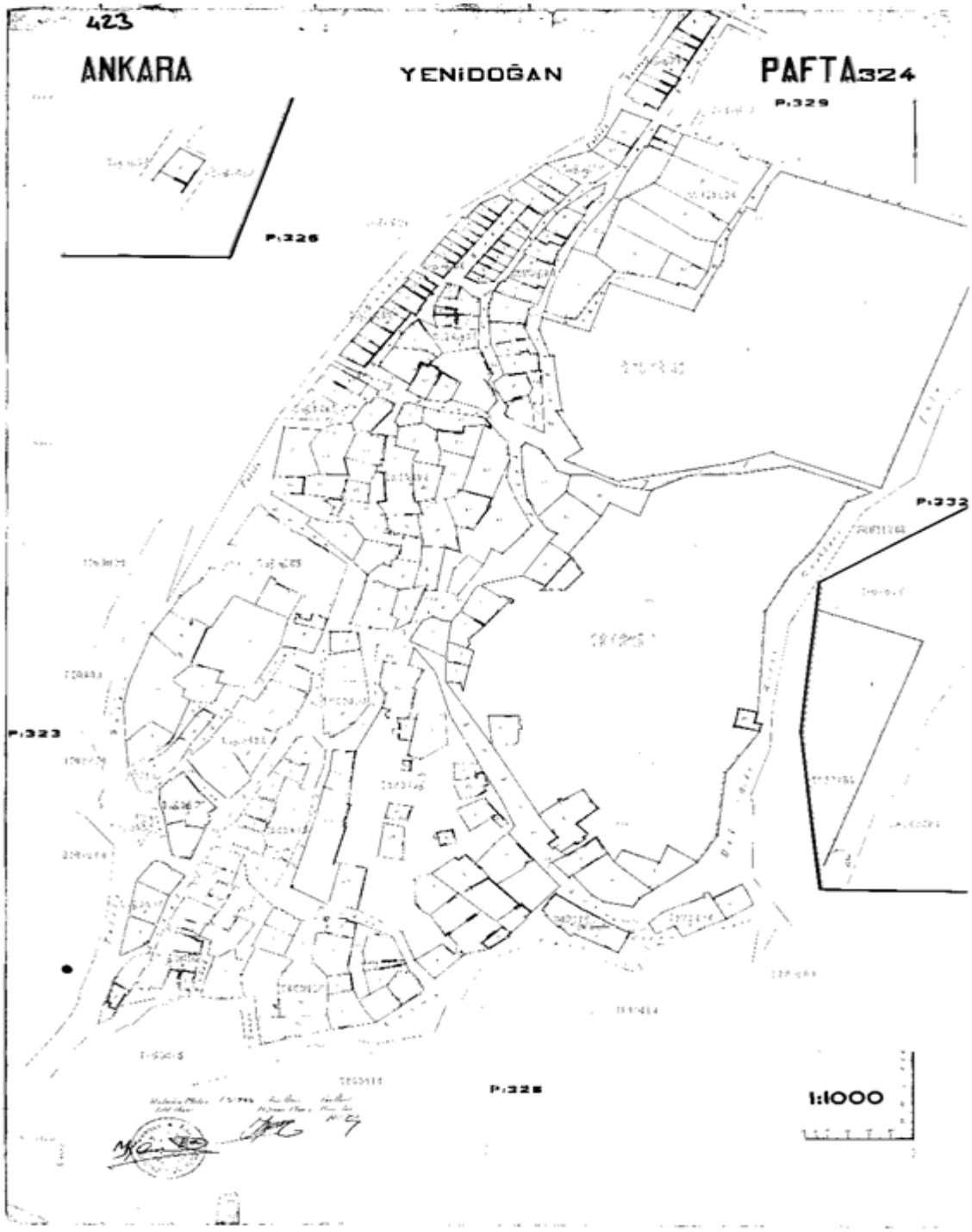
Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesine konu olan mahallelerden birisi olan Aktaş Mahallesi; Ankara'nın kent merkezine yakın, üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların bulunduğu ve tüm başkentin asayişini tehdit eden insanların işgal ettiği bir gecekondu bölgesidir. Kent merkezine yakın alanlarda bulunan gecekondu bölgelerindeki gecekondular yapısal özelliklerini yitirmişler ve çöküntü alanlarına dönüşme sürecine girmişlerdir. Bu alanlarda oldukça düşük gelirli vatandaşlar yaşamaktadır. Kentsel altyapı eksikliği ve alanda yaşayan insanların mülk sahibi olmamaları gibi sorunlar da bu alanları yaşanmaz hale sokmuştur. Bu alanlarda revize edilen imar planları ile sorunların çözümü mümkün olmadığı için, alanın ve üzerinde yaşayanların özelliklerine göre kentsel dönüşüm projeleri hazırlamak gerekmiştir.

Altındağ Belediyesi tarafından daha önce ıslah imar planı ve imar planı yapılan, parselasyon planları da tamamlanarak tapuya tescili tamamlanan ve özellikle Altındağ Belediyesi mülkiyetinde olan imar parsellerinin yoğun olduğu alanlarda Kentsel Dönüşüm Projeleri hazırlanmış ve uygulamaya geçilmiştir. Bu konuda öncelikle Ankara Kent Merkezine yakın, üzeri ekonomik ömrünü tamamlamış Aktaş Mahallesinde Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında etaplar halinde Dönüşüm Projeleri hazırlanmıştır.

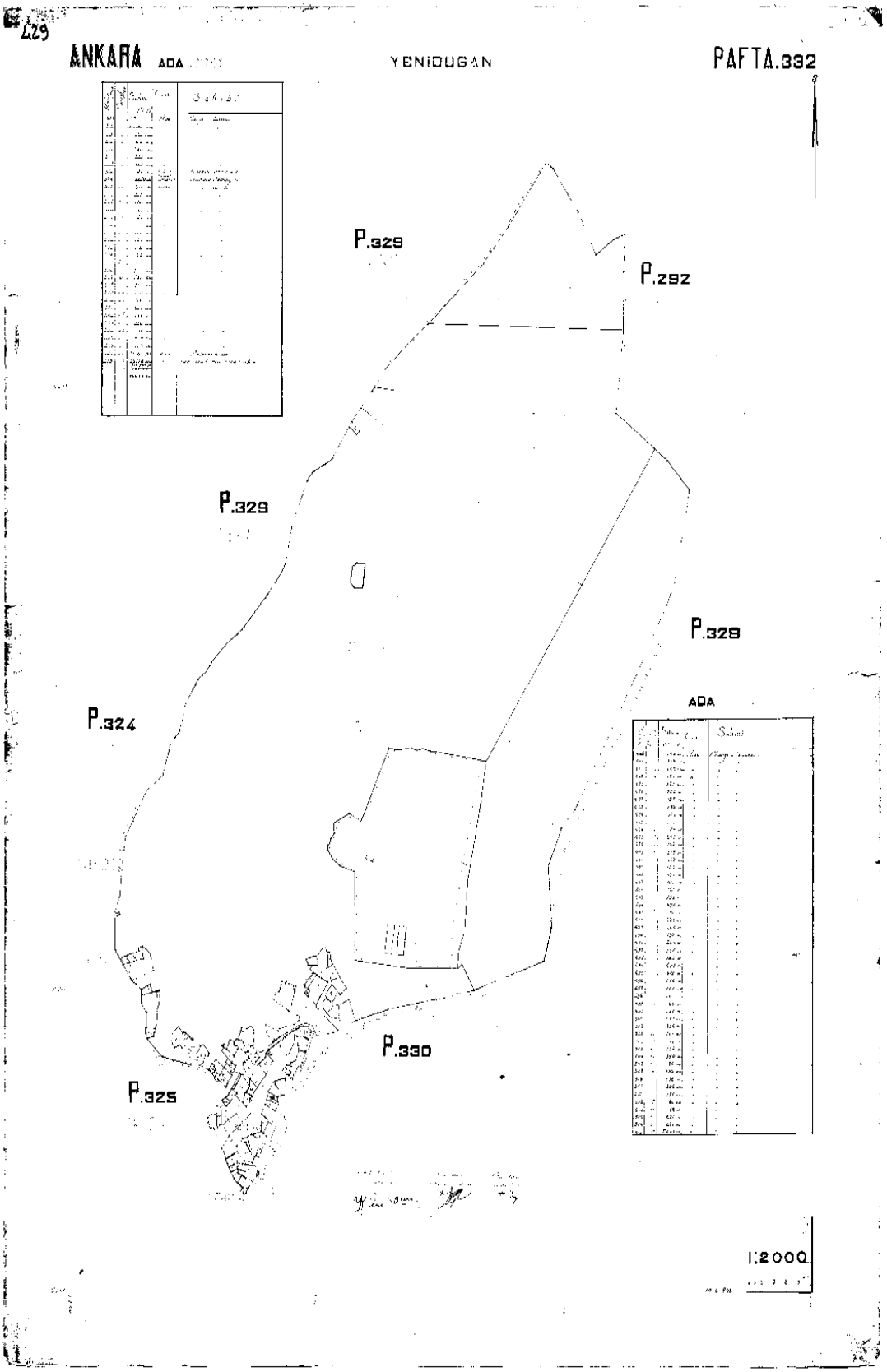
Bu çalışmada; Aktaş Mahallesinde Altındağ Belediyesi tarafından uygulamaya konulan Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi İmar Planları değerlendirilerek, sahanın ilk kadastral durumdan itibaren kentsel dönüşüm uygulamasına kadar değişen mülkiyet durumu incelenecektir.

10.2.1. Mevcut planlar

Şekil 10.5 ve 10.6'deki paftalarda uygulama sahasına ait ilk kadastral durum görülmektedir. Sahanın ilk tesis kadastrosu 1945 yılında kısmen kutupsal, kısmen de prizmatik yöntemlerle karton altlıklar üzerine yapılmıştır.

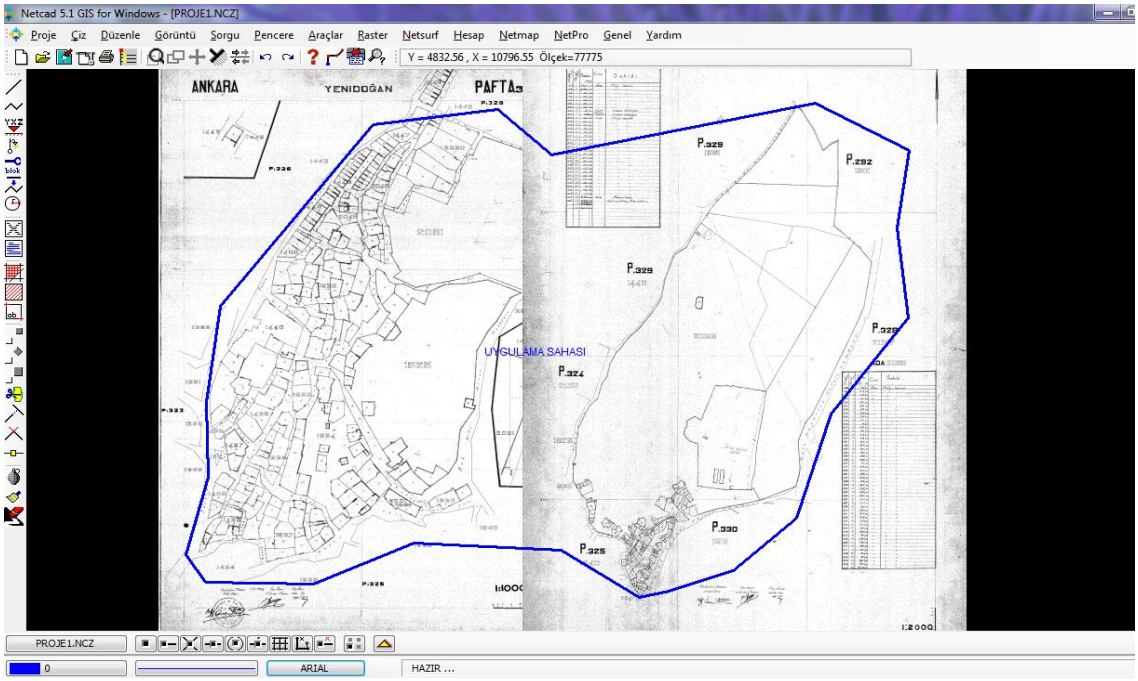


Şekil 10.5. Uygulama alanının ilk tesis kadastrosu durumunu gösterir 1945 tarihli 1/1000 ölçekli kadastro paftası (Yenidoğan-Aktaş-Gültepe)



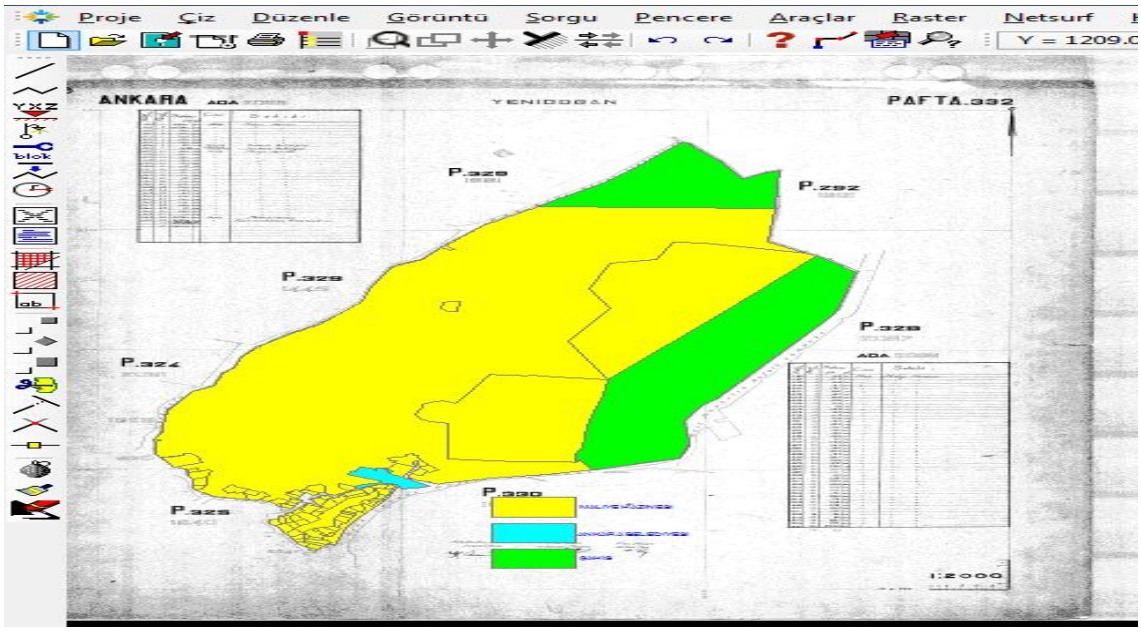
Şekil 10.6. İlk tesis kadastrosu durumunu gösterir 1945 tarihli 1/2000 ölçekli kadastro paftası (Yenidoğan-Aktaş-Gültepe)

Şekil 10.7'de uygulama sahası sınırları içerisinde kalan kadastro parselleri görülmektedir.



