

T.C.
AKSARAY ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI: ANKARA MAMAK YATIK MUSLUK ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Eray EKİNCİ

DANIŞMAN

Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ

AKSARAY, 2019

Aksaray Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 152306301 numaralı Yüksek Lisans öğrencisi, **Eray EKİNCİ** tarafından hazırlanan **"KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI: ANKARA MAMAK YATIKMUSLUK ÖRNEĞİ"** adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ ile Harita Mühendisliği Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ

Aksaray Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/onaylamıyorum. .

Üye: Dr. Öğr. Üyesi S. Sefa BİLGİLİOĞLU

Aksaray Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/onaylamıyorum. .....

Üye: Dr. Öğr. Üyesi Şaban İNAM

Konya Teknik Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/onaylamıyorum. .....

Tez Savunma Tarihi: 24/05/2019

Jüri tarafından kabul edilen bu tezin Yüksek Lisans Tezi olması için gerekli şartları yerine getirdiğini onaylıyorum.

Doç. Dr. Mehmet Ali HINIS

Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

DOĞRULUK BEYANI

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum bu çalışmayı, akademik kurallara ve bilimsel etik, ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yol ve yardıma başvurmaksızın yazdığımı, yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, çalışmamda kullandığım verilerin orijinalliğini ve her türlü intihalden uzak olduğunu beyan ederim.

Enstitü tarafından belli bir zamana bağlı olmaksızın, tezimle ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçlara katlanacağımı bildiririm.

Eray EKİNCİ

TEŞEKKÜR

Bu çalışmanın gerçekleştirilmesinde, değerli bilgilerini benimle paylaşan, kendisine ne zaman danışsam bana kıymetli zamanını ayırıp sabırla ve büyük bir ilgiyle bana faydalı olabilmek için elinden gelenden fazlasını sunan her sorun yaşadığımda yanına çekinmeden gidebildiğim, güler yüzünü ve samimiyetini benden esirgemeyen ve gelecekteki mesleki hayatımda da bana verdiği değerli bilgilerden faydalanacağımı düşündüğüm kıymetli ve danışman hoca statüsünü hakkıyla yerine getiren Dr. Öğr. Üyesi Kamil Karataş'a teşekkürü bir borç biliyor ve şükranlarımı sunuyorum.

Tez çalışmasında her türlü kaynak ve desteğini esirgemeyen TOKİ Kentsel Yenileme Dairesi Başkanı Mustafa BAKIR ve Uzman Oğuzhan YAMAN'a, OYAK ailesinin değerli yöneticilerine ve çalışma arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Ayrıca, beni bugünlere getiren annem, babama ve bu zor süreçte her daim yanımda bulunan değerli eşim Seda EKİNCİ'ye ve oyun zamanlarından çaldığım minik yavrum İlay EKİNCİ'ye sonsuz teşekkürlerimi bir borç bilirim.

Eray EKİNCİ

AKSARAY, 2019

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR i
İÇİNDEKİLER ii
ÖZET v
ABSTRACT vi
ŞEKİLLER DİZİNİ vii
ÇİZELGE DİZİNİ x
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ xiii
1. GİRİŞ 1
1.1 Problemin Tanımı 3
1.2 Çalışmanın Amacı 4
1.3 Metodoloji 4
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM 6
2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tanım 6
2.2 Kentsel Dönüşüm Amacı 7
2.3 Kentsel Dönüşüm Gerekçeleri 8
2.3.1 Fiziki olumsuzluklar ve afet riskinin önlenmesi 8
2.3.2 Düzenli, sağlıklı ve estetik kentleşmenin sağlanması 9
2.3.3 Taşınmaz kültür varlıklarının korunması 9
2.4 Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri 10
2.4.1 Kentsel yenileme (Renewal) 11
2.4.2 Soylulaştırma (Gentrification) 11
2.4.3 Sağlıklaştırma (Rehabilitation) 11
2.4.4 Kentsel koruma (Conservation) 12
2.4.5 Yeniden canladndırma (Revitalization) 12
2.4.6 Yeniden geliştirme (Gentrification) 12
2.4.7 Düzenleme (Improvement) 13
2.4.8 Temizleme (Clearance) 13
2.4.9 Boşlukları doldurarak geliştirme (Infill Development) 13
2.4.10 Tazeleme veya parlatma (Refurbishment) 13
3. KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ MEVZUATLAR 15
3.1 Gecekondu Kanunu 15
3.2 İmar Kanunu 15
3.3 Kıyı Kanunu 16
3.4 Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun 16
3.5 Toplu Konut Kanunu 17
3.6 Kamulaştırma Kanunu 18
3.7 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun 19
3.8 Belediye Kanunu 19
3.9 Kuzey Ankara Kent Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu 22
3.10 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname 23
3.11 Kamunun Mülkiyetinde Veya Kullanımında Olan Yerlerde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İlan Edilmesinin Usul ve Esaslarına İlişkin Tebliğ 23
3.12 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği 24

3.13 Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği 24
3.14 Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik 25
3.15 Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği 25
3.16 Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 26
3.17 Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 27
4. DÜNYA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI 28
4.1 İngiltere'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları 28
4.1.1 King's Cross (Londra) kentsel dönüşüm projesi 29
4.1.2 Elephant&Castle kentsel dönüşüm projesi 33
4.1.3 Olimpik şehir kentsel dönüşüm projesi 34
4.2 Almanya'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları 34
4.2.1 Potsdam meydanı kentsel dönüşüm projesi 35
4.2.2 HafenCity kentsel dönüşüm projesi 36
4.3 Fransa'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (La Défence Projesi) 37
4.4 İspanya'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (22@Barselona Projesi) 38
4.5 İtalya Torino Kentsel Dönüşüm Uygulaması 41
4.6 Çin Guangzhou-Pearl Kentsel Dönüşüm Uygulaması 44
4.7 Japonya Hiroshima -Danbara Kentsel Dönüşüm Uygulaması 46
4.8 Brezilya Rio de Janerio Kentsel Dönüşüm Uygulaması 48
5. ÜLKEMİZDE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI 50
5.1 Ankara'daki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları 51
5.1.1 Dikmen vadisi kentsel dönüşüm uygulamaları 51
5.1.2 Portakal çiçeği vadisi kentsel dönüşüm uygulaması 56
5.1.3 Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm uygulaması 59
5.2 İstanbul'daki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları 63
5.2.1 Küçükçekmece – Ayazma kentsel dönüşüm uygulaması 63
5.2.2 Fikirtepe kentsel dönüşüm uygulaması 65
5.2.3 Sulukule kentsel dönüşüm uygulaması (Neslişah ve Hatice Sultan) 68
5.2.4 Tarlabaşı kentsel dönüşüm uygulaması 72
5.3 İzmir'deki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Kadifekale Uygulaması) 74
5.4 Bursa - Yıldırım Ankara Yolu Kuzeyi Kentsel Dönüşüm Uygulaması 77
5.5 Eskişehir - Odunpazarı Kentsel Dönüşüm Projesi 79
6. MAMAK KENTSEL YENİLEME PROJELERİ 81
6.1 Mamak'ta Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Tarihsel Gelişimi 81
6.2 Mamak Kentsel Dönüşüm Alanı Etapları 88
6.2.1 Bölgede yapılan yatırımlar ve bölgesel gelişim 89
6.2.2 Bölgelerin sosyo-mekansal özellikleri 91
7. MAMAK YATIKMUSLUK KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ 93
7.1 Kentsel Dönüşüm Projesi Süreç Haritası 94
7.2 Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Proje Alanı 97
7.3 Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi Araştırma Raporu 97
7.4 Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi 1.Etap Planlama Çalışmaları 99
7.5 Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesine Ait Belediye Meclis Kararları 111
7.6 Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi I.Etap Kamulaştırma ve İnşaat Çalışmaları 116
7.7 Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi 2.Etap Çalışmaları 117
7.7.1 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap sınır belirleme 122

7.7.2 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap hak sahiplerinin tespiti.....…122
7.7.3 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap plan proje çalışmaları ….123
7.7.4 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap hak sahipleriyle görüşmeler ve muvafakat çalışmaları..... 124
7.7.5 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap hak sahiplerine yapılan ödemeler 125
7.7.6 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap tapu devir işlemleri..... 127
7.7.7 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap ihale işlemleri 127
7.8 Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi 3.Etap Çalışmaları 128
7.8.1 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap sınır belirleme..... 134
7.8.2 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap hak sahiplerinin tespiti.....…136
7.8.3 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap plan proje çalışmaları.....…137
7.8.4 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap hak sahipleriyle görüşmeler ve muvafakat çalışmaları 139
7.8.5 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap hak sahiplerine yapılan ödemeler 147
7.8.6 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap tapu devir işlemleri..... 149
7.8.7 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap ihale işlemleri 149
8.YATIKMUSLUK KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ANKET ÇALIŞMASI.....… 151
8.1 Evren ve Örneklem 152
8.2 İstatiksel Veri Analizi 152
8.3 Anket Sonuçlarının Değerlendirilmesi..... 152
9. SONUÇ VE ÖNERİLER..... 205
KAYNAKLAR 212
EKLER..... 218
EK A Kentsel dönüşüm mevzuat tablosu..... 219
EK B Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap hak sahibi vatandaşlara ödenecek kamulaştırma bedelleri..... 224
EK C 37580-37581-37604-37605 ada hak sahipleri tespiti..... 229
EK D Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap hak sahibi vatandaşlara ödenecek kamulaştırma bedelleri..... 234
EK E Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi sonrası hak sahiplerine yapılan anket örneği..... 239
ÖZGEÇMİŞ..... 246

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI: ANKARA MAMAK YATIK MUSLUK ÖRNEĞİ

Eray EKİNCİ

Aksaray Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ

ÖZET

Çarpık ve yoğun yapılaşmış, yıpranmış ve bakımsız kalmış, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapı gereksinmelerinin ihtiyacı karşılayamayan, yasal ya da imara aykırı yerlerdeki mülkiyetin; yeni imar planı verilerine uygun olarak düzenlenmesi kapsamında kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmaktadır.

Ülkemizde 1980 sonrasında büyük ölçekli konut projeleri neticesinde, kentlerin gereksiz yayılmasına, kültürel, doğal ve tarihi zenginliklerin tahribine, ekonomik, toplumsal ve çevresel sürdürülebilirlik ilkesine karşı, kamu kaynaklarının verimsiz kullanımına ve aynı zamanda israfına yol açmıştır. Bu çalışmada Ankara Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi'nde, yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçiş, imar planı çalışmaları, hak sahipleriyle uzlaşma süreci, gecekondu yıkım süreci, kamulaştırma işlemleri, inşaat aşaması, hak sahiplerine dağıtım aşamalarının gerçekleşme süreçleri ortaya konulmuş ve anket çalışmaları yapılarak memnuniyet ve mağduriyet analizleri gerçekleştirilmiştir. Yapılan anket çalışmasında hak sahiplerinin memnuniyet ve mağduriyet durumları; demografik özelliklere, sosyo ekonomik özelliklere ve mekânsal geçmiş özelliğine göre değerlendirilmiştir. Anket sonuçlarına göre hak sahiplerinin genel olarak mağdur oldukları, ancak söz konusu kentsel dönüşüm uygulamasından memnun olma oranlarının da oldukça yüksek olduğu belirlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Mamak Yatıkmusluk, TOKİ, Memnuniyet-Mağduriyet, Ankara

Mayıs, 2019; 246 sayfa

M.Sc. THESIS

URBAN TRANSFORMATION APPLICATIONS : A CASE STUDY ON ANKARA MAMAK YATIK MUSLUK

Eray EKİNCİ

Aksaray University
Institute of Science and Technology
Department of Geomatics Engineering

Supervisor: Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ

ABSTRACT

Urban regeneration works are being carried out within the scope of the arrangement in accordance wirth the new zoning plan datas which are ownership of distorted and densely structured, worn and neglected, vulnerable to disasters and urban risks, infrastructure needs can not meet the needs, legal or illegal zoning property places.

As a result of large-scale housing projects in the country after 1980, it has caused unnecessary spread of cities, the destruction of cultural, natural and historical riches, inefficient use of public resources and wastage at the same time against the principle of economic, social and environmental sustainability. In the Ankara Yatıkmusluk Urban Transformation Project, the transition from horizontal ownership to vertical ownership, economic gains of administrations, project implementation process, zoning plan studies, reconciliation process with rights holders, slum demolition process, expropriation processes, construction phase, distribution of rights to the right holders and satisfaction and victimization analyzes were conducted by surveys. In the survey, satisfaction and victimization status of the right holders; demographic characteristics, socio-economic characteristics and spatial history. According to the results of the survey, it was determined that the beneficiaries were generally victims, but their satisfaction with the urban transformation in Mamak Yatıkmusluk was high.

Keywords: Urban Transformation, Mamak Yatıkmusluk, TOKİ, Pleasure-Victimization.

May, 2019; 246 pages

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 4.1. King's cross kentsel dönüşüm projesi alanı..... 32
Şekil 4.2. Elephant & castle master planı 33
Şekil 4.3. Olimpik şehir kentsel dönüşüm projesi 34
Şekil 4.4. İkinci dünya savaşının getirdiği yıkım sonrası Potsdam meydanı 35
Şekil 4.5. Kentsel dönüşüm sonrası Potsdam meydanı 35
Şekil 4.6. HafenCity kentsel dönüşüm projesi öncesi ve sonrası. 36
Şekil 4.7. La Défence kentsel dönüşüm projesi 37
Şekil 4.8. 22@Barcelona kentsel dönüşüm projesi alanı..... 38
Şekil 4.9. Besos sahili – Glories meydanı – Sagrera dönüşüm projesi..... 39
Şekil 4.10. Torino kentsel dönüşüm projesi. 43
Şekil 4.11. Guangzhou kentsel dönüşüm projesi..... 45
Şekil 4.12. Hiroshima Danbara'dan savaş sonrası görünüm. 46
Şekil 4.13. Hiroshima Danbara kentsel dönüşüm sonrası görünüm..... 48
Şekil 4.14. Brezilya Rio de Jenairo gecekondu sağlıklaştırma projesi. 48
Şekil 5.1. 1989 yılına ait Dikmen vadisi'nden görünüm. 51
Şekil 5.2. Dönüşüm öncesi Dikmen vadisi ortofoto haritası. 52
Şekil 5.3. Dikmen vadisi proje alanı içindeki gecekondular. 53
Şekil 5.4. Dikmen vadisi 3.etap görüntüsü 54
Şekil 5.5. Dikmen vadisi son etap KDGPA 4. kısım nazım imar planı..... 55
Şekil 5.6. Portakal çiçeği vadisi kentsel dönüşüm projesi haritası 56
Şekil 5.7. Portakal çiçeği vadisi dönüşüm öncesi gecekondular 57
Şekil 5.8. Portakal çiçeği vadisi proje sonrası görünüm..... 59
Şekil 5.9. Kuzey Ankara girişi proje alanına ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı.... 60
Şekil 5.10. Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm proje alanı yıkım öncesi resmi. .. 62
Şekil 5.11. Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesi inşaat sonrası görüntüsü..... 62
Şekil 5.12. Ayazma bölgesi plan durumu..... 63
Şekil 5.13. Ayazma 2004 yılı kentsel dönüşüm öncesi uydu görüntüsü 65
Şekil 5.14. Fikirtepe kentsel dönüşüm proje alanı..... 66
Şekil 5.15. Kentsel dönüşüm öncesi Sulukule'de yapılaşma..... 69
Şekil 5.16. Sulukule kentsel yenileme alanı avan projesi. 70
Şekil 5.17. Dönüşüm sonrası Sulukule'den bir görüntü 71
Şekil 5.18. Tarlabaşı kentsel dönüşüm projesi 1.etap uygulama alanı 72
Şekil 5.19. Tarlabaşı kentsel yenileme haritası..... 73
Şekil 5.20. İzmir körfezinden Kadifekale proje alanının görünümü 74
Şekil 5.21. Kadifekale proje alanının dönüşüm öncesi görünümü 75
Şekil 5.22. Dönüşümden önce ve dönüşüm sonrası Kadifekale 76
Şekil 5.23. Dönüşüm sonrası kale bölgesinden görünüm..... 76
Şekil 5.24. Bursa Yıldırım kentsel dönüşüm uygulaması çalışmaları 78
Şekil 5.25. Bursa Yıldırım dönüşüm projesi yeşil alan çalışmaları..... 78
Şekil 5.26. Eskişehir – Odunpazarı kentsel dönüşüm proje alanı. 80
Şekil 6.1. 1959 yılı plan kapsamindaki alanlar..... 81
Şekil 6.2. Mamak ilçesinde yenileme planı hazırlanan alanlar..... 82
Şekil 6.3. Mamak ilçesinde hazırlanan revizyon imar planları alanları..... 85
Şekil 6.4. Mamak ilçesindeki kentsel dönüşüm planlama alanları 86
Şekil 6.5. Mamak ilçesinde TOKİ'nin farklı konut üretimine yönelik kentsel dönüşüm proje alanları. 87
Şekil 6.6. Durali Alıç ve Akşemsettin mahalleleri kentsel dönüşüm proje etapları. . 88

Şekil 6.7. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm proje alanı 89
Şekil 7.1. Kentsel dönüşüm çalışma programı 94
Şekil 7.2. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm proje alanı..... 97
Şekil 7.3. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2. etap sınırı 122
Şekil 7.4. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2. etap plan-projelendirme çalışmaları..... 124
Şekil 7.5. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap yıkım öncesi görünüm 127
Şekil 7.6. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap projesinin tamamlanmış hali..... 128
Şekil 7.7. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3. etap uygulama alanı 135
Şekil 7.8. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3. etap proje alanı ve fazları. 136
Şekil 7.9. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3. etap plan-projelendirme çalışmaları 139
Şekil 7.10. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi tapulu/tapusuz hak sahipliği haritası 145
Şekil 7.11. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi uzlaşma durum haritası 146
Şekil 7.12. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3. etap yıkım öncesi görünüm . 148
Şekil 7.13. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3. etap yıkım sonrası görünüm. 148
Şekil 8.1. Katılımcıların cinsiyet dağılımı. 153
Şekil 8.2. Katılımcıların yaş dağılımı 154
Şekil 8.3. Katılımcıların medeni durum dağılımı 154
Şekil 8.4. Katılımcıların ailede yaşayan kişi sayısı dağılımı 155
Şekil 8.5. Katılımcıların eğitim durumu dağılımı 155
Şekil 8.6. Katılımcıların aylık gelir seviyesi dağılımı 156
Şekil 8.7. Katılımcıların ek gelir durumu dağılımı. 157
Şekil 8.8. Katılımcıların ek gelir türü dağılımı 157
Şekil 8.9. Katılımcıların yatırım türü dağılımı..... 157
Şekil 8.10. Katılımcıların mahalleye geliş yılı dağılımı 159
Şekil 8.11. Katılımcıların mahalleye nereden geldiği..... 159
Şekil 8.12. Katılımcıların mahalleye yerleşme nedeni dağılımı 159
Şekil 8.13. Katılımcıların mahalleyi tercih etme nedeni dağılımı 160
Şekil 8.14. Katılımcıların mahalleden taşınmayı düşünme dağılımı 160
Şekil 8.15. Katılımcıların konutlardan memnuniyet oranı..... 161
Şekil 8.16. Katılımcıların konutlardan memnun olmama sebebi..... 161
Şekil 8.17. Katılımcıların sosyal donatı alanlarını yeterli görüp görmediği..... 162
Şekil 8.18. Katılımcıların aidat tutarının fazla olup olmadığı 162
Şekil 8.19. Katılımcıların kensel dönüşümden bilgi sahibi olma durumu..... 164
Şekil 8.20. Katılımcıların kentsel dönüşüm öncesi mülkiyet durumu 164
Şekil 8.21. Katılımcıların kentsel dönüşümden haberdar olma şekli..... 164
Şekil 8.22. Katılımcıların kentsel dönüşüm projesini destekleme durumu 165
Şekil 8.23. Katılımcıların kentsel dönüşüm projesini destekleme nedeni 165
Şekil 8.24. Katılımcıların kentsel dönüşümden yeterli düzeyde bilgi sahibi olma durumu 167
Şekil 8.25. Katılımcıların kentsel dönüşüm projesinde hak kaybına uğrama durumu 167
Şekil 8.26. Katılımcıların ketsel dönüşüm projesinde görüş ve önerilerini belirtme durumu 167
Şekil 8.27. Katılımcıların görüş ve önerilerinin dikkate alınma durumu 168
Şekil 8.28. Katılımcıların elde ettiği konuta ödediği taksit tutarı..... 168
Şekil 8.29. Katılımcıların kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet durumu..... 168

Şekil 8.30. Katılımcıların mağdur olma nedeni 171
Şekil 8.31. Katılımcıların dava açma durumu 171
Şekil 8.32. Katılımcıların kentsel dönüşüm projesini kabul etme durumu..... 171
Şekil 8.33. Katılımcıların kentsel dönüşüm projesini değerlendirme durumu 172
Şekil 8.34. Katılımcıların kentsel dönüşüm projesindeki güven durumu..... 172
Şekil 8.35. Katılımcıların kentsel dönüşüm kazançlı çıkma durumu 173
Şekil 8.36. Katılımcıların kentsel dönüşüm projesini önerme durumu 174

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 7.1. İmar planı arazi kullanım değerleri tablosu. 98
Çizelge 7.2. Konut alanlarında yapı nizamı ve nüfus oranları tablosu. 98
Çizelge 7.3. Kullanılabilir alan durumunun mülkiyet durumuna göre dağılım tablosu 98
Çizelge 7.4. Revizyon imar planına göre arazi kullanım değerleri tablosu. 99
Çizelge 7.5. Revizyon imar planına göre konut alanlarında yapı nizamı ve nüfus oranı tablosu 100
Çizelge 7.6. Revizyon imar planına göre kullanılabilir alan durumunun mülkiyet durumuna göre dağılım tablosu 100
Çizelge 7.7. Belediye hizmet alanlarına ait önerilen yapılaşma düzeni. 101
Çizelge 7.8. 37597 Adaya hisselendirilen parsellerin mülkiyet dağılımı. 103
Çizelge 7.9. 37598-37599-37600 Adaların mülkiyet dağılımı 106
Çizelge 7.10. 37597 Adada revizyon imar planında önerilen nüfus yoğunlukları. . 108
Çizelge 7.11. 37599-37600 Adaların yap-sat metoduna göre toplam ada-mülkiyet dağılımları. 109
Çizelge 7.12. 37599-37600 Adaların hak sahibi tespitleri..... 123
Çizelge 7.13. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap anlaşma tablosu. 125
Çizelge 7.14. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap muvafakat senedi. 142
Çizelge 7.15. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap kamulaştırma uzlaşmazlık tutanağı. 143
Çizelge 7.16. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap hak sahipliği değerlendirme formu. 144
Çizelge 8.1. Katılımcıların demografik özellikleri.. 153
Çizelge 8.2. Katılımcıların sosyo demografik özellikleri.. 156
Çizelge 8.3. Katılımcıların mahalle ile ilgili özellikleri. 158
Çizelge 8.4. Katılımcıların mahalle ve konut özellikleri.. 161
Çizelge 8.5. Katılımcıların kentsel dönüşümden bilgi sahibi olma ve mülkiyet durumu. 163
Çizelge 8.6. Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili görüşleri.. 166
Çizelge 8.7. Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili memnuniyet mağduriyet durumu.. 170
Çizelge 8.8. Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili memnuniyet durumu.. 173
Çizelge 8.9. Cinsiyet ve konuttan memnuniyet tablosu..... 174
Çizelge 8.10. Cinsiyet ve hak kaybına uğrama tablosu.. 174
Çizelge 8.11. Cinsiyet ve kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet tablosu..... 175
Çizelge 8.12. Cinsiyet ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu. 175
Çizelge 8.13. Cinsiyet ve dönüşüm projesini değerlendirme tablosu. 175
Çizelge 8.14. Cinsiyet ve projeden kazançlı çıkma tablosu..... 176
Çizelge 8.15. Cinsiyet ve projeyi önerme tablosu.. 176
Çizelge 8.16. Yaş ve konuttan memnuniyet tablosu 176
Çizelge 8.17. Yaş ve hak kaybına uğrama tablosu.. 177
Çizelge 8.18. Yaş ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu.. 177
Çizelge 8.19. Yaş ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu..... 178
Çizelge 8.20. Yaş ve projeden kazançlı çıkma tablosu..... 178
Çizelge 8.21. Yaş ve projeyi önerme tablosu. 178
Çizelge 8.22. Medeni hal ve konuttan memnuniyet tablosu.. 179
Çizelge 8.23. Medeni hal ve hak kaybına uğrama tablosu.. 179

Çizelge 8.24. Medeni hal ve kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet tablosu.. . 179
Çizelge 8.25. Medeni hal ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu.. 180
Çizelge 8.26. Medeni hal ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu..... 180
Çizelge 8.27. Medeni hal ve projeden kazançlı çıkma tablosu..... 180
Çizelge 8.28. Medeni hal ve projeyi önerme tablosu..... 181
Çizelge 8.29. Ailedeki kişi sayısı ve konuttan memnuniyet tablosu.. 181
Çizelge 8.30. Ailedeki kişi sayısı ve hak kaybına uğrama tablosu. 181
Çizelge 8.31. Ailedeki kişi sayısı ve kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet tablosu. 182
Çizelge 8.32. Ailedeki kişi sayısı ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu. .. 182
Çizelge 8.33. Ailedeki kişi sayısı ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu.. 183
Çizelge 8.34. Ailedeki kişi sayısı ve projeden kazançlı çıkma tablosu.. 183
Çizelge 8.35. Ailedeki kişi sayısı ve projesi önerme tablosu. 184
Çizelge 8.36. Eğitim ve konuttan memnuniyet tablosu.. 184
Çizelge 8.37. Eğitim ve hak kaybına uğrama tablosu..... 184
Çizelge 8.38. Eğitim ve kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet tablosu.. 185
Çizelge 8.39. Eğitim ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu. 185
Çizelge 8.40. Eğitim ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu. 186
Çizelge 8.41. Eğitim ve projeden kazançlı çıkma tablosu. 186
Çizelge 8.42. Eğitim ve projeyi önerme tablosu.. 187
Çizelge 8.43. Aylık gelir ve konuttan memnuniyet tablosu..... 187
Çizelge 8.44. Aylık gelir ve hak kaybına uğrama tablosu. 187
Çizelge 8.45. Aylık gelir ve kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet tablosu.... 188
Çizelge 8.46. Aylık gelir ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu..... 188
Çizelge 8.47. Aylık gelir ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu. 188
Çizelge 8.48. Aylık gelir ve projeden kazançlı çıkma tablosu. 189
Çizelge 8.49. Aylık gelir ve projeyi önerme tablosu. 189
Çizelge 8.50. Yatırım durumu ve konuttan memnuniyet tablosu. 190
Çizelge 8.51. Yatırım durumu ve hak kaybına uğrama tablosu..... 190
Çizelge 8.52. Yatırım durumu ve kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet tablosu. 190
Çizelge 8.53. Yatırım durumu ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu. 191
Çizelge 8.54. Yatırım durumu ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu. 191
Çizelge 8.55. Yatırım durumu ve projeden kazançlı çıkma tablosu. 192
Çizelge 8.56. Yatırım durumu ve projeyi önerme tablosu..... 192
Çizelge 8.57. Mahalleye geliş yılı ve konuttan memnuniyet tablosu. 193
Çizelge 8.58. Mahalleye geliş yılı ve hak kaybına uğrama tablosu..... 193
Çizelge 8.59. Mahalleye geliş yılı ve kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet tablosu.. 193
Çizelge 8.60. Mahalleye geliş yılı ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu. . 194
Çizelge 8.61. Mahalleye geliş yılı ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu.. 194
Çizelge 8.62. Mahalleye geliş yılı ve projeyi önerme tablosu. 195
Çizelge 8.63. Mahalleye nereden geldiği ve konuttan memnuniyet tablosu. 195
Çizelge 8.64. Mahalleye nereden geldiği ve hak kaybına uğrama tablosu. 196
Çizelge 8.65. Mahalleye nereden geldiği ve kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet tablosu.. 196

Çizelge 8.66. Mahalleye nereden geldiği ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu. 197
Çizelge 8.67. Mahalleye nereden geldiği ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu.. 197
Çizelge 8.68. Mahalleye nereden geldiği ve projeden kazançlı çıkma tablosu. 198
Çizelge 8.69. Mahalleye nereden geldiği ve projeyi önerme tablosu. 198
Çizelge 8.70. Mahalleye yerleşme nedeni ve konuttan memnuniyet tablosu. 198
Çizelge 8.71. Mahalleye yerleşme nedeni ve hak kaybına uğrama tablosu..... 199
Çizelge 8.72. Mahalleye yerleşme nedeni ve kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet tablosu.. 199
Çizelge 8.73. Mahalleye yerleşme nedeni ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu. 200
Çizelge 8.74. Mahalleye yerleşme nedeni ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu.. 200
Çizelge 8.75. Mahalleye yerleşme nedeni ve projeden kazançlı çıkma tablosu. 201
Çizelge 8.76. Mahalleye yerleşme nedeni ve projeyi önerme tablosu. 201
Çizelge 8.77. Mahallede oturma nedeni ve konuttan memnuniyet tablosu. 202
Çizelge 8.78. Mahallede oturma nedeni ve hak kaybına uğrama tablosu. 202
Çizelge 8.79. Mahallede oturma nedeni ve kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet tablosu.. 203
Çizelge 8.80. Mahallede oturma nedeni ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu.. 203
Çizelge 8.81. Mahallede oturma nedeni ve projeyi önerme tablosu. 204

SİMGELER VE KISALTMALAR

BHA	Belediye Hizmet Alanı
CNIT	Center des Novvelles et Technologies
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
KDGPA	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TOBAŞ	Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi İnşaat, Emlak, Mimarlık ve Proje Anonim Şirketi
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
UNESCO	United Nations Educational Scientific and Cultural Organization

1. GİRİŞ

Şehirlerin tarihsel süreçte başarı düzeyleri, hem gelişmiş bireyler oluşturmak hem de yapısal gelişmişlik ile yakından ilgilidir. Kentler inşa edilirken gelişmiş yapılar ve gelişmiş bireyler birlikte tasarlanmalı ve projelendirilmelidir.

Eski uygarlıklar incelendiğinde; milattan önce altıncı yüzyılda Atina, dünyanın kültür, sanat ve bilim merkezi olmaya aday değildi. Birçok önemli Yunan düşünürü, Anadolu'nun kıyılarında yaşamını sürdürmekteydi. Bir liman kenti olan Milet, ilk filozof Thales'i ve Avrupa şehir planlamasının babası sayılan Hippodamus'u doğurmuştur. Hippodamus'un ızgara şeklindeki kent planı, Romalılara olduğu gibi sayısız batı ulusunun kent planlama anlayışına örnek teşkil etmiştir (Kandaloğlu, 2016).

Açılan ticaret yolları ile milletler birbirleri ile hem ticaret yapmışlar, hem de bireysel etkileşim içinde bulunmuşlar. Bilim, sanat ve felsefe, tarihin doğuşuna tanıklık etmiştir. Bilginler ve sanatçılar birbirleri ile fikirlerini paylaşmış, yeni düşünceler ortaya çıkmış, fikir ve düşünceler insanlar arasında yaygınlaşmıştır. İnsanlarla dolup taşan kentsel alanlar fikirlerin verimliliği ve yaygınlaşması için en iyi ortam konumuna gelmiştir.

Eski Bağdat, Rönesans Dönemi Floransa'sı, günümüzün Silikon Vadisi, Bangalore, San Francisco, Singapur v.b tarihi ve günümüz kentleri; insan, düşünce, mühendislik, kültür sanat, teknolojiye bağlı gelişimler ile ihtiyaçlar doğrultusunda ortaya çıkan, beklentilere göre oluşturulan şehirlerdir. Bilimi, teknolojiyi, keşifleri, icatları, kültürü, gelişim ve uygarlığı gerçekleştiren özne insandır. İnsanları yok sayarak ülkeler, şehirler, köyler, mahalleler, binalar tasarlanamaz, inşa edilemez.

Batılı ülkelerde Sanayi Devrimi ile birlikte, kentlerde endüstrileşme hareketleri başlamış ve bu hareketler insanların yaşam biçimlerinde köklü değişikliklere neden olmuştur. Kırsal alandan kentlere yoğun göçler başlamış olup kentlerin büyümesi kaçınılmaz olmuştur. Yaşanan göçler kentlerde uygunsuz yaşam alanlarını beraberinde getirmiş ve çöküntü alanlarının oluşmasına neden olmuştur. Hızla büyüyen şehirlerde yaşama alanlarının iyileştirilmesi için mevcut yapıların yıkılarak, uygun yaşam

artlarına ayak uydurularak yeniden yapılması sayesinde batılı ülkelerde kentsel dönüşümün ilk adımları atılmıştır.

Ülkemizde ise 1950 yıllarında başlayan sanayileşme ile birlikte büyük şehirlere yoğun göçler yaşanmış ve göç eden insanların temel ihtiyacı olan barınma gereksinimi sebebiyle gecekondulaşma kaçınılmaz olmuştur. Gecekondulaşma ile birlikte ruhsatsız yapılar, altyapı faaliyetlerinden yoksun kentler / mahalleler türemeye başlamıştır. Gecekondular, mevcut yaşam standartlarının çok altında olan, her türlü afete ve riske duyarlı olan dayanıksız yapılardır.

1999 yılındaki Marmara Depremi'nin ardından şehircilik mecraları, belediyeler, Bakanlıklar'ın şehir gündemi "kentsel dönüşüm" olmuştur. Kentsel dönüşüm projelerinde; büyük metropolitan şehirlere uygun yapılaşmalar, kent merkezinin zengin tutulmak istenilmesi, genelde uzlaşamayan siyasilerin konu kentsel dönüşüm ve rant olunca ortak görüşlerde birleşmeleri, devlet desteği ve dönüşümü tek taraflı destekleyen yasal düzenlemeler bulunmaktadır.

2000'li yıllarda inşaat sektörü lokomotif sektör haline gelmiş ve kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik yasal düzenlemeler yapılmıştır. İlk olarak 2005 yılında "Beyoğlu Yasası" olarak da anılan 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" ile Sulukule Projesi uygulanmıştır. Bu yasanın en önemli özelliği hak sahibinin onayının alınma zorunluluğunun olmaması ve yerel yönetime kamulaştırma yetkisi vermesidir. Bu yetki daha sonra daha da güçlendirilerek acele kamulaştırma yetkisine dönüştürülmüştür.

2006 yılında değişiklik yapılan, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "arsa ve konut üretimi" başlıklı 69. maddesi ve "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" başlıklı 73. maddesi de yerel yönetimlere kentsel dönüşüm yetkisi sunmaktadır. Yasaya göre, herhangi bir alan tanımı yapılmaksızın belediye veya mücavir alan sınırı içerisinde kalan ve en az elli bin metrekarelik bir alanda, belediyeler, arsa ve konut üretimi ve kentsel dönüşüm projesi yapma yetkisine sahiptirler.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun da 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69. ve 73. maddelerindeki yetkileri kullanma hakkı bulunmaktadır. Ayrıca 2985 sayılı

Toplu Konut Kanunu'nda gecekondu alanlarında dönüşüm için TOKİ'nin kaynak kullanma yetkisi bulunmaktadır. Bu yasal gelişmelerin en önemlisi, 2012 yılında düzenlenen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'dur. Bu yasa ile mülkiyet güvence altında olmaktan çıkmış, hak sahiplerinin karar sürecine katılımı önemsizleştirilmiştir.

1.1 Problemin Tanımı

Bu çalışmada, Ankara İli, Mamak İlçesi'nde bulunan Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında mevcut uygulama yöntemleri ile kentsel dönüşüm uygulamalarına tabi tutulan alanlardaki arsa ve arazilerin maliklerine ilişkin mülkiyet haklarının, yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken korunup korunmadığının incelenmesi, düşey mülkiyet tescilinin nasıl gerçekleştiğine ilişkin araştırmanın yapılması amaçlanmıştır. Tez çalışması kapsamında aşağıdaki sorulara cevap aranılmıştır.

- Kentsel Dönüşüm projelerinde yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hak sahiplerinin mülkiyet hakkı nasıl değerlendirilir?
- TOKİ'nin kentsel dönüşüm uygulamalarında ekonomik kazanımları ne şekilde olmaktadır?
- Kentsel dönüşüm uygulamalarında, uygulama öncesi ve uygulama sonrası hazırlanan değerleme raporları nasıl gerçekleşmektedir?
- Kentsel dönüşüm uygulamalarında; kentsel dönüşüm alanının belirlenmesi, imar planı çalışmaları, kamulaştırma işlemleri, proje ve inşaat aşamaları ve hak sahiplerine dağıtım vb. işlemler nasıl gerçekleştirilmektedir?
- Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları usulüne uygun olarak yapılabilmekte midir ya da dönüşüm çalışmalarında bile çıkar ve rant sağlama konusu gündemdeki yerini korumakta mıdır?
- Uygulanan bir kentsel dönüşüm projesi sonrasında hak sahiplerinin düşünceleri ve bakış açıları nasıl değişmiştir?

Bu problemlere dayanarak aşağıdaki hipotezler geliştirilmiştir.

- Kentsel dönüşüm uygulamalarında yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hak sahipleri istedikleri / bekledikleri hakkı tam olarak alamamaktadırlar.

Hak sahiplerinin mülkiyet hakları; kamulaştırma veya uzlaşma karşılığında beklentilerden daha az bir şekilde hak sahiplerine geri dönmektedir.

- TOKİ'nin kentsel dönüşüm uygulamalarında yeni bir yaşam alanı oluşturularak dar gelirli veya zengin kesim insanların sınıflaştırılması, idarenin de dönüşüm uygulaması sonucu kendi mülkiyetine konut sağlayabilmesi amaç edinilmiştir.
- Dönüşüm uygulamalarında, uygulama öncesi ve sonrası değerleme raporları hazırlanır. Aradaki değer farkı oranında hak sahiplerine hakları geri verilir. Ancak bu konuda müteahhit, Belediye yada TOKİ'nin satışını yapmak üzere kendi mülkiyeti için sağladığı konutların değerlemelere ve uzlaşma sözleşmelerine katkısının ne derece dikkate alındığı belirsizdir.
- Kentsel dönüşüm uygulamaları başlangıcından bitimine kadar araştırılmış ve incelenmiş olup, bu aşamalardaki sorunlar irdelenmiştir.
- Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları usulüne tam olarak uygun yapılamamakla birlikte, bu dönüşüm uygulamalarında çıkar ilişkileri ve rant sağlama gerçeğinin önüne bir türlü geçilememektedir.

1.2 Çalışmanın Amacı

Bu tez çalışmasının temel amacı; Ankara Mamak'ta yer alan Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi incelenerek, mülk sahiplerinin haklarının korunup korunmadığının incelenmesi, yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken mevcut hakların ne derecede etkilendiği irdelenmiştir. Ayrıca mevcut mevzuat yapısı incelenerek, mevzuat analizi ve mevcut durum ortaya konulmuştur. Kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin teknik uygulama boyutu, dönüşüm süreci, idari yapı ve mesleki yetkilendirme yönünden incelenmiştir. Yasal ve teknik boyutlar ele alınarak mülkiyet hakkının korunmasını esas alan sürdürülebilir bir kentsel dönüşüme yönelik çözüm önerileri sunulmuştur.

1.3 Metodoloji

- Literatür araştırması,
- Mevzuat analizi ve mevcut durumun ortaya konulması
- Kentsel dönüşüm uygulama türlerinin açıklanması

- Kentsel dönüşüm uygulamalarının dönüşüm süreci, planlama süreci, uygulama safhası, yetkili idareler ve mesleki yetkilendirme kapsamında yapılan işler,
- Kentsel Dönüşüm uygulamalarında değerleme çalışmalarının öneminin ortaya konulması,
- Kentsel dönüşümde, mülkiyete ilişkin etkin süreçlerin açıklanması ve yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken uygulanan kriterlerin irdelenmesi.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM

2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tanımı

Kentsel Dönüşüm ile ilgili tanımlar vizyonuna, amacına, tekniğine ve uygulama yöntemlerine göre farklılık göstermektedir.

Kentsel Dönüşüm; bozulma ve çökme olan kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünleşik yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan eylem ve stratejilerin bütünü olarak ifade edilebilir. (Kılıç, 2014).

Ülkemizdeki yoğun çarpık kentleşme sebebiyle arsa ve arazi düzenlemelerinde mevzuat yönünden yeni düzenlemeler yapılarak, kentleşme sorunun önüne geçilebilmesi için farklı teknikler uygulanması gerekmektedir. Yapılaşma yoğunluğu, kentsel alan düzenlemelerindeki uygulamaya ilişkin sorunlar, imar düzenlemelerinde yoğun yapılaşmaya bağlı olarak donatı standartlarının yükseltilmesi, ülkemizde kaçınılmaz bir gerçek olan deprem riskine karşın önlem amacıyla yapılacak yenileme ve tamamen yıkım alanlarındaki yapı üretimi gereksinmesi v.b. durumlardan kaynaklı olarak kentlerin dönüştürülmesi gereklidir.

Bu bağlamda, kentsel dönüşüm; çarpık ve yoğun yapılaşmış, yıpranmış ve bakımsız kalmış, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapı gereksinmelerinin ihtiyacı karşılayamayan, yasal ya da imara aykırı yerlerdeki mülkiyet yapısının; yeni imar planı verilerine uygun olarak düzenlenmesi olarak tanımlanabilir. Bu tanımdan kentsel dönüşümün yeniden düzenleme, planlama, uygulama ve yapım süreci olduğu anlaşılmaktadır.

Sorun, bunun nasıl yapılacağına ilişkin uygulama araçlarının yasal anlamda belirlenmesi, parasal kaynakların sağlanması, yapılabilir, edilebilir imar planının hazırlanması, hazırlanan imar planlarının uygulanabilirliği, oluşacak yeni mülkiyetlerin dağıtımı ve bunların tapuya tescil işleminin gerçekleştirilmesidir. (Ülger, 2008, 2009).

Başka bir açıdan; yıpranmış ve bakımsız kalmış kentsel alanlar, imardaki fonksiyon özelliğini kaybeden sanayi alanları, gecekondu alanları, afet riski taşıyan yerleşim

bölgeleri, harabeye dönmüş tarihi alanlar v.b. insanların ihtiyaçlarını karşılayamayan köhneleşmiş kentsel alanlarda; sürdürülebilirlik ve katılımcılığın ön planda tutulduğu;

- Merkezinde ekolojinin olduğu planlama,
- Daha az enerjiye ihtiyaç duyan mimari tasarımlar,
- Enerji verimliliği ve karbon salınımlarını azaltmayı hedefleyen mühendislik projeleri,
- Yerleşik halkın ekonomik, sosyal ve kültürel düzeylerini arttıracak sosyal ve kültürel donatıların arttırılması,
- Bölgede yeni yatırım projeleri,
- Özel sektör ve kamu işbirliği modellerinin ön planda olduğu finansal modellerin, bütününün uygulandığı 21. yüzyılın kentlerinin oluşturulmasıdır.

Bu kapsamda kentsel dönüşüm, sürdürülebilir yerel kalkınma olarak modellenmelidir (Kandaloğlu, 2016).

2.2 Kentsel Dönüşüm Amacı

Kentsel Dönüşüm, şehrin yapısına, insanların fiziksel, sosyal ve ekonomik geleceği üzerine ve buna bağlı olarak şehrin bütününe etki etmektedir.

Kentsel dönüşümün; beş temel amacı bulunmaktadır.

1. Toplumsal bozulmanın nedenlerinin araştırılarak, bozulmanın ortadan kaldırılmasıyla kentsel alanların çöküntü haline gelmesini önlemektir.
2. Şehrin dokusunu oluşturan birçok öğenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermektir. Kentsel dönüşüm projeleri, kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlarına göre, şehri oluşturan parçaların yeniden geliştirilmesi amacını taşımasıdır.
3. Kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma modeli ortaya koymaktır. Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek

stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırmayı hedeflemektedir.

4. Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejiler belirlemektir. Günümüzde sürdürülebilirlik hedefi ile bağlantılı olarak, kentlerde daha önce kullanılmış ve atıl olan alanların tekrar kullanımını sağlayan ve kentsel büyümenin ve yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi hedeflenmelidir.

5. Toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikaların şekillendirmeye ihtiyacını karşılamak üzere sivil toplum örgütleri ve toplumun farklı kesimlerinin planlamaya katılımını sağlamaktır. Günümüzde kentsel alanların üretilmesi ya da yeniden geliştirilmesi çok paydaşlı bir planlama ve tasarım süreciyle gerçekleştirilmektedir (Kılıç, 2014).

Dönüşümün bölge insanlarıyla birlikte, onlar için yapıldığının farkında olunarak yapılması gereğinin altı çizilmelidir (Kocabaş, 2006).

2.3 Kentsel Dönüşüm Gerekçeleri

Kenti dönüştürme uygulamaları, kamu gücü kullanılarak kentsel mekânların yenilenmesi faaliyetleri olduğuna göre, kanunlarda yer alan düzenleme gerekçeleri, kimi kentsel alanların neden dönüştürülmesi gerektiği sorusuna verilecek cevaptan yola çıkılarak belirlenebilecektir. Kenti dönüştürme uygulama gereksiniminin ortaya çıkmasının arka planında yer alan sosyo-ekonomik konular, dönüştürmenin bir gereksinin 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 meydana gelen olumsuzlukların ortadan kaldırılması ve kentsel yaşam kalitesinin arttırılmasına yönelik olarak şehrin niteliklerinin arttırılması hedefleri ilk bakışta karşılaşılan gerekçelerdir (Çolak, 2013).

2.3.1 Fiziki olumsuzluklar ve afet riskinin önlenmesi

Kentsel dönüşüm konusunda yasal mevzuatlar ve idari yetkiler doğrultusunda mülkiyete müdahale edilmesinin sebebi kentin fiziksel yetersizliği, çarpık kentleşme örnekleri ve bunlara bağlı yetersiz altyapı sorunlarına bağlı olarak afet riskinin can ve

mal güvenliği üzerinde oluşturduğu baskı yer almaktadır. Binaların yapım aşamasındaki denetimsizlikler ya da zaman içinde ortaya çıkan aşınma ve yıpranmalardan dolayı risk niteliği taşıyan yapıların ya da yapılaşma alanının olması muhtemel riskler nedeniyle tehlikeli hale gelmiş bölgelerin, daha sağlıklı bir hale getirilebilmesine yönelik olarak dönüştürme uygulamasının yapılması idarelerin temel görevleri arasında bulunmaktadır. Toplumsal yaşamı etkileyecek olan tehdit ve tehlikelerin önlenmesi ve riskli yapı veya yapılaşma alanındaki güvenliğin sağlanması idarelerin sorumlulukları arasında yer almaktadır. Kamu düzeninin sağlanması için güvenlik tedbirlerinin kesin suretle sağlanması, riskli yerleşim alanının ya da tek başına riskli yapı olarak nitelenen yapıya ilişkin tehlikenin ortadan kaldırılması aşamasında önemli rol oynayacaktır. Tehlike altında bulunan yapıların yenilenmesi can ve mal güvenliği açısından güvenliğin sağlanması ön planda olsa da, riskli yapı olarak nitelenen ve yıkılacak bina ya da alanda bulunan yerleşik halkın da mağduriyetinin göz ardı edilmemesi gerekmektedir. Bu sebeple, idarenin sorumluluğunda, mevcut riskin ortadan kaldırılması, yapıların sağlıklılaştırılması veya yenilenmesi çalışmalarını da beraberinde getirmektedir. 16.05.2012 tarih ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun kapsamında, bir bölgenin afet riski altında bulunması ya da tek bir yapının riskli olması durumunda dönüştürülme sürecinin devreye gireceği belirtilmektedir.

2.3.2 Düzenli, sağlıklı ve estetik kentleşmenin sağlanması

Düzenli, sağlıklı, estetik bir kentleşme modeli imar planlama ve uygulama yetkilerinin temelini oluşturmaktadır. 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesi kapsamında yenileme çalışmaları, şehrin yapılaşma sürecinde düzenli, sağlıklı ve estetik yapılaşma koşullarının gerçekleştirilememiş veya sonradan kaybedilmiş olmasından kaynaklanmaktadır. Yerel yönetimlerin mevzuatla verilen, yapılaşma şartlarını düzenleme ve denetleme yetkisine dayanarak kentin dönüştürülmesi hususu ile ilgili çalışmalarını yetkileri dâhilinde yapabileceklerdir.

2.3.3 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. 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. Devlet, 5366 sayılı kanunla, 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 (Çolak, 2013).

2.4 Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri

Kentsel dönüşüm, mevcut kent yapısının yenilenmesi çalışmalarının bütününe verilen tanımlamadır. Ancak, uygulama biçimleri açısından farklılık taşımasının nedeni Dünyanın farklı yerlerinde değişik neden ve biçimlerdeki uygulama yöntemlerinin farklı bilim insanları tarafından tanımlanmasıdır. Kentsel dönüşüme ait, farklı uygulama biçimleri şunlardır.

- Kentsel yenileme (Renewal)
- Soylulaştırma (Gentrification)
- Sağlıklaştırma (Rehabilitation)
- Kentsel koruma (Conservation)
- Yeniden canlandırma (Revitalization)
- Yeniden geliştirme (Redevelopment)
- Düzenleme (Improvement)
- Temizleme (Clearance)
- Boşlukları doldurarak geliştirme (Infill Development)
- Tazeleme veya parlatma (Refurbishment)

2.4.1 Kentsel yenileme (Renewal)

"Gerek yerleşme düzeni, gerekse mevcut yapıların durumu bakımından yaşama ve sağlık koşullarının olanağı bulunmayan alanlardaki yapıların tümünün veya bir bölümünün ortadan kaldırılarak yeniden imar edilmesi" yenileme olarak tanımlanmaktadır (Ertaş, 2011).

2.4.2 Soylulaştırma (Gentrification)

Soylulaştırma; yapılan yenileme çalışmaları kapsamında genellikle tarihi ve eskimiş yerleşim alanlarında ikamet eden alt gelir grubuna mensup kişiler ile yenileme çalışmaları sonrası Orta ve Üst gelirli kesimin bu alanlara yerleşmesidir.

Yerleşim yerlerindeki yıpranmış, işlevsel rolünü kaybetmiş, gözden düşmüş ve bakımsız kalmış konut alanlarının rehabilitasyonu yapılarak, bölgenin ve vatandaşların sosyo-ekonomik durumlarının değişmesidir. Böylece bölgede yapılacak düzenlemelerle bölgenin ekonomik seviye sınıfının artırılmasına yönelik yüksek gelirli kişilerin konut sahibi olması ve yaşamasının sağlanmasıdır.

Soylulaştırma, zengin insanların gelir seviyesi düşük mahallelerde kalmasıdır. Burada yapılan düzenlemeler ile eski binalar restore edilir, alt yapı iyileştirilir ve ona bağlı emlak değerleri yükselir ve bu negatiflik bir şekilde mahallede oturan gelir seviyesi düşük insanların hayatını etkiler. Yükselen kira değerleri ve evlerin satış fiyatındaki artış durumuna dayanamayıp bulundukları bölgeden uzaklaşırlar. Şu anda Fikirtepe'de uygulanan tüm göstergeler bu yöndedir. Kitle iletişim araçlarında görülen (Fikirtepe Lüks Konut Projesi ve BrooklynPark Projesi-Yenitepe) tanıtımlara göre büyük inşaat firmaları o bölgede modern bir şehir kurmayı planlamaktadır (Abuawad, 2015).

Oluşan yeni yerleşim yerleri bölgede yaşayan dar gelirli sakinleri de etkileyecek olup, bir şekilde yeni oluşacak yaşam koşullarına ayak uyduramayıp bölgeyi terk etmek zorunda kalacaklardır.

2.4.3 Sağlıklaştırma (Rehabilitation)

Sağlıklaştırma, sözlük anlamıyla, "eski itibara iade, eski haline getirme" olarak tanımlanan rehabilitasyon, deformasyonun başladığı, ancak özgün niteliğini henüz

kaybetmemiş olan eski şehir kısımlarının eski haline kavuşturulması olarak tanımlanabilir (Uslu, 2006).

Barınma ihtiyacını karşılayamayacak nitelikte olan yerleşim alanları ve yapılar, şehrin özgün yapısına aykırı olan yapılar sağlıklaştırılarak hem fiziksel yenilemesi yapılmaktadır. Aynı zamanda şehir estetiğine uygun hale getirilmektedir.

2.4.4 Kentsel koruma (Conservation)

Arkeolojik alanların, anıtların ve kentsel sitlerin tescil edilerek yasal güvence altına alınması aşamasından başlayarak, bakım ve daha kapsamlı müdahalelerle doğanın ve insan kaynaklı hasarlara karşı; özgünlüğü, bütünlüğü, gözetilerek dayanıklı kılınmasına yönelik bilimsel yöntemlerle onarılmasıdır (Ahunbay ve Soygür, 2011).

2.4.5 Yeniden canlandırma (Revitalization)

Sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerinin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılması yöntemidir (Çatalbaş, 2011).

Çoğunluğunu büyük ölçekli, dekoratif, gösterişli ve post-modern mimari örneklerinin oluşturduğu öncü projelerin arasında Dockland's deki Canary Wharf, Birmingham ve Glasgow'daki kongre ve sergi sarayları ile stadyumlar, sanayi parkları, müzeler gösterilebilir (Özdemir, 2003).

2.4.6 Yeniden geliştirme (Redevelopment)

Kentsel yapısında bozulmalar olmuş, köhne kalmış, kent estetiği bakımından bir değeri olmayan ve yapıların korunmasının gerekli olmadığı bölgelerde uygulanmaktadır. Bu uygulama yöntemi ile araziden maksimum oranda yararlanma, daha yüksek inşaat alanlarını ortaya çıkarma, şehir merkezlerinde daha yüksek gelir gruplarına yönelik yerleşim alanları ve sosyal donatılarının olmasını sağlayan daha çok ranta dayalı bir uygulama yöntemidir.

Yeniden geliştirme metodunda genellikle nüfus yerleştirme yöntemiyle şehrin başka bölgelerine yerleştirilmektedir. Bu yöntemle yerleştirilen nüfusa sosyal bir maliyeti

olmakla birlikte, yerleştirilecek bölgedeki inşaatların yapılması, alt yapıların hazırlanması, sosyal donatı olanaklarının oluşturulması v.b. birçok çevresel maliyetleri de içermektedir. Kiracılar, konut sahipleri ve iş sahipleri için mahallenin yıkımı sosyal ve psikolojik travmalar oluştururken, eski binalarla birlikte işlevsel bir sosyal sitemde harap edilmektedir.

Gelişmiş ülkelerde artık kullanılmayan bu yöntem, gecekondu mahallelerinin kentin başka bir yerinde yeniden oluşmasına sebep olmaktadır. Fakat gelişmekte olan ülkelerde konut koşullarını iyileştirmek ve şehir merkezindeki alanları modernize etmek için tek uygun yöntem olarak kabul edilmektedir. Bu yöntemde kamulaştırma bedellerinin ödenmesi, alt yapının yenilenmesi, kamu tesislerinin yapılmasına yönelik yüksek maliyetler harcandığı için pahalı bir yöntemdir (Çardak, 2011).

2.4.7 Düzenleme (Improvement)

Bir şehrin veya yerleşim yerinin bir bölümünün kendiliğinden gelişmesi yerine toplum yararına biçim vermek amacıyla, yerleşim yerinin işlevleriyle toprak kullanımı arasında bir ilişki kurmayı öngören, geleceğe dönük kamusal bir eylem türüdür (Ertaş, 2011).

2.4.8 Temizleme (Clearance)

Belirli bir yerleşim alanının sağlıklı yaşam standartlarına ulaşmasını engelleyen niteliklerin ortadan kaldırılmasıdır. Genellikle bu bölgelerin insan portföyünü alt gelir grubuna ilişkin vatandaşlar ulaştırmaktadır (Abuawad, 2015).

2.4.9 Boşlukları doldurarak geliştirme (Infill development)

Yerleşim alanlarındaki yapılaşma koşulları dikkate alınarak eksikliklerin, yeni donatıların, binaların, yaşam alanlarının, aktivite merkezlerinin eklenerek şehri geliştirme yöntemidir.

2.4.10 Tazeleme veya parlatma (Refurbishment)

Kentsel imaj ve karakterin sağlanmasında önemli rol oynayan peyzaj elemanlarının ve kent mobilyalarının kullanımıyla tarihi bölgelerin yeniden canlandırılmasını öngörmektedir (Keleş, 2004).

Tam olarak örtüşmemekle birlikte, günümüzde moda bir kavram haline gelen kentsel dönüşüm karşılığında daha önce kullanılmış ve halen kullanılmakta olan; kentsel yenileme, yeniden canlandırma, oluşturma, doğuş, geliştirme veya imar, yeniden yapılandırma, koruma, soylulaştırma vb. birbirinden az veya çok farklılık gösteren bu kavramların hepsinden yararlanabileceğini belirtmişleridir (Polat ve Dostoğlu, 2007).

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ MEVZUATLAR

Kentsel dönüşüm ile ilgili olarak günümüze kadar birçok hukuki düzenlemeler yapılmıştır. Zamanında çıkarılmış, günümüze uygun olan / olmayan, modernize edilip daha güncel hale getirilen kentsel dönüşüm ile ilgili mevzuatlar EK-A'daki tabloda özetlenmiş ve konu başlıkları halinde ayrı ayrı açıklanmıştır.

3.1 Gecekondu Kanunu

775 Sayılı Gecekondu Kanunu (RG:30.07.1966/12362)'nun 1. Maddesi *"Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır."* hükmü ile başlamaktadır. 2. Maddesinde de *"Bu kanunda sözü geçen (gecekondu) deyimi ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalmaksızın kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir."*

Kentsel Dönüşüm kavramı, yerleşim yerlerinde insan hayatı açısından risk oluşturan, çevreye uyumlu olmayan, çalışma ve yaşama alanını olumsuz etkileyen alanların tarihi ve kültürel dokusu korunarak günümüz şartlarına uygun olarak yeniden yapılması, projeler geliştirilmesi ve uygulanmasıdır.

Şehirlerin çöküntü alanı haline gelmesinin önemli nedenlerinden biri de çöküntü alanlarının gecekondulaşmasıdır. Çarpık kentleşme, tarihi ve kültürel alanların yok edilerek düzensiz yapılaşmayla birlikte bu alanların demografik ve sosyal yönden değişimi sonucunda çöküntü haline gelmesinde gecekondulaşma çok önemli bir etkendir.

Bu alanların gerek ıslah edilmesi, gerek yeni gecekondu yapımının önüne geçilmesi, gerekse de riskli yapıların ortadan kaldırılıp daha modern, yaşanabilir yapıların yapılabilmesi için Gecekondu Kanunu kentsel dönüşüm amacına hizmet etmektedir.

3.2 İmar Kanunu

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun (RG: 09.05.1985/18749) 1. Maddesi *"Bu kanun yerleşim yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına*

uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir." 2. Maddesi *"Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu kanun hükmüne tabidir."* ibareleri yer almaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinde, plan ve uygulamalarda doğrudan veya dolaylı olarak İmar Kanunu baz alınarak gerekli çalışmalar yapılmaktadır.

3.3 Kıyı Kanunu

3621 Sayılı Kıyı Kanunu (RG: 17.04.1990/20495)'nun 1. Maddesinde *"Bu kanun, deniz, tabii ve suni göl ve akarsu kıyıları ile bu yerlerin etkisinde olan ve devamı niteliğinde bulunan sahil şeritlerinin doğal ve kültürel özelliklerini gözeterek koruma ve toplum yararlanmasına açık kamu yararına kullanma esaslarını tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir."* denilmektedir.

Ülkemizin üç tarafı denizlerle çevrili bir yarımada olması, zengin göl ve akarsu yataklarının bulunması, özellikle deniz, göl ve akarsu kıyılarında yoğun yerleşim alanlarından oluşmaktadır. Bu sebeple kentsel dönüşüm uygulamaları yapılırken, Kıyıların koruma-kullanma dengesine yönelik kuralların da bulunduğu kıyı mevzuatına uyulması gereklidir.

3.4 Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (RG: 05.07.2005/25866)'un büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içerisindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilmesi, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanlarının oluşturulması, tabii afet risklerine karşı önlemler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amaçlanmıştır.

Ayrıca bu kanunla yapılacak olan yenileme alanlarının tespiti, teknik altyapı ve yapısal standartların belirlenmesi, projelerinin oluşturulması, uygulama, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esaslar da belirlenmiştir.

3.5 Toplu Konut Kanunu

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu (RG: 17.03.1984/18344) ile konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, ülkemizin şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemelerine ilişkin düzenlemeye gidilmiştir.

2985 Sayılı Toplu Konut İdaresi Kanunu ile Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'ne "gecekondu alanlarının dönüştürülmesinde, tarihi dokunun yenilenmesinde, konut ve sosyal alanların üretilmesinde" görev yetkisi tanınmıştır. Ayrıca 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunla TOKİ'ye afet ve deprem amaçlı bir takım görevler verilmiştir.

Toplu Konur İdaresi'nin görevleri hakkında kanunun Ek-1 maddesinde;

- Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alandaki çalışmaları desteklemek,
- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına ortak olmak,
- Köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak ve bu konulardaki projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,
- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü taktirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek."

olarak belirlenmiştir.

Kanunun 2. Maddesinde; ferdi ve toplu konut kredisi verilmesi, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılması, toplu konut alanlarına arsa temin edilmesi, araştırma, turizm altyapıları, konut altyapıları, okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postane, çocuk parkları, benzeri tesisler ve konut sektörü sanayini teşvik için yatırım ve işletme kredisi verilmesi, iş ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkârlara ait işyerlerine ve küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesinin sağlanması ve afet mahallerinde konut yapımının teşvik ve desteklenmesi gibi görevler verilmiştir.

Ayrıca TOKİ'ye yurtiçi ve yurtdışında proje geliştirmek, konut, altyapı ve sosyal donatı alanları oluşturmak gibi yetkiler de verilmiştir. 2985 sayılı Kanunun 4. maddesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsalar ile bunlar üzerinde bulunan her türlü yapıyı kamulaştırma yetkisine sahiptir.

3.6 Kamulaştırma Kanunu

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun (RG: 08.11.1983/18215) 1. maddesinde *"kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve Kamu tüzel kişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanmayan taşınmaz malın geri alınmasını idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm, usul ve yöntemlerini düzenler. Özel kanunlara dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da bu kanun hükümleri uygulanır."* denilmektedir.

Kentsel dönüşümün planlanması ve uygulanması sırasında taşınmaz sahipleri kendi imkânlarıyla dönüşümü sağlayamayacakları durumlarda özel sektör ve kamu aracılığıyla dönüşümü gerçekleştirebilmektedirler. Bazen ise her iki faktör de dönüşüm içinde yer alabilmektedir. Bu durumda özel sektör ve kamu kurumlarınca kentsel dönüşüm uygulamaları sırasında taşınmaz sahiplerinin mülkiyet hakkı oldukça önemlidir. Böyle bir durumda kamu yararının korunarak mülkiyet hakkına bedeli peşin ödenmesi şartıyla kamu yararına müdahale söz konusu olmaktadır.

Bu nedenle; 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 12. maddesi 04.11.1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda gerekli değişiklikler yapılarak Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile uyum sağlanarak uygulanması sağlanmıştır.

3.7 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun (RG: 31.05.2012/28309), olabilmesi muhtemel afetlere, deprem, sel, heyelan vb. bölgelerde yer alan yapılaşmış alanlarda can ve mal kaybını minimuma indirgemek, sağlıklı ve güvenilir yaşam alanları oluşturmak amacıyla çıkarılmıştır. Kamuoyunda "Kentsel Dönüşüm Yasası" olarak da bilinmektedir.

6306 sayılı kanunun amacı 1. maddesinde şöyle tanımlanmıştır: *"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 belirlemektedir."*

3.8 Belediye Kanunu

5393 sayılı Belediye Kanun (RG: 13.07.2005/25874)'un Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları ile ilgili 73. maddesi (Değişik: 17.06.2010 -5998/1 md.) : 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 proje alanları uygulayabilir.

Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim proje 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 Cumhurbaşkanlığı'nca karar alınması şarttır.

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

Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 03/05/1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan taşınmaz sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait taşınmazlar harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak tekil yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri ve 24/02/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir. Anlaşma sonucu belediye mülkiyetine geçen gayrimenkuller haczedilemez.

2981 sayılı kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkânları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı

dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara TOKİ ile işbirliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir.

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

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak altyapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen taşınmaz sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan taşınmaz sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam m^2'si oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez. Su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.

Kentsel Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere Tapu Müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere Kadastro Müdürlüğüne bildirilir. Taşınmazların kaydında meydana gelen değişiklikler belediyeye bildirilir.

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

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya gelir paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya ayni hakları davalı olan taşınmazlar doğrudan kamulaştırılarak bedelleri mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri

adına bloke edilir. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir.

Büyükşehirlerde büyükşehir belediye meclisinin, il ve ilçelerde belediye meclislerinin salt çoğunluk ile alacağı karar ile masrafların tamamı veya bir kısmı belediye bütçesinden karşılanmak kaydıyla kentin uygun görülen alanlarında bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmaları yapılabilir. Cephe değişikliği yapılacak binalarda telif hakkı sahibi proje müelliflerine talep etmeleri halinde, değiştirilecek cephe veya cephelerin beher metrekaresi için bir günlük net asgari ücret tutarını geçmemek üzere telif hakkı ödenir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde, büyükşehir belediyesi içindeki ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde bu fıkrada belirtilen iş ve işlemleri yapabilir.

Bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmaları için yapılması gereken iş, işlem ve yetkilendirmeler, kat maliklerinin arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karara göre yapılır.

Büyükşehir belediyelerince, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen alanlar ile 5366 sayılı Kanuna göre yenileme alanı ilan edilen alanlarda veya bu kanunun 75 inci maddesine göre kamu kurum ve kuruluşları ile protokol yapmaları halinde, büyükşehir belediye meclisi kararıyla, yıkılabilen ibadethane ve yurtların yerine veya ihtiyaç duyulan yerlerde ibadethane ve yurt inşa edilebilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işler, kamu kamu idareleriyle 75 inci madde çerçevesinde ortak hizmet projeleri aracılığıyla gerçekleştirilebilir. Bu kanunun konusu ile ilgili hususlarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresine 2985 sayılı Kanun ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklıdır.

3.9 Kuzey Ankara Kent Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

5104 sayılı Kuzey Ankara Kent Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'nun (RG:12.03.2004/25400) amacı; kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir.

Bu yasa kentin sadece belirli bir bölgesini kapsayan kentsel dönüşümü öngörmesi açısından ilk olma özelliğinin yanında, kentsel planlama ve gelişim açısından olumsuzluk içeren parçacı yaklaşımı benimsemiş olması özelliğini de taşımaktadır (Tunç, 2014).

3.10 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname

644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname (RG: 04.07.2011/27984(Mükerrer)) 1 Maddesine göre bu kanun hükmünde kararnamenin amacı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kuruluş, görev, yetki ve sorumluluklarını düzenlemektir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı; ülkemizde sanayileşme ve buna bağlı olarak kırsaldan kentlere çok hızlı ve plansız gelişen iç göç hareketler nedeniyle meydana gelen konut sorununun planlı bir şekilde giderilemeyerek çarpık kentleşmenin oluşması, oluşan çarpık kentleşme ve gecekondu alanlarının dönüştürülmesi ve doğal afetler sonrası ortaya çıkabilecek maddi ve manevi kayıpların önüne geçebilmek için kurulmuştur.

3.11 Kamunun Mülkiyetinde Veya Kullanımında Olan Yerlerde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İlan Edilmesinin Usul ve Esaslarına İlişkin Tebliğ

Kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmesinin usul ve esaslarına ilişkin tebliğin (RG: 04.07.2012/28343) birinci maddesinde amaç ve kapsamı belirtilmiştir. Bu maddede; kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmesine ilişkin belediye talebine ve bu talebin teklif olarak bakanlıkça Bakanlar Kuruluna sunulmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kentsel dönüşüm plan ve uygulamasını sağlamak üzere yerel yönetimlerce "dönüşüm ve gelişim" alanı ilan edilmesi talebine ve bu talebin Bakanlıkça Bakanlar Kuruluna sunulmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

3.12 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği (RG: 15.12.2012/28498)'nin birinci maddesine göre; *"Bu yönetmeliğin amacı; riskli alan ve rezerv yapı alanlarında gerçek ve hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların ve riskli alan dışında bulunan riskli yapıların değerinin hesaplanması, idare ile taşınmaz sahipleri arasında yapılacak anlaşmaya, riskli alan rezerv yapı alanları ile riskli alan dışında bulunan riskli yapıların bulunduğu alanlarda yapılacak planlamaya, riskli yapıların tespitinde bu tespite karşı yapılacak itirazlara ve bu itirazların değerlendirilmesinde görev alacak teknik heyetlerin teşkiline ilişkin usul ve esasları belirler."* denilmektedir.

Rezerv yapı ve riskli alanlarda taşınmaz sahipleri ile idare arasında gerek taşınmazların değerleri ve gerekse riskli yapıların incelenmesi ve karara bağlanmasındaki usul ve esaslar bu yönetmelikte düzenlenmiştir.

3.13 Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği

Dönüşüm projeleri özel hesabı gelir, harcama, kredi ve kaynak aktarımı Yönetmeliği (RG: 13.09.2012/28410)'nin birinci maddesine göre; *"Bu yönetmeliğin amacı; dönüşüm projeleri özel hesabı gelirlerinin elde edilmesine, tahsili ve takibi ile bu hesaba bütçeden aktarılan tutarların dönüşüm faaliyetleri kapsamında yürütülecek hibe veya borç verme programlarında kullanılmasına, her türlü yapım, mal ve hizmet alımına ilişkin taahhütlere girişilmesine, giderleştirilmesine, muhasebeleştirilmesine, denetimine ve özel hesabın işleyişine ilişkin usul ve esasları belirlemektedir."* denilmektedir.

Bu yönetmelikle kentsel dönüşüm plan ve uygulamalarında sağlanacak gelirleri ve yapılacak masrafları muhasebe tekniği ile belli bir disiplin altında yürütülmesi sağlanmaktadır.

3.14 Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik

Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğ (RG: 06.03.2007/26454)'nin birinci maddesine göre; *"Bu yönetmeliğin amacı; 15.05.1959 Tarihli ve 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlere Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun 2. maddesine göre tespit ve ilan olunan deprem bölgelerinde yeniden yapılacak, değiştirilecek, büyütülecek resmi ve özel binaların ve bina türü yapıların tamamının veya bölümlerinin depreme dayanıklı tasarımı ve yapımı ile mevcut binaların deprem öncesi veya sonrasında performanslarının değerlendirilmesi ve güçlendirilmesi için gerekli kuralları ve minimum koşulları belirlemektir."* denilmektedir.

Bu yönetmelik ile deprem bölgelerinde yapılacak yapılara belli standartların getirilmesi amaçlanmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında da bu standartlara uyulması zorunlu hale getirilmiştir.

3.15 Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği

Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği (RG: 05.02.2008/26778)'nin birinci maddesine göre; *"Bu yönetmeliğin amacı; 29.06.2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre faaliyet gösteren Yapı Denetim Komisyonunun, yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuarların kuruluş ve çalışmaları; yapı denetim kuruluşlarında ve laboratuarlarında görev alacak denetçi mimar mühendisler ile diğer görevlilerde aranacak nitelikler; ilgili idare, proje müellifi, yapı müteahhidi, şantiye şefi, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşlarının ortaklarının görev ve sorumlulukları, yapı denetim hizmet sözleşmesinin düzenlenmesi ve hizmet bedellerinin ödenmesi; yapı denetim kuruluşları ile bu kuruluşların denetçi ve hizmet bedellerinin ödenmesi, yapı denetim kuruluşları ile bu kuruluşların denetçi ve kontrol elemanı mimar ve mühendislerin sicil raporlarının tutulması, yapılara sertifika ve kontrol elemanı mimar ve mühendislerin sicil raporlarının tutulması, yapılara sertifika verilmesi ve kanunun uygulanması ile ilgili usul ve esasları belirlemektedir."* denilmektedir.

Bu yönetmelik ile özellikle ülkemizin sanayi ve ticaret merkezlerinin yoğun olduğu bölgede "Marmara Depremi" olarak zihinlerde yer edinen depremde uğranılan can ve

mal kayıplarının bundan sonra yapılacak yapılarda bir daha yaşanmaması için alınan tedbirleri içermektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında yapılacak yeni yapıların bu yönetmeliğe uygun olarak yapılması gerektiğinden kentsel dönüşüm mevzuatları başlıklarından biri olarak burada incelenmiştir (Saraç, 2014).

3.16 Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (RG: 03.07.2017/30113)'nin birinci maddesine göre; plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla, uygulama imar planları bulunan alanları kapsayacak şekilde düzenlenmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğiyle birlikte, 02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı resmi gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 01.10.2017 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır.

Yeni düzenlenen imar yönetmeliği ile 1+0 daire tipleri imar projelerine dahil edilmeyecek, yeni tip konut projelerinde 1+1 ve minimum net 28.50 m^2 olacaktır. Şehirlerin dikey yapılaşma yerine yatay yapılaşmaya yönlendirilmesi hedeflenmiş olup, uzun yıllar kullanılan Avan Proje tanımı "Uygulama projesinin yapımına esas teşkil eden, geçerli imar durumuna göre hazırlanan tüm ölçü ve kotların bulunduğu, gerekirse silüetin yer aldığı proje" olarak tanımlanmıştır.

Yeni yönetmelikte hiçbir idare, yönetmelikte belirtilen alan kullanım tanımını genişletici imar planı yapamayacaktır. İdarelerin böylece inşaat alanlarında plan notları ile belirledikleri alan kullanımını arttırma hakkı kaldırılmıştır.

Belediyeler ve idareler yapacakları düzenlemeler ile mevcut bir parselde, parselin toplam emsal alanının %30'unu geçmeyecek şekilde emsal harici alan belirleyebilirler. Böylelikle projelerde birçok alanın emsal harici alan olarak belirlenmesi belirli bir yüzdeyle sınırlandırılmıştır.

Yeni yönetmelikle birlikte kot farkından dolayı bağımsız bölüm kazanımı sonlandırılmıştır. Ayrıca yapılacak binaların daha az katlı olması için taban alanı

sınırı %40'tan %60'a çıkarılmıştır. Böylelikle bina, arsada daha geniş oturtulup yayılabilecek ve dikey yapılaşmanın yerine yatay yapılaşmanın önü açılmış olacaktır.

Bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca ve saçak onarımları basit onarım sınıfına sokulmuştur. Bina çatılarına yapılan baz istasyonları ile ilgili maliklerin onayının alınması, bina cephesine 3 metreden fazla yaklaşılmaması ve yer seçim belgesinin alınmasıyla birlikte ruhsata tabi edilmemiştir.

Yol boyu ticaretin olduğu konut alanlarında, zemin katlarda otopark yükünün karşılanması şartıyla gürültü ve kirlilik oluşturmayan ticari kullanımlara izin verilmiştir. İksa ve hafriyat ruhsatlarının yapı ruhsatından önce verilmesinin önü açılmıştır.