Şekil 10.7. Uygulama alanı içerisinde bulunan kadastro parselleri

Şekil 10.8'de, sarı renk ile belirtilen yerler mülkiyeti T.C. Maliye Hazinesine ait olan alanları, mavi renk ile belirtilen yerler mülkiyeti Belediyeye ait alanları ve yeşil renk ile belirtilen yerler mülkiyeti özel/tüzel şahıslara ait olan alanları ifade etmektedir.

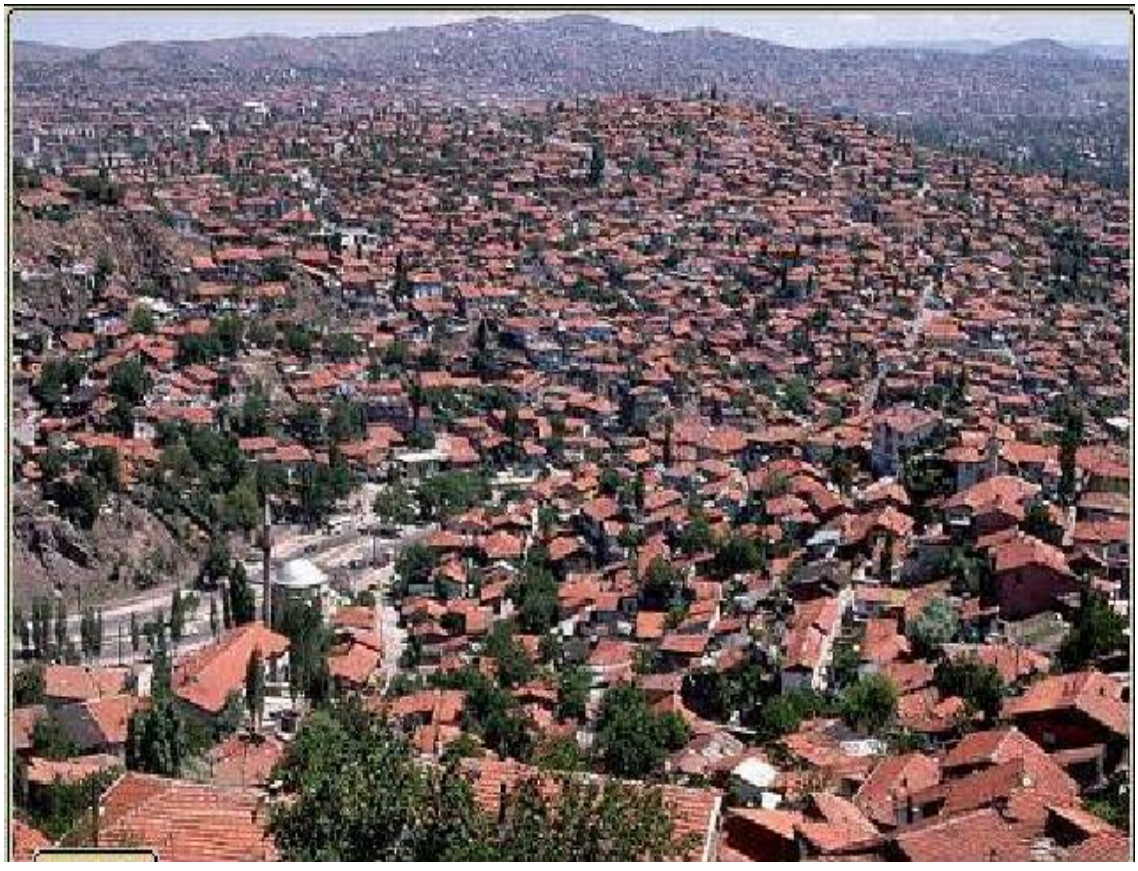


Şekil 10.8. Kentsel dönüşüm sahasının mülkiyet durumunu gösterir harita

Görüldüğü üzere mevcutta Maliye Hazinesi ve Belediyeye ait olan araziler çoğunluktadır. Bu nedenle kadastro çalışmaları sırasında ölçülen parsellerin çoğu maliye hazinesi adına kayıtlı parsellerdir.

1950 yılından sonra köyden kente göçün artmasıyla dolayısıyla nüfus artışıyla beraber yapılaşma sorunu ortaya çıkmış, vatandaşlar maliye hazinesi ve belediyeye ait alanlara kaçak yapılar inşa etmişlerdir. Bunun sonucu gecekondulaşma olarak tabir edilen kontrolsüz bir şekilde ve bir başkasına ait mülkiyet üzerinde gelişen yerleşim modeli oluşmuş; düzensiz ve çarpık yapılaşma artmıştır. Maliye Hazinesine ait parsellerin üzerine yapılan gecekondu yapılar, kullanıcı açısından hukuki problemlerin çıkmasına da neden olmaktadır.

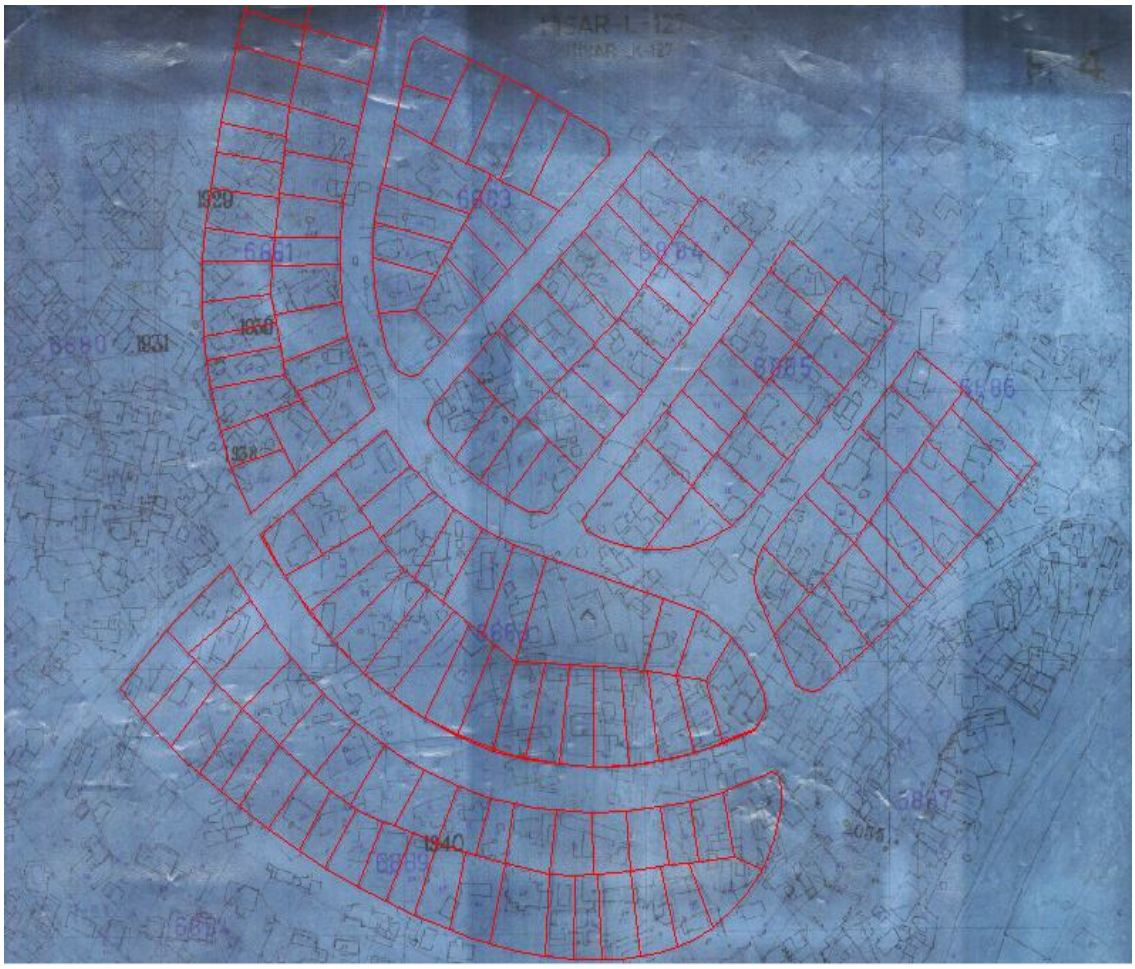
Şekil 10.9'de görüldüğü üzere, yapılarda ve alan kullanımında herhangi bir düzen yoktur. Yapı ve tesislerin parseli kullanma durumları uygun değildir. Ulaşım sistemi zaman içerisinde kendiliğinden oluşmuştur. Donatı alanlarından yoksun bir yapılaşma sahası görülmektedir. Bu tarz yapılaşmalar bizim imar uygulamalarından ve kentsel dönüşüm çalışmalarından beklediğimiz mülkiyet yapısına uygun bir yapılaşma durumu değildir.



Şekil 10.9. Yoğun gecekondulaşma: Ankara İli, Ulus-Altındağ bölgesi

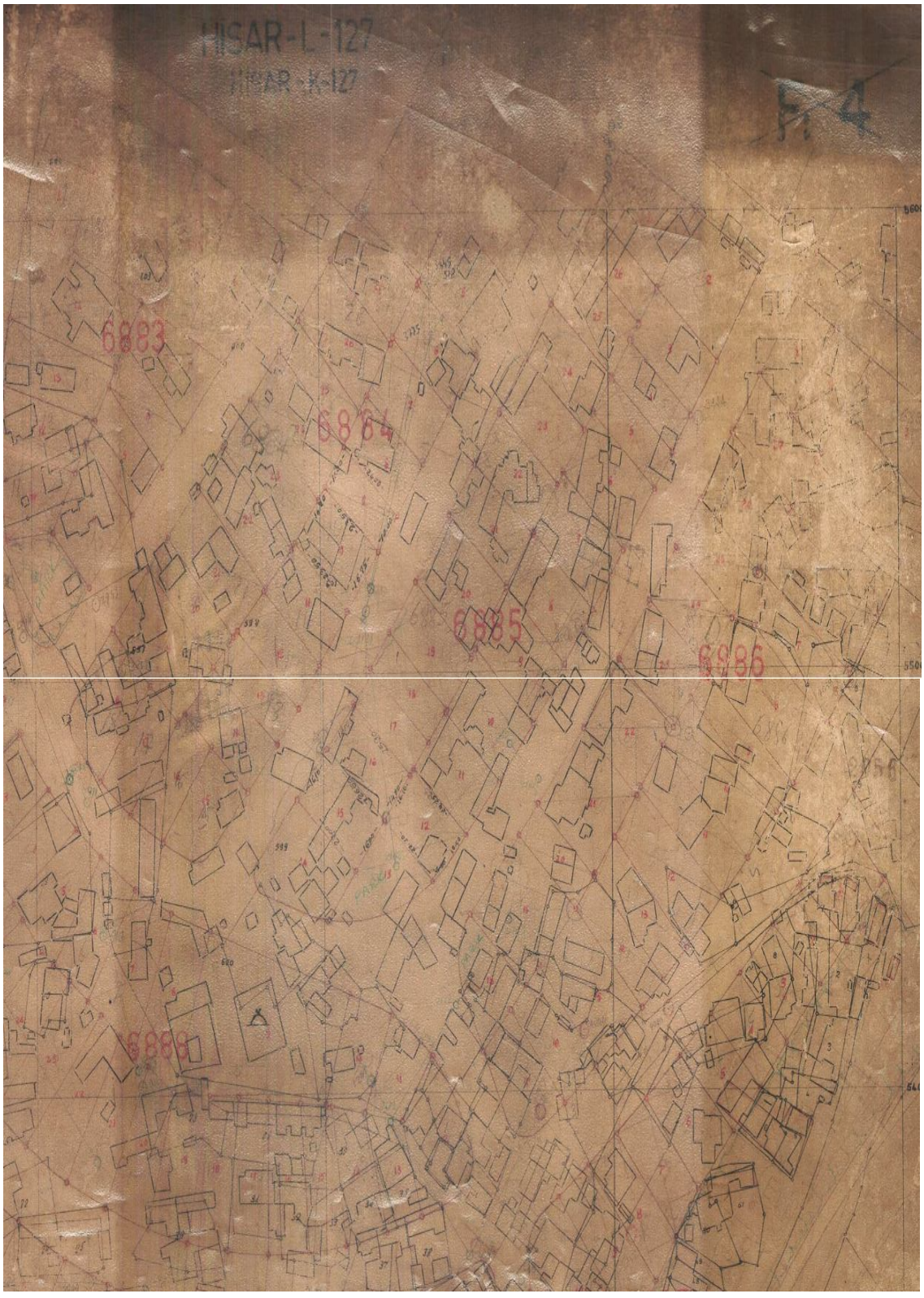
1950 yılından sonra nüfus artışının doğal sonucu olarak meydana gelen bu yoğun gecekondulaşmanın bulunduğu yerde; 1957 yılında yürürlüğe giren Yücel-Uybadin Planı baz alınarak, 1967 yılında "Bölge Kat Nizamı Planı" olarak adlandırılan ve sadece kat yüksekliğini belirleyen "yapılaşmaya ilişkin kat rejimi planları" doğrultusunda imar planları yapılmıştır.