Belediyeler, yerleşim bölgesinin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplaması ile çatının malzemesi ve rengini tayin edebileceklerdir. Yönetmelikte ilk kez mescitler konut alanlarında emsal alan dışı alana tabi edilmiştir. Ayrıca bodrum katlara konut yapılabilmesi için gerekli şartlar düzenlenmiştir.

3.17 Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği (RG: 02.11.1985/18916)'nin birinci maddesine göre; *"Bu yönetmeliğin amacı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve planı bulunmayan alanlardaki yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır."* denilmektedir.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğiyle, imar ve planı bulunmayan alanlardaki yapılaşma koşullarını düzenlemektedir.

4. DÜNYA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

Kentsel dönüşüm kavramı, I. ve II. Dünya Savaşlarının ortaya koyduğu yıkım sonrasında şehirlerin yeniden inşa edilmesi ile ilgili Avrupa ülkelerinin önemli çalışmalar yapmalarıyla birlikte ortaya çıkmıştır.

1993 yılında Kopenhag Zirvesi'nde ortaya çıkan hukukun üstünlüğü, demokratikleşme ve bölgeler arası denge ilkelerini içeren Kopenhag kriterleri kapsamında Avrupa Birliği ülkeleri kentsel dönüşüm çalışmalarına başlamışlardır.

4.1 İngiltere'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

18. yüzyılda ortaya çıkan sanayileşme sayesinde, İngiliz şehirlerinde artan demografik yoğunluk ve yol kenarlarında kurulan sanayi tesislerinin etrafında oluşturulan konut alanları nedeniyle karmaşık yapıda bir kentleşme türü ortaya çıkmıştır. Kırsal alandan şehirlere yapılan yoğun göçler neticesinde hızlı ama niteliksiz konut üretimi sayısında oldukça artış yaşanmıştır. Üretilen konutlar, yetersiz ulaşım akslarının da etkisiyle kurulan tesislere bitişik vaziyette ya da tesislere yürüyerek ulaşılabilen, yaşama alanı kısıtlı olan, çoğunun tuvaletinin bile olmadığı yaşam alanlarından oluşan yapılardır (Gibson ve Langstaff, 1982).

Bu kentleşme türü, İngiltere'de 1870'li yıllara kadar devam etmiştir. 1870'li yıllarda ortaya çıkan kolera salgını ile yoksul işçi mahalleleri yıkım tehdidi ile karşı karşıya kalmıştır. Bu sebeple gecekondu temizleme kampanyası ve sağlık reformu hareketi başlamıştır.

Bu hareketlerin mahalle bazında uygulamaya alınması ise 1950'li yıllarda oluşmaktadır. Bu dönemden sonra konuta yönelik bir takım kentsel yenileme çalışmalarına başlanmış olup günümüze ulaşmıştır.

1950 ve 1970'li yıllar arasında konut alanlarının iyileştirilmesini ve daha sağlıklı bir hale getirilebilmesi amacıyla "*Kapsamlı Yeniden Gelişme Modeli*" uygulanmıştır. 19. yüzyılda mevcut yapıları oluşturan yaşam alanı kısıtlı ve sağlıklı olmayan konutlar, "Kapsamlı Yeniden Gelişme Modeli" örnek alınarak, devlet desteğiyle yıkılmış ve daha modern, yaşanabilir, sosyal konutlardan oluşan kentleşme çalışmaları

başlamıştır. Bu düşünce, İngiltere'nin temel konut üretimine yönelik yol gösterici bir politikası olmuştur.

II. Dünya Savaşı sonrası, İngiliz hükümeti bu politika ile kapsamlı yeniden yapılaşma alanlarındaki tüm arazileri taşınmaz sahiplerinden, kamulaştırmaya başlamıştır. Sağlıksız olan konutların ise, arazi değeri dışında hiçbir değeri bulunmamaktaydı. Kamulaştırma bedeli de bu şartlar göz önünde bulundurularak ödenmekteydi. Bu modelin en çok eleştirilen yönü, sosyal boyutunun olmamasıdır.

1976 – 1985 yılları arasında, yalnızca Leeds kentinde Kentsel Yeniden Gelişme Modeli'nin eksikliği olan sosyal boyutu da içerisine dahil eden "*Toplum Tabanlı Yeniden Gelişme Modeli*" uygulanmıştır.

1900'lü yılların son çeyreğinde, kendiliğinden evrimleşerek gelişen bir kentsel dönüşüm modeli olan "*Mahalle Rehabilitasyon Modeli*" uygulanmıştır. Bu modelde devlet desteğiyle özel yatırımcılar desteklenmiştir. Belediyeler, ev sahiplerine maddi olanaklar sağlayarak, evlerini onarmaları ve iyileştirmeleri için yatırım konusunda özendirmekteydi. Belediyeler, altyapıları, çeşitli sosyal donatı alanlarını ve ulaşım ağı planları gibi nitelikleri iyileştirerek özel yatırımları da teşvik eder hale getirilmiştir.

Ayrıca bu alanlar genel iyileştirme alanları (General Improvement Areas) olarak adlandırılmıştır. Mahalle rehabilitasyon modelinde tüm sorumluluklar yerel yönetimler üzerindeydi. Ancak bir süre sonra finansal kaynakları bulma ve organizasyonları yönetme konusunda yerel yönetimler yetersiz kalmaya başlamış ve halk ile yerel yönetim arasında bu sorumlulukları üstlenecek Konut Geliştirme Ajansları (House Improvement Agency) kurulmuştur (Kocabaş, 2006).

4.1.1 King's Cross (Londra) kentsel dönüşüm projesi

King Cross, Londra'nın merkezinde kent için önemli bir ulaşım merkezi olan karma kullanımlı bir kentsel yenileme projesidir. Eski demiryolu ve sanayi tesislerinin bulunduğu yerde, tamamı 27 hektardan oluşan yapımı devam eden ve halihazırda 67 dönümlük bir alan üzerinde, tarihi binaların restorasyonu ve yeni inşaatların yapımı devam etmektedir.

Planın tamamı ara sokakların tamamını kapsayacak şekilde yaklaşık 11 hektarlık alanın 26 dönümlük kısmı kamusal alan oluşturmak için planlama alanı haline getirilmiştir. Planlama çalışmaları kapsamında 316 000 m^2 ofis alanı, 2 000 konut, 46 400 m^2 perakende ve eğlence alanı, otel ve eğitim tesisleri bulunmaktadır. Projenin ulaşım ağlarını Londra metro hattı, iki adet ulusal ana hat tren istasyonu ve Paris'e bağlanan uluslararası yüksek hızlı tren hatları oluşturmaktadır.

Londra'nın merkezinde yer alan, demiryolu hatlarının bulunduğu bir bölge içerisinde kalan King's Cross'un, önemini yitirmiş endüstri bölgelerinin yerine karma kullanımın amaçlandığı çağdaş mahallelere dönüştürülmektedir. Bu dönüşüm çerçevesinde bölgede binlerce işçi, öğrenci ve yerel halk bölgede daha yaşanabilir bir hayat sürmektedir. Dönüşümün 2020 yılında tamamen bitmiş olması planlanmaktadır.

Eski ve yeni binaları içeren karma kullanımlı yapılaşma alanı 26 dönümlük kamusal alan etrafında toplanmıştır. 10 adet yeni meydan, 20 adet yeni sokak ile kültür-sanata odaklanmış yüksek kaliteli karma kullanımlı bir yapı sınıfı ortaya çıkacaktır. Projenin 1/4'lük kısmı kültür ve eğlence alanlarına ayrılmıştır.

Londra'da yepyeni bir yaşam alanı olan King's Cross, şehrin en yoğum ulaşım akslarına yakın olması sebebiyle küresel firmalara büyük cazibeler sağlar ve konutlar için de mükemmel bir konumda yer almaktadır.1996 yılında kentsel yenileme planının onaylanması ile birlikte yatırımdan uzak, varoş bir bölgenin daha sağlıklı bir hale getirilmesi ve bölgenin daha çekici bir cazibe merkezine dönüştürülmesi amaçlanmıştır.

Dönüşüm başlamadan önce alan, terk edilmiş binalar, demiryolu istasyonları, depolar, atıl halde bulunan endüstriyel tesislerden oluşmaktaydı. Bölgenin güney kısmı ise gaz ocakları, demiryolları ve ulaşım merkezlerinden gelen köhne yapılar ile yoğun bir biçimde işgal edilmişti.

King's Cross Central Limited Ortaklığı, üç gruptan oluşan tek bir arazi sahibinin ortak adıdır. Projenin %50 ortağı İngiliz emlak yatırımcısı Argent King Cross Limited Ortaklığı, %36.5 ortağı Londra ve Continental Demiryolları Limited Şirketi, %13.5 ortağı da DHL Tedarik Zinciridir.

1996 yılında belirlenen Londra Stratejik Planlama Rehberine göre King's Cross 5 Merkezi Alan olarak tanımlanmıştır. Yüksek yoğunluklu karma arazi formlarının raylı sisteme en yakın ticari kullanımlarla uyumlu olduğu beyan edilmiştir. Ayrıca yerel halkı desteklemek ve yeniden görsel bir cazibe merkezi haline getirebilmek için konut ve toplumsal alanların kullanılması da gerekli kılınmıştır.

Plancılar ayrıca tarihi dokunun yaşatılabilmesine de ayrıca önem göstermişlerdir. Londra Planı ve Camden Konseyi Gelişim Planının ortak özelliği mahrum bırakılan çevre koruma alanlarının yenilenmesine dayanıyordu. Ancak bölgede yapılacak gelişimin yüksek yoğunluklu olması üzerinde plancılar ile yapılan çalışmalar doğrultusunda yüksek yoğunluğun yüksek ihtimalli tehlikeleri de beraberinde getirileceğini savunmuşlardır. Bunun yerine gün boyu canlı kalabilecek bireysel alanlar kurulmak istendi. Ayrıca düzen, tasarım ve uzun vadeli yönetim ile karma kullanım imkânlarının olumsuz etkileri de yok edebileceği düşünülmüştür.

Bölgenin gelişimi için tasarım ekibi oluşturulmuş ve 2004 yılında taslak planlar onaya sunulmuştur. 2005 yılında proje alanı genişletilerek yeşil alan ve sosyal donatıların da dikkate alındığı yeni bir plan hazırlanıp onaylanmıştır. Bu süreçte arazi sahiplerinin artmasından dolayı her türlü gelişim, hukuki sorunlar, yapılaşma şartları vb. imkânlar yerel halka açıkça sunulmuştur. Sözleşme ve anlaşmalar işin en başında bilinçli bir şekilde yapılmış olup zamansal olarak tasarruf sağlanmıştır.

Planlama çalışmaları 6 yıl süren müzakerelerin ardın kabul edilmiş ve 2008 yılında gelişim planı onaylanmıştır. Onaylanan plan kapsamında 50 yeni bina, 20 tarihi bina, 20 yeni sokak 10 yeni kamusal alan içerek şekilde karma kullanımlı bir gelişimi içermekteydi.

Planlama çalışmaları kapsamında toplam kullanımların karışımının değiştirilmesi için Londra Belediyesi %20 esnekliğe izin vermiştir. Böylece 740 000 m^2 karma kullanımlı geliştirilen kat alanı, 455 500 m^2 ofis alanı, 46 000 m^2 otel alanı ve 47 000 m^2 rezidans alanı oluşturulmuştur. 194 600 m^2'lik alan konut alanı olarak değerlendirilmiş ve kalan konut alanı harici alanlar kurumlara tahsis edilmişti (URL-20).

King's Cross dönüşüm projesinde yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı, teknolojik yöntemlerin uygulanması ve bölgenin genelinde kombine ısı ve güç

tesisinin (CHP:Combined Heat and Power Plant) sağlayacağı sıcak su dağıtım ağına yapılan bağlantılarla karbon emisyonlarında %50 oranında azalma sağlanması hedeflenmektedir.

Alandaki en büyük enerji gereksinimini oluşturan ofis binalarının serinleme talepleri, bölge sıcak su ağından beslenen soğutucular birleşimi yoluyla karşılanacaktır. Enerji tüketimini en aza indirmek amacıyla, soğutma sistemlerinde en iyi teknoloji (chilled beam) kullanılacaktır. Bunlardan başka çatı üstü rüzgar türbinleri, fotovoltaik, yer kaynaklı ısı pompaları ve solar termal sistemler gibi farklı yenilenebilir teknolojiler kullanılmaktadır (URL-1, Şekil 4.1).



Şekil 4.1. King's Cross kentsel dönüşüm projesi alanı (URL-1).

4.1.2 Elephant&Castle kentsel dönüşüm projesi

Elephant & Castle Projesi, Londra'daki en heyecan verici yenileme çalışmalarından biridir. Karayolu güvenliği Londra Kuzey Kavşağı, karayolu güvenliği için tehlikeli bir hal almış olup şehirdeki trafik yoğunluğu, karayolu trafiğinin egemen olduğu alan ile kuzey kavşağı kenarlarında bulunan metro istasyonlarıyla zayıf kalmıştır. Bunun sonucunda kuzey kavşağı 1999 yılından 2016 yılına kadar iyileştirilmesine yönelik gerekli alanlar programına dahil edilmiştir.

Aynı zamanda bölgede 2026 yılına kadar 5 000 yeni iş ve ofis alanı ile 4 000 yeni konut alanlarının projelendirildiği bir alanı da kapsadığından, bölgenin büyümesi ekonomik canlılığının artması açısından oldukça önemlidir. Projenin vizyonu; Elephant &Castle bölgesini daha iyi bir çalışma alanı oluşturarak bir cazibe merkezi haline getirmektir.

Elephant & Castle bölgesinde yayalar için çok kısıtlı imkanlar bulunmakta olup, ulaşım için genellikle metro hatlarının kullanımı teşvik edilmiştir. Yolcuların çoğu burayı bir aktarma istasyonu şeklinde kullanıyor olsa da Elephant & Castle Alışveriş Merkezi ve Londra Southbank Üniversitesi'ni kullanan öğrencilerde bu bölgeyi yoğun olarak kullanmaktadır. Çift yönlü kavşak ulaşımının kaldırılması ve metro hatlarının yüzeysel geçişlerle yer değiştirmesini içeren proje 2014 yılında tamamlanmıştır (URL-21, Şekil 4.2).

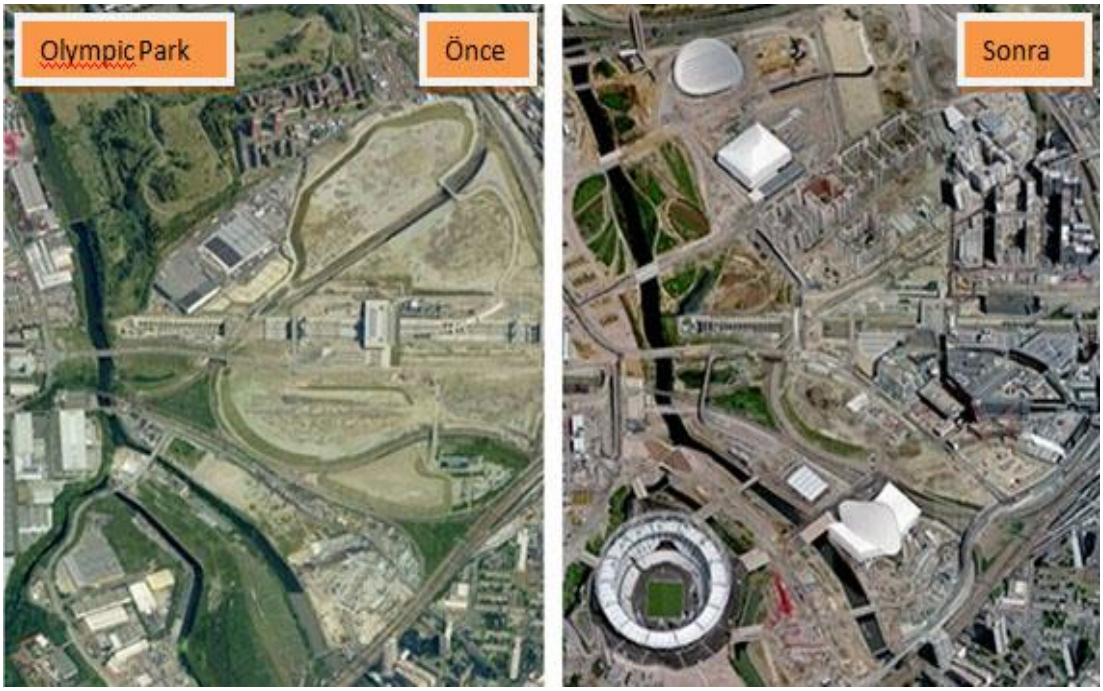


Şekil 4.2. Elephant & Castle master planı (URL-2).

4.1.3 Olimpik şehir kentsel dönüşüm projesi

Proje, 2012 yılında Londra'da düzenlenen Olimpiyat Oyunları düşünülerek tasarlanmıştır. Bu projede özellikle farklı parasal kaynaklar yaratılarak elde edilen projenin kamu yararına kullanılabilmesi hedeflenmiştir.

17 800 sporcu ve görevliye konaklama sağlayacak Olimpiyat Köyü 73 hektarlık bir alana projelendirilmiş olup, Olimpiyatlardan sonra akıllı konutlar haline dönüştürülmüştür. Projedeki konutların %30'u yerel halka satılmış ve kiralanmıştır (Şekil 4.3).



Şekil 4.3. Olimpik şehir kentsel dönüşüm projesi (URL-3).

4.2 Almanya'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Almanya, tarihsel savaşlar esnasında büyük yıkıma uğramış ve devamında da Almanya, II. Dünya Savaşından kaynaklı Doğu Almanya ve Batı Almanya olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Yıkılan şehirlerin eski niteliğini kazandırabilmek için kentsel dönüşüm çalışmalarına başlanılmıştır.

4.2.1 Potsdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi

Potsdam Meydanı Projesi, II. Dünya Savaşı öncesi meydan dokusuna uygun, çok disiplinli, büyük ölçekli bir kentsel dönüşüm uygulamasıdır (Demirsoy, 2006) Berlin Duvarı yıkıldıktan sonra ortaya çıkan ucu bucağı olmayan, geniş düzlük bir alan ortaya çıkmıştır (Şekil 4.4).



Şekil 4.4. İkinci Dünya Savaşının getirdiği yıkım sonrası Potsdam Meydanı (URL-4).

Potsdam Meydanı olarak tanımlanan alan, Daimler Benz, Sony gibi şirketlere satılarak, dönüşümde rol almaları sağlanmıştır. Potsdam Meydanına ilişkin mimari yarışmalar yapılmıştır. Mimari tasarımla, bölgenin çok fonksiyonlu kullanımı, karma alanlardan oluşan, konut, ofis, ticari alanları kapsayacak, kültürel yapıların korunması da dikkate alınarak yeni bir yaşam alanı ortaya çıkarılmıştır (Şekil 4.5).



Şekil 4.5. Kentsel dönüşüm sonrası Potsdam Meydanı (URL-4).

4.2.2 HafenCity Kentsel Dönüşüm Projesi

Bir liman şehri olan Hamburg, Dünya Savaşları zamanında tamamen yıkılmıştır. 1997 yılında atıl kalmış, kullanılmayan limanların yeniden faal hale getirilmesi ve HafenCity adında yeni bir yaşam alanının ortaya çıkarılması için çalışmalara başlanılmıştır.

Proje karma projelerden oluşmakta olup, atıl kalmış ve kullanılmayan limanların da işlevsel bir hale getirilmesi ile birlikte yeşil alanların ve yeraltı kaynaklarının korunarak HafenCity şehrinin geliştirilmesi amaçlanmıştır.

Projenin toplam alanı 157 hektar olup; konut kullanımı için toplam 690 000 m^2, ticaret ve kamuya ayrılan alanların toplamı 218 000 m^2, yaklaşık 1 100 000 m^2 ofis alanı olarak planlanmıştır. Eğitim, öğretim, üniversite, kültür, otel ve diğer kullanımlar için yaklaşık 305 000 m^2 inşaat alanı tasarlanmıştır (Şekil 4.6).



Şekil 4.6. HafenCity kentsel dönüşüm projesi öncesi ve sonrası (URL-5).

4.3 Fransa'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları(La Défence Projesi)

La Défence, Neulily köprüsünün uzantısında, eski banliyö merkezlerinden Courbevoie ile Puteaux arasında bulunan yaklaşık 130 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Bu bölgedeki kentsel dönüşüm projesinin yüksek binaları yaygınlaştırması, geleneksel yol dokusunu ortadan kaldırması, yaya ve taşıt akışının birbirinden ayrılması şeklinde üç ilkesi bulunmaktadır (Ersoy, 2004).

Kentsel Dönüşüm Projesi alanı içerisinde Fiat, Manhattan, Gian, Agf, Orion, Axa, Elf-Aquitaine gibi dünyanın önde gelen şirketlerinin gökdelenleri bulunmaktadır. Danimarkalı Joan Otto Sperckelsen tarafından tasarlanan ve 1989'da hizmete açılan La Grande Arche burada yer almaktadır. Kentsel dönüşüm alanının en önemli binalardan biri de Zehrfuss, Camelo ve Mailly tarafından tasarlanmış olan CNIT binasıdır. Sırt üstü yatmış, üç noktası yere değen bir deniz kabuğunu andıran bu yapıda her yıl çeşitli fuarlar düzenlenmekte ve bu sayede kamu ile iletişim kurulmaktadır.

Proje, uzun bir zaman sürecine sahip olup, Paris'in tarihi kent dokusu korunarak, yeni bir merkez oluşturulmaya ve eski merkez ile entegre olması üzerinde durulmuştur (Şekil 4.7).



Şekil 4.7. La Défence kentsel dönüşüm projesi (URL-6).

Proje; %70 kamu, %30 özel sektör oranında ortaklık ile gerçekleştirilmiştir. Projenin başlangıcında kamu görev almıştır. Ancak, projenin kendi kendini finanse edebilmesi dikkate alınmamıştır. Projede, tarihi kentsel alan üzerinde ekonomik aktivitelerin baskısı azaltılarak yeni bir yaşam alanı oluşturulmaya çalışılmıştır.

4.4 İspanya'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (22@Barselona Dönüşümü)

22@Barselona Projesi, Barselona'nın merkezinde 200 hektarlık endüstriyel alanın dönüşümü olarak 2000 yılında Barselona Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır. Proje, kentsel yenileme planı projesi olarak, Poblenou şehrinin eski sanayi bölgesinin geri dönüşüm ihtiyaçlarına cevap vermektedir. Ekonomik canlanma planının bir projesi olarak, Poblenou Bölgesi'nin bilimsel, teknolojik ve kültürel platformlarda Barselona'nın en dinamik yerlerinden biri haline getirmek ve Dünya'daki yenilikçi şehirler arasında yer alabilmesini sağlamak için kentsel dönüşümünün sağlanabilmesi açısından eşi benzeri görülmemiş bir fırsat sunmaktadır.

Yeniden canlanma projesi olarak bölgedeki farklı çalışma alanlarındaki iletişim ağlarının kurulmasına teşvik etmeyi sağlamakta ve projeler arasındaki işbirliğini güçlendiren yenilikçi projeleri, kurumları, bölge sakinlerinin yanı sıra eğitimsel ve kültürel organizasyonları da desteklemektedir. 22@Barcelona kentsel dönüşüm projesi, eski sanayi alanının bölgedeki en yüksek kentsel ve çevresel kalitede kent merkezindeki üretim faaliyetlerini teşvik eden 3 200 000 m^2'den daha fazla yeni iş alanlarına, 114 000 m^2'lik yeşil alanı bulunan ve 4 000 adet sosyal konuta dönüşümünün sağlanmasıdır (Şekil 4.8).



Şekil 4.8. 22@Barcelona kentsel dönüşüm projesi alanı (URL-22).

Cerda's Eixample'da bulunan kent fabrikası bölgenin ortak dokusu olup, aynı kentsel alanda yeni çeşitlilikler getirmeye izin vermektedir. Poblenou'nun dönüşüm sürecinde ana faktör olmasındaki özellik 22@ projesinin şehrin geri kalanına da uygulanabilmesi için entegre edilebilir hale getirilmiştir.

22@Barcelona projesi Poblenou'nun dönüşüm sürecini sonuçlandırıp, son yıllarda yapılan önemli çalışmaların ardından sektörde büyüyerek ilerlemiştir. Barcelona'nın Llevant (sahil) alanının yenilenme çalışmaları için şu anda yapım aşamasında olan en önemli çalışmalar;

- Sant Andreu – Sagrera planlamasında; Sagrera Intermodal İstasyonu'nun inşaasıyla birlikte yeni yüksek hızlı demiryolu bağlantısı şehre girmektedir. Aynı zamanda Sant Andreu ve Sagrera ilçelerinde 7 800 m^2 yeni konut alanı, 300 000 m^2'lik park alanı ve üçüncül kullanıma açık 660 000 m^2'lik yaşam alanı bulunmaktadır.
- Glories Meydanı çevresindeki kentsel gelişim 378 019 m^2'lik dönüşüm alanı içerisinde yer almaktadır. Bu yenileme çalışmaları sayesinde şehir 17 000 m^2 yeşil alan kazanacak olup, %50 oranında hükümet tarafından korunması öngörülen konutlar ve 8 yeni genel altyapı planlaması ortaya çıkmıştır. Aynı zamanda şehrin giriş ve çıkışında yeni bir altgeçit ve üstgeçit içeren bir yol inşaatı çözümü önerilmektedir.
- Besos sahilinin yenilenme çalışmalarıyla ilgili altyapı çalışmaları: Kültürlerin Uluslararası Forumu alanı ve La Mina bölgesinin yenileme çalışmalarıdır (Şekil 4.9).



Şekil 4.9. Besos Sahili – Glories Meydanı – Sagrera dönüşüm projesi (URL-22).

Projenin olağanüstü merkezi konumu, hem şehrin hem de metropolitan alanının her ikisinin ana varlıklarından birisidir. Araçlar merkeziyet oluşturarak ve metropolde bağlantı kurarak çok uluslu yenilikçi faaliyetlerin ulusal ve uluslararası seviyede cazibe merkezi olmasını sağlamıştır.

22@Barcelona bölgesi, Avinguda çevresinde konuşlanmış olup her iki şehrin ekonomi ve kültürel aktivitelerinin her ikisine de katılım sağlar. Plaça de les Glories, Barcelona'nın yeni nesil evleri, yeni Kültür Merkezleri ve İdari Merkezler, şehrin uluslararası modelde ulaşım istasyonu, Güney Avrupa'nın en büyük kapasiteli uluslararası olaylara ev sahipliği yapan, 20 000 üyeden daha fazlasına hitap eden Barcelona Uluslararası Kongre Merkezi'dir.

Kapsamlı ulaşım ağıyla 22@Barcelona Projesi tüm çevrede mükemmel imkanlar sunmaktadır:

- La Ronda del Litoral (sahil yolu); Barselona'nın Metropolitan alanı ile 22@Barcelona bölgesini birbirine bağlamaktadır.
- Metro (L1, L4 ve yakında tamamlanacak olan L9), tramvay ve otobüs hat bağlantıları şehrin tamamına ve metropoldeki sahil şeridinden ana yerleşim yerlerine ulaşım sağlamaktadır.
- Yeni metropolitan tren istasyonu, Plaçe de les Glories Uluslararası Taşımacılık Merkezi ile El Prat Uluslararası Havalimanını yakın gelecekte birbirine bağlayacaktır.
- Yüksek Hızlı Tren İstasyonu, yakın gelecekte Barselona'yı Avrupa Yüksek Hızlı Tren Hattına bağlayacaktır.
- Bisiklet ulaşımı Barselona şehir merkezindeki yeni bir yerel ulaşım biçimi olup, Barselona şehir merkezinden Poblenou civarına kadar kurulan bisiklet istasyonları ile bisiklet kullanımı teşvik edilmektedir.

Yeni bir şehir modeli oluşturmak için kullanılan 22@ Projesi, yaklaşık 20 yıllık süreyi bulan, hem bölgenin mevcut öğelerinin hem de yeni ihtiyaçların ikisini birden karşılayabilen, eski sanayi bölgesini ilerici bir akımla çağa getiren dönüşümdür. Planlar, mevcut yapılara göre tasarlanmalıdır. Yeni yapılaşmanın temelini oluşturan sokaklar ve tarihi unsurlar korunmalıdır. Ayrıca bakımlı, dönüştürülmüş ve ikame edilmiş birimler arasında bir denge oluşturmalıdır.

22@ Projesi, geleneksel endüstriyel bölgeleri karakterize eden, düşük yoğunluğu aşmakta ve daha verimli arazi kullanımına ve farklı kentsel acentelerin etkileşime girip bilgi alışverişinde bulunabilecekleri ve daha büyüyen bir ekonomiyi geliştirmek için gerekli kritik kitleyi üretebilecekleri bir ortam hazırlamasına izin veren yoğun ve karmaşık bir kentsel alan seçmektedir.

Kentsel yenilenme süreçleri, bu sektörün kentsel alanlarının daha iyi kullanılmasına olanak sağlayan bir teşvik sistemi aracılığıyla tüm caddelerin yeniden kentleşmesine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca vatandaşlara tazmine uğramayan araziler üretmektedir. %100'ü özel mülkiyete ait olan bir arsadan %30'u yeni yeşil alanlar, sübvansiyonel konutlar vb. imkanlar üretebilmek için kamu malı olarak ayrılması planlanmıştır (URL-22).

4.5 İtalya Torino Kentsel Dönüşüm Uygulaması

İtalya'nın kuzeybatısında bulunan Piedmont bölgesinin başkenti olan Torino, 130 km^2 genişliğinde olup, 2017 yılı sonu verilerine göre nüfusu 882 523 kişidir. II. Dünya Savaşı'ndan sonra ortaya çıkan sonuçlar birçok irili ufaklı firmayı fiziksel ve ekonomik olarak etkilemiştir. Ancak FIAT otomobil firması bu gelişimin aksine giderek güçlenmeye başlamıştır. Büyük bir İtalyan markası olan FIAT, kalkınmanın, sanayinin, kentsel nüfus artışının, yatırımların ve hatta şehirleşmenin bile öncüsü olarak benimsenmiştir. Firmanın birçok yönden ön plana çıkmasının ardından gerçekleştirilen yüksek verimli üretim çalışmaları sayesinde FIAT, fabrikalarını Torino'da yoğunlaştırma kararı almış ve şehir çok hızlı bir şekilde Avrupa'nın en önemli merkezlerinden biri haline gelmiştir.

20. yüzyılın sonuna kadar gelişimini böyle devam ettiren Torino, tamamıyla sanayileşmeye bağlı gelişim gösteren, aktivitelerin neredeyse tamamının endüstriyel alanda gelişim gösterdiği bir şehir haline gelmiştir. Buna bağlı olarak Torino sürekli dışardan göçün etkisinde kalarak sürekli artış gösteren bir nüfusa sahip olmuştur. Fiat Otomobil Fabrikasının, sürekli büyümeyi hedef alan ve karlılık marjını ön planda tutan politikası şehri de etkilemiş ve şehir Fiat'ınkine benzer bir hiyerarşik yapı şeklinde yönetilmeye başlanmıştır. Şirketin, ben merkezli tutumu şehirde yaşamayı oldukça kısıtlamış ve yaşanılmaz bir hale getirmiştir. Şirketin her türlü maddi ve manevi desteği alması, hem siyasi hem de finansal olarak üstünlüğü elinde bulundurması

sebebiyle şehirdeki bütün iradesini kullanmaya başlamış akla gelebilecek her türlü konuda, insan ilişkilerinde, sporda, kültür-sanatta hatta emeklilik ödemesi yapan kuruluşlar üzerinde bile etkili olmaya başlamıştır.

Zamanla FIAT'ın şehir üzerinde oluşan baskısından halk memnunmuş gibi görünse de 1990'lı yıllarda ortaya çıkan ekonomik kriz ile büyük bir şehrin bütün ekonomik gelişimlerinin tek bir merkeze bağlanmasının yanlışlığı anlaşılmıştır. Kriz sonrasında işsizlik artmış, buna bağlı olarak da bütüncül yaşamayı öngören sosyal ve toplumsal problemler kendini göstermiştir (URL-23).

Zamanın Torino Belediye Başkanı Castollani, şehrin planlarının gözden geçirilerek yeniden inşası ile ilgili kapsamlı planlar tasarlanmıştır. Planlama ve tasarım çalışmaları son derece titizlikle yapılmıştır. Fiat'ın ben merkezli yönetim tutumunun sonlanmasıyla birlikte yerel yönetim şehrin daha özgür dizayn edilmesi ve kalkınması konusunda yenilikçi fikirleri ortaya çıkarmış ve bu fikirlere yerel halkı, akademisyenleri ve şehrin gelişimine katkı sağlayacak herkesin görüşü alınarak bu sürece katkıları sağlanmıştır. Böylelikle endüstriye dayalı gelişim sona ermiş ve şehrin yeniden cazibe merkezi olması konusunda tüm hızıyla çalışmalara başlanılmıştır. Ekonomik kriz sonrası Torino, finansal destekler ve ortak program kaynaklarıyla desteklenmiş ve ekonomik kalkınma planları oluşturulmuştur. Tekele bağlı kalmayan şehrin kalkınmasında rol oynayacak yeni sektörler ve kuruluşların da ortaya çıkmasıyla kısa ve orta vadeli planlar hazırlanmıştır. Tüm bu planlar, programlar yepyeni bir şehrin yeniden kurulması, özellikle savaş sonrası mevcut yapısından tarihi bir şekilde değişerek İtalya'da dönüşümün öncüsü olmuştur. Tüm bu değişim ve dönüşüm çalışmalarının tek amacı Avrupa'nın her alanda kent merkezi olmaya aday bir şehir haline gelebilmek içindi. 2006 yılında Torino'da düzenlenen kış olimpiyatlarının da bu değişim ve dönüşüme öncülük etmiş bulunmaktadır. Endüstriyel bir şehirden, olimpiyatlar, kültür-sanat ve turizm başkenti olmaya aday olan Torino değişim ve dönüşümü tam anlamıyla gerçekleştirmektedir (Şekil 4.10).



Şekil 4.10. Torino kentsel dönüşüm projesi (URL-7).

Torino'nun kentsel dönüşümünde uygulanan temel stratejiler;

- Birinci stratejik plan çerçevesinde, şehrin ben merkezli yönetiminden ziyade, karma girişimlerin ve yatırımların söz konusu olduğu, kültürel ve bilimsel araştırma ve geliştirme merkezi olabilmesi için çalışmalara yönelinmiştir.
- Değişim ve dönüşüme ait çalışmalar kapsamında, mevcut altyapıların geliştirilmesi ve değiştirilmesi, atıl kalmış sanayi alanlarının yeniden canlandırılması, yeni bir cazibe ve yaşam merkezinin oluşturulması ve kamu alanlarının ihtiyaca yönelik şekilde arttırılması ve mevcut kamusal alanların geliştirilmesi hedeflenmiştir.
- Çevre ve sosyal yapının yenilenme planları kapsamında, insanların daha özgür daha modern bir hayat yaşayabilmeleri için bilim, sanat, eğitim ve sosyal imkânların da geliştirilmesi öngörülmüştür.
- Olimpiyat oyunlarına öncülük edilmesi, fuar merkezlerinin oluşturulması gibi aktivitelerin şehrin Dünya'ya tanıtılmasında önemli rolü olacağı düşünülmüştür.

Bu hedefler çerçevesinde şehrin master planlarının revize edilmesi kaçınılmaz hale gelmiştir. Master plan çerçevesinde kentsel dönüşüm sürecinde başlanan işlemler şu şekilde sıralanmaktadır (Rosso, 2004).

a. Şehrin mevcut ulaşım planlarının geliştirilmesi, ulaşım imkânlarının daha fonksiyonel hala getirilmesi, raylı sistem güzergâhlarının ve istasyon sayılarının artırılması hedeflenmiştir.
b. Şehrin sportif faaliyetler ve olimpiyatlar için uygun hale getirilmesi,
c. Mevcut rekreasyon alanlarının korunması, iyileştirilmesi ve yeni park ve rekreasyon alanlarının planlanması,
d. Yeşil alanlarda yapılaşmaya izin verilmemesi,
e. Boş ve atıl alanların planlanarak yeniden canlandırılması,
f. Karma formda ben merkezcil olmayan bir şehir olması,
g. Eski yapıların dönüştürülerek ve altyapısının iyileştirilerek binaların daha sağlam hale getirilmesidir.

Cipriano'ya göre kentsel dönüşüm konuları; yeni bina inşaatları, tarihi binaların restorasyonu, binaların kullanım şeklinin değiştirilmesi, iş hareketliliği ve akışı, okul ile kamusal bina ve alanlara ulaşılabilirlik ve şehir geliştirme projeleri olarak sıralanabilir (Cipriano, 2000).

Yapılan bu pozitif çalışmalar ve olumlu dönüşüm süreçleri sayesinde Torino, Avrupa'nın en önemli kültür-turizm ve endüstri şehirlerinden birisi haline gelmiştir.

4.6 Çin Guangzhou-Pearl Kentsel Dönüşüm Uygulaması

Guangzhou kenti, kentleşme hızı dünyadaki her yerden çok daha fazla olan Pearl Nehri deltasının üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca dünyadaki birçok endüstriye ev sahipliği yapmaktadır. Endüstrileşmiş olan bölgeye doğru hızlı bir dönüşüm oluşmuştur. Bu dönüşümün sonucunda kentte arazi kullanımı ve çevresel kaynaklar açısından büyük bir baskı oluşturmaktadır. Bu baskıya karşılık, devlet burada bölgesel bir planlama aşaması oluşturmuştur. Böylece deltanın gelişiminin daha iyi kontrol edileceği düşünülmüştür (Şekil 4.11). Planlamayla birlikte kentin Güneydoğusunda 370 kilometrekarelik bölgede 65 kilometre uzunluğundaki Pearl Nehri boyunca tarım alanları, köyler, tarihi bölgeler ve adalar oluşturulmuştur (Sasaki, 2002).



Şekil 4.11. Guangzhou Kentsel Dönüşüm Projesi (URL-8).

Bu alanda uygulanan proje öncelikli olarak koruma ve sürdürülebilirlik olguları üzerine kurulmuştur. Proje, Guangzhou kentinin kültürel birikimini ve tarihsel zenginliğini vurgulamak için hazırlanmıştır.

Projenin hedefleri;

- XXI. yüzyıl için sürdürülebilir kent oluşturmak için hedeflerin belirlenmesi,
- Çin'in (Asya'nın) en modern stilini kurgulamak,
- XXI. Yüzyıl endüstrisi için yeni bir merkez yaratıp, buradaki ekosistem üzerine araştırmalar yapabilecek ve bunları kullanabilecek şirketlerin bölgeye çekilmesini sağlamak,
- Nehir, dağ, orman ve çeltik ekosistemlerinin birbiriyle bağlantılı dünyanın en büyük eko-koridorunu oluşturmak ve sunmak,
- Nehir kenti olgusunu, Pearl Nehri ve çevresindeki nehirleri kullanarak geliştirmek ve yaymak,
- Dünyanın birinci botanik bahçe ekosistemini ve su ekosistemini oluşturmak,
- Tarımcılık ve kent arasındaki ortak yaşamı teşvik etmek,
- Geleneksel çeltik, balık çiftlikleri, su yolları ve nehir boyunca uzanan yerleşim alanlarının bütünlüğünü ve önemini vurgulamak (Epöztürk, 2004).

Bölgede uygulanacak kentsel dönüşüm konseptinin örgütlenme modelinde ise kamu liderliğinde kentsel dönüşüm projesi benimsenmiştir. Kamunun öncülüğünde kentsel dönüşüm modelinin benimsenmesi ile oluşturulan sürdürülebilir kentsel dönüşüm modelinde; yeni gelişim bölgesi, turizm bölgeleri, tarım alanları, kültürel ve tarihi bölgeleri birbirine bağlayan yeşil akslar, halkı bölgeye çekecek metro, otobüs, feribot yolları ve yeni endüstri alanları da oluşmaktadır (Şişman ve Kibaroğlu, 2009).

4.7 Japonya Hiroshima -Danbara Kentsel Dönüşüm Uygulaması

Dünya'da ilk atom bombası, 1945 yılında Japonya'nın Hiroshima kentine atılmış olup, sonucunda 140 000 kişi ölmüş ve 13 kilometrekarelik bir alan tamamen yerle bir olmuştur. Atom bombası sadece insanların ölümüne yol açmamış, bölgedeki ulaşım ve iletişim olanakları, su ve kanalizasyon şebekeleri ve binalara da zarar vermiştir (Şekil 4.12). Hiroshima'nın tekrardan inşası ulusal hükümetin yapmış olduğu yeniden yapılanma projesi kapsamında ele alınmıştır (URL-24). Böylesi büyük bir yıkım sonucunda bölgenin yeniden yapılaşması kaçınılmaz olmuş ve 1945 yılında başlayan proje 50 yıl kadar sürmüş ve 1995 yılında tamamlanmıştır.



Şekil 4.12. Hiroshima Danbara'dan savaş sonrası görünüm (URL-9).

Danbara kentsel dönüşüm projesi, hem dünyanın en güzel şehrini inşa etmek hem de bir endüstri şehri oluşturmak için uygulanmıştır. Doğal güzelliği ve kültürüyle dünya barışına hizmet edecek ve diğer ülkelere örnek olabilecek bir yerleşim yeri

oluşturulmak istenmiştir. Danbara projesi, çok iyi planlanmış küçük ölçekli bir yeniden doğuş hareketinin başlangıcıdır.

Projenin temel amacı Hiroşima'nın yeniden yaşamak ve çalışmak için çekici bir hale getirilmesidir. 1995 yılında tamamlanması beklenen proje 1973 yılında onaylanmış ve 1983 yılında başlatılmıştır. Tamamlanması hedeflenen tarihe kadar binaların %62'si inşa edilmiştir. Proje sadece kamu eli ile değil özel sektör ve yerel halkın katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yapılan binaların 461'i özel sektör tarafından inşa edilmiştir. 7 ile 10 kat arasında yapılan binalar, ana yollar üzerinde inşa edilmiş ve hem yerleşim yeri hem de işyeri olarak kullanılan binalardır. Projenin maliyeti 283 800 000 dolardır. Bu maliyetin %57'si Hiroshima şehrinden, %38'i yerel yönetimlerden ve %5'i ise diğer özel kaynaklardan sağlanmıştır.

Danbara kenti kentsel dönüşüm projesinin amaçları şunlardır:

- Bölgedeki gelir seviyesi düşük halkın konut sorununu çözmek,
- Geniş ölçekli yeşil alan, park ve kamu alanları inşa etmek,
- Halk ile belediye arasında sistematik bir ilişki kurarak ihtiyaçları karşılamak,
- Toplu konut yapımı, yıkılan ya da zarar gören evlerin yenilenmesi ile daha güvenli ve daha konforlu alanların inşasını içermektedir.

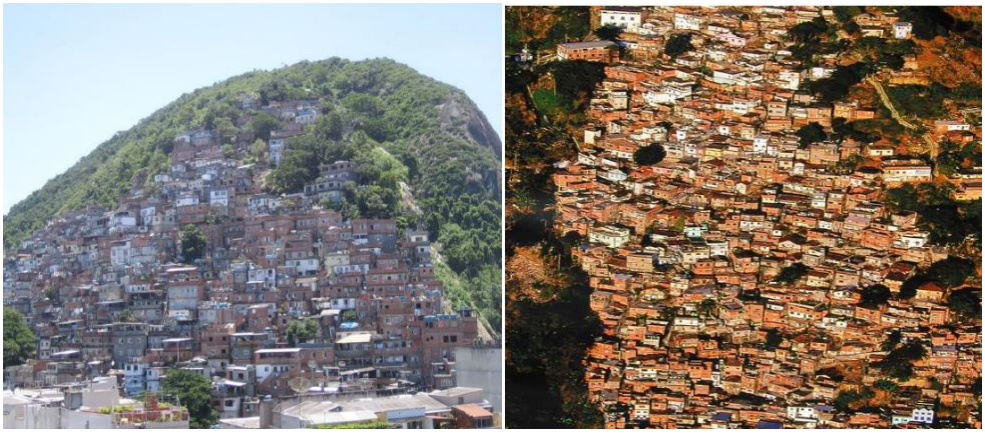
Danbara projesinin bir diğer amacı ise gençler ve yetişkinlerin vakit geçirebileceği ve dinlenebileceği mekânlar inşa etmektir. 1995 yılı itibariyle Danbara'da 5 park alanı, 2 yeşil alan ve 13 adet oyun parkı kurulmuştur. Yapılan park ve oyun alanları bölgenin geleneksel karakterini yansıtacak şekilde inşa edilmiştir (Şekil 4.13). Bunların yanı sıra 4 761 m. uzunluğunda ana yol, 10 457 m. uzunluğunda ikinci derecede önemli yol inşaatı gerçekleştirilmiştir. Proje için halk tarafından 21 örgüt kurulmuş ve bunların 12'si yapılan planların karar aşamasında etkin rol oynamışlardır. Halkın karar aşamasında yer alması gelir seviyesi düşük bölgelerde yapılan çalışmalara estetik katmıştır. Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm projesinin inşası sırasında; devlet, yerel halk ve yerel yönetimlerin birlikte hareket etmesiyle verimli sonuçlar alınmıştır (URL-25).



Şekil 4.13. Hiroshima Danbara kentsel dönüşüm sonrası görünüm (URL-10).

4.8 Brezilya Rio de Janeiro Kentsel Dönüşüm Uygulaması

Rio'da gecekondu alanlarının büyük çoğunluğu, merkez denilebilecek kentin en değerli yerlerindeki yamaçlarda bulunmaktadır. Gecekondularda yaşayan halkın çoğunluğu elektrik, su vb. teknik altyapı hizmetlerinden yararlanamamaktadırlar. Ayrıca teknik altyapı hizmetlerinin olmaması, çöplerin toplanmaması vb. durumlardan kaynaklı buradaki halk neredeyse bütün belediye hizmetlerinden mahrum bırakılmıştır. Bunu takiben bölgede ciddi bir kirlilik ortaya çıkmış, suçluluk oranında ciddi bir artış gözlemlenmiş, halk fakirlikle savaşmış, eğitim olanaklarından mahrum bırakılmış ve uyuşturucu çetelerinin yatağı haline gelmiştir (Şekil 4.14).



Şekil 4.14. Brezilya Rio de Janeiro gecekondu sağlıklaştırma projesi (Çatalbaş, 2011).

Bütün bu olumsuz koşullar bölgede bir sağlıklaştırma hareketini ön plana çıkarmıştır. Sağlıklaştırma projesinin amacı, konut alanlarının iyileştirilmesinin sağlamak, sosyal sorunların giderilmesini ve fırsat eşitliğini sağlamak, iş ve eğitim olanaklarının artırılmasını sağlamak, bölgede yaşam koşullarının iyileştirilmesini sağlamak ve gelecek kuşaklara daha güzel bir gelecek bırakmaktır. Öncelikle neredeyse hiç olmayan kanalizasyon, elektrik, su gibi temel altyapı hizmetlerinin oluşturulması sağlanmıştır. Çöp toplama hizmeti verilerek ortaya çıkan çevre kirliliğinin önüne geçilmesi hedeflenmiştir. Meydanlar, spor merkezleri, çocuk bakım merkezleri yapılarak sosyal imkânların iyileştirilmesi sağlanmıştır. Projenin tek olumsuz yönü, bireysel olarak yapılan yapılaşmaların halkın kendi birikimi veya banka krediler alınarak yapılmasıdır. Projede sosyal sorumluluğun ön planda olması, karma finansörlerin konsorsiyumlar oluşturmasını sağlamış olup, Belediyeler de buna gerekli desteği sağlamışlardır.

1994-2005 dönemi arasında toplam 600 milyon dolarlık yatırım yapılmış olup toplam 168 yerleşim alanı dönüşüme tabi tutularak yenilenmiş ve 600 000 kişinin dönüşüm kapsamında ihtiyaçları giderilmiştir. Programın tamamı sonlandırıldığında gecekondularda yaşayan yaklaşık 1 milyon kişinin yaşam kalitesi yükselecek ve gereksinmeleri karşılanacaktır. Bölgeye 1 milyar dolarlık bir yatırım yapılmış olacaktır.

5. ÜLKEMİZDE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

Ülkemizde Cumhuriyet döneminde başlayan kentleşme hareketleri, 1950'lerde kırdan kente göçe bağlı olarak hızlanmış, kentler bu duruma hazır olmadığından sağlıksız kentleşmenin tohumları atılmıştır. 1950'lerde sanayi sektörü yükselişe geçerken tarım sektöründe gerileme yaşanmaya başlamıştır. Endüstriyel tarımın gerekliliği neticesinde tarımda işgücü talebi azalmış olup, bu da köyden kente göç sürecini hızlandırmıştır.

Sanayileşme ile birlikte hızlanan köyden kente göç süreci sonucunda başta İstanbul, Ankara ve İzmir gibi illere yoğun göç yaşanmıştır. Yaşanan göçler neticesinde kontrolsüz nüfus artışı beraberinde gelmiş ve insanların barınma ihtiyaçlarını giderebilmesi için gecekondulaşma sorunu ortaya çıkmıştır.

1980 sonrasında büyük ölçekli ulusal ve uluslararası sermayenin kar güdüsünün ön planda olduğu konut projeleri neticesinde, kentlerin gereksiz yayılmasına, kültürel, doğal ve tarihi zenginliklerin tahribine, ekonomik, toplumsal ve çevresel sürdürülebilirlik ilkesine karşı, kamu kaynaklarının verimsiz kullanımına, aynı zamanda israfına, yerele özgü olmayan, toplumsal eşitsizliği, dışlamayı ve kutuplaşmayı artıran kentsel mekânların türemesine yol açmıştır (Sekmen, 2007).

Göç sonucu ortaya çıkan bu sebeplerden dolayı kentsel dönüşüm ve yenilenme sürecinin önü açılmış bulunmaktadır. Ülkemizde hemen hemen her ilde düzenli kent gelişiminin dışında kalmış, teknik altyapı ve donatıları bulunmayan, diğer kentliler tarafından hor görülen, ekonomik yetersizliği bulunan, atıl kalmış ve suçlu oranının yüksek olduğu bölgeler bulunmaktadır. İşte bu sebeple kentsel dönüşüm ve yenilemeye ihtiyaç duyulmaktadır.

Ülkemizde 1980'lerde kent merkezleri ve gecekondu bölgelerinde dönüşüm kavramı ortaya çıkmıştır. 1984 yılında, 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Uygulanacak Bazı İşlemler" ve 6785 sayılı "İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun", gecekonduların dönüşümleri esnasında önemli ölçüde gün yüzüne çıkarılmıştır. Kanun ile gecekondu alanları için ıslah imar planı yapma imkânı ortaya çıkmışsa da söz konusu dönüşümler fiziksel değişikliğin ötesine geçememiştir. 1980'lerin sonunda kentsel dönüşüm projeleri de belediyelerin

gündemindeki projelerde yer edinmeye başlamıştır. Türkiye'de gecekondu alanlarının dönüştürülmesi olabilecek ilk kentsel dönüşüm projesi Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'dir.

5.1 Ankara'daki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

5.1.1 Dikmen vadisi kentsel dönüşüm uygulaması

Ankara'nın ilk resmi imar planı olan Janssen Planı'nda mevcut vadilerin ve tepelerin doğal halinde bırakılmasından ötürü imar planı kapsamına alınmamıştır. 1957 yılında hayata geçen Yücel-Uybadin imar planı kapsamında bu bölge de imarlı bölge kapsamına dahil edilmiştir. Ancak şehrin aldığı göçler neticesinde kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmanın önüne geçilememiştir (Şekil 5.1).



Şekil 5.1. 1989 yılına ait Dikmen Vadisi'nden görünüm (URL-11).

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi, 17 Kasım 1986 tarihinde Dikmen Vadisi Yeşil Alan Projesi'ni onaylamış ve bölgenin gecekondulardan arındırılmasını öngörmüştür. 1989 yılında Dikmen Vadisi Yeşil Alan Projesi gözden geçirilmiş ve Büyükşehir Belediyesi ile 8 ilçe belediyesinin ortaklaşa kurmuş oldukları Metropol İmar A.Ş.'nin uygulama ve müşavirliğini yaptığı Dikmen Vadisi Konut ve Geliştirme Projesi hazırlanmış ve uygulamaya konulmuştur.

Bu proje kapsamında Dikmen Vadisi'nin kentsel ölçekte bir rekreasyon alanına dönüştürülmesi, kentin tamamının kullanımına açık ticari, sosyal ve kültürel alanların oluşturulması, vadi içinde yaşamakta olan gecekondu sahiplerinin konut sorununu kendini finanse edebilen yöntemler geliştirerek, katılımcı bir yeniden yerleştirme modeli çerçevesinde proje alanı içerisinde çözülmesi amaçlanmıştır (Şekil 5.2).



Şekil 5.2. Dönüşüm öncesi Dikmen Vadisi ortofoto haritası (Ankara Büyükşehir Belediyesi).

Proje kapsamında kaynak yatırım modeli uygulanmış olup, ortaya çıkan rant olanakları paylaşımcı bir kamu-özel sektör yapım sisteminde değerlendirilmiş ve bu uygulama modeli ile Belediyeye aşırı finans yükü getirilmesi engellenmiştir.

Dikmen Vadisi Projesi'ndeki klasik kamulaştırma yöntemiyle yetinilmemiştir. Proje alanı içerisinde 2981 sayılı İmar Affı Yasası uyarınca gerekli koşulları taşıyan gecekondularla taşınmazları karşılığı proje alanı içinde yapılacak konutlara sahip olmaları koşuluyla uzlaşılmıştır. Hak sahibi tanımına giren gecekonduluların kurduğu kooperatifler aracılığıyla, kararların her aşamada Vadide yaşayanlarla birlikte değerlendirildiği katılımcı bir yaklaşımın ürünü olarak Dikmen Vadisi Kurulu oluşturulmuştur (Avcı, 2013, Şekil 5.3).



Şekil 5.3. Dikmen Vadisi proje alanı içindeki gecekondular (URL-11).

Projenin başlayabilmesi için gecekondu sahipleri ile uzlaşmalar kurulan kooperatifler üzerinden sağlanmıştır. Uzlaşma ilkeleri şöyle belirlenmiştir:

- Proje kapsamında yapılacak konutlardan ancak hak sahipleri yararlanabilir.
- Hak sahiplerine verilecek olan konutların kıymet takdirinin hesaplanmasında mevcut arsa ve gecekondu büyüklüğü de temel alınacaktır.
- 80 metrekare konut büyüklüğünün, karşılığı belirlenen ortalama puanın altında kalanlar ilave para ödeyecek, üzerinde kalanlar ise ilave bedel alacaklardır.
- Her hak sahibi tek bir konuta sahip olacaktır.
- Hak sahiplerine konutlar yapılana kadar kira yardımı yapılacaktır.

Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında; tapusu olanlar, 1984 yılı öncesi bölgeye gecekondu yapmış ve daha sonra imar hakkından faydalanmış tapu tahsis belgesi olanlar ve bölgeye 1984 yılından sonra kaçak yapı yapan, imar affına girmeyen ve hiçbir hakkı olmayan arazi işgal etmiş vatandaşlar olmak üzere 3 çeşit hak sahibi türü bulunmaktadır.

Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi 5 etaptan oluşmaktadır. Projenin 1. Etabında hak sahiplerine verilmek üzere hazırlanan 80 m^2 büyüklüğündeki konutlar düşük

kalitede inşa edilmiştir. Toplam 180 bin metrekareden oluşan 1.etap 2000 yılında tamamlanmıştır. Projede yapılan 404 adet konut 330 hak sahibine teslim edilmiştir. Ayrıca projenin finansmanının sağlanması açısından lüks yapılar da proje içerisinde yer almıştır. Kültür Köprüsü adı verilen 26 katlı lüks yapıda 214 konut ve 60 ticari ünite hayata geçirilmiştir.

Dikmen Vadisi 1.etap ve 2.etap kapsamında toplamda 2 264 konut, 68 dükkân, 1 konferans ve sergi salonu, 2 yüzme havuzu, 2 spor merkezi,2 güzellik salonu inşa edilmiştir. Toplam 387 500 m^2 alanın 31 400 m^2'si gölet olarak planlanmıştır.

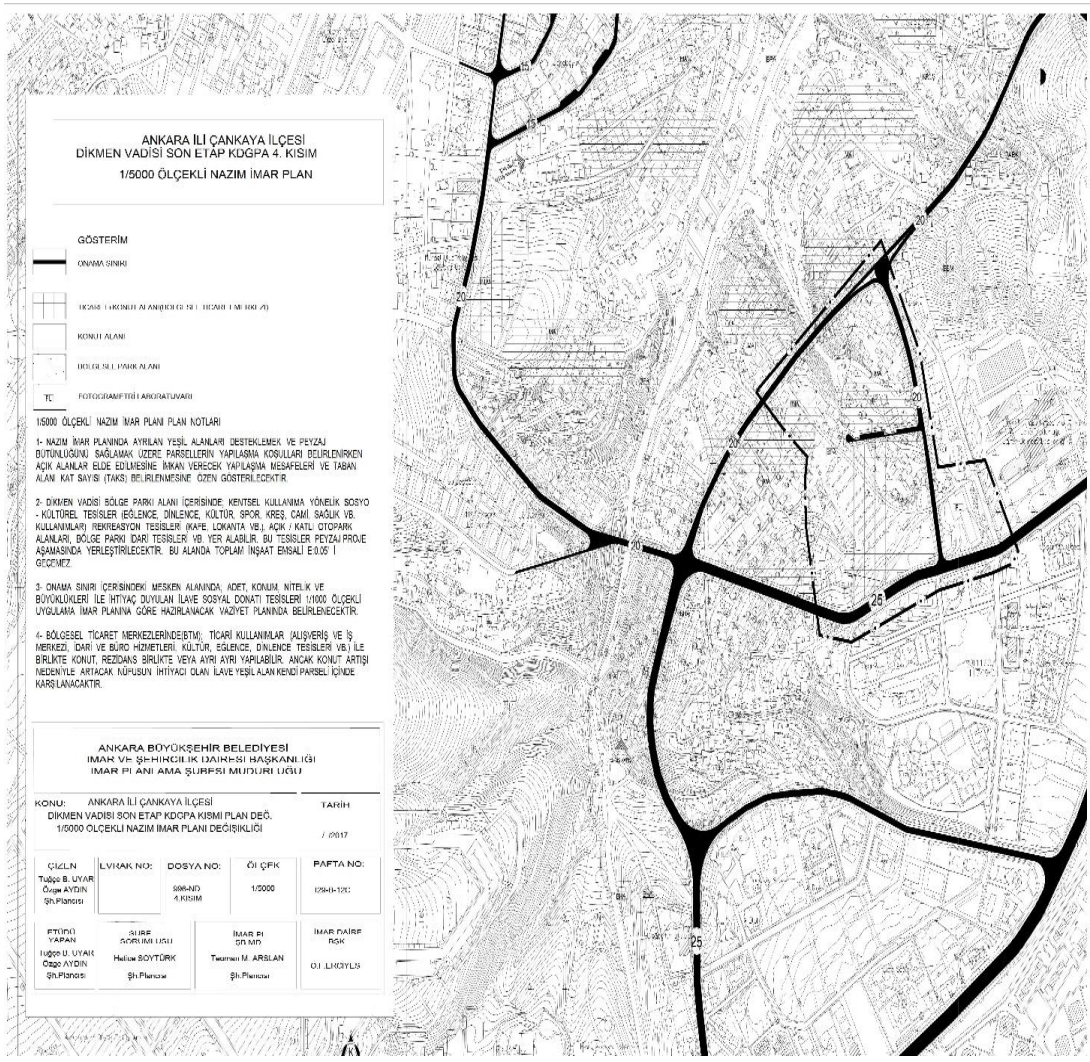
3. etap rekreasyon alanı içerisinde çocuk köyü, cami, havuz, kafe, sera, çelik köprü ve çağdaş konutlar bulunmaktadır. 3. Etap çalışmaları 2006 yılının Mart ayında başlamış olup proje 2009 yılı Ekim ayında tamamlanmıştır. Bu etapta 300 adet gecekondunun kamulaştırılması gerçekleştirilmiştir. Ayrıca bu etapta vadinin Hoşdere tarafında yer alacak 100 dairelik 5 adet bloktan oluşan Park Vadi Çankaya Evleri ile Dikmen tarafında inşa edilen Park Vadi Teras Evleri ile toplam 1 120 konut inşa edilmiştir (Şekil 5.4).



Şekil 5.4. Dikmen vadisi 3.etap görüntüsü (Avcı, 2013).

Projenin son etabı ile ilgili 2006 yılından bu zamana çalışmalar devam etmektedir. 2007 yılı şubat ayından beri direnişler nedeniyle gecekondu yıkımları yapılamayan Dikmen Vadisi son etap projesinde, açılan "kamulaştırmasız el atma" davalarından ötürü uzlaşma çalışmalarında ilerlenememiştir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi ile hak sahipleri arasında sınırları belirlenen alan için görüşme, uzlaşma, sözleşme ve kamulaştırma işlemlerinin çözüme kavuşturulması için Ankara Büyükşehir Belediyesi Projeler ve Dönüşümler Dairesi Başkanlığı'na tam yetki verilmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14 Haziran 2017 gün ve 1279 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Çankaya İlçesi, Dikmen Vadisi Son Etap 4. Kısım Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'na ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları 07 Ağustos 2017 tarihi itibariyle askıya çıkarılmış olup 07 Eylül 2017 tarihinde askıdan indirilmiştir (Şekil 5.5).

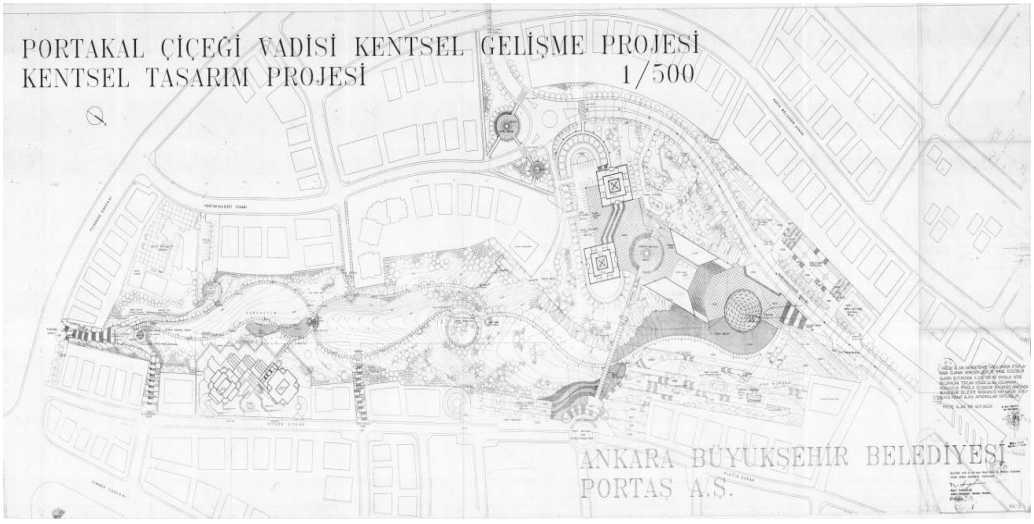


Şekil 5.5. Dikmen vadisi son etap KDGPA 4. kısım nazım imar planı (URL-12).

Dikmen Vadisi son etap kentsel dönüşüm projesi toplam 139 045 m^2 yüzölçümü üzerinde toplam 420 414 m^2 konut alanı olacak şekilde kat karşılığı inşaat ve yaklaşık 2 000 adet konut inşaatı planlanmış olarak Pasifik-Astra Adi Ortaklığı'na verilmiştir. Proje kapsamında toplam 2 235 adet konut sahibi ile uzlaşma sağlanmış olup, 100 adet konut sahibi ile uzlaşma çalışmaları devam etmektedir. Resmi olarak işlemleri tamamlanmış gecekondu sayısı 2 135 olup bunların 1 945 tanesinin yıkımı gerçekleşmiştir. Anlaşma sağlandığı halde henüz yıkımı yapılmamış 190 adet gecekondu bulunmaktadır. Projenin toplam bedeli 545 171 695.00 TL.'dir.

5.1.2 Portakal çiçeği vadisi kentsel dönüşüm uygulaması

Portakal Çiçeği Vadisi, kamu mülkiyetindeki alanlar, yeşil alanlar ve yapılaşmaya uygun olmayan alanlardan oluşmakta olup, bakanlık ve belediyenin ortak görüşü doğrultusunda yapılaşma hakkına sahip olmuş arazilerdir. Dönüşüm boyunca özel mülkiyet oranı artmış buna paralel olarak mevcut emsaller de artmıştır. 1980-1985 yılları arasında sadece vadi çeperlerindeki yapılaşmaya imkân tanınmış, ilerleyen yıllarda ise ruhsat verilen binaların ruhsatları iptal edilmiş ve bölgede kamulaştırma kararı alınmıştır. Ancak maddi kaynak sıkıntısından dolayı söz konusu kamulaştırma işlemleri gerçekleştirilememiş ve bölgede arsası olan malikler mağdur olmuşlardır. Bunu takiben planlanan projenin hayata geçirilebilmesi için yeni bir model geliştirilmiştir. Geliştirilen bu model ile kamulaştırmanın yerine imar hakları toplulaştırılıp, projede ortaya çıkacak finansal değerin maliklere hakları oranında dağılımını ifade etmektedir (Şekil 5.6).



Şekil 5.6. Portakal çiçeği vadisi kentsel dönüşüm projesi haritası (Hosseini, 2013).

Projenin kurumsal ortaklığı yerel yönetim, malikler ve girişimcilerin oluşturduğu şirketten oluşmaktadır ve bu şirket, proje yönetimi, projenin hukuki boyutları ve finansal kaynak sağlayışının nasıl olacağının yönetimini planlamıştır.

Projenin temel ilkesi, kamulaştırma işlemi yapmadan, vadide yaratılacak değerin arsa sahipleri ile uzlaşma sonucunda paylaşım esasına dayanmaktadır. Bu yöntemin uygulanmasındaki amaç; sürecin uzamasına sebep olan hukuki sürecin önüne geçmek ve maliklerin yeniden güvenini kazanmaktır. Söz konusu ortaklık yapısını oluşturan proje yönetim şirketinin %49 hissesi Belediye'ye, %29'luk hissesi şahıslara ve %30'luk hissesi girişimcilere aittir.

Projenin yürütülmesinde rol alan gruplar; proje alanı içerisinde yapılaşma hakkı bulunan malikler, vadideki gecekondular sahipleri ve projeden direkt etkilenmeyen ancak vadi çevresinde yaşayan ve gelişmelerden etkilenen halktan oluşmaktadır (Şekil 5.7).



Şekil 5.7. Portakal çiçeği vadisi dönüşüm öncesi gecekondular (Hosseini, 2013).

Proje modelinde;

- Yüksek standartlara sahip bir yaşam alanının geliştirilmesi,
- Doğrudan kaynak ihtiyacı olmaması ve projenin kendi finansörlüğünü kendisi yapması,
- Maliklerin sahip olduğu yapılaşma hakları sayesinde projeden pay alınması amaçlanmıştır.

Projede uzlaşma şartları aşağıdaki gibi özetlenmiştir:

- Vadide uygulama kapsamına alınan tüm parsellerin eşit sayılarak metrekare değerinin aynı tutulması,
- Maliklerin geçmişte kazandığı imar haklarının iptal edilmesi ancak yapılacak proje kapsamında maliklerin değer bazında mağdur edilmemesi,
- Projenin büyük kısmının rekreasyon alanına ayrılmış olması,
- Projenin açık olması ve proje hissedarlarının karar süreçlerinde etkin rol alması,
- Projenin denetlenmesinde yerel yönetim, girişimci ve şahısların görev alması,
- Projede ortaya çıkacak değerin, arsa payları oranında maliklere dağıtılması,
- Söz konusu değer artışı sebebiyle Belediye'nin proje yatırımı dışında pay almaması karara bağlanmıştır.

Proje alanı 9 adet ada ve 74 adet parselden oluşmaktadır. Proje alanında 108 hisseye karşılık, 67 hissedar bulunmaktadır. Ancak birkaç hissedarın birden fazla hissesi olması sebebiyle gerçek hissedar sayısı 57 olarak belirlenmiştir. Proje kapsamında en küçük imar parsel büyüklüğü 479 m^2, en büyük imar parseli büyüklüğü ise 3 035 m^2 olarak belirlenmiştir. Proje öncesinde, vadinin yaklaşık %52'si belediye, %48'i şahıs mülkiyetinde iken, yürütülen model çerçevesinde, yaklaşık %80'lik alan anlaşma yolu ile projeye dâhil edilmiştir. Proje kapsamında arsa sahiplerine arsa karşılığı daire satışı, trampa veya doğrudan satış gibi olanaklar sunulmuştur. Bölgede ilk olarak 1950 yılında çıkarılan imar planlarıyla yapılaşma olanağı sağlanmıştır (Şekil 5.8). Zaman içerisinde farklı dönemlerde farklı plan uygulamaları söz konusu olmuştur. Ancak bölgenin planlama çalışmaları kapsamında; 1957 tarihli Yücel-Uybadin planı ile 1968 tarihli Kat Rejimi Planı ve 1985 tarihli o zamanki İmar İdare Heyeti kararları çok önemlidir (URL-26).



Şekil 5.8. Portakal çiçeği vadisi proje sonrası görünüm. (Hosseini, 2013).

5.1.3 Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm uygulaması

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili bilgiler, Ankara Büyükşehir Belediyesi, TOBAŞ, TOKİ ve Ulubol İnşaat'tan elde edilen bilgiler çerçevesinde düzenlenmiştir.

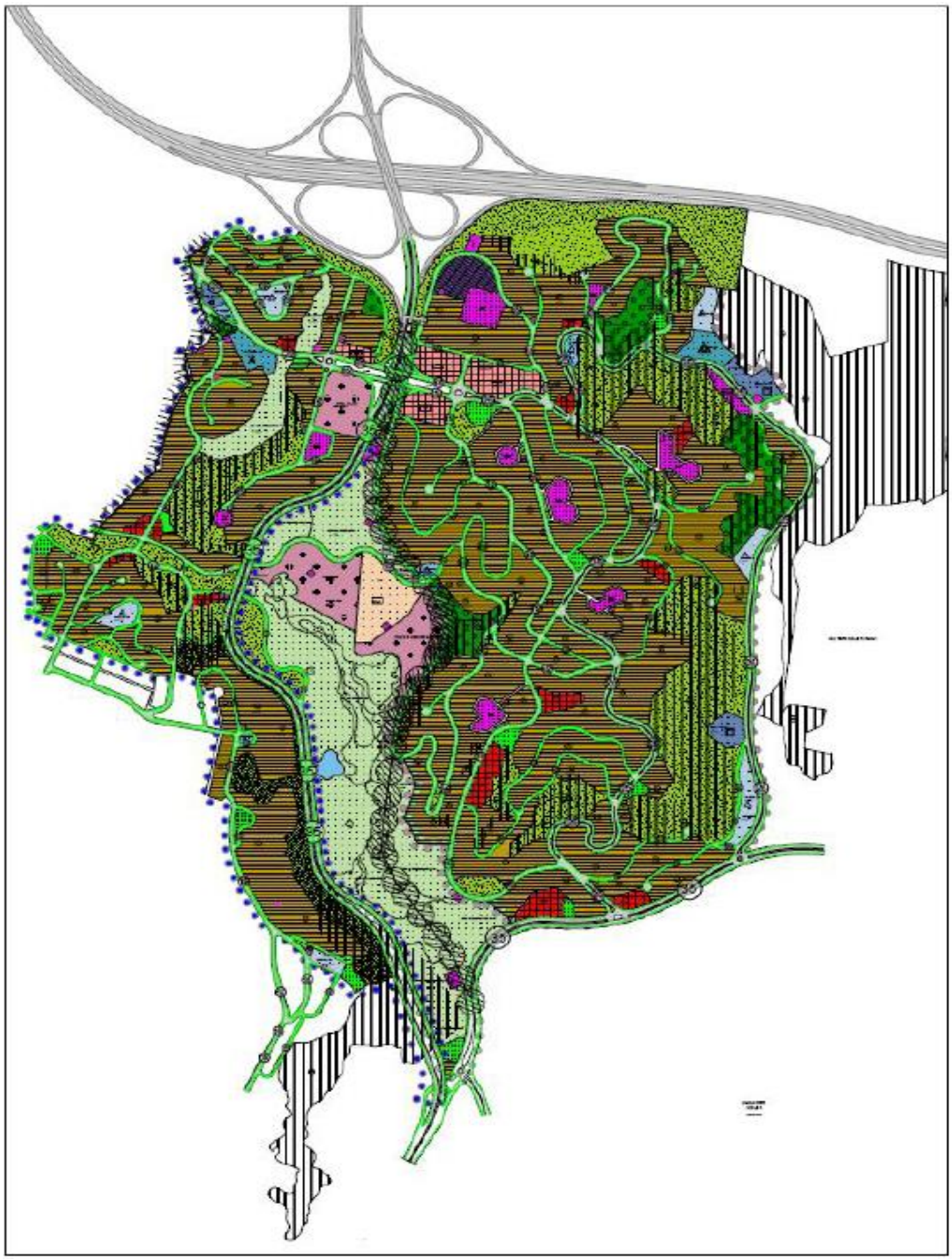
Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili süreç, 04.03.2004 tarihinde, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'nun kabul edilmesi ile başlamıştır. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 02.09.2004 tarihinde imzalamış olduğu protokol sonrasında proje yapımına başlanılmıştır.

Kanunun kabulü ve protokolün imza altına alınması ile birlikte uygulamaya yönelik Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği 14.04.2006 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun amacı; "Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi" olarak belirlenmiştir.

Projenin müşavirlik ve kontrollük hizmetlerini, Ankara Büyükşehir Belediyesi ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'nın ortaklaşa kurduğu Toplu Konut

Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. (TOBAŞ) şirketi üstlenmiştir.

Projede TOKİ inşaat işlerini üstlenmiş, Ankara Büyükşehir Belediyesi de imar planı süreci ve gerekli altyapının hazırlanması ve inşasını üstlenmiştir (Şekil 5.9).



Şekil 5.9. Kuzey Ankara girişi proje alanına ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı (Kandaloğlu, 2012).

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi'nde kurumlar arası görev dağılımı aşağıdaki şekildedir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi:

- Maliklerin belirlenmesinden,
- Maliklerin haklarının belirlenmesinden,
- Malikler ile uzlaşılardan,
- İmar planı süreçlerinin hazırlanması ve yürütülmesinden,
- Kamulaştırma işlemlerinin yapılmasından,
- Altyapı projelerinin hazırlanması, uygulaması ve inşaasından,
- Peyzaj projelerinin hazırlanması, uygulanması ve inşaasından,
- Yeşil alan ve diğer donatıların yapımından sorumludur.

TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı):

- Konut inşaatlarından,
- Konutlara ait altyapı imalatlarından ve kentsel donatılardan,
- İnşaat işlerine ait ihale süreçlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve tatbik edilmesinden sorumludur.

TOBAŞ (Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş.):

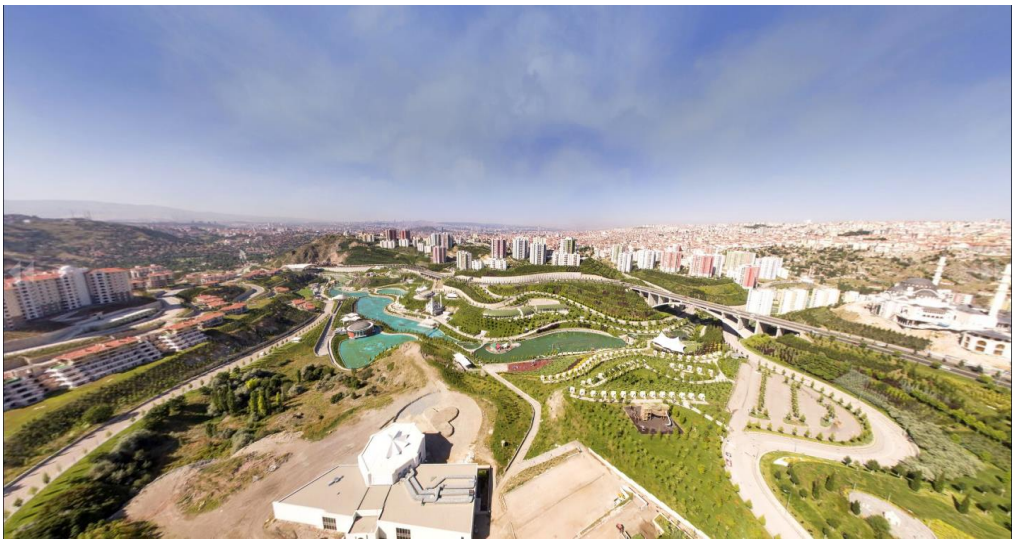
- Müşavirlik ve kontrolörlük işlemlerinin yapılmasından,
- Kentsel tasarım projelerinin yapılmasından / yaptırılmasından,
- Konut projelerinin yapılmasından / yaptırılmasından,
- Kentsel donatı, çevre düzenlemesi ve teknik altyapı projelerinin yapılmasından / yaptırılmasından sorumludur (Kandaloğlu, 2012).

Proje, toplam 1 583 hektar olmak üzere toplamda 3 fazdan oluşmaktadır. 1. Etap olan ana faz Havaalanı Yolu (Protokol Yolu) boyunca uzanmaktadır. Toplam 360 hektarlık alan üzerinde planlanan projede yaklaşık 70 000 nüfus planlanmış ve bu etapta 18 000 adet konut planlanarak inşa edilmiştir. Projenin 2. Etabı projenin güney kısmında Çubuk Nehri Basın Alanında 510 hektar üzerinde planlanmıştır. 2.Etap projesi kapsamında 100 000 kişinin yaşayacağı yaklaşık 25 000 adet konutun yapılması

planlanmıştır. 2.Etap projesi kapsamında belirlenen alan üzerinde 3 900 adet gecekondu sahibi bulunmaktadır. 3. Etap Projesi ise, projenin ilk fazının kuzeyi ile bu alana bitişik 650 hektarlık alanı kapsamaktadır (Şekil 5.10, Şekil 5.11). Projenin bu 3. Etabında 12 500 adet konutun yapılması planlanmış ve yaklaşık 50 000 kişilik bir nüfusa yaşanacak yer temin edilmesi planlanmıştır (Korkmaz, 2015).



Şekil 5.10. Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm proje alanı yıkım öncesi görünümü (Zeydanlı, 2007).



Şekil 5.11. Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesi inşaat sonrası görünümü. (URL-13).

5.2 İstanbul'daki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

5.2.1 Küçükçekmece – Ayazma kentsel dönüşüm uygulaması

Temelleri 2004 yılında atılan ve Türkiye'nin ilk kentsel dönüşüm projesi olarak bilinen "Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi"nin proje alanı yaklaşık 1 378 000 m^2'lik alanı kapsamaktadır. Dönüşümü gerçekleştirilen alan üzerinde üç farklı etapta 2 640 adet konut ve ticari alan oluşturulmuştur. Proje kapsamında üretilen yeni alanların büyük çoğunluğunu konut alanları oluşturmaktadır. Olimpiyat Stadı'nın bölgenin içerisinde yer almasından dolayı "Olimpiyat Kent Projesi" olarak da bilinmektedir (Şekil 5.12).



Şekil 5.12. Ayazma bölgesi plan durumu (Erdal, 2010).

Projenin başlangıcından günümüze kadar gelen tarihsel süreç şöyle gelişmiştir. 13.06.2004 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve TOKİ arasında düzenlenen protokolle Ayazma Mevkii kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenmiştir. 2004 yılı Haziran ayı ile 2007 yılı Şubat ayına kadar bölgede yaşayan hak sahipleri ile projeyi oluşturmak isteyen İstanbul Büyükşehir Belediyesi,

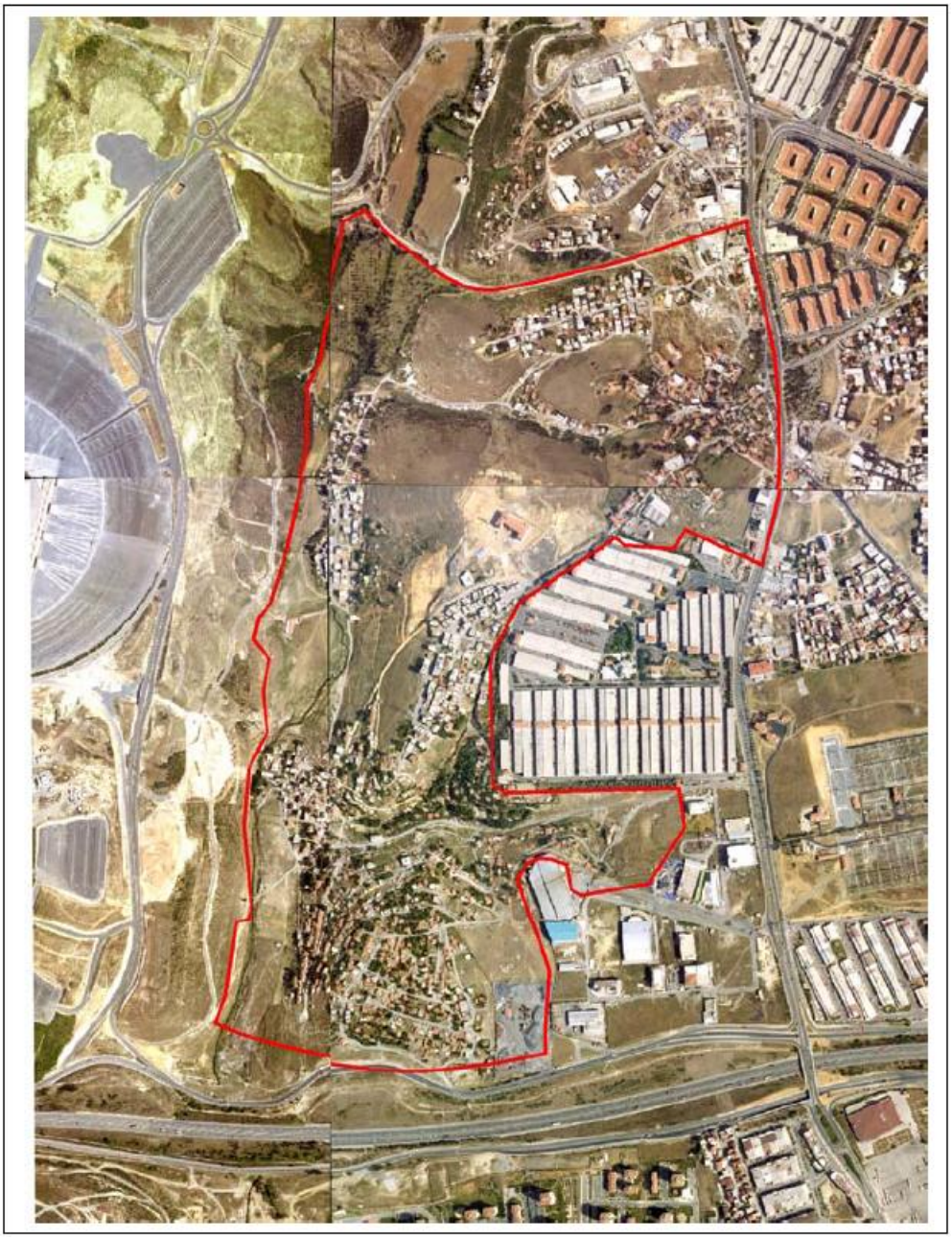
Küçükçekmece Belediyesi, TOKİ, Emlak Konut GYO A.Ş. arasında görüşmeler ve müzakereler yapılmıştır.

Ayazma Bölgesi, 2000'li yıllardan önce güneydoğudan zorunlu göçle İstanbul'a sürülmüş, barınma ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla, kamu tarafından çıkartılan gecekondu aflarından yararlanarak kendilerine bir mahalle kurmuşlardır. 1 730 ailenin yaşadığı bu kocaman mahallede, devlet tarafından bağlanan su, elektrik, telefon, internet, kanalizasyon, yol altyapı hizmetlerinden faydalanmışlardır. Devlet eliyle kentsel dönüşüm alanı olarak belirtilen Ayazma mevkiinde 2005 – 2007 yılları arasında bir kısım aile, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve TOKİ ile sözleşme imzalayarak yaklaşık 1.5 saat mesafede bulunan Bezirganbahçe'de TOKİ tarafından yapılan apartmanlara taşınmışlardır.

Bölgede yaşayan 1 730 aile içinde taşınan mahalle sakinleri hak sahipleriyken diğer yanda kiracı vasfında yer alan 42 ailenin hak sahipliği bulunmadığından dolayı oturdukları binadan zorla çıkarılmışlardır. Zorla çıkarılan ailelerden bazıları vazgeçerek farklı bölgelere taşınmışlardır (Dinçel, 2016).

Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi için arazi çalışmaları hazırlanmış ve halk proje konusunda bilgilendirilmiştir. Zeminde toplanan veriler ile maliklerden elde edilen bilgiler doğrultusunda arsaların değerleri hesaplanmıştır. Ayazma Gecekondu Dönüşümü projesinde malikler ile 2006 yılı içerisinde uzlaşma imzaları atılmıştır. Proje yaklaşık 120 hektarlık bir alanı kapsamakla birlikte bu alanın yarısı rekreasyon alanı ve donatı alanlarına ayrılmış bulunmaktadır.

Proje alanında yoğun gecekonduların bulunmasından dolayı bölgedeki Hamamderesi Islah çalışmaları tamamlanmış ve kaçak yapılaşmanın olduğu dere yatağı doğal haline getirilmiş ve yapılaşmadan arındırılmıştır (Şekil 5.13). Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi; Ayazma, Şahintepe ve Köyiçi Mahallelerini kapsamaktadır (Erdal, 2010).



Şekil 5.13. Ayazma 2004 yılı kentsel dönüşüm öncesi uydu görüntüsü (Gervan, 2013).

5.2.2 Fikirtepe kentsel dönüşüm uygulaması

Fikirtepe, 1960'lı yıllardan sonra yoğun olarak göç almış ve nüfus oldukça artmış, 1975'lere gelindiğinde ise Fikirtepe dört mahallenin oluşturduğu bir semt haline gelmiştir. Bunlar Fikirtepe, Eğitim, Dumlupınar ve Merdivenköy mahalleleridir (Şekil 5.14).



Şekil 5.14. Fikirtepe kentsel dönüşüm proje alanı (Artuç, 2016).

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yönetiminde ve özel sektör vasıtasıyla dönüşüm sürecini geçirmektedir. Fikirtepe'nin dönüşüm alanı olarak seçilmesinin en önemli özelliği konumunun ön planda bulunmasıdır. Fikirtepe'nin merkezi konumu, serbest piyasa aktörlerinin ilgisini çekmesiyle, bu alanlarda imar hakları yükseltilerek, serbest piyasa içinde dönüşümün cazipleştirilmesi ve devamlılığı sağlanmaktadır (Türkün, 2014).

Fikirtepe, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın İstanbul için belirlediği riskli alan dağılımında 25. Sırada yer almakta olup toplam 134.18 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinin aktörleri; merkezi ve yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları, yükleniciler ve kullanıcılardan oluşmaktadır. Merkezi yönetim olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, bölgede firmalar ve hak sahipleri arasında sözleşmeler ile ilerleyen süreçte arka planda kalmaktadır. Sözleşmeler ile ilgili bir yaptırımda bulunmadan, anlaşmaya varılmayan adalarda küçük hak sahibi firmaların haklarını istemekte ve acele kamulaştırma davaları ile yine anlaşmaya varılamayan adalarda mülk sahiplerinin dönüşüm kapsamında kazanımlarını durdurarak çözüme yaklaştırma hedefli role sahiptir.

Sivil toplum kuruluşları ise üç dernekten oluşmaktadır. Bu dernekler Fidem, Fikirtepe Derneği ve Fikirtepe Platformudur. Fidem Derneği, İstanbul Büyükşehir Belediyesi

destekli kurulan, bölgedeki küçük ölçekli firmaların temsilciliği ile ilgilenen ya da mahalle temsilcilerinden oluşan bir topluluktur. Bölgede uzun yıllar yaşamış kişilerden oluşan temsilcilikler, Fikirtepe Kentsel Dönüşümü için hak sahiplerini ikna etmede ve firmalar ile sözleşme koşullarının oluşmasında etkindir.

Fikirtepe Derneği; bölgede yaşayan mülk sahibi olan Sabır Karakoçoğlu ve Alaattin Demirel tarafından kurulmuştur. Derneğin faaliyet amacı; hak sahiplerini dönüşüm süreçlerinden haberdar etmek ve yıllardır yaşadıkları bölgenin dönüşümünde hak sahibi olabilmektir. Mülk sahipleri ve müteahhitlerin sözleşmeleri, anlaşma koşulları ile ilgili olarak bölgede toplantılar, konferanslar düzenlemektedir.

Fikirtepe Platformu ise Fikirtepe kentsel dönüşümünde inşaat faaliyetinde bulunan 22 firmanın birleşmesiyle kurulmuştur. Bu derneğin amacı ise; müteahhit firmaların birliği ile dönüşüm sürecini hızlandırıp, çözüme ulaştırabilmektir.

Fikirtepe aktörlerinden olan kullanıcılar ise; yerinden edilen, yerine geçen, yerinde kalan, mülk sahibi ve kiracılardan oluşmaktadır. Bölgede gerçekleştirilen dönüşüm planları ve uygulamalarında "yerinde dönüşüm" ifadesi yer almaktadır. Firmaların planladığı projelerin görselleri üzerinden kullanıcı kitlesinin de idealize edildiği sonucuna varılmaktadır. Konumunun merkezi ve transfer noktaları üzerinde yer alması, kentsel dönüşüm projeleri ile bölgenin değerlendirilmesinin altlığını oluşturmaktadır. Bölgedeki dönüşüm aktörlerinin en çarpıcı olanı aracı olan emlakçılardır. Dönüşümü hızlandırıcı bu aktör grubu, firmaların bölgede temsilciliğini üstlenmektedir. Bu kişiler bölgede yaşamayıp, mevcut ranttan faydalanan, firmalar ile karşılıklı kazançlarının ardından, maaşlı elemanniteliğinde çalışmaya devam etmektedirler. Firmalar ile anlaşma sağlamayan mülk sahiplerine, ticari olarak kar sunarak anlaşma zemini hazırlamaktadırlar (Artuç, 2016).

Fikirtepe Bölgesi;

- Bölgede kentsel donatı alanlarının yetersizliği ve yeşil alanların az olması,
- Bölgedeki mevcut olan plansızca inşa edilen zemin katlı evlere gün ışığının yeteri kadar girmediği alanların yoğunlukta olması,
- Fikirtepe'deki çoğu konutun yaşam kalitesinin oldukça düşük olması ve bu mekânların yeniden ele alınmasının gerekliliği,

- Depreme dayanıklı olmayan evlerin bulunması,
- Yolların darlığı ve kalitesizliği,
- Kamu dairelerinin az olması sebebiyle hizmet imkânlarının yetersiz olmasına neden olmuştur.

Bu sebeplerden dolayı Fikirtepe Bölgesi kentsel dönüşüm bölgesi olarak ilan edilmiştir.

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nde iki ana düşünce ortaya çıkmaktadır.

- Yüksek yaşam standartlarına sahip yeni bir cazibe merkezi ve yaşam alanı oluşturmak,
- Doğal afetlere ve depreme dayanıklı risksiz yapılar oluşturmaktır.

Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinin hedefleri ise şu şekilde belirtilmektedir.

- Yüksek standartlarda yaşam kalitesi sunmak,
- Ulaşım ve altyapı ihtiyaçlarının tasarlanıp modernizasyonunun yapılması,
- Gecekondu yerleşimlerini yaşanabilir daha sağlıklı yapılar inşa ederek risksiz hale getirmek,
- Kamusal ve özel sektör ihtiyaçlarını genişleterek insanların yaşam ve hizmete erişiminin kolaylıkla sağlanması,
- Eğitim ve spor alanları yaratarak yerel halkın hizmetine sunmaktır (Abuawad, 2015).

5.2.3 Sulukule kentsel dönüşüm uygulaması (Neslişah ve Hatice Sultan)

Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi, 2005 yılı Kasım ayında proje kapsamına alınan, Fatih Belediyesi'ne bağlı Suriçi Edirnekapı Semti'nde bulunan Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri'nden oluşmaktadır. Neslişah ve Hatice Sultan mahalleleri İstanbul için merkezi ve tarihi olan konumundan dolayı farklı inceleme gerektiren mahallelerdir. Bu mahalleler, tarih boyunca geçirdikleri evreler ve günümüzde geldikleri son nokta olarak süreçleri incelemeye alındığında değişik özellikleriyle karşımıza çıkmaktadır (Şekil 5.15).



Şekil 5.15. Kentsel dönüşüm öncesi Sulukule'de yapılaşma (Safdari, 2014).

2005 yılında Fatih Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Toplu Konut İdaresi (TOKİ) aralarında bir protokol imzalayarak kentsel dönüşüm çalışmalarının altyapısı hazırlanmıştır. Proje oluşturma sürecinde ilk adımı Fatih Belediyesi atmıştır. Yapılan anketlerle birlikte resmi hak sahipleri belirlenmeye çalışılmıştır.

Yine 2005 yılında tamamlanan aplikasyon çalışmalarıyla, her parselde kaç bina olduğu tespit edilmiştir. Projenin alan büyüklüğü 80 dönüm civarında olup içerisinde, 12 ada, 10 sokak ve 3 caddenin bulunduğu mahallelerde 354 parsel ve 22 adet tescilli eser yer aldığı tespit edilmiştir. Bu kadar tarihi dokusu bulunan bir bölgede toplam 46 091.19 m^2 yüzölçümlü bir alan üzerinde kentsel dönüşüm planlaması düşünülmüştür. Yapılan proje geliştirme yarışmaları ile bölgenin tarihi dokusunu da bozmayacak şekilde Kentsel Tasarım Projeleri hazırlatılmıştır (Şekil 5.16).



Şekil 5.16. Sulukule kentsel yenileme alanı avan projesi (Oral, 2009).

TOKİ ile yapılan 13 Kasım 2006 tarihli protokole göre konutların maliyetine yapılması kabul edilmiştir. Mevcutta bulunan yapıların değer takdirleri belirlenen bir komisyonca yapılacak olup, mal sahiplerine sabit mülk verilmesi, kiracı durumunda bulunanlara ise Gaziosmanpaşa'da TOKİ'nin daha önce yaptığı konutlarda peşinatsız 15 yıl taksit ödeyerek konut verilmesine karar verilmiştir.

Neslişah ve Haticesultan Mahalleleri Yenileme Projesi'nin en önemli özelliklerinden birisi konumudur. Ayrıca konumu itibariyle 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun ilk ve en önemli projesi niteliğindedir.

Proje içeriği mevcut yapıların yenilerek yeniden yapılması ve kullanılması kapsamında olduğundan hane ve işyeri sayısının korunması benimsenmiştir. Bulunan 620 Konut ve 44 işyerinin yerine yine 620 konut ve 44 iş yeri planlanmış ve hane sahiplerinin hepsine burada oturabilme olanağı planlanmıştır. Ancak daha sonra yine rantsal dönüşüm devreye girmiş ve projenin rant değerleri ortaya çıkmıştır.

UNESCO projeyi, yerinden etme ve dışlama projesi olarak değerlendirmiştir. Bölgede yaşayan insanlar doğal çevrelerinden yaşam haklarından mahrum bırakılmıştır. Yeni

yaşam koşullarına alışamayan Romanlar, yeniden mahalle çeperlerine yerleşmeye başlamışlardır.

2008 yılında Mimarlar Odası, Şehir Plancıları Odası ve Roman Kültürünü Geliştirme ve Dayanışma Derneği projeyle ilgili iptal ve yürütmenin durdurulması davaları açılmıştır. Yargı süreci devam ederken 2009 yılında yıkımların başlandığı Sulukule'de Mayıs 2010 yılından itibaren yıkımı yapılan binaların yerine yeni lüks villalar inşa edilmeye başlanmıştır (Şekil 5.17). Açılan davalar kapsamında hazırlanan 3 bilirkişi raporu da projenin kamu yararına ve koruma ilkelerine aykırı olduğu belirtilirken, İstanbul 4. İdare Mahkemesi davacıların yürütmeyi durdurma davasını her seferinde reddetmiştir. Bu süreçte proje tamamlanma aşamasına gelmiştir. Fatih Belediye Başkanlığı konutların dağıtımı için kura çekimi hazırlığındayken mahkemeden oybirliği ile iptal kararı çıkmıştır.



Şekil 5.17. Dönüşüm sonrası Sulukule'den bir görünüm (URL-14).

Mahkemenin iptal kararını takiben afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun çıkarılmıştır. Söz konusu konutların zaten avan projedeki konutlardan farklılıklarının olduğunu, ayrıca afet riski altındaki alanların dönüşmesi ile ilgili olarak söz konusu dönüşümün ne olursa olsun yapılacağı ve yürürlüğe gireceği alenen ortaya çıkarılmış olsa da Danıştay 14. Dairesi'nin onaması ile birlikte Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi tamamen iptal edilmiştir.

5.2.4 Tarlabaşı kentsel dönüşüm uygulaması

Tarlabaşı, 2005 yılında yürürlüğe giren "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında" ki kanunun yürürlüğe girmesi sonrasında Beyoğlu ilçesi için 20 Şubat 2006 tarihli ve 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurulu kararınca "yenileme alanı" olarak ilan edilerek 2006 yılı Mart ayında Resmi Gazetede yayınlanan altı bölge içerisinde bulunmaktadır.

Tarlabaşı bölgesi için ilan edilen yenileme alanı toplam 21 imar adasından oluşmaktadır. 21 imar adasından belirlenen 9 tanesini içeren yaklaşık 20 000 m^2'lik alan Beyoğlu Belediyesi tarafından 1.Etap Yenileme Alanı olarak belirlenmiştir (Şekil 5.18).



Şekil 5.18. Tarlabaşı kentsel dönüşüm projesi 1.etap uygulama alanı (URL-15).

Projenin amaçları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

- İstanbul'un en önemli yenileme alanlarından biri olan dönüşüm alanında yeni bir yaşam merkezi oluşturmak,
- Tarlabaşı'nın daha güvenli, yaşanabilir bir hale getirilmesini sağlamak,
- Çevresel, kültürel ve tarihi dokuyu koruyarak daha çağdaş yaşam alanları oluşturmak,
- Kamuya, özel sektörün uzmanlığı ve sermayesini kullanarak kendi kaynaklarının üzerinde bir yatırım kapasitesi sağlamak,
- Altyapı ve ulaşım ağlarını geliştirmektir.

İhale sırasında yüklenici inşaat şirketi mülk sahiplerine "mevcudun %42'sini vererek en avantajlı teklifi sunarak ihaleyi kazanmıştır. Beyoğlu Belediyesi ile yüklenici inşaat şirketi arasında 04 Nisan 2007 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme esaslarına göre maliklerin hisseleri ya SPK lisanslı değerleme firmalarının belirlemiş oldukları değer takdirlerine göre satın alınarak ya da mevcudun %42'si olarak belirlenen pay hakkının proje bitiminde mülk sahibine verilmesi esasına (kat karşılığına) dayanmaktadır.

Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi'nde yenileme alanının belirlenmesi, gerekli şartnamelerin hazırlanması, ihale süreci ve projelendirme aşamalarının peşine bahsedilen alanın boşaltılması gerekmektedir (Şekil 5.19).



Şekil 5.19 Tarlabaşı kentsel yenileme haritası (URL-15).

Projenin kamu ayağını Beyoğlu Belediyesi, özel sektör ayağını yüklenici inşaat, danışma kurulunu üniversitelerin öğretim görevlileri oluştururken, projenin tasarım gruplarını özel mimarlık şirketleri oluşturmaktadır.

Proje genelinde ihtiyaca yönelik revizyonlar da gündeme gelmiştir. Konuta yönelik oluşturulan projenin ticari birimleri mal sahiplerine verilerek uzlaşmalar sağlanmıştır. Ticari alanlar dışında bölgede otel, ofis, rezidans alanları da planlanmıştır. Ayrıca bölgedeki otopark sorununun çözülmesi amacıyla zemin altı otopark projeleri oluşturulmuş ve her bir malike bir otoparklık yer ayrılmış bulunmaktadır (Kandaloğlu, 2012).

5.3 İzmir'deki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Kadifekale Kentsel Dönüşüm Uygulaması

Kadifekale, İzmir'in ilk kuruluş yeri olmakla birlikte hem körfeze hem de kent merkezine yakın bir konumda bulunmaktadır (Şekil 5.20). Ayrıca yoğun gecekondulaşmanın etkisiyle çok sayıda nüfusun kaldığı bir alan olmakla birlikte sık heyelanların görüldüğü bir bölgedir. Alanın fiziki ve beşeri çevre koşulları incelendiğinde, İzmir için kentsel dönüşümün öncelikli bölgesinden olan Kadifekale ve çevresi hem avantajlı konumu, hem ilk yerleşim yerlerinden birisi olma, hem de tarihi doğasıyla koruma statüsü ön plana çıkan bir alandır. Ayrıca bölgenin tamamıyla gecekondulaşmış olması, topografik olarak yerleşim konusunda dezavantajlarının bulunması ve afet riski altında olması bölgede kentsel dönüşümü zorunlu hale getirmiştir.



Şekil 5.20. İzmir körfezinden Kadifekale proje alanının görünümü (URL-16).

Geçmiş yıllarda çok sayıda heyelana maruz kalan Kadifekale çevresinde bir takım etüt çalışmaları gerçekleştirilmiş, 31.03.1978 tarih, 15319 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, 16.11.1981 tarih 3864 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, 04.05.1998 tarih 1100 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve 18.06.2003 tarih ve 5817 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bölge "Afete Maruz Alan" olarak ilan edilmiştir.

Kadifekale Kentsel Dönüşüm Proje alanı, 42 hektar büyüklüğünde olup, Kadifekale, Altay, İmariye, Aziziye, 1.Kadriye, Hasan Özdemir, 19 Mayıs, Vezirağa ve Kosova olmak üzere toplam 9 mahalleyi kapsamaktadır. TOKİ'nin Uzundere mevkiinde yapmış olduğu toplu konutlar İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce satın alınmış olup, bölgede hak sahibi olup konut isteyenler 15 yıl geri ödemeli olacak şekilde bu konutlara yerleştirilmiştir. Hak sahibi olup konut istemeyenler için ise kamulaştırma bedeli, uzlaşılan değer esas alınarak hak sahiplerine ödemeler yapılmıştır.

Kadifekale Kentsel Dönüşüm Projesi'nde ilk yıkım 2007 yılı Eylül ayında yapılmış olup, Uzundere Toplu Konutları'nın anahtar teslimleri ise 2010 Yılı Nisan ayında gerçekleştirilmiştir. Aynı yıl Kadifekale'de yıkılan 1000. bina ile birlikte ağaçlandırma çalışmalarına başlanılmış 2013 yılı itibari ile bölgedeki tüm yıkımlar tamamlanmıştır (Şekil 5.21).



Şekil 5.21. Kadifekale proje alanının dönüşüm öncesi görünümü (URL-17).

Bölgenin boşaltılması ne kadar başarılı bir şekilde gerçekleşmiş olsa da afet riski nedeniyle yerinde dönüşüm sağlanamayan alanlar için bölgede yaşayan kişilerin yerleştirilecekleri yeni alanların seçimi de son derece önem taşımaktadır. Çünkü bölgede yaşayan insanların yerleştirildikleri Uzundere Toplu Konutları da Karabağlar

ilçesinde başka bir afete maruz bölge olarak belirlenmiştir (Karadağ ve Mirioğlu, 2014).

Bölgede yıkılan 2121 gecekondunun yıkılması sonucu ortaya çıkan 42 hektarlık alana İzmir Büyükşehir Belediyesi yaklaşık 13 bin ağaç ve 12 bin çalı dikerek şehrin merkezi konumunda yeni bir yeşil alan ve rekreasyon alanı ortaya çıkarmıştır. Ayrıca şehrin simgelerinden sayılan kalenin surları açığa çıkarılmış ve antik roma tiyatrosu tarihi dokusu bozulmadan restorasyonla iyileştirilmiştir (Şekil 5.22, Şekil 5.23).



Şekil 5.22. Dönüşümden önce ve dönüşüm sonrası Kadifekale (URL-18).



Şekil 5.23. Dönüşüm sonrası kale bölgesinden görünüm (URL-19).

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce tamamlanan ve olumlu tepkiler alan Kadifekale Kentsel Dönüşüm Projesi'nden sonra Uzundere, Ege Mahallesi, Karşıyaka-Örnekköy, Ballıkuyu, Bayraklı, Güzeltepe, Aktepe ve Emrez Mahalleleri'nde de kentsel dönüşüm uygulamaları halen daha devam etmektedir.

5.4 Bursa - Yıldırım Ankara Yolu Kuzeyi Kentsel Dönüşüm Uygulaması

Bursa ili, Yıldırım ilçesi sınırları içerisinde yer alan Arabayatağı, Hacivat, Ulus, Yavuz Selim, Çınarönü Mahalleleri ile Şirinevler Mahallesinin bir kısmını kapsayacak şekilde 7 mahalleden oluşmakta olup 499 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

Bölge 1980'lerden sonra doğu illerinden oldukça göç almış, kaçak yapılaşmaların sayısı artmış, barınma ihtiyacının yanında konut kalitesi göz önüne alınmamıştır. Bölgede bulunan yapıların %98'i ruhsatsız, mühendislik hizmeti almamış, depreme dayanıksız yapılardır.

Yıldırım Belediyesi tarafından yürütülen "Yıldırım Ankara Yolu Kuzeyi Kentsel Dönüşüm Projesi" ile deprem riski olan, sağlıksız kentleşmiş, yaşam kalitesi düşük alanların, dönüşümü sağlanarak nitelikli, yaşanılabilir kentsel alanlar oluşturmak, bölgede yeşil alanların ve sosyal donatı standartlarının arttırılması ile mevcut yapı stoğunun iyileştirilmesi, refah seviyesi ve kentsel yaşam-mekan kalitesinin yükseltilmesi amaçlanmıştır. Ayrıca yeni yasa kapsamında sürdürülebilir, planlı ve sağlıklı kent planları ortaya çıkarmak temel hedef olarak benimsenmiştir.

Proje alanı 499 hektarlık bir alanı kapsadığından projenin etaplar halinde yapılması uygun görülmüştür. Öncelikli olarak 55 hektarlık alan 1. Bölge ilan edilmiş ve bu bölgede çalışmalar başlatılmıştır. Süreç içerisinde diğer etaplarda da benzer şekilde dönüşüm çalışmaları yapılacaktır (Şekil 5.24, Şekil 5.25).



Şekil 5.24. Bursa Yıldırım kentsel dönüşüm uygulaması çalışmaları (Kıyım, 2015).



Şekil 5.25. Bursa Yıldırım dönüşüm projesi yeşil alan çalışmaları (Kıyım, 2015).

Proje kapsamında, riskli alan olarak belirlenen bölgede ruhsatsız ve yapı denetimsiz konutlar yıkılarak, yerine hak sahiplerine borçlandırma yapılmadan ruhsatlı konutlar verilecektir. 1.Bölge seçilen dönüşüm bölgesi için yarışma düzenlenerek yüklenici firma belirlenmiş, yapılan yarışma ile hak sahiplerine en yüksek inşaat metrekaresi veren firma yarışmayı kazanmıştır. Proje hak sahiplerine verilecek oran %45'tir. Geri kalan kısım müteahhit firma tarafından idarenin belirlediği koşullarda değerlendirilecektir.

Projenin yasal sürecinde 6306 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'a uygun olarak 03.10.2012 tarihinde Yıldırım Belediyesi Meclis

Kararı ile 499 hektarlık alan riskli bölge olarak ilan edilmiş olup, 20.01.2013 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

2013 yılı Haziran ayında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 1.Bölge olarak belirlenen 55 hektarlık alanın 1/25.000, 1/5000, 1/1000 ölçekli planları onaylanmıştır. Noter huzurunda ihale yapılmış ve yüklenici firma belirlenmiştir. Projenin kamu ve toplum yararı gözeten bir proje olması sebebiyle ihtiyaç duyulan bölgelerde Bakanlıktan acele kamulaştırma kararı çıkarılarak, kamulaştırma işlemi yapılmıştır. Proje kapsamında bugüne kadar yaklaşık 70 dönümlük bir alanın kamulaştırılması yapılmıştır.

Kentsel dönüşüm çalışmaları Okan Üniversitesi'nin öncülüğünde yürütüldüğünden, uygulamaların akademik kimliği olması açısından ayrıca önem arz etmektedir. Yıldırım Belediyesi kentsel dönüşüm çalışmaları çerçevesinde sivil toplum kuruluşları, Bursa Büyükşehir Belediyesi, mimarlar ve mühendisler odaları, muhtarlıklar, mahalle dernekleri ve bölge halkı ile toplantılar yapılarak bu katılımcı sürece önemli ölçüde katkılar sağlanmıştır (Kıyım, 2015).

5.5 Eskişehir - Odunpazarı Kentsel Dönüşüm Projesi

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi ve Odunpazarı Belediyesi'nin ortak yürüttüğü Karapınar Gecekondu Önleme Bölgesi Projesi, Alanönü, Karapınar, Huzur ve Erenköy mahallelerini içine alan 48 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Proje alanı içerisinde toplam 592 adet yapı ve 1 502 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Proje alanı şehir merkezine ve Tarihi Odunpazarı Evlerine yakın olup, ayrıca şehri tepeden kuş bakışı görülebilecek hakim bir noktada yer almaktadır. Bu proje kapsamında sadece konutların değil insanların da dönüştürülmesine yönelik sosyal boyutların tasarlandığı engelli vatandaşlar adına bir çok kolaylığın sağlandığı imkanlar da değerlendirilmeye çalışılmıştır. Odunpazarı'nın tarihi yapısı göz önünde bulundurulduğunda dönüşüm alanı, mevcut tarihi yapıdan daha farklı gelişim göstermiştir (Şekil 5.26, Kandaloğlu, 2012).



Şekil 5.26. Eskişehir – Odunpazarı kentsel dönüşüm proje alanı (Kandaloğlu, 2012).

6. MAMAK KENTSEL YENİLEME PROJELERİ

6.1 Mamak'ta Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Tarihsel Gelişimi

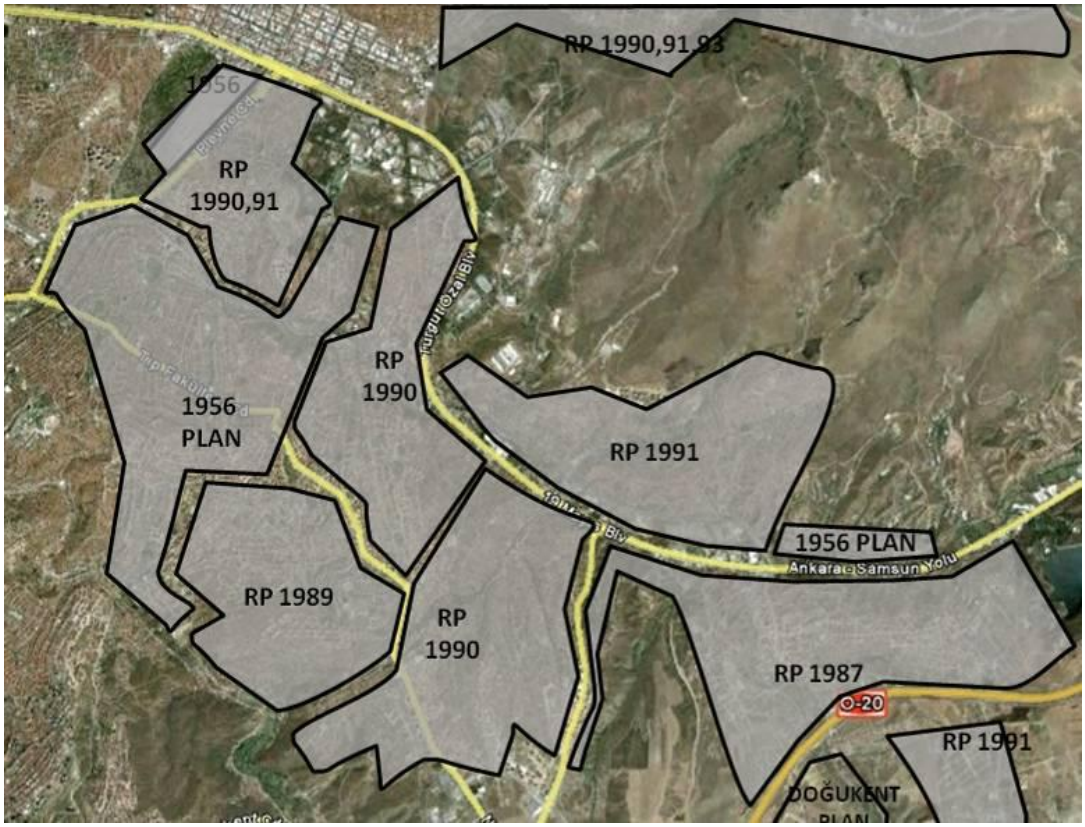
Mamak'ın çehre değişimi zamanın Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan 1959 yılındaki Menderes Planı kapsamında gerçekleşmiştir. Bu plan şehir merkezine bitişik konumda bulunan Demirlibahçe, Saime Kadın, Abidinpaşa, Balkiraz, Aşık Veysel, Hüseyin Gazi ve Kartaltepe Mahalleleri (I) ile doğuda demiryolu hattı boyunca Büyük Kayaş (II) ve Yatıkmusluk (III) Mahallelerini kapsamaktadır (Şekil 6.1).



Şekil 6.1. 1959 yılı plan kapsamındaki alanlar (Somalı, 2013).

1959 yılındaki planlar ayrıntılı olmaktan ziyade müstakil yapılaşmaya ön ayak olan, 2 veya 3 katlı yapılaşmaya izin veren toprak sahipleri arasında gösterilen basit arazi bölünmeleridir. 1980'li yılların başlarında planlı alanlarda inşaat çalışmalarına başlanılmış, merkezi yerlerdeki dönüşümler tamamlanmış, Demirlibahçe, Saime Kadın, Abidinpaşa gibi yerlerdeki dönüşüm çalışmalarının başlangıcı olarak ön etüd çalışmalarına başlanılmıştır. Ortalama 30 yıllık süreyi aşmış binaların yerine, aynı parsel üzerinde kat artışı sağlanarak yenilemeleri yapılmıştır. Buna karşılık Küçük Kayaş, Hüseyingazi ve merkezi konumuna rağmen Yatık Musluk bölgeleri 50 yıl geçmeden bir geçiş dönüşümü geçirmiştir.

1980'li yıllarda tüm Mamak neredeyse gecekondularla kaplanmış olup, 2981 sayılı "İmar ve gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" (İmar Affı Kanunu) kapsamında, Kasım 1985'ten önce inşa edilen gecekondular yenileme planı dahilinde yasallaştırılmış ve mülklere tapu tahsis belgeleri verilmiştir. Mamak Belediyesi, 1987 yılından itibaren tüm mahalleleri kapsayacak şekilde bir Yenileme Planı hazırlamaya başlamıştır (Şekil 6.2).



Şekil 6.2. Mamak ilçesinde yenileme planı hazırlanan alanlar (Somalı, 2013).

Bu planın amacı, bölgede bulunan gecekonduları yenileyerek kentsel yenileme çalışmalarına başlamak ve 1985'ten önce yapılmış gecekondulara minimum yetkilerle düzenleyerek 2, 3 ve 4 katlı apartman bloklar halinde yapılaşmaya imkân sağlamaktır.

Planın ortaya çıkması Mamak'ta konut piyasasını canlandırdı ve yeni yatırımcılar ortaya çıkarmıştır. Yeni binaların inşaları küçük ölçekli müteahhitler dahilinde gerçekleştirilecek olup, müteahhit yapılacak inşaatlar için arsaya para ödemeyecek ve yapılan inşaatlardan ortaya çıkan bağımsız bölümlerin %30'unu mal sahibine verecek, %70 i kendisine kalacak şekilde uzlaşma yöntemlerine gidilmiştir. Bu tutum

Mamak'ta mal sahibine kalacak olan %30 arsa oranını referans noktası haline getirmiştir. Ayrıca yenileme alanlarında yapılacak altyapı inşaatlarının tamamı Mamak Belediyesi'nce sağlanacaktır. Bu tarzda inşaat yöntemi halen daha günümüzde kullanılmakta olan "yap-sat" yönteminin temellerini atmış bulunmaktadır.

2000'li yıllarda ekonomik krizinde sebebiyle kamu hizmetlerinin sağlanmasının çok pahalı olduğu bir dönemde, topografik ve jeolojik toprak yapısından dolayı toprak kayması potansiyelinin bulunduğu Mamak'ta yenileme alanlarının üçte ikiden fazlası kentsel dönüşüm kapsamında dönüştürülüyordu. Planlarda "İnşaat yasağı bulunan alanlar" ya da "Sınırlı inşaat hakkı bulunan alanlar olan" ve heyelan riski bulunan Akdere, Cengiz Topel, Türközü, Boğaziçi, Şirintepe, Fahri Korutürk ve Dutluk Akşemsettin Mahallelerinde iki katlı yapılaşmalara izin verilmiştir. İnşaatların iki katla sınırlandırılması inşaat faaliyetlerini ortaya çıkan maliyetler yüzünden imkânsız hale getirmiştir. Sonuç olarak bu alanlarda dönüşüme devam edilemeyen statü, 1995, 1999 ve 2006 yıllarında daha fazla yapılaşmaya yol açmıştır. Bu yapılaşma sınırlı ve yasak olan inşaat faaliyetlerini ortadan kaldırmış ve dönüşüm alanlarında olduğu gibi eşit haklara olanak sağlamıştır.

Çöplük alanlarında bulunan gecekondular da başlı başına bir problemi oluşturmaktaydı. Mamak, Ankara'nın Ege, Kartaltepe ve Mamak Çöplüğü olmak üzere üç resmi çöplüğünü içinde barındırmaktadır. Ege ve Kartaltepe çöplükleri kapanır kapanmaz jeolojik ve atık alanlarının bulunmasından dolayı ortaya çıkabilecek tüm risklere karşın hızlı bir şekilde gecekondularla yapılaşmaya başlamıştır. Bu soruna tek çözüm gecekonduların daha güvenli bir alana transferinin sağlanması yönündeydi. Ancak bu belediyenin mali ve idari kapasitesinin ötesinde bir sorun olmakla birlikte bölgede yaşayan sakinlerde bulundukları yerden ayrılma konusunda isteksiz davranmaktaydılar. Bu bölgelerde günümüze kadar bir takım gelişmeler yaşanmış ancak halen daha gecekonduların transferi ya da dönüşümü ile ilgili sorun çözüme kavuşturulamamıştır.

Yatıkmusluk ve Gülseren Mahalleleri, gerçek sahiplerinin son 60 yıl içerisinde çeşitli sebeplerle mülklerini bıraktıkları başka bir dönüştürülmemiş alanları oluşturmaktaydı. Bölgede yaşayanlar iş, ulaşım, daha iyi yaşam standartları gibi çeşitli sebeplerle mevcut mülklerini terk edip başka yerlere taşınmışlar ve bu bölgede bulunan

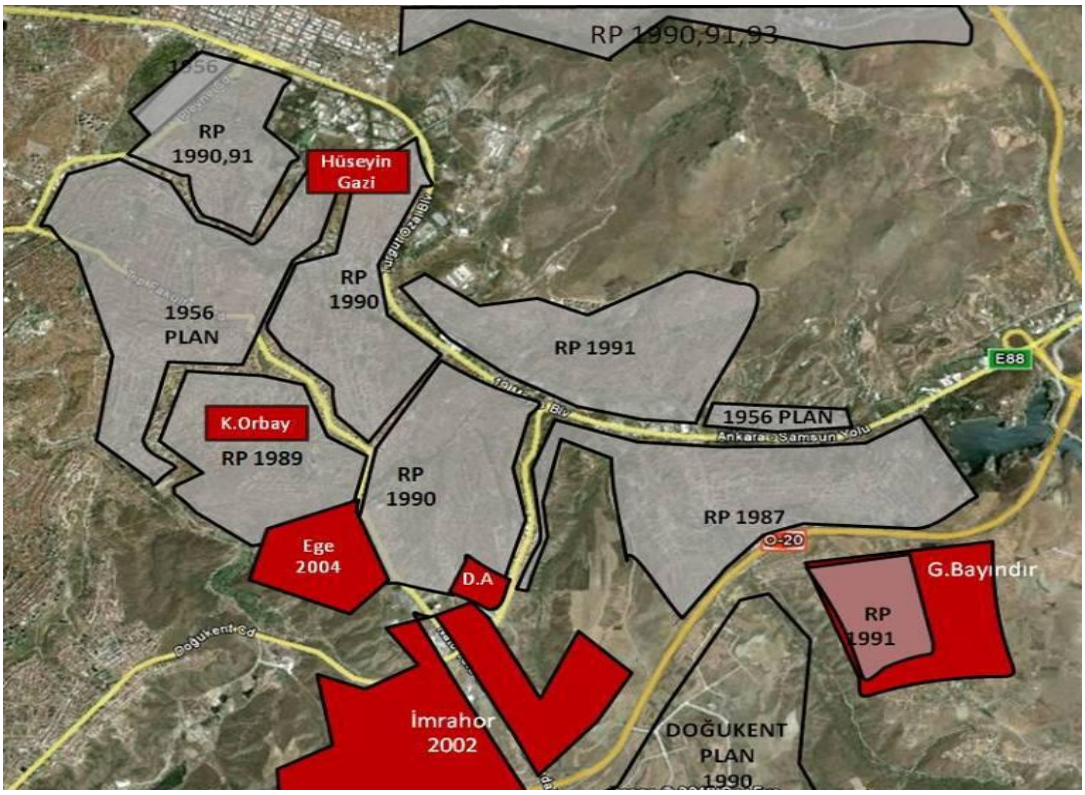
mülklerini de genellikle kiraya vermişlerdir. Bölge bir süre sonra organize suç mahalli haline geldi ve bu sebeple de resmi makamlarca ve yatırımcılarca göz ardı edilmiştir.

Bu jeolojik ve sosyal engellerden ayrı olarak yenileme planının kendisi de dönüşüme karşı başlı başına ayrı bir sorun olmuştur. Bazı parsellerin yapılaşma koşullarını sağlayamayacak kadar küçük olması ve yükseklik sınırlamasına tabi tutulması inşaat faaliyetlerinin gerçekleşmesi için önemli bir sorun teşkil etmiştir. Mamak'ın hemen hemen her bölgesinde bu tür sorunlar olmasına rağmen, yerel belediye üzerinde etki kurabilenler bu olumsuzlukları kendileri lehine avantajlı bir hale getirebilmekteydiler. Belediye, küçük arsası bulunan maliklere daha iyi imar hakkı ve yapılaşma şartları sunmak amacıyla revizyon imar planlarını hazırlama konusunda ikna edilmiş ve girişimlere başlamıştır.

Hazırlanan revizyon imar planları ile hem mülk sahipleri hem de yatırımcılar kentsel dönüşüm ve konut piyasasının yeniden canlandırılmasında önemli bir pay sahibi olmuştur. Proje alanlarının belirlenmesinde, dönüşüm çalışmalarının önünün açılmasında yerel belediye çok büyük adımlar atmıştır.

Ege, Kazım Orbay ve Hüseyingazi Mahalleleri'ndeki revizyon imar planları, eski planlardaki küçük imar parsellerinin birleştirildiği, büyük imar adalarının oluşturulduğu, daha esnek yapı koşullarının sağlandığı ve dikey gelişimin ön planda tutulduğu rehabilitasyon planlarına yönelik yapılan özel çalışmaların tipik örneklerindendir. Bu çalışmalar, arazilerin değer artışına ve toprak sahiplerinin de zenginleşmesine neden olmuştur. Bunların yanında inşaat kalitesi ve konut arzı çeşitliliği artmış ve bazı alanlarda sosyal altyapılarında geliştirilmesi sebebiyle yaşam kalitesinde artışlar meydana gelmiştir (Şekil 6.3).

Coğrafi ve topografik yapısı zor olan alanlar için, ne yenileme planları ne de revizyon planları etkili olamamıştır. Bu alanlar da, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73üncü maddesine dayanılarak Büyükşehir Belediyesi veya İlçe Belediyesi tarafından "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edilmiştir. Bu durum her iki belediyenin de dönüşüm karşıtı engelleri aşma konusunda planlama açısında daha kararlı ve kapsamlı bir uygulama biçimi haline gelmiştir.



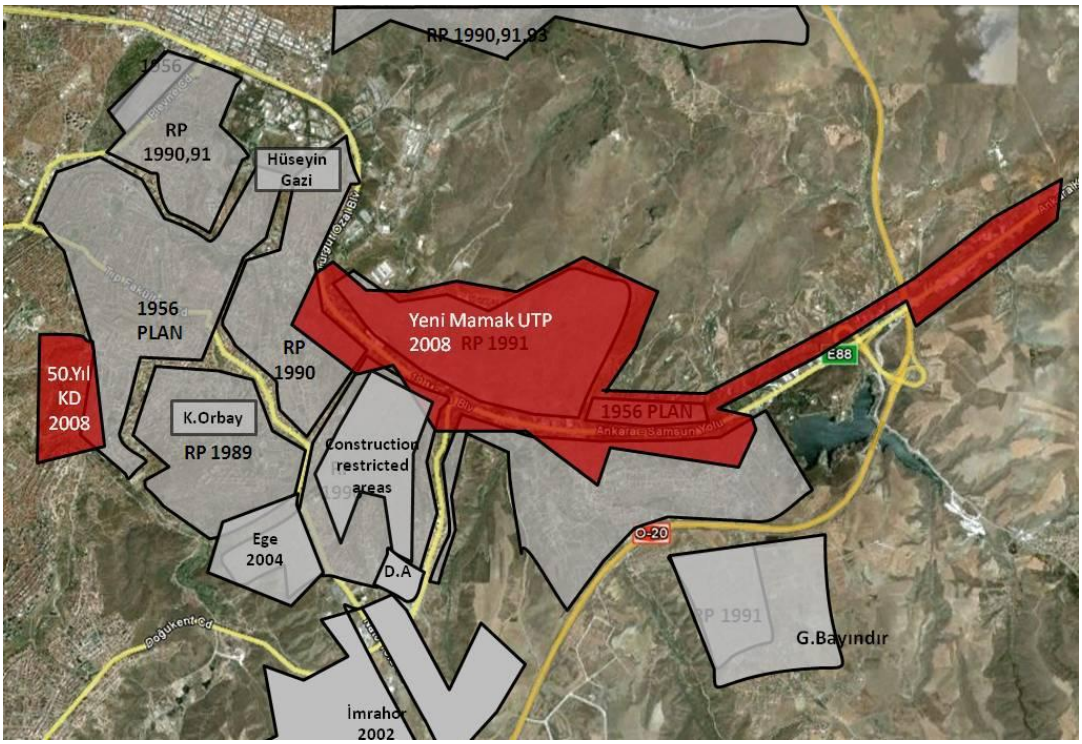
Şekil 6.3. Mamak ilçesinde hazırlanan revizyon imar planları alanları (Somalı, 2013).

Yeni gelişmeler arasında en önemlisi, taşınmazın belediyenin elinde birleştirilmesi ve bir plan dâhiline alınmasıdır. Bu durumda, arazi sahibi bireysel gücünü kaybeder ve öncü rolü bir geliştirici olarak belediye ele alır. Arazi paylaşımı yönteminin geliştirici ve belediye arasında da uygulandığı düşünüldüğünde bile, sağlanacak faydaların yeniden dağılımı, belediyenin yeniden dağıtım modeline bağımlı halde olduğu ve her dönüşüm projesinin özelinde uygulandığı görülmektedir. Genel olarak arazi sahiplerine sağlanan faydalar, olası eski kazançlarına göre azalmaktadır.

Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi ve 50.Yıl Kentsel Dönüşüm Projesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin ilan etmiş olduğu kentsel dönüşüm projeleridir. Belediyenin bu projelerden yüksek kazanç beklemesi sebebiyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı sürece dâhil edilmemiştir. Ancak, Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesinin hayata geçirilmesi ile ilgili olarak gerek maliklerle uzlaşmalar, gerek inşaat maliyetlerinin artış göstermesi, gerek hukuki sorunlar nedeniyle projenin çok uzun süreceği tespit edilmiştir (Şekil 6.4).

Her ne kadar siyasi ve bürokratik etkiler, diğer etkilerden güçlü olsa da bazen Belediye engellerine takılabilmektedir. Belediyeler, seçmenlerinin haklarını koruma konusunda

seçmenlerin taleplerini göz ardı etmemektedir. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73üncü maddesi, belediye ile mal sahipleri arasında, planın reddedilmesi ve mevcut durumun korunmasına yönelik bir anlaşma şartını sağlamak zorundadır. Yeni Mamak'ta gerçekleştirilen kentsel dönüşümlerde de aynı prosedür uygulanmaktadır.



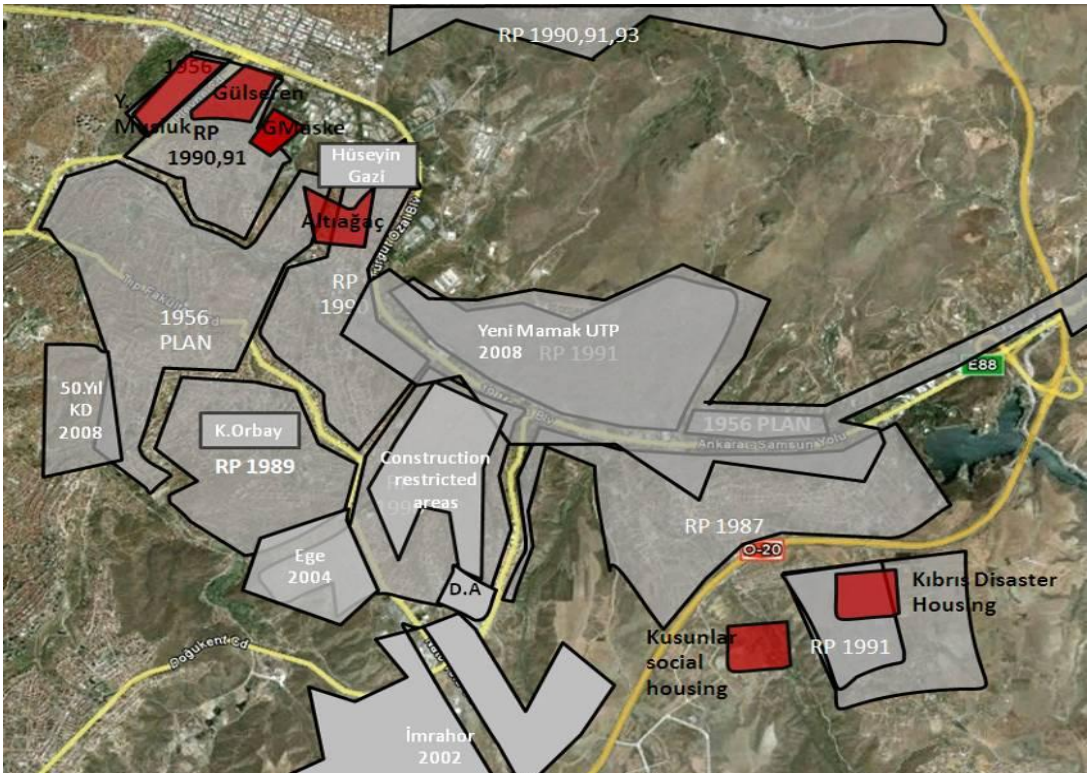
Şekil 6.4. Mamak ilçesindeki kentsel dönüşüm planlama alanları (Somalı, 2013).

Projeler, yerel belediyelerin mali ve idari yapısını aştığı takdirde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile işbirliği yapılarak projeye devam edilmesi tercih edilebilir. Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi de böyle bir projedir; ilk olarak Mamak Belediyesi tarafından başlatılmış ancak mali ve idari kapasite eksikliği nedeniyle TOKİ'ye devredilmiştir. Belediyelerin aksine, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı; 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun 31 inci maddesi gereği ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 4 üncü maddesi gereği, arazi sahipleriyle herhangi bir uzlaşmazlık durumunda kamulaştırma hakkını kullanabilmektedir. Ayrıca 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun 7 inci maddesi gereği "Belediyelerin mülkiyetinde bulunan ve bundan sonra bu kanuna göre mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalardan, belediye meclisi kararı ile belli edilip, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca uygun görülenler, bu kanun hükümleri doğrultusunda konut yapımına ayrılır. TOKİ, belediye meclislerince tespit edilen yerleri redde, aynen veya değiştirerek onaylamaya veya değiştirilmek üzere geri

göndermeye yetkili olduğu gibi, teklif edilenler dışında lüzumlu gördüğü yerlerin de bu maksada ayrılmasını belediyelerden isteyebilir.” Yetkilerine de sahiptir.

TOKİ, her bir Mamak’ta yer alan üç farklı anlayış tarzında konutlar üretmektedir. Bunlar;

- Gecekondu Dönüşümleri,
- Alt gelir grubu için konut üretimleri,
- Gelir Paylaşımı Yöntemi,
- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi’dir (Şekil 6.5).



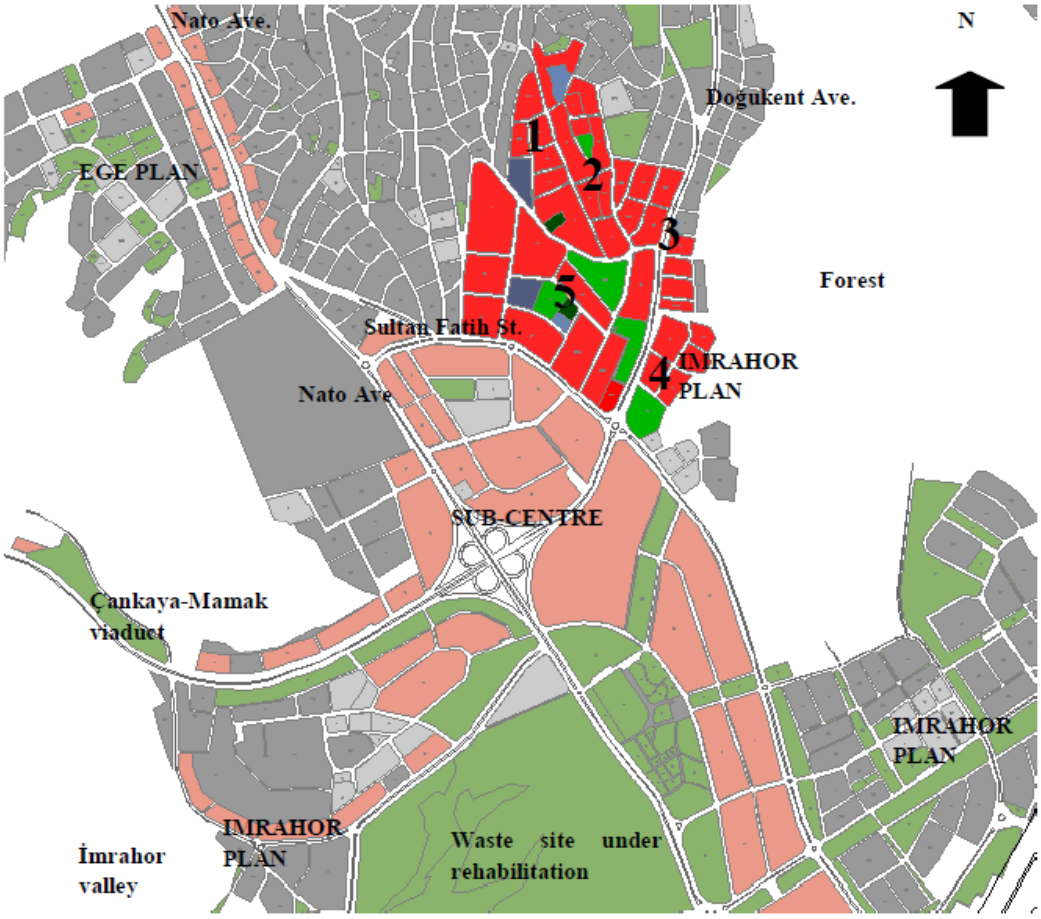
Şekil 6.5. Mamak İlçesinde TOKİ’nin Farklı Konut Üretimine Yönelik Kentsel Dönüşüm Proje Alanları (Somalı, 2013).

Yatık Musluk, Gülseren ve Altıağaç bölgelerinde “Gecekondu Dönüşüm Modeli” uygulanmıştır. Gülseren Kentsel Dönüşüm Projesi esasında bir gecekondu dönüşüm projesi olmasına rağmen, yerel yönetimlerle yapılan görüşmeler, projenin hem merkezi konumda olmasından kaynaklı hem de kentsel merkezileşme olarak düşünüldüğünde “gelir paylaşımı” yönünün daha etkin olduğu görünmektedir.

Mamak'ta Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ikinci tür konut üretim sistemi Kusunlar Mahallesi ve Gaz Maskesi Fabrikasının bulunduğu yerlerde üretilen "Alt Gelir Grubu için Sosyal Konut" projeleridir. Son olarak afet konutları kapsamında Kıbrıs Köyü'nde afet konut tipi yapılaşma alanları gözlemlenmektedir.

6.2 Mamak Kentsel Dönüşüm Alanı Etapları

Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi, altı etapta ve iki farklı alanda yoğunlaşmıştır. Bunlardan ilki Durali Alıç ve Akşemsettin Mahalleleri'ni kapsamakta olup, ilçenin güneyinde Sultan Fatih Caddesi ve Doğukent Bulvarı'nın kesiştiği bölgede, birbirine bitişik beş alt etaptan oluşmaktadır (Şekil 6.6).



Şekil 6.6. Durali Alıç ve Akşemsettin mahalleleri kentsel dönüşüm proje etapları (Somalı, 2013).

İkinci konumda bulunan ve Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi'nin altıncı etabını Plevne Caddesi'nin batısında ve Turgut Özal Bulvarı'nın güneyinde yer alan Yatık Musluk bölgesindeki Yatık Musluk Kentsel Dönüşüm Projesi oluşturmaktadır. Yatık

Musluk Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nı doğuda Cebeci Mezarlığı, kuzeyde Demirciler Sitesi ve Siteler Mobilyacılar Çarşısı, doğusunda Gülseren Gecekondu Bölgesi ve güneyinde ise Gülveren Gecekondu Alanı ile çevrilidir (Şekil 6.7).



Şekil 6.7. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm proje alanı (Somalı, 2013).

6.2.1 Bölgede yapılan yatırımlar ve bölgesel gelişim

Bu bölümde Ankara Büyükşehir Belediyesi vasıtasıyla bölgede yapılan yatırım ve gelişim potansiyelinin açıklanması hedef alınmıştır. Büyükşehir Belediyesi vasıtasıyla bölgede yapılan yatırımlar ve bölgenin gelişim potansiyeli, alan genelindeki dönüşüm projesinin hayata geçirilebilmesi için ekonomik fizibilite çalışmalarına altlık oluşturmaktadır. Bölgenin yatırımlara açık bir hale getirilmesi genellikle bölgenin olumsuz görüntülerinden arındırılmasıyla mümkünleşebilmektedir.

Mamak bölgesi, 1996 yılında Ankara Çevre Yolu'nun açılmasıyla birlikte Durali Alıç ve Akşemsettin Mahalleleri (ilk beş bölge) bir miktar konum avantajı elde etmiş olsa da; 1999 yılında açılan viyadükle birlikte Ankara'nın en az gelişmiş bölgesi olan Mamak, en çok gelişmiş bölgesi olan Çankaya'ya direkt olarak bağlanmış ve yatırım ve gelişim stratejilerinin daha hızlı gerçekleştirilmesine olanak tanımıştır.

Bölgede ilk olarak Ege Çöp Toplama Alanı ve 1950'li yıllarda açılan Mamak Çöp Toplama Alanı ile birlikte bölge uzunca bir süre bu olumsuz etkilerden kurtulamamıştır. 2005 yılına kadar bölge 49 yıllığına özel bir firmaya çöp toplama alanı olarak tahsis edilmiş olup, 2005 yılından sonra bölgede yapılan bir takım düzenlemeler ve yenilemelerle bu olumsuz etkiler önemli ölçüde azalmış bulunmaktadır.

Bölgedeki durum ilk olarak 2008 yılında Metro Alışveriş Merkezi'nin açılmasıyla birlikte potansiyel olmaya başlamış, 2011 yılında Anatolium Alışveriş Merkezi (IKEA)'nın açılmasıyla daha da ilerlemeye başlamıştır. IKEA'dan hemen sonra yanı başında açılan Nata Vega Alışveriş Merkezi ve 41 katlı iki adet bloktan oluşan konut, ofis ve rezidans konseptini Mamak'ta hayata geçiren Nata Vega Kuleleri ile bölge cazibe merkezi haline dönüşmüştür. Ayrıca son zamanlarda bölgede açılan özel kolejler, özel konut projeleri ile bölge gelişimini sürdürmeye devam etmektedir. Bunlara ek olarak Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'nin Batı ve Doğu Garajlarına ayrılması gündemde olup, Doğu Garajı Alanı olarak bu bölgede imar planı çalışmaları halen sürdürülmeye devam etmektedir. Bütün bu gelişmeler bölgede 2002 yılından sonra arsa fiyatlarının hızlı bir şekilde artış göstermesine de sebep olmuştur.

Bölgede arazi fiyatları son beş yıl içerisinde %100'den fazla artış göstermiş olup, ortalama konut fiyatları 300 000 TL. – 500 000 TL. arasında yer almaktadır. Aynı şekilde aylık konut kira bedelleri de 600-700 TL'den başlayıp, 1 500 TL. bedelleri bulmaktadır.

Yatık Musluk bölgesi, Mamak'ın kuzey-batı sınırında yer alan altıncı kentsel dönüşüm bölgesidir. Bu alan 2001 yılında Mamak Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiş ve daha sonraki aşamalarda da TOKİ tarafından söz konusu dönüşüme devam edilmiştir. 2012 yılında Plevne Caddesi'nin doğusundaki gecekondu alanı TOKİ tarafından kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmiş ve yoğun yapılaşmalar ortaya çıkmıştır. Yatık Musluk projesinin doğusunda yer alan Plevne Caddesi bölgenin en işlek caddesi konumunda merkeze ve küçük çaplı ticari işletmelerin ana aksı üzerinde yer almaktadır. Cadde üzerinde arsa değerleri yüksek olmakla birlikte, Yatık Musluk bölgesindeki arsa değerlerinin genellikle daha düşük değerlerde olduğu tespit edilmiştir. Mamak bölgesindeki tüm kentsel dönüşüm alanları düşünüldüğünde proje alanları içerisinde en düşük arsa değerine sahip olan cadde Yatık Musluk Caddesi'dir.

Bütün etaplar düşünüldüğünde bölgede 2000'li yıllarda dönüşüm uygulamalarına başlanılmış ve 2002 yılından sonra arsa değerlerinde sürekli olarak bir artış gözlemlenmiştir. Çevre Yolu, viyadük, çöplük alanının rehabilitasyonu gibi etkiler ile birlikte belediyelerin planlama çalışmaları sayesinde bölgede konut canlılığını arttırmış olup, farklı tiplerde ve farklı gelir grubuna göre yapılan projeler neticesinde bölgede arsa / bina fiyatlarında gözle görülebilir bir artış söz konusu olmaktadır.

6.2.2 Bölgelerin sosyo-mekansal özellikleri

Bölgedeki altı dönüşüm bölgesinden dördünün demografik özellikleri birbiri arasında çok az bir şekilde fark oluştururken, diğer iki bölgede bu belirgin farklılık daha açık şekilde ortaya çıkmıştır. Bölgede yapılan araştırmalarda ilk dört bölgede yaşamını sürdüren halk çoğunlukla; Çankırı, Yozgat, Kırşehir, Çorum ve Sivas'ın köylerinden gelmiş ve 1970lerden bu yana bu dört bölgede yerleşime geçmişlerdir. Mahallelerde aynı köy/mahalle, hemşehrilik ve akrabalık bağları güçlü olduğundan, inşaat faaliyetleri ile ilgili konularda bölgede hakim durum vatandaştan yana bulunmaktadır.

Gecekondu dönüşümlerinin başlamasıyla etkin nüfus sayısı değişmeye başlamış, yeni yerleşkeyi oluşturan halk Kırıkkale ve Yozgat gibi Ankara'ya yakın yerlerden göç etmeye başlamışlardır. Bir gecekondu dönüşümü söz konusu olduğunda etnik bölünmeler halkın topluca hareket etmesinde ve yapıcı seçiminde çok etkin olmamaktadır.

Gecekondular ortalama bahçe hariç 80-100 m^2'den oluşan genellikle 4 kişilik ailelerin yaşadığı evlerdir. Aile liderleri genellikle dönüşüme sıcak bakmaktadırlar. Sakinlerin çoğu Ostim veya Siteler'de sanayi sektöründe çalışan veya bölgedeki inşaat projelerinde yevmiye usulü çalışan dar gelirli işçilerdir.

Durali Alıç Kentsel Dönüşüm Projesi ve Yatık Musluk Kentsel Dönüşüm Projesi diğer projelerle kıyaslandığında bazı önemli farklılıkların olduğu gözlemlenmiştir. İlk olarak Durali Alıç Kentsel Dönüşüm Projesi'nin gecekondu geçmişi olmamakla birlikte, çoğunlukla orta gelirli sivil insanların oluşturduğu kooperatif girişimleri söz konusudur. Ankara'nın en eski yerleşimlerinden biri olan ve geçmişi 1940'lara dayanan Yatık Musluk, artan mirasçıların paydaş mülkiyetleri neticesinde parçalanmış bir mülkiyet yapısına sahiptir. 2001 yılında dönüşüm başlayana dek, bölgedeki çoğu

hak sahibi bölgeyi terk etmiş olup, mevcut sakinlerin büyük çoğunluğu kiracı veya işgalci konumunda bulunmaktadır. Yatık Musluk bölgesi, Ankara'nın ÇinÇin bölgesi ile birlikte organize suç işleme ve uyuşturucu satışı oranının yüksek olduğu bölgelerdendir. Bu sebeple de şehrin üzerinde kötü bir itibar bulundurmaktadır.

7. MAMAK YATIKMUSLUK KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Mamak ilçesi, artan nüfus yoğunluğu ve gecekondulaşmayla birlikte Ankara'nın "arka mahallesi" konumuna gelmiştir. Ayrıca bölgenin genelinde suç oranlarının yüksek olması ve yatırım projelerinin yok denecek kadar az olması, ilçenin çöküntü alanı haline gelmesine sebep olmuştur. Bölgeye yapılması muhtemel yatırımların olması halinde kârlılık durumunun da normal seviyelerin altında kalmasından kaynaklı olarak yatırım, proje ve kentsel dönüşüm konularında da pek rağbet görmemiştir.

İlçede ıslah imar planlarıyla dönüşümün pek mümkün olmaması sebebiyle büyük çaplı dönüşüm projelerinin uygulanmasına yönelik Mamak Belediyesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ tarafından ilk adımlar atılmaya başlanılmıştır.

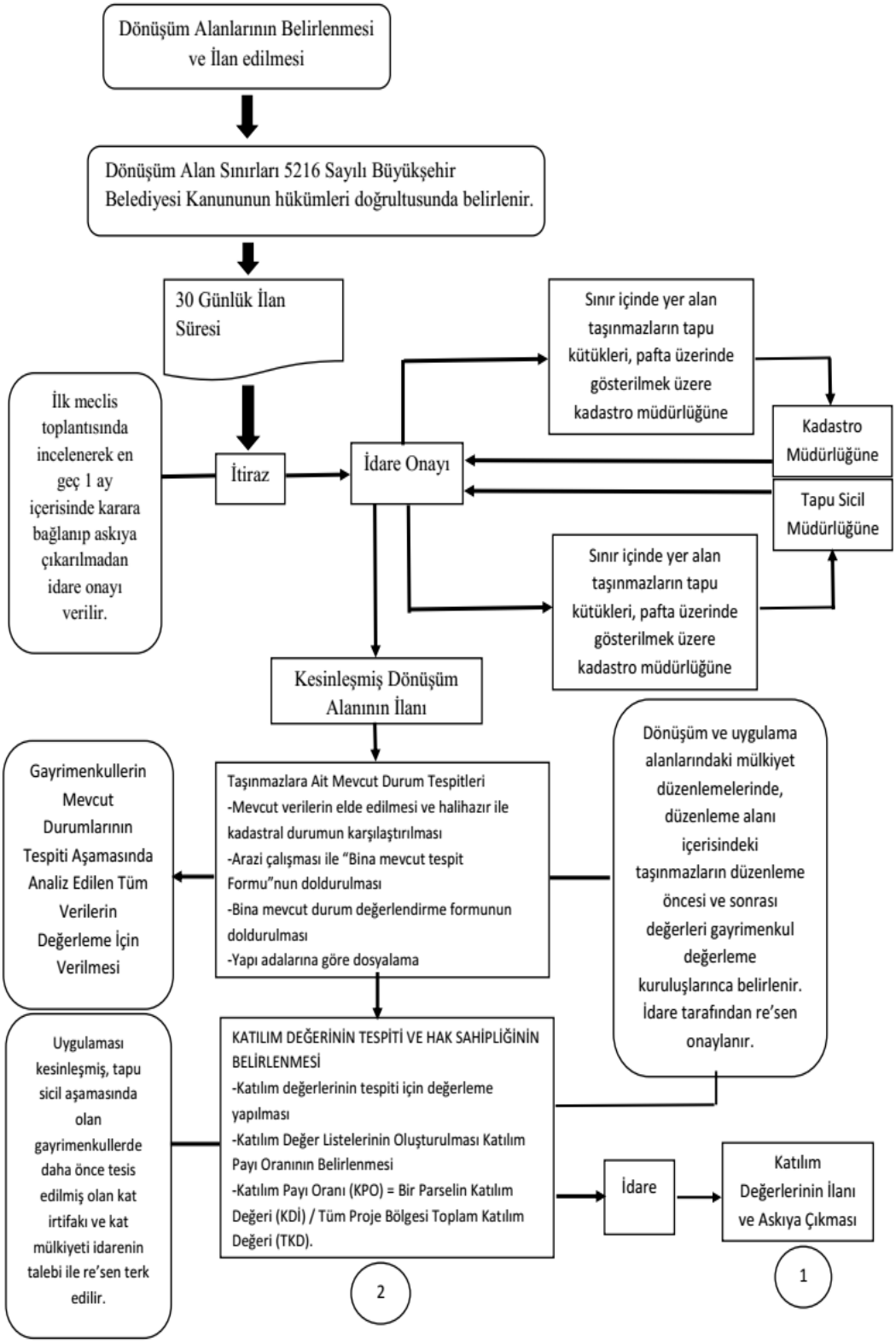
İlçenin büyük bir kısmı dönüşüm alanı olarak ilan edilmiş olup, tamamlanmış ve devam etmekte olan kentsel dönüşüm projeleri uygulamalarıyla sürece devam edilmektedir. Mamak ilçesinde, günümüze kadar tamamlanmış ve devam etmekte olan kentsel dönüşüm projeleri;

- 50. Yıl Kentsel Dönüşüm Projesi,
- Altıağaç – Karaağaç Kentsel Dönüşüm Projeleri,
- Durali Alıç Kentsel Dönüşüm Projesi,
- Akşemsettin Kentsel Dönüşüm Projesi,
- Demirlibahçe – Saime Kadın - Abidinpaşa Kentsel Dönüşüm Projeleri,
- Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projeleri,
- Gülseren - Anayurt Kentsel Dönüşüm Projesi,
- Hüseyingazi Kentsel Dönüşüm Projeleri,
- Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi,
- Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi'dir.