1950 yılından sonra gecekondulaşmanın artması nedeniyle yapılan bu planlar mevcut kadastro haritalarının üzerine Islah İmar Planı çalışmaları şeklinde yapılmıştır. Bu kapsamda, mevcut kadastro haritası üzerine imar planı hatları çizilmiştir (Şekil 10.10)



Şekil 10.10. Kadastro haritalarının üzerine ıslah imar planı

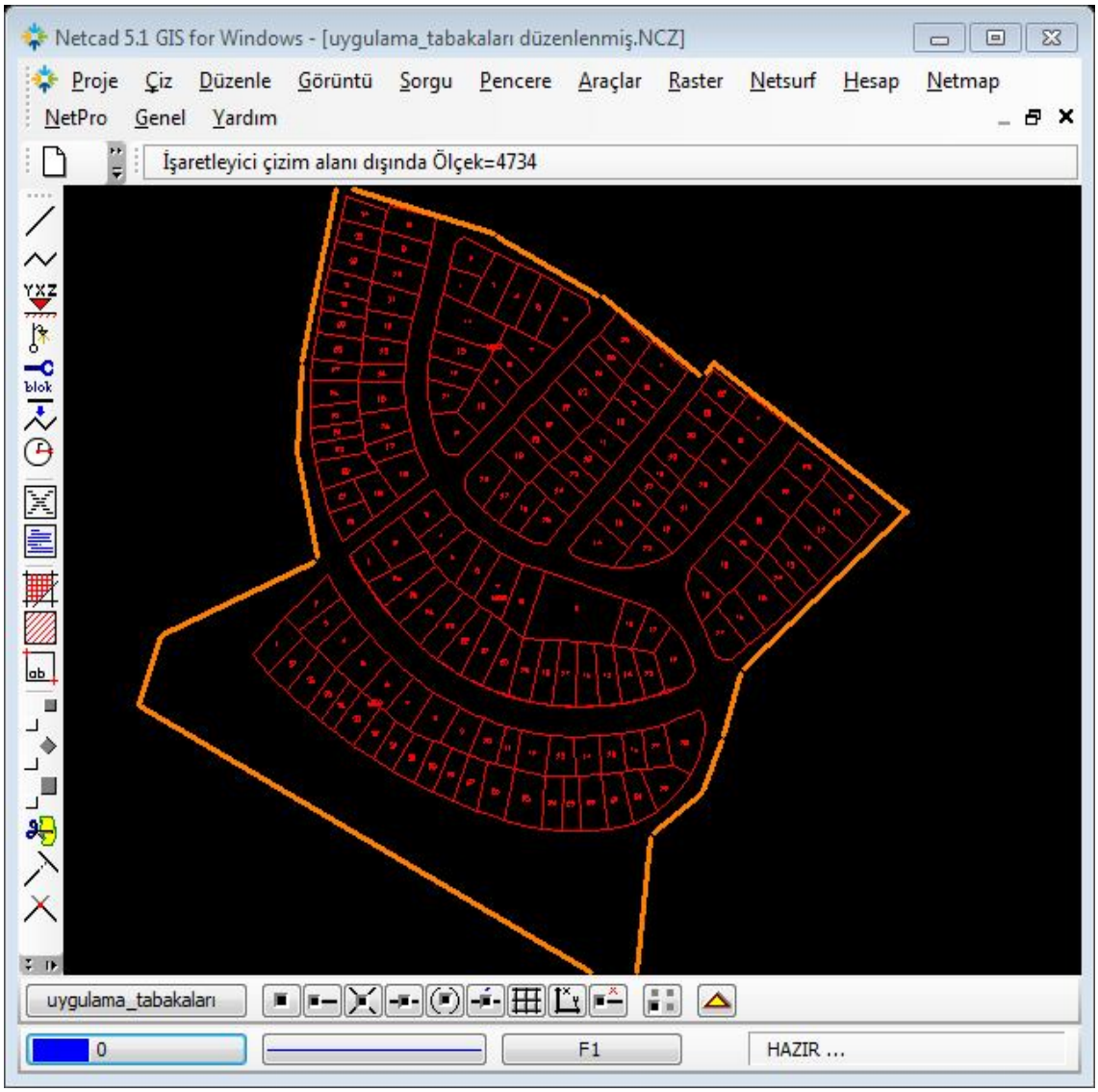
Şekil 10.11'deki paftada; yoğun gecekondulaşma bölgesi ve bu bölgeye uygulanan kat rejimi planları doğrultusunda yapılan ıslah imar planı ve kadastro durumu beraber görülmektedir.



Şekil 10.11. Yoğun gecekondulaşmanın ve ıslah imar planı ve kadastro durumlarını beraber gösterir pafta

1/5000 ölçekli olarak onanan söz konusu kat rejimi planının uygulaması (Şekil 10.12) yapılırken parçalanmış hisseli tapu yöntemi kullanılmıştır. Yani hak sahiplerine tek tapu verilmemiş; bunun yerine hissesi adadaki tüm parsellere dağıtılarak verilmiştir. Ancak bu imar çalışmalarının hisse çözümüne yönelik olmaması sonucunda oluşan imar parsellerinde çok hisselik oluşmuş, hisselerde birden fazla parsellere bölünmüştür.

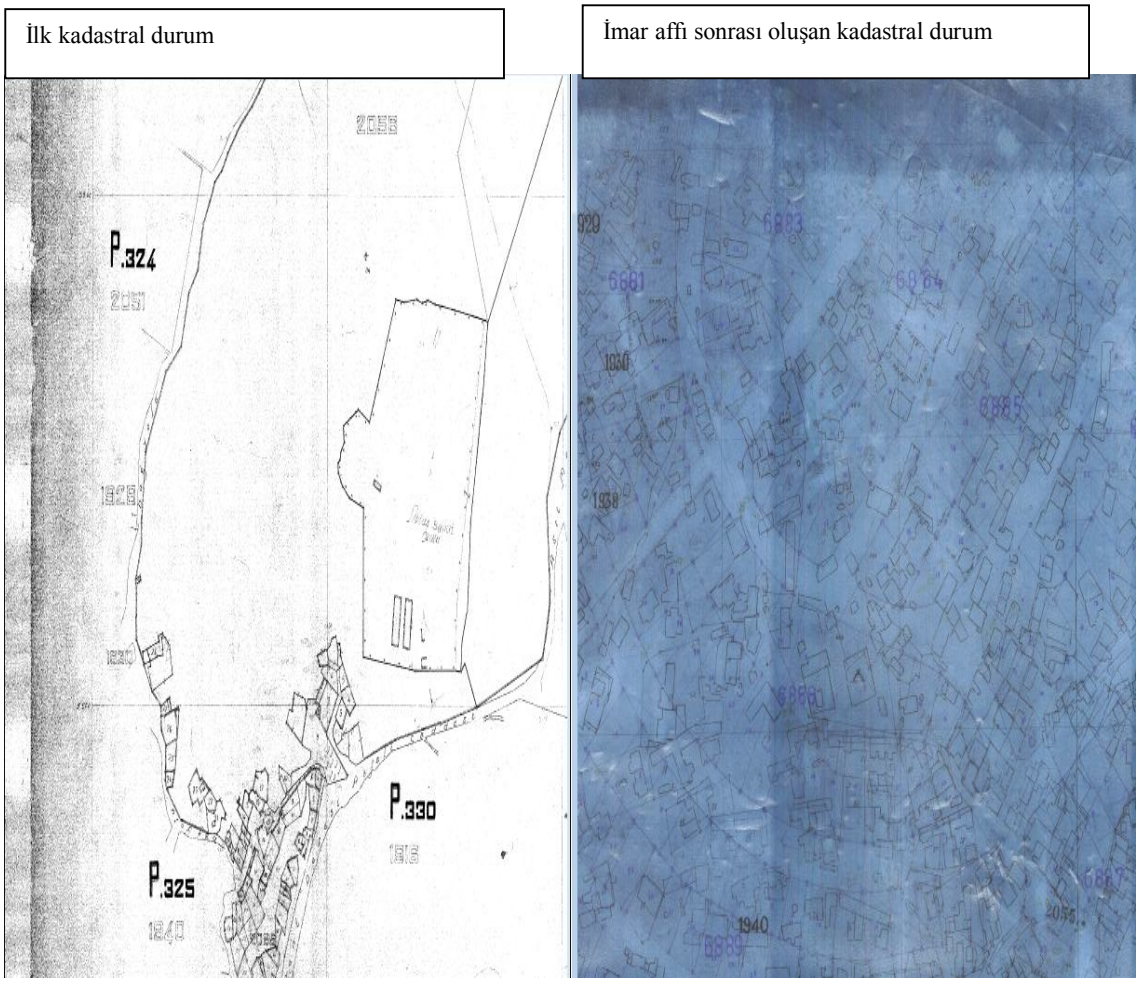
Ayrıca bu alanın büyük bir kısmının kamu (maliye hazinesi) mülkiyetinde olması sebebiyle imar planına uymayan gecekondu şeklinde yapılar oluşmaya devam etmiştir.



Şekil 10.12. Kat rejimi planları doğrultusunda yapılan ıslah imar planı

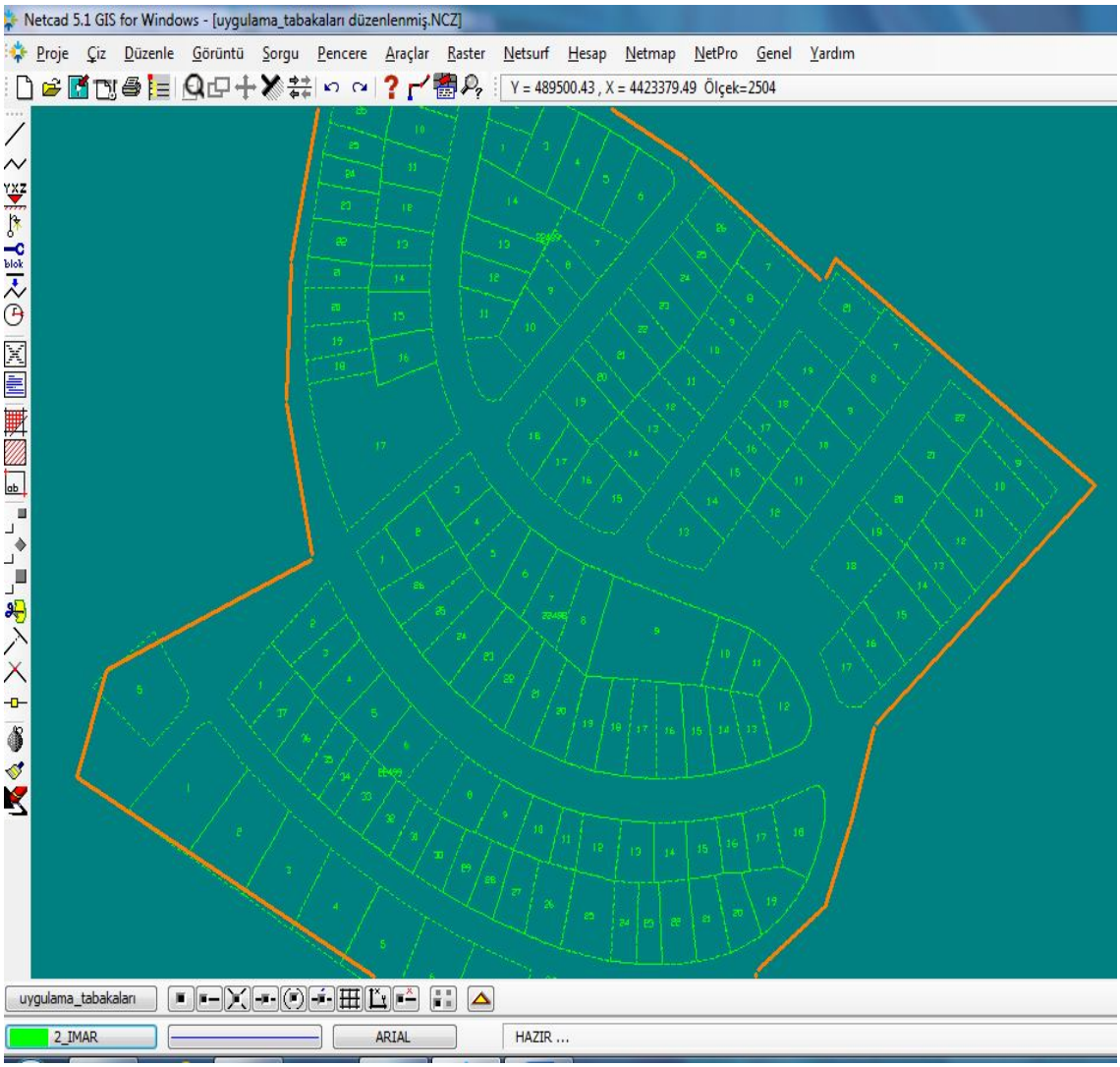
Gecekondulaşma şeklinde oluşmaya devam eden ve yasal olmayan bu yapılaşma, 2981 sayılı Kanun ile imar affı kapsamında yasal hale getirilerek, mülkiyet

durumu düzenlenmiştir. Ruhsatsız yapılar kısmen ruhsatlı hale getirilmiştir. Saha üzerindeki ilk kadastral durum imar affı sonrasında şekil 10.13'teki gibi değişmiştir.



Şekil 10.13. 2981 sayılı imar affı kanunu uygulaması sonrasında mülkiyet değişimini gösterir kadastro haritaları

İmar affı uygulanan sahanın üzerine imar kanunlarına uygun şartlar ile mülkiyet durumu tekrar düzenlenmiştir. Yani, imar planı ile imar durumu yeniden şekillendirilmiştir. İmar affıyla oluşan düzensiz/sağlıksız yapılaşmayı düzeltmek amacıyla 18. madde uygulaması yapılarak imar planı yeniden düzenlenmiştir (Şekil 10.14). Yapılan düzenleme alanında sadece mülkiyet paylaşımı yapılmaya çalışılmış altyapı ve üst yapı sorunları göz ardı edilmiştir. Sosyal ve kültürel tesis gibi kullanım çeşitliliğine yer verilmemiştir.



Şekil 10.14. Uygulama alanında yapılan 18. madde uygulaması

Söz konusu alanda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulamaları yapılmış ancak sağlıklı bir sonuç elde edilemediği görülmüştür. Ayrıca tapu ve kadastro durumlarına ait bilgiler karmaşık bir hal almış ve yenileme ihtiyacı hasıl olmuştur. Bu sorunları çözebilmek amacıyla 1990 ve 1991 yıllarında mevcut haliyle yeterli olmayan bu imar planı revize edilerek yeni ıslah imar planı elde edilmiştir (Şekil 10.15).

Pafta:17



Pafta:23



Şekil 10.15 1/1000 ölçekli revize edilen yeni ıslah imar planı

Ancak, yapılan yeni ıslah imar planının yeterince sıhhatli olmayışı ve uygulanamaması sonucu bölge ihtiyaçlara cevap verme noktasında yetersiz kalmış ve yine imar planı yapılması ihtiyacını doğurmuştur. Bu nedenle iyileştirmek amacıyla Şekil 10.16'daki 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı üretilmiştir. Bu plan revizyonu ile bölgede yer yer uygulama ve dönüşüm süreci başlamıştır.

Görüldüğü üzere, bölgenin yaklaşık 40 yıldır imar planları bulunmasına rağmen topografik engeller nedeniyle uygulanabilirliği bulunmadığından ve mülkiyetin çok dağılmış olmasından dolayı bir türlü düzenli yapılanmaya geçiş gerçekleşememiştir. Alanın büyük bir kısmının kamu mülkiyetinde olması sonucunda imar planına uymayan kaçak ve gecekondu şeklinde yapılanmalar oluşmuş; gecekondu yerleşimleri varlıklarının önüne geçilememiş; ayrıca bütün bunlardan dolayı mülkiyet sorunu giderilememiştir.