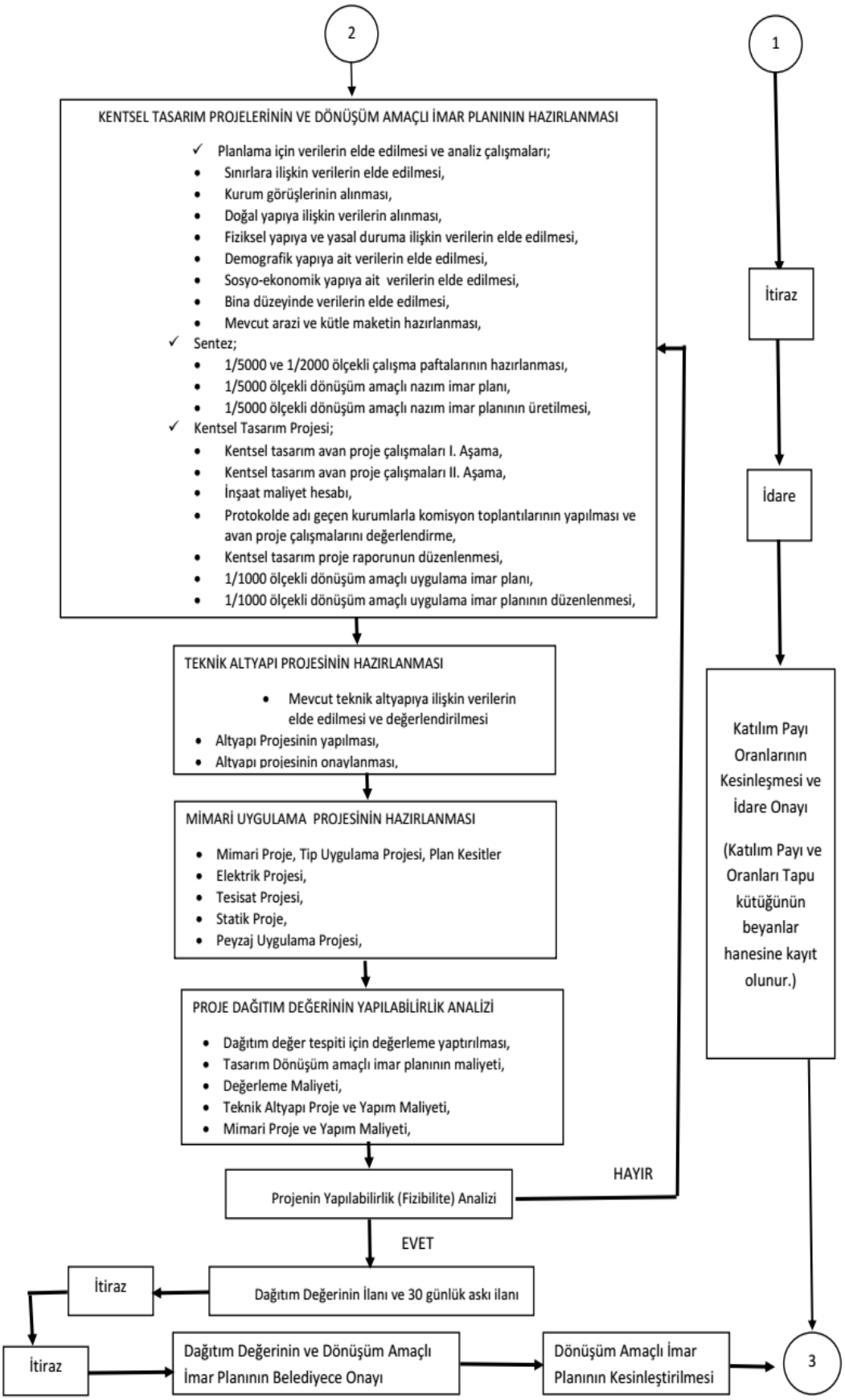
Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi; Derbent, Üreğil, Araplar, Dostlar, Köstence, Dutluk, Büyük Kayaş ve Tepecik Mahallelerinin tamamını, Boğaziçi, Şirintepe, Akşemsettin, Yeşilbayır, Şahap Gürler, Küçük Kayaş Mahalleleri'nin bir kısmını kapsamakta olup, dünyada gerçekleştirilen en büyük dönüşüm projesi olmaya adaydır.

7.1 Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi Süreç Haritası

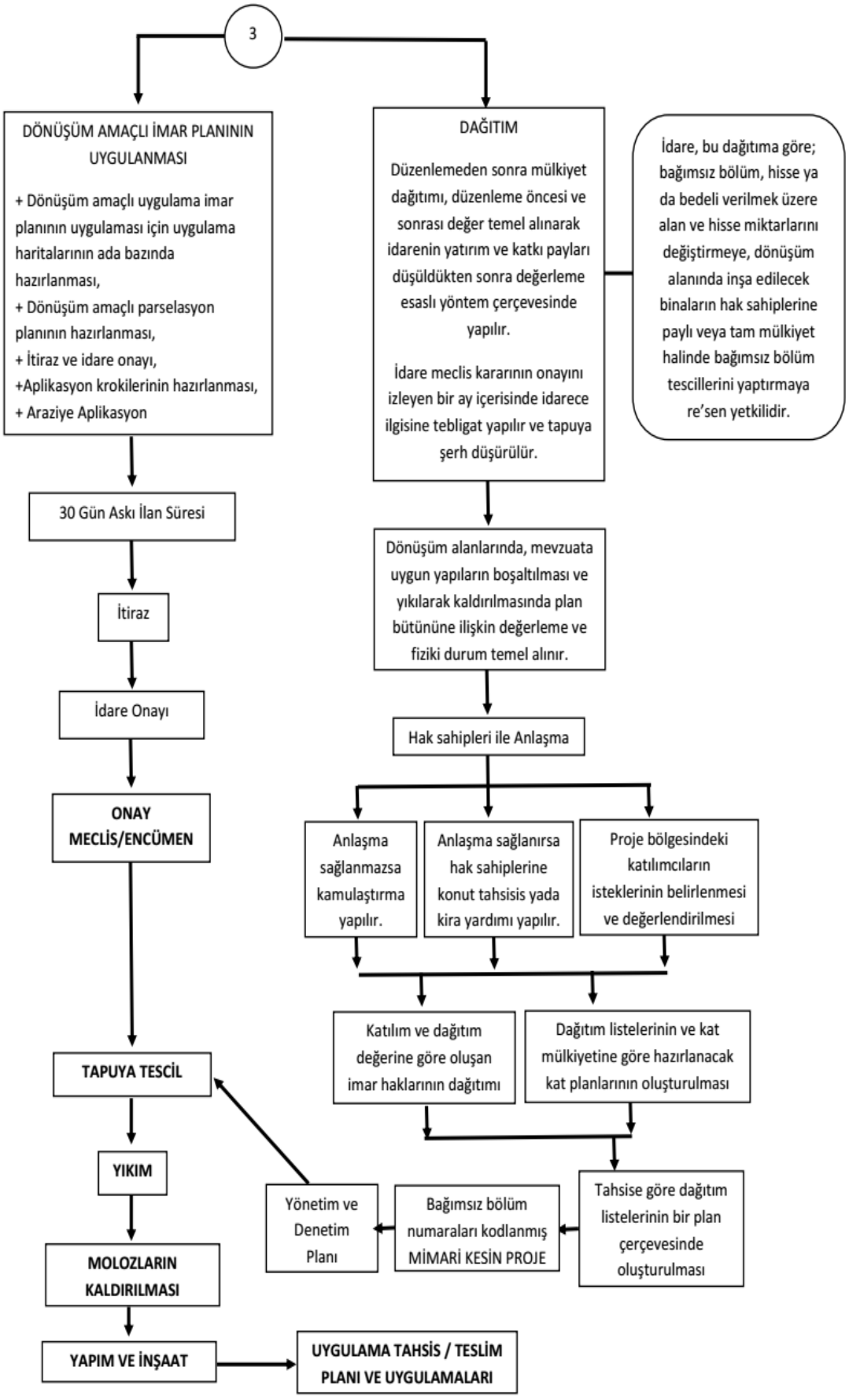
Kentsel dönüşüm projeleri, birçok meslek disiplinini ilgilendiren, çok sayıda işlem adımlarından oluşan uzun soluklu süreçleri kapsamaktadır (Şekil 7.1).



Şekil 7.1. Kentsel dönüşüm çalışma programı (Ülger, 2010).



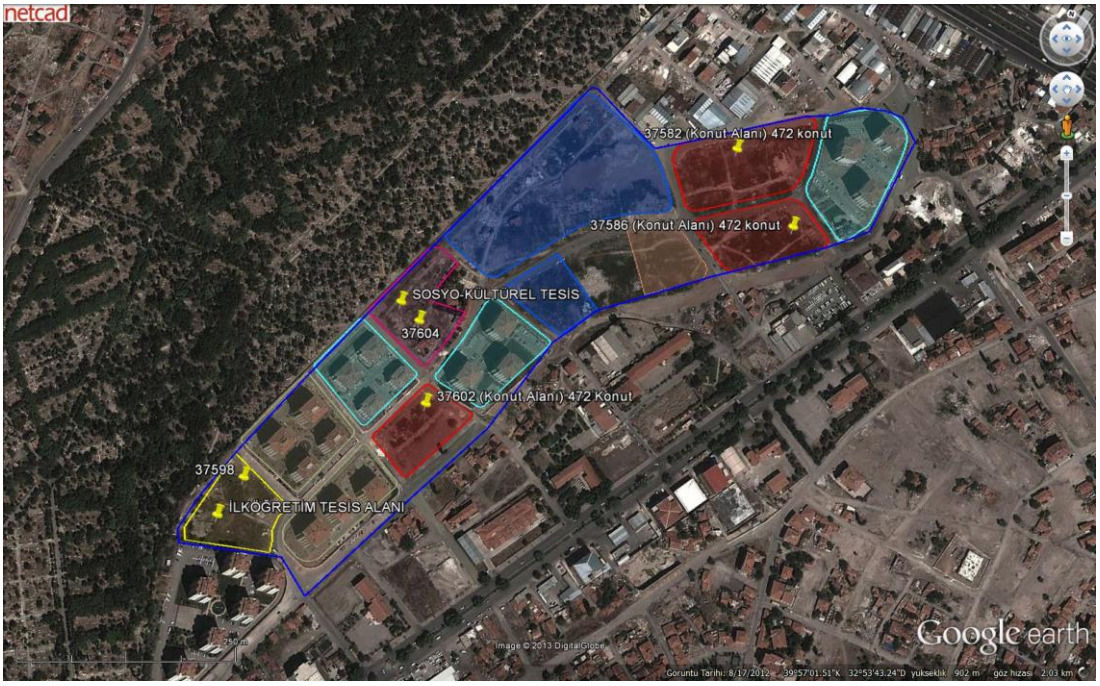
Şekil 7.1(devam). Kentsel dönüşüm çalışma programı (Ülger, 2010).



Şekil 7.1(devam). Kentsel dönüşüm çalışma programı (Ülger, 2010).

7.2 Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Proje Alanı

Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Proje Alanı, Cebeci Asri Mezarlığının doğusunda, Plevne Caddesi'nin ve Gülseren-Anayurt TOKİ Bloklarının batısında, Ankara-Samsun Karayolu (Turgut Özal Bulvarı)'nun ve Ankara Siteler Sanayi Alanının güneyinde ve Gülveren Mahallesi'nin kuzey kısmında kalmaktadır (Şekil 7.2).



Şekil 7.2. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm proje alanı.

7.3 Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi Araştırma Raporu

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın, 03.04.1991 tarih ve 207 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000'lik nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 09.01.1992 tarih ve İP.390.R.3296/91(35) sayılı kararı ile onaylanan 1/1000'lik revizyon imar planı kapsamında yer alan proje alanı "Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Proje Alanı" olarak belirlenmiştir. Mevcut revizyon imar planı ile önerilen arazi kullanım değerleri Çizelge 7.1'de belirtilmiştir.

Çizelge 7.1. İmar planı arazi kullanım değerleri tablosu.

SIRA NO	KULLANIM TÜRÜ	ALANI (m^2)	ORANI(%)
1	KENTSEL SERVİS	82 521.00	20.53
2	KONUT ALANI	126 782.00	31.55
3	OKUL ALANI	22 222.00	5.53
4	B.H.A.	9 876.00	2.46
5	SAĞLIK ALANI	3 091.00	0.77
6	KÜLTÜR ALANI	2 107.00	0.52
7	YÖNETİM ALANI	1 989.00	0.50
8	DİNİ TESİS ALANI	5 159.00	1.28
9	PARK + Ç.B.	12 754.00	3.17
KULLANILABİLİR ALAN		266 501.00	66.31
10	ULAŞIM ALANI	57 375.00	14.28
11	DEMİRCİLER SİTESİ	78 000.00	19.41

Konut alanlarında yapı nizamı ve nüfus oranı ise Çizelge 7.2'deki gibi belirlenmiştir.

Çizelge 7.2. Konut alanlarında yapı nizamı ve nüfus oranı tablosu.

YAPI NİZAMI	ALAN (m^2)	NÜFUS
Emsalli Parseller	((126.782x1.60)/100)x5(aile büyüklüğü)	10 142

1992 yılına ait dağıtım cetvelleri üzerinde mülkiyet durumuna ilişkin yapılan inceleme sonuçlarına göre; proje alanının yaklaşık %61'inin şahıslara ait olduğu ve geri kalanının da Kamu Kurumlarına ait olduğu görülmüştür. Parsel bazında ise en az 1, en çok 50 hissedarın toplandığı gözlenmiştir (Çizelge 7.3).

Çizelge 7.3. Kullanılabilir alan durumunun mülkiyet durumuna göre dağılım tablosu.

MÜLKİYET DURUMU	ALAN (m^2)	ORAN (%)
KAMU MÜLKİYETİ (Mamak Bld. + A.B.B + Maliye)	72 303.00	27
ŞAHIS MÜLKİYETİ	160 886.00	61
HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ	18 583.00	7
ELEKTRİK VE HAVAGAZI	11 998.00	5
TOPLAM	**263 770.00**	**100**

Bölgede, şahıs mülkiyetlerinin çoğunlukta olması ve parsel bazında çok fazla hissedarın olması, ilgili revizyon imar planı doğrultusunda yapılaşmanın zorlukları ortaya çıkmıştır. Bu durum, yapılaşma sürecinin geri kalmasında en önemli etken olmuştur. Mamak Belediyesi, Yatıkmusluk bölgesinin kentsel dönüşüm projesi kapsamında değerlendirilmesi gerekliliği sonucuna varmıştır.

7.4 Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi 1.Etap Planlama Çalışmaları

Proje alanında özel mülkiyete ait taşınmazların çoğunlukta olması ve parsellerde hissedar sayısının çok fazla olmasından dolayı kentsel dönüşüm çalışma süreci uzamıştır. Bu sebeple proje alanı içinde yer alan Belediye Hizmet Alanı niteliğindeki 37597 Ada 1 parselin Konut + Ticaret olarak fonksiyon değişikliği yapılmış, 37599 ve 37600 numaralı imar adaları 37597 Ada 1 Parsele kaydırılarak hisselendirilmiş ve boşaltılan 37599 ve 37600 numaralı adaların 2. Etapta değerlendirilmesine yönelik plan çalışmaları yapılmıştır. Mamak Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Proje Alanının tamamı; 37580 no.lu imar adasından başlayıp, 37607 no.lu imar adasında biten 28 imar adasından oluşmaktadır.

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 03.04.1991 tarih ve 207 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000'lik plan doğrultusunda hazırlanan ve Mamak Belediye Meclisi'nin 30.05.1991 tarih ve 140 sayılı kararı ile uygun görülerek Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 09.01.1992 tarih ve İP.390.R.3296/91(35) sayılı kararı ile onaylanan 1/1000'lik revizyon imar planı kapsamında yer alan proje alanı Plevne Caddesinin batısında bulunmaktadır.

Mevcut revizyon imar planı ile önerilen arazi kullanım değerleri Çizelge 7.4'de gösterilmiştir.

Çizelge 7.4. Revizyon imar planına göre arazi kullanım değerleri tablosu.

SIRA NO	KULLANIM TÜRÜ	ALANI (m^2)	ORAN (%)
1	KENTSEL SERVİS	80 939.90	19.34
2	KONUT ALANI	127 834.04	30.54
3	OKUL ALANI	19 460.00	4.65
4	B.H.A.	20 696.00	4.94
5	SAĞLIK ALANI	3 091.00	0.74
6	KÜLTÜR ALANI	2 107.00	0.50
7	YÖNETİM ALANI	1 989.00	0.48
8	DİNİ TESİS ALANI	5 159.00	1.23
9	PARK + Ç.B.	12 758.98	3.05
KULLANILABİLİR ALAN		274 034.92	65.47
10	ULAŞIM + OTOPARK	66 555.00	15.90
11	DEMİRCİLER SİTESİ	78 000.00	18.63
TOPLAM		**418 589.92**	**100.00**

Bu duruma göre konut alanlarında yapı nizamı ve nüfus oranı Çizelge 7.5'te olduğu şekliyle hesaplanmıştır.

Çizelge 7.5. Revizyon imar planına göre konut alanlarında yapı nizamı ve nüfus oranı tablosu.

YAPI NİZAMI	ALAN (m^2)	NÜFUS (Kişi)
Emsalli Parseller	((127 834x1.60)/100)x5(aile büyüklüğü)	10 226

1999 yılına ait dağıtım cetvelleri üzerinde mülkiyet durumuna ilişkin yapılan inceleme sonuçlarına göre; proje alanının yaklaşık %64'inin şahıslara ait olduğu ve geri kalanının da Kamu Kurumlarına ait olduğu görülmüştür. Parsel bazında ise en az 1, en çok 50 hissedarın toplandığı gözlenmiştir (Çizelge 7.6).

Çizelge 7.6. Revizyon imar planına göre kullanılabilir alan durumunun mülkiyet durumuna göre dağılım tablosu.

MÜLKİYET DURUMU	ALAN (m^2)	ORAN (%)
Şahıs Mülkiyeti	177 512.83	64.77
Belediye Mülkiyeti (Mamak Belediyesi – Ankara Büyükşehir Belediyesi)	52 400.45	19.12
Hacettepe Üniversitesi	18 923.70	6.91
Ankara Elektrik Havagazıve Otobüs İşletmesi	9 118.71	3.33
Maliye Hazinesi	14 203.35	5.18
Cami Yapma ve Yaşatma Derneği	1 899.96	0.69
TOPLAM	**274 059.00**	**100.00**

Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm proje alanında, şahıs mülkiyetinin çoğunlukta olması ve parsel bazında çok fazla hissedarın olması, ilgili revizyon imar planı doğrultusunda yapılaşmanın zorlukları ortaya çıktığından dolayı istenilen yapılaşma sağlanamamıştır.

Yaşanılan sorunlardan dolayı, bölgenin kentsel dönüşüm projesi kapsamında ele alınarak yeni bir düzenlemeye tabi tutulup imara planına uygun sağlıklı kentsel alanların oluşturulması hedeflenmiştir. Ancak toplam alanın çok büyük olması ve parsellerde hissedar sayısının fazlalığı bölgede yürütülecek olan çalışmaların etaplar halinde sürdürülmesini gerekli kılmıştır.

Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi'ne ivme kazandırmak amacıyla, 37597 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanının Mamak ilçesine bağlı, Kartaltepe Mahallesi 37550 Ada 1 Parsel Belediye Bakım-Onarım ve Servis Hizmetleri Alanına kaydırılarak, bu alanın (37597 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanının) Konut + Ticaret alanına ayrılması düşünülmüştür. Etaplar halinde sürecek olan kentsel dönüşüm projesi

kapsamında ilk etapta belirlenecek olan imar adalarındaki hak sahiplerinin bu alanda hisselendirilmesi ve bu yolla imar adalarında bulunan mevcut binaların yıkılarak benzer uygulamanın sürdürülmesi amaçlanmıştır.

Yatıkmusluk revizyon imar planında E=0.30, Hmax= 12.50 metre olarak önerilen ve tamamı Mamak Belediyesi adına kayıtlı 20 696 m^2 yüzölçümlü 37597 ada 1 parseldeki Belediye Hizmet Alanı; Mamak Belediye Meclisi'nin 26.12.1990 tarih ve 434 sayılı kararı ile onaylanan Kartaltepe ıslah imar planında E=0.60, Hmax=6.50 metre olarak önerilen 37550 ada 1 parsel Belediye Bakım-Onarım ve Servis Hizmetleri Alanı ile bu alanın güneydoğusunda yer alan Mamak Caddesi ile Ankara Çayı arasında önerilen Belediye Hizmet Alanı + Park Alanına kaydırılması amaçlanmıştır.

Bu doğrultuda 37597 Ada 1 parsel ve 37550 ada 1 parselin güneydoğuda yer alan Belediye Hizmet Alanlarına ait ilgili planlarla önerilen yapılaşma düzeni Çizelge 7.7'de olduğu şekildedir.

Çizelge 7.7. Belediye hizmet alanlarına ait önerilen yapılaşma düzeni.

KULLANIM TÜRÜ	**ADA - PARSEL**	**ALANI (m^2)**	**EMSAL**	**TOPLAM İNŞAAT ALANI (m^2)**
B.H.A	37591 – 1	20 696.00	0.30	6 208.80
B.H.A	37550 – 1	9 740.00	0.60	5 844.00
B.H.A. + PARK	37550–1 güneydoğusu	8 062.00	-	-

Önerilen yapılaşma düzeni yukarıdaki şekilde olup, Kartaltepe ıslah imar planında Belediye Bakım Onarım ve Servis Hizmetleri Alanı olarak ayrılan 37550 ada 1 parsel; Mamak caddesi ile Ankara Çayı arasında bulunan alan B.H.A. + Park Alanına doğru olacak şekilde Mamak Caddesi'nden 10 metre, Ankara Çayı Kanalı'ndan 20 metre çekme mesafelerinin sıfırlandığı noktaya 5 metre kalacak şekilde ve ilgili ıslah imar planında herhangi bir yapılaşma koşulu belirtilmeyen bu iki ayrı B.H.A. + Park kullanımının birbirinden ayrılması amacıyla genişletilerek kullanım türü değiştirilmeden E=0.80 ve Hmax=Serbest yapılaşma koşulları ile alanı büyütülmüştür.

Bu koşullarda B.H.A. + Park Alanının 4 825 m^2'lik alanı; 9 740 m^2 yüzölçümlü 37550 ada 1 parsel Belediye Bakım Onarım ve Servis Hizmetleri Alanına dahil edilerek toplam 14 565 m^2'lik alanında; 37597 ada 1 parsel ve 37550 ada 1 parsel; Belediye Hizmet Alanlarında önerilen inşaat alanları toplamını karşılayacak şekilde E=0.30

yapılaşma koşulu ile Belediye Hizmet Alanına ayrılmıştır. Bu yolla boşaltılan 37597 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanının, Konut + Ticaret Alanına ayrılmasında önerilen yapılaşma koşulları ise; yukarıda açıklandığı gibi etaplar halinde sürecek olan kentsel dönüşüm projesi kapsamında ilk etapta belirlenecek olan imar adalarının tespit edilmesi zorunlu hale gelmiştir.

Öneri planla taşınacak olan imar adalarının tespitinde ise; revizyon imar planı içerisinde kentsel servis ve konut alanları olarak önerilen kullanımlardan kentsel servis alanlarında; imara uygun yapılaşma taleplerinin olması ve revizyon imar planı ile bu alanlarda önerilen yapılaşma koşullarının (E=2.00 – 2.50) yüksek tutulduğu ve bu nedenle taşınmaları halinde etaplar içerisinde önerilecek alanların yapılaşma koşullarını olabildiğince arttırmaktadır. Bu nedenlerden dolayı kentsel servis alanları planlama kararı olarak Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamı dışında tutulmuştur.

Belirlenecek olan konut alanlarının tespitinde ise; bölgede şahıs mülkiyetlerinin çoğunlukta olması ve parsel bazında çok fazla hissedarın olması ilgili revizyon imar planı doğrultusunda yapılaşmada zorlukları çıkardığından ve yapılaşma sürecini yavaşlattığından; Belediye mülkiyetinin çoğunlukta olduğu imar adalarında bu sürecin başlatılmasını sağlanmıştır.

Öyle ki; bölge için düşünülen kentsel dönüşüm projesi kapsamında Belediye mülkiyetinin; gerek projenin uygulanabilirliğini ve gerekse yapılaşma sürecine gözle görülebilir bir hareketlilik kazandırması amaçlanmıştır.

Bu doğrultuda bölge içinde ada bazında mülkiyet dökümü yapılmış ve Mamak Belediyesine ait hisselerin yoğun olduğu konut alanları belirlenmiştir. Ada bazında 1999 yılına ait dağıtım cetvellerinde belirtilen Çizelge 7.8'de ki mülkiyet dökümlerine bakıldığında Belediye mülkiyetinin en yoğun olduğu konut adalarının sırasıyla; 37583 – 37586 – 37606 – 37581 – 37602 – 37582 – 37599 – 37607 – 37605 – 37604 – 37600 numaralı imar adaları olarak belirlendiği ve ilk etapta Mamak Belediyesi mülkiyetinin hakim olduğu 37583 – 37586 numaraları imar adalarının ele alınması uygun görülmüştür.

Çizelge 7.8. 37597 Adaya hisselendirilen parsellerin mülkiyet dağılımı.

SIRA NO	KULLANIM TÜRÜ	ADA NO	PARSEL SAYISI	ALANI (m^2)	TOPLAM HİSSE SAYISI
1	KENTSEL SERVİS	37596	4	7 787.00	63
		37595	8	11 210.00	51
		37593	8	9 136.00	9
		37592	5	5 222.00	19
		37590	10	9 040.00	27
		37589	4	10 253.00	17
		37587	6	11 491.16	17
		37585	10	8 631.84	13
		37584	6	8 168.90	7
TOPLAM		**9 ADA**	**61**	**80 939.90**	**223**
2	KONUT	37583	8	11 382.00	68
		37582	11	14 141.80	100
		37586	8	9 421.00	77
		37580	6	8 348.16	54
		37581	6	8 749.26	58
		37607	6	8 633.00	65
		37605	9	10 921.00	58
		37606	6	8 707.00	44
		37604	6	8 564.00	57
		37601	6	8 240.00	42
		37602	6	6 527.86	37
		37600	8	9 760.00	77
		37599	8	8 511.99	103
		37598	4	5 926.97	95
TOPLAM		**14 ADA**	**98**	**127 834.04**	**935**
3	OKUL ALANI	37603	1	6 653.00	
		37591	1	5 925.00	
		37594	1	6 882.00	
TOPLAM		**3 ADA**	**3**	**19 460.00**	
4	B.H.A.	37597	1	20 696.00	
5	SAĞLIK ALANI	37590	1	3 091.00	
6	KÜLTÜR ALANI	37588	1	2 107.00	
7	YÖNETİM ALANI	37588	1	1 989.00	
8	DİNİ TESİS ALANI	37583	1	1 121.00	
		37604	1	2 028.00	
		37597	1	2 010.00	
TOPLAM		**3 ADA**	**3**	**5 159.00**	
9	PARK + Ç.B. ALANI	37583	1	1 184.00	
		37588	1	2 674.00	
		37603	1	2 761.98	
		37590	1	3 031.00	
		37597	1	3 103.00	
TOPLAM		**5 ADA**	**5**	**12 753.98**	
KULLANILABİLİR ALAN TOPLAMI		**38 ADA**	**66**	**274 029.92**	**1 157.00**

Yatıkmusluk revizyon imar planı arazi kullanım paftasına bakıldığında ise; 37583 – 37586 numaralı imar adaları ile bu adalarda bulunan hak sahiplerinin kaydırılarak hisselendirilmesi düşünülen 37597 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanında önerilen Konut + Ticaret Alanı revizyon imar planında iki ayrı uçta yer almaktadır. Bu durumda her ne kadar Belediye mülkiyetinin imar adalarında yoğun olmasına ve Belediye

mülkiyetinin kentsel dönüşüm projesine vereceği avantajlara rağmen bu imar adalarında yer alan hak sahiplerine ilgili revizyon imar planı ile verilen hakların yaklaşık 750 metre güneybatıya kaydırılarak 37597 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanında önerilen Ticaret Alanında hisselendirilmesini beraberinde getirmiştir.

Konut + Ticaret Alanında hisselendirilmesi düşünülen 37583 – 37586 numaralı imar adalarında diğer imar adalarına oranla her ne kadar şahıs mülkiyeti az görünse de %70-%63'lük bir oranla toplam (77+68) 145 hisse sahibinin olduğu ve bu hak sahiplerine söz konusu kentsel dönüşüm projesinde revizyon imar planı ile verilen hakları her ne kadar korunmasına rağmen; söz konusu hak sahiplerinin mekânsal yerleşim alanlarında mesafe açısından büyük bir değişiklik olacağından (iki alan arasındaki uzaklığın yaklaşık 750 metre olması) bu şahısların projeye muvafakatname vermeleri neredeyse imkansız hale gelmiştir.

Sonuçta Belediye mülkiyeti her ne kadar söz konusu kentsel dönüşüm projesine avantaj getireceği düşünülse de projenin işlerliği açısından Belediye mülkiyeti doğrultusunda ilk aşamada belirlenen 37583 – 37586 numaralı imar adalarının kaydırılarak hisselendirilmesi düşünülen 37597 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanında önerilen Konut + Ticaret Alanına oldukça uzak çıkmasından dolayı olumsuzluk yaratmıştır.

Dolayısıyla planlama kararı olarak ilk aşamada Belediye mülkiyeti doğrultusunda kaydırılarak 37597 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanında önerilen Konut + Ticaret Alanında hisselendirilmesi düşünülen imar adalarının belirlenmesi ön kabulü yukarıda anlatıldığı haliyle Belediye mülkiyeti doğrultusunda belirlenen 37583 – 37586 numaralı imar adalarında yer alan hak sahipleri açısından mesafe olarak mekânsal değişikliği içerdiğinden geçerliliğini yitirmiştir.

Böylece 37597 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanında önerilen Konut + Ticaret Alanında hisselendirilmesi düşünülen imar adalarının belirlenmesinde hak sahiplerinin konumsal değişikliklerini en aza indirgeyecek olan ve kaydırılarak hisselendirilmesi düşünülen 37597 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanında önerilen Konut + Ticaret Alanına en yakın mesafede yer alan ve ilgili revizyon imar planında konut alanı olarak ayrılan imar adalarının tercihi ön plana çıkmış ve hisselendirme konusunda bu alana yakınlık kriteri planlama kararı olarak kabul edilmiştir.

Bu kabul doğrultusunda etaplar halinde sürecek olan kentsel dönüşüm projesi kapsamında ilk etapta oluşturulacak olan Konut + Ticaret Alanına yakınlık kriteri doğrultusunda 37598 – 37600 – 37599 numaralı imar adaları ele alınmıştır. Toplam kaç imar adasının 37597 ada 1 parsel üzerinde düşünülen Konut + Ticaret alanına kaydırılarak hisselendirilecek ve bu alanda önerilecek yapılaşma koşullarının ne olacağı hesaplanmıştır.

Hesaplama işleminde kentsel mekânların uygulamaya dönük yapılaşma sürecinde Mamak ilçesinin geneli için;

- Kaçak yapılaşmanın oldukça yoğun olması bu nedenle önerilen ıslah imar planlarında bir parselde birden çok hissedarın olması,
- Alt gelir gruplarının yaşadığı bu alanlarda birden çok hissedarın bir onaya geldiği imarlı parsellerde imarlı bir yapı mülkiyetinin bu gelir gruplarınca karşılanmasında zorlukların yaşandığı,
- Birden çok hissedarın bir araya gelmesi ve imarlı yapı maliyetin hisseleri oranında karşılaması ve alt gelir gruplarının çoğunlukta yaşadığı bu alanlarda ortaya çıkan bu maliyeti karşılayamayanların çoğunlukta olması,

Nedenlerinden dolayı bu alanlarda en çok gözlenen uygulamanın yap-sat metodu ile çözümlendiği görülmüştür.

Bu bağlamda etaplar halinde sürecek olan kentsel dönüşüm projesi kapsamında ilk etapta 37597 ada 1 parsel öneri Konut + Ticaret Alanına yakınlık kriteri doğrultusunda 37598 – 37599 – 37600 numaralı imar adalarının revizyon imar planında önerilen yapılaşma koşullarında her bir parselin ve toplam adanın yap-sat metodu ile kazanacağı toplam daire sayısı;

- Yüklenici inşaat firmasının %50 oranı ile anlaşacağı,
- Her bir daire büyüklüğünün 100 m^2 olacağı,

Ön kabulleri doğrultusunda aşağıdaki formül üretilmiştir.

$$\frac{Kişinin\ Hisse\ Miktarı\ x\ Emsal\ (1.60)}{Daire\ Büyüklüğü\ (100\ m2\ kabul\ edilmiştir.)} = Toplam\ Daire\ Sayısı \quad (7.1)$$

Yüklenici inşaat firmasının %50 ile anlaşması koşulunda kazanılan daire sayısı;

$$\frac{\frac{Kişinin\ Hisse\ Miktarı\ x\ Emsal\ (1.60)}{Daire\ Büyüklüğü\ (100\ m2\ kabul\ edilmiştir.)}}{2} = Kazanılan\ Daire\ Sayısı \quad (7.2)$$

olarak belirlenmiştir.

Buna göre 37598 – 37599 – 37600 numaralı imar adalarının revizyon imar planında önerilen yapılaşma koşullarının yap-sat metoduna göre parsel toplam ada – mülkiyet bazında dökümlerine bakıldığında (Çizelge 7.9);

Çizelge 7.9. 37598 – 37599 – 37600 Adaların mülkiyet dağılımı.

ADA NO	PARSEL NO	TOPLAM ŞAHIS (Kişi)	ALANI (M2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2) (AlanxEmsa) (1.60)	TOPLAM DAİRE SAYISI (Top.İnş.Alanı/ 100)	YÜKLENİCİ İNŞ. %50 ANLAŞMA KOŞULUNDA DAİRE SAYISI (Top.D.S. / 2)
37598	1	27	1 812.00	2 899.20	28.99	14.49
	2	18	1 384.00	2 214.40	22.14	11.07
	3	45	1 718.00	2 748.80	27.48	13.74
	4	5	1 013.00	1 620.80	16.20	8.10
	TOPLAM	**95**	**5 927.00**	**9 483.20**	**94.81**	**47.41**
ŞAHIS		**95**	**5 825.00**	**9 320.00**	**93.20**	**46.60**
ANK. ELK.HAV.ve OTOBÜS .İŞL.		-	**101.97**	**163.15**	**1.63**	**0.81**
37599	1	9	1 066.00	1 705.60	17.05	8.52
	2	15	1 022.00	1 635.20	16.35	8.17
	3	7	1 094.00	1 750.40	17.50	8.75
	4	5	1 006.00	1 609.60	16.09	8.04
	5	5	1 201.00	1 921.60	19.21	9.60
37599	6	16	1 124.00	1 798.40	17.98	8.99
	7	25	925.00	1 523.20	15.23	7.61
	8	21	1 047.00	1 675.00	16.75	8.37
	TOPLAM	**103**	**8 512.00**	**13 619.20**	**136.19**	**68.09**
ŞAHIS		**103**	**7 677.80**	**12 234.48**	**122.84**	**61.42**
ANK. ELK.HAV.ve OTOBÜS .İŞL.		-	**97.76**	**156.42**	**1.56**	**0.78**
37600	1	14	1 318.00	2 108.80	21.08	10.54
	2	16	1 180.00	1 888.00	18.88	9.44
	3	3	1 081.00	1 729.60	17.29	8.64
	4	10	1 114.00	1 782.40	17.82	8.91
	5	15	1 447.00	2 315.20	23.15	11.57

Çizelge 7.9(devam). 37598 – 37599 – 37600 Adaların mülkiyet dağılımı.

	6	7	1 488.00	2 380.80	23.80	11.90
	7	4	1 028.00	1 644.80	16.44	8.22
	8	8	1 104.00	1 766.40	17.66	8.83
	TOPLAM	**77**	**9 760.00**	**15 616.00**	**156.16**	**78.08**
ŞAHIS		**77**	**9 549.67**	**15 279.47**	**152.79**	**76.39**
BELEDİYE		**-**	**132.71**	**212.33**	**2.12**	**1.06**
ANK. ELK.HAV.ve OTOBÜS .İŞL.		**-**	**77.62**	**124.19**	**1.24**	**0.62**

Üç adanın kazandığı toplam daire sayısının 37598 adada 94.83; 37599 adada 136.19 ve 37600 adada 156.16 daireden toplam 387.18 daire ve yüklenici inşaat firmasının %50 oranında anlaşması koşulunda da kazanılan daire sayısının 193.59 daire olduğu ve bu üç adanın kaydırılarak 37597 ada 1 parsel Konut + Ticaret Alanında hisselendirilmesi halinde; Planlama kararı olarak söz konusu bu üç imar adasındaki hak sahiplerine revizyon imar planında verilen haklar saklı tutulacaktır. Konut + Ticaret Alanına ayrılan toplam 20 696.00 m^2 yüzölçümlü 37597 ada 1 parselin Cebeci Asri Mezarlık Alanı ile bitişik olan alanında iki ayrı kullanımın birbirinden ayrılması amacıyla Park Alanının önerildiği bu nedenle toplam 14 600.00 m^2 yüzölçümlü alanın Konut + Ticaret Alanına ayrıldığı ön kabulleri doğrultusunda, 37597 Ada 1 Parselde önerilen Konut + Ticaret Alanının toplam 387.18 daireyi 14 600.00 m^2'lik alanda E=2.65 ile karşıladığı ve bu koşullar altında önerilen Konut + Ticaret Alanının brüt yoğunluğu; aile büyüklüğü 5 kabul edildiğinde 935.39 kişi/hektar olacaktır.

Hesaplanan 935.39 kişi/hektar söz konusu 37598 – 37599 – 37600 numaralı imar adalarında revizyon imar planı ile belirlenen 800 kişi/hektar yoğunluğunun üzerinde çıkmaktadır (Çizelge 7.10).

Çizelge 7.10. 37597 Adada revizyon imar planında önerilen nüfus yoğunlukları.

ADA NO	İLGİLİ PLAN	TOPLAM ALAN (Hk)	TOPLAM DAİRE SAYISI (Daire)	AİLE BÜYÜKLÜĞÜ (5 Kişi)	BRÜT YOĞUNLUK (Kişi/Hk)
37598	Yatıkmusluk Revizyon İmar Planı	0.5927	94.83	5	799.98
37599	Yatıkmusluk Revizyon İmar Planı	0.8512	136.19	5	799.98
37600	Yatıkmusluk Revizyon İmar Planı	0.9760	156.16	5	800.00
37597 Konut + Ticaret	37598 – 37599 – 37600 adalarının kaydırılması halinde	2.0696	387.18	5	935.39
37597 Konut + Ticaret	37599 – 37600 adalarının kaydırılması halinde	2.0696	292.35	5	706.29

Dolayısıyla etaplar halinde sürecek olan Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında ilk etapta 37597 ada 1 parsel Konut + Ticaret Alanına yakınlık kriteri doğrultusunda belirlenen 37598 – 37599 – 37600 numaralı imar adalarının; 37597 ada 1 parsel önerilen Konut + Ticaret Alanına kaydırılarak hisselendirilmesi halinde; bu alanda belirlenen E=2.65 oranındaki yapılaşma koşulunun 935.39 kişi/hektar brüt yoğunluğu beraberinde getirmektedir. Bu yoğunluğun da revizyon imar planında önerilen yoğunlukların üzerine çıkmasından dolayı 37597 ada 1 parsel için önerilen Konut + Ticaret Alanında kaydırılarak hisselendirilecek ada sayısı ikiye indirilmiştir.

Bu doğrultuda 37598 imar adası gerek parsel sayısının az (4 parsel) ve toplam alanın diğer iki imar adasına (37600 – 37599) oranla küçük olması ve gerekse Belediye hissesinin olmaması nedenlerinden dolayı planlama alanına alınmamış ve diğer 37600 numaralı imar adasının kaydırılarak hisselendirilmiştir.

Planlama kararı olarak 37597 ada 1 parselde önerilen Konut + Ticaret Alanına yakınlık kriteri doğrultusunda belirlenen 37598 – 37599 – 37600 numaralı üç imar adasının belirtildiği üzere yoğunluk artışını beraberinde getirmesi nedeniyle 37599 – 37600 numaralı imar adaları olmak üzere iki imar adasına indirgenmesi ve bunun sonucunda söz konusu 37599 – 37600 numaralı imar adalarının 37597 ada 1 parselde önerilen Konut + Ticaret Alanına kaydırılarak hisselendirilmesi halinde bu alanda önerilecek

yapılaşma koşulu ve bu yapılaşma koşulu revizyon imar planı ile tutarsız görünmektedir.

Buna göre 37599 – 37600 imar adalarının kazandığı toplam daire sayısının 292.35 daire ve Yüklenici İnşaat Firmasının %50 anlaşması koşulunda da kazanılan daire sayısının 146.18 daire olduğu ve bu iki imar adasının kaydırılarak 37597 ada 1 parselde önerilen Konut + Ticaret Alanının toplam 292.35 daireyi 14 600.00 m^2'lik alanda E=2.00 ile karşıladığı ve bu alanda belirlenen E=2.00 oranındaki yapılaşma koşulu ile 705.4 kişi/hektar brüt yoğunluğun sağlandığı ve bu yoğunluğun da revizyon imar planında söz konusu iki imar adası için önerilen yoğunlukların 799.98 – 800 kişi/hektarın altında çıktığı görülmektedir (Çizelge 7.11).

Çizelge 7.11. 37599-37600 Adaların yap-sat metoduna göre ada/mülkiyet dağılımları.

DEĞERLER	**37599 İMAR ADASI**	**37600 İMAR ADASI**	**37599 + 37600 İMAR ADALARININ TOPLAMI**
TOPLAM ALAN (m^2)	8 512.00	9 760.00	18 272.00 m^2
TOPLAM DAİRE SAYISI Toplam İnş.Al. / 100 m^2=Daire	136.19	156.16	292.35 daire
YÜKLENİCİ İNŞAAT FİRMASININ %50 ANLAŞMASI KOŞULUNDA DAİRE SAYISI Top.Dai.Say. / 2	68.09	78.08	146.17 daire
HİİSE BAŞINA DÜŞECEK DAİRE Top.Alanı / Y.İ.F.%50An.Koş.Kaz. D.S.m^2/daire	125.01	125	125 m^2/daire
BELEDİYENİN KAZANDIĞI TOPLAM DAİRE SAYISI (Daire)	11.78	2.12	13.90 daire
YÜKLENİCİ İNŞAAT FİRMASININ %50 ANLAŞMASI KOŞULUNDA BELEDİYENİN KAAZANDIĞI DAİRE SAYISI Bel. Top.Dai.Say. / 2	5.89	1.06	6.95 daire
EL. HVG.OT. İŞL. KAZANDIĞI TOPLAM DAİRE SAYISI (Daire)	1.56	1.24	2.80 daire
YÜKLENİCİ İNŞAAT FİRMASININ %50 ANLAŞMASI KOŞULUNDA EL.HVG.OT.İŞL. KAZANDIĞI DAİRE SAYISI El.Hvg.Ot.İşl. Top.Dai.Say. / 2	0.78	0.62	1.40 daire
ŞAHISLARIN KAZANDIĞI TOPLAM DAİRE SAYISI (Daire)	122.84	152.79	275.63 daire
YÜKLENİCİ İNŞAAT FİRMASININ %50 ANLAŞMASI KOŞULUNDA ŞAHISLARIN KAZANDIĞI DAİRE SAYISI Şahısların Top.Dai.Say. / 2	61.42	76.39	137.81 daire

Bu doğrultuda etaplar halinde sürecek olan kentsel dönüşüm projesi kapsamında ilk etapta 37597 ada 1 parseldeki Belediye Hizmet Alanının Konut + Ticaret Alanına ayrılması ve 37599 – 37600 numaralı imar adalarının bu alana kaydırılarak hisselendirilmesi ve boşaltılan 37599 -37600 numaralı imar adalarının II. Etapta planlanacak alan olarak ayrılmasına ait plan değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği etüdünde; etaplar halinde sürecek olan Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında ilk etapta 37597 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanının Konut + Ticaret Alanına yakınlık kriteri doğrultusunda belirlenen 37598 – 37599 – 37600 numaralı üç imar adasının yukarıda belirtildiği gibi yoğunluk artışını beraberinde getirdiği bu nedenle 37599 – 37600 numaralı imar adaları olmak üzere toplam iki imar adasının bu alana kaydırılarak hisselendirilmesi planlama kararı olarak alınmıştır.

Toplam 20 696 m^2 yüzölçümlü bu alanın 14 600.00 m^2'si Konut + Ticaret Alanına ayrılmış ve söz konusu alanın Cebeci Asri Mezarlık Alanı ile bitişik olan kısmında iki ayrı kullanımın birbirinden ayrılması amacıyla PARK alanı olarak önerilmiştir.

Konut + Ticaret Alanında bu alana kaydırılarak hisselendirilecek olan 37599 – 37600 numaralı imar adalarının revizyon imar planında önerilen yapılaşma koşullarında planlama kararı olarak verilen hakları saklı tutulacağından kazandıkları 292.35 toplam daire sayısı ve revizyon imar planında getirilen 799 -98 – 800 kişi/hektar brüt yoğunluk E=2.00'de 292 toplam daire sayısı ve 705.4 kişi/hektar brüt yoğunluk değerleri ile karşılaştırılmıştır.

Yap-Sat metodu ile Yüklenici inşaat firmasının %50 anlaşacağı ve gerek yüklenici firmanın zarar etmeyeceği ve gerekse Mamak geneli için alt gelir gruplarının alım gücüyle orantılı olarak belirlenen her bir daire büyüklüğünün 100 m^2 olacağı kabul edilerek hesaplanan 292 toplam daire sayısının; yarısı yüklenici inşaat firmasına diğer yarısı 146'sı 37599 – 37600 numaralı imar adalarında yer alan hak sahiplerine (Şahıs: 137.81 daire, Belediye: 6.95 daire, El.Hvg.Ot.İşl.=1.40 daire)olmak üzere her 125.00 m^2 hisse üzerinden 1 daire olacak şekilde verilecektir.

Belediyenin aracı görevini üstlendiği bu projede zemin katlar emsale dahil edilmemiş ve bu katlar ticari büro tesisleri, ticaret merkezleri Basın-Yayın tesisleri, Sergi Satış tesisleri, Kültür Eğlence ve Dinlenme Tesisleri, Sağlık Tesisleri kullanımları yer almak şartıyla Mamak Belediyesi mülkiyetinde bırakılmıştır.

Ayrıca 37597 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanında önerilen Konut + Ticaret Alanına 37599 – 37600 numaralı imar adalarının kaydırılarak hisselendirilmesi sonucunda boşaltılan bu imar adaları ile Yüklenici İnşaat firmasının %50'den az bir oranla

anlaşması durumunda ortaya çıkacak fazla daireler projenin II. Etabında kullanılmak üzere saklı tutulacaktır.

Projenin uygulanabilmesinde 37597 ada 1 parselde önerilen Konut + Ticaret Alanına kaydırılarak hisselendirilecek olan 37599 – 37600 numaralı imar adalarında yer alan hak sahiplerinin noter tasdikli muvafakatname ile söz konusu projeye izin verdiklerinin belgelenmesi şartı getirilmiş ve planlanan alan içinde malikleri belli olmayan veya bulunamayan yerler olması ve muvafakatname vermeyenlerin toplamı tüm alanın %20'sini geçemeyecektir.

7.5 Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesine Ait Belediye Meclis Kararları

Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi revizyon imar planı kapsamında kalan 37597 ada 1 parsel sayılı Belediye Hizmet Alanının 37550 ada 1 parsele kaydırılarak 37597 ada 1 parselin Konut + Ticaret Alanı kullanımına ayrılması, etaplar halinde sürecek olan kentsel dönüşüm projesi kapsamında belirlenecek ilk etapta yer alan küçük hissedarların bu alanda hisselendirilmesi; bu yolla boşaltılan ve Belediye hissesinin yoğun olduğu diğer imar adalarında da benzer uygulamanın sürdürülerek çalışmanın etaplar halinde yapılmasına yönelik karar; Mamak Belediye Başkanlığı'nın 27.08.1999 tarih ve 110 sayılı kararı doğrultusunda Mamak Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır.

Proje alanında bulunan tüm ada parsellerin herhangi bir satış ve benzeri işlemin engellenebilmesi için Mamak Belediyesi tarafından ilgili tapu müdürlükleri ve birimlere bildirim yapılarak parseller üzerinde tapuya şerh düşme işlemi gerçekleştirilmiştir.

Mamak Belediye Başkanlığı'nın 27.08.1999 tarih ve 110 sayılı kararı doğrultusunda;

İlk etapta Yatıkmusluk revizyon imar planında E=0.30, Hmax=12.50 olarak önerilen ve tamamı Belediye adına kayıtlı 20 696.00 m^2 yüzölçümlü 37597 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanı, Belediye Meclisinin 26.12.1990 gün ve 434 sayılı kararı ile onaylanan Kartaltepe ıslah imar planında E=0.60 Hmax=6.50 olarak önerilen 37550 ada 1 parsel Belediye Bakım Onarım ve ServisHizmetleri alanı ile bu alanın güneydoğusunda Mamak Caddesi ile Ankara Çayı Kanalı arasında önerilen BHA + PARK alanına kaydırılması amaçlanan; ve Kartaltepe ıslah imar planında Belediye

Bakım Onarım ve Servis Hizmetleri Alanı olarak ayrılan 37550 ada 1 parselin bu alanın güneydoğusunda Mamak Caddesi ile Ankara Çayı Kanalı arasında yer alan BHA + PARK alanına doğru;

a) İlgili ıslah imar planı ile getirilen Mamak Caddesinden 10 metre; kanaldan 20 metre çekme mesafelerinin sıfırlandığı noktaya 5 metre kalacak şekilde;
b) İlgili ıslah imar planında herhangi bir yapılaşma koşulu belirtilmeyen bu iki ayrı BHA + PARK kullanımının birbirinden ayrılması amacıyla; genişletilen bir kullanım türü değiştirilmeden toplam 14 565.00 m^2'lik alanda 37597 ada 1 parsel ve 37550 ada 1 parsel belediye bakım onarım ve servis hizmetleri alanına kaydırılmasına ait plan değişikliği etüdü ile,

Diğer taraftan bu değişiklik doğrultusunda etaplar dahilinde sürecek olan kentsel dönüşüm projesi kapsamında ilk etapta boşaltılan 37597 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanının KONUT + TİCARET Alanına ayrılması kararı doğrultusunda hazırlanan ve etaplar halinde sürecek olan Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında ilk etapta 37597 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanında önerilen KONUT + TİCARET Alanına ait yapılaşma koşullarının belirlenmesinde bu alana taşınacak olan imar adalarının tespitinde;

a) İmara uygun yapılaşma taleplerinin olması,
b) Revizyon imar planları ile bu alanlarda önerilen yapılaşma koşullarının (E=2.00-2.50) yüksek tutulduğu ve bu nedenle taşınmaları halinde etaplar içerisinde önerilecek alanların yapılaşma koşullarını olabildiğince arttırdığı,

Nedenlerinden dolayı, Kentsel Servis Alanı; planlama kararı Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi kapsamı dışında tutan ve kaydırılarak 37597 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanında önerilen KONUT + TİCARET alanında hisselendirilmesi düşünülen ve revizyon imar planında konut alanlı olarak belirlenen imar adalarının tespitinde ilk aşama planlama kararı olarak alınan belediye mülkiyetinin;

- Gerek projenin uygulanabilirliği ve gerekse yapılaşma sürecine bir ivme kazandıracağı ve kentsel dönüşüm projesine vereceği artı avantajlara rağmen bu mülkiyet doğrultusunda belirlenen 37583 – 37586 numaralı imar adalarında yer alan hak sahipleri açısından bu projede revizyon imar planı ile verilen hakları her ne kadar

korunmasına rağmen mesafe olarak (taşınması düşünülen 37583 – 37586 adaları ile 37597 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanı arasındaki uzaklığın yaklaşık 750 metre olması) mekânsal değişikliği içerdiğinden projenin işlerliği açısından olumsuzluk yarattığı kabulünü içeren;

- Kaydırılarak 37597 ada 1 parsel Belediye Hizmet alanında önerilen KONUT + TİCARET alanında hisselendirilmesi düşünülen imar adalarının belirlenmesinde hak sahiplerinin mekânsal değişikliği en aza indirilecek olan ve bu alana en yakın mesafede yer alan imar adalarının tercihini ön plana çıkaran ve bu alana yakınlık kriteri doğrultusunda taşınacak imar adalarının belirlenmesini planlama kararı olarak kabul eden,
- Bu kabul doğrultusunda ya da etaplar halinde sürecek olan Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında ilk etapta 37597 ada 1 parsel KONUT + TİCARET alanına yakınlık kriteri doğrultusunda belirlenen 37598 – 37599 – 37600 numaralı üç imar adasının;
- 37597 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanında önerilen Konut + Ticaret alanına revizyon imar planında verilen hakları saklı kalmak şartıyla, kaydırılarak hisselendirilmesi halinde; bu alanda belirlenen E=2.65 oranındaki yapılaşma koşulunun 935.39 kişi/hektar brüt yoğunluğu beraberinde getirmesi ve bu yoğunluğun da revizyon imar planında önerilen yoğunlukların (799-800 kişi/hektar) üzerinde çıkması nedenlerinden dolayı bu alana hisselendirilecek ada sayısının (gerek parsel sayısının az ve toplam alanının diğer iki imar adasına oranla küçük olması ve gerekse Belediye hissesinin olmaması nedenlerinden dolayı 37598 imar adası planlamaya alınmamış) 37599 – 37600 numaralı imar adaları olmak üzere ikiye indirilmesini planlama kararı olarak alan,
- Toplam 20 696.00 m^2 yüzölçümlü bu alanın 14 600.00 m^2'lik alanında konut + ticaret alanı ve bu alanın Cebeci Asri Mezarlık Alanı ile bitişik olan kısmında iki ayrı kullanımın birbirinden ayrılması amacıyla geri kalan kısmında park alanını öneren,
- KONUT + TİCARET Alanında bu alana kaydırılarak hisselendirilecek olan 37599 – 37600 numaralı imar adalarının revizyon imar planında önerilen yapılaşma koşullarında planlama kararı olarak verilen hakları saklı tutulacağından kazandıkları 292.35 toplam daire sayısı ve revizyon imar planında getirilen 799-800 kişi/hektar brüt

yoğunluğu; E=2.00'de 292 toplam daire sayısı ve 705.4 kişi/hektar brüt yoğunluk değerleri ile karşılayan,

Ve kentsel mekânların uygulamaya dönük yapılaşma sürecinde MAMAK geneli için;

a) Kaçak yapılaşmanın oldukça yoğun olması bu nedenle önerilen ıslah imar planlarında bir parselde birden çok hissedarın olması,

b) Alt gelir gruplarının yaşadığı bu alanlarda birden çok hissedarın imarlı parsellerde imarlı bir yapı maliyetinin bu gelir gruplarınca karşılanmasında zorlukların yaşanması nedenlerinden dolayı, bu alanda en çok gözlemlenen uygulamanın Yap-Sat metodu ile çözümlendiği; kabulü doğrultusunda,

c) Yüklenici inşaat firmasının %50 ile anlaşacağı ve gerek yüklenici firmanın zarar etmeyeceği ve gerekse Mamak geneli için alt gelir gruplarının alım gücü ile orantılı olarak belirlenen her bir daire büyüklüğünün 100.00 m^2 olacağı ön kabulleri doğrultusunda,

- Hesaplanan 292 toplam daire sayısının yarısı yüklenici inşaat firmasına diğer yarısı (146'sı) 37599 – 37600 numaralı imar adalarında yer alan hak sahiplerine (şahıs=137.81; Belediye = 6.95, El.Hvg.Ot.İşl.=2 806) olmak üzere her 125.00 m^2 hisse üzerinden bir daire olacak şekilde verilmesini içeren,
- Belediye aracı görevini üstlendiği bu projede emsale dahil edilmeyen zemin katlarda, ticari büro tesisleri, ticaret merkezleri, basın yayın tesisleri, sergi satış tesisleri, kültür eğlence ve dinlenme tesisleri, sağlık tesisleri kullanımları yer almak koşuluyla Belediye mülkiyetinde bırakılmasını içeren,
- Ayrıca 37597 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanında önerilen KONUT + TİCARET Alanına 37597 – 37600 numaralı imar adalarının kaydırılarak hisselendirilmesi sonucunda, boşaltılan bu imar adaları ile yüklenici inşaat firmasının %50'den az bir oranla anlaşması durumunda, ortaya çıkacak fazla dairelerin projenin II. Etabında kullanılmak üzere saklı tutulacağı kararını içeren;

37597 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanının Konut + Ticaret Alanına ayrılması ve 37599 – 37600 numaralı imar adalarının bu alana kaydırılarak hisselendirilmesi ve boşaltılan 37599 – 37600 numaralı imar adalarının II. Etapta planlanacak alan olarak ayrılmasına ait plan değişikliği etüdü Mamak Belediyesi'nin 22.10.1999 tarihinde yapılan Belediye Meclisinde 176 numaralı karar sayısıyla onanmıştır.

Söz konusu karar doğrultusunda, 37597 ada 1 numaralı parsel Belediye Hizmet Alanının Konut + Ticaret alanına ayrılması ve 37599 – 37600 numaralı imar adalarının bu alana kaydırılarak hisselendirilmesi ve boşaltılan 37599 – 37600 numaralı imar adalarının II. Etapta planlanacak alan olarak ayrılmasına ait plan değişikliği Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca incelenmiş ve zemin katlar ticaret kullanımından konut kullanımına dönüştürülmek, Cebeci Asri Mezarlığı ile konut alanını birbirinden ayıracak yeşil alanların oluşturulması, 37550 ada 1 sayılı parsele kaydırılan BHA + PARK kullanımının emsali 0.80'den 0.60'a düşürülmek ve plan notları üzerinde bazı değişiklikler yapılmak suretiyle 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun'un 6-a/b maddesi uyarınca uygun görülmüş ve 18.01.2000 tarihinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planları Ankara Büyükşehir Belediyesi'nce onanmıştır.

Yatıkmusluk Bölgesinin kentsel dönüşüm proje alanı ilan edilmesine ilişkin karar 04.02.2000 tarih ve 23954 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Resmi Gazetede yayım tarihinden itibaren bir aylık askı süresi sonunda Mamak Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nce yapılan çalışmada planına uygun olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ve 2981sayılı kanunun 3290 sayılı kanunla değişik 10.maddesinin ve Ek 1 maddelerine göre hazırlanan parselasyon, dağıtım ve özet cetvelleri Mamak Belediyesinin 05.09.2000 tarih ve 1901 sayılı kararı ile Mamak Belediye Encümeni tarafından onaylanıp karara bağlanmıştır.

Yatıkmusluk Mahallesi, Ankara'nın en eski gecekondu dokusunu oluşturmaktadır. Bu alan 1960 yılından beri planlı alan olmasına rağmen hala gecekondu niteliğindeki sağlıksız yapıların düzenli konut alanlarına dönüşümü sağlanamamıştır.

Anılan toplam40 hektarlık alanın %27'si Belediye ve diğer kamu kurumlarının mülkiyetinden oluşmakta ve özel mülkiyetin de tapuları değişik parsellere hisselendirilmiş durumdadır. Bu durum, alanın gecekondular tarafından süratle işgal edilmesine neden olmuştur. Her ne kadar bazı işgalciler zaman içinde 2981, 3290 ve 3366 sayılı yasalardan yararlanıp hak sahibi olmuşlarsa da tahsis miktarından ve hisseli tapu miktarından daha fazla bir alanı işgal etmişlerdir.

Ayrıca, bu alanın 1960 yılından beri planlı olması, ancak günümüz koşullarına uygun ve modern yapılaşmaya geçememiş olmasından dolayı veraset yoluyla tapular el

değiştirmiş ve bu durum hak sahipliği sayısını katlayarak arttırmış ve buna bağlı olarak da hisse miktarları küçülmüştür.

Yukarıda bahsedilen sorunların çözüme kavuşturulması amacıyla mahallede "Kentsel Dönüşüm Projesi" adı altında başlatılan planlama çalışmaları etap etap sürdürülmekte olup projenin uygulanmasına hız verebilmek ve günümüz koşullarının doğurduğu yeni sorunları giderebilmek amacıyla alternatif çözüm yolları üretmek kaçınılmaz olmuştur.

1580 sayılı Belediye Kanununa sonradan eklenen "*Belediye Meclisleri lüzum ve ihtiyaç gördükleri takdirde Belediye Meskenleri yapmak ve bu meskenleri belde sakinlerine kiraya vermek veya satmak işlerini mecburi hizmetleri arasına koyabilirler.*" denilmektedir.

Yine 1580 sayılı Belediye Kanunun 15inci maddesinin 68inci fıkrasına göre, "*Ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak icar etmek, belediyenin inkişaf ve tevessüle müsait mahallelerinde arazi alarak yeni plana göre tanzim etmek ve yeniden inşaat yapmak isteyenlere satarak ihtikara mani olmak*" belediyelerin yapmakla zorunlu oldukları görevleri arasında yer almaktadır.

Bu nedenle; bu bölgenin Kentsel Dönüşüm Projesinin gerçekleştirilebilmesi için birim oluşturmaya, işleri almaya, devretmeye, yeni imar haklarının kullanılmasına, bu alanda Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nce süresi içinde kamulaştırma yapılmaması halinde Mamak Belediyesi'nce yapılmasına vb. işlerin yürütülmesinde Belediye Meclisi tarafından Başkanlık Makamına her türlü yetkinin verilmesi ve bununla beraber hazırlanan plan örneğinde Yatıkmusluk Mahallesi'ndeki bölgenin "Ucuz Konut Alanı" olarak ilan edilmesine ilişkin teklif, Mamak Belediyesi'nin 04.05.2001 tarih ve 145 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilmiştir. Bahse konu karar Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 25.06.2001 tarihinde incelenerek onaylanmıştır.

7.6 Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi I.Etap Kamulaştırma ve İnşaat Çalışmaları

Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi I.Etap çalışmaları kapsamında imar adası bölgesinde bulunan 37597 Ada 1 Parsel çevresinde bulunan yaklaşık 12 adet gecekondunun kamulaştırma çalışmalarına 2000-2002 yılları itibariyle başlanılmıştır.

Bölgede bulunan gecekondu maliklerine ilişkin; 300.00 m^2 arsası olana 1 adet daire oranı verilmiştir. Buna göre fazla ya da az arsası olanlar borçlanma yöntemiyle hak sahibi olabileceği kadar bağımsız bölümü satın almakta serbesttir. Yeni yapılardan ev almak istemeyen maliklerin ise taşınmazları 2 500 – 5 000 TL. arasında kamulaştırılmıştır. İnşaat yapımına 2002 yılı itibari ile başlanılmış olup, 2005 yılında tamamlanmıştır. 1inci Etap Proje kapsamında toplam 288 konut yapılmış olup, Mamak Belediyesi ile yapılan protokol gereği toplam konut sayısının %50'si olan 144 adet konut Mamak Belediyesi'ne verilmiştir.

Mamak Belediyesi, 144 adet konutu tahsis sahiplerine, taşınmazı kamulaştırma işlemine tabii tutulan hak sahiplerine vermekle birlikte diğer konutların satışını gerçekleştirmiştir. Mamak Belediyesi, söz konusu konutların satışını gelir kaydı yapmıştır. Toplam konutun diğer yarısı olan 144 konutun ise proje yüklenicisi inşaat şirketi tarafından satışı gerçekleşmiştir.

7.7 Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi 2.Etap Çalışmaları

Mamak Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesine ilişkin 2.Etap çalışmaları kapsamında Mamak Belediyesi ve TOKİ arasında kentsel yenileme (Gecekondu Dönüşüm) projesine ilişkin protokol hazırlanmış ve 25 Kasım 2004 tarihinde Taraflarca imzalanmıştır.

Söz konusu protokolün amacı; Mamak Belediyesi sınırları içerisindeki yoğun düzensiz yapılaşmaya sahip Yatıkmusluk Mahallesi 2. Etap proje alanında yaşayan gecekondu ve yapı sahiplerine konut yapımı amacıyla Belediye ve TOKİ arasında yapılan işbirliği ile gecekondu alanlarının tasfiye edilerek çağdaş standartlarda bir kentsel dönüşüm çalışması uygulamaktır. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2. Etap çalışma alanı, 37599 Ada ve 37600 Adadan oluşmakta olup, toplam 18 272.00 m^2'lik alanı kapsamaktadır.

Yatıkmusluk Mahallesi'nde yapılacak Kentsel Yenileme Projesi'nin öncelikle 2. Etap Uygulama Alanı olan 37599 Ada ve 37600 Ada sınırları dâhilinde yaşayan ve tapu sahibi olan veya olmayan çoğu dar gelirli ve her türlü sosyal güvenceden yoksun olan vatandaşların, gerek istimlak edilmesi suretiyle alacakları kamulaştırma bedelleri ile başka bir yerde barınmak için konut almaları mümkün olmayacağından; gerekse kaçak

yapılarda ikamet eden vatandaşların yasal konumu gereği doğabilecek problemleri engellemek amacıyla, Yatıkmusluk Mahallesi 2.Etap Alanı dâhilindeki taşınmazlar üzerinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 5162 sayılı kanun ve ilgili kanunlar çerçevesinde TOKİ tarafından konut yapılacaktır.

2. Etap kapsamında yer alan ada parseller üzerinde yaşayan ve protokol kapsamında belirlenen hak sahiplerine yapılacak konut inşaatları, hak sahiplerinin ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte TOKİ tarafından projelendirilecek ve inşa edilecektir.

2.Etap kapsamındaki proje alanı içerisinde yapılacak tüm konutların projelendirilmesi, ihalesi, yapım şekli, mahal listeleri TOKİ tarafından belirlenecektir. Ayrıca protokol kapsamında 2.Etapta yapılacak konutlara ilişkin proje veya imalat değişikliği ile malzeme onayları TOKİ tarafından yapılacaktır. Ayrıca bu alanda yapılacak konutların satışına ilişkin usul ve esaslar ile konut satış koşullarını ve fiyatlarını belirleme yetkisi TOKİ'ye verilmiştir.

Mamak Belediyesi, TOKİ tarafından yaptırılan konutlardan faydalanmak isteyen ve muvafakat veren hak sahiplerine ait taşınmazların tapuları TOKİ'ye devredilecektir. Hak sahiplerine ait bina ve arsa değerlerini tespit etmek üzere TOKİ'den 1 (bir) ve Mamak Belediyesi'nden 2 (iki) kişiden oluşacak bir Komisyon teşekkül ettirilecektir. Söz konusu Komisyon tarafından takdir edilecek değerler, TOKİ'nin konut inşaat maliyet oranları dikkate alınarak belirlenecek konut satış bedelinden düşülecek ve Muvafakat veren hak sahipleri konut maliyetleri çıkarılıp TOKİ'nin belirleyeceği satış fiyatları üzerinden borçlanma yolu ile konut edinebileceklerdir.

2. Etap Alanında yaşayan ve hak sahibi olarak belirlenen kişilerin TOKİ tarafından 2.Etap alanında yaptırılacak olan konutlar yerine, Komisyonca takdir edilen bedelin taraflarına ödenmesini talep etmesi durumunda, söz konusu bedeller Mamak Belediyesi tarafından ödenecektir.

Anlaşma sağlanamayan durumlarda, 2.Etap alanında şahıs mülkiyetinde bulunan yerlerin kamulaştırma işlemleri ile proje alanındaki gecekondu hak sahipleri ile ilgili işlemler 5162 sayılı Kanun kapsamında TOKİ tarafından yürütülecektir. 2.Etap Alanında yapılacak konutlardan hak sahiplerine yararlandırılacak olanların tespitinden sonra arta kalan tüm konutların tasarruf hakkı TOKİ'ye aittir.

2.Etap Alanına yerleştirilecek hak sahiplerinin tespiti, tapudaki tahsislerin kaldırılması ve hak sahiplerine verilecek olan konutların teslimi Mamak Belediyesi tarafından yapılacaktır. Ancak hak sahiplerinin belirlenebilmesi için gerekli kriterler ve hak sahiplerinden istenecek bilgi, belge ve dokümanlar TOKİ ve Mamak Belediyesi tarafından belirlenecektir.

Mamak Belediyesi, 2.Etap proje alanında ikamet eden ve tapu sahibi olan vatandaşlardan mülkiyetlerinde bulunan bina, arsa ve eklentileri, alanda yapılacak konutlardan borçlandırma yoluyla edinmek üzere veya Komisyonca takdir edilecek bedelinin kendilerine ödenmesi suretiyle Mamak Belediyesi'ne devredeceklerine dair Muvafakat name alacaktır.

TOKİ tarafından 2.Etap alanına inşa edilecek konutlar tamamlanıncaya kadar, borçlanarak bu konutlardan faydalanmak isteyen hak sahiplerinin geçici iskânından Mamak Belediyesi sorumludur. Ancak Mamak Belediyesi'nin geçici iskânı sağlayabilmesi amacıyla kredi talep etmesi halinde, TOKİ'nin finansman olanaklarına göre TOKİ tarafından Mamak Belediyesi'ne kredi kullandırılabilir. Kullandırılacak kredinin usul ve esasları TOKİ tarafından belirlenecektir.

2.Etap Alanına yerleştirilecek hak sahipleri dışında başka kişi veya kurum/kuruluşa teslim ve/veya tahsis işlemi yapılamaz. Mamak Belediyesi'nin hak sahipleri dışında kişilere yapacağı teslim işlemi TOKİ'yi bağlamayacaktır. Bu tür teslim işlemlerinin iptali ile konutu tahliye etmeye TOKİ daima yetkili kılınmıştır. Ayrıca Mamak Belediyesi, bu nedenle doğabilecek TOKİ zararlarını tazmin etmekle yükümlü kılınmıştır.

2.Etap Proje Alanı içerisinde yer alan tüm gecekondu ve binaların tasfiyesi, yıkımı ve molozların temizlenme işi Mamak Belediyesi tarafından yapılacaktır. Alan boş olarak TOKİ'ye devredilecektir. Belediye hakkında muvafakat verilerek mülkiyeti TOKİ'ye devredilen taşınmazların, üzerinde TOKİ tarafından uygulama yapılıncaya kadar geçebilecek zaman zarfında her türlü işgal ve TOKİ'nin rızası dışındaki kullanımlara karşı kontrolü Mamak Belediyesi yapacaktır.

Belediyenin TOKİ ile protokol imzalamasına müteakip, Yatıkmusluk Mahallesi 2.Etap Kentsel Yenileme Projesi uygulaması yapılacak toplam 18 272.00 m^2

yüzölçümlü alandan mülkiyeti Mamak Belediyesi'ne ait olan toplam 755.00 m^2 yüzölçümlü taşınmazın mülkiyetini, TOKİ ile müşterek oluşturulacak Komisyonca tespit edilen bedel üzerinden ve söz konusu alanın temizlenmesinden sonra, aynı bölgede çağdaş bir kentsel yerleşimin yapılması için, Mamak Belediyesi tarafından TOKİ'ye devredilecektir. Taşınmazın devrinden doğan tapu harçları taraflarca ortak karşılanacaktır.

Yukarıda belirtilen şartlar ve 2.Etap Alanında bulunan taşınmazların mülkiyetinin tamamının TOKİ'ye devrinden sonra, TOKİ anılan bölge içerisinde konut inşaat uygulamasına başlar.

Mamak Belediyesi, 2.Etap Alan mülkiyetini protokol kapsamında TOKİ'ye devrettikten sonra Yatıkmusluk Mahallesi'nde yapılacak tüm alana ve 2.Etap uygulama alanındaki taşınmazlar üzerinde gerektiğinde TOKİ tarafından talep edilecek imar planı tadilatı, proje ve yerleşim planı tadilatı, imar uygulaması, ifraz ve tevhid işlemleri Mamak Belediyesi tarafından yerine getirilecek ve bu işlemler için TOKİ'den herhangi bir ücret talep edilmeyecektir. Söz konusu tüm alana ait jeolojik ve jeoteknik zemin etütleri Mamak Belediyesi tarafından yaptırılacaktır.

Yatıkmusluk Mahallesi'ndeki tüm alanın öncelikli ve kalan teknik altyapı projelendirme ve inşaat işleri (atık su, kanalizasyon, gerektiğinde arıtma tesisi dâhil, yağmursuyu, içme suyu, elektrik, telefon, yol, vb.) Mamak Belediyesi'nin sorumluluğundadır. Mamak Belediyesi, 2.Etap Kentsel Yenileme Projesi Alanı dâhilinde TOKİ tarafından yapılacak konut inşaatlarının ve ada içi altyapının tamamlanmasına kadar, ada dışı altyapı inşaatlarını eş zamanlı bitirmek zorundadır.