Diğer taraftan nüfus artmaya devam ettikçe artan nüfusa karşın kentsel yayılmanın şehrin tarım alanlarına doğru yayılıp bu alanları yok etmesini engellemek için mülkiyetin yenilenmesi ihtiyacı doğmuş ve yeni yapılanmalara gerek duyulmuştur. Bu nedenlerle bölge kentsel dönüşüm sahası içine alınmıştır.

Şekil 10.16'da kırmızı renk ile çevrili alan içerisinde kalan bölge çalışmaya konu olan kentsel dönüşüm uygulama alanını göstermektedir.

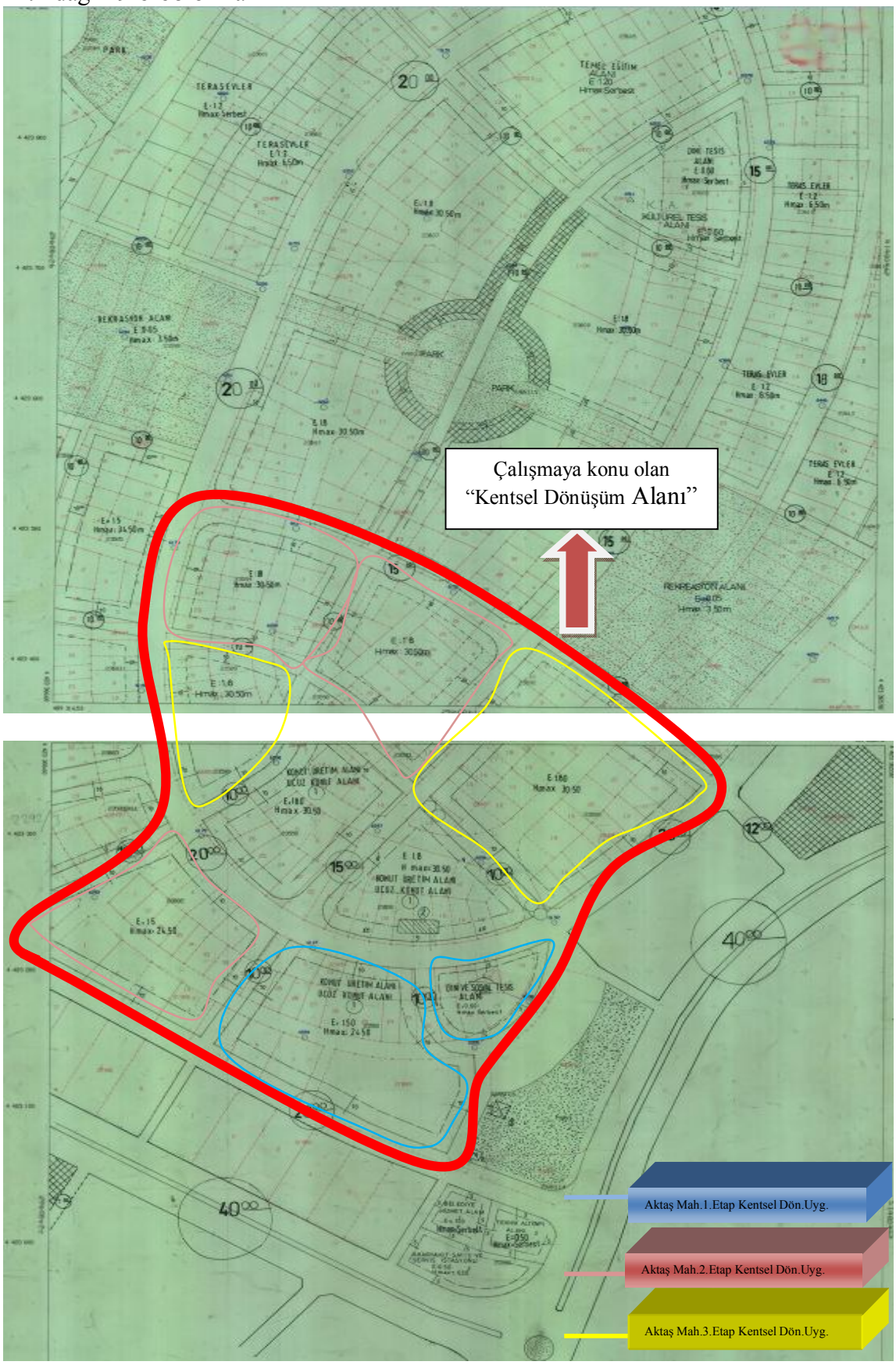
Bölgenin gelişmesine ve yapılaşmasına yardımcı olmak, bölge halkının yaşam düzeyini geliştirmek, bölgenin ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı tesislerinin gerçekleşmesini sağlamak amacı ile dönüşüm projeleri hazırlanarak Altındağ Belediyesi tarafından etaplar halinde uygulamaya konulmuştur.

Kentsel dönüşüm çalışması kapsamında imar uygulaması yapılarak çarpık kentleşmenin ortadan kaldırılması adına sosyal ve kültürel alan eksikliğinin giderilmesi ve güvenilir bir çevre edinilmesi amaçlanmıştır.

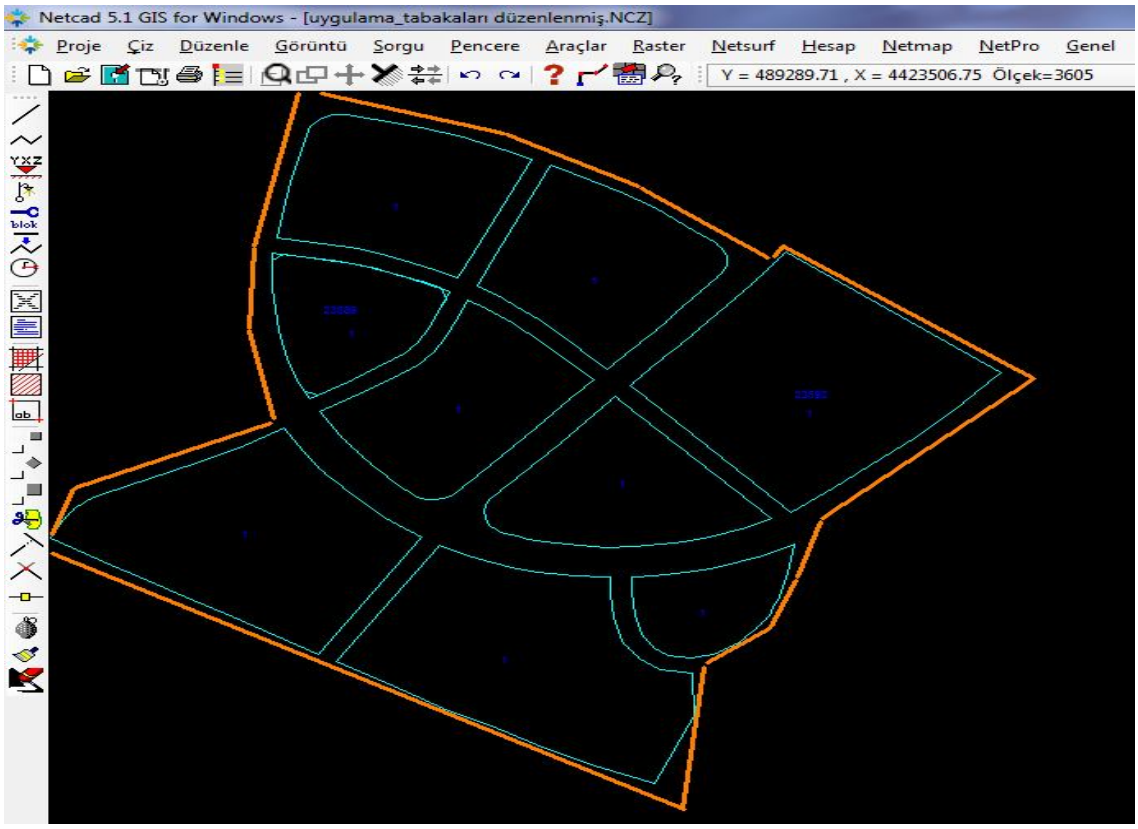
Kentsel dönüşüm işlemine esas uygulama imar planında (Şekil 10.17) uygulanabilir bir yerleşim modelinin oluşturulduğu ve daha kimlikli daha konforlu imar değişikliğini gündeme getirmiş olduğu görülmektedir.

Şekil 10.18'de uygulamaya konu sahada yapılan ilk ıslah imar planı ile kentsel dönüşüm işlemine esas uygulama imar planı çakışık olarak görülmektedir.

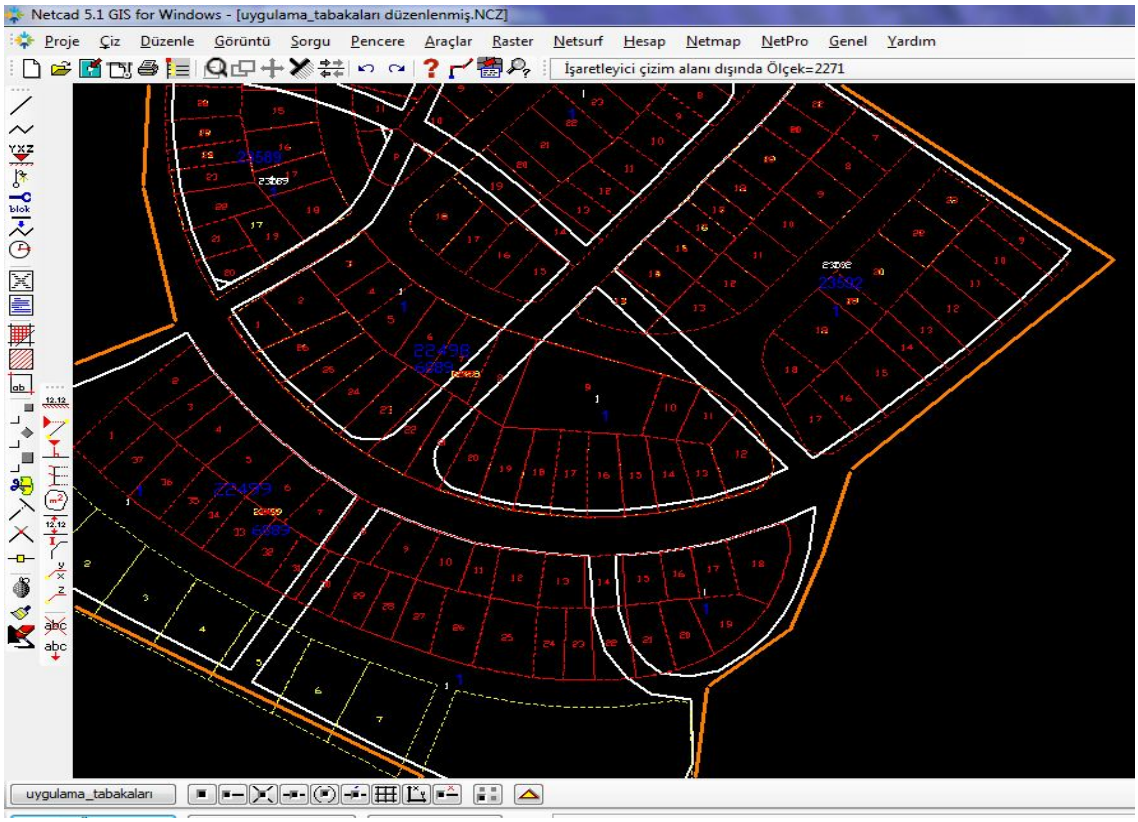
Altındağ I29-b-o8-b-1-a



Şekil 10.16. 1/1000 ölçekli kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan revizyon imar planları



Şekil 10.17. Uygulama alanı kentsel dönüşüm işlemine esas imar planı



Şekil 10.18. Uygulama alanı bütünleşik halini gösterir durum haritası

Kentsel dönüşüm içerikli proje üzerinde yapılan değerlendirmeler neticesinde, kentsel dönüşüm uygulaması sonucunda,

- Şekil 10.19'da mavi renkli olarak gösterilen kısmın Aktaş Mah. 1. Etap kapsamında yapılan kentsel dönüşüm uygulaması olduğu ve 22.555,00 m² alanda 173 adet gecekondu yıkılıp 426 adet konutun üretildiği;

- Şekil 10.19'da pembe renkli gösterilen kısmın Aktaş Mah. 2. Etap kapsamında yapılan kentsel dönüşüm uygulaması olduğu ve 35.303,00 m² alanda 207 adet gecekondu yıkılıp 442 adet konutun üretildiği;

- Şekil 10.19'da sarı renkli gösterilen kısmın Aktaş Mah. 3. Etap kapsamında yapılan kentsel dönüşüm uygulaması olduğu ve 20.051,00 m² alanda 62 adet gecekondu yıkılıp 342 adet konutun üretildiği;

- sosyal donatı ve ticaret alanları üretilmek suretiyle sağlıklı bir kent yapısının oluşturulduğu;

- ticari fonksiyonlar, yüksek yoğunluktaki alanlarda konut altı ticaret, orta yoğunluktaki alanlarda pazar alanı ve çeşitli ticari aktiviteler şeklinde geliştirildiği;

- açık yeşil alanlar, park alanları, otoparklar, çocuk bahçeleri ve ticaretle çevrili meydanların oluşturulduğu;

- sosyal donatı alanları (eğitim, sağlık, idari vb) tesislerin yanı sıra akaryakıt istasyonlarının yapıldığı;

- kent içi ulaşımını kolaylaştırmak amaçlı ana arterler ve ana bağlantılarından uzak yaya yolları ulaşımının planlandığı;

- ıslah imar planı ve revizyon imar planları neticesinde yapılan kentsel dönüşüm amaçlı imar planı sayesinde uygulanabilir bir yerleşim modelinin oluşturulduğu, mülkiyet bazlı hataların giderildiği;

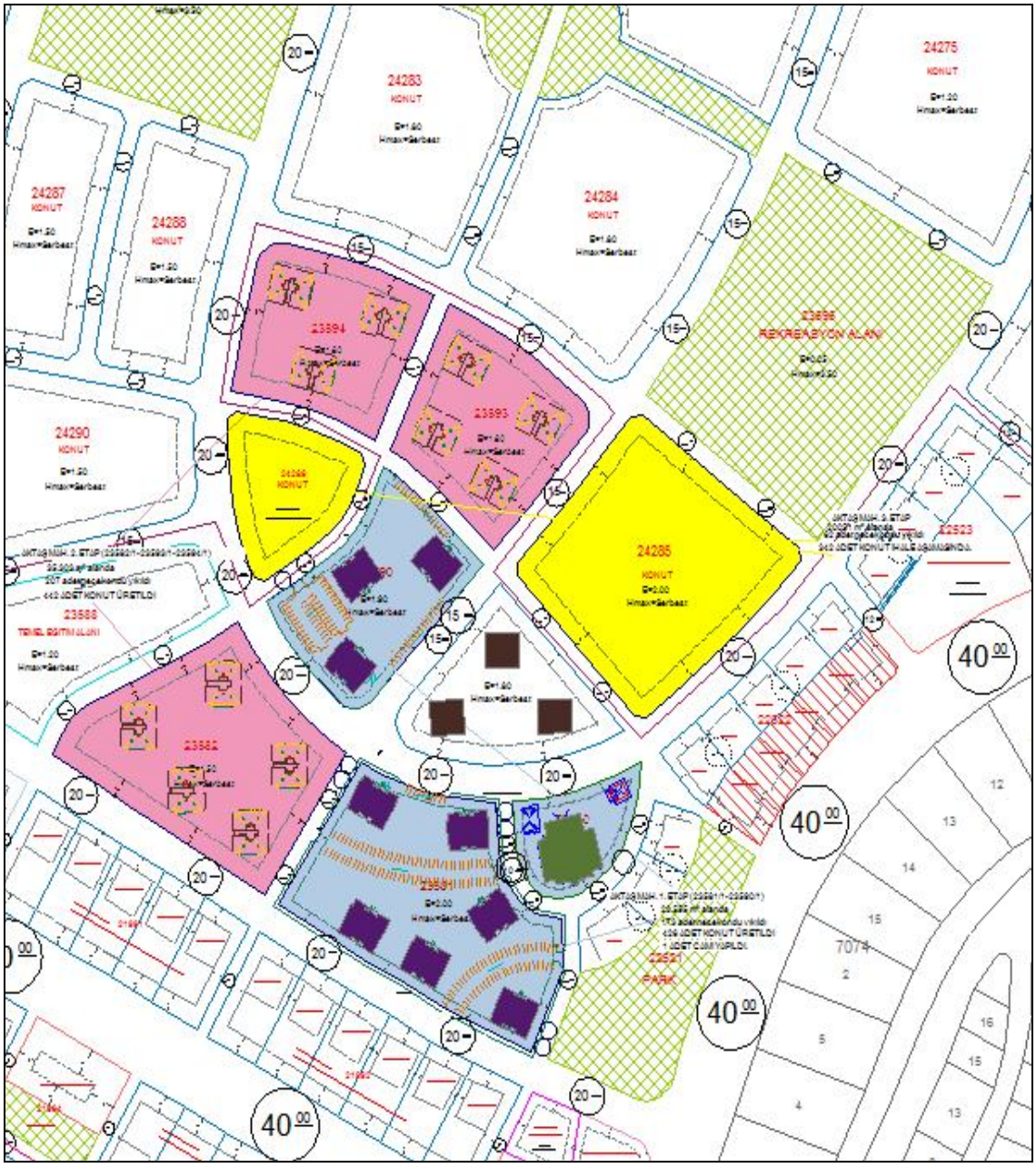
- kentsel dönüşüm uygulaması ile üretilen konutların ilgililerine dağıtılması ve satışı ile mülkiyete ilişkin hisse sorunlarının kat mülkiyeti tesisine dönüşüm yoluyla çözüldüğü;

- bölge genelinde, önceden yapılan imar planlarında öngörülen TAKS oranlarında artma yönünde değişim yapıldığı (toplam inşaat alanının artırıldığı);

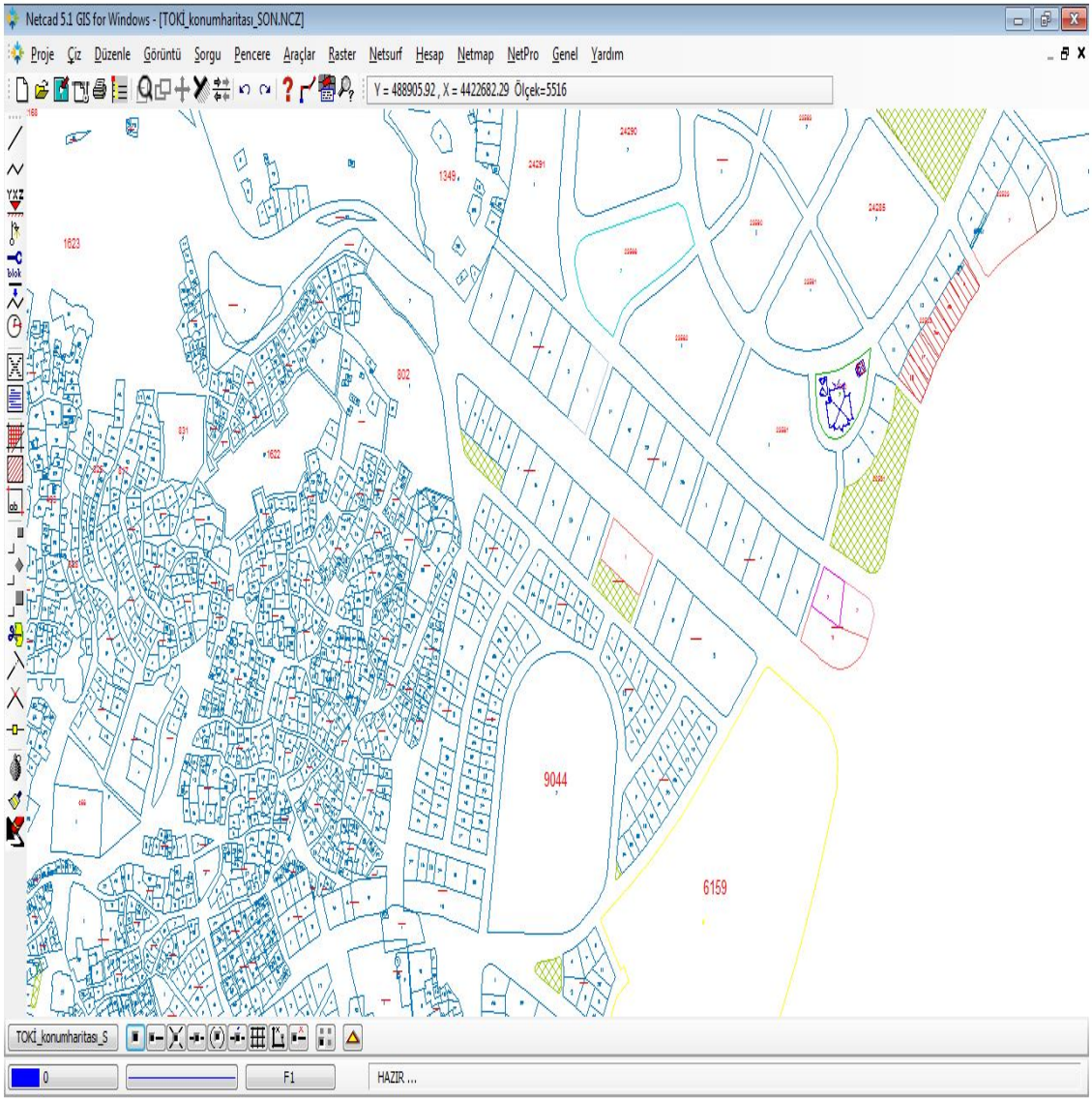
- konut alanlarında yüksek yoğunlukta E=1.80, Hmax=30,50 m; orta yoğunluktaki konut alanlarında E=1.50, Hmax=24,50 m; az yoğun konut alanlarında ise topografyaya uygun yapı yoğunluğunun tercih edildiği (url 6);

- kentsel dönüşüm alanı içindeki yapılaşmada kat adedinin arttırılıp, artan nüfus yerleşim içerisinde istihdam edildiği; böylece kentsel dönüşüm ile "şehrin yayılmasının önüne geçerek, tarım alanları vb. yerleri koruyarak mülkiyet sorununu çözmeyi" amaçlandığı,

tespit edilmiştir.



Şekil 10.19. Kentsel dönüşüm uygulaması son durumu gösterir harita



Şekil 10.20. Uygulama alanının genel bir durum görüntüsü

Şekil 10.20'deki uygulama alanına ait genel durum görüntüsünden ve şekil 10.21'deki bölgenin uydu görüntüsü üzerinden de görüleceği üzere karmaşık bir yapılaşma içerisinde bulunan Aktaş Mahallesinde yapılan kentsel dönüşüm sonucunda çarpık yapılaşma ve yoğun gecekondulaşma sona ermiştir.



Şekil 10.21. Uygulama alanı uydu görüntüsü

Altındağ Belediyesi, daha önce ıslah imar planı yapılarak tapuya tescil edilen bölgelerde 2981-3290 ve 3366 sayılı İmar Affı Yasalarına göre gecekondu hak sahiplerine yer tahsisi yapmak sureti ile bu alanlarda kentsel dönüşüm projeleri hazırlayarak, üzerinde yaşayan yoksul vatandaşlar için modern konutların üretimi yollarını aramaktadır.

Altındağ Belediye Meclisi'nin 7/1/2005 gün ve 11 no.lu kararıyla, Belediye sınırları içerisinde Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi I. Etap İmar Planı (60,5 ha) kapsamında kalan 23581 ve 23590 sayılı adalarda (2,2 ha); Eski Altındağ II. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi (32 ha) kapsamında 23646-23647-23648 ve 23651 sayılı adalarda (4,8 ha) modern konut alanları oluşturmak ve hak sahiplerine verilmek üzere toplu konut inşaatları yapılması için 5162 sayılı Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun uyarınca Toplu Konut İdaresince (TOKİ) konut yapılması konusunda gerekli işlemlerin yürütülmesi ve TOKİ ile protokol imzalanması için Altındağ Belediye Başkanına yetki verilmiştir.

Bu doğrultuda ilk olarak Aktaş Mahallesi (Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi I. Etap İmar Planı) kapsamında kalan 23581 ve 23590 sayılı adalarda (2,2 ha) konut üretilerek üzerinde yaşayan vatandaşa verilmek üzere TOKİ ile 14/6/2005 tarihinde protokol imzalanmıştır. Söz konusu protokol gereği, Aktaş Mahallesinde adı geçen iki ada üzerinde toplam 173 adet yapıya karşılık TOKİ aracılığıyla 426 adet konut üretilmiş; bu konutlardan 166 adedi "gecekondusu kentsel dönüşüm projesi kapsamında yıkılan vatandaşa" verilmiştir. Ayrıca Aktaş Mahallesinde bir adet ibadethane (cami) tesisi aynı protokol çerçevesinde yine TOKİ tarafından yapılarak kamu hizmetine sunulduğu görülmüştür.

Ankara kent merkezinde başlatılmış olan dönüşüm çalışmalarının devamı niteliğinde; Aktaş ve Gültepe Mahallelerinde ikinci etap kentsel dönüşüm projelerine ait protokol Altındağ Belediyesi ile TOKİ arasında 5/6/2008 tarihinde imzalanmıştır. Protokol kapsamında Aktaş Mahallesi II. Etap'ta 23582 ada-1 no.lu parsel, 23593 ada-1 no.lu parsel ve 23594 ada-1 no.lu parselde (yaklaşık 3 ha) 442 adet; Gültepe Mahallesi II. Etap'ta 23655 ada 1 no.lu parsel, 23656 ada 1 no.lu parsel, 23657 ada-1 no.lu parsel ve 23658 ada-1 no.lu parselde (yaklaşık 5 ha) 664 adet konut ile bir adet karakol binasının inşaatları tamamlanmış olup; Aktaş Mahallesinde yıkılan 199 adet gecekonduya karşılık TOKİ'den alınan 200 adet konut, Gültepe Mahallesinde yıkılan

225 gecekondu ile 107 arsa sahibine karşılık 332 adet konut teslim edilmiştir. Altındağ ile TOKİ arasında 24/8/2011 tarihinde imzalanan protokol ile Gültepe Mahallesi 24270 ada 1 no.lu parsel, 24271 ada 1 no.lu parsel ve 24272 ada no.lu 1 parseli (yaklaşık 5,6 ha) kapsayan bölgede 894 adet konut ve 24271 ada 2 parselde 32 derslikli ilköğretim okulu tesisi yapılmasına karar verilmiş olup; ihale işlemleri tamamlanmış, inşaatları başlamıştır.

Aktaş Mahallesi 24285 ada-1 no.lu parsel ve 24289 ada-1 no.lu parselde (2,0 ha) 21/11/2011 tarihinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında yeni bir protokol imzalanmış olup; 342 adet konut, 4 adet dükkan inşaatları başlamıştır (url 6).

10.2.2. Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi örneği sonuçlarının analizi

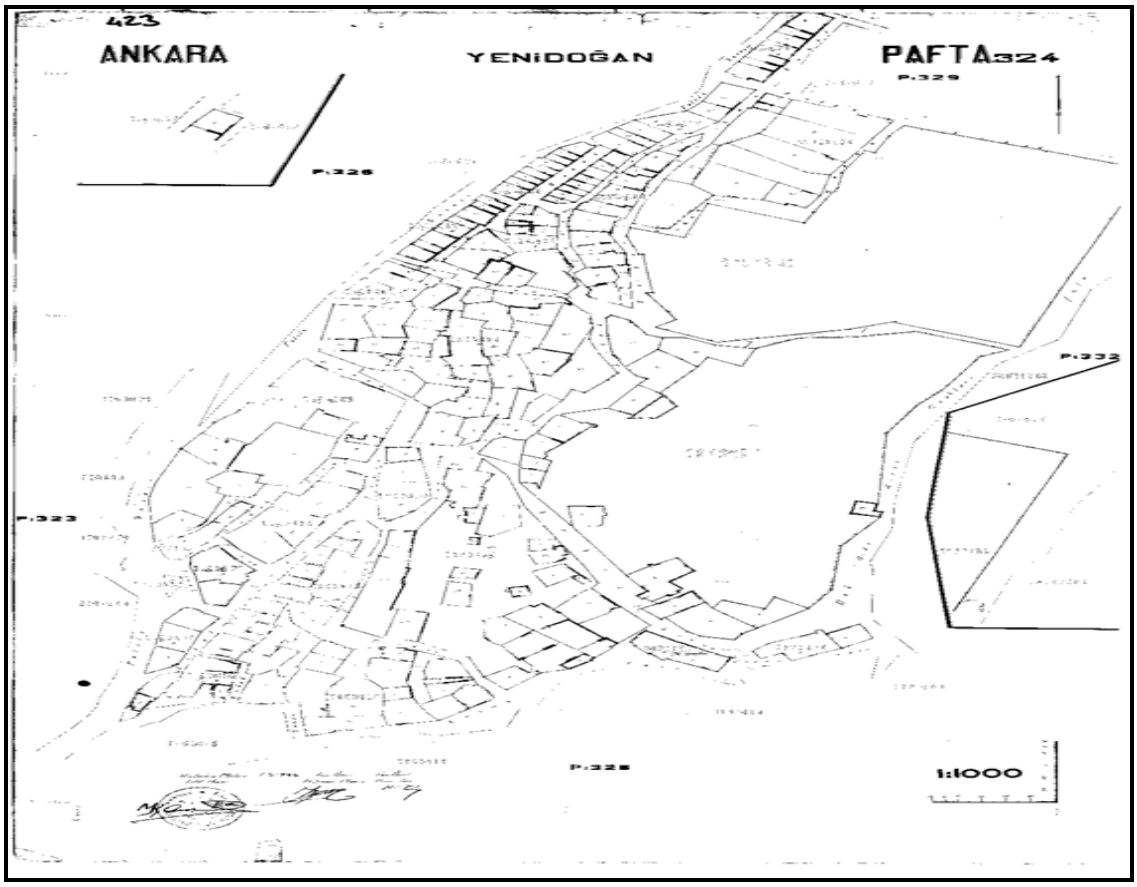
Bölgede; atıl vaziyette duran belediye parsellerini, yöre halkının yararına olacak şekilde kullanmak amacıyla yeni projeler üretmek ve bu projeler ile çöküntü bölgelerine modern kent dokusu haline dönüştürmek amaçlanmıştır. Halen gecekondu dokusu, sağlıksız ve güvensiz çevre koşulları, yetersiz teknik altyapı imkanları ve standardı çok düşük seviyelerde bulunan yaşam şartları ile çözümlenmesi gereken bir problem olarak durmaktadır.