Bütün bunları takiben, Mamak Belediyesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ arasında 06 Haziran 2006 tarihinde Ek Protokol düzenlenmiştir. İmzalanan Ek Protokole göre;

- 37599 ve 37600 numaralı adalardan oluşan 2.Etap proje alanının yüzölçümü 17 299.00 m^2 olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.
- 2.Etap Proje Alanına ait Değer Tespiti ve Hak sahipliliğine ilişkin Protokol sınırları içerisinde bulunan hak sahiplerinden anlaşma sağlananlar ve anlaşma sağlanamayanlar belirlenmiş olup; Kıymet Takdir Raporu, Komisyon tarafından

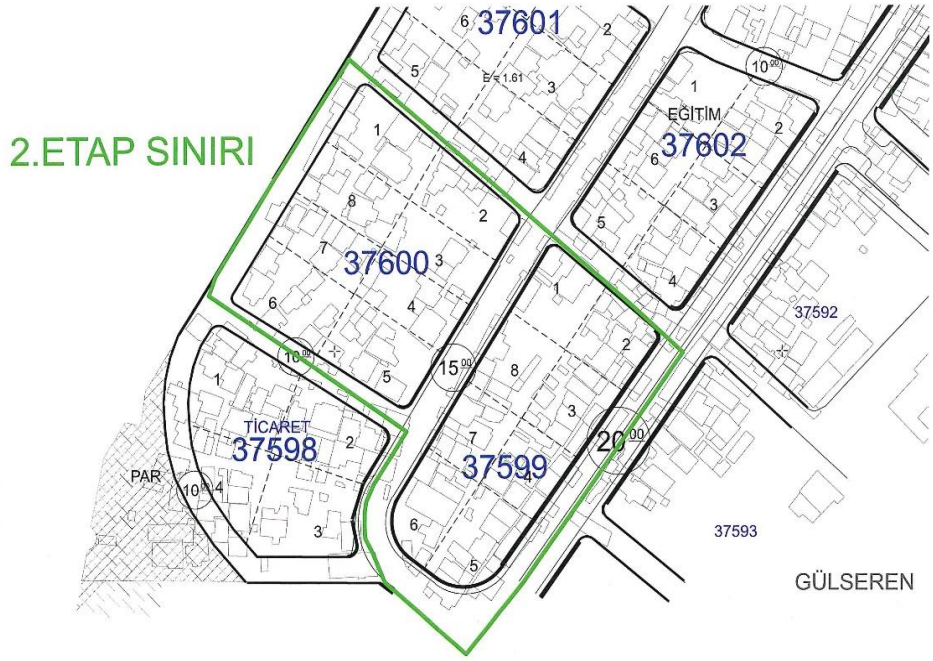
onaylanmıştır. Buna göre anlaşma sağlanamayan şahısların mülkiyetlerinde bulunan taşınmazların kamulaştırma işlemleri ilgili yasal mevzuat çerçevesinde TOKİ tarafından yürütülecek, anlaşma sağlanan hak sahipleri içerisinde 2.Etap Alanında yaptırılacak konutlar yerine takdir edilen bedellerin kendilerine ödenmesini talep edenlerin ödemeleri de TOKİ tarafından yapılacaktır.

- Ek Protokol yapılıncaya kadar geçen süre zarfında Komisyon tarafından onaylanmış Kıymet Takdir Raporuna göre yapılan bedel ödemeleri için TOKİ ve Mamak Belediyesi arasında imzalanacak Mutabakat ile mahsuplaşma yapılacaktır.
- Ana Protokolde belirtilen "TOKİ tarafından 2.Etap Alanına inşa edilecek konutlar tamamlanıncaya kadar, borçlanarak bu konutlardan faydalanmak isteyen hak sahiplerinin geçici iskânından Mamak Belediyesi sorumludur. Ancak Mamak Belediyesi'nin geçici iskânı sağlayabilmesi amacıyla kredi talep etmesi halinde, TOKİ'nin finansman olanaklarına göre TOKİ tarafından Mamak Belediyesi'ne kredi kullandırılabilir." Hükmünü içeren maddesi "TOKİ tarafından 2.Etap Proje Alanına inşa edilecek konutlar tamamlanıncaya kadar, borçlanarak bu konutlardan faydalanmak isteyen hak sahiplerinin geçici iskânından Mamak Belediyesi sorumludur." İbaresi olarak değiştirilmiştir.
- Yatıkmusluk 2.Etap Kentsel Yenileme Projesi uygulaması yapılacak toplam 18 272.00 m2 yüzölçümlü alandan mülkiyeti Mamak Belediyesi'ne ait toplam 755.00 m^2 yüzölçümlü taşınmazların mülkiyetini, TOKİ ile müşterek oluşturulacak Komisyonca tespit edilen bedel üzerinden ve Alanın temizlenmesinden sonra, aynı bölgede çağdaş bir kentsel yerleşimin yapılması için, Mamak Belediyesi tarafından TOKİ'ye devredilecektir. Taşınmazın devrinden doğacak tapu masrafları taraflarca karşılanacaktır." Hükmü yerine; "Mamak Belediyesi, 2981 sayılı İmar Affı Yasası doğrultusunda hak sahiplerine devir işlemleri yapıldıktan sonra kalan veya imar uygulaması sonucu doğabilecek mülkiyeti kendilerine ait olan tüm taşınmazları TOKİ'ye 1 TL. (Bir Türk Lirası) iz bedel karşılığında devredecektir." olarak değiştirilmiştir.
- 2.Etap proje alanında bulunan taşınmazların mülkiyetinin tamamının TOKİ'ye devrinden sonra, TOKİ anılan bölge içerisinde konut inşaat uygulamasına başlar." hükmü yerine "2.Etap Alanında bulunan taşınmazların üzerinde yer alan enkazların temizlenmesinden ve alanın boşaltılmasından sonra Alanlar üzerinde konut inşaat uygulamasına başlanabilir." olarak değiştirilmiştir.

7.7.1 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap sınır belirleme

Mamak Belediyesi'nin Kentsel Yenileme Proje Alanı olarak ilan ettiği Yatıkmusluk Mahallesi'nde 2.Etap çalışmaları kapsamında; kentsel yenileme (Gecekondu Dönüşüm) projesine ilişkin protokol hazırlanmış olup 25 Kasım 2004 tarihinde Mamak Belediyesi ve TOKİ tarafından imzalanmıştır.

İmzalanan protokolü takiben sınır belirleme çalışmalarına başlanılmıştır. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2. Etap kentsel yenileme alan sınırı 37599 Ada ve 37600 Adadan oluşmakta olup, toplam 18 272.00 m^2'lik alanı kapsamaktadır (Şekil 7.3).



Şekil 7.3. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2. etap sınırı.

7.7.2 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap hak sahiplerinin tespiti

Mamak Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi 2.Etabında bulunan mülkiyet sahipleri, mülkiyet harici ayni hak sahipleri, işgalci durumunda bulunanlar, tapu tahsis belgesi olanlar, gecekondusu bulunanlar ve herhangi bir yapıya zilyet sıfatıyla sahip olanların tespit ve değerlendirmesi TOKİ tarafından tespit edilmiştir (Çizelge 7.12).

Çizelge 7.12. 37599-37600 Adaların hak sahibi tespitleri.

SIRA NO	KÖYÜ VEYA MAH.	ADA NO	PARSEL NO	CİNSİ	MALİĞİNİN			
					ADI SOYADI	BABA ADI	HİSSESİ	ALANI (m^2)
1	YATIKMUSLUK	37599	1	ARSA		HÜSEYİN	14 967/181 200	812.00
2	YATIKMUSLUK	37598	1	ARSA			12 849/138 400	1 384.00
3	YATIKMUSLUK	37598	1	ARSA		İBRAHİM	21 321/171 800	1 718.00
4	YATIKMUSLUK	37600	1	ARSA		SEFER	25/859	1 718.00
5	YATIKMUSLUK	37600	1	ARSA		MUHLİS	25/692	1 384.00
6	YATIKMUSLUK	37599	1	ARSA		MUSTAFA	13 987/138 400	1 384.00
7	YATIKMUSLUK	37598	1	ARSA		MÜKREMİN	12 339/171 800	1 718.00
8	YATIKMUSLUK	37599	1	ARSA		ŞIHMEHMET	275/101 300	1 013.00
9	YATIKMUSLUK	37600	1	ARSA		Ö. FARUK	6 357/859 000	1 718.00
10	YATIKMUSLUK	37600	1	ARSA		MUHLİS	25/692	1 384.00
11	YATIKMUSLUK	37600	1	ARSA		KAMİL	2 535/181 200	1 812.00
12	YATIKMUSLUK	37600	1	ARSA		ALAY	299/28 996	1 812.00
13	YATIKMUSLUK	37598	1	ARSA		YUSUF	29/13 840	1 384.00
14	YATIKMUSLUK	37598	1	ARSA		ALAY	299/28 995	1 812.00
15	YATIKMUSLUK	37599	1	ARSA		MEHMET	14 138/138 400	1 384.00
16	YATIKMUSLUK	37599	1	ARSA		MEHMET	6 357/859 000	1 718.00
17	YATIKMUSLUK	37599	1	ARSA		ÜLKÜ	2 119/171 800	1 718.00
18	YATIKMUSLUK	37599	1	ARSA		İSMAİL	6 874/138 400	1 384.00
19	YATIKMUSLUK	37599	1	ARSA		MUSTAFA	5 109/69 200	1 384.00
20	YATIKMUSLUK	37600	1	ARSA		ALAY	299/28 993	1 812.00
21	YATIKMUSLUK	37600	1	ARSA		H. HÜSEYİN	6 357/859 000	1 718.00
22	YATIKMUSLUK	37600	1	ARSA		İSMAİL	299/28 992	1 812.00
23	YATIKMUSLUK	37600	1	ARSA		HÜSEYİN	13 987/138 400	1 384.00
24	YATIKMUSLUK	37600	1	ARSA		İBRAHİM	6 539/181 200	1 812.00
25	YATIKMUSLUK	37600	1	ARSA		H. HÜSEYİN	6 357/859 000	1 718.00
26	YATIKMUSLUK	37598	1	ARSA		ALAY	299/28 992	1 812.00
27	YATIKMUSLUK	37598	1	ARSA		ALAY	299/28 997	1 812.00
28	YATIKMUSLUK	37598	1	ARSA		MEHMET	1 179/17 300	1 384.00
29	YATIKMUSLUK	37599	1	ARSA		İBRAHİM	6 243/171 800	1 718.00
30	YATIKMUSLUK	37599	1	ARSA		MÜKREMİN	12 842/171 800	1 718.00
31	YATIKMUSLUK	37599	1	ARSA		HASAN	13 607/171 800	1 718.00
32	YATIKMUSLUK	37599	1	ARSA		MEVLÜT	299/28 992	1 812.00
33	YATIKMUSLUK	37598	1	ARSA		MUSTAFA	839/17 180	1 718.00
34	YATIKMUSLUK	37598	1	ARSA		ALİ	10 459/138 400	1 384.00
35	YATIKMUSLUK	37598	1	ARSA		AHMET	13 497/181 200	1 812.00
36	YATIKMUSLUK	37598	1	ARSA		AHMET	5 744/101 300	1 013.00
37	YATIKMUSLUK	37598	1	ARSA		H. HÜSEYİN	27 366/101 300	1 013.00
38	YATIKMUSLUK	37598	1	ARSA		ÖMER	4 023/34 600	1 384.00
39	YATIKMUSLUK	37600	1	ARSA		ÖMER	21 667/171 800	1 718.00
40	YATIKMUSLUK	37600	1	ARSA		OSMAN	19 638/181 200	1 812.00
41	YATIKMUSLUK	37600	1	ARSA		İSMAİL	299/28 994	1 812.00
42	YATIKMUSLUK	37600	1	ARSA		HÜSEYİN	7 069/69 200	1 384.00

7.7.3 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap plan proje çalışmaları

Hak sahiplerinin belirlenmesini takiben TOKİ tarafından planlama ve projelendirme çalışmalarına başlanır. Hazırlanan proje avan proje niteliğinde olup, proje onayı tapuların tamamının TOKİ'ye devrinden sonran onaylanmaktadır.

Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi 2.Etap projelendirme çalışmaları kapsamında 37599 Numaralı Ada üzerine Zemin Kat + 10 Normal Kattan oluşacak 3 adet blok ve her bir blokta 44 adet daire olmak üzere toplam 132 adet konut yapılmak üzere planlanmıştır.

2.Etap Proje Alanı içerisinde yer alan diğer konut alanı 37600 Numaralı Ada üzerinde ise, Bodrum Kat + Zemin Kat + 10 Normal Kattan oluşan 2 adet B2 Tip Blok ile Bodrum Kat + Zemin Kat + 10 Normal Kattan oluşan 2 adet C2 Tip Blok olmak üzere toplam 4 adet bloktan oluşmaktadır. Her bir blok tipinde 44 adet konut planlanmış olup, 37600 Ada üzerinde toplam 176 adet konut yapılmak üzere planlanmıştır (Şekil 7.4).



Şekil 7.4. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2. etap plan-projelendirme çalışmaları.

7.7.4 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap hak sahipleriyle görüşmeler ve muvafakat çalışmaları

TOKİ ile Mamak Belediyesi arasında imzalanan protokoller ile başlatılan Ankara Mamak Yatıkmusluk (Altınevler) Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Yenileme Projesi kapsamında, öncelikle hak sahiplerinin ve bu hak sahiplerine ait taşınmazların (arsa, yapı, müştemilat, ağaç, vb.) tespiti ve değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Değerlemede arsa rayiç bedeli ile yapı bedellerinin toplamı dikkate alınmıştır. Hak sahipleri ile uzlaşma görüşmelerinde TOKİ'ce üretilecek konutlar karşılığı veya nakit karşılığı anlaşmaya gidilmiştir.

Hazırlanan protokol kapsamında "25/11/2004 tarihli Protokolün 5 inci ve 6 ıncı maddelerinde ifade edilen 2. Etap Alanının Değer Tespiti ve Hak Sahipliliği süreci tamamlanmış olup, Protokol sınırları içerisinde bulunan hak sahiplerinden anlaşma sağlananlar ve anlaşma sağlanamayanlar belirlenmiştir. Komisyon tarafından

onaylanmış Ek Protokol ile 25/11/2004 tarihli Protokol ve Kıymet Takdir Raporu uyarınca anlaşma sağlanamayan şahısların mülkiyetlerinde bulunan taşınmazların kamulaştırma işlemleri ilgili yasal mevzuat çerçevesinde TOKİ'ce yürütülmüştür. Anlaşma sağlanan hak sahipleri içerisinde 2. Etap Alanında yaptırılacak konutlar yerine, takdir edilen bedellerin kendilerine ödenmesini talep edenlerin ödemeleri de TOKİ tarafından yapılmıştır.

Bu kapsamda 2.Etap proje alanında bulunan tapulu ve tapu tahsis belgeli, anlaşan ve anlaşma sağlamayan kişi sayıları Çizelge 7.13'te yer almaktadır.

Çizelge 7.13. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap anlaşma tablosu.

	Tapulu				**Tapu Tahsis / Tapusuz**			
	Anlaşan		**Anlaşmayan**		**Anlaşan**		**Anlaşmayan**	
Ada No	**Kişi**	**Tutar**	**Kişi**	**Tutar**	**Kişi**	**Tutar**	**Kişi**	**Tutar**
37599	57	1 070 596.63	12	1 326 046.56	5	4 313.12	5	4 608.58
37600	24	1 070 123.70	31	1 433 228.31	1	694.84	6	6 484.00
	81	2 140 720.33	43	2 759 274.87	6	5 007.96	11	11 092.58

Bununla birlikte kamulaştırma işlemlerine başlanılmadan önce anlaşma sağlanan toplam 12 kişiye TOKİ tarafından toplam 455 914.50 TL. ödeme yapılmıştır.

Anlaşma sağlamayan 54 kişi için 07 Haziran 2006 tarihinde Başbakanlık Makamından istimlak kararı alınıp işlemlere devam edilmiştir.

Anlaşma sağlayanlara paraları ödenmiş olup, anlaşma sağlanamayanlar için de dava süreci sürmüştür. Dava sürecinde TOKİ'nin birim metrekare arsa bedeli olarak belirlenmiş olduğu 280.00 TL'yi, mahkeme düşük bulmuş ve birim metrekare arsa değerini 450.00 TL üzerinden belirlemiştir.

7.7.5 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap hak sahiplerine yapılan ödemeler

Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında maliklerle yapılan görüşmeler ve muvafakat çalışmaları kapsamında, maliklerin arsa, bina, müştemilatlar ve varsa parsel üzerinde bulunan ağaçlarına yönelik değer tespit çalışmaları yapılmıştır. Hazırlanan değer tespit raporlarına göre birim fiyatlar baz alınarak arsa sahiplerine ödenmesi gereken bedellere ilişkin ödeme tabloları Ek-B'de gösterildiği şekilde oluşturulmuştur.

Buna göre arsa sahibi maliklere 450.00 TL. üzerinden, tapu tahsis belgesine sahip maliklere ise 240.00 TL. üzerinden ödemeler yapılmıştır.

Buna ek olarak proje alanı üzerinde bulunan binaların birim metrekare yapı yaklaşık maliyetlerine göre bina değeri hesaplamaları yapılmış, binanın yıpranma payları belirlenmiş, yapı yaklaşık maliyetlerine göre hesaplanan bina bedelinden amortisman oranları düşülerek bina için ödenecek olan net bedeller belirlenmiştir. Binayı çevreleyen duvar, çit vb. gibi etmenler varsa bunlar da ayrıca bina bedeline ilave edilmiştir.

Binaya ait herhangi bir müştemilat var ise bunlar için de yapının cinsine göre birim metrekare değeri belirlenmiş ve hesaplanan eskime payı düşülerek müştemilatın değeri hesaplanmıştır.

Anlaşmaya varılan parsel üzerinde herhangi bir ağaç bulunması halinde, ağaç bedelleri de ödenen net tutara ilave edilmiştir. Ağaçlara ait ödenen bedeller, uzman ekiplerce belirlenmiş ve bu bedellere vatandaşlarla yapılan pazarlık süreçleri de eklenmiştir. Bu sebeple ağacın yaşı, cinsi vb. sebeplerle ödenen bedeller değişiklik göstermektedir.

Tüm bu unsurlar göz önünde bulunarak Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi 2.Etap Proje Alanı'nda bulunan hak sahiplerine aşağıdaki ödemeler gerçekleştirilmiştir. Buna istinaden tapulu veya tapu tahsis belgesi olan hak sahipleriyle muvafakatnameler imzalanmıştır. Muvafakatname imzalamamış hak sahiplerinin taşınmazlarına yönelik kamulaştırma yapılır.

Gerekli işlemler ve kamulaştırmalar yapıldıktan sonra gecekondu yıkımlarına başlanılmış ve arazi proje yapmaya müsait, gecekondulardan arındırılmış yapı adası haline getirilmiştir (Şekil 7.5).



Şekil 7.5. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2. etap yıkım öncesi görünüm.

7.7.6 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap tapu devir işlemleri

Hak sahiplerine ödemeler yapılıp, muvafakatlar alındıktan sonra, tapuların TOKİ adına devir işlemi gerçekleştirilmiştir. Devir işlemlerine müteakip TOKİ, 2.Etapta uygulayacak olacağı proje kapsamında kendi planlarını hazırlatıp onaylattırır. Tapu devri gerçekleşmeyen taşınmazlar için gerekli kamulaştırmalar yapılır. Plan ve projeler netlik kazandıktan sonra projenin hayata geçirilmesine yönelik ihaleye çıkılır.

7.7.7 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap ihale işlemleri

TOKİ, Yatıkmusluk 2.Etap Konut Projesinin hayata geçirilmesi kapsamında 37599 ada üzerinde yapılacak konutların inşaat yapım işi ile ilgili 08 Kasım 2006 tarihinde ihalesini yapmıştır. 37599 ada üzerinde yapılacak konutlar 2.Etap Kentsel Dönüşüm Projesinin 1.Fazını oluşturmakta ve toplam 132 konutun yapım işini içine almaktadır. Bahse konu işin yükleniciliğini 04 Ocak 2007 tarihinde imzalanan sözleşme ile yüklenici firma üstlenmiştir. 37599 Ada üzerinde 132 konut olarak hayata geçirilen proje 30 Aralık 2007 tarihinde tamamlanmıştır.

Projenin 2.Fazı ise 37600 numaralı ada üzerinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu 37600 Ada üzerinde toplam 176 adet konutun yapımına ilişkin ihale TOKİ tarafından

23 Mayıs 2007 yılında yapılmıştır. Bahse konu işin yükleniciliğini 02 Temmuz 2007 tarihinde imzalanan sözleşme ile yüklenici firma üstlenmiştir. 37600 Ada üzerinde 176 konut olarak hayata geçirilen proje 27 Eylül 2008 tarihinde tamamlanmıştır.

Böylelikle 308 adet konutun tamamı Ekim başı itibari ile oturuma hazır hale gelmiştir. Oturuma hazır hale gelen konutlar ile ilgili olarak TOKİ tarafından yapılan kura çekimi sonucu kime hangi bloktan, kaçıncı kattan, hangi cepheden, kaç numaralı dairenin verileceği belirlenmiş ve hak sahipleri dairelerine yerleştirilmiştir (Şekil 7.6).



Şekil 7.6. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2. etap projesinin tamamlanmış hali.

7.8 Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi 3.Etap Çalışmaları

12.05.2004 Tarih ve 25460 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5162 sayılı Kanun'un Toplu Konut Kanunu'na eklenen Ek Madde 6'da; *"Toplu Konut İdaresi Başkanlığı gecekondu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondu dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzeltmeleri yapabilir. Bu amaçla gecekondu bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.02.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında*

Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından tespit edilir ve Toplu Konut İdaresi de bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların susul ve esaslarını belirlemede Toplu Konut İdaresi Başkanlığı yetkilidir." ifadesi yer almaktadır.

Aynı zamanda hükümetlerin Acil Eylem Planı Sosyal Politikalar başlığı altında yer alan Konut Seferberliği faaliyetleri ile dar gelirli vatandaşların konut sahibi olabilmeleri hedeflenmiş ve bu kapsamda Toplu Konut İdaresi Başkanlığına görev verilmiştir.

Bu çerçevede Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Mamak Belediye Başkanlığı işbirliği içerisinde hayata geçireceği Ankara Yatıkmusluk Mahallesi 3.Etap Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi geliştirilmiştir. Buna bağlı olarak da Ankara Yatıkmusluk Mahallesi 3.Etap Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesine ilişkin Mamak Belediye Başkanlığı ile 07 Aralık 2006 tarihinde Protokol imzalanmıştır.

Yatıkmusluk Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi'nin3.Etabı olan uygulama alanı; 37601 – 37602 – 37603 – 37604 – 37605 – 37606 – 37607 – 37580 – 37581 – 37582 – 37583 – 37586 numaralı adalardan oluşan toplam 175 250.00 m^2 yüzölçümüne sahip alanı kapsamaktadır.

Protokolün konusu, Ankara ili, Mamak Belediyesi sınırları içinde bulunan ve hali hazırda üzerinde eski imar yapıları, gecekondular ve çarpık yapılaşma bulunan 3.Etap Kentsel Yenileme Alanında yaşayan hak sahiplerine TOKİ tarafından aynı alanda yapılacak konutlardan faydalandırmak amacıyla, TOKİ ve Mamak Belediyesi işbirliği çerçevesinde mevcut çarpık yerleşme alanlarının tasfiye edilerek çağdaş özelliklere sahip modern standartlarda kentsel bir alan oluşturulmasıdır.

Protokol kapsamında 3.Etap Kentsel Yenileme Alanı'nda 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu çerçevesinde TOKİ tarafından çağdaş konutlar ve gerekli donatı alanları yapılacaktır.

Yapılan tüm konutlar ve sosyal donatı alanları Mamak Belediyesi'nin de görüşü alınarak TOKİ tarafından projelendirilecek, konutların ve gerekli donatı alanlarının

ihalesi, yapım şekli, mahal listeleri TOKİ tarafından belirlenecek, tüm yapılara ilişkin proje veya imalat değişikliği ile malzeme onayları da TOKİ tarafından yapılacaktır.

Kentsel Yenileme Alanında yapılacak konutların ve ticari yapıların satışına ilişkin usul ve esaslar ile fiyatlarını belirlemek TOKİ'nin yetkisindedir. Kentsel Yenileme Alanında yapılacak konutlardan hak sahiplerine yararlandırılacak olanların tespitinden sonra arta kalan tüm konutların ve ticari yapıların tasarruf hakkı TOKİ'ye aittir.

TOKİ, projelendirme ve ihale çalışmalarında Kentsel Yenileme Alanında bulunan hak sahiplerinin muvafakat ve gecekondu yıkım sürecinin tamamlanması şartını koyacaktır.

Kentsel Yenileme Alanında yaşayan hak sahiplerinin tespiti, tapudaki tahsislerin kaldırılması ve hak sahiplerine verilecek olan konutların teslimi Mamak Belediyesi tarafından yapılacaktır.

Mamak Belediyesi, Kentsel Yenileme Alanında ikamet eden tapu sahibi olan veya olmayan vatandaşlardan mülkiyetlerinde bulunan arsa, bina ve eklentilerini, aynı alanda yapılacak konutlardan mahsuplaşma veya borçlandırma yoluyla konut edindirmek üzere TOKİ'ye devir edilmesi şartıyla Muvafakatname alacaktır.

Kentsel Yenileme Alanına yerleştirilecek ve protokolde tanımlanmış esaslara göre belirlenmiş hak sahipleri dışında başka kişi veya kurum/kuruluşa teslim veya tahsis işlemi yapılmayacaktır. Mamak Belediyesi'nin hak sahipleri dışındaki kişilere yapacağı teslim işlemi TOKİ'yi hiçbir şekilde bağlamayacaktır. Bu tür işlemlerin iptali ile konutu tahliye etmeye TOKİ her daim yetkili kılınmıştır. Ayrıca Mamak Belediyesi bu sebeplerden dolayı doğabilecek TOKİ zararlarını tazmin etmekle yükümlü kılınmıştır.

Kentsel Yenileme Alanında yaşayanlara ait arsa, bina ve eklentilerin değerlerini tespit etmek üzere TOKİ'den 1(bir), Mamak Belediyesi'nden 2 (iki) kişiden oluşacak toplam 3(üç) kişilik komisyon kurulacaktır.

Mamak Belediyesi, Kentsel Yenileme Alanında ikamet eden hak sahibi olan vatandaşlardan, taşınmazların mülkiyetini öncelikle becayiş yöntemini benimseyerek devir alacaktır. Becayiş yönteminde; komisyon tarafından belirlenecek taşınmaz

değeri ile TOKİ tarafından Kentsel Yenileme Alanında yaptırılacak konut inşaatlarının maliyetleri dikkate alınarak belirlenecek konut satış fiyatı karşılaştırılarak, değer ve fiyat arasında kalabilecek miktar için TOKİ ve şahıslar arasında mahsuplaşma yoluna gidilecektir.

Komisyonca takdir edilen taşınmazın değerinin TOKİ tarafından belirlenecek konut satış fiyatından düşük çıkması durumunda, konut edinmek istediğini muvafakat yolu ile beyan eden ve mevcut mülkiyet haklarından TOKİ'ye devir şartı ile feragat eden 3üncü şahıslar TOKİ'nin belirleyeceği ödeme koşullarını kabul edecekler ve 1(bir) konut için konut satış sözleşmesi imzalayacaklardır.

Komisyonca takdir edilen arsa ve bina değerinin TOKİ tarafından belirlenecek konut fiyatından yüksek çıkması durumunda 3üncü şahıslara ait taşınmaz değerine karşılık gelecek sayıda konut verilmesi için gereken düzenleme TOKİ ve Mamak Belediyesi tarafından birlikte tespit edilecektir.

TOKİ tarafından Kentsel Yenileme Alanında inşa edilecek konutlar tamamlanıncaya kadar mahsuplaşarak veya borçlanarak konutlardan faydalanmak isteyen ve muvafakat name veren hak sahiplerinin geçici iskânından Mamak Belediyesi sorumludur.

Mamak Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi 3. Etap Kentsel Yenileme Alanında sürdürülecek muvafakat (anlaşma) sürecini müteakip, becayiş yöntemi ile 3üncü şahıslarla anlaşma sağlanamayan durumlarda yapılacak kamulaştırma işlemleri için TOKİ tarafından proje bütünündeki maliyetler dikkate alınarak bir değerlendirme yapılacaktır.

Söz konusu değerlendirme 3.Etap Kentsel Yenileme Alanında yaşanan ve hak sahibi olarak belirlenen kişilerin TOKİ tarafından aynı alanda yapılacak konutlar yerine, komisyonca takdir edilen bedelin taraflarına ödenmesini talep etmesi durumu için de geçerlidir. Uzlaşma sağlanamayan şahısların mülkiyetlerinde bulunan taşınmazların kamulaştırma işlemleri ilgili yasal mevzuat çerçevesinde TOKİ tarafından yürütülecek veya Mamak Belediyesi – TOKİ adına Kamulaştırma işlemlerini üstlenerek takdir edilen bedellerin TOKİ'ce hak sahiplerine ödenmesini talep edebilecektir.

Kentsel Yenileme Alanında yer alan tüm gecekondu, yapı ve eklentileri tasfiyesi, yıkımı ve molozların temizlenmesi Mamak Belediyesi tarafından yapılacaktır. TOKİ

tarafından ihalesi yapılacak alanların ihale sonrası müteahhitlere yer teslimi yapılıncaya kadar geçen süre zarfında tapulu, tapusuz her türlü işgalden arındırılacak boş olarak TOKİ'ye fiilen teslimi Mamak Belediyesi'nin sorumluluğundadır. Kentsel Yenileme Alanındaki tüm işgallerin kaldırılması ve alanların temizlenmesi Mamak Belediyesi tarafından üstlenilecek olup, TOKİ tarafından yapılacak ihale sürecinde alandaki işgallerin temizlenmiş olması şartı aranacaktır.

Mamak Belediyesi, protokolde tanımlanan hak sahipleri tespit sürecini ve değer tespiti sürecini tamamladıktan sonra, Kentsel Yenileme Alanında yer alan ve muvafakat vererek becayiş yöntemini ya da mülkiyetleri karşılığı para miktarını almayı kabul eden hak sahiplerine ait gecekondu, yapı ve eklentileri tasfiye edip temizleyecek ve mülk sahibi tarafından tapudaki tüm tahsis ve takyidatların kaldırılmasından ve emlak vergisi borcu olmadığına dair onaylı belgenin ibrazından sonra, çağdaş bir kentsel yerleşimin yapılması için TOKİ'ye devredecektir. Taşınmazın devrinden doğacak tapu masrafları taraflarca eşit karşılanacaktır.

Kentsel Yenileme Alanında hazine ve benzeri kamu kuruluşu mülkiyetinde bulunan taşınmazların devir işlemleri TOKİ tarafından yapılacaktır.

Kentsel Yenileme Alanında bulunan Mamak Belediyesi'ne ait taşınmazların mülkiyetini Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı ekspertiz şirketlerinden birine, ekspertiz masrafları Mamak Belediyesi'ne ait olmak üzere, rayiç değer tespiti yaptıracak ve belirlenen rayiç değer üzerinden TOKİ'ye devir edilecektir. Devir bedeli karşılığı olarak talep edilmesi halinde Mamak Belediyesi'ne Kentsel Yenileme Alanında TOKİ tarafından yapılacak konutlardan verilecektir. Verilecek konut sayısı ile ilgili olarak konutların bedeli TOKİ mevzuatına göre belirlenecektir.

Mamak Belediyesi'ne mülkiyeti karşılığı verilecek konut sayısı ve Kentsel Yenileme Alanında bulunan hak sahiplerine Mamak Belediyesi tarafından tahsis edilecek konutlara ilişkin hususlar daha sonradan belirlenecektir.

TOKİ'ye devredilecek Kentsel Yenileme Alanı üzerinde TOKİ tarafından uygulama yapılana kadar geçebilecek zaman zarfında her türlü işgal ve TOKİ'nin rızası dışındaki kullanımlara karşı tedbirler Mamak Belediyesi tarafından alınacaktır.

Kentsel Yenileme Alanı için TOKİ tarafından talep edilecek imar planı tadilatı, imar uygulaması, ifraz ve tevhid işlemleri Mamak Belediyesi tarafından yerine getirilecektir ve bu işlemler için TOKİ'den herhangi bir bedel talep edilmeyecektir.

Kentsel Yenileme Alanına ait Jeolojik ve Jeoteknik zemin etütleri Mamak Belediyesi tarafından yaptırılacak, ilgili kurum ve kuruluşlara onaylatılarak TOKİ'ye sunulacaktır. Mamak Belediyesi tarafından hazırlanan ve ilgili mercilerce onaylanan 3.Etap Kentsel Yenileme Alanının zemin etütlerinin, TOKİ'ce incelenmesi ve alanın projelendirilmesi sürecini müteakip, alanın elverdiği yapılaşma koşulları çerçevesinde, TOKİ'ce yaptırılacak toplam inşaat alanı netleştirilecek olup, maliyetler ile Belediye tarafından protokolde tanımlanan hak sahipliği tespitinin tamamlanması neticesinde, Kentsel Yenileme Projesi için; TOKİ tarafından fizibilite analizi yapılacaktır. TOKİ tarafından, yapılan söz konusu fizibilite analizi sonucuna göre projenin TOKİ tarafından uygun görülmesi halinde protokol yürürlüğe girecek ve protokolde yer alan hükümler geçerli olacaktır.

Kentsel Yenileme Alanında TOKİ tarafından konut inşa edilecek alan sınırlarına kadar imar yollarında kalan öncelikli teknik altyapı projelendirme ve inşaat işleri (içme suyu, kanalizasyon, yağmur suyu, yol vb.) Mamak Belediyesi tarafından bizzat yapılacak, elektrik, telefon vb. diğer altyapı hizmetleri için de ilgili kurumlarla gerekli koordinasyonu sağlayacaktır.

Protokolün hayata geçmesinden sonra veraset ve intikal sonucu oluşan yeni hissedarlar dışında, hisse satışı ile oluşacak yeni hissedarlar ile konut satış sözleşmesi yapılmayacaktır. Bu kişilere takdir edilen bedeller ödenecektir.

Protokolde belirtilmeyen olası bir durumla karşı karşıya kalınması halinde Ek Protokoller düzenlenebilecek ve bunlar Protokolün ayrılmaz bir parçası olacaktır.

Protokolden doğan yükümlülüklerin taraflardan biri tarafından ihlal edilmesi veya makul süre içerisinde yerine getirilmemesi veya getirilmesi hususunda (diğer taraflardan biri tarafından) ihtarname keşidesine rağmen verilen süre içerisinde yerine getirilmemesi halinde, ihtarname ile verilen süre sonunda başkaca ihtara gerek kalmaksızın Protokol kendiliğinden feshedilmiş olacaktır.

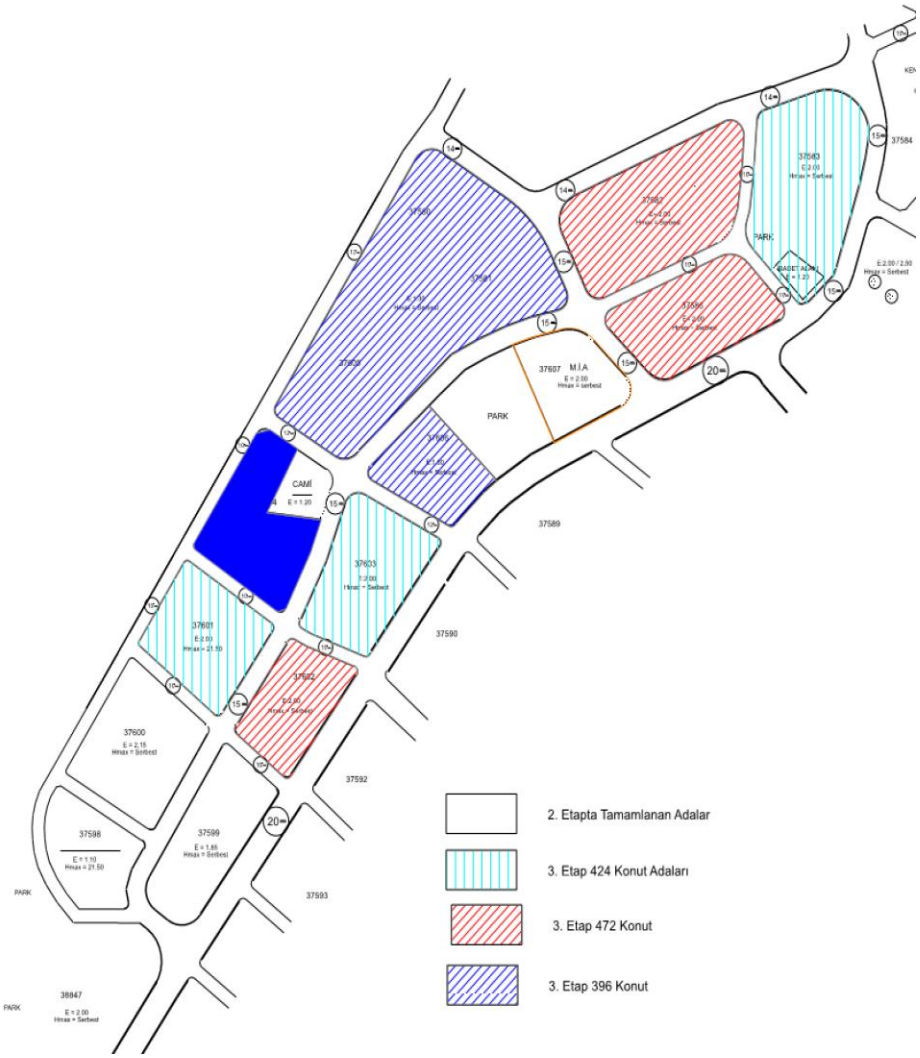
7.8.1 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap sınır belirleme

Mamak Belediyesi'nin Kentsel Yenileme Proje Alanı olarak ilan ettiği Yatıkmusluk Mahallesi 3.Etap Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesine ilişkin Mamak Belediye Başkanlığı ile TOKİ arasında 07 Aralık 2006 tarihinde Protokol imzalanmıştır.

Yatıkmusluk Mahallesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi'nin 3.Etabı olan uygulama alanı; 37601 – 37602 – 37603 – 37604 – 37605 – 37606 – 37607 – 37580 – 37581 – 37582 – 37583 – 37586 numaralı adalardan oluşan toplam 175 250.00 m^2 yüzölçümüne sahip alanı kapsamaktadır (Şekil 7.7, Şekil 7.8).



Şekil 7.7. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3. etap uygulama alanı.



Şekil 7.8. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3. etap proje alanı ve fazları.

7.8.2 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap hak sahiplerinin tespiti

Mamak Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi 3.Etabında bulunan mülkiyet sahipleri, mülkiyet harici ayni hak sahipleri, işgalci durumunda bulunanlar, tapu tahsis belgesi olanlar, gecekondusu bulunanlar ve herhangi bir yapıya zilyet sıfatıyla sahip olanların tespit ve değerlendirmesi TOKİ tarafından tespit edilmiştir (EK-C).

7.8.3 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap plan proje çalışmaları

Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi 3.Etap yenileme projesinde, hak sahiplerinin belirlenmesini takiben TOKİ tarafından planlama ve projelendirme çalışmalarına başlanır. Hazırlanan proje avan proje niteliğinde olup, proje onayı tapuların tamamının TOKİ'ye devrinden sonra onaylanmaktadır.

Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi 3.Etap projelendirme çalışmaları kapsamında ilk önce 37601 Ada, 37603 Ada ve 37583 Ada değerlendirilerek proje çalışılmıştır. 3.Etap projenin ilk fazı olan 37601-37603 ve 37583 parsellerin tamamı üzerinde 424 adet konut oluşturulması planlanmıştır.

37601 Ada, 1,2,3,4,5,6 ve 7 Numaralı parsellerden oluşmaktaydı. Bu 7 parsel tevhid edilerek 37601 Ada 8 Parsel halini almıştır. Söz konusu parsel üzerinde 1 Bodrum kat + Zemin kat + 6 Normal kattan oluşan 4 adet blok ve her bir blokta 28 daire olmak üzere toplamda 112 adet konuttan oluşmaktadır.

37603 Ada, proje öncesi 1 ve 2 numaralı parsellerden oluşmaktaydı. Projelendirme çalışmalarında söz konusu parseller tevhid edilerek 37603 Ada 3 numaralı parsel haline getirilmiştir. Söz konusu ada/parsel üzerinde 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 11 Normal Kattan oluşan toplam 3 adet blok projelendirilmiştir ve her bir blokta 48 daire olacak şekilde toplam 144 adet konut projelendirilmiştir.

37583 Ada proje öncesi 1,2,3,4,5,6,7,8,9 ve 10 parsellerden oluşmaktaydı. Söz konusu parseller ilk önce tevhid edilip 37583 Ada 11 numaralı parsel halini, daha sonra da ifraz edilerek 12 numaralı parsel cami parseli, 13 numaralı parsel park alanı, 14 numaralı parsel ise konut alanı olarak ayrılmıştır. 37583 Ada 14 numaralı parsel üzerinde 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 13 Normal Kattan oluşan 3 adet blok ve her bir blokta 56 daire olacak şekilde toplam 168 adet konut olması planlanmıştır.

Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi 3.Etap 2.Faz çalışmaları ise 37602 Ada, 37582 Ada ve 37586 Adalardan oluşmakta ve toplam 472 konutun projelendirilmesi yapılmıştır.

37602 Ada, proje öncesi 1,2,3,4,5 ve 6 numaralı parsellerden oluşmaktaydı. Projelendirme çalışmalarında söz konusu parseller tevhid edilerek 37602 Ada 7

numaralı parsel haline getirilmiştir. Söz konusu ada/parsel üzerinde Bodrum Kat + Zemin Kat + 14 Normal Kattan oluşan toplam 2 adet blok projelendirilmiştir ve her bir blokta 60 daire olacak şekilde toplam 120 adet konut projelendirilmiştir.

37582 Ada, proje öncesi 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 ve 11 numaralı parsellerden oluşmaktaydı. Parseller tevhid edilerek 37582 Ada 14 parsel numaralı yapı adası oluşturulmuştur. Bu parsel üzerinde Bodrum Kat + Zemin Kat + 14 Normal kattan oluşan 2 adet Blok ve bu blokların her birinde 60 adet konut; Bodrum Kat + Zemin Kat + 13 Normal Kattan oluşan 2 adet blok ve bu blokların her birinde 56 adet konut olmak üzere, 37582 Ada 14 numaralı parsel üzerinde toplam 232 adet konut projelendirilmiştir.

37586 Ada proje öncesi 1,2,3,4,5,6,7,8 numaralı parsellerden oluşmaktaydı. Söz konusu parseller tevhid edilerek 37586 Ada 9 parsel numarasını almış ve daha sonra imar fonksiyonlarına göre yeniden ifraz edilerek 10 ve 11 numaralı parsellere ayrılmıştır. Bahse konu ada üzerindeki konut parselinde Bodrum Kat + Zemin Kat + 14 Normal Kattan oluşan 2 adet blok ve her bir blokta 60 konut olacak şekilde toplam 120 adet konut projelendirilmiştir.

Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi 3.Etap 3.Faz çalışmaları ise 37580 Ada, 37581 Ada, 37605 Ada, 37606 Ada ve 37607 Adalardan oluşmakta ve toplam 396 konutun projelendirilmesi yapılmıştır.

37580 Ada, 37581 Ada ve 37605 Adalar tevhid edilerek 51423 Ada 1 Parsel haline getirilmiştir. Bahse konu ada parsel üzerinde 5 adet Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal kattan ve 6 adet Bodrum Kat + Zemin Kat + 8 Normal Kattan oluşan toplam 11 blok projelendirilmiş ve 333 adet konut projelendirilmiştir.

37606 Ada ve 37607 Adalar tevhid edilerek 51424 numaralı ada numarasını almıştır. Daha sonra yeniden ifraz edilmektedir. İfrazen oluşan yeni imar parsellerine göre 51424 Ada 1 Parsel, 51424 2 Parsel ve 51424 Ada 3 Parsellere ayrılmıştır. Konut parseli olan 51424 Ada 3 Parselde Bodrum Kat + Zemin Kat + 7 Normal kattan oluşmak üzere 2 adet blok ve toplam 63 adet konut projelendirilmiştir.

Buna göre 3.Etap Kentsel Yenileme Projesinin 1. Fazında 424 adet konut, 2. Fazında 472 adet konut ve 3.fazında 396 adet konut olmak üzere toplamda 1292 adet konut projelendirilmiş ve hayata geçirilmiştir (Şekil 7.9).



Şekil 7.9. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3. etap plan-projelendirme çalışmaları.

7.8.4 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap hak sahipleriyle görüşmeler ve muvafakat çalışmaları

TOKİ ile Mamak Belediyesi arasında imzalanan protokoller ile başlatılan Ankara Mamak Yatıkmusluk (Altınevler) Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Yenileme Projesi kapsamında, öncelikle hak sahiplerinin ve bu hak sahiplerine ait taşınmazların (arsa, yapı, müştemilat, ağaç, vb.) tespiti ve değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. (Şekil 7.10). Değerlemede arsa rayiç bedeli ile yapı bedellerinin toplamı dikkate alınmıştır. Hak sahipleri ile uzlaşma görüşmelerinde TOKİ'ce üretilecek konutlar karşılığı veya nakit karşılığı anlaşmaya gidilmiştir.

Hazırlanan protokol kapsamında "07/12/2006 tarihli Protokolün 5 inci ve 6 ıncı maddelerinde ifade edilen 3. Etap Alanının Değer Tespiti ve Hak Sahipliliği süreci tamamlanmış olup, Protokol sınırları içerisinde bulunan hak sahiplerinden anlaşma sağlananlar ve anlaşma sağlanamayanlar belirlenmiştir (Şekil 7.11). Kıymet Takdir Raporu uyarınca anlaşma sağlanamayan şahısların mülkiyetlerinde bulunan taşınmazların kamulaştırma işlemleri ilgili yasal mevzuat çerçevesinde TOKİ'ce yürütülmüştür. Anlaşma sağlanan hak sahipleri içerisinde 3. Etap Alanında yaptırılacak konutlar yerine, takdir edilen bedellerin kendilerine ödenmesini talep edenlerin ödemeleri de TOKİ tarafından yapılmıştır (Çizelge 7.14, Çizelge 7.15, Çizelge 7.16).

3.etap 37598 ada (ticaret alanı) üzerinde kalan hak sahiplerinin 2.etap şartları ile muvafakat görüşmesi yapılması için 04.04.2007 tarihinde onay alınmış ve 04.05.2007 tarihinde protokol kapsamında kurulan komisyonca hak sahipliliği değerlemeye yönelik icmal listeler onaylanmıştır. Uygun görülen Muvafakat senedi kullanılarak hak sahipleri ile muvafakat görüşmeleri yapılmıştır.

Yapılan muvafakat görüşmelerinde;

- 2.Etap şartları ile anlaşan hak sahiplerine 2.etap muvafakat senedi yerine 3. Etap muvafakat senetleri imzalatıldığı,
- Hak sahiplerine belli bir toplantı gün ve saati verilmediği için karmaşıklıklar ortaya çıkmış ve üstüne üstlük 30günlük bir süreç içerisinde Mamak Belediyesi'ne başvurması istenildiği,
- Hak sahipleri ile yapılan görüşmelerde, yerinde tespitler dikkate alınmadan mal sahibinin beyanına göre hesaplanması, yapı, müştemilat ve ağaç konusundaki şifai verdiği bilgiler doğrultusunda o an düzenlendiği,
- Belediye de görüşmelerin yapılması için özel bir mekan oluşturulmadığı, gelenlere çalışanların yanında şifai bilgiler verildiği ve olayın ciddiyetinin vatandaşlara yansıtılamadığı, ayrıca süreçle ilgili hak sahiplerine tam bilgi aktarılmadığı, hak sahiplerinin bir bölümüyle bu ilgisizlik sebebiyle anlaşmaya varılmadığı,
- Bununla birlikte hak sahiplerinin genelinde arsa m2 fiyatının çok düşük olduğu ve piyasada çok daha yüksek fiyata satışların gerçekleşebileceği,

Tespit edilmiş olup, bu olumsuzlukların tümüne TOKİ tarafından çeşitli iyileştirmeler ve düzenlemeler getirilmiştir.

Ankara Mamak Yatıkmusluk (Altınevler) Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi kapsamında, hak sahiplerinin ve bu hak sahiplerine ait taşınmazların tespiti ve değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Değerlemede arsa rayiç bedeli ile Bayındırlık fiyatlarına göre belirlenen yapı bedellerinin toplamı dikkate alınmıştır. Hak sahipleri ile uzlaşma görüşmelerinde konut karşılığı veya para karşılığı anlaşmaya gidilmiştir.

Proje alanında yaklaşık 1 500 hak sahibi bulunmakta olup günümüze kadar yaklaşık 17 071 872.85 TL. karşılığında hak sahipleri ile konut karşılığı, 29 960 600 TL. hak sahipleri ile para karşılığı anlaşılmış, 4 545 408.48 TL.'lik kamulaştırma yapılmıştır.

Çizelge 7.14. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap muvafakat senedi.

AMAÇ-KAPSAM

07.12.2006 tarihinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki) İle Mamak Belediye Başkanlığı arasında imzalanan "Altınevler Mahallesi 3.Etap Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi Protokolü Çerçevesinde, Tapulu, Gecekondu Tapu Tahsis Belgeli veya 775, 2981 Sayılı Yasaya Tabi Veya Bu Yasadan Önce Yapılmış Yapıların Zilyetlerine, Arsa, Yapı Ve Eklentileri Karşılığında Daire Veya Bedelinin Verilmesi.

Analiz No	: 358
Ada	:
Parsel	:
Tapu Miktarı(m2)	:
Tapulu Hak Sahibi	:
Tapu Tahsis Belge Sahibi	:
İşgalci Hak Sahibi	:

Yukarıda ve Ek'te vasıfları belirtilen taşınmaza ve gecekondulara / kaçak yapılara ilişkin olarak 5162 sayılı Kanunla değişik 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 4. ve Ek 6. maddeleri ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" başlıklı 73. maddesi çerçevesinde, 2981 Sayılı Yasanın 10. maddesi c bendi gereği "İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapılara yeniden doğan imar ada veya parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli peşin ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye veya valilikler resen yetkilidir" hükmü, Medeni Kanun 638. ve 639 maddeleri ile bu Kanunun Menkul ve Gayrimenkul Mülkiyetini düzenleyen hükümleri gereğince iş bu Muvafakat Senedi düzenlenmiştir.

1-

a) Hesaplanacak konut fiyatı çerçevesinde, Hak Sahipliliği Değerleme Komisyonunca şahsıma ait taşınmazlar karşılığı olarak belirlenen : TL peşinat olarak kabul edilmek, geriye kalan kısım için ise tarafıma düşecek miktarda borçlanarak (yada farkı madde-3 çerçevesinde alarak) edinmek üzere konut karşılığı borçlanmayı kabul ediyorum.

☐ C2 tipi 3+1 konut

☐ B2 tipi 2+1 konut

Yukarıda işaretli Konut Karşılığı Borçlanmayı Kabul Ediyorum.

İsim:

İmza:

Tarih:

b) Konut talebim olmadığı takdirde; Hak Sahipliliği Değerleme Komisyonunca şahsıma ait taşınmazlar karşılığı olarak belirlenen: TL bedeli nakit olarak madde-3 çerçevesinde almak kaydıyla, Mamak Belediye Başkanlığına boş olarak teslim etmeyi kabul ve taahhüt ediyorum.

Arsama / Gecekonduma karşılık Komisyonca takdir edilmiş olan miktarı almayı kabul ediyorum.

İsim:

İmza:

Tarih:

2- Mamak Belediye Başkanlığı tarafından tasfiye edilecek gecekondumu / arsamı ve işgal ettiğim alanı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca Kentsel yenileme alanında yapılacak konutlardan belirlenecek borçlanma takvimi çerçevesinde veya takdir edilen bedelin tarafıma madde-3 çerçevesinde ödenmesini müteakip, tahliye edeceğimi ve arsamı takyidatsız / şerhsiz T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredeceğimi gayri kabili rücu olmak üzere kabul ve taahhüt ediyorum.

3- Gecekonduya ait yapının ve işgal ettiği alanın, nevi, m2 vb. özellikleri Kıymet Takdir Komisyonunca değerlendirilerek, her gecekondu malikine isteği üzerine, T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından Kentsel yenileme alanında yapılacak ve inşaat maliyetleri dikkate alınarak hesaplanacak konut fiyatı çerçevesinde, borçlanarak edinmek üzere, konut tahsisi yapılacaktır. Gecekondu enkaz bedelinin ve işgal ettiğim alanın tespitler sonucu oluşan bedeli ile konut bedeli arasında bir fark çıkarsa TOKİ'ce yapılan ödeme planına göre işlem yapılacaktır.

4- Konutların Hak Sahiplerine Teslim Durumu: İş bu muvafakatin imzalanmasının ardından kendilerine ait yapı ve eklentileri ile buna ilişkin tapu kaydındaki mülkiyet hakları ile ilgili tüm şerh/takyidat ve kısıtlılık halinden arındırarak Toplu Konut İdaresine devir edecektir. Toplu Konut İdaresinin belirleyeceği takvime göre hak sahipleri yetkili banka şubesine giderek "Konut Satış Sözleşmesi" imzalayacaktır.

5- Aynı parsel üzerinde fiilen ayrı bağımsız bölümlerde ikâmet eden ve tapu kaydında hisseli olan hak sahipleri, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurmamış olsalar bile hisseleri ile orantılı değer karşılığında bir konut için yukarıda belirlenen şartlar dahilinde ayrı ayrı konut satış sözleşmesi imzalayabilirler.

6- Taraflar arasında herhangi bir ihtilaf meydana geldiğinde Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

GECEKONDU SAHİBİ	**MAMAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI ADINA**
İSİM:	
İMZA:	
T.C.KİMLİK NO:	

EKLER :

1. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Mamak Belediye Başkanlığının Mamak Belediyesi sınırları içindeki gecekondu yerleşimlerindeki imar uygulamalarına esas arsa ve bina bedellerinin belirlendiği Kıymet Takdir Komisyon Raporu.
2. Gecekondu sahibinin nüfus cüzdan fotokopisi.

Çizelge 7.15. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap kamulaştırma/uzlaşmazlık tutanağı.

4650 SAYILI YASA İLE DEĞİŞİK 2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA YASASININ 8. MADDESİNE GÖRE SATINALMA TUTANAĞI
(Kamulaştırma Yasasının 8. Maddesine göre düzenlenmiştir.)
(UZLAŞMAZLIK TUTANAĞI)

TAŞINMAZ SAHİBİNİN ADI SOYADI	TAŞINMAZIN				TAPU SENEDİNİN	
	İLİ	İLÇESİ	MAH/KÖY	SOKAK	YEV. NO	CİLT/SAYFA NO
	ANKARA	MAMAK	ALTINEVLER			
	MEVKİİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	HİSSE ORANI	
		KAYIT BULUNAMAYIT BULUNAM			KAYIT BULUNAMADI	

CİNSİ	TAŞINMAZIN		KAMULAŞTIRILAN		M² FİYATI	TUTARI (TL)	
NEV'İ	ALANI (M²)		ALAN (M²)		(TL)		
	KAYIT BULUNAMADI		KAYIT BULUNAMADI		450	#DEĞER!	
	KAT	TOPLAM	M²	TUTARI	YIPRANMA	EKSİLTME	BİNANIN
CİNSİ	ADEDİ	ALAN	FİYATI		PAYI DEĞ.%	PAYI DEĞ.%	DEĞERİ
			437	#DEĞER!			

UZLAŞMA KOMİSYONU GÖREVLENDİRME TARİH VE SAYISI		MÜŞTEMİLAT BEDELİ(TL)	DUVAR BEDELİ(TL)	AĞAÇ BEDELİ(TL)
TARİH:	7.12.2006	TOPLAM DEĞER (TL)		
SAYI:		#DEĞER!		

Ankara-Mamak-Altınevler (Yatıkmusluk) Mahallesi 3.Etap Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Proje alanında bulunan yukarıda vasıf ve unsurları yazılı taşınmazlarınız (arsa ve/veya ev ve/veya müştemilat, vb.) karşılığında; "5162 sayılı Kanunla değişik 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 4. ve Ek 7. maddeleri ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi, 3290 Sayılı kanunun 4. maddesi ile değişik 2981 Sayılı Kanun ve 2942 sayılı Kamulaştırma kanunu çerçevesinde, konut tahsis etme ya da satın alma yolu ile sonuca gidilebilmesi için taşınmaz sahibine/sahiplerine resmi taahhütlü davet çıkarılmış, taşınmaz sahibinin davete olumlu yanıt vermesi üzere 2942 sayılı yasanın 11. maddesinde belirtilen esaslara göre takdir edilmiş toplam .....- TL bedeli kabul etmediklerinden taşınmaz sahibi ile anlaşma sağlanamamıştır.

...../...../200..

KOMİSYON BAŞKANI	ÜYE	ÜYE
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Mamak Belediye Başkanlığı Emlak-İstimlak Şube Müdürü	Mamak Belediye Başkanlığı
MUSTAFA BAKIR	KÜRŞAT NALBANT	NAZİFE GÖKÇE

TAŞINMAZ SAHİBİ (VEYA VEKALETÇİSİ)

Çizelge 7.16. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap hak sahipliği değerlendirme formu.

T.C.
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
MAMAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ALTINEVLER MAH. 3. ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU

Analiz No: 252

Malik Adı	Baba Adı	Doğum Yeri /Tarihi	Açıklamalar	Adres:
KAYIT BULUNAMADI	KAYIT BULUNAMADI			KAYIT BULUNAMADI

Tapu	Tapu Tahs.	Eml.Verg.Bey.	Ecrmsl Mak.	Elk.Mak.	Su Mak.	Tlf. Mak.	T.C.Kimlik No :

İli	ANKARA	İlçesi	MAMAK	Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m2)	Hisse Oranı
Mah./Köy	ALTINEVLER	Mevki:		YIT BULUNAM	KAYIT BULUNAMADI	KAYIT BULUNAMADI	AYIT BULUNAMAD

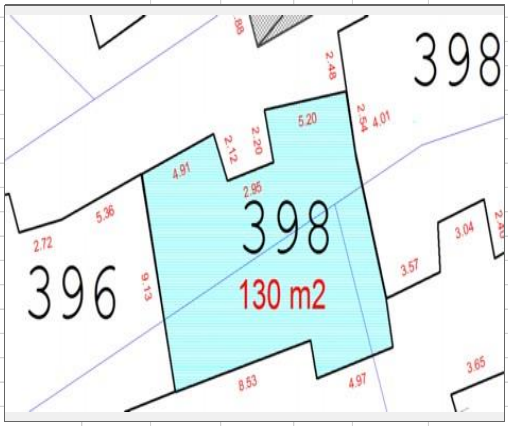
Taşınmaz Cinsi	Taşınmaz Alanı (m2)	2009 Yılı Harca Esas Taşınmaz Değeri (TL/m2)	2009 Yılı Rayiç Taşınmaz Değeri (TL/m2)
KAYIT BULUNAMADI	KAYIT BULUNAMADI		450,00
Takdir Edilen Toplam Bedel (TL)			#DEĞER!

Yapı Tarzı / Cinsi	Kat Adedi	Bağımsız Böl. No	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı (m2)	2009 Yıl Birim Fiyat (TL)	Maliyet (TL)	Yaş (Yıl)	TAHMİNİ Aşınma	Aşınma Tutarı	Eksiltme (%)	Eksiltme Tutarı	Tutarı (TL)
			Mesken			#DEĞER!			#DEĞER!		#DEĞER!	#DEĞER!
			Duvar			#DEĞER!			#DEĞER!			#DEĞER!
			Müştemilat			#DEĞER!			#DEĞER!			#DEĞER!
											Genel Yapı Bedeli Toplamı (TL)	#DEĞER!

fotoğraf



ölçülü yapı krokisi

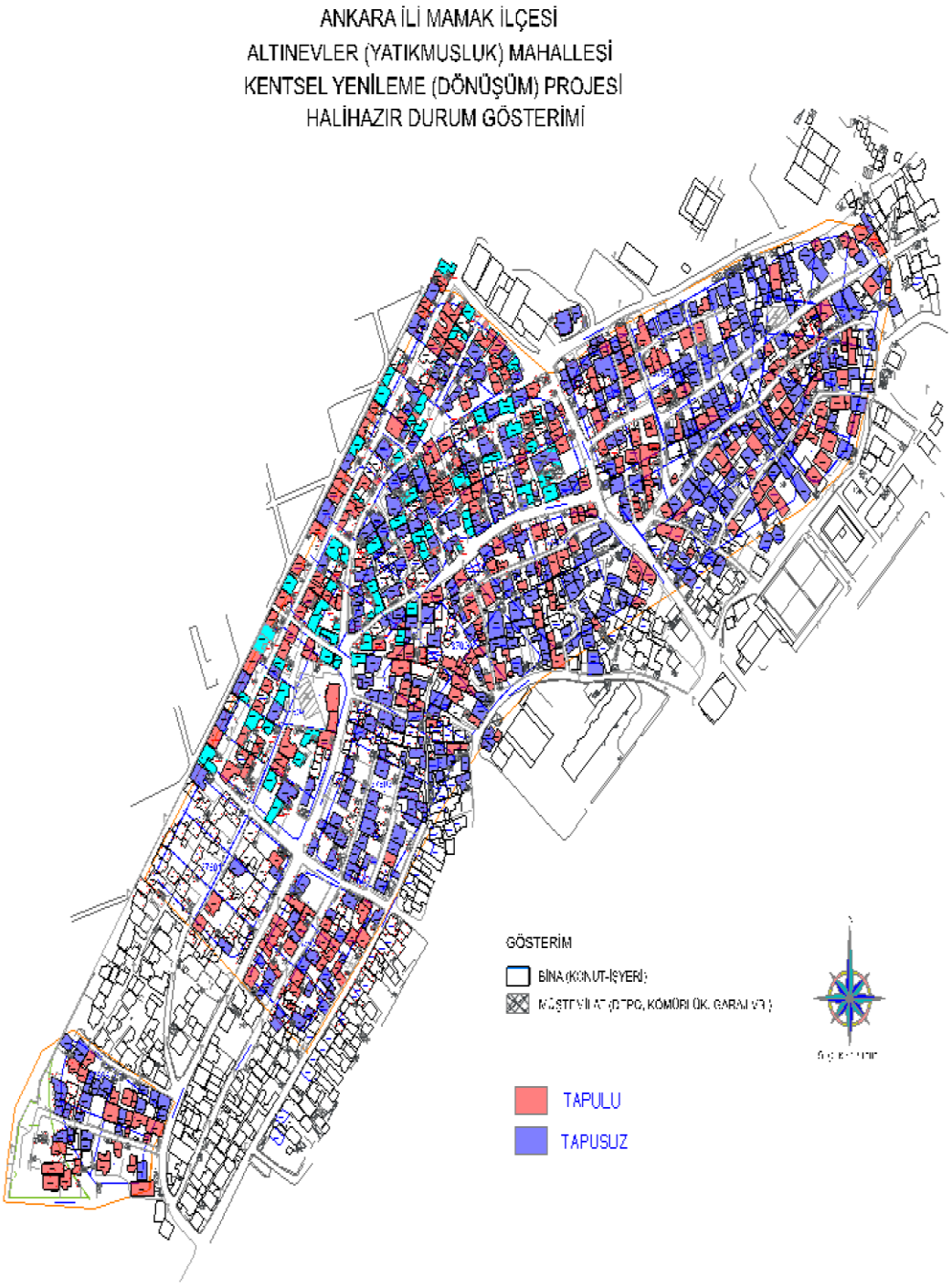


Ağaç Cinsi	Adet	Yaş (Yıl)	Fiyat (TL)	Tutarı (TL)	Ağaç Cinsi	Adet	Yaş (Yıl)	Fiyat (TL)	Tutarı (TL)
Ağaç Genel Toplamı									0,00

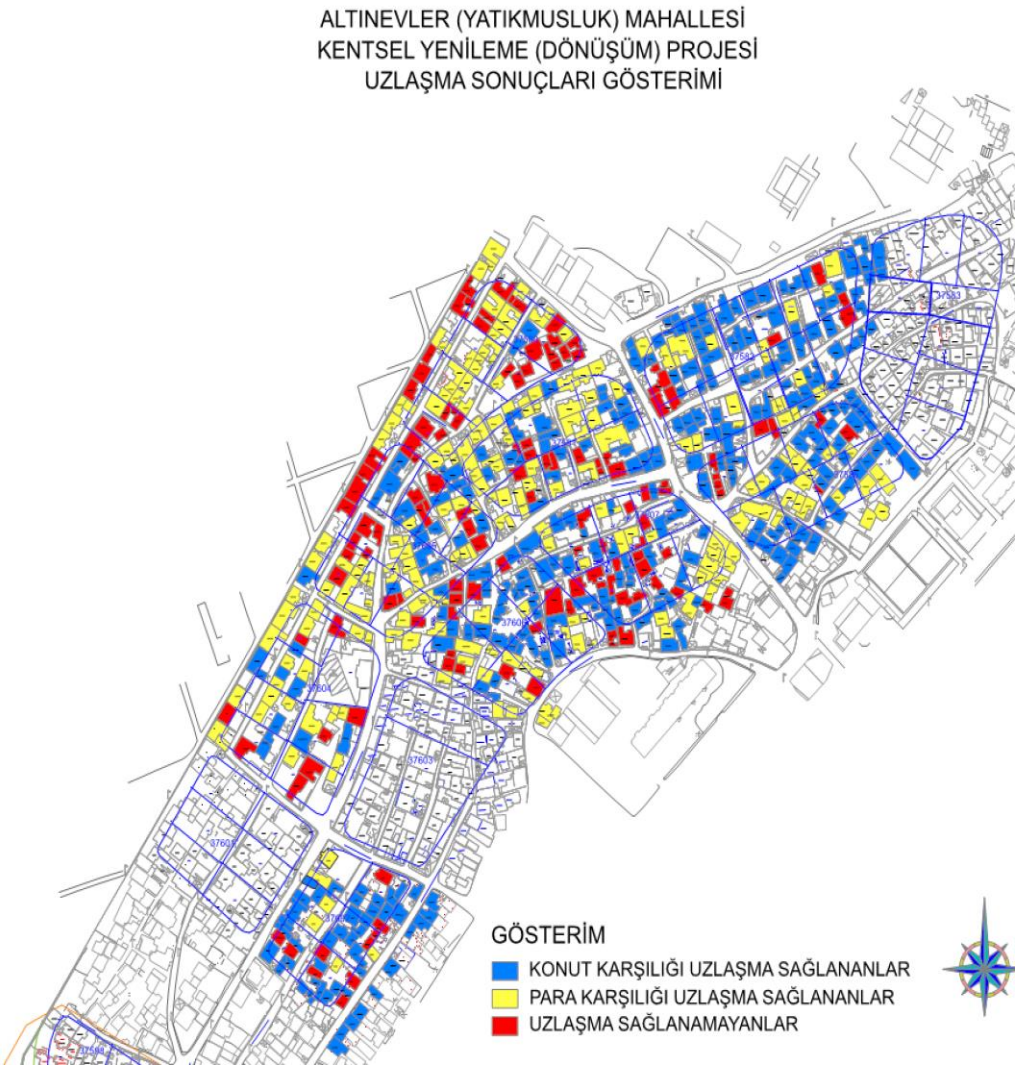
Komisyonca taktir edilen arsa bedeli(TL)	#DEĞER!
Muhtesat Bedeli (TL):	#DEĞER!
Ağaç Bedeli(TL) :	KAYIT BULUNAMADI
Toplam Bedel(TL):	**#DEĞER!**

07/12/2006 Tarihli "Altınevler (Yatıkmusluk) Mahallesi 3.Etap Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesine ilişkin protokol" uyarınca hazırlanan değerlendirme raporudur.

Komisyon Başkanı	Üye	Üye
MUSTAFA BAKIR	KÜRŞAT NALBANT	NAZİFE GÖKÇE
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	MAMAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI	MAMAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI



Şekil 7.10. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi tapulu/tapusuz hak sahipliği haritası.



Şekil 7.11. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi uzlaşma durumu haritası.

7.8.5 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap hak sahiplerine yapılan ödemeler

Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında maliklerle yapılan görüşmeler ve muvafakat çalışmaları kapsamında, maliklerin arsa, bina, müştemilatlar ve varsa parsel üzerinde bulunan ağaçlarına yönelik değer tespit çalışmaları yapılmıştır. Hazırlanan değer tespit raporlarına göre birim fiyatlar baz alınarak arsa sahiplerine ödenmesi gereken bedellere ilişkin ödeme tabloları EK-D'de görüldüğü haliyle oluşturulmuştur.

Buna göre arsa sahibi maliklere 450.00 TL.- üzerinden, tapu tahsis belgesine sahip malikler ile işgalcilere ise 399.00 TL. – 437.00 TL.- üzerinden ödemeler yapılmıştır.

Buna ek olarak proje alanı üzerinde bulunan binaların birim metrekare yapı yaklaşık maliyetlerine göre bina değeri hesaplamaları yapılmış, binanın yıpranma payları belirlenmiş, yapı yaklaşık maliyetlerine göre hesaplanan bina bedelinden amortisman oranları düşülerek bina için ödenecek olan net bedeller belirlenmiştir. Binayı çevreleyen duvar, çit vb. gibi etmenler varsa bunlar da ayrıca bina bedeline ilave edilmiştir.

Binaya ait herhangi bir müştemilat var ise bunlar için de yapının cinsine göre birim metrekare değeri belirlenmiş ve hesaplanan eskime payı düşülerek müştemilatın değeri hesaplanmıştır.

Anlaşmaya varılan parsel üzerinde herhangi bir ağaç bulunması halinde, ağaç bedelleri de ödenen net tutara ilave edilmiştir. Ağaçlara ait ödenen bedeller, uzman ekiplerce belirlenmiş ve bu bedellere vatandaşlarla yapılan pazarlık süreçleri de eklenmiştir. Bu sebeple ağacın yaşı, cinsi vb. sebeplerle ödenen bedeller değişiklik göstermektedir.

Tüm bu unsurlar göz önünde bulunarak Yatıkmusluk Kentsel Dönüşüm Projesi 3.Etap Proje Alanı'nda bulunan hak sahiplerine aşağıdaki ödemeler gerçekleştirilmiştir. Buna istinaden tapulu veya tapu tahsis belgesi olan hak sahipleriyle muvafakatnameler imzalanmıştır. Muvafakatname imzalamamış hak sahiplerinin taşınmazlarına yönelik kamulaştırma yapılmasına ilişkin işlemlere başlanılmıştır Gerekli işlemler ve kamulaştırmalar yapıldıktan sonra gecekondu yıkımlarına başlanılmış ve arazi proje yapmaya müsait, gecekondulardan arındırılmış yapı adası haline getirilmiştir (Şekil 7.12, Şekil 7.13).



Şekil 7.12. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3. etap yıkım öncesi görünüm (TOKİ).



Şekil 7.13. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3. etap yıkım sonrası görünüm (TOKİ).

7.8.6 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap tapu devir işlemleri

Hak sahiplerine ödemeler yapılıp, muvafakatlar alındıktan sonra, tapuların TOKİ adına devir işlemi gerçekleştirilmiştir. Devir işlemlerine müteakip TOKİ, 3.Etapta uygulayacak olacağı proje kapsamında kendi planlarını hazırlatıp onaylattırır. Tapu devri gerçekleşmeyen taşınmazlar için gerekli kamulaştırmalar yapılır. Plan ve projeler netlik kazandıktan sonra projenin hayata geçirilmesine yönelik ihaleye çıkılır.

7.8.7 Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap ihale işlemleri

TOKİ, Yatıkmusluk 3.Etap Konut Projesinin hayata geçirilmesi 3 ayrı fazda gerçekleştirilmiştir.

3.Etap projesinin 1.fazı 37601, 37603 ve 37583 numaralı adalar üzerinde yapılacak konutların inşaat yapım işi ile ilgili 13 Temmuz 2009 tarihinde ihaleye çıkılmıştır. Söz konusu adalar üzerinde yapılacak 1.faz projesi 424 adet konutun yapım işini kapsamaktadır. Sonuçlanan ihale doğrultusunda işin yükleniciliğini 25 Ağustos 2009 tarihinde imzalanan sözleşme ile yüklenici firma üstlenmiştir. 37601, 37603 ve 37583 numaralı adalar üzerinde 424 konut olarak hayata geçirilen 1.faz projesi 18 Nisan 2011 tarihinde tamamlanmıştır.

Projenin 2.Fazı ise 37602, 37582 ve 37586 numaralı adalar üzerinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu 37602, 37582 ve 37586 Adalar üzerinde toplam 472 adet konutun yapımına ilişkin ihale TOKİ tarafından 28 Haziran 2012 yılında yapılmıştır. Bahse konu işi, 06 Eylül 2012 tarihinde imzalanan sözleşme ile yüklenici firma üstlenmiştir. 37602, 37582 ve 37586 Adalar üzerinde 472 konut olarak hayata geçirilen 2.faz projesi 11 Temmuz 2014 tarihinde tamamlanmıştır.

Projenin 3.Fazı; 37606, 37607 ve 51423 numaralı adalar üzerinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu 37606, 37607 ve 51423 Adalar üzerinde toplam 396 adet konutun yapımına ilişkin ihale TOKİ tarafından 26 Temmuz 2016 yılında yapılmıştır. Bahse konu işi, 25 Ağustos 2016 tarihinde imzalanan sözleşme ile yüklenici firma üstlenmiştir. 37606, 37607 ve 51423 Adalar üzerinde 396 konut olarak hayata geçirilen 3.faz projesi 23 Nisan 2018 tarihinde tamamlanmıştır.

3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi'nin tüm fazlarında TOKİ tarafından yapılan kura çekimi sonucu kime hangi bloktan, kaçıncı kattan, hangi cepheden, kaç numaralı dairenin verileceği belirlenmiş ve hak sahipleri dairelerine yerleştirilmiştir.

Projenin 3.fazında halihazırda konutlar tamamlanmış olup, ince işçilik imalatları halen daha devam etmektedir. Bu fazda yer alan konutlara mal sahiplerinin yerleşiminin 2019 Yılı Haziran ayında tamamlanması beklenilmektedir.

8. YATIKMUSLUK KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ANKET ÇALIŞMASI

Anket soruları, Ankara Mamak Yatıkmusluk Mahallesi'nde TOKİ ve Belediye tarafından hayata geçirilen kentsel dönüşüm projesi sonrasında yeni konutlarına yerleşen hak sahiplerinin yeni konutları, kentsel dönüşüm hakkındaki düşünceleri, destek ve katılım düzeylerini ölçmek ve projeyle ilgili memnuniyet ve mağduriyet durumlarını tespit etmek üzere hazırlanmıştır.

Anket soruları, basılı ve dijital ortamlardaki kaynaklar, tezler ve yüz yüze yapılan ön görüşmeler neticesinde hazırlanmıştır (EK-E).

Hazırlanan anket sorularında, katılımcıların kişisel, demografik ve sosyoekonomik niteliklerini tanımlayan yaş, cinsiyet, medeni durum, hanede yaşayan kişi sayısı, eğitim durumu, aylık geliri, ek gelir sahibi olup olmadığı, herhangi bir yatırım aracının varlığı hakkında sorular yönlendirilmiştir (1-2-3-4-5-6-7-8-9. Sorular).

Anketin 10-11-12-13 ve 14. Sorular katılımcıların mekânsal geçmiş durumlarını ortaya koymak için geliştirilmiştir. Bu sorularda katılımcıların, mahalleye yerleşim yılı, nedeni, halen burada oturma sebebi, buraya nereden geldiği soruları yönlendirilmiştir.