Nüfus artışıyla beraber yeni yapılaşmalara gerek duyulmuştur. Şehrin tarım alanlarına doğru yayılıp bu alanları yok etmemesi için kentsel dönüşüm yapılmak istenmiştir. Kentsel dönüşümdeki dolaylı bir amaç da kat adedini artırıp, şehrin yayılmasının önüne geçerek tarım alanları vb. yerleri korumak olmuştur. Böylelikle mülkiyet sorununu da çözmeyi amaçlamıştır.

Bu çalışma için pilot saha seçilen bölgede mülkiyeti kullanımda sorunlu arazi ve arsalarda yalnızca imar planlaması ya da plan değişikliği ile çözüm sağlanamamasından dolayı alternatif olarak kentsel dönüşüm projeleri uygulanmıştır.

Kentsel dönüşüm çalışması yapılacak yerin ilk olarak kadastro ve tapu sicil durumu incelenmektedir.

Şekil 10.22'de uygulama sahasına ait 1945 tarihinde takeometrik ve prizmatik yöntemle üretilen, mülkiyete ait geometrik durumu gösterir bir kadastro paftası görülmektedir. Pafta eski tarihli ve yıpranmış olup tersimatları karton altlıklara gerçekleştirilmiştir. Kadastro altlığında koordinat sistemi olarak mevzii koordinat sistemi kullanılmıştır.

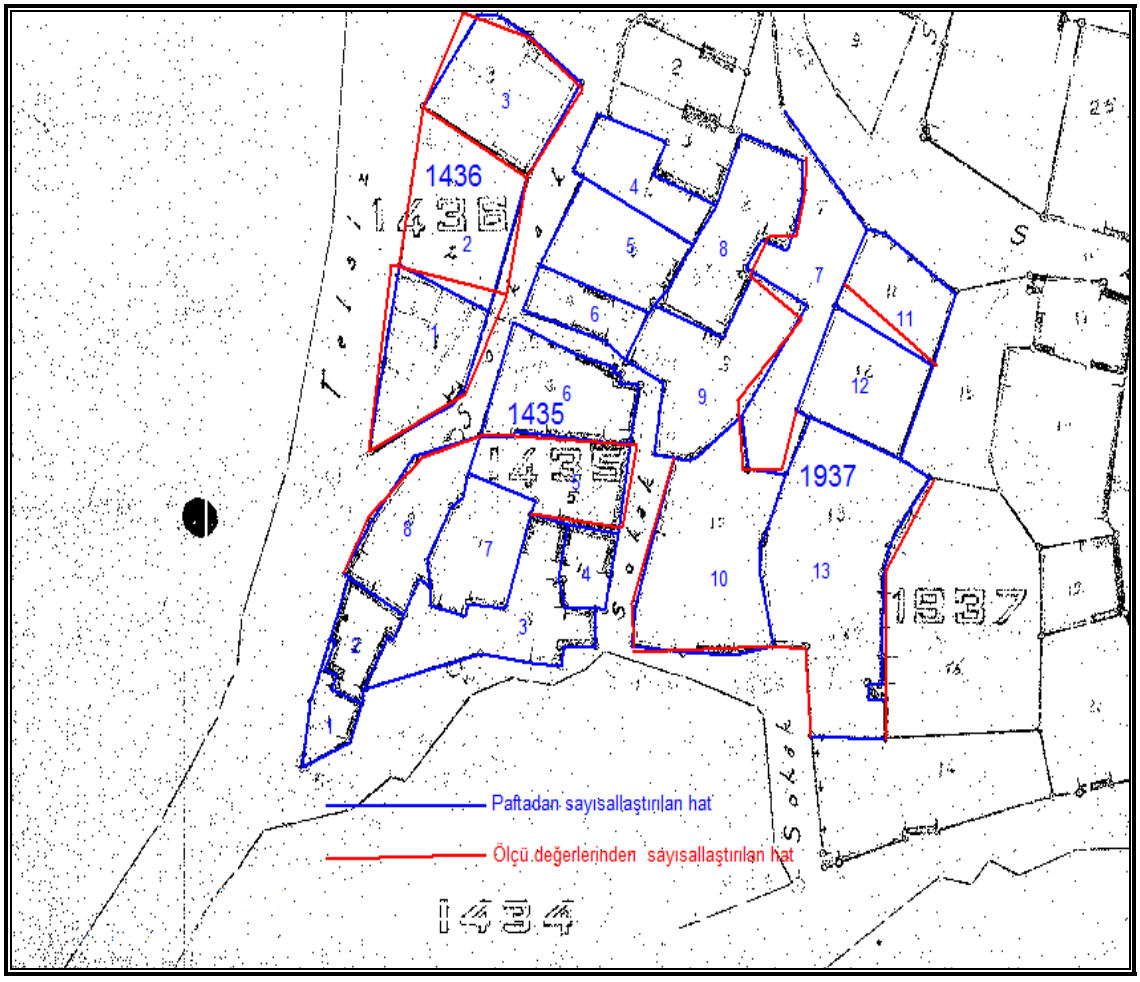


Şekil 10.22. Uygulama alanına ait 1945 tarihli pafta örneği

Günümüze kadar geçen süre içerisinde bu taşınmazlarda birçok değişiklik olmuştur. Ayrıca, 1945 tarihinde bu paftanın günümüzde kullanılan koordinat sisteminden ve ölçü yöntemlerinden farklı olarak üretilmesi nedeniyle pafta-zemin uyumsuzlukları da oluşabilmektedir. Kentsel dönüşüm çalışması ile bu uyumsuzluklar giderilmiş olacak; vasıf ve mülkiyet bilgileri dışındaki teknik hatalar uygulama içerisinde yok edilecektir.

Bu duruma örnek teşkil etmek üzere Şekil 10.23'de kentsel dönüşüm çalışması için sayısal hale getirilen pafta görülmektedir. Bu paftada mavi renkle çizilen hat mevcut paftadan sayısallaştırılan, kırmızı renkle çizilen hat ise kadastro parsellerinin orijinal ölçü değerlerinden faydalanılarak sayısallaştırılan hattı ifade etmektedir. Görüldüğü gibi, mevcut pafta ile farklılığa sahip olan orijinal ölçü değerleri pafta-zemin uyumsuzluklarına sebep olmaktadır. Kentsel dönüşüm çalışma sırasında bu hatalı olan hat da düzeltilecektir.

Böylece, sayısal hale dönüştürülen kadastro altlıklarında bulunan teknik hatalar da giderilmiş olacak, hem halihazır durum güncellenmiş olacak, hem de eski, yıpranmış ve karmaşık bilgi içeren kadastral altlıklar bu sayede yenilenmiş olacaktır.



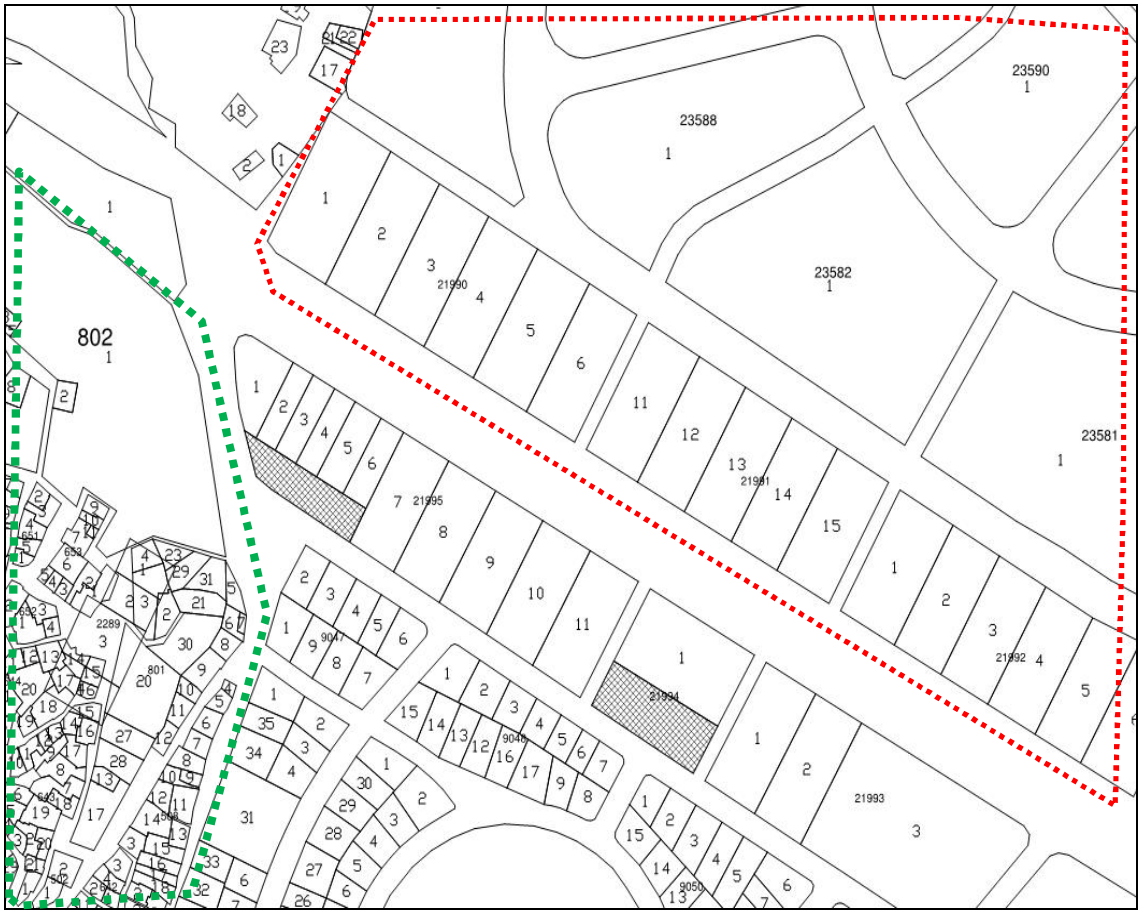
Şekil 10.23. Kentsel dönüşüm çalışması için sayısal hale getirilen pafta

Ayrıca, kentsel dönüşüm projesi yapılacak alanlarda öncelikle 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri hazırlanmakta ve bu plan değişiklikleri Belediye Meclisi tarafından uygun görülerek Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmaktadır. Onaylı imar planlarına göre parselasyon planları da yeniden düzenlenerek tapuya tescili yapılmaktadır.

Bu kapsamda, uygulama alanında mevcut kadastral durumun karışıklığı ve yapılan ıslah ve revizyon imar planlarının yetersiz oluşu ve uygulanamayışı nedeniyle proje altlığı olarak yeniden bir imar planı hazırlanmıştır. Parselasyon planları yapılırken Altındağ Belediyesi mülkiyetinde bulunan hisselerin bir araya toplanmasına çalışılmış

ve yoğun gecekondulaşma sona erdirilerek düzenli ve sağlıklı bir çevreye ve yapılaşmaya zemin hazırlamak hedeflenmiştir.

Aynı zamanda, kentsel dönüşüm çalışmaları ile güncelliğini ve kullanılabilirliğini yitiren imar paftaları da yenilenmiş, tapu verilerindeki hatalar düzeltilmiş, tapu kayıtları güncellenmiş olmaktadır.



Şekil 10.24. Kentsel dönüşüm sahasına ait sayısal kadastro haritası

Şekil 10.24'de yeşil renk ile çevrili alan içerisinde kalan henüz uygulama yapılmayan kısımdaki parsellerin karmaşık bir yapıda olduğu görülmektedir. Bu kısımda görüldüğü üzere geometrisi bozuk ve çoğu yapılaşma amaçlı kullanımdan uzak kadastro parselleri mevcuttur. (Örneğin 802, 2289, 801 no.lu ada ve parselleri vb.). Diğer taraftan; kırmızı renk ile çevrili alan içerisinde kalan kentsel dönüşüm uygulaması yapılan kısımda, geometrisi bozuk yapılaşma amaçlı kullanımdan uzak kadastro parsellerinden, geometrisi düzgün yapılaşmaya uygun imar parselleri üretilmiş olduğu görülmektedir (Örneğin 23588, 23582 ve 21990 no.lu adalar ile bunların içerisinde teşekkül ettirilen imar parselleri gibi).

Bu bağlamda, kentsel dönüşüm çalışmalarının sağladığı katkılardan birisi de yapılaşmaya uygun imar parselleri oluşturularak, mülkiyet bilgilerinin güncellenmesi ve hataların giderilmesine olanak sağlamak olmuştur.

Kentsel dönüşüm çalışması tamamlandıktan sonra;

-özellikle mülkiyet bilgisinde ve kadastro altlıklarında bulunan hatalar giderilerek kentsel dönüşüm kapsamında özellikli imar uygulamaları ile bir nevi kadastro yenileme çalışmaları yapılarak ikincil bir iş yapılmasının önüne geçilmiş, maddi açıdan ekonomiye kazanımlar sağlamış olmuştur.

-Örnek/pilot saha olarak ele alınan kentsel dönüşüm uygulamasında, kullanılan proje altlıklarının ve tapu bilgilerinin güncellenmesi ve sağlıklı hale getirilmesini sağlamak amacıyla kentsel dönüşüm uygulaması bir fırsat olarak kullanılmıştır. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm uygulamaları harita-tapu-kadastro sektörü içerisinde ihtiyaç duyulan tüm iyileştirme ve güncellemeler için fırsat olacaktır.