Anketin 15-16-17-18-26-31-32-33-36-37-41 ve 42. Sorular katılımcıların memnuniyet ve mağduriyet durumlarını tespit etmek için hazırlanmıştır. Bu sorularda şu anki oturdukları konutlardan memnun olup olmadıkları, konut aidatları, sosyal donatı alanlarının yeterlilik düzeyi, hak kaybı durumları, kamulaştırma durumları, mağduriyet durumları ve sebepleri, kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili memnuniyet düzeyleri, dönüşüm sonrasında kazanç durumları tespit edilmeye çalışılmıştır.

Anketin 20 ve 29. Sorularında proje öncesi mülkiyet durumları ile ne kadarlık mülkiyete sahip oldukları, gecekondu yıkım ve arsa bedeli olarak ne kadar verildiği ve TOKİ'ye ne kadar borçlandırıldıkları sorulmuştur.

Kentsel dönüşüm projesi ile ilgili olarak hak sahiplerinin bilgilendirilme düzeyleri 19-21 ve 25. Sorularla tespit edilmeye çalışılmıştır.

Kentsel dönüşüm projesinin destekleme durumunu ölçmek için 22 ve 23. Sorular, projenin yapılması ile ilgili görüş ve önerilerin tespit edilmesi için 27 ve 28. Sorular, projede kime ne kadar güvenildiği hususu da 38. Soruda tespit edilmeye çalışılmıştır.

Proje ile ilgili kamulaştırma hakkındaki sorular 34 ve 35. Sorularla sorulmuş, Belediye ve TOKİ'nin proje uygulamasında nasıl bir davranış biçimi sergilemesi gerektiği 39. Soru ile analiz edilmeye çalışılmıştır.

Son olarak katılımcıların şu anda oturdukları yeni konutlarına ait değer tespitleri yapılmaya çalışılmıştır.

8.1 Evren ve Örneklem

Araştırma, Anakara Mamak bölgesinde Yatıkmusluk Mahallesi'nde kentsel dönüşüme katılan hak sahiplerinin memnuniyet ve mağduriyet düzeylerinin incelenmesi için yapılmıştır. Bu süreçte TOKİ kaynaklarına göre (N= 1 400) 1 400 hak sahibinin olduğu ve bu grubu evrenini oluşturduğu tespit edilmiştir. Çalışmada basit rastgele örnekleme yöntemi kullanılarak, %10 kabul edilebilir hata payı ve %95 güven seviyesi ile en az 179 hak sahibinin evrenin temsil gücünü sağlayabileceği hesaplanmıştır. Çalışmada ise 185 hak sahibi ile görüşülmüş ve analizler bu grubun verileri üzerinden analiz edilmiştir.

8.2 İstatistiksel Veri Analizi

Verilerin analizi konusunda; Tanımlayıcı istatistikler frekans, yüzde değerleri ile sunulmuştur. Katılımcıların memnuniyet ve mağduriyet ifadeleri frekans analizi ile incelenmiştir. Demografik, sosyo demografik ve mahalle ile ilişkin ifadelerin memnuniyet ve mağduriyet ifadeleri arasındaki ilişkilerin incelenmesi amacı ile ki-kare testi yapılmıştır. Çalışmada 0.05'den küçük p değerleri istatistiksel olarak anlamlı kabul edilmiştir. Analizler SPSS 22.0 paket programı ile yapılmıştır.

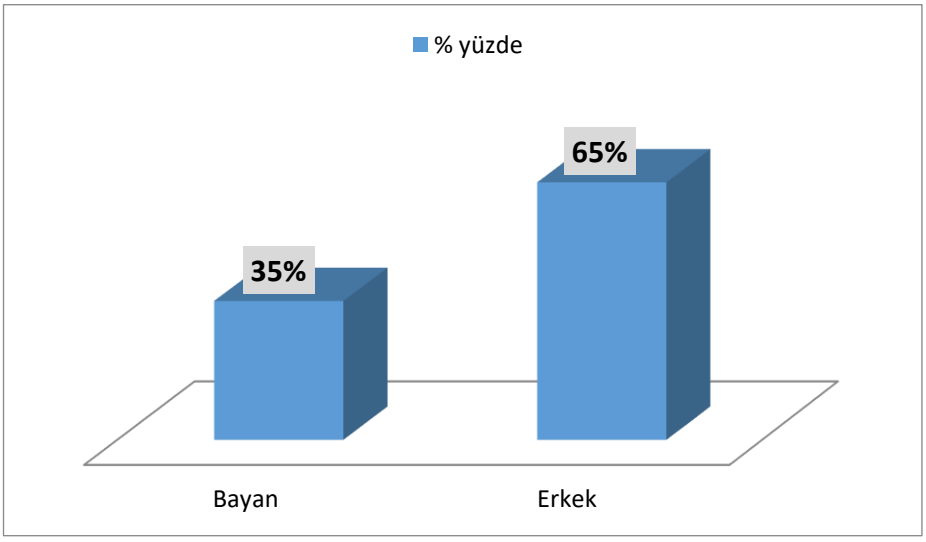
8.3 Anket Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Katılımcıların %65'nin erkek ve %35'nin bayan olduğu tespit edilmiştir. Katılımcıların %18'nin 30-40 yaşında, %41'nin 41-50 yaş, %26'nın 51-60 yaşında ve %14'nün 61 yaş üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Katılımcıların %85'nin evli

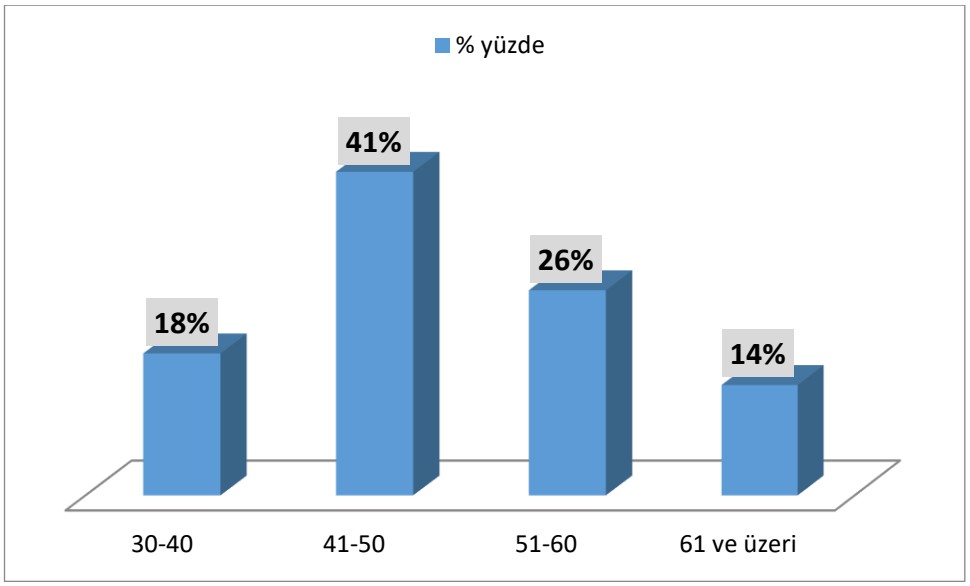
ve %15'inin bekâr olduğu görülmektedir. Katılımcıların ailelerinde %8'inin 1, %15'inin 2, % 26'sının 3, %31'inin 4, %14'ünün 5 ve %6'sının 6 ve üzeri sayıda kişi olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 8.1, Şekil 8.1, Şekil 8.2, Şekil 8.3, Şekil 8.4).

Çizelge 8.1 Katılımcıların demografik özellikleri.

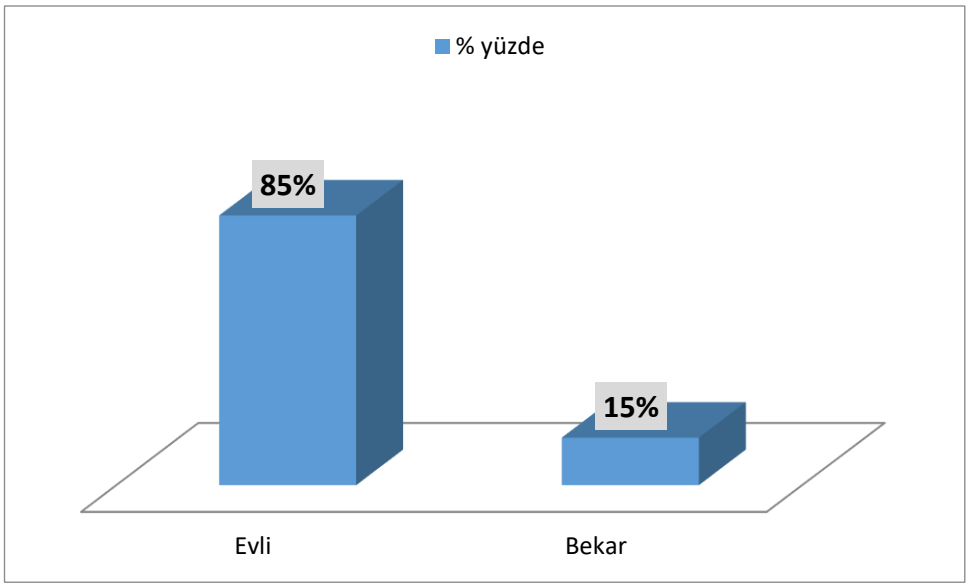
Cinsiyet	**n**	**% (Yüzde)**
Bayan	64	35
Erkek	121	65
Yaş Grupları	**n**	**% (Yüzde)**
30-40	34	18
41-50	76	41
51-60	49	26
61 ve üzeri	26	14
Medeni Hal	**n**	**% (Yüzde)**
Evli	158	85
Bekar	27	15
Ailedeki Kişi Sayısı	**n**	**% (Yüzde)**
1 kişi	15	8
2 kişi	27	15
3 kişi	49	26
4 kişi	57	31
5 kişi	25	14
6 kişi ve üzeri	12	6



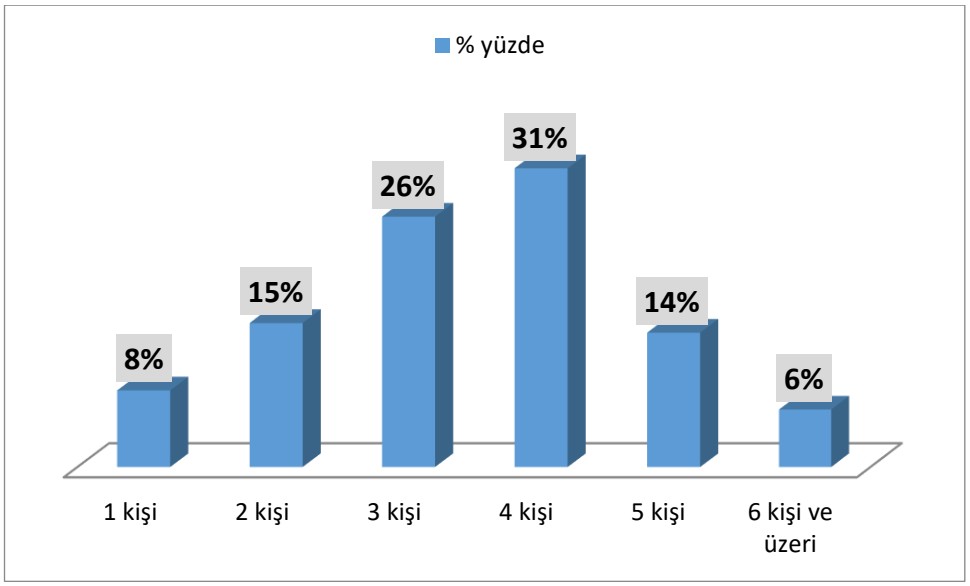
Şekil 8.1. Katılımcıların cinsiyet dağılımı.



Şekil 8.2. Katılımcıların yaş dağılımı.

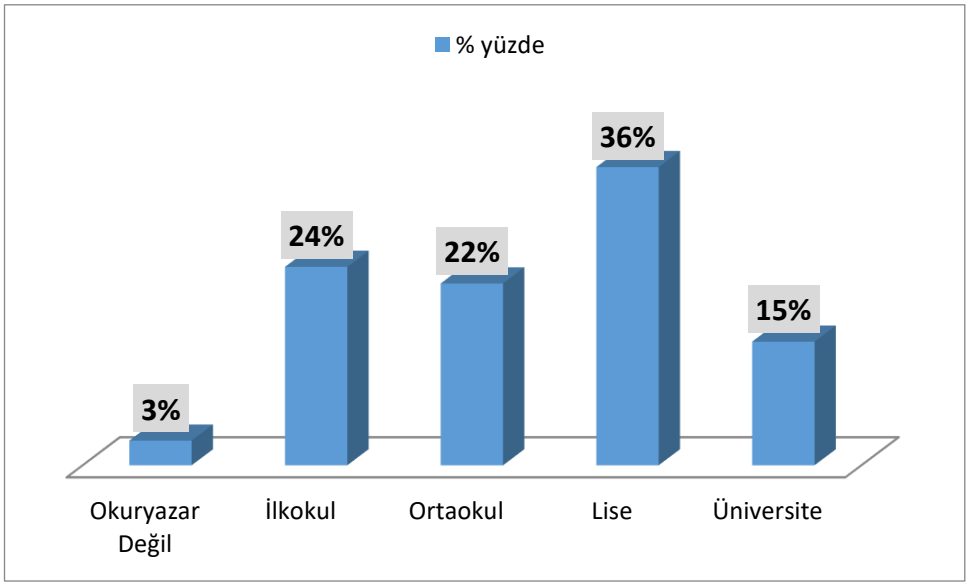


Şekil 8.3. Katılımcıların medeni durum dağılımı.



Şekil 8.4. Katılımcıların ailede yaşayan kişi sayısı dağılımı.

Katılımcıların %3'ünün okuryazar olmadığı, %24'ünün ilkokul, %22'sinin ortaokul, %36'sının lise ve %15'inin üniversite mezunu olduğu tespit edilmiştir. Katılımcıların %18'i asgari ücretin altında, %40'ı 2 020-3 000 TL arasında, %36'sı 3 001 - 5 000 TL arasında, %6'sı 5 001-7 500 TL arasında aylık gelire sahip olduğu görülmüştür (Çizelge 8.2, Şekil 8.5).

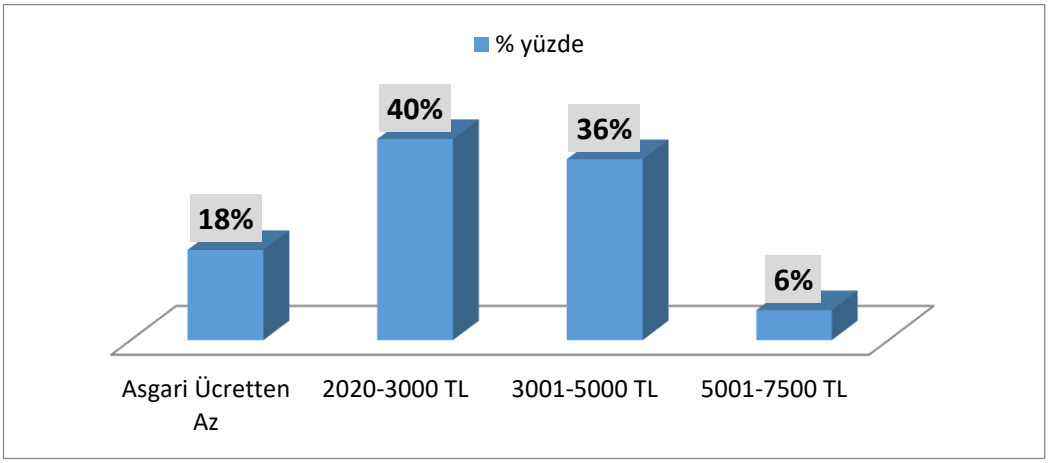


Şekil 8.5. Katılımcıların eğitim durumu dağılımı.

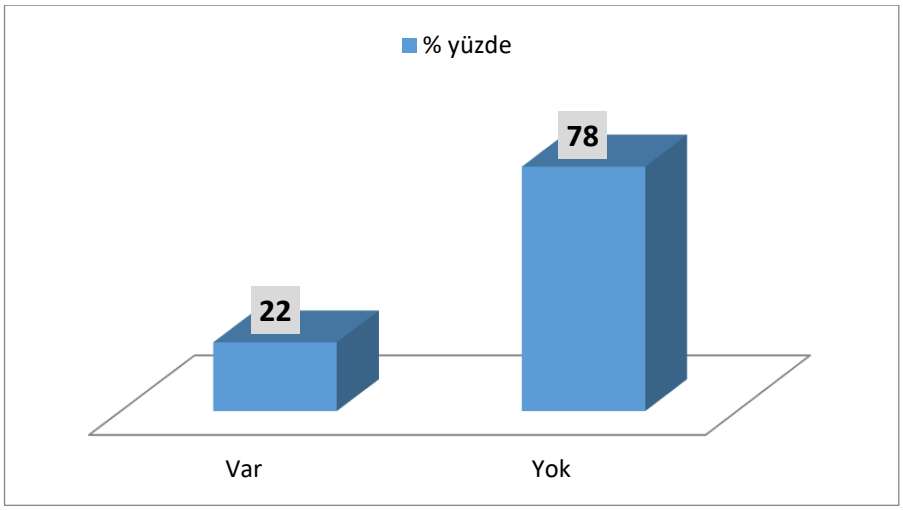
Katılımcıların %22'nin ek geliri olduğu ve bu ek geliri olan grubun %22'si tarım, %20'si kira, %12'si ek iş, %20'si sosyal yardımlar ve %12'si ölen yakınlarından bağlanan maaşları olduğunu ifade etmiştir. Katılımcıların %18'i ev, %38'i araba, %4'ü arazi-arsa, %3'ü menkul kıymetlere yaptırım yaparken, %36'sının hiçbir yatırımı olmadığı tespit edilmiştir (Çizelge 8.2, Şekil 8.6, Şekil 8.7, Şekil 8.8, Şekil 8.9).

Çizelge 8.2. Katılımcıların sosyo demografik özellikleri.

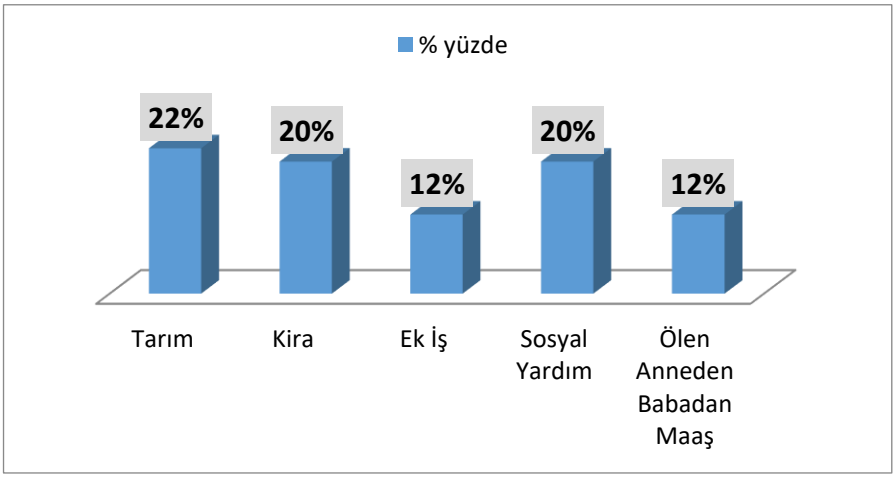
Eğitim	**n**	**% (Yüzde)**
Okuryazar Değil	6	**3**
İlkokul	44	**24**
Ortaokul	41	**22**
Lise	66	**36**
Üniversite	28	**15**
Aylık Gelir	**n**	**% (Yüzde)**
Asgari Ücretten Az	33	**18**
2020-3000 TL	74	**40**
3001-5000 TL	67	**36**
5001-7500 TL	11	**6**
Ek Gelir	**n**	**% (Yüzde)**
Var	40	**22**
Yok	145	**78**
Ek Gelir Kaynağı	**n**	**% (Yüzde)**
Tarım	9	**22**
Kira	8	**20**
Ek İş	5	**12**
Sosyal Yardım	8	**20**
Ölen Anneden Babadan Maaş	5	**12**
Yatırım Araçları	**n**	**% (Yüzde)**
Ev	34	**18**
Araba	71	**38**
Arazi-Arsa	7	**4**
Menkul Kıymet	6	**3**
Yatırım Yok	67	**36**



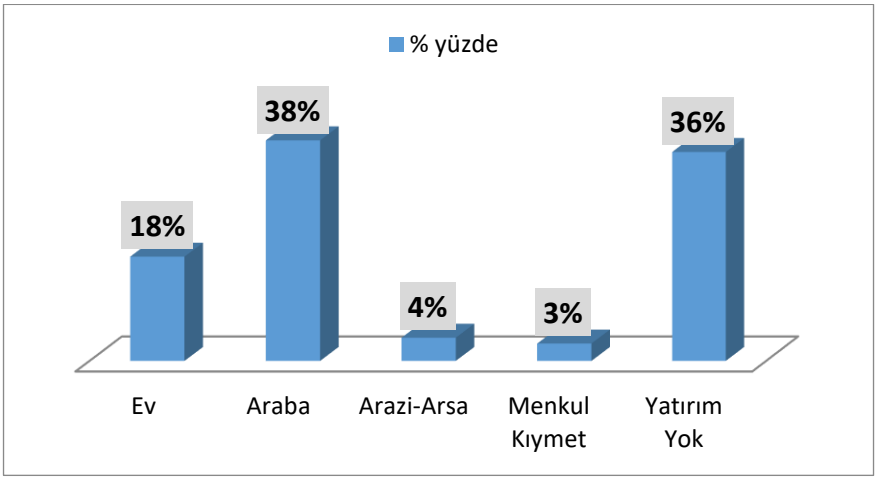
Şekil 8.6. Katılımcıların aylık gelir seviyesi dağılımı.



Şekil 8.7. Katılımcıların ek gelir durumu dağılımı.



Şekil 8.8. Katılımcıların ek gelir türü dağılımı.

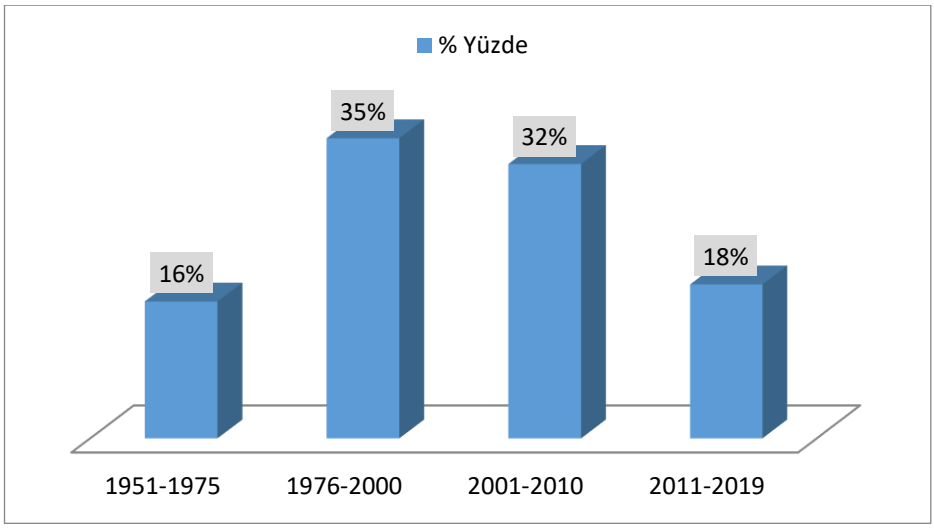


Şekil 8.9. Katılımcıların yatırım türü dağılımı.

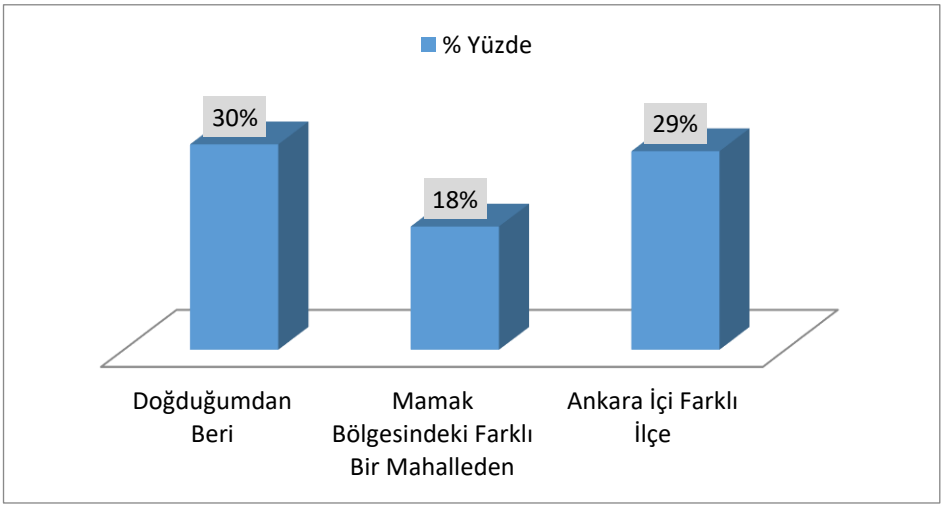
Katılımcıları mahalleye %16 ile 1951-1975 arası, %35 ile 1976-2000 arası, %32 ile 2001-2010 arası, %18 ile 2011-2019 yılları arasında gelmişlerdir. Katılımcılar mahalleye %30 ile doğumdan beri, %18 ile Mamak'taki farklı bir mahalleden, %29 ile Ankara'dan başka bir ilçeden ve %23 ile şehir dışından gelip yerleştiği görülmüştür. Katılımcıların Mahalleye yerleşme nedeni %38 ile iş, %18 ile evlilik, %5 ile eğitimi %16 ile maddi yetersizlikler, %16 ile komşu ilişkileri, %7 ile diğer sebepler olduğu gözlemlenmiştir. Katılımcıların %16 ile düşük kira, %24 ile işe yakınlık, %4 ile okula yakınlık, %8 ile ulaşım, %25 ile ilişkiler, %19 ile konut sahibi olma ve %3 ile diğer nedenlerden dolayı mahalleyi tercih ettiklerini ifade etmişlerdir. Katılımcıların %88'i mahalleden taşınmayı düşünmediklerini ifade etmişlerdir (Çizelge 8.3, Şekil 8.10, Şekil 8.11, Şekil 8.12, Şekil 8.13, Şekil 8.14).

Çizelge 8.3. Katılımcıların mahalle ile ilgili özellikleri.

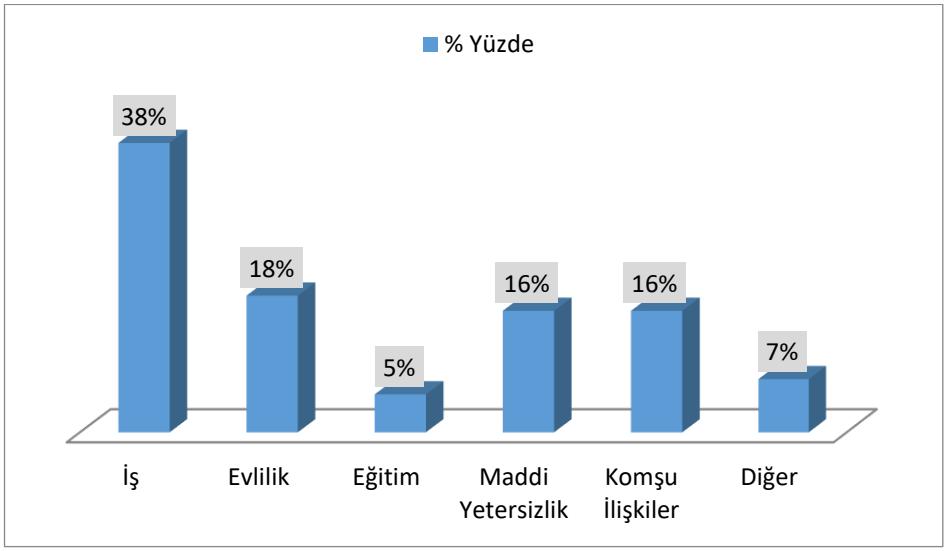
Mahalleye Geliş Yılı	**n**	**% (Yüzde)**
1951-1975	29	16
1976-2000	64	35
2001-2010	59	32
2011-2019	33	18
Mahalleye Nerden Gelmiş	**n**	**% (Yüzde)**
Doğduğumdan Beri	56	30
Mamak Bölgesindeki Farklı Bir Mahalleden	34	18
Ankara İçi Farklı İlçe	53	29
Ankara Dışından	42	23
Mahalleye Yerleşme Nedeni	**n**	**% (Yüzde)**
İş	70	38
Evlilik	33	18
Eğitim	9	5
Maddi Yetersizlik	30	16
Komşu İlişkiler	30	16
Diğer	13	7
Mahallede Oturma Nedeni	**n**	**% (Yüzde)**
Düşük Kira	30	16
İşe Yakınlık	45	24
Okula Yakınlık	7	4
Ulaşım	15	8
Komşuluk İlişkileri-Akraba-Arkadaşlık	47	25
Konut Sahibi Olabilme	36	19
Diğer	5	3
Mahalleden Taşınmayı Düşünme	**n**	**% (Yüzde)**
Evet	23	12
Hayır	162	88
Total	185	100



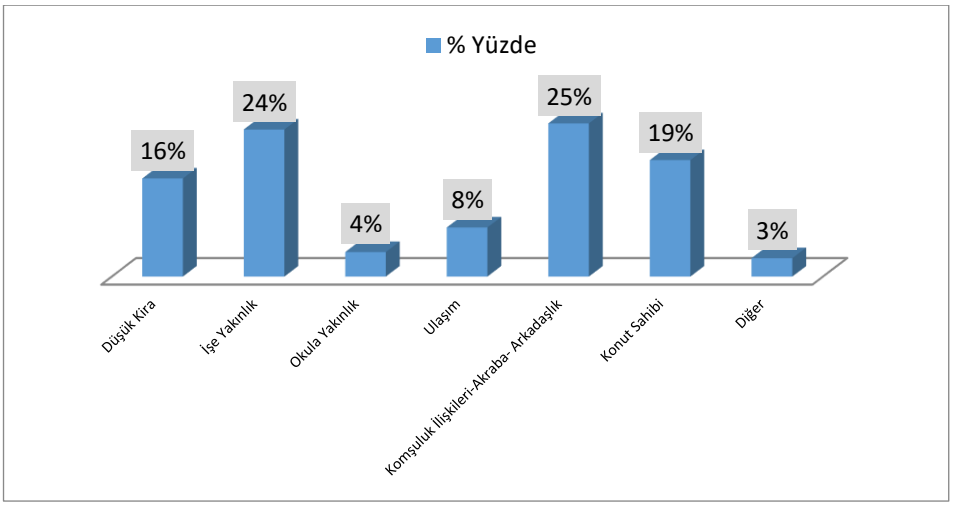
Şekil 8.10. Katılımcıların mahalleye geliş yılı dağılımı.



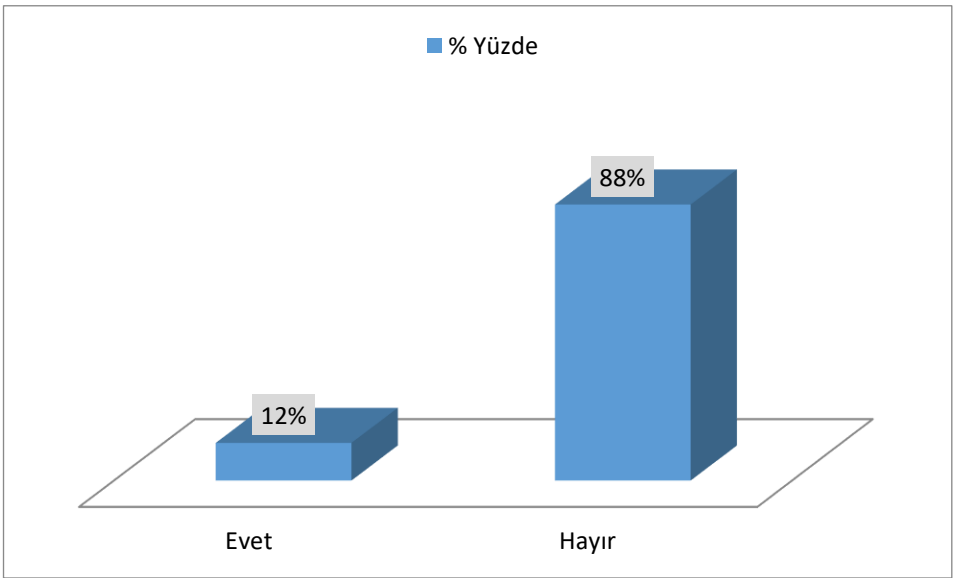
Şekil 8.11. Katılımcıların mahalleye nereden geldiği.



Şekil 8.12. Katılımcıların mahalleye yerleşme nedeni dağılımı.



Şekil 8.13. Katılımcıların mahalleyi tercih nedeni dağılımı.

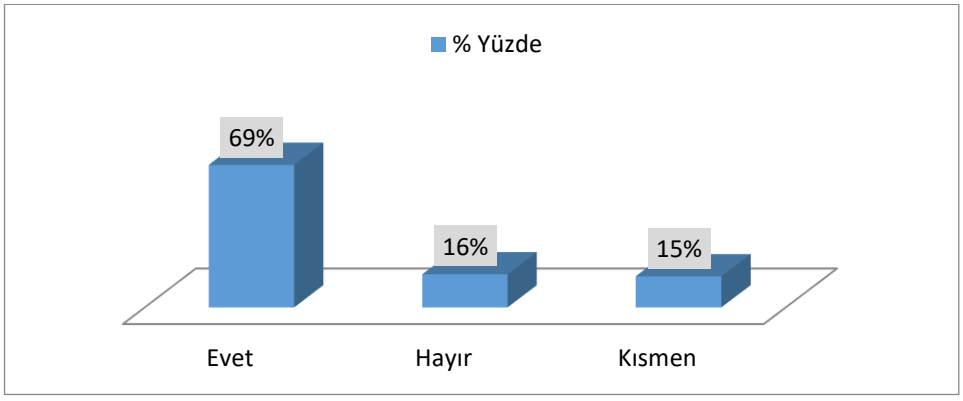


Şekil 8.14. Katılımcıların mahalleden taşınmayı düşünme dağılımı.

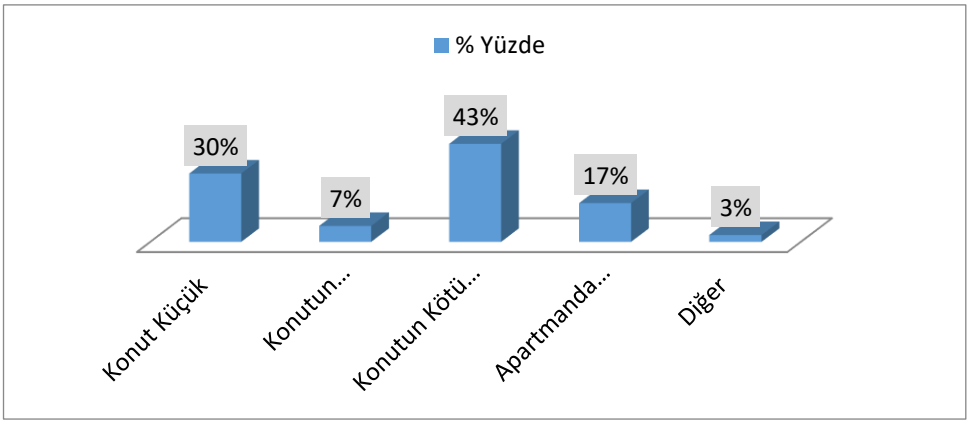
Katılımcıların %69'u konutlarından memnun oldukları, %16'sı olmadığını ve %15'i kısmen memnun olduğunu ifade etmişlerdir. Memnun veya kısmen memnun olan katılımcıların %30'u küçük olduğu için, %7'si cephesi için, %43'ü işçilik ve malzeme kötü olduğu için, %17'si apartmanda yaşama alışkanlığı olmadığı için ve %3'ü diğer nedenlerden dolayı memnun olmadıklarını ifade etmişlerdir. Katılımcıların %88'i yaşanılan çevrede sosyal alanların yerli olmadığını belirtmişlerdir. Katılımcıların %20'si site aidatlarının yüksek, %68'i düşük ve %12'sinin kısmen yüksek olduğunu düşündüğü görülmüştür (Çizelge 8.4, Şekil 8.15, Şekil 8.16, Şekil 8.17, Şekil 8.18).

Çizelge 8.4. Katılımcıların mahalle ve konut özellikleri.

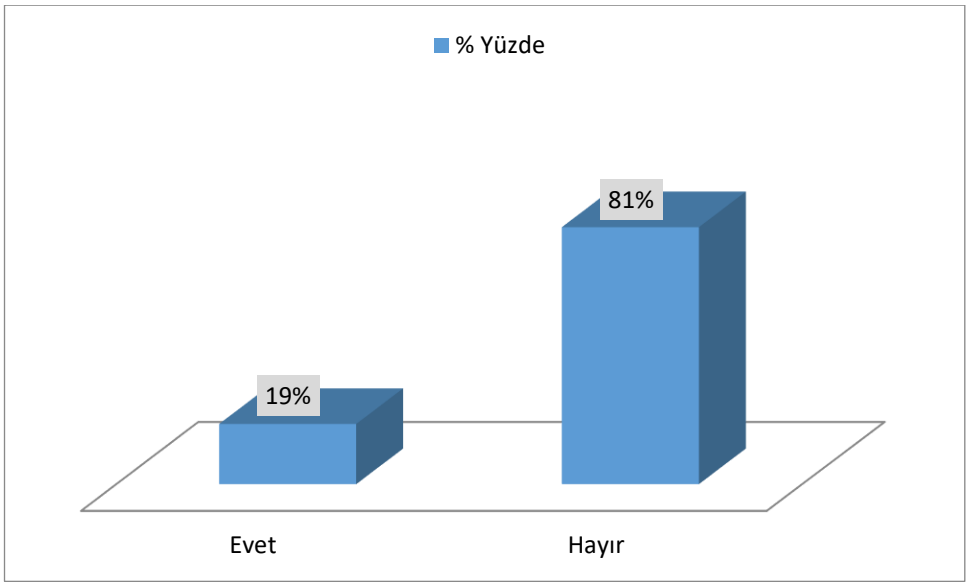
Konuttan Memnuniyet	**n**	**% (Yüzde)**
Evet	128	69
Hayır	29	16
Kısmen	28	15
Memnuniyetsizlik Sebebi	**n**	**% (Yüzde)**
Konut Küçük Olması	9	30
Konutun Cephesi/Katı vs.	2	7
Kötü İşçilik Ve Malzeme Kalitesizliği	13	43
Apartmanda Yaşama Alışkanlığı Olmaması	5	17
Diğer	1	3
Yaşanılan Çevrede Sosyal Donatı Alanları Yeterli Mi?	**n**	**% (Yüzde)**
Evet	36	19
Hayır	149	81
Sitenin Aidatı Fazla Mı?	**n**	**% (Yüzde)**
Evet	37	20
Hayır	125	68
Kısmen	23	12



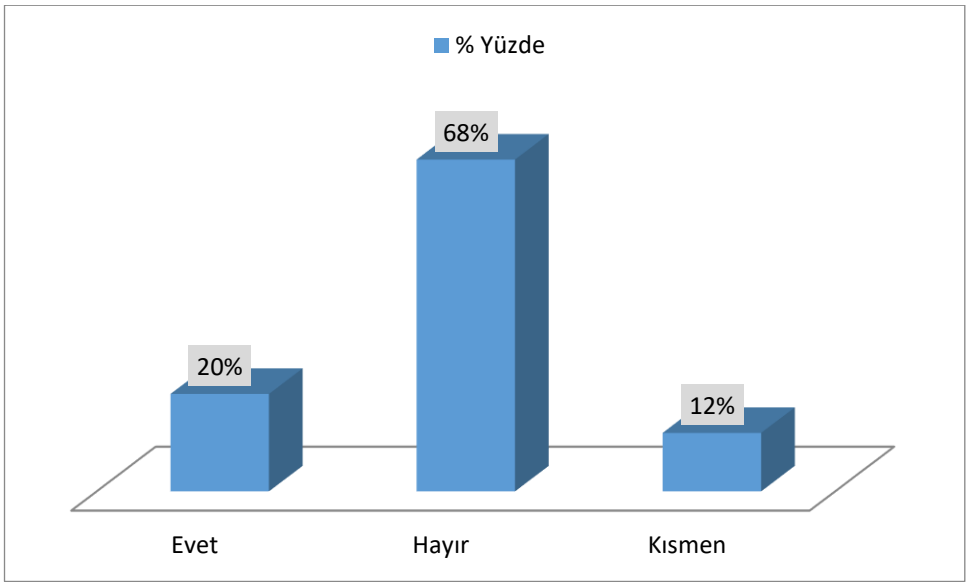
Şekil 8.15. Katılımcıların konutlardan memnuniyet oranı.



Şekil 8.16. Katılımcıların konutlardan memnun olmama sebebi.



Şekil 8.17. Katılımcıların sosyal donatı alanlarını yeterli görüp görmediği.



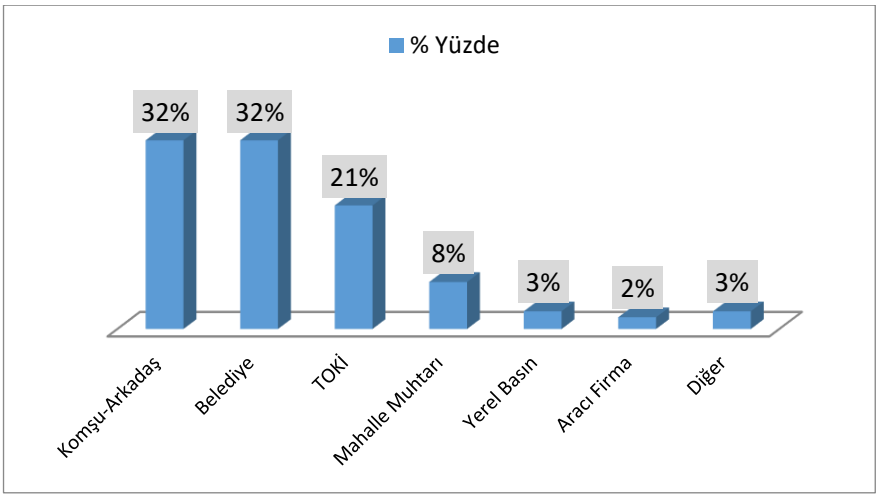
Şekil 8.18. Katılımcıların aidat tutarının fazla olup olmadığı.

Katılımcılar %32 ile komşu ve akraba, %32 ile Belediye, %21 ile TOKİ, %8 ile muhtar, %3 ile yerel basın, %2 ile aracı firma ve %3 ile diğer kanallardan kentsel dönüşüm ile ilgili bilgi edindiklerini ifade etmişlerdir. Katılımcıların kentsel dönüşüme soktukları konut tipleri %33 ile arsa sahibi, %20 ile tapu tahsis belge sahibi, %10 ile hisseli tapu sahibi, %33 ile mirasçı, %2 ile işgalci oldukları görülmüştür. Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili bilgilendirmeleri %51 ile yüz yüze, %16 ile bilgilendirme toplantısı, %21 ile resmi yazı, %11 ile tebligat ile

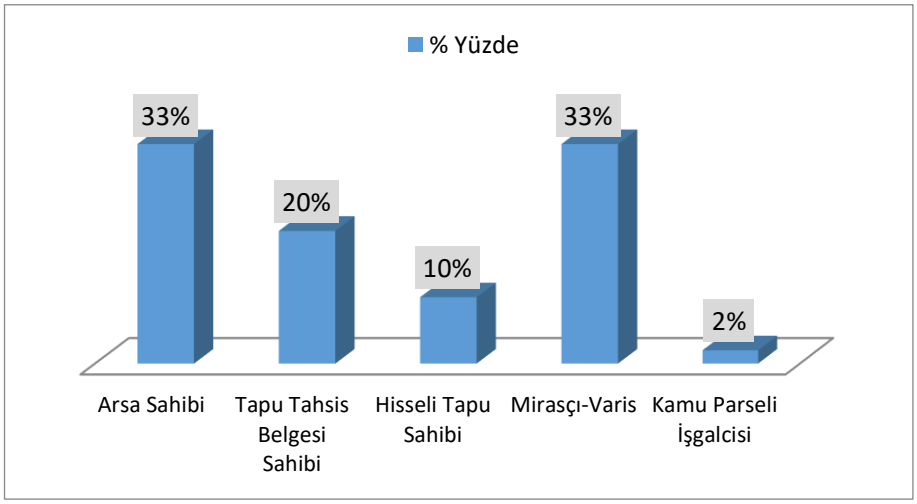
yapılmıştır. Katılımcıların %88'i projeyi en baştan desteklediklerini ifade etmişlerdir. Katılımcıların destekleme nedenleri %44 ile çarpık kentleşme, %4 ile sosyal alan yetersizliği, %16 ile güvenlik sorunları, %29 ile modern hayata geçiş unsurları olarak görülmüştür. Katılımcıların %49'u kentsel dönüşüm projesinde mahalle sakinlerinin öncelik hakkı olduğunu düşünmektedir (Çizelge 8.5, Şekil 8.19, Şekil 8.20, Şekil 8.21, Şekil 8.22, Şekil 8.23).

Çizelge 8.5. Katılımcıların kentsel dönüşümden bilgi sahibi olma ve mülkiyet durumu.

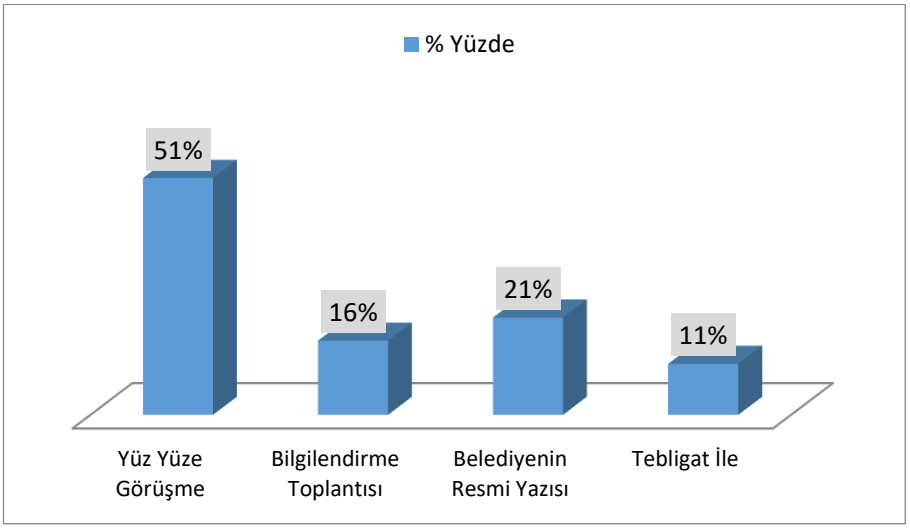
Kentsel Dönüşümden Bilgi Sahibi Olma Durumu	**n**	**% (Yüzde)**
Komşu-Arkadaş	60	32
Belediye	59	32
TOKİ	38	21
Mahalle Muhtarı	14	8
Yerel Basın	6	3
Aracı Firma	3	2
Diğer	5	3
Kentsel Dönüşüm Öncesi Konut Tipi	**n**	**% (Yüzde)**
Arsa Sahibi	61	33
Tapu Tahsis Belgesi Sahibi	37	20
Hisseli Tapu Sahibi	18	10
Mirasçı-Varis	61	33
İşgalci	4	2
Kentsel Dönüşüm Projesi İle Nasıl Bilgilendirildiniz	**n**	**% (Yüzde)**
Yüz Yüze Görüşme	95	51
Bilgilendirme Toplantısı	29	16
Belediyenin Resmi Yazısı	39	21
Tebligat İle	20	11
Kentsel Dönüşüm Projesini En Başından Destekledi Mi?	**n**	**% (Yüzde)**
Evet	163	88
Hayır	22	12
Kentsel Dönüşüm Projesi Destekleme Nedeni	**n**	**% (Yüzde)**
Çarpık Kentleşme	81	44
Sosyal Donatı Alanları Yetersizliği	7	4
Güvenlik Sorunları	30	16
Modern Hayata Geçiş Unsurları	54	29
Diğer	2	1
Yatıkmusluk Mahallesi'nde Yaşayan Bir Birey Olarak Mahalle Sakinlerine Herhangi Bir Öncelik Tanındığını Düşünüyor Musunuz?	**n**	**% (Yüzde)**
Evet	90	49
Hayır	59	32
Kısmen	36	19
Total	185	100



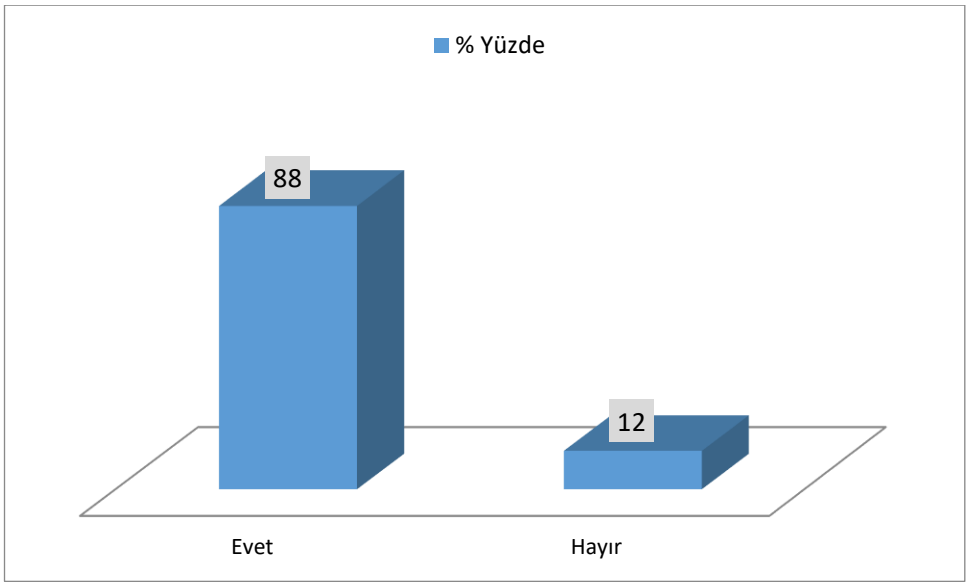
Şekil 8.19. Katılımcıların kentsel dönüşümden bilgi sahibi olma durumu.



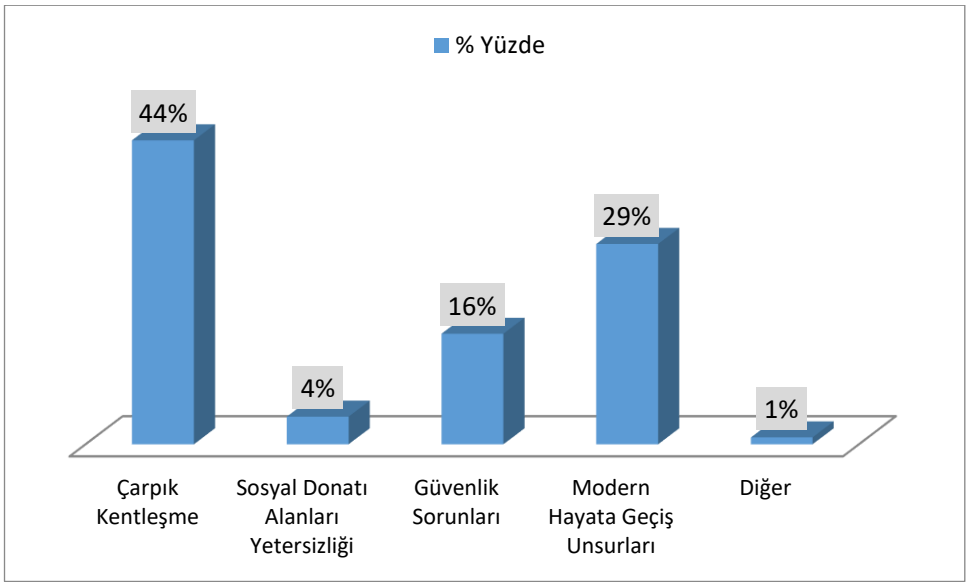
Şekil 8.20. Katılımcıların kentsel dönüşüm öncesi mülkiyet durumu.



Şekil 8.21. Katılımcıların kentsel dönüşümden haberdar olma şekli.



Şekil 8.22. Katılımcıların kentsel dönüşüm projesini destekleme durumu.



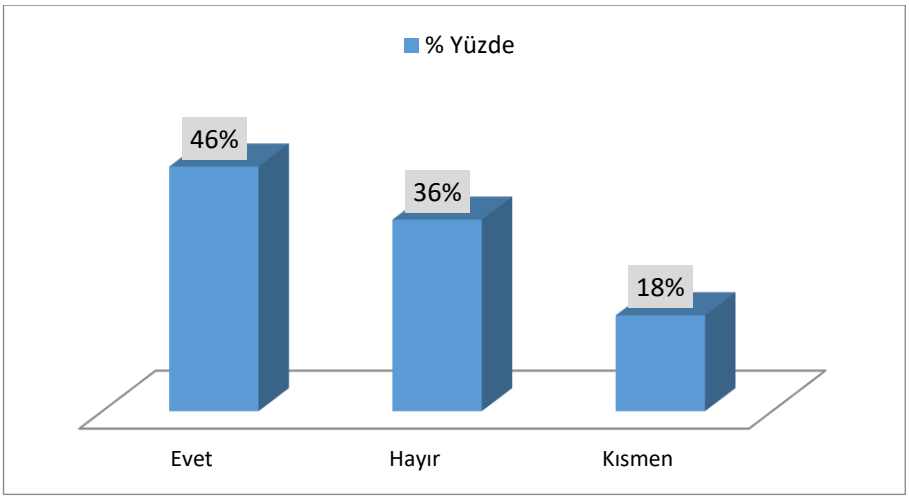
Şekil 8.23. Katılımcıların kentsel dönüşüm projesini destekleme nedeni.

Katılımcıların %46'sının kentsel dönüşüm konusunda yeterli düzeyde bilgilendirildiğini, %36'sının bilgilendirilmediğini ve %18'inin kısmen bilgilendirildiği görülmüştür. Katılımcıların %44'ü kentsel dönüşümde hak kaybına uğradığını ifade etmiştir. Projeden katılımcıların %14'nün görüşleri dikkate alındığı, %57'nin alınmadığı ve %30'nun kısmen alındığı görülmüştür. Katılımcıların aylık taksit ödeme tutarlarının %8 ile 500 TL altında, %53'ile 501-1 000 TL arasında, %36 ile 1 001-2 000 TL arasında, %3 ile 2 001-3 000 TL arasında olduğu tespit edilmiştir. Katılımcıların kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında

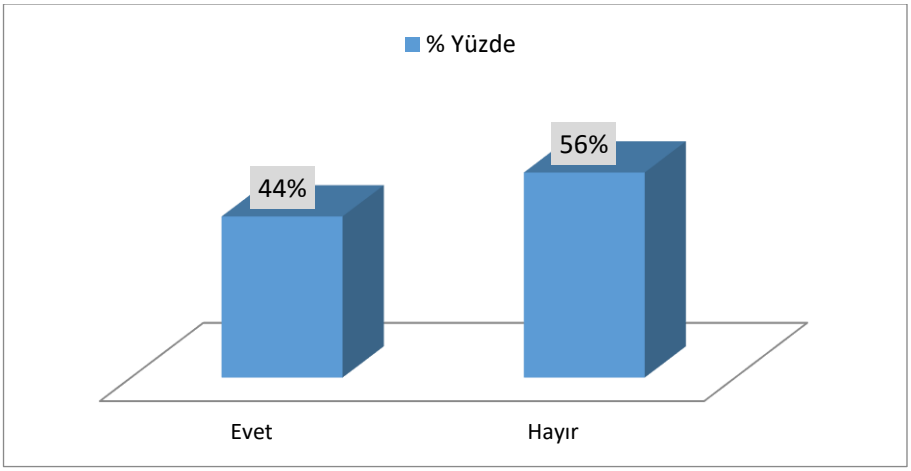
kamulaştırma bedelleri açısından %36 ile mağdur edildikleri, %51 ile edilmedikleri, %13 ile kısmen mağdur edildikleri görülmüştür. Katılımcılar yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken haklarının karşılığını alıp alamama konusundaki soruya, % 14 ile hakkının karşılığını tam olarak aldığını, %44 ile hakkının karşılığını kısmen aldığını, %24 ile mağdur olduklarını düşünürken, katılımcıların %8'inin fikri olmadığı tespit edilmiştir (Çizelge 8.6, Şekil 8.24, Şekil 8.25, Şekil 8.26, Şekil 8.27, Şekil 8.28, Şekil 8.29).

Çizelge 8.6. Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili görüşleri.

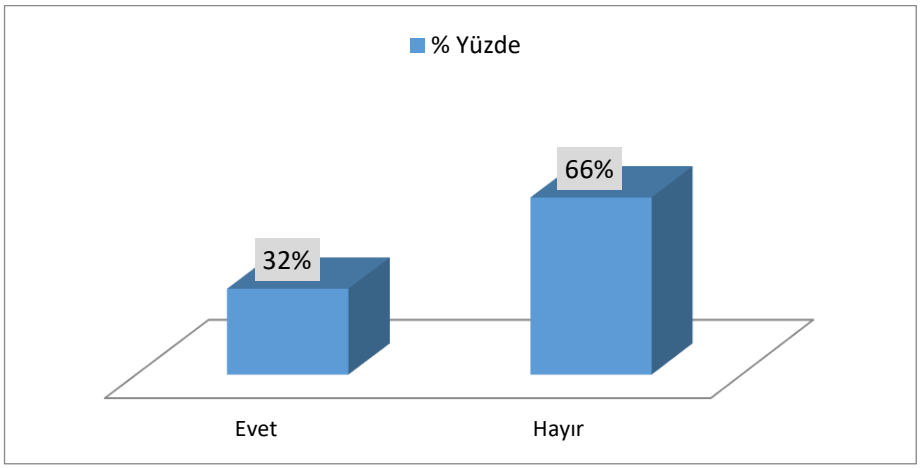
Mahallenizde Yapılacak Kentsel Dönüşüm Projesiyle İlgili Yeterli Düzeyde Bilgilendirildiniz mi?	**n**	**% (Yüzde)**
Evet	85	46
Hayır	66	36
Kısmen	34	18
Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulamasında Hak Kaybına Uğradığınızı Düşünüyor musunuz?	**n**	**% (Yüzde)**
Evet	81	44
Hayır	104	56
Projede Görüş ve Önerileriniz Belirttiniz mi?	**n**	**% (Yüzde)**
Evet	60	32
Hayır	123	66
Görüş ve Önerileriniz Ne Derece Dikkate Alındı?	**n**	**% (Yüzde)**
Dikkate alındı	22	14
Dikkate alınmadı	90	57
Dikkate alındı ama uygulanmadı	47	30
Aylık Ödenen Taksit	**n**	**% (Yüzde)**
500 TL altında	14	8
501-1000TL	97	53
1001-2000 TL	65	36
2001-3000 TL	6	3
Kentsel Dönüşüm Uygulaması Kapsamında Tarafınıza Sunulan Kamulaştırma Bedelleri Açısından Mağdur Edildiğinizi Düşünüyor musunuz?	**n**	**% (Yüzde)**
Evet	66	36
Hayır	95	51
Kısmen	24	13
Yatay Mülkiyetten Düşey Mülkiyete Geçerken Hakkınızın Tam Olarak Verildiğine İnanıyor musunuz? Mağduriyetiniz Olduğunu Düşünüyor musunuz?	**n**	**% (Yüzde)**
Bilemiyorum	15	8
Hakkımın karşılığını tam olarak aldım	45	24
Hakkımın karşılığını kısmen aldım	81	44
Hakkımın karşılığını tam olarak alamadım mağduriyetim var	44	24



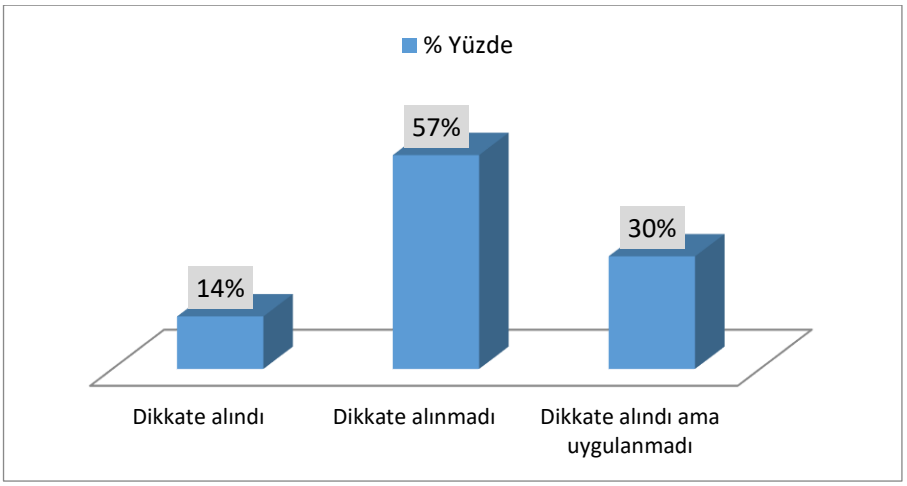
Şekil 8.24. Katılımcıların kentsel dönüşümden yeterli düzeyde bilgi sahibi olma durumu.



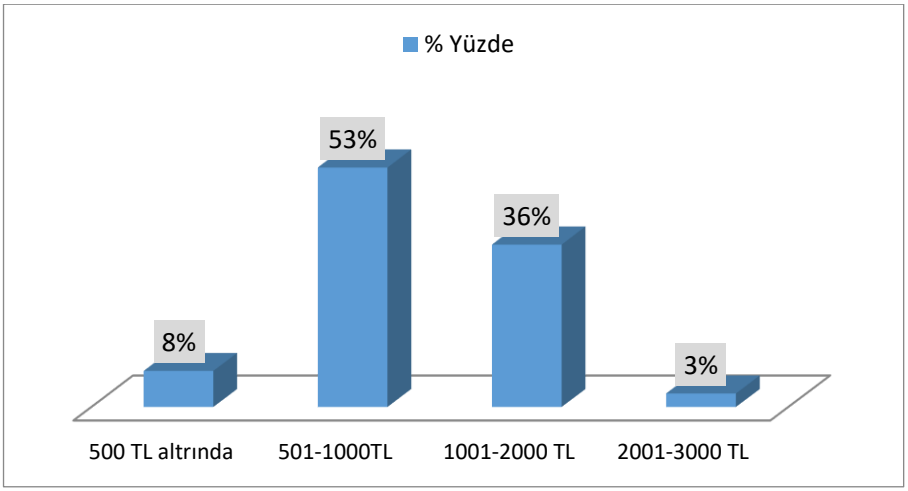
Şekil 8.25. Katılımcıların kentsel dönüşüm projesinde hak kaybına uğrama durumu.



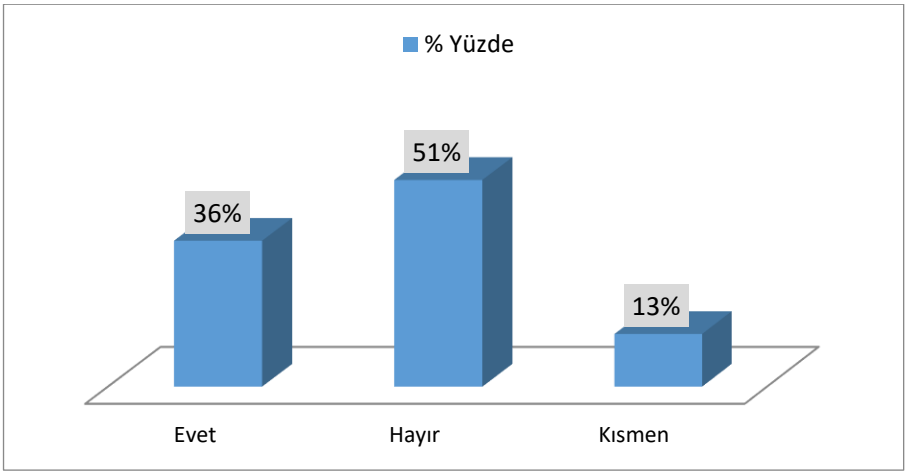
Şekil 8.26. Katılımcıların kentsel dönüşüm projesinde görüş ve önerilerini belirtme durumu.



Şekil 8.27. Katılımcıların görüş ve önerilerinin dikkate alınma durumu.



Şekil 8.28. Katılımcıların elde ettiği konuta ödediği taksit tutarı.

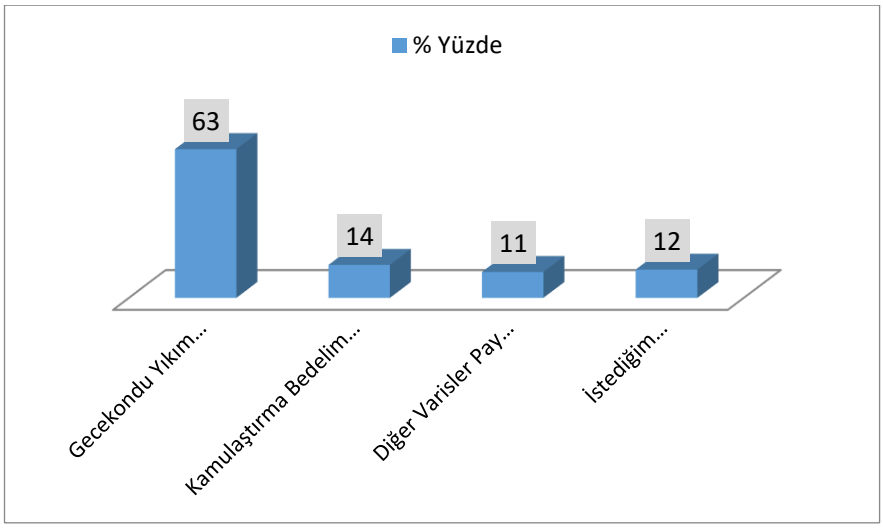


Şekil 8.29. Katılımcıların kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet durumu.

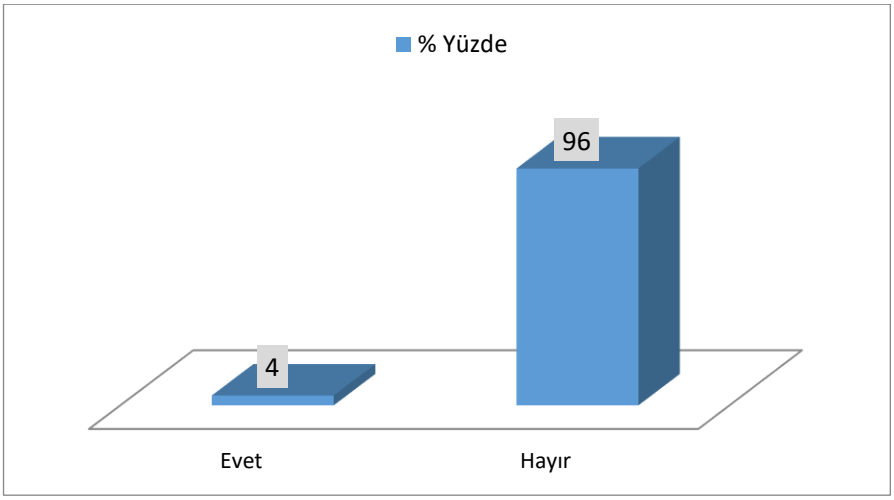
Mağdur olan katılımcıların %63'ü gecekondu yıkım bedelim tam olarak verilmediğini, %14'ü kamulaştırma bedelinin düşük ödendiğini, %11'i diğer varisler pay sahibi olmadığı için bedel ödemek zorunda kaldığını, %12'si istediği blok/kat/cepheden daire sahibi olamadığı için mağdur olduğunu ifade etmiştir. Katılımcıların %4'ünün kamulaştırma bedeli yükseltme davası açtığı görülmüştür. Dava açan katılımcıların %77'sinin kamulaştırma bedellerinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Katılımcıların %70'i yine bugün aynı şartlarda uygulanan kentsel dönüşüm projesini kabul edeceklerini ifade etmişlerdir. Katılımcıların TOKİ ve belediye tarafından mahalledeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılmasını %57 ile kesinlikle olumlu bulduğu, %21 ile olumlu bulduğu, %17 ile kararsız kaldığı, %3 ile olumsuz bulduğu, %3 ile kesinlikle olumsuz buldukları tespit edilmiştir. Katılımcıların projede en çok %46 ile TOKİ'ye güvendiği, %19 ile belediyeye güvendiği, %3 ile yüklenici firmaya güvendikleri, %4 ile arkadaşlarına güvendiği, %2 ile STK'lara güvendikleri ve %23 ile hiç kimseye güvenmediklerini ifade etmişlerdir (Çizelge 8.7, Şekil 8.30, Şekil 8.31, Şekil 8.32, Şekil 8.33, Şekil 8.34).

Çizelge 8.7. Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili memnuniyet mağduriyet durumu.

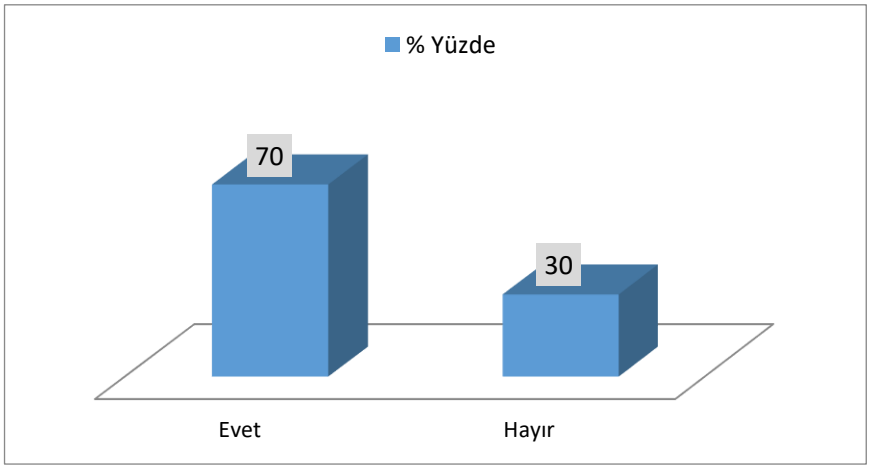
Mağduriyet Nedenleri	**n**	**% (Yüzde)**
Gecekondu Yıkım Bedelim Tam Olarak Verilmedi	52	63
Kamulaştırma Bedelim Düşük Ödendi	12	14
Diğer Varisler Pay Sahibi Olmadığı İçin Bedel Ödemek Zorunda Kaldım	9	11
İstediğim Blok/Kat/Cephe Daire Sahibi Olamadım	10	12
Kamulaştırma İçin Bedel Yükseltme Davası Açtınız mı?	**n**	**% (Yüzde)**
Evet	8	4
Hayır	177	96
Bedel Yükseltme Davası Açtıysanız Bedel Yükseltme Yapıldı mı? Hakkınızın Karşılığını Aldınız mı?	**n**	**% (Yüzde)**
Evet	6	13
Hayır	37	77
Kısmen	5	10
Bugün Aynı Proje Önünüze Gelse Aynı Şartlarda Daire Sahibi Olmayı Kabul Eder miydiniz?	**n**	**% (Yüzde)**
Evet	129	70
Hayır	56	30
Kentsel Dönüşüm Projeleri Kapsamında TOKİ ve Belediye Tarafından Mahallenizdeki Gecekonduların Yıkılarak Yerine Yeni Konutların Yapılmasını Nasıl Değerlendiriyorsunuz?	**n**	**% (Yüzde)**
Kesinlikle Olumlu	105	57
Olumlu	38	21
Kararsızım	32	17
Olumsuz	5	3
Kesinlikle Olumsuz	5	3
Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulamalarında Aşağıdakilerden En Çok Hangisine Güveniyordunuz?	**n**	**% (Yüzde)**
TOKİ	86	46
Belediye	36	19
Yüklenici Firma	6	3
Arkadaş-Eş-Dost	8	4
Sivil Toplum Kuruluşları	4	2
Aracı Firmalar	2	1
Hiç Kimseye	43	23



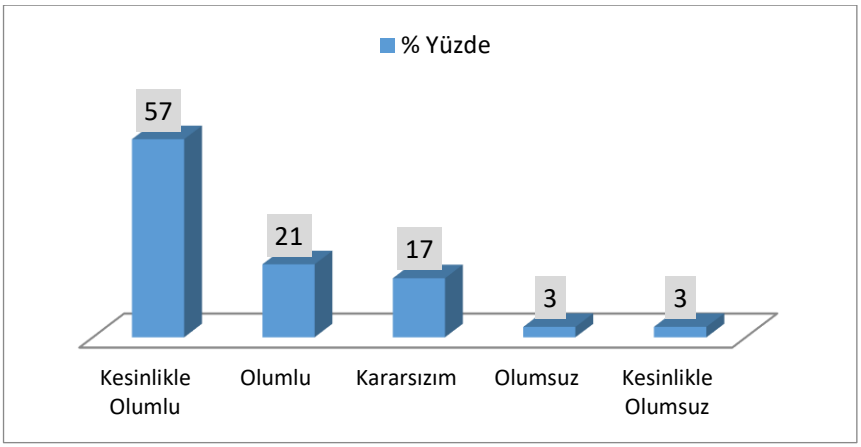
Şekil 8.30. Katılımcıların mağdur olma nedeni.



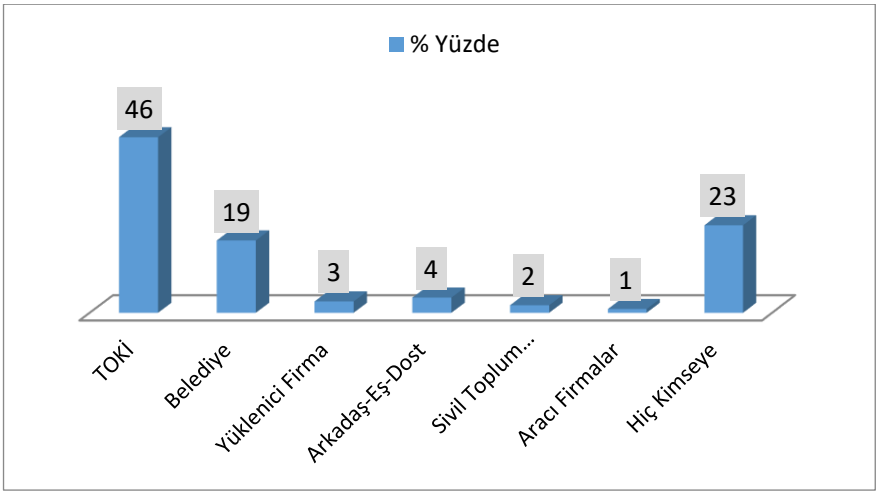
Şekil 8.31. Katılımcıların dava açma durumu.



Şekil 8.32. Katılımcıların kentsel dönüşüm projesini kabul etme durumu.



Şekil 8.33. Katılımcıların kentsel dönüşüm projesini değerlendirme durumu.

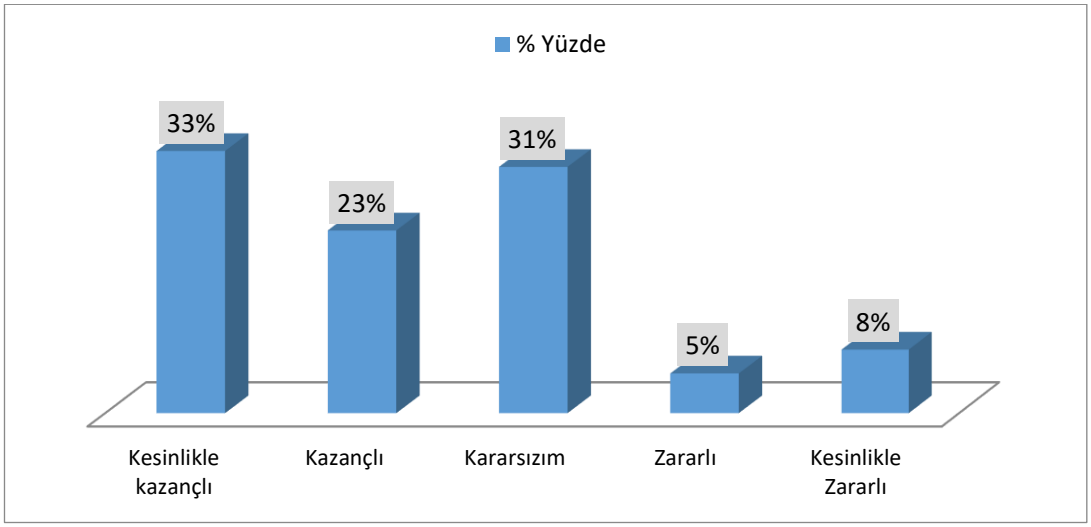


Şekil 8.34. Katılımcıların kentsel dönüşüm projesindeki güven durumu.

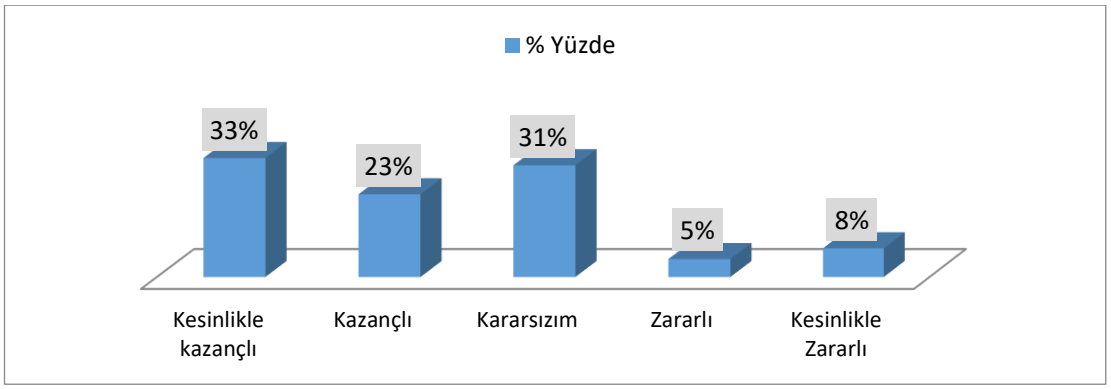
Katılımcıların %27'si TOKİ ve belediyelerin kentsel dönüşümde tam yetkili olması gerektiğini belirtmiştir. %43'ü TOKİ ve Belediyelerin proje kararı alınması ve uygulanmasında mahalle halkının görüşlerinin önemsenmesini ve STK katkılarına açık olması gerektiğini düşünmektedir.%30'u Belediyenin kentsel dönüşüm kararı alınmasında yetkili olması gerektiğini, uygulanmasında ise doğrudan yerel hakkın taleplerinin dikkate alınması gerektiği, istenilen projenin hayata geçirilmesinde TOKİ'ye bağlı kalınmaması gerektiği şeklinde görüş bildirmiştir. Katılımcıların proje sonrası kazançlı olma düzeyleri %33'ü kesinlikle kazançlı, %23'ü kazançlı, %31'i karasız, %5 ile zararlı ve %8 ile kesinle zararlı olduğunu tespit edilmiştir. Katılımcılar bugün ki hali ile kentsel dönüşümü %46 ile kesinlikle önerdiği, %25 ile önerdiği, %14 ile kararsız olduğu, %9 ile önermediği, %6 ile hiç önermediği tespit edilmiştir (Çizelge 8.8, Şekil 8.35, Şekil 8.36).

Çizelge 8.8. Katılımcıların kentsel dönüşüm ile ilgili memnuniyet durumu.

Belediye ve TOKİ Tarafından Yapılan Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sizce Nasıl Davranılmalıdır?	**n**	**% (Yüzde)**
TOKİ ve belediyeler, kentsel dönüşüm projesi kararı alınması ve uygulanmasında tam yetkili olmalıdır.	49	27
TOKİ ve Belediyeler proje kararı alınması ve uygulanmasında mahalle halkına danışmalı Ve STK katkılarına açık olmalı	79	43
Belediye kentsel dönüşüm kararı alınmasında yetkili, uygulanmasında ise doğrudan yerel hakkın talepleri dikkate alınmalı, istenilen proje hayata geçirilmeli ve TOKİ'ye bağlı kalınmamalıdır.	55	30
Kentsel Dönüşüm Öncesi Taşınmazınızın Değerini Düşünerek Dönüşüm Sonrası Elde Ettiğiniz Taşınmaz ile Kazançlı Çıktığınızı Düşünüyor musunuz?	**n**	**% (Yüzde)**
Kesinlikle kazançlı	61	33
Kazançlı	43	23
Kararsızım	57	31
Zararlı	10	5
Kesinlikle Zararlı	14	8
Bugünkü Hali İle Kentsel Dönüşümü Önerir Misiniz?	**n**	**% (Yüzde)**
Kesinlikle Öneririm	86	46
Öneririm	47	25
Kararsızım	25	14
Önermem	16	9
Hiç Önermem	11	6



Şekil 8.35. Katılımcıların kentsel dönüşüm projesinden kazançlı çıkma durumu.



Şekil 8.36. Katılımcıların kentsel dönüşüm projesini önerme durumu.

Katılımcıların cinsiyetlerine göre konut memnuniyeti düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir ($p=0.01$, $p<0.05$) farkın nedenini erkek katılımcıların kadınlara göre konutlardan daha yüksek düzeyde memnun olmasından kaynaklandığı, kadın katılımcıların ise daha yüksek düzeyde kısmen ve memnun olmadığı tespit edilmiştir (Çizelge 8.9).

Çizelge 8.9. Cinsiyet ve konuttan memnuniyet tablosu.

Cinsiyet	**Konuttan Memnuniyet**			p
	Evet (%)	**Hayır (%)**	**Kısmen (%)**	
Kadın	54.7	23.4	21.9	0.01
Erkek	76.9	11.6	11.6	

Kadın ve erkek katılımcıların Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamasında hak kaybına uğradığını düşünme oranları arasında anlamlı farklılıklar olmadığı, kadınların %45.3'ü erkelerin %43'ü hak kaybına uğradığını ifade etmişlerdir($p=0,44$) (Çizelge 8.10).

Çizelge 8.10. Cinsiyet ve hak kaybına uğrama tablosu.

Cinsiyet	**Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamasında hak kaybına uğradığınızı düşünüyor musunuz?**		**p**
	Evet (%)	**Hayır (%)**	
Kadın	45.3	54.7	0.44
Erkek	43.0	57.0	

Kadın ve erkek katılımcıların kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında sunulan kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edildiğini düşünme oranlarının farklı düzeylerde olmadığı, kadın katılımcıların %53.1'i ve erkek katılımcıların %50.4'ü mağdur edilmediklerini ifade etmişlerdir (Çizelge 8.11).

Çizelge 8.11. Cinsiyet ve kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet tablosu.

Cinsiyet	Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında tarafınıza sunulan kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edildiğinizi düşünüyor musunuz?			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
Kadın	37.5	53.1	9.4	0.56
Erkek	34.7	50.4	14.9	

Kadın ve erkek katılımcıların Yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkının tam olarak verildiğini ve mağdur olduğunu düşünme düzeylerinin istatistiksel olarak benzer oranlarda olduğu tespit edilmiştir (p=0.66). Kadınların %26.7'si ve erkeklerin %25.5'i mağdur edildiklerini düşünmektedirler (Çizelge 8.12).

Çizelge 8.12. Cinsiyet ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu.

Cinsiyet	Yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkınızın tam olarak verildiğini inanıyor musunuz? Mağduriyetiniz olduğunu düşünüyor musunuz?			p
	Hakkımın karşılığını tam olarak aldım. (%)	Hakkımın karşılığını kısmen aldım. (%)	Hakkımın karşılığını tam olarak alamadım mağduriyetim var. (%)	
Kadın	30.0	43.3	26.7	0.66
Erkek	24.5	50.0	25.5	

Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahalledeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılması konusu kadın ve erkek katılımcılar tarafından benzer düzeylerde olumlu bulunmaktadır. Kadınların %54.7'si ve erkeklerin %57.9'u durumu kesinle olumlu olarak karşılamaktadır (p=0,61) (Çizelge 8.13).

Çizelge 8.13. Cinsiyet ve dönüşüm projesini değerlendirme tablosu.

Cinsiyet	Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahallenizdeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılmasını nasıl değerlendiriyorsunuz?					p
	Kesinlikle Olumlu (%)	Olumlu (%)	Kararsızım (%)	Olumsuz (%)	Kesinlikle Olumsuz (%)	
Kadın	54.7	23.4	15.6	4.7	1.6	0.61
Erkek	57.9	19.0	18.2	1.7	3.3	

Kadın ve erkler proje öncesi ve sonradaki durama göre benzer düzeylerde projeden karlı olarak ayrıldığını ifade etmişlerdir. Erkeklerin %34.7'si kadınların %29.7'si kesinlikle kazançlı olduğunu ifade etmişlerdir (p=0,93) (Çizelge 8.14).

Çizelge 8.14. Cinsiyet ve projeden kazançlı çıkma tablosu.

Cinsiyet	Kentsel Dönüşüm öncesi taşınmazınızın değerini düşünerek dönüşüm sonrası elde ettiğiniz taşınmaz ile kazançlı çıktığınızı düşünüyor musunuz?					p
	Kesinlikle kazançlı (%)	Kazançlı (%)	Kararsızım (%)	Zararlı (%)	Kesinlikle Zararlı (%)	
Kadın	29.7	23.4	31.3	6.3	9.4	0.93
Erkek	34.7	23.1	30.6	5.0	6.6	

Kadın ve erkek katılımcıların projeyi önerme oranlarının istatistikse olarak farklı oranlarda olmadığı tespit edilmiştir. Kadınların %37.5'i ve erkeklerin %51.2'si kesinlikle önerirken, kadınların %31.3'ü ve erkeklerin %22.3'ü önermektedir($p=0.45$) (Çizelge 8.15).

Çizelge 8.15. Cinsiyet ve projeyi önerme tablosu.

Cinsiyet	Bugünkü Hali İle Kentsel Dönüşümü Önerir Misiniz?					p
	Kesinlikle Öneririm (%)	Öneririm (%)	Kararsızım (%)	Önermem (%)	Hiç Önermem (%)	
Kadın	37.5	31.3	14.1	9.4	7.8	0.45
Erkek	51.2	22.3	13.2	8.3	5.0	

Katılımcıların yaşlarına göre konut memnuniyeti düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir ($p=0.03$, $p<0.05$) farkın nedenini 61 yaş üzerinde olan katılımcıların 30-40 yaş katılımcılarına göre konutlardan daha yüksek düzeyde memnun olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 8.16).

Çizelge 8.16. Yaş ve konuttan memnuniyet tablosu.

Yaş	Konuttan Memnuniyet			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
30-40	52.9	29.4	17.6	0.03
41-50	67.1	15.8	17.1	
51-60	75.5	8.2	16.3	
61 ve üzeri	84.6	11.5	3.8	

Katılımcıların yaşlarına göre projede hak kaybına uğrama düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir ($p=0.01$, $p<0.05$) farkın nedenini 61 yaş üzerinde olan katılımcıların 30-40 yaş arası katılımcılarına göre konutlardan daha yüksek düzeyde hak kaybına uğradığını düşündükleri tespit edilmiştir (Çizelge 8.17).

Çizelge 8.17. Yaş ve hak kaybına uğrama tablosu.

Yaş	Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamasında hak kaybına uğradığınızı düşünüyor musunuz?		p
	Evet (%)	Hayır (%)	
30-40	23.5	76.5	0.01
41-50	36.8	63.2	
51-60	49.0	51.0	
61 ve üzeri	80.8	19.2	

Katılımcıların yaşlarına göre yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken haklarının tam olarak verilmediği ve mağdur olma düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir ($p=0.01$, $p<0.05$) farkın nedenini 51-60 ve 61 yaş üzerinde olan katılımcıların 30-40 yaş arası katılımcılarına göre konutlardan daha yüksek düzeyde hak kaybına uğradığını ve mağdur olduklarını düşündükleri tespit edilmiştir (Çizelge 8.18).

Çizelge 8.18. Yaş ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu.

Yaş	Yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkınızın tam olarak verildiğini inanıyor musunuz? Mağduriyetiniz olduğunu düşünüyor musunuz?			p
	Hakkımın karşılığını tam olarak aldım. (%)	Hakkımın karşılığını kısmen aldım. (%)	Hakkımın karşılığını tam olarak alamadım mağduriyetim var. (%)	
30-40	60.0	20.0	20.0	0.01
41-50	29.9	49.3	20.9	
51-60	12.5	54.2	33.3	
61 ve üzeri	4.0	64.0	32.0	

Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahalledeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılması konusu katılımcıların yaşlarına göre benzer düzeylerde olumlu bulunmaktadır ($p=0.15$). Çalışmada 30-40 yaş %61.8'i, 41-50 yaş, %65.8'i, 51-60 yaş %55.1'i ve 61 yaş üzeri %26.9'u oranında projeyi kesinlikle olumlu olarak gördüklerini bildirmişlerdir (Çizelge 8.19).

Çizelge 8.19. Yaş ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu.

Yaş	Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahallenizdeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılmasını nasıl değerlendiriyorsunuz?					p
	Kesinlikle olumlu (%)	Olumlu (%)	Kararsızım (%)	Olumsuz (%)	Kesinlikle Olumsuz (%)	
30-40	61.8	17.6	14.7	5.9	0.0	0.15
41-50	65.8	15.8	13.2	1.3	3.9	
51-60	55.1	24.5	16.3	2.0	2.0	
61 ve üzeri	26.9	30.8	34.6	3.8	3.8	

Katılımcıların yaşlarına göre projeden kazançlı olma düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir ($p=0.01$, $p<0.05$) farkın nedenini 51-60 ve 61 yaş üzerinde olan katılımcıların 30-40 ile 41-50 yaş arası katılımcılarına göre konutlardan daha az kazançlı olduklarını düşündükleri görülmüştür (Çizelge 8.20).

Çizelge 8.20. Yaş ve projeden kazançlı çıkma tablosu.

Yaş	Kentsel Dönüşüm öncesi taşınmazınızın değerini düşünerek dönüşüm sonrası elde ettiğiniz taşınmaz ile kazançlı çıktığınızı düşünüyor musunuz?					p
	Kesinlikle kazançlı (%)	Kazançlı (%)	Kararsızım (%)	Zararlı (%)	Kesinlikle Zararlı (%)	
30-40	44.1	20.6	29.4	5.9	0.0	0.01
41-50	44.7	19.7	22.4	6.6	6.6	
51-60	22.4	30.6	36.7	2.0	8.2	
61 ve üzeri	3.8	23.1	46.2	7.7	19.2	

Kentsel dönüşüm projeyi bugün ki şartlarda önerme oranları yaşlarına göre benzer düzeylerde olumlu bulunmaktadır ($p=0.10$). Çalışmada 30-40 yaş %67.6'sı, 41-50 yaş, %47.4'ü, 51-60 yaş %36.7'si ve 61 yaş üzeri %34.6'sı oranında projeyi kesinlikle önerdikleri görülmüştür (Çizelge 8.21).

Çizelge 8.21. Yaş ve projeyi önerme tablosu.

Yaş	Bugünkü Hali İle Kentsel Dönüşümü Önerir Misiniz?					p
	Kesinlikle Öneririm (%)	Öneririm (%)	Kararsızım (%)	Önermem (%)	Hiç önermem (%)	
30-40	67.6	17.6	8.8	5.9	0.0	0.10
41-50	47.4	27.6	7.9	9.2	7.9	
51-60	36.7	30.6	16.3	10.2	6.1	
61 ve üzeri	34.6	19.2	30.8	7.7	7.7	

Katılımcıların medeni durumlarına göre konut memnuniyeti düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olmadığı tespit edilmiştir ($p=0.09$) Evli ve bekar olan

katılımcıların konutlardan benzer düzeyde memnun veya memnun olmadığı olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 8.22).

Çizelge 8.22. Medeni hal ve konuttan memnuniyet tablosu.

Medeni Hal	Konuttan Memnuniyet			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
Evli	70.9	13.3	15.8	0.09
Bekar	59.3	29.6	11.1	

Evli ve bekar katılımcıların kentsel dönüşüm projesi uygulamasında hak kaybına uğradığını düşünme oranları arasında anlamlı farklılıklar olmadığı, evlilerin %44.3'ü ve bekarların %40.7'si hak kaybına uğradığını ifade etmişlerdir (p=0.73) (Çizelge 8.23).

Çizelge 8.23. Medeni hal ve hak kaybına uğrama tablosu.

Medeni hal	Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamasında hak kaybına uğradığınızı düşünüyor musunuz?		p
	Evet (%)	Hayır (%)	
Evli	44.3	55.7	0.73
Bekar	40.7	59.3	

Evli ve bekâr katılımcıların kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında sunulan kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edildiğini düşünme oranlarının farklı düzeylerde olmadığı, evli katılımcıların %49.4'ü ve erkek katılımcıların %63'ü mağdur edilmediklerini ifade etmişlerdir (p=0.22) (Çizelge 8.24).

Çizelge 8.24. Medeni hal ve kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet tablosu.

Medeni hal	Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında tarafınıza sunulan kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edildiğinizi düşünüyor musunuz?			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
Evli	36.1	49.4	14.6	0.22
Bekar	33.3	63.0	3.7	

Evli ve bekâr katılımcıların Yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkının tam olarak verildiğini ve Mağduriyet olduğunu düşünme düzeylerinin istatistiksel olarak benzer oranlarda olduğu tespit edilmiştir (p=0.94). Evli katılımcıların %26.4'ü ve bekârların %23.1'i mağdur edildiklerini düşünmektedirler (Çizelge 8.25).

Çizelge 8.25. Medeni hal ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu.

Medeni Hal	Yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkınızın tam olarak verildiğini inanıyor musunuz? Mağduriyetiniz olduğunu düşünüyor musunuz?			p
	Hakkımın karşılığını tam olarak aldım. (%)	Hakkımın karşılığını kısmen aldım. (%)	Hakkımın karşılığını tam olarak alamadım mağduriyetim var. (%)	
Evli	26.4	47.2	26.4	0.94
Bekar	26.9	50.0	23.1	

Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahalledeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılması konusu evli ve bekâr katılımcılar tarafından benzer düzeylerde olumlu bulunmaktadır. Evli olan katılımcıların %58.2'si ve bekârların %48.1'i durumu kesinle olumlu olarak karşılamaktadır (p=0.46) (Çizelge 8.26).

Çizelge 8.26. Medeni hal ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu.

Medeni hal	Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahallenizdeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılmasını nasıl değerlendiriyorsunuz?					p
	Kesinlikle olumlu (%)	Olumlu (%)	Kararsızım (%)	Olumsuz (%)	Kesinlikle Olumsuz (%)	
Evli	58.2	20.9	16.5	1.9	2.5	0.46
Bekar	48.1	18.5	22.2	7.4	3.7	

Evli ve bekâr olan katılımcıların proje öncesi ve sonradaki durama göre benzer düzeylerde projeden karlı olarak ayrıldığını ifade etmişlerdir. Evlilerin %32.9'u ve bekârların %33.3'ü kesinlikle kazançlı olduğunu ifade etmişlerdir(p=0.55) (Çizelge 8.27).

Çizelge 8.27. Medeni hal ve projeden kazançlı çıkma tablosu.

Medeni Hal	Kentsel Dönüşüm öncesi taşınmazınızın değerini düşünerek dönüşüm sonrası elde ettiğiniz taşınmaz ile kazançlı çıktığınızı düşünüyor musunuz?					p
	Kesinlikle kazançlı (%)	Kazançlı (%)	Kararsızım (%)	Zararlı (%)	Kesinlikle Zararlı (%)	
Evli	32.9	22.2	31.6	6.3	7.0	0.55
Bekar	33.3	29.6	25.9	0.0	11.1	

Evli ve bekâr olan katılımcıların projeyi önerme oranlarının istatistikse olarak farklı oranlarda olmadığı tespit edilmiştir. Evlilerin %45.6'sı ve bekârların %51.9'u

kesinlikle önerirken, kadınların %31'i ve erkeklerin %22'si önermektedir (p=0.53) (Çizelge 8.28).

Çizelge 8.28. Medeni hal ve projeyi önerme tablosu.

Medeni Hal	Bugünkü Hali İle Kentsel Dönüşümü Önerir Misiniz?					p
	Kesinlikle Öneririm (%)	Öneririm (%)	Kararsızım (%)	Önermem (%)	Hiç Önermem (%)	
Evli	45.6	26.6	13.3	9.5	5.1	0.53
Bekar	51.9	18.5	14.8	3.7	11.1	

Katılımcıların ailedeki kişi sayısına göre konut memnuniyeti düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olmadığı tespit edilmiştir (p=0.62). Ailesinde 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve üzerinde sayıda birey bulunan katılımcıların konutlardan benzer düzeyde memnun veya memnun olmadığı olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 8.29).

Çizelge 8.29. Ailedeki kişi sayısı ve konuttan memnuniyet tablosu.

Ailedeki Kişi sayısı	Konuttan Memnuniyet			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
1 kişi	73.3	20.0	6.7	0.62
2 kişi	70.4	14.8	14.8	
2 kişi	75.5	18.4	6.1	
4 kişi	64.9	15.8	19.3	
5 kişi	68.0	8.0	24.0	
6 kişi ve üzeri	58.3	16.7	25.0	

Katılımcıların ailedeki kişi sayısına göre projede hak kaybına uğrama düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir (p=0.03, p<0.05) farkın nedenini ailesinde 5 kişi ve 6 kişi üzerinde birey katılımcıların diğer katılımcılara göre konutlardan daha yüksek düzeyde hak kaybına uğradığını düşündükleri görülmüştür (Çizelge 8.30).

Çizelge 8.30. Ailedeki kişi sayısı ve hak kaybına uğrama tablosu.

Ailedeki Kişi sayısı	Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamasında hak kaybına uğradığınızı düşünüyor musunuz?		p
	Evet (%)	Hayır (%)	
1 kişi	40.0	60.0	0.03
2 kişi	33.3	66.7	
2 kişi	32.7	67.3	
4 kişi	43.9	56.1	
5 kişi	68.0	32.0	
6 kişi ve üzeri	66.7	33.3	

Katılımcıların ailedeki kişi sayısının kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında sunulan kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edildiğini düşünme oranlarının farklı düzeylerde olduğu görülmüştür. Ailesinde 5 kişi ve 6 kişi üzerinde birey katılımcıların diğer katılımcıların göre daha çok mağdur olduklarını düşündükleri görülmüştür (p=0.02, p<0.05) (Çizelge 8.31).

Çizelge 8.31. Ailedeki kişi sayısı ve kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet tablosu.

Ailedeki Kişi Sayısı	Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında tarafınıza sunulan kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edildiğinizi düşünüyor musunuz?			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
1 kişi	26.7	73.3	0.0	0.02
2 kişi	29.6	59.3	11.1	
2 kişi	28.6	61.2	10.2	
4 kişi	38.6	45.6	15.8	
5 kişi	52.0	28.0	20.0	
6 kişi ve üzeri	41.7	41.7	16.7	

Katılımcıların ailedeki kişi sayısının Yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkının tam olarak verildiğini ve Mağduriyet olduğunu düşünme düzeylerinin istatistiksel olarak benzer oranlarda olduğu tespit edilmiştir (p=0.37) (Çizelge 8.32).

Çizelge 8.32. Ailedeki kişi sayısı ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu.

Ailedeki Kişi Sayısı	Yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkınızın tam olarak verildiğini inanıyor musunuz? Mağduriyetiniz olduğunu düşünüyor musunuz?			p
	Hakkımın karşılığını tam olarak aldım. (%)	Hakkımın karşılığını kısmen aldım. (%)	Hakkımın karşılığını tam olarak alamadım mağduriyetim var. (%)	
1 kişi	35.7	50.0	14.3	0.37
2 kişi	20.8	54.2	25.0	
2 kişi	31.8	43.2	25.0	
4 kişi	33.3	37.3	29.4	
5 kişi	16.0	60.0	24.0	
6 kişi ve üzeri	0.0	66.7	33.3	

Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahalledeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılması konusu katılımcıların ailedeki kişi sayısına göre benzer oranlarda olduğu tespit edilmiştir (p=0.42) (Çizelge 8.33).

Çizelge 8.33. Ailedeki kişi sayısı ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu.

Ailedeki Kişi Sayısı	Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahallenizdeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılmasını nasıl değerlendiriyorsunuz?					p
	Kesinlikle olumlu (%)	Olumlu (%)	Kararsızım (%)	Olumsuz (%)	Kesinlikle Olumsuz (%)	
1 kişi	66.7	20.0	6.7	6.7	0.0	0.42
2 kişi	63.0	25.9	7.4	0.0	3.7	
2 kişi	55.1	24.5	16.3	4.1	0.0	
4 kişi	57.9	15.8	19.3	0.0	7.0	
5 kişi	48.0	16.0	28.0	8.0	0.0	
6 kişi ve üzeri	50.0	25.0	25.0	0.0	0.0	

Katılımcıların ailedeki kişi sayısının proje öncesi ve sonradaki durama göre benzer düzeylerde projeden karlı olma durumuna etki etmediği tespit edilmiştir. Çalışmada 1 kişi olan ailelerin %33.3'ü, 2 kişi olan ailelerin %37'si, 3 kişi olan ailelerin %38.8'i, 4 kişi olan ailelerin %33.3'ü, 5 kişi olan ailelerin %28'i ve 6 üzeri kişi olan ailelerin ise %8.3'ü kesinlikle kazançlı olduğunu ifade etmişlerdir(p=0.19) (Çizelge 8.34).

Çizelge 8.34. Ailedeki kişi sayısı ve projeden kazançlı çıkma tablosu.

Ailedeki Kişi Sayısı	Kentsel Dönüşüm öncesi taşınmazınızın değerini düşünerek dönüşüm sonrası elde ettiğiniz taşınmaz ile kazançlı çıktığınızı düşünüyor musunuz?					p
	Kesinlikle Kazançlı (%)	Kazançlı (%)	Kararsızım (%)	Zararlı (%)	Kesinlikle Zararlı (%)	
1 kişi	33.3	33.3	26.7	0.0	6.7	0.19
2 kişi	37.0	25.9	25.9	0.0	11.1	
2 kişi	38.8	18.4	34.7	2.0	6.1	
4 kişi	33.3	22.8	24.6	10.5	8.8	
5 kişi	28.0	16.0	36.0	12.0	8.0	
6 kişi ve üzeri	8.3	41.7	50.0	0.0	0.0	

Katılımcıların ailedeki kişi sayısının proje önerme oranına etki etmediği tespit edilmiştir. Çalışmada 1 kişi olan ailelerin %53.3'ü, 2 kişi olan ailelerin %70.4'ü, 3 kişi olan ailelerin %42.9'u, 4 kişi olan ailelerin %45.6'sı, 5 kişi olan ailelerin %36'sı ve 6 üzeri kişi olan ailelerin ise %25'i projeyi kesinlikle önerdiğini ifade etmişlerdir (p=0.12) (Çizelge 8.35).

Çizelge 8.35. Ailedeki kişi sayısı ve projesi önerme tablosu.

Ailedeki Kişi Sayısı	Bugünkü Hali İle Kentsel Dönüşümü Önerir Misiniz?					p
	Kesinlikle Öneririm	Öneririm	Kararsızım	Önermem	Hiç Önermem	
1 kişi	53.3	20.0	20.0	0.0	6.7	0.12
2 kişi	70.4	7.4	7.4	11.1	3.7	
2 kişi	42.9	32.7	10.2	10.2	4.1	
4 kişi	45.6	24.6	12.3	10.5	7.0	
5 kişi	36.0	20.0	28.0	4.0	12.0	
6 kişi ve üzeri	25.0	58.3	8.3	8.3	0.0	

Katılımcıların eğitim düzeylerine göre konut memnuniyeti düzeylerinin istatistiksel olarak farklı olduğu tespit edilmiştir ($p=0.03$, $p<0.05$) farkın nedenini üniversite mezunlarının ilkokul mezunu ve ortaokul mezunu olan katılımcılara göre konutlardan daha düşük düzeyde memnun olmasından kaynaklandığı tespit edilmiştir (Çizelge 8.36).

Çizelge 8.36. Eğitim ve konuttan memnuniyet tablosu.

Eğitim	Konuttan Memnuniyet			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
Okuryazar Değil	66.7	33.3	0.0	0.03
İlkokul	81.8	4.5	13.6	
Ortaokul	70.7	14.6	14.6	
Lise	69.7	15.2	15.2	
Üniversite	46.4	32.1	21.4	

Katılımcıların eğitim düzeylerine göre projede hak kaybına uğrama düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir ($p=0.01$, $p<0.05$) farkın nedenini okuryazar olan katılımcıların üniversite mezunu olan katılımcılarına göre konutlardan daha yüksek düzeyde hak kaybına uğradığını düşündükleri tespit edilmiştir (Çizelge 8.37).

Çizelge 8.37. Eğitim ve hak kaybına uğrama tablosu.

Eğitim	Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamasında hak kaybına uğradığınızı düşünüyor musunuz?		p
	Evet (%)	Hayır (%)	
Okuryazar Değil	83.3	16.7	0.01
İlkokul	59.1	40.9	
Ortaokul	43.9	56.1	
Lise	39.4	60.6	
Üniversite	21.4	78.6	

Katılımcıların eğitimlerine göre kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında sunulan kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edildiğini düşünme oranlarının farklı düzeylerde olduğu, ortaokul düzeyinde eğitime sahip olan katılımcıların üniversite mezunu olan katılımcılara göre daha yüksek oranda mağdur olduğunu düşünmektedir (Çizelge 8.38).

Çizelge 8.38. Eğitim ve kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet tablosu.

Eğitim	Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında tarafınıza sunulan kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edildiğinizi düşünüyor musunuz?			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
Okuryazar Değil	33.3	66.7	0.0	0.01
İlkokul	38.6	38.6	22.7	
Ortaokul	51.2	31.7	17.1	
Lise	33.3	57.6	9.1	
Üniversite	14.3	82.1	3.6	

Katılımcıların eğitim düzeylerine göre yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkınızın tam olarak verilmediği ve mağdur olma düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir ($p=0.01$, $p<0.05$). Farkın nedenini ilkokul mezunu olan katılımcıların üniversite mezunu olan katılımcılarına göre konutlardan daha yüksek düzeyde hak kaybına uğradığını ve mağdur olduklarını düşündükleri tespit edilmiştir. Üniversite mezunlarının ise diğer gruplara göre daha yüksek oranda haklarını aldıklarını ifade ettikleri görülmüştür (Çizelge 8.39).

Çizelge 8.39. Eğitim ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu.

Eğitim	Yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkınızın tam olarak verildiğini inanıyor musunuz? Mağduriyetiniz olduğunu düşünüyor musunuz?			p
	Hakkımın karşılığını tam olarak aldım. (%)	Hakkımın karşılığını kısmen aldım. (%)	Hakkımın karşılığını tam olarak alamadım mağduriyetim var. (%)	
Okuryazar Değil	16.7	66.7	16.7	0.01
İlkokul	9.5	54.8	35.7	
Ortaokul	23.1	48.7	28.2	
Lise	26.3	50.9	22.8	
Üniversite	61.5	23.1	15.4	

Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahalledeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılması konusu katılımcıların eğitim düzelerine göre farklı düzeylerde olumlu bulunmaktadır. Okuryazar

olmayanların %16.7'si durumu kesinle olumlu olarak karşılarken, çalışmada geri kalan eğitim grupları projesi daha yüksek oranlarda kesinlikle olumlu olarak değerlendirmişlerdir (p=0.04, p<0.05) (Çizelge 8.40).

Çizelge 8.40. Eğitim ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu.

Eğitim	Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahallenizdeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılmasını nasıl değerlendiriyorsunuz?					p
	Kesinlikle olumlu (%)	Olumlu (%)	Kararsızım (%)	Olumsuz (%)	Kesinlikle Olumsuz (%)	
Okuryazar Değil	16.7	50.0	16.7	16.7	0.0	0.04
İlkokul	50.0	20.5	27.3	0.0	2.3	
Ortaokul	51.2	24.4	17.1	4.9	2.4	
Lise	66.7	13.6	16.7	0.0	3.0	
Üniversite	60.7	25.0	3.6	7.1	3.6	

Kentsel dönüşüm projeyi karlı görme oranların katılımcıların eğitim düzelerine göre farklı düzeylerde olumlu bulunmaktadır. Okuryazar olmayanlar, ilkokul mezunu ve ortaokul mezunu olan katılımcılar, üniversite ve lise düzeyindeki katılımcılara göre projesi daha yüksek oranlarda kesinlikle kazançlı olarak değerlendirmişlerdir (p=0.03, p<0.05) (Çizelge 8.41).

Çizelge 8.41. Eğitim ve projeden kazançlı çıkma tablosu.

Eğitim	Kentsel Dönüşüm öncesi taşınmazınızın değerini düşünerek dönüşüm sonrası elde ettiğiniz taşınmaz ile kazançlı çıktığınızı düşünüyor musunuz?					p
	Kesinlikle kazançlı (%)	Kazançlı (%)	Kararsızım (%)	Zararlı (%)	Kesinlikle Zararlı (%)	
Okuryazar Değil	16.7	33.3	33.3	0.0	16.7	0.03
İlkokul	20.5	25.0	43.2	4.5	6.8	
Ortaokul	22.0	26.8	34.1	4.9	12.2	
Lise	45.5	16.7	25.8	6.1	6.1	
Üniversite	42.9	28.6	17.9	7.1	3.6	

Eğitim düzeylerine göre katılımcıların projeyi önerme oranlarının istatistikse olarak farklı oranlarda olmadığı tespit edilmiştir. Farklı eğitim düzeylerine sahip olan katılımcılar projeyi benzer düzeylerde önerdiği tespit edilmiştir (p=0.08) (Çizelge 8.42).

Çizelge 8.42. Eğitim ve projeyi önerme tablosu.

Eğitim	Bugünkü Hali İle Kentsel Dönüşümü Önerir Misiniz?					p
	Kesinlikle Öneririm (%)	Öneririm (%)	Kararsızım (%)	Önermem (%)	Hiç Önermem (%)	
Okuryazar Değil	66.7	0.0	16.7	16.7	0.0	0.08
İlkokul	34.1	27.3	27.3	9.1	2.3	
Ortaokul	36.6	26.8	17.1	9.8	9.8	
Lise	51.5	25.8	4.5	10.6	7.6	
Üniversite	64.3	25.0	7.1	0.0	3.6	

Katılımcıların aylık gelir düzeylerine göre konut memnuniyeti düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir. ($p=0.01, p<0.05$) Farkın nedenini 3 000 TL ve altında geliri olan katılımcıların 3 001 TL üzerinde geliri olan katılımcılara göre konutlardan daha yüksek düzeyde memnun olmasından kaynaklandığı görülmüştür (Çizelge 8.43).

Çizelge 8.43. Aylık gelir ve konuttan memnuniyet tablosu.

Aylık Gelir	Konuttan Memnuniyet			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
Asgari Ücretten Az	81.8	12.1	6.1	0.53
2020-3000 TL	70.3	14.9	14.9	
3001-5000 TL	64.2	17.9	17.9	
5001-7500 TL	54.5	18.2	27.3	

Katılımcıların gelir düzeylerine göre projede hak kaybına uğrama düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir($p=0.01$, $p<0.05$). Farkın nedenini 5 001-7 500 TL ve 3 001-5 000 TL geliri olan katılımcıların 3 000 TL ve altında geliri olan katılımcılara göre konutlardan daha çok hak kaybına uğradığını düşündükleri tespit edilmiştir (Çizelge 8.44, Çizelge 8.45).

Çizelge 8.44. Aylık gelir ve hak kaybına uğrama tablosu.

Aylık Gelir	Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamasında hak kaybına uğradığınızı düşünüyor musunuz?		p
	Evet (%)	Hayır (%)	
Asgari Ücretten Az	57.6	42.4	0.01
2020-3000 TL	58.1	41.9	
3001-5000 TL	25.4	74.6	
5001-7500 TL	18.2	81.8	

Çizelge 8.45. Aylık gelir ve kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet tablosu.

Aylık Gelir	Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında tarafınıza sunulan kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edildiğinizi düşünüyor musunuz?			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
Asgari Ücretten Az	39.4	48.5	12.1	0.01
2020-3000 TL	50.0	36.5	13.5	
3001-5000 TL	20.9	65.7	13.4	
5001-7500 TL	18.2	72.7	9.1	

Katılımcıların gelir düzeylerine göre yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkının tam olarak verildiğini ve mağduriyeti olduğunu düşünme düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir($p=0.01$, $p<0.05$). Farkın nedenini 5 001-7 500 TL ve 3 001-5 000 TL geliri olan katılımcıların 3 000 TL ve altında geliri olan katılımcılara göre konutlardan daha yüksek oranda hakkını aldıklarını ifade ettikleri görülmüştür (Çizelge 8.46).

Çizelge 8.46. Aylık gelir ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu.

Aylık Gelir	Yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkınızın tam olarak verildiğini inanıyor musunuz? Mağduriyetiniz olduğunu düşünüyor musunuz?			p
	Hakkımın karşılığını tam olarak aldım. (%)	Hakkımın karşılığını kısmen aldım. (%)	Hakkımın karşılığını tam olarak alamadım mağduriyetim var. (%)	
Asgari Ücretten Az	12.1	48.5	39.4	0.01
2020-3000 TL	19.1	57.4	23.5	
3001-5000 TL	34.5	44.8	20.7	
5001-7500 TL	72.7	0.0	27.3	

Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahalledeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılması konusu katılımcıların gelir düzeylerine göre benzer şekilde olumlu bulunmaktadır ($p=0.27$) (Çizelge 8.47).

Çizelge 8.47. Aylık gelir ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu.

Aylık Gelir	Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahallenizdeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılmasını nasıl değerlendiriyorsunuz?					p
	Kesinlikle olumlu (%)	Olumlu (%)	Kararsızım (%)	Olumsuz (%)	Kesinlikle Olumsuz (%)	
Asgari Ücretten Az	42.4	24.2	27.3	3.0	3.0	0.27
2020-3000 TL	51.4	21.6	21.6	2.7	2.7	
3001-5000 TL	68.7	17.9	10.4	1.5	1.5	
5001-7500 TL	63.6	18.2	0.0	9.1	9.1	

Proje öncesi ve sonradaki durama göre projeden karlı olarak ayrılma düzeylerinin katılımcıların gelir düzeylerine göre benzer olduğu bulunmaktadır (p=0.40). Aylık gelir düzeyi projeden karlı olarak ayrılmaya etki etmediği tespit edilmiştir (Çizelge 8.48).

Çizelge 8.48. Aylık gelir ve projeden kazançlı çıkma tablosu.

Aylık Gelir	Kentsel Dönüşüm öncesi taşınmazınızın değerini düşünerek dönüşüm sonrası elde ettiğiniz taşınmaz ile kazançlı çıktığınızı düşünüyor musunuz?					p
	Kesinlikle kazançlı (%)	Kazançlı (%)	Kararsızım (%)	Zararlı (%)	Kesinlikle Zararlı (%)	
Asgari Ücretten Az	21.2	30.3	33.3	6.1	9.1	0.40
2020-3000 TL	28.4	18.9	39.2	6.8	6.8	
3001-5000 TL	44.8	25.4	19.4	3.0	7.5	
5001-7500 TL	27.3	18.2	36.4	9.1	9.1	

Katılımcıların gelir düzeylerine göre projeyi önerme oranlarının istatistikse olarak farklı oranlarda olmadığı tespit edilmiştir. Farklı düzeyde gelirlere sahip olan katılımcıların proje önerme oranlarının benzer olduğu görülmüştür (p=0.80) (Çizelge 8.49).

Çizelge 8.49. Aylık gelir ve projeyi önerme tablosu.

Aylık Gelir	Bugünkü Hali İle Kentsel Dönüşümü Önerir Misiniz?					p
	Kesinlikle Öneririm (%)	Öneririm (%)	Kararsızım (%)	Önermem (%)	Hiç önermem (%)	
Asgari Ücretten Az	39.4	27.3	15.2	12.1	6.1	0.80
2020-3000 TL	41.9	24.3	18.9	8.1	6.8	
3001-5000 TL	55.2	23.9	9.0	7.5	4.5	
5001-7500 TL	45.5	36.4	0.0	9.1	9.1	

Katılımcıların yatırım yaptığı alanlara göre konut memnuniyeti düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olmadığı tespit edilmiştir (p=0.05) Farklı alanlara yatırım yapan veya yatırımları olmayan katılımcıların konutlardan benzer düzeyde memnun veya memnun olmadığı olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 8.50).

Çizelge 8.50. Yatırım durumu ve konuttan memnuniyet tablosu.

Yatırım Araçları	Konuttan Memnuniyet			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
Ev	55.9	29.4	14.7	0.05
Araba	67.6	15.5	16.9	
Arazi-Arsa	57.1	0.0	42.9	
Menkul Kıymet	50.0	33.3	16.7	
Yatırım Yok	80.6	9.0	10.4	

Katılımcıların yatırım yaptığı alanlara göre projede hak kaybına uğrama düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir ($p=0.01$, $p<0.05$). Farkın nedenini yatırımı olmayan katılımcıların yatırımı olan katılımcılarına göre konutlardan daha yüksek düzeyde hak kaybına uğradığını düşündükleri tespit edilmiştir (Çizelge 8.51).

Çizelge 8.51. Yatırım durumu ve hak kaybına uğrama tablosu.

Yatırım Araçları	Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamasında hak kaybına uğradığınızı düşünüyor musunuz?		p
	Evet (%)	Hayır (%)	
Ev	35.3	64.7	0.01
Araba	28.2	71.8	
Arazi-Arsa	28.6	71.4	
Menkul Kıymet	33.3	66.7	
Yatırım Yok	67.2	32.8	

Katılımcıların yatırım yaptığı alanlara göre kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında tarafınıza sunulan kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edilme düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir ($p=0.01$, $p<0.05$). Farkın nedenini yatırımı olmayan katılımcıların yatırımı olan katılımcılarına göre konutlardan daha yüksek düzeyde mağdur edildiklerini düşündüğü tespit edilmiştir (Çizelge 8.52).

Çizelge 8.52. Yatırım durumu ve kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet tablosu.

Yatırım Araçları	Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında tarafınıza sunulan kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edildiğinizi düşünüyor musunuz?			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
Ev	29.4	55.9	14.7	0.01
Araba	23.9	60.6	15.5	
Arazi-arsa	28.6	57.1	14.3	
Menkul Kıymet	0.0	83.3	16.7	
Yatırım Yok	55.2	35.8	9.0	

Katılımcıların yatırım yaptığı alanlara göre yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkınızın tam olarak verildiğini ve mağdur edilme düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir (p=0.03, p<0.05). Farkın nedenini yatırımı olan katılımcıların yatırımı olmayan katılımcılarına göre daha yüksek oranlarda hakkını aldıklarını düşündüğü tespit edilmiştir (Çizelge 8.53).

Çizelge 8.53. Yatırım durumu ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu.

Yatırım Araçları	Yatay Mülkiyetten Düşey Mülkiyete Geçerken Hakkınızın Tam Olarak Verildiğini İnanıyor Musunuz? Mağduriyetiniz Olduğunu Düşünüyor Musunuz?			p
	Hakkımın Karşılığını Tam Olarak Aldım. (%)	Hakkımın Karşılığını Kısmen Aldım. (%)	Hakkımın Karşılığını Tam Olarak Alamadım Mağduriyetim Var. (%)	
Ev	44.1	41.2	14.7	0.03
Araba	30.6	45.2	24.2	
Arazi-Arsa	42.9	28.6	28.6	
Menkul Kıymet	33.3	50.0	16.7	
Yatırım Yok	9.8	55.7	34.4	

Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahalledeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılması konusu katılımcıların yatırım tiplerine göre benzer düzeylerde olumlu bulunmaktadır (p=0.37) (Çizelge 8.54).

Çizelge 8.54. Yatırım durumu ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu.

Yatırım Araçları	Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahallenizdeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılmasını nasıl değerlendiriyorsunuz?					p
	Kesinlikle olumlu (%)	Olumlu (%)	Kararsızım (%)	Olumsuz (%)	Kesinlikle Olumsuz (%)	
Ev	50.0	20.6	23.5	2.9	2.9	0.37
Araba	70.4	12.7	12.7	2.8	1.4	
Arazi-arsa	42.9	28.6	14.3	14.3	0.0	
Menkul Kıymet	33.3	50.0	16.7	0.0	0.0	
Yatırım Yok	49.3	25.4	19.4	1.5	4.5	

Yatırım araçlarına göre proje öncesi ve sonradaki durama göre benzer düzeylerde projeden karlı olarak ayrıldığını ifade etmişlerdir. Evi olanların %41.2'si, arabası olanları %39.4'ü, arazisi olanların %14.3'ü, menkul kıymeti olanların %33.3'ü ve

yatırımı olmayanların %23.9'u kesinlikle kazançlı olduğunu ifade etmişlerdir (p=0.07) (Çizelge 8.55).

Çizelge 8.55. Yatırım durumu ve projeden kazançlı çıkma tablosu.

Yatırım Araçları	Kentsel Dönüşüm öncesi taşınmazınızın değerini düşünerek dönüşüm sonrası elde ettiğiniz taşınmaz ile kazançlı çıktığınızı düşünüyor musunuz?					p
	Kesinlikle kazançlı (%)	Kazançlı (%)	Kararsızım (%)	Zararlı (%)	Kesinlikle Zararlı (%)	
Ev	41.2	29.4	14.7	8.8	5.9	0.07
Araba	39.4	15.5	38.0	2.8	4.2	
Arazi-arsa	14.3	71.4	14.3	0.0	0.0	
Menkul Kıymet	33.3	50.0	16.7	0.0	0.0	
Yatırım Yok	23.9	20.9	34.3	7.5	13.4	

Yatırım araçlarına göre katılımcıların projeyi önerme oranlarının istatistikse olarak farklı oranlarda olmadığı tespit edilmiştir. Farklı kaynaklara yatırım yapan veya hiç yatırımı olmayan katılımcılar projeyi benzer düzeylerde önermektedir (p=0.12) (Çizelge 8.56).

Çizelge 8.56. Yatırım durumu ve projeyi önerme tablosu.

Yatırım Araçları	Bugünkü Hali İle Kentsel Dönüşümü Önerir Misiniz?					p
	Kesinlikle Öneririm (%)	Öneririm (%)	Kararsızım (%)	Önermem (%)	Hiç önermem (%)	
Ev	58.8	29.4	0	5.9	5.9	0.12
Araba	52.1	25.4	9.9	9.9	2.8	
Arazi-arsa	28.6	42.9	28.6	0.0	0.0	
Menkul Kıymet	66.7	16.7	16.7	0.0	0.0	
Yatırım Yok	34.3	22.4	22.4	10.4	10.4	

Katılımcıların mahalleye geliş yılına göre konut memnuniyeti düzeylerinin istatistiksel olarak farklı olduğu tespit edilmiştir (p=0.50, p<0.05). Farkın nedenini mahalleye daha erken gelen veya doğduğundan beri bu mahallede yaşayan katılımcıların mahalleye daha sonra yerleşen katılımcılara göre konutlardan daha yüksek düzeyde memnun olmasından kaynaklandığı tespit edilmiştir (Çizelge 8.57).

Çizelge 8.57. Mahalleye geliş yılı ve konuttan memnuniyet tablosu.

Mahalleye Geliş Yılı	Konuttan Memnuniyet			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
1951-1975	82.8	10.3	6.9	0.50
1976-2000	70.3	15.6	14.1	
2001-2010	67.8	16.9	15.3	
2011-2019	57.6	18.2	24.2	

Katılımcıların mahalleye geliş yılına göre projede hak kaybına uğrama düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir ($p=0.01$, $p<0.05$). Farkın nedenini 1951-1975'te gelen katılımcıların 2001-2019 yılları arasında gelen katılımcılarına göre konutlardan daha yüksek düzeyde hak kaybına uğradığını düşündükleri tespit edilmiştir (Çizelge 8.58).

Çizelge 8.58. Mahalleye geliş yılı ve hak kaybına uğrama tablosu.

Mahalleye Geliş Yılı	Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamasında hak kaybına uğradığınızı düşünüyor musunuz?		p
	Evet (%)	Hayır (%)	
1951-1975	86.2	13.8	0.01
1976-2000	51.6	48.4	
2001-2010	22.0	78.0	
2011-2019	30.3	69.7	

Katılımcıların mahalleye geliş yılına göre kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında sunulan kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edildiğini düşünme oranlarının istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir ($p=0.01$, $p<0.05$). Farkın nedenini 1951-1975 ve 1976-2000'de gelen katılımcıların 2001-2019 yılları arasında gelen katılımcılarına göre konutlardan daha yüksek düzeyde mağdur edildiklerini düşündükleri tespit edilmiştir (Çizelge 8.59).

Çizelge 8.59. Mahalleye geliş yılı ve kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet tablosu.

Mahalleye Geliş Yılı	Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında tarafınıza sunulan kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edildiğinizi düşünüyor musunuz?			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
1951-1975	58.6	24.1	17.2	0.01
1976-2000	45.3	40.6	14.1	
2001-2010	25.4	64.4	10.2	
2011-2019	15.2	72.7	12.1	

Katılımcıların mahalleye geliş yılına göre yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkının tam olarak verildiğini ve mağduriyeti olduğunu düşünme oranlarının istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir (p=0.01, p<0.05). Farkın nedenini 1951-1975 ve 1976-2000'de gelen katılımcıların 2001-2019 yılları arasında gelen katılımcılarına göre konutlardan daha yüksek düzeyde mağdur oldukları, daha düşük oranda haklarını tam olarak aldıklarını düşündükleri tespit edilmiştir (Çizelge 8.60).

Çizelge 8.60. Mahalleye geliş yılı ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu.

Mahalleye Geliş Yılı	Yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkınızın tam olarak verildiğini inanıyor musunuz? Mağduriyetiniz olduğunu düşünüyor musunuz?			p
	Hakkımın karşılığını tam olarak aldım. (%)	Hakkımın karşılığını kısmen aldım. (%)	Hakkımın karşılığını tam olarak alamadım mağduriyetim var. (%)	
1951-1975	6.9	58.6	34.5	0.01
1976-2000	16.4	42.6	41.0	
2001-2010	34.6	57.7	7.7	
2011-2019	53.6	28.6	17.9	

Katılımcıların mahalleye geliş yılına göre Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahalledeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılması konusunda olumlu düşünme oranlarının istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir (p=0.04, p<0.05). Farkın nedenini 1951-1975 ve 1976-2000'de gelen katılımcıların 2001-2019 yılları arasında gelen katılımcılarına göre daha az olumlu, daha çok olumsuz düşündükleri tespit edilmiştir (Çizelge 8.61).

Çizelge 8.61. Mahalleye geliş yılı ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu.

Mahalleye Geliş Yılı	Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahallenizdeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılmasını nasıl değerlendiriyorsunuz?					p
	Kesinlikle olumlu (%)	Olumlu (%)	Kararsızım (%)	Olumsuz (%)	Kesinlikle Olumsuz (%)	
1951-1975	44.8	27.6	17.2	3.4	6.9	0.04
1976-2000	42.2	26.6	21.9	4.7	4.7	
2001-2010	67.8	11.9	18.6	1.7	0.0	
2011-2019	75.8	18.2	6.1	0.0	0.0	

Katılımcıların mahalleye geliş yılına göre Kentsel dönüşüm projeleri önerme oranlarının istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir (p=0.04, p<0.05). Farkın nedenini 1951-1975 ve 1976-2000'de gelen katılımcıların 2001-2019 yılları arasında gelen katılımcılarına projeyi daha düşük düzeylerde önerdiği tespit edilmiştir (Çizelge 8.62).

Çizelge 8.62. Mahalleye geliş yılı ve projeyi önerme tablosu.

Mahalleye Geliş Yılı	Bugünkü Hali İle Kentsel Dönüşümü Önerir Misiniz?					p
	Kesinlikle Öneririm (%)	Öneririm (%)	Kararsızım (%)	Önermem (%)	Hiç önermem (%)	
1951-1975	24.1	34.5	20.7	6.9	13.8	0.04
1976-2000	35.9	31.3	17.2	9.4	6.3	
2001-2010	61.0	15.3	10.2	10.2	3.4	
2011-2019	60.6	24.2	6.1	6.1	3.0	

Katılımcıların nereden geldiğine göre konut memnuniyeti düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olmadığı tespit edilmiştir (p=0.83). Çalışmada doğumdan beri, farklı bir mahalleden, farklı bir ilçeden veya şehir dışından mahalleye gelen katılımcıların konutlardan benzer düzeyde memnun olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 8.63).

Çizelge 8.63. Mahalleye nereden geldiği ve konuttan memnuniyet tablosu.

Mahalleye Nerden Gelmiş	Konuttan Memnuniyet			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
Doğduğumdan beri	75.0	10.7	14.3	0.83
Mamak bölgesindeki farklı bir mahalleden	61.8	20.6	17.6	
Ankara içi farklı ilçe	67.9	15.1	17.0	
Ankara dışından	69.0	19.0	11.9	

Katılımcıların mahalleye nereden geldiğine göre hak kaybına uğrama düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir. (p=0.01, p<0.05) Farkın nedenini Doğduğumdan beri mahallede olan katılımcıların, farklı mahalleden, farklı ilçeden ve şehir dışından gelen katılımcılarına göre konutlardan daha yüksek düzeyde hak kaybına uğradığını düşündükleri tespit edilmiştir (Çizelge 8.64).

Çizelge 8.64. Mahalleye nereden geldiği ve hak kaybına uğrama tablosu.

Mahalleye Nerden Gelmiş	Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamasında hak kaybına uğradığınızı düşünüyor musunuz?		p
	Evet (%)	Hayır (%)	
Doğduğumdan beri	66.1	33.9	0.01
Mamak bölgesindeki farklı bir mahalleden	47.1	52.9	
Ankara içi farklı ilçe	22.6	77.4	
Ankara dışından	38.1	61.9	

Katılımcıların mahalleye nereden geldiğine göre kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edilme düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir ($p=0.01$, $p<0.05$). Farkın nedenini doğduğumdan beri mahallede olan ve farklı mahalleden gelen katılımcıların, farklı ilçeden ve şehir dışından gelen katılımcılarına göre konutlardan daha yüksek düzeyde hak kaybına uğradığını düşündükleri tespit edilmiştir (Çizelge 8.65).

Çizelge 8.65. Mahalleye nereden geldiği ve kamulaştırma açısından mağduriyet tablosu.

Mahalleye Nerden Gelmiş	Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında tarafınıza sunulan kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edildiğinizi düşünüyor musunuz?			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
Doğduğumdan beri	51.8	32.1	16.1	0.01
Mamak bölgesindeki farklı bir mahalleden	52.9	35.3	11.8	
Ankara içi farklı ilçe	18.9	69.8	11.3	
Ankara dışından	21.4	66.7	11.9	

Mahalleye nereden geldiğine göre katılımcıların yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkının tam olarak verildiğini ve mağduriyeti olduğunu düşünme düzeylerinin istatistiksel olarak benzer oranlarda olduğu tespit edilmiştir ($p=0.16$). Doğumdan beri mahallede olanların %16.4'ü, başka mahalleden gelenlerin % 21.9'u, başka ilçeden gelenlerin %39.1'i ve şehir dışından gelen katılımcıların %29.7'si haklarını tam olarak aldıklarını düşünmektedirler (Çizelge 8.66).

Çizelge 8.66. Mahalleye nereden geldiği ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu.

Mahalleye Nerden Gelmiş	Yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkınızın tam olarak verildiğini inanıyor musunuz? Mağduriyetiniz olduğunu düşünüyor musunuz?			p
	Hakkımın karşılığını tam olarak aldım. (%)	Hakkımın karşılığını kısmen aldım. (%)	Hakkımın karşılığını tam olarak alamadım mağduriyetim var. (%)	
Doğduğumdan beri	16.4	50.9	32.7	0.16
Mamak bölgesindeki farklı bir mahalleden	21.9	53.1	25.0	
Ankara içi farklı ilçe	39.1	45.7	15.2	
Ankara dışından	29.7	40.5	29.7	

Mahalleye nereden geldiğine göre katılımcıların projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahalledeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılması konusu hakkındaki görüşlerinin benzer düzeylerde olumlu olduğu tespit edilmiştir (p=0.39). Doğumdan beri mahallede olanların %46.4'ü, başka mahalleden gelenlerin %50'si, başka ilçeden gelenlerin %64.2'si ve şehir dışından gelen katılımcıların %66.7'si proje için kesinlikle olumlu olarak düşünmektedirler (Çizelge 8.67).

Çizelge 8.67. Mahalleye nereden geldiği ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu.

Mahalleye Nerden Gelmiş	Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahallenizdeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılmasını nasıl değerlendiriyorsunuz?					p
	Kesinlikle olumlu (%)	Olumlu (%)	Kararsızım (%)	Olumsuz (%)	Kesinlikle Olumsuz (%)	
Doğduğumdan Beri	46.4	28.6	19.6	1.8	3.6	0.39
Mamak Bölgesindeki Farklı Bir Mahalleden	50.0	20.6	23.5	2.9	2.9	
Ankara İçi Farklı İlçe	64.2	18.9	15.1	0	1.9	
Ankara Dışından	66.7	11.9	11.9	7.1	2.4	

Mahalleye nereden geldiğine göre katılımcıların projelerinin karlılığı konusundaki görüşlerinin benzer düzeylerde olduğu tespit edilmiştir (p=0.37). Doğumdan beri mahallede olanların %25'i, başka mahalleden gelenlerin %26.5'si, başka ilçeden gelenlerin %45.3'ü ve şehir dışından gelen katılımcıların %33.3'ü projelerinin kesinlikle kazançlı olduğunu düşünmektedirler (Çizelge 8.68).

Çizelge 8.68. Mahalleye nereden geldiği ve projeden kazançlı çıkma tablosu.

Mahalleye Nerden Gelmiş	Kentsel Dönüşüm öncesi taşınmazınızın değerini düşünerek dönüşüm sonrası elde ettiğiniz taşınmaz ile kazançlı çıktığınızı düşünüyor musunuz?					p
	Kesinlikle kazançlı (%)	Kazançlı (%)	Kararsızım (%)	Zararlı (%)	Kesinlikle Zararlı (%)	
Doğduğumdan beri	25.0	26.8	35.7	3.6	8.9	0.37
Mamak bölgesindeki farklı bir mahalleden	26.5	20.6	38.2	11.8	2.9	
Ankara içi farklı ilçe	45.3	18.9	24.5	5.7	5.7	
Ankara dışından	33.3	26.2	26.2	2.4	11.9	

Mahalleye geliş nedenlerine göre katılımcıların kentsel dönüşümü önerme oranlarının benzer düzeylerde olduğu tespit edilmiştir (p=0.89). Doğumdan beri mahallede olanların %35.7'si, başka mahalleden gelenlerin %44.1'i, başka ilçeden gelenlerin %56.6'sı ve şehir dışından gelen katılımcıların %50'si kentsel dönüşümü kesinlikle önerdiklerini ifade etmişlerdir (Çizelge 8.69).

Çizelge 8.69. Mahalleye nereden geldiği ve projeyi önerme tablosu.

Mahalleye Nerden Gelmiş	Bugünkü Hali İle Kentsel Dönüşümü Önerir Misiniz?					p
	Kesinlikle Öneririm (%)	Öneririm (%)	Kararsızım (%)	Önermem (%)	Hiç önermem (%)	
Doğduğumdan beri	35.7	30.4	16.1	8.9	8.9	0.89
Mamak bölgesindeki farklı bir mahalleden	44.1	29.4	14.7	8.8	2.9	
Ankara içi farklı ilçe	56.6	18.9	11.3	7.5	5.7	
Ankara dışından	50.0	23.8	11.9	9.5	4.8	

Katılımcıların mahalleye yerleşme nedenlerine göre konut memnuniyeti düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olmadığı tespit edilmiştir (p=0.31). İş nedeni ile yerleşenlerin %72.9'u, evlilik nedeni ile yerleşenlerin %69.7'si, eğitim nedeni ile yerleşenlerin %66.7'si, komşu ilişkileri nedeni ile yerleşenlerin %70'i ve diğer nedenlerden dolayı yerleşenlerin %76.9'u konutlardan memnun olduğunu ifade etmişlerdir (Çizelge 8.70).

Çizelge 8.70. Mahalleye yerleşme nedeni ve konuttan memnuniyet tablosu.

Mahalleye Yerleşme Nedeni	Konuttan Memnuniyet			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
İş	72.9	8.6	18.6	0.31
Evlilik	69.7	15.2	15.2	
Eğitim	66.7	33.3	0.0	
Maddi Yetersizlik	56.7	20.0	23.3	
Komşu İlişkiler	70.0	23.3	6.7	
Diğer	76.9	15.4	7.7	

Katılımcıların mahalleye yerleşme nedenlerine göre projede hak kaybına uğrama durumlarının istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir (p=0.01, p<0.05). Evlilik nedeni, maddi yetersizlik nedeni yerleşen katılımcıların eğitim, iş, komşu ilişkileri nedeni ve diğer nedenlerden dolayı yerleşenlere göre daha yüksek düzeyde hak kaybına uğradıklarını ifade etmişlerdir (Çizelge 8.71).

Çizelge 8.71. Mahalleye yerleşme nedeni ve hak kaybına uğrama tablosu.

Mahalleye Yerleşme Nedeni	Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamasında hak kaybına uğradığınızı düşünüyor musunuz?		p
	Evet (%)	Hayır (%)	
İş	34.3	65.7	0.01
Evlilik	69.7	30.3	
Eğitim	11.1	88.9	
Maddi Yetersizlik	60.0	40.0	
Komşu İlişkiler	36.7	63.3	
Diğer	30.8	69.2	

Katılımcıların mahalleye yerleşme nedenlerine göre projede kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edilme durumlarının istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir (p=0.01, p<0.05). Evlilik nedeni, maddi yetersizlik nedeni yerleşen katılımcıların eğitim, iş, komşu ilişkileri nedeni ve diğer nedenlerden dolayı yerleşenlere göre daha yüksek düzeyde kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edildiğini düşündüğü tespit edilmiştir (Çizelge 8.72).

Çizelge 8.72. Mahalleye yerleşme nedeni ve kamulaştırma açısından mağduriyet tablosu.

Mahalleye Yerleşme Nedeni	Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında tarafınıza sunulan kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edildiğinizi düşünüyor musunuz?			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
İş	27.1	58.6	14.3	0.01
Evlilik	45.5	42.4	12.1	
Eğitim	0.0	88.9	11.1	
Maddi Yetersizlik	63.3	30.0	6.7	
Komşu İlişkiler	30.0	56.7	13.3	
Diğer	30.8	46.2	23.1	

Mahalleye yerleşme nedenlerine göre katılımcıların yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkının tam olarak verildiğini ve mağduriyeti olduğunu düşünme düzeylerinin istatistiksel olarak benzer oranlarda olduğu tespit edilmiştir (p=0.06). İş nedeni ile yerleşenlerin %29'u, evlilik nedeni ile yerleşenlerin %28.1'i, eğitim nedeni ile yerleşenlerin %71.4'ü, maddi yetersizlik nedeni ile yerleşenlerin %13.8'i komşu

ilişkileri nedeni ile yerleşenlerin %14.3'ü ve diğer nedenlerden dolayı yerleşenlerin %41.7'si haklarını tam olarak aldıklarını ifade etmişlerdir (Çizelge 8.73).

Çizelge 8.73. Mahalleye yerleşme nedeni ve dönüşüm sonrası hakkını alabilme tablosu.

Mahalleye Yerleşme Nedeni	Yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkınızın tam olarak verildiğini inanıyor musunuz? Mağduriyetiniz olduğunu düşünüyor musunuz?			p
	Hakkımın karşılığını tam olarak aldım. (%)	Hakkımın karşılığını kısmen aldım. (%)	Hakkımın karşılığını tam olarak alamadım mağduriyetim var. (%)	
İş	29.0	45.2	25.8	0.06
Evlilik	28.1	46.9	25.0	
Eğitim	71.4	28.6	0	
Maddi Yetersizlik	13.8	44.8	41.4	
Komşu İlişkiler	14.3	60.7	25.0	
Diğer	41.7	50.0	8.3	

Mahalleye yerleşme nedenlerine göre katılımcıların dönüşüm projeleri kapsamında yeni konutların yapılmasını olumlu bulma düzeylerinin istatistiksel olarak benzer oranlarda olduğu tespit edilmiştir (p=0.74). İş nedeni ile yerleşenlerin %65.7'si, evlilik nedeni ile yerleşenlerin %48.5'si, eğitim nedeni ile yerleşenlerin %77.8'i, maddi yetersizlik nedeni ile yerleşenlerin %43.3'ü komşu ilişkileri nedeni ile yerleşenlerin %46.7'si ve diğer nedenlerden dolayı %69.2'si projeyi kesinle olumlu olarak bulduklarını ifade etmişlerdir (Çizelge 8.74).

Çizelge 8.74. Mahalleye yerleşme nedeni ve kentsel dönüşüm projesi değerlendirme tablosu.

Mahalleye Yerleşme Nedeni	Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahallenizdeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılmasını nasıl değerlendiriyorsunuz?					p
	Kesinlikle olumlu (%)	Olumlu (%)	Kararsızım (%)	Olumsuz (%)	Kesinlikle Olumsuz (%)	
İş	65.7	15.7	14.3	2.9	1.4	0.74
Evlilik	48.5	30.3	18.2	3.0	0.0	
Eğitim	77.8	11.1	11.1	0.00	0.0	
Maddi Yetersizlik	43.3	20.0	26.7	3.3	6.7	
Komşu İlişkiler	46.7	26.7	16.7	3.3	6.7	
Diğer	69.2	15.4	15.4	0.0	0.0	

Mahalleye yerleşme nedenlerine göre katılımcıların dönüşüm projeleri kapsamında karlı olma düzeylerinin istatistiksel olarak benzer oranlarda olduğu tespit edilmiştir (p=0.59). İş nedeni ile yerleşenlerin %34.3'ü, evlilik nedeni ile yerleşenlerin %30.3'ü,

eğitim nedeni ile yerleşenlerin %66.7'si, maddi yetersizlik nedeni ile yerleşenlerin %30'u, komşu ilişkileri nedeni ile yerleşenlerin %26.7'si ve diğer nedenlerden dolayı %30.8'i projeyi kesinle kazançlı olarak değerlendirdikleri görülmüştür (Çizelge 8.75).

Çizelge 8.75. Mahalleye yerleşme nedeni ve projeden kazançlı çıkma tablosu.

Mahalleye Yerleşme Nedeni	Kentsel Dönüşüm öncesi taşınmazınızın değerini düşünerek dönüşüm sonrası elde ettiğiniz taşınmaz ile kazançlı çıktığınızı düşünüyor musunuz?					p
	Kesinlikle kazançlı (%)	Kazançlı (%)	Kararsızım (%)	Zararlı (%)	Kesinlikle Zararlı (%)	
İş	34.3	27.1	28.6	5.7	4.3	0.59
Evlilik	30.3	18.2	39.4	6.1	6.1	
Eğitim	66.7	11.1	22.2	0.0	0.0	
Maddi Yetersizlik	30.0	23.3	23.3	6.7	16.7	
Komşu İlişkiler	26.7	16.7	40.0	3.3	13.3	
Diğer	30.8	38.5	23.1	7.7	0.00	

Mahalleye yerleşme nedenlerine göre katılımcıların dönüşüm projeleri bugün ki şartlarda önerme düzeylerinin benzer oranlarda olduğu tespit edilmiştir (p=0.20). İş nedeni ile yerleşenlerin %50'si, evlilik nedeni ile yerleşenlerin %36.4'ü, eğitim nedeni ile yerleşenlerin %55.6'sı, maddi yetersizlik nedeni ile yerleşenlerin %36.7'si, komşu ilişkileri nedeni ile yerleşenlerin %43.3'ü ve diğer nedenlerden dolayı %76.9'u projeyi kesinle önerdikleri görülmüştür (Çizelge 8.76).

Çizelge 8.76. Mahalleye yerleşme nedeni ve projeyi önerme tablosu.

Mahalleye Yerleşme Nedeni	Bugünkü Hali İle Kentsel Dönüşümü Önerir Misiniz?					p
	Kesinlikle Öneririm (%)	Öneririm (%)	Kararsızım (%)	Önermem (%)	Hiç önermem (%)	
İş	50.0	27.1	11.4	10.0	1.4	0.20
Evlilik	36.4	24.2	24.2	12.1	3.0	
Eğitim	55.6	33.3	11.1	0.0	0.0	
Maddi Yetersizlik	36.7	26.7	16.7	6.7	13.3	
Komşu İlişkiler	43.3	23.3	10.0	6.7	0.0	
Diğer	76.9	15.4	0.0	7.7	0.0	

Katılımcıların mahallede oturma nedenlerine göre konutlarından memnun olma durumlarının istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir (p=0.01, p<0.05). Mahallede düşük kira ve komşuluk ilişkileri nedeni ile oturan katılımcıların işe yakınlık, okula yakınlık, ulaşım, akraba- arkadaş ilişkisi, konut sahibi olma ve diğer

nedenlerden dolayı oturan katılımcılar göre konutlarından daha yüksek düzeyde memnun oldukları görülmüştür (Çizelge 8.77).

Çizelge 8.77. Mahallede oturma nedeni ve konuttan memnuniyet tablosu.

Mahalleye Oturma Nedeni	Konuttan Memnuniyet			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
Düşük Kira	70.0	10.0	20.0	0.01
İşe Yakınlık	82.2	6.7	11.1	
Okula Yakınlık	42.9	57.1	0.0	
Ulaşım	60.0	6.7	33.3	
Komşuluk İlişkileri-Akraba-Arkadaşlık	78.7	12.8	8.5	
Konut Sahibi	52.8	30.6	16.7	
Diğer	40.0	20.0	40.0	

Katılımcıların mahallede oturma nedenlerine göre hak kaybına uğrama durumlarının istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir ($p=0.01$, $p<0.05$). Mahallede düşük kira ve komşuluk ilişkileri nedeni ile oturan katılımcıların işe yakınlık, okula yakınlık, ulaşım, akraba- arkadaş ilişkisi, konut sahibi olma ve diğer nedenlerden dolayı oturan katılımcılar göre konutlarından daha düşük düzeyde mağdur oldukları görülmüştür (Çizelge 8.78).

Çizelge 8.78. Mahallede oturma nedeni ve hak kaybına uğrama tablosu.

Mahalleye Oturma Nedeni	Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamasında hak kaybına uğradığınızı düşünüyor musunuz?		p
	Evet (%)	Hayır (%)	
Düşük Kira	60.0	40.0	0.01
İşe Yakınlık	33.3	66.7	
Okula Yakınlık	28.6	71.4	
Ulaşım	20.0	80.0	
Komşuluk İlişkileri-Akraba-Arkadaşlık	61.7	38.3	
Konut Sahibi	33.3	66.7	
Diğer	40.0	60.0	

Katılımcıların mahallede oturma nedenlerine göre projede kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edilme durumlarının istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir ($p=0.03$, $p<0.05$). Mahallede düşük kira ve komşuluk ilişkileri ve diğer nedenler ile oturan katılımcıların işe yakınlık, okula yakınlık, ulaşım, akraba- arkadaş ilişkisi, konut sahibi olma nedenlerinden dolayı oturan katılımcılar göre konutlarından daha yüksek düzeyde mağdur olduklarını ifade ettikleri görülmüştür (Çizelge 8.79).

Çizelge 8.79. Mahallede oturma nedeni ve kamulaştırma bedeli açısından mağduriyet tablosu.

Mahalleye Oturma Nedeni	Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında tarafınıza sunulan kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edildiğinizi düşünüyor musunuz?			p
	Evet (%)	Hayır (%)	Kısmen (%)	
Düşük Kira	56.7	40.0	3.3	0.03
İşe Yakınlık	22.2	64.4	13.3	
Okula Yakınlık	0.0	71.4	28.6	
Ulaşım	13.3	73.3	13.3	
Komşuluk İlişkileri-Akraba- Arkadaşlık	46.8	36.2	17.0	
Konut Sahibi	36.1	50.0	13.9	
Diğer	40.0	60.0	0.0	

Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahalledeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılması konusu katılımcıların mahalleye yerleşme nedenlerine göre benzer düzeylerde olumlu bulunmaktadır (p=0.97) (Çizelge 8.80).

Çizelge 8.80. Mahallede oturma nedeni ve kentsel dönüşüm projesini değerlendirme tablosu.

Mahalleye Oturma Nedeni	Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahallenizdeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılmasını nasıl değerlendiriyorsunuz?					p
	Kesinlikle olumlu (%)	Olumlu (%)	Kararsızım (%)	Olumsuz (%)	Kesinlikle Olumsuz (%)	
Düşük Kira	43.3	23.3	26.7	3.3	3.3	0.97
İşe Yakınlık	57.8	13.3	24.4	2.2	2.2	
Okula Yakınlık	57.1	28.6	14.3	0.0	0.0	
Ulaşım	73.3	20.0	6.7	0.0	0.0	
Komşuluk İlişkileri-Akraba- Arkadaşlık	53.2	25.5	12.8	4.3	4.3	
Konut Sahibi	61.1	19.4	13.9	2.8	2.8	
Diğer	80.0	20.0	0.0	0.0	0.0	

Mahallede düşük kira, komşuluk ilişkileri işe yakınlık, okula yakınlık, ulaşım, akraba-arkadaş ilişkisi, konut sahibi olma ve diğer nedenlerden oturan katılımcıların projeyi önerme oranlarının istatistikse olarak farklı oranlarda olmadığı tespit edilmiştir (p=0.42) (Çizelge 8.81).

Çizelge 8.81. Mahallede oturma nedeni ve projeyi önerme tablosu.