11. TARTIŞMA

Bu çalışmada; kentsel dönüşüm uygulamalarının harita-tapu ve kadastro sektörüne sağlayacağı katkılar üzerine araştırma yapılmıştır. Bu araştırma sonucunda kentsel dönüşüm sahasında yapılaşmaya hazır imar parseli üretim sürecinde altlık oluşturacak Harita-Tapu-Kadastro arşivinin mevcut durumu değerlendirilmiştir. Yapılan değerlendirmelere bağlı olarak kentsel dönüşüm uygulamalarının sektöre sağlayacağı katkılarının sektörde zaman ve emek israfı yapılmadan yararlanılması için amaç ve öneriler ortaya konulmuştur.

Bu bölümde kentsel dönüşüm uygulamalarının gerekliliği, "mekansal ve mülkiyet tabanlı veri altyapısı" ve hukuki altyapısındaki düzenlemelerle harita-tapu-kadastro sektörü açısından bir fırsat olup olamayacağı tartışılacaktır.

Türkiye'de mülkiyet sorununun en çok yaşandığı alanlar imar planına uymayan kaçak ve gecekondu şeklinde yapılaşmaların oluşturduğu bölgelerdir. Bu tür yapılaşmaların mevcut olduğu bölgelerde genellikle 2981 sayılı İmar Affı Kanunu ile düzenlemeler yapılmış, mülkiyet ve tapu sorunlarının çözümü adına bu yapılaşmalar yasal hale getirilmiştir. Böylece yapılan bu uygulama ile sorun günübirlik çözülmüştür. Bu tür bölgelerde nasıl bir yeni araç üretilmeli ve nasıl uygulama yapılmalı?

Mekansal veri altyapısını oluşturan halihazır haritalar, tapu sicili vb. altlıkların Türkiye'deki mevcut durumuna bakıldığında belli bir standardının olmadığı; kadastral durumun ise sayısal ve güncel olmadığı; mülkiyet durumunun sorunlu olduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra, plandaki sınır ile zemindeki sınırın uyuşmadığı yani pafta-zemin uyumsuzluğu olduğu görülmektedir. Var olan hata ve teknik yetersizlikler harita-tapu-kadastro sektörü için sorun oluşturmaktadır.

Bu sorunlardan mülkiyet sorunu dışındaki sınırlandırma, ölçü, tersimat ve hesaplamalardan kaynaklanan hatalar 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41 inci maddesine istinaden giderilmektedir. Ayrıca 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22 nci maddesi (a) bendi kapsamında kadastro yenileme çalışmaları yapılmaktadır. Bu işlemleri yapmadan bu işlemlerin sonucuna ulaşacak, sektörün bu sorunlarına çözüm getirecek yeni argümanlar var mıdır?

Görüleceği üzere; gerek yoğun ve kaçak yapılaşmalar, gerekse harita-tapu-kadastro sektörüne ilişkin sorunlar teknik ve ekonomik boyutlara sahip, mülkiyet ve hukukla birebir ilişkili durumlar olup imar uygulama araçlarına ve yasal düzenlemelere gereksinmeler vardır.

Bu bağlamda; "İmar Uygulamaları" ve onun özellikli hali olan "Kentsel Dönüşüm Uygulamaları" karmaşık teknik ve ekonomik boyutlara sahip, mülkiyet ve hukukla ilişkili ve kent planlarının gerçekleştirilmesinin en önemli sürecidir (Üstün, 2010). Peki mülkiyet yapısının oluşması kentsel dönüşüm uygulamasıyla mümkün olur mu?

Türkiye'de imar uygulamaları ilgili mevcut yasalara bakıldığında; kent mekanlarının oluşturulmasında, gecekondu alanları yenilenerek 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun kapsamında ilk uygulama yöntemi ıslah imar planlarıdır. Kentsel alanda bir başka uygulama aracı da imar parselleri oluşturmak amacıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesine dayalı uygulamalardır.

Bu yasal uygulamalar çıkarıldıkları tarihlerde ülkemizin imar problemlerini çözmeyi ve yaşanabilir en iyi mekanları sunmayı amaç edinmiş ve kapsamını bu gerekler üzerine oturtmuştur. Ancak toplumsal gelişim çizgisinde sürekli değişim gösteren ülkemizde imar içerikli bu kanunlarımız kısa zaman aralıklarında beklentilerin gerisinde kalmış değişiklik/yenilenme ihtiyacı hissettirmiştir (Çağla, 2007).

Bu bağlamda; bütün bunlar ışığında ortaya çıkan kavram "kentsel dönüşüm"dür. Kentsel dönüşüm kavramının yasal alt yapısının hazırlanmasına yönelik ilk adım 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" başlıklı 73 üncü maddesinde yapılan düzenlemeyle atılmıştır. Son dönemlerde ise kentsel dönüşüm mevzuatına eklenen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun eşliğinde güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere uygulamalar yapılmaktadır.

Bir kentsel dönüşüm uygulamasında öncelikle uygulamanın hedeflerine yönelik olarak bölgenin mevcut durumunun tespit edilmesi gerekir. İkinci olarak kentsel dönüşüm çalışması yapılacak yerin kadastro ve tapu sicil durumu incelenir. Güncelliği olmayan kadastro paftalarının imar ve kentsel dönüşüm çalışmalarında kullanılabilmesi için sayısal hale getirilmesi gerekmektedir. Bu sayede sayısal hale dönüştürülen kadastro altlıklarında barınan teknik hatalar da giderilir. İmar planına istinaden yapılan uygulamalar bazen bir bütün bazen de parsel bazından yapılmaktadır. Bu durum kadastro paftasının kullanabilirliği açısından uygun olmamakla birlikte, bütün bazda yapılmayan çalışmalar halihazır durumda da çarpık bir görüntüye neden olmaktadır.

Bütün bazda yapılan uygulama sayesinde kadastro altlıklarında barınan hatalar giderilmiş olup kadastro ve halihazır durum güncellenmiş olmaktadır.

Bu değerlendirmeler neticesinde;

-gecekondu bölgelerindeki mülkiyet sorununun çözümlenmesinde kentsel dönüşüm uygulamaları yeni bir araç olarak kullanılabilir.

-Kadastro Kanunu ile çözümlenmeye çalışılan var olan hata ve teknik yetersizlikler bu işlemler yapılmadan kentsel dönüşüm uygulamaları ile aynı sonuca ulaşılabilmektedir. Yani kentsel dönüşüm harita-tapu-kadastro sektörüne yeni bir argüman olarak kullanılabilir.

-yapılan yasal düzenlemelerle birlikte mülkiyet oluşması kentsel dönüşüm uygulamaları ile mümkün olmaktadır.

sonuçlarına ulaşım gerçekleşebilmektedir. Kısaca, böylece harita-tapu-kadastro sektörü sorunları çözümünde zaman ve emek açısından kazanç sağlanmış olmaktadır.

Diğer bir değişle; kentsel dönüşüm uygulamaları harita-tapu-kadastro sektörü içerisinde ihtiyaç duyulan tüm iyileştirme ve güncellemeler için fırsat olarak değerlendirilebilir.

12. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

12.1. Sonuçlar

Bu çalışmada, son yıllarda yerel yönetimlerin ve diğer kurumların gündeminde olan kentsel dönüşüm kavramının kapsamı, amaçları, hedefleri ve buna bağlı oluşan farklı yöntemleri, kentsel dönüşüm kavramının ülkemizde ortaya çıkış süreci ve bu süreçte kentsel dönüşüme duyulan gereksinimler belirtilmiştir. Türkiye'deki dönüşüm süreçleri içerisinde yaşanan harita-tapu-kadastro sektörü içerikli sorunlar ifade edilmiş; bu sorunlara çok amaçlı yaklaşım olan kentsel dönüşüm uygulamaları çözüm arayışları olarak kanunlar ve stratejiler ilişkisinde ortaya konulmuştur.

Öte yandan harita-tapu-kadastro sektörünün kavramsal ifadesi, sektörün çalışmaları, sektörde yaşanan sorunlar ve eksiklikler ele alınarak; kentsel dönüşüm projelerinin harita-tapu-kadastro sektöründe karşılaşılan bu sorunların çözüm önerilerine ilişkin yardım sağlayabilirliği bakış açılarıyla bakılması gerektiği konusunda bir yaklaşıma gerek duyulmuştur.

Bu çalışmada, öncelikli olarak kentsel dönüşüm projeleri ve harita-tapu-kadastro sektörü arasındaki bütünleşme ve örtüşme açıdan farklı bir yaklaşımla yönelmeye çalışılmıştır. Kentsel dönüşüm çalışmalarının bu sektöre olan katkıları araştırılarak değerlendirilmiş olup çalışma sahalarına ait halihazır durum, kadastro altlıkları ve tapu sicili bilgilerinin güncellenmesi ve sağlıklı hale getirilmesi bakımından kentsel dönüşüm çalışmalarının "fırsat olarak kullanılabilirliği" sonucuna ulaşmak, çalışmanın temel amacı olmuştur.

Bu amaç etrafında öncelikle ülkemizde kentsel dönüşüme neden olan etkenler tespit edilmiş, ardından mekansal veri altyapısını oluşturan halihazır haritalar, kadastral durum, tapu sicili vb. altlıkların sağlıklı ve güvenirliği saptanırken; kentsel dönüşüm uygulamalarına yürürlükteki mevzuatlar açısından bakış yapılmıştır.

Bu kapsamda; çalışmanın uygulama bölümünde Ankara İli, Altındağ İlçesi sınırları içerisinde bulunan ve kentsel dönüşüm uygulamasına konu olan bir sahanın harita-tapu ve kadastro sektörü sorunları ile ilgili olarak çözüm önerileri irdelenmiştir. Bu çalışmanın ortaya koyduğu gerçekler;

- kentsel dönüşüm çalışmalarının toplumsal bir olay olduğu ve teknik titizlik

içerisinde tüm toplum kesimlerini ilgilendiren sosyal bir olgu olduğu;

- Türkiye'de, 1950'lerden itibaren dönüşümün hızlı bir şekilde özellikle de kentsel alanlarda yaşanmış ve 1980'lere kadar dönüşümlerin planlama pratiğinden uzak olan çözümlerle gerçekleşmiş olduğu ve bu nedenle dönüşümlerin sonucunda planlı kentsel dokunun hızla bozulduğu;

- kentsel dönüşümde en fazla sorun yaşanılan alanlardan birinin de yasal-yönetsel durum olduğu; bu nedenle kentsel dönüşümün yasal ve yönetsel boyutuna da değinmek gerektiği;

- kentsel dönüşüm çalışmalarının; ülkemizde yürürlükte bulunan 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu maddesi (arsa ve konut üretimi) ve 73 üncü maddesi (kentsel dönüşüm ve gelişim alanı) hukuki altyapısında ve Türkiye'de yaşanan süreç içerisinde, yerelde örnek gösterilir uygulamalar/projeler ortaya konulduğu;

- amacı, "afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere, iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek" olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun bu uygulamalara farklı bir boyut kazandırdığı;

- kentsel dönüşüm çalışmalarının gerçekleşme safhasında fiziksel çevre, mekansal ve sosyal sorunların yanı sıra teknik sorunların da göz ardı edilemeyecek düzeyde olduğu;

- kentlerin dengeli gelişiminin ve toplumsal refah seviyesinin yükseltilmesinin, sağlıklı bir arazi kullanım planlaması yapılarak bu planın uygulanması ve zemine yansıtılması ile gerçekleşeceği;

- özellikle Osmanlı Devletinin son zamanlarında ve Cumhuriyetin ilk yıllarında yapılan kadastro çalışmaları sonucunda tescil edilmiş alanların tapu-fen arşivlerinin halen geçerli olduğu ve özellikle şehirlerdeki eski yerleşim bölgelerinin dönüşüm uygulamalarında bu teknik problemin karşımıza çıktığı, böylesi sağlıksız mülkiyet altyapısına sahip yerlerde bir taraftan sorunlardan arınma diğer taraftan güncelleme-iyileştirme çalışmalarında kentsel dönüşüm uygulamalarının bir fırsat olarak değerlendirilmesi gerektiği;

- Türkiye'de, günümüze kadar farklı mevzuat, ölçek, altlık, ölçme yöntemi, koordinat ve pafta açılım sistemi çeşitlemesinde üretilmiş kadastral bilgi ve belgeler imar planı uygulamalarında ve kentsel dönüşüm çalışmalarında altlık olarak kullanılacağından, var olan hata ya da teknik yetersizliklerin sorun oluşturacağı; bunun

yanında, plandaki sınır ile zemindeki sınırların uyuşmazlığı, tescile esas yüzölçümleri ile hesaplanan yüzölçümlerin farklı oluşu, birbirine sınır olan ve farklı kadastro paftalarında yer alan parsellerin kenarlaşma ya da tescil dışı boşluk veya parsellerin birbiri üzerine binmesi, yer kontrol noktalarının tutarsızlığı, koordinat sistemleri arasında koordinat dönüşümleri, sayısal olmayan kadastro haritalarının sayısallaştırılması ve tapu sicillerinde hatalı bilgilerin bulunması nedeniyle yaşanan sorunların halen devam ettiği (Çay, İnam ve İşcan, 2003); bu sorunların harita-tapu-kadastro sektörü içerisinde proje üretimi konusunda aksamalara neden olduğu/olacağı;

değerlendirmelerine ulaşılmıştır.

Bu değerlendirmeler doğrultusunda seçilen çalışma bölgesine ait kentsel dönüşüm uygulama sahası örneğinde yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarının harita-tapu-kadastro sektörüne sağlayabileceği katkılara ilişkin araştırmalarda, bahsedilen değerlendirmelerde ve tespitler ışığında; toplumsal beklentilere bütüncül olarak cevap vermesi gereken bir proje olan kentsel dönüşüm çalışmalarının harita-tapu-kadastro sektörüne katkılarını şöyle özetleyebiliriz:

- eski ve güncelliğini kaybetmiş kadastro paftalarının güncellenmesi ve sağlıklı hale getirilmesi, eksik veyahut hatalı tapu bilgilerinin düzeltilerek arzu edilen duruma getirilmesi sağlanacaktır. Yani, Tapu ve kadastro arşivindeki eksiklik/güncellik sorunları telafi edilmiş olacaktır.

- karton, muşamba, kağıt gibi kartoğrafik altlıklar üzerine yapılan kadastral çizimler, kentsel dönüşüm uygulaması sonrasında yenilenerek günümüz standartlarına uygun daha sağlıklı pvc gibi polyester bazlı pafta altlıkları üzerine aktarılmış olacak; koordinat sistemlerindeki farklılık giderilerek, lokal ve ED-50 datumunda üretilen koordinat değerlerinin ITRF koordinat sistemine dönüştürülme imkanı sağlanacaktır. Herhangi bir koordinat sistemi olmayan grafik kadastro paftaları ile fotogrametrik yöntemle üretilip sayısal olmayan kadastro paftalarının bu sayede sayısallaştırması ve zemin alımları yapılarak ITRF koordinat sisteminde tanımlanması ve sağlıklı pafta altlıklarına aktarılması sağlanacaktır. Böylece, tapu ve kadastro verilerindeki güncellik ve yenileme işlemi de kendiliğinden sağlanmış olacaktır.

- kentsel dönüşüm çalışmaları ile vasıf ve mülkiyet bilgileri dışındaki teknik hatalar uygulama içerisinde doğrudan giderilmiş olacaktır. Örneğin, 3402 sayılı Kadastro Kanunu 41 inci maddesine istinaden sınırlandırma, ölçü, tersimat ve hesaplamadan kaynaklanan hataların giderilmesi sonucunda vatandaşlar arasında

husumet çıkabiliyordu; pafta-zemin uyumsuzluğu sonucu yıllarca arazilerini tapu sınırlarından farklı olarak kullanan vatandaşlar bu düzeltmeler sırasında veya sonrasında bu durumun farkına varıyor ve sorunlar yaşıyorlardı. Kentsel dönüşüm uygulaması ile tapu bilgileri üzerinden işlem yapılmakta olup, bu pafta-zemin uyumsuzluğu vatandaşa yansıtılmadan düzeltilmektedir. Bu sayede herhangi bir husumetin oluşması riski ortadan kaldırılıp, toplumsal barışa katkı da sağlanacaktır.

- geometrisi bozuk ve çoğu yapılaşma amaçlı kullanımdan uzak kadastro parselleri, kentsel dönüşüm kapsamında yapılacak nitelikli imar planı ve uygulamaları sayesinde yapılaşmaya hazır imar parseli halini alacaktır.

- mülkiyet konusunda yaşanan sıkıntıların kentsel dönüşüm uygulamaları esnasında giderilmesine olanak sağlayacak ve mülkiyet sorunu düzeltilerek ortadan kalkmış olacaktır.

12.2. Öneriler

Kentsel dönüşüm çalışmalarının harita-kadastro-tapu sektörüne sağlayacağı katkılar konusunda yardımcı ve yol gösterici olması açısından;

- kentsel dönüşümün önemi ve gerekliliği konusunda sektör bilgilendirilmeli, ülkemiz açısından sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre ediniminin deprem kuşağında bulunan bir ülke için ne kadar önemli olduğu anlaşılmalıdır.

- mevcut bilgi ve belgelerimizi oluşturan kadastro paftaları, büyük ölçekli haritalar, imar planları ve tapu bilgileri hatasız ve güncel olmalıdır. Farklı yöntem ve sistemlerde üretilmiş paftaların Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği esaslarına uygun hale getirilmesi için yenileme çalışmalarına mutlak ihtiyaç vardır. Harita-tapu-kadastro sektörü içerisinde doğrudan ya da dolaylı faaliyet gösteren kamu kurum ve kuruluşlar ile özel sektör üzerine düşeni yapmalıdır.

- kentsel dönüşüm çalışması kapsamında yapılacak olan imar uygulamaları amacına hitap etmeli, bu çalışmaların sonucu üretilen mülkiyete ilişkin verilerin tapuya tescil edilerek "çok amaçlı kullanıma esas veri altyapısı ve güncellemesi" sağlanmalıdır.

- kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin çok amaçlı çözüm önerileri kurumsal paylaşıma açılmalıdır. Bu kapsamda danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ölçekte

harita-etüt-proje, kadastro, kamulaştırma, risk yönetimi çalışmaları ile her tür plan yapımı ve imar uygulaması işlerinin kentsel dönüşüm uygulamaları sürecinde harita-tapu-kadastro sektörüne yoğun iş ve sorumluluk düşeceği bilinmelidir.

- kentsel dönüşüm uygulamalarına ait plan-projeleri hazırlamada yerel yönetimlere destek olacak ilkeler bütününde rehberler ve deneyimli/uzman teknik eleman istihdamı sağlanmalı, özellikle bu konuda kendisini geliştirmiş Harita Mühendislerinin sektörümüz adına bu çalışmaların içerisinde yer alması sağlanmalıdır.

- kentsel dönüşüm uygulamaları ile sadece "inşaat yapmak" ya da "her kesimden farklı beklentilere cevap vermek" yerine; çevresel faktörler, kentsel ve tarihsel doku gibi bileşenler eşliğinde kent sosyolojisi ve toplum psikolojisi gibi sosyal etmenleri de dikkate alan; harita-tapu-kadastro disiplini içerisinde ifade bulan çalışmalar yapılmalıdır.

- kentsel dönüşüm; faaliyet alanına, mevcut şehrin yapısına ve burada yaşayan insanların fiziksel-sosyal-ekonomik boyutları üzerine ve buna bağlı olarak da kentin bütün geleceğine etki etmektedir. Bu nedenle, bütün planlama çalışmalarında, sosyologlar, ekonomistler, mühendisler, mimarlar, plancılar ve peyzaj mimarları gibi farklı disiplinlerin birlikte çalışması önerilir.

- yapılacak çalışmalarının yasal dayanakları oluşturulmalı, hukuki açıdan problemlere sebebiyet verilmemelidir.

Genel itibariyle; çok amaçlı kentsel dönüşüm işlemi, aynı zamanda mülkiyet kullanımı yenilenmesini ve güncellenmesini de gerektirmektedir. Böylesi bir kentsel dönüşüm çalışmasında harita-tapu-kadastro işlevinin önemi, gerek parsel/ada bazında ve dönüşüm yapılacak alanın başka alanlara taşınarak yapılacak uygulanmasında, gerekse hak ve mükellefiyetler yanında tapu sicilinde mülkiyet hakkını kısıtlayan şerhler ve irtifak haklarının sağlıklı olarak korunmasında önem arz etmektedir. Dönüşüm kurallarının kütüklere ve mülkiyet haritalarına tam olarak yansıtılması, tebligatların hızlı ve yerinde yapılması yeni önlemler almadan mümkün olmamaktadır. Bu nedenle, doğru ve hızlı bir dönüşüm için önlemlerini eksiksiz almış bir harita-tapu-kadastro disiplini olması gerekmektedir.

Çok farklı amaçlara erişimi sağlayacak ve harita-tapu-kadastro sektörüne farklı bir yaklaşım getirecek "Kentsel Dönüşüm" çalışmaları; yürürlükteki Belediye Kanunu 73 üncü maddesi ve en son mevzuatımıza dahil olan Afet Riski Altındaki Alanların

Dönüştürülmesi Hakkında Kanun eşliğinde tapu sicilini güncelleme ve kadastro fen arşivinin mevcut bilinen sorunlarından arınmasına fırsat olacaktır.

Görüldüğü üzere kentsel dönüşüm; hem kentlerin yeniden ve yeni bir anlayışla ele alınıp fiziksel çevre kalitesini yükseltmede, hem de harita-tapu-kadastro sektörü için önemli bir yenileme aracı olarak ifade edilebilir. Kentsel dönüşüm çalışmalarının, sektör içerisinde üretilen ve kullanılan verilerin iyileştirme ve güncelleme açısından "dönemsel bir fırsat" olarak kullanılması sektör açısından önem arz etmektedir. Sosyal-ekonomik-teknik boyutlarda çok kapsamlı bir konu olan kentsel dönüşüm uygulamaları "merkezi yönetim, yerel yönetim, ilgili meslek odaları, akademik çevre ile mülk sahipleri ve mekanı kullananların birlikteliğinde bütüncül bir çerçevede hangi modellerle ele alınabileceğini ve olası eylem alanlarının hangi kapsamda belirlenebileceğini gösteren bir çalışma" olarak değerlendirilirken; mevcut hali ile mülkiyet sorunu ihtiva eden tapu ve kadastro fen arşivlerinin yenilenmesi fırsatı olarak da değerlendirilmelidir.

KAYNAKLAR

Akyol, E. K., Uçaner M. E., Kırmızıgül, M., Varol İ., 2013, Altındağ Belediyesi Coğrafi Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, *TMMOB Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi*, 2013, Ankara.

Ataöv, A., ve Osmay, S., 2007, Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi,* 2007/2, 57-82.

Başarır, A., 2010, Türkiye Dönüşüm Uygulamalarında Çok Amaçlı Yaklaşım, İnegöl Kenti Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya.

Çağla, H., 2007, Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma ve Konya Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya**.**

Çağlar, Ö. S., 2013, Türkiye'de Kullanılan Kadastral Harita Türleri ve Bu Haritaların Yenilenmesi, Yüksek Lisans Tezi, *Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Afyon.

Çay, T., İnam, Ş., İşcan, F., 2003, Grafik Kadastro Paftalarında Aplikasyon Problemleri, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara.

Çay, T., İnam, Ş., İşcan, F., Ayten, T., Çağla, Ç., Ayber, H., 2005, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Yeniden Yapılandırılması Üzerine Bir Çalışma, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı,* Ankara.

Çay, T., Erdi A., Özkan, G., İnam Ş., Durduran, S. S., Yalpır, Ş., İşcan F., 2007, Türkiye Kadastrosunun "Kadastro 2014" Vizyonuna Entegrasyonunun Sağlanabilirliğinin Araştırılması, *HKM Jeodezi Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi,* 2007/2, 40-47.

Çete, M. ve Yomralıoğlu, T., 2009, Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, *HKM Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, 2009/1, 33-43.

Çolak, N. İ., 2013, Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirmesi, *Danıştay Kentsel Dönüşüm ve Çevre Hukuku Sempozyumu,* Ankara.

Genç, N. F., 2008, Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, *Yönetim ve Ekonomi Dergisi,* 2008/1, 115-130

HKMO, 2003, Kadastro 2023, Türkiye Kadastrosu'na İlişkin Çerçeve Rapor, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını*, Ankara.

HKMO, 2006, Kadastro Kongresi Sonuç Bildirgesi, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını*, Ankara.

Irak, M., 2010, Türkiye'de Mevcut Harita Altlıklarının İyileştirilmesi ve Bilgi Sistemlerine Entegrasyonu, Yüksek Lisans Tezi, *Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya.

İnam, Ş. ve Çağla, H., 2007, Kadastronun Güncellenmesi ve Kentsel Yenileme Projeleri Üzerine Bir İnceleme, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara.

İnam, Ş. ve Başarır, A., 2009, Kentsel Dönüşüm ve Toprak Mülkiyeti Sorunları, *TMMOB Peyzaj Mimarları Odası Toprak Mülkiyeti Sempozyumu*, Ankara.

Kalağan, G. ve Çiftçi, S., 2012, Kamu-Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekana Yansıması: Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler, *Bartın Üniversitesi Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, 2012/2, 121-133.

Keleş, R., 2000, Yerinden Yönetim ve Siyaset, *Cem Yayınevi*, İstanbul.

Keleş, R., 2004, Kentleşme Politikası, *İmge Kitabevi,* Ankara.

Koçak, H., 2013, Kentsel Dönüşüm Kanunun Tapu ve Kadastro Boyutu, (2013) www. tapu-kadastro.net adresinden alınmıştır.

Nurakova, T., 2010, Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Projeleri-Altındağ Belediyesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara.

Öngören, G. ve Çolak, N. İ., 2013, Kentsel Dönüşüm Hukuku-Kentsel Dönüşüm Rehberi, *Öngören Hukuk Yayınları,* İstanbul.

Özdemir, S. N., 2003, Islah İmar Planı Uygulamaları ile Oluşan Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekansal Sonuçları Üzerine Görgül Bir Değerlendirme, *TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, İstanbul.

Özden, P. P., 2001, Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği, *İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, No: 23-24, 255-270.

Özden, P. P., 2002, Yasal ve Yönetsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği, Doktora Tezi, *İstanbul Teknik Üniversitesi*, İstanbul.

Roberts, P., 2000, The Evolution, Definition And Purpose Of Urban Regeneration . Peter Roberts ve Hugh Sykes (der.) Urban Regeneration. London Thousand Oaks, New Delhi.

Seymen, F. A., 2008, "Kadastro-2014 Çerçeve Projesi Hedeflerine Yaklaşımda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tarafından Alınacak Tedbirler ve Yükümlülükler", Yüksek Lisans Tezi, *Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya.

Sönmez, İ. Ö., 2005, Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler-Beklentiler-Riskler, *Ege Mimarlık Dergisi,* 2005/1, 16-21.

T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2014-2018 Onuncu Kalkınma Planı, 2013.

T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, 2009/2013 Stratejik Plan, 2009.

Tekeli, İ., 2001, Modernite Aşılırken Kent Planlaması, *İmge Kitabevi,* Ankara.

Tülü, Ş., 2013, Türkiye'de Üretilmiş Kadastral Altlıkların Bilgi Sistemi Oluşturma İçerikli Çalışmalarda Kullanılabilirliğin Araştırılması, Yüksek Lisans Tezi, *Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya.

Ülger, N. E., 2010, Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm, *Nobel Yayın Dağıtım,* Ankara.

Üstün, G., 2009, Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu, *On İki Levha Yayıncılık,* İstanbul.

Yomralıoğlu, T., Uzun, B., Demir, O., 2003, "Kadastro 2014-Gelecekteki Kadastral Sistem İçin Bir Vizyon", *TMMOB Harita ve Kadastro Müh. Odası Yayını*, 2003, Ankara.

url 1: http://www.kentseldonusum.gov.tr

url 2: http://www.mevzuat.gov.tr

url 3: http://www.tapu-kadastro.net

url 4: http://www.csb.gov.tr

url 5: http://www.tkgm.tr

url 6: http://www.altindag.bel.tr

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Esra SONEL
Uyruğu : T.C.
Doğum Yeri ve Tarihi : Altındağ- 03/04/1987
Telefon : 05059155599
Faks :
e-mail : esrasonel@csb.gov.tr

EĞİTİM

Derece	**Adı, İlçe, İl**	**Bitirme Yılı**
Lise :	Alparslan Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı), Ankara	2005
Üniversite :	Selçuk Üniversitesi, Selçuklu, Konya	2012
Yüksek Lisans :		
Doktora :		

İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	**Kurum**	**Görevi**
2012	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	Harita Mühendisi

YABANCI DİLLER

İngilizce

YAYINLAR

"Harita-Tapu-Kadastro Sektöründe Yaşanan Sorunların Kentsel Dönüşüm Çalışmaları İle Çözülebilirliği Üzerine Bir Çalışma" isimli Yüksek Lisans Semineri