Mahalleye Oturma Nedeni	Bugünkü Hali İle Kentsel Dönüşümü Önerir Misiniz?					p
	Kesinlikle Öneririm (%)	Öneririm (%)	Kararsızım (%)	Önermem (%)	Hiç önermem (%)	
Düşük Kira	30.0	20.0	23.3	23.3	3.3	0.42
İşe Yakınlık	48.9	28.9	15.6	4.4	2.2	
Okula Yakınlık	57.1	28.6	14.3	0.0	0.0	
Ulaşım	33.3	53.3	0.0	13.3	0.0	
Komşuluk İlişkileri-Akraba- Arkadaşlık	46.8	21.3	17.0	4.3	10.6	
Konut Sahibi	61.1	19.4	5.6	2.8	11.1	
Diğer	40.0	20.0	0.0	40.0	0.0	

9. SONUÇ VE ÖNERİLER

Çarpık kentleşmenin önüne geçilebilmesi, afet riski altında bulunan yapıların sağlıklaştırılması veya yeniden inşası, yoğun ve düzensiz yapılaşmış alanlardaki yapıların mülkiyet hakkının korunarak imar planlarına uygun hale getirilmesi, altyapısı bulunmayan ve niteliksiz yapıların modern ve yaşanılabilir hale getirilmesine yönelik kentsel dönüşüm projeleri yapılmaktadır.

Gelişmiş ülkelerde 16. Yüzyılda kırsal alanda yaşanan olumsuz gelişmeler neticesinde bölgede yaşayan insanlar kentlere göç etmeye başlamıştır. Ardından ortaya çıkan Sanayi Devrimi ile birlikte kent nüfusları oldukça artmış, barınma ihtiyacı ile birlikte düzensiz yapılaşmalar ortaya çıkmıştır. Ayrıca I. Dünya Savaşının getirdiği yıkım ve tahribatlar sebebiyle yapılaşma alanında gerekli düzenlemelerin ve uygulamaların yapılması zorunlu hale gelmiştir.

Konut ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik uygulanan planlı gelişme, aynı zamanda mülkiyet haklarının da çözümüne yönelik olduğundan gelişmiş ülkelerin birçoğunda çarpık yapılaşma veya gecekondulaşmanın önüne geçilmiştir.

Ülkemizde Cumhuriyet döneminde başlayan kentleşme hareketleri, 1950'lerde kırdan kente göçe bağlı olarak hızlanmış, kentler bu duruma hazır olmadığından sağlıksız kentleşmenin ilk adımları atılmıştır. Tarımda makineleşmenin etkisiyle birlikte tarımda işgücü talebi azalmış, iş bulma, şehirlerin cazibesi vb. nedenlerden kaynaklı olarak köyden şehre göç süreci hızlanmıştır. 1950'li yıllarda başlayan şehirlere göç ve artan nüfus artışıyla birlikte plansız ve kontrolsüz büyüme; şehirlerin çarpık, düzensiz bir şekil almasına neden olmuştur.

1980'li yıllarda ülkemizde çarpık yapılaşma ve gecekondulaşmanın önüne geçilmek amacıyla birtakım hukuki ve teknik düzenlemeler yapılarak kentsel dönüşüm faaliyetlerine başlanılmıştır. Ancak ülkemizde kadastro ve mülkiyet yapısından kaynaklı olarak uygulamalarda büyük sorunlar ortaya çıkabilmektedir. Ayrıca genelde hak sahiplerinin mağdur olduğu, hukuki süreçlerin uzun yıllar sonuçlanamaması vb. nedenlerden dolayı kentsel dönüşüm uygulamaları uzun yıllar sürebilmekte ve kentsel dönüşüm projelerinin iptal edilebilmesine yol açmaktadır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamaları, 1999 yılında yaşanan Marmara Depreminden sonra, 2003 yılından itibaren yapılan yasal düzenlemelerle birlikte kentsel dönüşüm projelerinin ülke çapında yürütülmesine yönelik teknik, hukuki ve idari düzenlemelerle geniş kapsamlı yapılabilmesi amacıyla görev ve yetkiler belediyelere ve TOKİ'ye verilmiştir. 2011 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kurulmasıyla birlikte onay mercii haline gelmiştir.

Altyapı imkânlarından yoksun, suç oranının fazla olduğu, insanların şehre göç etmeden önce yaşadığı şartları, şehirde de devam ettirme arzusu olması vb. sebeplerden dolayı çarpık ve düzensiz yapılaşma alanlarını ve gecekondulaşmayı ortaya çıkarmaktadır. Belediyeler ve TOKİ'ye verilen yetkiler çerçevesinde, çöküntü ve yıpranmış alanların daha nitelikli hale getirilmesi, kişiler açısından modern yaşama geçiş temellerinin atılması ve gecekondu bölgelerinde sıkça rastlanan mülkiyet sorunlarının çözüme kavuşturulması amaç edinilmiştir.

Yapılan bu çalışmada, Mamak Belediyesi ve TOKİ tarafından Ankara Mamak Yatıkmusluk Mahallesi'nde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamasına yönelik proje uygulama süreçleri anlatılmıştır. Ayrıca, hak sahiplerinin kentsel dönüşüm projesinden memnuniyet ve mağduriyet durumları, kentsel dönüşüme bakış açıları, projenin değerlendirilmesi, hak kaybına uğrayıp uğramadıklarına yönelik 185 kişiyle anket çalışması yapılmıştır. Anket çalışmasından elde edilen sonuçlar şu şekildedir:

Cinsiyetin genel olarak projeden memnuniyet ve mağduriyet düzeyleri üzerinde etkili olmadığı anlaşılmıştır. Sadece erkek katılımcıların, kadınlara göre, yapılan konutlardan daha yüksek düzeyde memnun olduğu tespit edilmiştir.

Katılımcıların yaşları memnuniyet ve mağduriyet üzerinde etkili olduğu görülmüştür. 61 yaş üzerinde olan katılımcıların, 30-40 yaş katılımcılarına göre konutlardan daha yüksek düzeyde memnun olduğu tespit edilmiştir. 51-60 ve 61 yaş üzerinde olan katılımcıların 30-40 yaş arası katılımcılarına göre yapılan konutlardan daha yüksek düzeyde hak kaybına uğradıklarını düşünmektedirler. İleri yaş grupları, gençlere göre daha yüksek düzeyde mağduriyet yaşadığını düşünürken, yapılan konuttan memnuniyet konusunda daha çok olumlu yaklaştıkları görülmüştür.

Medeni duruma göre memnuniyet ve mağduriyet düzeylerinin farklı düzeylerde olmadığı görülmüştür.

5 ve 6 kişi ve daha fazla nüfusa sahip ailelerde daha yüksek düzeyde hak kaybına uğrayarak daha çok mağdur olduklarını düşündükleri anlaşılmıştır. Bu durum, ailelerin çocuklarının gelecekte konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik isteğin anket sonuçlarına yansıdığı belirlenmiştir.

Katılımcıların eğitim düzeylerinin memnuniyet ve mağduriyet üzerinde etkili olduğu tespit edilmiştir. Çalışmada üniversite mezunlarının, diğer eğitim düzeylerine göre yapılan konutlardan daha düşük düzeyde memnun oldukları, daha yüksek oranda kazançlı çıktıkları anlaşılmıştır. Üniversite mezunu katılımcıların, lise ve altı eğitim düzeyine sahip katılımcılara göre daha yüksek oranda haklarını aldıkları görülmüştür.

Aylık gelir düzeyi 3 000 TL ve altında geliri olan katılımcıların yapılan konutlardan gelir seviyesi yüksek olan katılımcılara göre, daha yüksek düzeyde memnun olduğu ve daha az hak kaybına uğradıklarını ve daha düşük oranda haklarını aldıkları anlaşılmıştır. Yüksek gelir grubu sahip katılımcıların, konutlarından daha az memnun olduğu ve daha yüksek oranlarda hak kaybına uğradıkları belirlenmiştir.

Katılımcıların mahalleye geliş yılına göre memnuniyet ve mağduriyet düzeylerinin istatistiksel olarak farklı düzeylerde olduğu tespit edilmiştir. Uygulama sahasına 1951-1975 yılları arasında yerleşen hak sahiplerinin, daha sonradan yerleşmiş hak sahiplerine göre konutlardan daha yüksek düzeyde hak kaybına uğradığını, daha yüksek düzeyde mağdur olduklarını, haklarını tam olarak alamadıklarını, daha çok olumsuz görüş sundukları ve kentsel dönüşüm projelerini daha düşük oranda önerdikleri belirlenmiştir.

Mahalleye gelme düzeylerinin mağduriyetler üzerinde etkili olduğu, doğduğundan beri mahallede oturan katılımcıların daha yüksek düzeyde mağduriyet yaşadığı, daha yüksek düzeyde hak kaybına uğradığı belirlenmiştir.

Katılımcıların gelir düzeyinin düşüklüğü, komşuluk ilişkileri, işe yakınlık, okula yakınlık, ulaşım, akraba- arkadaş ilişkisi, konut sahibi olma vb. nedenler ile mahalleye yerleşen katılımcıların daha çok memnun ve daha düşük düzeyde mağduriyet yaşadıkları görülmüştür.

Hak sahibi olarak projeden konut almış/konut sahibi olan kişilerin % 69'u oturdukları konuttan memnun olduğu, %16'sının ise memnun olmadığı anlaşılmıştır. Memnun olmama sebepleri arasında %43 ile en yüksek pay; konutların kötü, kalitesiz işçilikle yapılması, inşaat aşamasında kötü malzemelerin kullanılması olarak ortaya çıkmıştır.

Katılımcıların proje öncesinde % 33'ü arsa sahibi, % 20'si tapu tahsis belgesi sahibi, % 10'u hisseli tapu sahibi, %33'ü mirasçı, % 2'lik kısmı ise işgalci konumundadır. Projenin en büyük desteklenme nedeni olarak % 44 ile çarpık kentleşme ve % 29 ile modern hayata geçme çabası olarak öne çıkmaktadır.

Katılımcıların % 44'ü hak kaybına uğradığını düşünürken; % 56'sının ise herhangi bir hak kaybına uğramadığını belirtmişlerdir. Bu durum kamulaştırma bedellerinin ödenmesi açısından, katılımcıların % 36'sının mağdur olduğunu, %51'inin ise herhangi bir mağduriyeti bulunmadığını, % 13'lük kısmının ise kısmen mağdur olduğu anlaşılmıştır. Mağdur olduğunu düşünen katılımcıların % 63 ile en büyük mağduriyet sebebi gecekondu yıkım bedelinin düşük ödenmesidir.

Yapılan anket sonuçlarına göre; katılımcıların % 96'sının kamulaştırma bedellerine itiraz etmemiş olduğu, kamulaştırma bedeline itiraz edip dava açan % 4'lük kısmın ise kamulaştırma bedel tespitine ilişkin dava açtığı anlaşılmaktadır.

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında, katılımcıların % 46'sının TOKİ'ye güvendikleri, %19'unun Belediyeye güvendiği, %23'ünün ise hiç kimseye güvenmediği sonucu ortaya çıkmıştır. TOKİ'ye güvenen %46'lık kısımda konutlarını teslim aldıktan sonra inşaat sürecinde kötü işçilik uygulanması ve kalitesiz malzeme kullanılmasından kaynaklı hayal kırıklığına uğramışlardır.

Ankara'nın merkezi konumunda bulunan Yatıkmusluk Mahallesi'nde hayata geçirilen kentsel dönüşüm projesinde, anket sonuçlarına göre, bir mağduriyet durumu ortaya konulmuş olsa da, bölgenin eski durumu düşünülerek katılımcıların büyük bir çoğunluğunun projeden memnun olduğu gözlemlenmiştir.

Kentsel dönüşüm projelerinin teknik boyutu olduğu kadar sosyal ve psikolojik yönü de olan çalışmalardır. Bu nedenle projenin başlangıcından bitimine kadar hak sahiplerinin de görüş ve önerilerinin de alınacağı katılımcı bir anlayışla yürütülmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşümle birlikte yapılacak konutların yapımında, hak sahiplerinin sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel unsurlar gözetilerek yerel, çevresel değerler de göz önüne alınmalıdır.

Hak sahiplerinin veya konut alan kişilerin ödeme gücüne göre taksit seçeneklerinin belirlenmesi, uygun kredi faiz oranları ve çeşitli alternatif ödeme seçenekleriyle gelir seviyesi düşük hak sahiplerine kolaylık sağlanmalıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinin hazırlık aşamasında, bölgenin mülkiyet dokusu ayrıntılı incelenmelidir. Ortaya çıkabilecek sorunlara ilişkin gerekli çözümler üretilerek projenin sürekliliği sağlanmalıdır. Gerek mülkiyetten gerekse dava sürecinden kaynaklı olarak kentsel dönüşüm projeleri sekteye uğramamalıdır.

Harita Mühendisliği disiplini açısından kentsel dönüşüm çalışmalarında Harita Mühendisleri; uygulama alanlarının belirlenmesi, halihazır haritaların hazırlanması, mülkiyet analizlerinin yapılması, değer tespitlerinin yapılması gibi işlerden tescil aşamasına kadar her aşamada aktif olarak görev almaktadırlar. Harita mühendislerinin kentsel dönüşüm projelerinde büyük sorumluluk sahibi olması sebebiyle yapılan her işin düzen ve intizam içerisinde yapılması, mülkiyetin iyi analiz edilmesi, taşınmaz değerlemesinin iyi yapılması, hakkaniyet açısından büyük önem arz etmektedir.

Kıymet takdiri yapılırken taşınmazların değerinin iyi belirlenmesi ve piyasa değeri veya piyasa değerine yakın bir değerin baz alınması kentsel dönüşüm projelerine katılımı artıracak olup kentsel dönüşüm projelerine bakış açısını pozitif yönde değiştirecektir.

Kentsel dönüşüm bölgesi ilan edilen yerlere konutla birlikte modern yaşam alanları, sosyal donatı alanları, ticari üniteler vb. unsurlar da planlanmakta ve yapılmaktadır. İmar planı uygulamalarıyla birlikte meydana gelen rantın adilce paylaştırılabilmesi için uygulama öncesi ve uygulama sonrası mülkiyet durumu iyice analiz edilmelidir. Bu sebeple gerekli mülkiyet analizleri yapılmalı, uygulama kararı alınmasından sonra herhangi bir mülkiyet değişikliği olmaması yönünde tapuya şerh edilmesi gerekmektedir. Rant amacı sebebiyle taşınmaz değişikliği yapılması halinde dönüşüm öncesi ve dönüşüm sonrası kazanç analizleri yapılmalı, ranta yönelik taşınmaz alım satımının önüne geçilmeli veya ortaya çıkacak rant unsuru vergiye tabi olmalıdır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm projelerinde taşınmazlar veya hak sahipleriyle ilgili ortaya çıkan sorunlarda, mevzuat kapsamında birçok belirsizlik ve karşıt durumlar söz konusu olmaktadır. Mahkemelerin bile bu konularda verdikleri kararlar birbirleriyle çelişmektedir. Bu sebeple ülkemizde kentsel dönüşüm mevzuatı gözden geçirilmeli, gerekli düzeltme ve iyileştirmeler yapılmalıdır.

Taşınmaz hak sahipliğinin belirlenmesi, paylı mülkiyete ait taşınmazların çok olması ve hissedarların fazla olması kentsel dönüşüm çalışmalarını zorlaştırmakta ve süreçlerini uzatmaktadır. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesinde hak sahibi olanlarda parçalar halinde, veraseten intikalden tescil olunmuş çoğunlukla küçük hisseli mülkiyet durumu söz konusudur. Aynı bina üzerinde farklı mülkiyete sahip hissedarlık durumları da tespit edilmiştir.

Kentsel dönüşüm projelerinde artan bina yoğunluğu ihtiyacı, finansman modelinin geliştirilmesinde etkili olmuştur. Çünkü ne hak sahiplerine kamulaştırma bedelleri değeri üzerinden verilmekte, ne de projenin finansmanı sağlanabilmektedir. Finansör şirketler projeleri para istemeden, yapılan inşaat karşılığında konut veya işyeri temin edebilmek amacıyla hasılat paylaşımlı olarak katkı sağlarlar. Bu durum projelerin sürdürülmesini ve emsal oranının artışını sağlamaktadır. Emsal oranının aynı kalması halinde hak sahiplerinin payları azalmış olacaktır. Bölgede yer alan hak sahiplerinden sadece parasını isteyip, yaşadığı bölgeden ayrılacak olan hak sahipleri de finansör şirketlerin taleplerinin karşılanması için projede yer açmış olacaklardır. Yüksek yoğunluklu projelerde finansmanın karşılanabilmesi için gerekli ekonomik analizlerin iyice yapılması gerekmektedir. Bu konuda çözüm, projelerin maliyetinin karşılanması sayesinde konut veya ticari ünitelerin finansör üzerine tahsis edilmesi kısıtlı maliyetleri minimuma indirgeyecektir.

Hak sahiplerinin veya konut alan kişilerin ödeme gücüne göre taksit seçeneklerinin belirlenmesi, uygun kredi faiz oranları ve çeşitli alternatif ödeme seçenekleriyle gelir seviyesi düşük hak sahiplerine kolaylık sağlanmalıdır. Alternatif ödeme seçenekleri sunulmalıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinde bölgede yaşayan hak sahiplerinin dönüşüm sürecine katılmaları, projeye hisse bazında katılım ve dağıtım değerlerinin güvenilir bir şekilde hesaplanmasını, dönüşüm sonrası düşey mülkiyete geçerken hakların adil bir şekilde

dağıtılmasını, bunun sağlanması için hak sahiplerinin güvenlerinin kazanılmasını sağlamaktadır. Bunun hayata geçirilebilmesi için imar uygulamalarında değer esasına dayalı uygulama yapılması gerekmektedir.

Proje öncesinde uygulama alanında bulunan gecekonduların yıkım ve birim m^2 arsa değerinin değer tespitleri yapılmalıdır. Proje maliyetleri hesaplanmalı ve analiz edilmelidir. Projeden elde edilecek gelir analizi yapılmalıdır. Bu hususlar doğrultusunda gecekondu yıkım bedeline ilişkin ödenecek ücret ve yeni yapılacak konutların satış bedelleri tespit edilmiş olur.

Ayrıca dönemsel değerleme çalışmaları ile birlikte değer haritaları oluşturulmalı, belirli aralıklarla güncellenmeli ve veri tabanına işlenerek standart değer haline getirilmelidir. Gayrimenkul alım-satımlarında yaşanan rayiç değer kayıplarını önlemek için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından uygulamaya konulan değerleme yetkisi ve değer haritalarının oluşturulması; kentsel dönüşüm projelerinin yürütülmesindeki idari birim olan Belediyeler ve TOKİ tarafından da yürürlüğe alınmalı veya Tapu Değer Veri Sistemine güvenerek nimet / külfet dengesi hesaplamaları yapılmalıdır.

KAYNAKLAR

Abuawad, M.M.J., 2015. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Fikirtepe'de Karşılaşılan En Önemli Problemlerin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Aydın Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Ahunbay, Z. ve Soygür, Ü., 2011. Kültürel mirasın depremden korunması, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, WCCE – ECCE – İMO 2. Ortak Konferansı, Antalya, 14-15.

Artuç, D., 2016. Kentsel dönüşümün sosyal ve mekansal etkileri: Fikirtepe dönüşüm alanı, Yüksek Lisans Tezi, Maltepe Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Avcı, E., 2013. Gecekondu sorununun çözümünde kentsel dönüşüm projeleri Ankara Dikmen Vadisi projesi örneği, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Cipriano, P., 2000. Theory, methodology and practise about local management archives for urban transformation monitoring, 3.AGILE Conference on Geographic Information Science, Helsinki/Espoo, Finland.

Çardak, F.S., 2011. Kentsel dönüşüm bağlamında TOKİ konutlarının incelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa kentsel dönüşüm projesi ve Aksantaş TOKİ örneği, Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana.

Çatalbaş, F., 2011. Kentsel dönüşüm projelerinin mekansal ve sosyo-Ekonomik etkileri: Diyarbakır İli, Suriçi Bölgesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Çolak, N.İ., 2013. Kentsel dönüşüm mevzuatının hukuki değerlendirmesi, Kentsel Dönüşüm ve Çevre Hukuku Konferansı, Ankara.

Demirsoy, M.S., 2006. Kentsel dönüşüm projelerinin kent kimliği üzerindeki etkisi, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Dinçel, Z.A., 2016. Kentsel dönüşümün çevresel ve sosyal etkileri: Küçükçekmece – Ayazma bölgesi kentsel dönüşüm projesinin incelenmesi, Bitirme Tezi, Kadir Has Üniversitesi, Kadir Has Uygulamalı Birimler Fakültesi, Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Bölümü, İstanbul.

Epöztürk, L., 2004. Pearl nehri kentsel tasarım projesi, kentsel tasarım yöntem teknikleri, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Ders Programı, İstanbul.

Erdal, N., 2010. Kentsel yenileme uygulamalarında kullanıcı memnuniyetinin belirlenmesi: Küçükçekmece Ayazma yenileme uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Ersoy, M., 2004. Paris La Defence örneği, Kentsel Tasarım Yönetim Teknikleri, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı, İstanbul.

Ertaş, M., 2011. Kentsel dönüşüm çalışmalarında sosyal boyutun incelenmesi, Ankara ve Londra örnekleri, Konya Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksek Okulu, Teknik-Online Dergisi, Cilt:10, Sayı:1, ss.118.

Gervan, A., 2013. Kentsel dönüşüm projelerinde mülkiyet kazanımlarının ekonomik analizinin Ayazma kentsel dönüşüm projesi örneğinde incelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Gibson, M., ve Langstaff, M., 1982. An Introduction to Urban Renewal, Open University Press, GB: Hutchinson.

Hosseini, Z.M., 2013. Gecekondudan dönüşüm uygulamalarının kullanım sürecinde değerlendirilmesi; Zafertepe Mahallesi ve Portakal Çiçeği Vadisi, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Kandaloğlu, N., 2012. Kentsel dönüşüm ve bir dağıtım modeli önerisi, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Kandaloğlu, N., 2016. Kentsel Dönüşüm, Ege Reklam Basım Sanatları San. Tic. Ltd. Şti., İstanbul.

Karadağ, A. ve Mirioğlu, G., 2014. Türkiye'de kentsel dönüşüm politikaları uygulamaları üzerine coğrafi değerlendirmeler: İzmir örneği, İzmir Ege Üniversitesi, Coğrafya Bölümü, Ege Coğrafya Dergisi, Cilt:20, Sayı:2, 41-57.

Kayalar, J., 2004. Paris La Defence, Kentsel Tasarım, Kuram ve İlkeler, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Keleş, R., 2004-a. Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı, Dosya: Kentsel Dönüşüm ve Katılım, İstanbul Mimarlar Dergisi, TMMOB Mimarlar Odası, İstanbul Büyükkent Şubesi, (4(12)),73,75.

Kentsel Dönüşüm Çalıştayı, Sonuç Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İlbank, Aralık 2014.

Kılıç, H., 2014. Kentsel dönüşümün gayrimenkul piyasasına etkisi, Beyoğlu ilçesi Örnektepe ve Sütlüce(Haliç) kentsel dönüşüm örneği, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Kıyım, E., 2015. Sağlıklı kent projeleri, diğer adıyla kentsel dönüşüm ve Bursa'da kentsel dönüşüm adı altında gerçekleştirilmiş ve gerçekleştirilecek projeler, Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Isparta.

Kocabaş, A., 2006. Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler, Literatür Yayınları, 2-5 s., İstanbul.

Korkmaz, C., 2015. Evaluation of sustainability performance of urban regeneration projects: the case of the north entrance of Ankara urban regeneration project, Yüksek Lisans Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Oral, E., 2009. Tarihi kentsel çevrelerin korunmasında yasal düzenlemelerin kent kimliğine etkileri Sulukule örneği, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Özdemir, D., 2003, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu.

Polat,S. ve Dostoğlu, N., 2007. Kentsel dönüşüm kavramı üzerine: Bursa'da kükürtlü ve Mudanya örnekleri, Uludağ Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, 1(12),63,65.

Rosso, E., 2004. Policies and actions at a metropolitan level, Torino Internazionale, Italy. (http://www.vrm.ca/documents/ejc2004_torino.pdf)

Safdari, N., 2014. Sulukule kentsel dönüşüm projesinde mimari özellikler, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Aydın Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Saraç, M., 2014. Kentsel dönüşüm ve gelişimin sosyal boyutu, kentsel dönüşümden doğan hukuki sorunlar, Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Sasaki, 2002. Pearl River Urban Design, Goungzhou, China, Interdisciplinary Design, Tasarım Dergisi, Syf. 125.

Sekmen, S., 2007. Kentsel dönüşüm üzerine bir model önerisi: İzmir-Ferahlı Mahallesi örneği, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.

Somalı, F.S., 2013. Reading urban transformation through the case of Mamak, Ankara, Doktora Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Şişman, A. ve Kibaroğlu, D., 2009. Dünya'da ve Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs, Bildiriler Kitabı, ss. 119-120, Ankara.

Tunç, A., 2014. Kentsel dönüşüm uygulamasında mülkiyet yapısının değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Türkün, A., 2014. Mülk, mahal, insan-İstanbul'da kentsel dönüşüm, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, ISBN: 978-605-399-334-6, İstanbul.

Uslu, A., 2006. Kentsel Çevre Yenileme Ders Notları, Ankara Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Ankara.

Ülger, N.E., 2008. Türkiye'de arsa ve arazi düzenlemeleri ve dönüşüm, arsa ve arazi düzenlemelerinde taşınmaz mal yönetimi ve değerlemesi, ilkeler ve uygulama örnekleri, Uluslararası Katılımlı Sempozyum, İstanbul Büyükşehir Belediyesi İstanbul Metropolitan Planlama Merkezi, İstanbul.

Ülger, N.E., 2009. Kentleşme Şurası 2009 Komisyon Raporları, Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları, 3. Komisyon, 1.Cilt, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yayınları, ss. 245-423, Ankara.

Ülger, N.E., 2009. Kentsel dönüşüm ve uygulama süreci, 4. Ulusal Mühendislik Ölçmeleri Sempozyumu, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.

Ülger, N.E., 2010. Türkiye'de arsa düzenlemeleri ve kentsel dönüşüm, 1. Baskı, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.

Zeydanlı, H., 2007. Kentsel dönüşüm projeleri ve Kuzey Ankara kent girişi projesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

T.C Resmi Gazete, 775 sayılı gecekondu kanunu. (12362), 30.07.1966, 1-5.

T.C Resmi Gazete, 3194 sayılı imar kanunu. (18749), 09.05.1985, 1-20.

T.C Resmi Gazete, 3621 sayılı kıyı kanunu. (20495), 17.04.1990, 1-5.

T.C Resmi Gazete, 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında kanun. (25866), 05.07.1985, 1209-1213.

T.C Resmi Gazete, 2985 sayılı toplu konut kanunu. (18344), 17.03.1984, 5-6.

T.C Resmi Gazete, 2942 sayılı kamulaştırma kanunu. (18215), 08.11.1983, 6-20.

T.C Resmi Gazete, 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun. (28309), 31.05.2012.

T.C Resmi Gazete, 5393 sayılı belediye kanunu. (25874), 13.07.2005.

T.C Resmi Gazete, 5104 sayılı Kuzey Ankara kent girişi kentsel dönüşüm projesi kanunu. (25400), 12.03.2004.

T.C Resmi Gazete, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın teşkilat ve görevleri hakkında kanun hükmünde kararname. (27984 mükerrer), 04.07.2011.

T.C Resmi Gazete, Kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmesinin usul ve esaslarına ilişkin tebliğ.(28343), 04.07.2012.

T.C Resmi Gazete, Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanunun uygulama yönetmeliği. (28498), 15.12.2012, 1-15.

T.C Resmi Gazete, Dönüşüm projeleri özel hesabı gelir, harcama, kredi ve kaynak aktarımı yönetmeliği. (28410), 13.09.2012.

T.C Resmi Gazete, Deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik. (26454), 06.03.2007.

T.C Resmi Gazete, Yapı denetim uygulama yönetmeliği. (26778), 05.02.2008.

T.C Resmi Gazete, Planlı alanlar imar yönetmeliği. (30113), 03.07.2017, 15-94.

T.C Resmi Gazete, Plansız alanlar imar yönetmeliği. (18916), 02.11.1985, 62-74.

URL-1 <http://kentseldonusumplatformu.com.tr/dunyadan-projeler.php?qu=23&proje=King%27s- +Cross+Kentsel+D%F6n%FC%FE%FCm+Projesi >, Erişim Tarihi: 03.07.2018

URL-2 <http://www.kentseldonusumplatformu.com.tr/dunyadan-projeler.php?qu=24&proje=Elephant%26Castle+Kentsel+D%F6n%FC%FE%FCm+Projesi>, Erişim Tarihi : 03.07.2018

URL-3 <http://www.kentseldonusumplatformu.com.tr/dunyadan-projeler.php?qu=25&proje=Olimpik+%DEehir+Kentsel+D%F6n%FC%FE%FCm+Projesi>, Erişim Tarihi : 03.07.2018

URL-4 <http://courses.washington.edu/gehlstud/gehl-studio/wp-content/themes/gehl-studio/downloads/Autumn2008/Potsdamer_Platz.pdf>, Erişim tarihi: 03.07.2018

URL-5 <http://www.mimdap.org/?p=49557>, Erişim tarihi : 04.07.2018

URL-6 <http://www.mytravel.com.tr/b2b/files/image/hotel/http%3A%2F%2Fimage.metglobal.com%2Fhotelimages%2FFRSECC%2F8166082_0x0.jpg >, Erişim Tarihi : 14.07.2018

URL-7 <http://e.issuu.com/embed.html#10829608/10416679>, Erişim Tarihi: 14.07.2018

URL-8 <https://www.listedelisi.com/wp-content/uploads/2017/11/guangzhou-cin.jpg Erişim Tarihi : 15.07.2018

URL-9<https://1.bp.blogspot.com/LltsobS1mJU/WV3GNLct88I/AAAAAAAANCA/PAJoKJgMQzE2ZtEBGHV1pitYyqzGkur_QCLcBGAs/s1600/Hiroshima_before_after_atomic_bomb%2B%252821%2529.jpg>, Erişim Tarihi : 15.07.2018

URL-10 < http://itd2.mycdn.me/image?id=850068075935&t=20&plc=WEB&tkn=*MVCJj9D-aPcCcdnUKXlROEv5s2k>, Erişim Tarihi : 15.07.2018

URL-11 <https://www.academia.edu/4476452/ANKARA_DIKMEN_VADISI>, Erişim Tarihi : 17.07.2018

URL-12 <https://www.ankara.bel.tr/files/6915/0183/7143/NP.pdf>, Erişim Tarihi: 17.07.2018

URL-13 <https://www.360tr.com/tobas-kuzey-ankara-1-panorama-sanal-tur_e3e61d6230_tr.html>, Erişim Tarihi : 19.07.2018

URL-14 <http://www.fatih.bel.tr/icerik/1155/neslisah-ve-hatice-sultan-sulukule-mahalleleri-yenileme-projesi/>, Erişim Tarihi : 23.07.2018

URL-15<http://www.beyoglubuyukdonusum.com/tarlabasi/detay/Haritalar/56/190/0#prettyPhoto[BuyukDonusum]/1/>, Erişim Tarihi : 23.07.2018

URL-16 < http://videogaleri.izmir.bel.tr/video/kentseldonusum/kadifekale_2017_05.mp4>, Erişim Tarihi : 23.07.2018

URL-17<http://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/18039_15_58.pdf>, Erişim Tarihi:24.07.2018

URL-18<https://www.emlaksayfasi.com.tr/izmir-emlak-haberleri/izmir-kadifekale-nin-8-yillik-degisimi-h9383.html>, Erişim Tarihi : 24.07.2018

URL-19<https://emlakkulisi.com/izmir-buyuksehir-belediyesi-kadifekalede-yapilanma-olmayacak/341357>, Erişim Tarihi : 24.07.2018

URL-20<https://casestudies.uli.org/kings-cross/#site>, Erişim Tarihi : 14.08.2018

URL-21<https://consultations.tfl.gov.uk/roads/elephant/user_uploads/e-c-finalreport-combined.pdf> Erişim Tarihi : 19.08.2018

URL-22< http://www.22barcelona.com/documentacio/Dossier22@/Dossier22@Englnglish_p.pdf> , Erişim Tarihi : 27.05.2017

URL-23<http://www.accessibilityplanning.eu/wp-content/uploads/2012/12/2012Torino-Franco-Corsico-et-Matteo-Tabasso-Turin-Urban-and-Transport-Transformation-Turin-16-02-2012.pdf > Erişim Tarihi : 05.06.2017

URL-24 <www.pref.hiroshima.lg.jp> Erişim Tarihi : 12.06.2017

URL-25 <http://inonu.dergipark.gov.tr/download/article-file/227175> Erişim Tarihi : 21.06.2018

URL-26 <https://kentselstrateji.com/ankara-portakal-cicegi-vadisi-kentsel-donusum-projesi/> Erişim Tarihi: 27.08.2018

EKLER

EK-A Kentsel dönüşüm mevzuat tablosu.

EK-B Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap hak sahibi olan vatandaşlara ödenecek kamulaştırma bedelleri.

EK-C 37580-37581-37604-37605 Adaların hak sahibi tespitleri.

EK-D Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap hak sahibi olan vatandaşlara ödenecek kamulaştırma bedelleri.

EK-E Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi sonrası hak sahiplerine yapılan anket örneği.

EK – A Kentsel dönüşüm mevzuat tablosu.

Çizelge A.1. Kentsel dönüşüm uygulamalarında yararlanılması gereken hukuki dayanaklar.

SIRA NO	KABUL TARİHİ	KANUN NO.	KANUN / YÖNETMELİK / TEBLİĞ ADI	RESMİ GAZETE SAYISI VE TARİHİ	KANUNUN KONUSU / AMACI
1	20.07.1966	775	GECEKONDU KANUNU	30.07.1966 / 12362	Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçla alınan tedbirleri içerir.
2	03.05.1985	3194	İMAR KANUNU	09.05.1985 / 18749	Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapıları kapsamaktadır.
3	04.04.1990	3621	KIYI KANUNU	17.04.1990 / 20495	Deniz, tabii ve suni göl ve akarsu kıyıları ile bu yerlerin etkisinde olan ve devamı niteliğinde bulunan sahil şeritlerinin doğal ve kültürel özelliklerini gözeterek koruma ve toplum yararlanmasına açık, kamu yararına kullanma esaslarını tespit etmek amacıyla, bu imkan ve şartlara ait esasları kapsamaktadır.
4	04.11.1983	2942	KAMULAŞTIRMA KANUNU	08.11.1983 / 18215	Kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özelhukuk tüzel kiişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm, usül ve esaslarını belirler.

Çizelge A.1 (devam). Kentsel dönüşüm uygulamalarında yararlanılması gereken hukuki dayanaklar.

5	02.03.1984	2985	TOPLU KONUT KANUNU	17.03.1984 / 18344	Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler bu kanun hükmündedir.
6	16.06.2005	5366	YIPRANAN TARİHİ VE KÜLTÜREL TAŞINMAZ VARLIKLARIN YENİLENEREK KORUNMASI VE YAŞATILARAK KULLANILMASI HAKKINDA KANUN	05.07.2005 / 25866	Büyükşehir Belediyeleri, bunların içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'inüzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla; yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsamaktadır.
7	04.03.2004	5104	KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KANUNU	12.03.2004 / 25400	Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amacıyla; "Ankara Protokol Yolu Sınır Krokisi"nde gösterilen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içindeki her tür ve ölçekteki planlar, inşa edilecek resmi ve özel her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemleri ile Projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik usül ve esasları kapsamaktadır.

Çizelge A.1 (devam). Kentsel dönüşüm uygulamalarında yararlanılması gereken hukuki dayanaklar.

8	16.05.2012	6306	AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN	31.05.2012 / 28309	Kanunun amacı, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usül ve esasları belirlemektir.
9	03.07.2005	5393	BELEDİYE KANUNU (73.madde)	13.07.2005 / 25874	Kanunun amacı, belediyenin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usül ve esaslarını düzenlemektir. Bütün belediyeleri kapsamaktadır.
10	29.06.2011	644	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME	04.07.2011 / 27984 Mük.	Amacı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kuruluş, görev, yetki ve sorumluluklarını düzenlemektir.
11			KAMUNUNMÜLKİYETİNDE VEYA KULLANIMINDA OLAN YERLERDE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİMALANI İLAN EDİLMESİNİN USÜL VE ESASLARINA İLİŞKİN TEBLİĞ	04.07.2012 / 28343	Amacı, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşümve gelişim alanı ilan edilmesine ilişkin belediye talebine ve bu talebin teklif olarak Bakanlıkça Bakanlar Kuruluna sunulmasına ilişkin usül ve esasları belirlemektir.
12			AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ	15.12.2012 / 28498	Amacı, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usül ve esasları belirlemektir.

Çizelge A.1 (devam). Kentsel dönüşüm uygulamalarında yararlanılması gereken hukuki dayanaklar.

13			DÖNÜŞÜM PROJELERİ ÖZEL HESABI GELİR, HARCAMA, KREDİ VE KAYNAK AKTARIMI YÖNETMELİĞİ	13.09.2012 / 28410	Amacı, dönüşüm projeleri özel hesabı gelirlerinin elde edilmesine, tahsili ve takibi ile bu hesaba bütçeden aktarılan tutarların dönüşüm faaliyetleri kapsamında yürütülecek hibe veya borç verme programlarında kullanılmasına, her türlü yapım, mal ve hizmet alımına ilişkin taahhütlere girişilmesine, giderleştirilmesine, muhasebeleştirilmesine, denetimine ve özel hesabın işleyişine ilişkin usül ve esasları belirlemektir.
14			DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK	06.03.2007 / 26454	Amacı, 7269 SAYILI Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak yardımlara Dair Kanunun 2inci maddesine göre tespit ve ilan olunan deprem bölgelerinde yeniden yapılacak, değiştirilecek, büyütülecek resmi ve özel tüm binaların ve bina türü yapıların tamamının veya bölümlerinin depreme dayanıklı tasarımı ve yapımı ile mevcut binaların deprem öncesi veya sonrasında performanslarının değerlendirilmesi ve güçlendirilmesi için gerekli kuralları ve minimum koşulları belirlemektir.
15			YAPI DENETİMİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ	05.02.2008 / 26778	Amacı, Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre faaliyet gösteren Merkez ve İl Yapı Denetim Komisyonlarının, yapı denetim kuruluşlarının ve laboratuvarların kuruluş ve çalışmaları; yapı denetim kuruluşlarında ve laboratuvarlarında görev alacak denetçi mimar ve mühendisler ile diğer görevlilerde aranacak nitelikler; ilgili idare, proje müellifi, yapı müteahhidi, şantiye şefi, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu ortaklarının görev ve sorumlulukları; yapı denetimi hizmet sözleşmesinin düzenlenmesi ve hizmet bedellerinin ödenmesi, yapılara sertifika verilmesi, yapı denetim kuruluşları ve laboratuvarlardan alınacak teminatın türü, tutarı, iadesi ile irat kaydedilmesine, idari yaptırımlara ve Kanunun uygulanmasına ilişkin usül ve esasları belirlemektir.

Çizelge A.1 (devam). Kentsel dönüşüm uygulamalarında yararlanılması gereken hukuki dayanaklar.

16			PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ	03.07.2017 / 30113	Amacı, plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemek olup, uygulama imar planları bulunan alanları kapsayacak şekilde düzenlenmiştir.
17			PLANSIZ ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ	02.11.1985 / 18916	Amacı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve planı bulunmayan alanlardaki yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır.

EK-B Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap hak sahibi olan vatandaşlara ödenecek kamulaştırma bedelleri.

Çizelge B.1. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap hak sahibi olan vatandaşlara ödenecek kamulaştırma bedelleri tablosu.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	CİNSİ	MALİĞİNİN		ARSA								BİNA											DUVAR					MÜŞTEMİLATLAR					AĞAÇLAR		2009 YILI HİSSEYE DÜŞEN TOPLAM BEDELİ (YTL)
				ADI SOYADI	HİSSESİ	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	TAŞINMAZ MALİN YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	KAMULAŞTIRILAN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	METREKAREYE TAKDİR EDİLEN ARSA BEDELİ	HİSSESİNE KARŞILIK GELEN YÜZÖLÇÜM (m2)	ARSA HİSSE DEĞERİ	PARSELİN TOPLAM BEDELİ (YTL.)	BİNA ALANI	Kat Adedi	BİNA CİNSİ	M² MALİYET	BİNA YAPIM DEĞERİ	BİNA YAPIM YILI	BİNA YIPRANMA ORANI	BİNA YIPRANMA DEĞERİ	Bina Eksiltme Oranı	Eksiltme Değeri	BİNANIN DEĞERİ	METRETÜL	m2 BEDELİ	YIPRANMA ORANI	YIPRANMA DEĞERİ	DUVARIN DEĞERİ	YAPIM YILI	ALANI	DEĞERİ	YIPRANMA ORANI	MÜŞT. DEĞERİ	ADEDİ	DEĞERİ	
1	37598	3	ARSA		217/171800	217	171800	1.718,00	1.718,00	450,00	2,17	976,50	773.100,00					0,00			0,00			0,00										0,00		0,00	976,50
2	37598	3	ARSA		137/171800	137	171800	1.718,00		450,00	1,37	616,50						0,00			0,00			0,00										0,00		0,00	616,50
3	37598	1	ARSA		14967/181200	14967	181200	1.812,00		240,00	149,67	35.920,80						0,00			0,00			0,00										0,00		0,00	42.517,44
4	37598	2	ARSA		12849/138400	12849	138400	1.384,00		240,00	128,49	30.837,60		174,48	1	KAGİR	193,00	33.674,64		50%	16.837,32			16.837,32							12,00	51	50%	306,00	2	300,00	57.147,42
5	37598	3	ARSA		435/171800	435	171800	1.718,00		450,00	4,35	1.957,50						0,00			0,00			0,00										0,00		0,00	1.957,50
6	37598	3	ARSA		275/171800	275	171800	1.718,00		450,00	2,75	1.237,50						0,00			0,00			0,00										0,00		0,00	1.237,50
7	37598	3	ARSA		21321/171800	21321	171800	1.718,00		240,00	213,21	51.170,40						0,00			0,00			0,00										0,00		0,00	60.567,54
8	37598	3	ARSA		6357/859000	6357	859000	1.718,00		450,00	12,71	5.721,30						0,00			0,00			0,00										0,00		0,00	5.721,30
9	37598	3	ARSA		25/859	25	859	1.718,00		240,00	50,00	12.000,00						0,00			0,00			0,00										0,00			14.203,73
10	37598	3	ARSA		275/171800	275	171800	1.718,00		450,00	2,75	1.237,50						0,00			0,00			0,00										0,00		0,00	1.237,50
11	37598	4	ARSA		19639/101300	19639	101300	1.013,00		450,00	196,39	88.375,50		112,00	2	KAGİR	437,00	48.944,00		32%	15.662,08			33.281,92							46,00	123	40%	3.394,80	5	1.500,00	126.552,22
12	37598	2	ARSA		25/692	25	692	1.384,00		240,00	50,00	12.000,00		45,00	1	KAGİR	193,00	8.685,00		40%	3.474,00			5.211,00							3,50	51	40%	107,10			20.498,47
13	37598	2	ARSA		13987/138400	13987	138400	1.384,00		240,00	139,87	33.568,80		212,00	1	KAGİR	193,00	40.916,00		40%	16.366,40			24.549,60							100,00	51	40%	3.060,00	14	1.479,00	74.164,06
14	37598	1	ARSA		19639/181200	19639	181200	1.812,00		450,00	196,39	88.375,50		78,00	1	KAGİR	437,00	34.086,00		32%	10.907,52			23.178,48							23,50	123	40%	1.734,30	5	1.000,00	114.288,28
15	37598	1	ARSA		275/181200	275	181200	1.812,00		450,00	2,75	1.237,50						0,00			0,00			0,00										0,00		0,00	1.237,50
16	37598	3	ARSA		12339/171800	12339	171800	1.718,00		240,00	123,39	29.613,60		151,97	1	KAGİR	193,00	29.330,21		50%	14.665,11			14.665,11							25,00	51	50%	637,50	12	765,00	54.070,28
17	37598	4	ARSA		275/101300	275	101300	1.013,00		240,00	2,75	660,00						0,00			0,00			0,00										0,00		0,00	781,21
18	37598	3	ARSA		6357/859000	6357	859000	1.718,00		240,00	12,71	3.051,36						0,00			0,00			0,00										0,00		0,00	3.611,72
19	37598	2	ARSA		25/692	25	692	1.384,00		240,00	50,00	12.000,00		45,00	1	KAGİR	193,00	8.685,00		40%	3.474,00			5.211,00							3,50	51	40%	107,10			20.498,47
20	37598	1	ARSA		2535/181200	2535	181200	1.812,00		240,00	25,35	6.084,00						0,00			0,00			0,00										0,00		0,00	7.201,29

Çizelge B.1(devam). Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap hak sahibi olan vatandaşlara ödenecek kamulaştırma bedelleri tablosu.

21	37598	1	ARSA		299/28996	299	28996	1.812,00		240,00	18,68	4.484,38						0,00			0,00			0,00									0,00			5.307,91
22	37598	3	ARSA		6239/171800	6239	171800	1.718,00		450,00	62,39	28.075,50						0,00			0,00			0,00									0,00		0,00	28.075,50
23	37598	1	ARSA		275/181200	275	181200	1.812,00		450,00	2,75	1.237,50						0,00			0,00			0,00									0,00		0,00	1.237,50
24	37598	2	ARSA		29/13840	29	13840	1.384,00		240,00	2,90	696,00		72,00	1	KAGİR	193,00	13.896,00		50%	6.948,00			6.948,00						4,00	51	50%	102,00	6	1.320,00	10.730,92
25	37598	3	ARSA		217/171800	217	171800	1.718,00		450,00	2,17	976,50						0,00			0,00			0,00									0,00		0,00	976,50
26	37598	1	ARSA		299/28995	299	28995	1.812,00		240,00	18,69	4.484,54						0,00			0,00			0,00									0,00			5.308,09
27	37598	1	ARSA		275/181200	275	181200	1.812,00		450,00	2,75	1.237,50						0,00			0,00			0,00									0,00		0,00	1.237,50
28	37598	3	ARSA		275/171800	275	171800	1.718,00		450,00	2,75	1.237,50						0,00			0,00			0,00									0,00		0,00	1.237,50
29	37598	3	ARSA		275/171800	275	171800	1.718,00		450,00	2,75	1.237,50						0,00			0,00			0,00									0,00		0,00	1.237,50
30	37598	2	ARSA		14138/138400	14138	138400	1.384,00		240,00	141,38	33.931,20		112,00	2	KAGİR	193,00	21.616,00		50%	10.808,00			10.808,00						12,00	51	40%	367,20	3	500,00	53.981,74
31	37598	3	ARSA		6357/859000	6357	859000	1.718,00		240,00	12,71	3.051,36						0,00			0,00			0,00									0,00		0,00	3.611,72
32	37598	3	ARSA		2119/171800	2119	171800	1.718,00		240,00	21,19	5.085,60						0,00			0,00			0,00									0,00		0,00	6.019,54
33	37598	4	ARSA		38350/101300	38350	101300	1.013,00	1.013,00	450,00	383,50	172.575,00	455.850,00	256,07	1	KAGİR	437,00	111.902,59		32%	35.808,83			76.093,76						25,00	123	40%	1.845,00	25	8.125,00	258.638,76
34	37598	1	ARSA		22880/181200	22880	181200	1.812,00		450,00	228,80	102.960,00		286,00	2	BETONARME	437,00	124.982,00		25%	31.245,50			93.736,50						50,00	123	32%	4.182,00	18	4.470,00	205.348,50
35	37598	2	ARSA		6874/138400	6874	138400	1.384,00	1.384,00	240,00	68,74	16.497,60	332.160,00	292,00	4	KAGİR	193,00	56.356,00		32%	18.033,92			38.322,08									0,00		0,00	64.886,99
36	37598	2	ARSA		5109/69200	5109	69200	1.384,00		240,00	102,18	24.523,20		80,00	1	KAGİR	193,00	15.440,00		40%	6.176,00			9.264,00						20,00	51	40%	612,00	6	1.000,00	41.900,05
37	37598	1	ARSA		299/28993	299	28993	1.812,00		240,00	18,69	4.484,85		87,00	1	KAGİR	193,00	16.791,00		40%	6.716,40			10.074,60						25,00	51	40%	765,00	12	2.104,00	20.629,07
38	37598	3	ARSA		320/171800	320	171800	1.718,00		450,00	3,20	1.440,00						0,00			0,00			0,00									0,00		0,00	1.440,00
39	37598	3	ARSA		6357/859000	6357	859000	1.718,00		240,00	12,71	3.051,36						0,00			0,00			0,00									0,00		0,00	3.611,72
40	37598	3	ARSA		137/171800	137	171800	1.718,00		450,00	1,37	616,50						0,00			0,00			0,00									0,00		0,00	616,50
41	37598	3	ARSA		275/171800	275	171800	1.718,00		450,00	2,75	1.237,50						0,00			0,00			0,00									0,00		0,00	1.237,50
42	37598	3	ARSA		137/171800	137	171800	1.718,00		450,00	1,37	616,50						0,00			0,00			0,00									0,00		0,00	616,50
43	37598	1	ARSA		299/28992	299	28992	1.812,00		240,00	18,69	4.485,00						0,00			0,00			0,00									0,00			5.308,64
44	37598	3	ARSA		271/171800	271	171800	1.718,00		450,00	2,71	1.219,50						0,00			0,00			0,00									0,00		0,00	1.219,50
45	37598	4	ARSA		4963/50650	4963	50650	1.013,00		450,00	99,26	44.667,00						0,00			0,00			0,00									0,00		0,00	44.667,00
46	37598	2	ARSA		13987/138400	13987	138400	1.384,00		240,00	139,87	33.568,80		107,00	1	KAGİR	193,00	20.651,00		40%	8.260,40			12.390,60						27,00	51	40%	826,20	10	528,00	56.002,46

Çizelge B.1(devam). Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap hak sahibi olan vatandaşlara ödenecek kamulaştırma bedelleri tablosu.

47	**37598**	**1**	**ARSA**		**6841/181200**	**6841**	**181200**	**1.812,00**		**450,00**	**68,41**	**30.784,50**						0,00			0,00			**0,00**									**0,00**		**0,00**	**30.784,50**
48	**37598**	**1**	**ARSA**		**6539/181200**	**6539**	**181200**	**1.812,00**		**240,00**	**65,39**	**15.693,60**		95,00	1	KAGİR	193,00	18.335,00		30%	5.500,50			**12.834,50**						89,00	51	30%	**3.177,30**	18	**3.090,00**	**41.185,37**
49	**37598**	**3**	**ARSA**		**217/171800**	**217**	**171800**	**1.718,00**		**450,00**	**2,17**	**976,50**						0,00			0,00			**0,00**									**0,00**		**0,00**	**976,50**
50	**37598**	**3**	**ARSA**		**366/171800**	**366**	**171800**	**1.718,00**		**450,00**	**3,66**	**1.647,00**						0,00			0,00			**0,00**									**0,00**		**0,00**	**1.647,00**
51	**37598**	**3**	**ARSA**		**266/171800**	**266**	**171800**	**1.718,00**		**450,00**	**2,66**	**1.197,00**						0,00			0,00			**0,00**									**0,00**		**0,00**	**1.197,00**
52	**37598**	**3**	**ARSA**		**137/171800**	**137**	**171800**	**1.718,00**		**450,00**	**1,37**	**616,50**						0,00			0,00			**0,00**									**0,00**		**0,00**	**616,50**
53	**37598**	**3**	**ARSA**		**64/171800**	**64**	**171800**	**1.718,00**		**450,00**	**0,64**	**288,00**						0,00			0,00			**0,00**									**0,00**		**0,00**	**288,00**
54	**37598**	**3**	**ARSA**		**6357/859000**	**6357**	**859000**	**1.718,00**		**240,00**	**12,71**	**3.051,36**						0,00			0,00			**0,00**									**0,00**		**0,00**	**3.611,72**
55	**37598**	**1**	**ARSA**		**299/28992**	**299**	**28992**	**1.812,00**		**240,00**	**18,69**	**4.485,00**		90,00	1	KAGİR	193,00	17.370,00		20%	3.474,00			**13.896,00**						90,00	51	20%	**3.672,00**	5	**550,00**	**26.753,91**
56	**37598**	**3**	**ARSA**		**148/171800**	**148**	**171800**	**1.718,00**		**450,00**	**1,48**	**666,00**						0,00			0,00			**0,00**									**0,00**		**0,00**	**666,00**
57	**37598**	**1**	**ARSA**		**299/28997**	**299**	**28997**	**1.812,00**		**240,00**	**18,68**	**4.484,23**						0,00			0,00			**0,00**									**0,00**			**5.307,73**
58	**37598**	**3**	**ARSA**		**275/171800**	**275**	**171800**	**1.718,00**		**450,00**	**2,75**	**1.237,50**						0,00			0,00			**0,00**									**0,00**		**0,00**	**1.237,50**
59	**37598**	**3**	**ARSA**		**275/171800**	**275**	**171800**	**1.718,00**		**450,00**	**2,75**	**1.237,50**						0,00			0,00			**0,00**									**0,00**		**0,00**	**1.237,50**
60	**37598**	**2**	**ARSA**		**436/138400**	**436**	**138400**	**1.384,00**		**450,00**	**4,36**	**1.962,00**						0,00			0,00			**0,00**									**0,00**		**0,00**	**1.962,00**
61	**37598**	**2**	**ARSA**		**1179/17300**	**1179**	**17300**	**1.384,00**		**240,00**	**94,32**	**22.636,80**		100,02	1	KAGİR	193,00	19.303,86		40%	7.721,54			**11.582,32**						36,00	51	40%	**1.101,60**	3	**380,00**	**42.256,94**
62	**37598**	**3**	**ARSA**		**17520/171800**	**17520**	**171800**	**1.718,00**		**450,00**	**175,20**	**78.840,00**						0,00			0,00			**0,00**									**0,00**		**0,00**	**78.840,00**
63	**37598**	**3**	**ARSA**		**488/171800**	**488**	**171800**	**1.718,00**		**450,00**	**4,88**	**2.196,00**						0,00			0,00			**0,00**									**0,00**		**0,00**	**2.196,00**
64	**37598**	**3**	**ARSA**		**6243/171800**	**6243**	**171800**	**1.718,00**		**240,00**	**62,43**	**14.983,20**						0,00			0,00			**0,00**									**0,00**		**0,00**	**17.734,77**
65	**37598**	**3**	**ARSA**		**12842/171800**	**12842**	**171800**	**1.718,00**		**240,00**	**128,42**	**30.820,80**		150,00	1	KAGİR	193,00	28.950,00		40%	11.580,00			**17.370,00**						62,50	51	40%	**1.912,50**	11	**1.275,00**	**60.813,62**
66	**37598**	**3**	**ARSA**		**154/171800**	**154**	**171800**	**1.718,00**		**450,00**	**1,54**	**693,00**						0,00			0,00			**0,00**									**0,00**		**0,00**	**693,00**
67	**37598**	**3**	**ARSA**		**64/171800**	**64**	**171800**	**1.718,00**		**450,00**	**0,64**	**288,00**						0,00			0,00			**0,00**									**0,00**		**0,00**	**288,00**
68	**37598**	**3**	**ARSA**		**13390/171800**	**13390**	**171800**	**1.718,00**		**450,00**	**133,90**	**60.255,00**						0,00			0,00			**0,00**									**0,00**		**0,00**	**60.255,00**
69	**37598**	**1**	**ARSA**		**35041/181200**	**35041**	**181200**	**1.812,00**		**450,00**	**350,41**	**157.684,50**		235,88	1	KAGİR	437,00	103.079,56		32%	32.985,46			**70.094,10**						65,00	123	32%	**5.436,60**	10	**2.000,00**	**235.215,20**
70	**37598**	**1**	**ARSA**		**8347/302000**	**8347**	**302000**	**1.812,00**		**450,00**	**50,08**	**22.536,90**																													**22.536,90**
71	**37598**	**1**	**ARSA**		**35041/906000**	**35041**	**906000**	**1.812,00**		**450,00**	**70,08**	**31.536,90**																													**31.536,90**
72	**37598**	**1**	**ARSA**		**13008/181200**	**13008**	**181200**	**1.812,00**		**450,00**	**130,08**	**58.536,00**		235,88	1	KAGİR	437,00	103.079,56		32%	32.985,46			**70.094,10**						65,00	123	32%	**5.436,60**	10	**2.000,00**	**136.066,70**

Çizelge B.1(devam). Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap hak sahibi olan vatandaşlara ödenecek kamulaştırma bedelleri tablosu.

73	37598	1	ARSA		35041/906000	8347	302000	1.812,00		450,00	50,08	22.536,90																														22.536,90
74	37598	1	ARSA		35041/906000	8347	302000	1.812,00		450,00	50,08	22.536,90																														22.536,90
75	37598	3	ARSA		171/171800	171	171800	1.718,00		450,00	1,71	769,50						0,00			0,00			0,00												0,00		0,00		769,50
76	37598	3	ARSA		13607/171800	13607	171800	1.718,00		240,00	136,07	32.656,80		190,00	1	KAGİR	193,00	36.670,00		50%	18.335,00			18.335,00						20,00	51	50%	510,00		0,00		60.959,80
77	37598	1	ARSA		520/181200	520	181200	1.812,00		450,00	5,20	2.340,00						0,00			0,00			0,00												0,00		0,00		2.340,00
78	37598	3	ARSA		233/171800	233	171800	1.718,00		450,00	2,33	1.048,50						0,00			0,00			0,00												0,00		0,00		1.048,50
79	37598	3	ARSA		217/171800	217	171800	1.718,00		450,00	2,17	976,50						0,00			0,00			0,00												0,00		0,00		976,50
80	37598	1	ARSA		299/28992	299	28992	1.812,00		240,00	18,69	4.485,00						0,00			0,00			0,00												0,00				5.308,64
81	37598	3	ARSA		504/171800	504	171800	1.718,00		450,00	5,04	2.268,00						0,00			0,00			0,00												0,00		0,00		2.268,00
82	37598	3	ARSA		7989/171800	7989	171800	1.718,00		450,00	79,89	35.950,50						0,00			0,00			0,00												0,00		0,00		35.950,50
83	37598	1	ARSA		6977/181200	6977	181200	1.812,00	1.812,00	450,00	69,77	31.396,50	815.400,00					0,00			0,00			0,00												0,00		0,00		31.396,50
84	37598	3	ARSA		436/171800	436	171800	1.718,00		450,00	4,36	1.962,00						0,00			0,00			0,00												0,00		0,00		1.962,00
85	37598	3	ARSA		839/17180	839	17180	1.718,00		240,00	83,90	20.136,00		70,00	1	KAGİR	193,00	13.510,00		40%	5.404,00			8.106,00						13,00	51	40%	397,80	17	1.432,00		35.594,31
86	37598	2	ARSA		10459/138400	10459	138400	1.384,00		240,00	104,59	25.101,60		80,00	1	KAGİR	193,00	15.440,00		40%	6.176,00			9.264,00						20,00	51	40%	612,00	6	532,00		42.030,72
87	37598	3	ARSA		137/171800	137	171800	1.718,00		450,00	1,37	616,50						0,00			0,00			0,00												0,00		0,00		616,50
88	37598	1	ARSA		13497/181200	13497	181200	1.812,00		240,00	134,97	32.392,80		200,00	2	BETONARME	315,00	63.000,00		40%	25.200,00			37.800,00						50,00	51	40%	1.530,00	7	1.320,00		86.456,67
89	37598	4	ARSA		5744/101300	5744	101300	1.013,00		240,00	57,44	13.785,60		70,00	1	KAGİR	193,00	13.510,00		40%	5.404,00			8.106,00									0,00		0,00		25.911,86
90	37598	4	ARSA		27366/101300	27366	101300	1.013,00		240,00	273,66	65.678,40		300,00	1	KAGİR	193,00	57.900,00		40%	23.160,00			34.740,00						120,00	51	40%	3.672,00	23	4.371,00		128.379,69
91	37598	3	ARSA		212/171800	212	171800	1.718,00		450,00	2,12	954,00						0,00			0,00			0,00												0,00		0,00		954,00
92	37598	2	ARSA		4023/34600	4023	34600	1.384,00	1.384,00	240,00	160,92	38.620,80		174,00	2	KAGİR	193,00	33.582,00		40%	13.432,80			20.149,20						35,00	51	50%	892,50	14	1.374,00		72.245,49
93	37598	3	ARSA		21667/171800	21667	171800	1.718,00		240,00	216,67	52.000,80						0,00			0,00			0,00												0,00		0,00		61.550,43
94	37598	1	ARSA		19638/181200	19638	181200	1.812,00		240,00	196,38	47.131,20		101,58	1	KAGİR	193,00	19.604,94		40%	7.841,98			11.762,96						8,00	51	40%	244,80	2	36,50		70.042,68
95	37598	3	ARSA		217/171800	217	171800	1.718,00		450,00	2,17	976,50						0,00			0,00			0,00												0,00		0,00		976,50
96	37598	2	ARSA		19638/138400	19638	138400	1.384,00		450,00	196,38	88.371,00		69,74	1	KAGİR	437,00	30.476,38		40%	12.190,55			18.285,83						9,00	123	50%	553,50	2	600,00		107.810,33
97	37598	3	ARSA		137/171800	137	171800	1.718,00		450,00	1,37	616,50						0,00			0,00			0,00												0,00		0,00		616,50
98	37598	1	ARSA		299/28994	299	28994	1.812,00		240,00	18,69	4.484,69		110,00	1	KAGİR	193,00	21.230,00		40%	8.492,00			12.738,00						37,00	51	40%	1.132,20	3	750,00		22.613,39

Çizelge B.1(devam). Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 2.etap hak sahibi olan vatandaşlara ödenecek kamulaştırma bedelleri tablosu.

99	**37598**	**1**	**ARSA**		**972/181200**	**972**	**181200**	**1.812,00**		**450,00**	**9,72**	**4.374,00**						0,00			0,00			**0,00**										**0,00**		**0,00**	**4.374,00**
100	**37598**	**3**	**ARSA**		**137/171800**	**137**	**171800**	**1.718,00**		**450,00**	**1,37**	**616,50**						0,00			0,00			**0,00**										**0,00**		**0,00**	**616,50**
101	**37598**	**1**	**ARSA**		**15379/181200**	**15379**	**181200**	**1.812,00**		**450,00**	**153,79**	**69.205,50**						0,00			0,00			**0,00**										**0,00**		**0,00**	**69.205,50**
102	**37598**	**2**	**ARSA**		**7069/69200**	**7069**	**69200**	**1.384,00**		**240,00**	**141,38**	**33.931,20**						0,00			0,00			**0,00**										**0,00**			**40.162,46**
103	**37598**	**3**	**ARSA**		**4063/85900**	**4063**	**85900**	**1.718,00**		**450,00**	**81,26**	**36.567,00**						0,00			0,00			**0,00**										**0,00**		**0,00**	**36.567,00**
104	**37598**	**3**	**ARSA**		**275/171800**	**275**	**171800**	**1.718,00**		**450,00**	**2,75**	**1.237,50**						0,00			0,00			**0,00**										**0,00**		**0,00**	**1.237,50**
105	**37598**	**3**	**ARSA**		**275/171800**	**275**	**171800**	**1.718,00**		**450,00**	**2,75**	**1.237,50**						0,00			0,00			**0,00**										**0,00**		**0,00**	**1.237,50**

2. etap alanda (37599-37600 adalar) inşa edilen konutlar karşılığı veya para karşılığı anlaşma sağlanan hak sahipleri (Mevcut Bedel Korundu)

Anlaşma Sağlanamayan Hak Sahipleri (Bedelleri 2009 yılına Revize Edilenler)

EK C 37580-37581-37604-37605 adaların hak sahibi tespitleri.

Çizelge C.1. 37580-37581-37604-37605 adaların hak sahibi tespitleri.

SIRA NO	KÖYÜ VEYA MAH.	ADA NO	PARSEL NO	CİNSİ	MALİĞİNİN			ARSA
					ADI SOYADI	BABA ADI	HİSSESİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)
1	YATIKMUSLUK	37580	1	ARSA		KADİR	8097/145800	1458.00
2	YATIKMUSLUK	37580	1	ARSA		KADİR	8098/145800	1458.00
3	YATIKMUSLUK	37580	1	ARSA		FARİS	16214/145800	1458.00
4	YATIKMUSLUK	37580	1	ARSA		YUNUS	16215/145800	1458.00
5	YATIKMUSLUK	37580	1					
6	YATIKMUSLUK	37580	1	ARSA		HÜSEYİN	90/145800	1458.00
7	YATIKMUSLUK	37580	1	ARSA		İSMAİL	16331/145800	1458.00
8	YATIKMUSLUK	37580	1					
9	YATIKMUSLUK	37580	1	ARSA		FEHMİ	10233/145800	1458.00
10	YATIKMUSLUK	37580	1	ARSA		İBRAHİM	10579/145800	1458.00
11	YATIKMUSLUK	37580	1	ARSA		ALİ	1/1620	1458.00
12	YATIKMUSLUK	37580	1	ARSA		ŞAKİR	16490/145800	1458.00
13	YATIKMUSLUK	37580	1	ARSA		ABİT	16490/145800	1458.00
14	YATIKMUSLUK	37580	2	ARSA		FEHMİ	20832/170700	1707.00
15	YATIKMUSLUK	37580	2	ARSA		İBRAHİM	10121/170700	1707.00
16	YATIKMUSLUK	37580	2	ARSA		CAFER TAYYAR	19387/341400	1707.00
17	YATIKMUSLUK	37580	2	ARSA		RAHİM	19387/341400	1707.00
18	YATIKMUSLUK	37580	2	ARSA		OSMAN	474360/1194900	1707.00
19	YATIKMUSLUK	37580	2	ARSA		ÖMER	2573/42675	1707.00
20	YATIKMUSLUK	37580	2	ARSA		YAKUP	201532/1194900	1707.00
21	YATIKMUSLUK	37580	2	ARSA		ALİ	739/28450	1707.00
22	YATIKMUSLUK	37580	2	ARSA			1513/28450	1707.00
23	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			MUSTAFA TURAN		
24	YATIKMUSLUK		İŞGALCİ					
25	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS					
26	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			ALİ		
27	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			AHMET		
28	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			ÖMER		
29	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			ÖMER		
30	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			HASAN		
31	YATIKMUSLUK	37580	3	ARSA		SEYİT ALİ	11117/108900	1089.00
32	YATIKMUSLUK	37580	3	ARSA		OSMAN	454386/762300	1089.00
33	YATIKMUSLUK	37580	4	ARSA		AŞIR	6890/155300	1553.00
34	YATIKMUSLUK	37580	4	ARSA		AŞIR	6890/155300	1553.00
35	YATIKMUSLUK	37580	4	ARSA		AŞIR	6890/155300	1553.00
36	YATIKMUSLUK	37580	4	ARSA		OSMAN	9465/155300	1553.00
37	YATIKMUSLUK	37580	4	ARSA		İSMAİL	8184/155300	1553.00
38	YATIKMUSLUK	37580	4	ARSA		OSMAN	413706/1087100	1553.00
39	YATIKMUSLUK	37580	5	ARSA		HALİL VE HAYDAR	3243/29360	1468.00
40	YATIKMUSLUK	37580	5	ARSA		BEKTAŞ	13824/146800	1468.00
41	YATIKMUSLUK	37580	5	ARSA		FEYZULLAH	13824/146800	1468.00
42	YATIKMUSLUK	37580	5	ARSA		OSMAN	359406/1027600	1468.00
43	YATIKMUSLUK	37580	5	ARSA		YAKUP	59901/1027600	1468.00
44	YATIKMUSLUK	37580	5	ARSA		ŞIH HASAN	16490/146800	1468.00
45	YATIKMUSLUK	37580	5	ARSA		İDRİS	8098/146800	1468.00
46	YATIKMUSLUK	37580	5	ARSA		AHMET	1153/9175	1468.00
47	YATIKMUSLUK	37580	5			AHMET		
48	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			ALİ OSMAN		
49	YATIKMUSLUK	37580	6	ARSA		MUSTAFA	16200/107400	1074.00
50	YATIKMUSLUK	37580	6	ARSA		YAKUP	8107/161100	1074.00
51	YATIKMUSLUK	37580	6	ARSA		YAKUP	8107/161100	1074.00
52	YATIKMUSLUK	37580	6	ARSA		ŞENOL	8107/483300	1074.00
53	YATIKMUSLUK	37580	6	ARSA		ŞENOL	8107/483300	1074.00
54	YATIKMUSLUK	37580	6	ARSA		ŞENOL	8107/483300	1074.00
55	YATIKMUSLUK	37580	6	ARSA		HACI ALİ	1081/7160	1074.00
56	YATIKMUSLUK	37580	6	ARSA		RIFAT	16490/107400	1074.00

Çizelge C.1(devam). 37580-37581-37604-37605 adaların hak sahibi tespitleri.

SIRA NO	KÖYÜ VEYA MAH.	ADA NO	PARSEL NO	CİNSİ	MALİĞİNİN			ARSA
					ADI SOYADI	BABA ADI	HİSSESİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)
57	YATIKMUSLUK	37580	6	ARSA		HÜSEYİN	4433/107400	1074.00
58	YATIKMUSLUK	37580	6	ARSA		HALİL	425/107400	1074.00
59	YATIKMUSLUK	37580	6	ARSA			4719/107400	1074.00
60	YATIKMUSLUK	37580	6	ARSA		ABBAS	16215/107400	1074.00
61	YATIKMUSLUK	37580	6	ARSA		ALİ	16489/107400	1074.00
62	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA			13189/128900	1289.00
63	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		SAKIP	55651/386700	1289.00
64	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		HAMDİ	2700/128900	1289.00
65	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		İBRAHİM	1900/128900	1289.00
66	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		YAKUP	2900/128900	1289.00
67	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		MUSTAFA	800/128900	1289.00
68	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		ŞAKİR	800/128900	1289.00
69	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		AHMET	1000/128900	1289.00
70	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		SATILMIŞ	1500/128900	1289.00
71	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		HACI İBRAHİM	239838/2320200	1289.00
72	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		SAKIP	239838/2320200	1289.00
73	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		HACI İBRAHİM	239838/2320200	1289.00
74	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		NURİ	3800/128900	1289.00
75	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		ÖMER	1900/128900	1289.00
76	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA			139/128900	1289.00
77	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		HAMZA	1400/128900	1289.00
78	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		ŞAKİR	1700/128900	1289.00
79	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		HASAN	79946/2320200	1289.00
80	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		ALİ	79946/2320200	1289.00
81	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		AHMET	20/1289	1289.00
82	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		AHMET	30/1289	1289.00
83	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		ALİ	4873/290025	1289.00
84	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		HÜSEYİN	30/1289	1289.00
85	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		HALİL	30/1289	1289.00
86	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		HACI ABDULAH	20/1289	1289.00
87	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		OSMAN BEDRETTİN	50/1289	1289.00
88	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		BATTAL	20/1289	1289.00
89	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		SELAHATTİN	26/1289	1289.00
90	YATIKMUSLUK	37581	1	ARSA		İBRAHİM	30/1289	1289.00
91	YATIKMUSLUK	37581	2	ARSA			2646/147500	1475.00
92	YATIKMUSLUK	37581	2	ARSA		HACI İBRAHİM	108960/147500	1475.00
93	YATIKMUSLUK	37581	2	ARSA		ADİL	5000/147500	1475.00
94	YATIKMUSLUK	37581	2	ARSA		YAŞAR	4300/147500	1475.00
95	YATIKMUSLUK	37581	2	ARSA		YAŞAR	3600/147500	1475.00
96	YATIKMUSLUK	37581	2	ARSA		ARİF	4600/147500	1475.00
97	YATIKMUSLUK	37581	2	ARSA		HASAN HÜSEYİN	2000/147500	1475.00
98	YATIKMUSLUK	37581	2	ARSA		MEHMET	2000/147500	1475.00
99	YATIKMUSLUK	37581	2	ARSA		YEŞİL	2400/147500	1475.00
100	YATIKMUSLUK	37581	3	ARSA		YUSUF	8/1435	1435.00
101	YATIKMUSLUK	37581	3	ARSA		YUSUF	8/1435	1435.00
102	YATIKMUSLUK	37581	3	ARSA		YUSUF	8/1435	1435.00
103	YATIKMUSLUK	37581	3	ARSA		EMİN	50855/143500	1435.00
104	YATIKMUSLUK	37581	3	ARSA		İBRAHİM	15733/35875	1435.00
105	YATIKMUSLUK	37581	3	ARSA		AHMET	3300/143500	1435.00
106	YATIKMUSLUK	37581	4	ARSA		ABDULLAH	3100/121700	1217.00
107	YATIKMUSLUK	37581	4	ARSA		ALİ	2900/121700	1217.00
108	YATIKMUSLUK	37581	4	ARSA			18182/121700	1217.00
109	YATIKMUSLUK	37581	4	ARSA		MEHMET	20/1217	1217.00
110	YATIKMUSLUK	37581	4	ARSA		DEDE	2600/121700	1217.00

Çizelge C.1(devam). 37580-37581-37604-37605 adaların hak sahibi tespitleri.

SIRA NO	KÖYÜ VEYA MAH.	ADA NO	PARSEL NO	CİNSİ	MALİĞİNİN			ARSA
					ADI SOYADI	BABA ADI	HİSSESİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)
111	YATIKMUSLUK	37581	4	ARSA		HACI İBRAHİM	201015/8762400	1217.00
112	YATIKMUSLUK	37581	4	ARSA		SAKIP	201015/8762400	1217.00
113	YATIKMUSLUK	37581	4	ARSA		SAKIP	201015/8762400	1217.00
114	YATIKMUSLUK	37581	4	ARSA		HACI İBRAHİM	201015/8762400	1217.00
115	YATIKMUSLUK	37581	4	ARSA		HACI EMİN	134010/8762400	1217.00
116	YATIKMUSLUK	37581	4	ARSA		ALİ RIZA	134010/8762400	1217.00
117	YATIKMUSLUK	37581	4	ARSA		YILDIRIM	1489/97360	1217.00
118	YATIKMUSLUK	37581	4	ARSA		SELİM SAYIN	529/58416	1217.00
119	YATIKMUSLUK	37581	4	ARSA		NACİ	289/73020	1217.00
120	YATIKMUSLUK	37581	4	ARSA		AVNİ	20/1217	1217.00
121	YATIKMUSLUK	37581	4	ARSA		ARİF	117/4868	1217.00
122	YATIKMUSLUK	37581	4	ARSA		ARİF	195/4868	1217.00
123	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			MUSTAFA		
124	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS					
125	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			AHMET		
126	YATIKMUSLUK	37581	5	ARSA			10701/138500	1385.00
127	YATIKMUSLUK	37581	5	ARSA		REMZİ	1000/138500	1385.00
128	YATIKMUSLUK	37581	5	ARSA		REMZİ	1000/138500	1385.00
129	YATIKMUSLUK	37581	5	ARSA		REMZİ	1000/138500	1385.00
130	YATIKMUSLUK	37581	5	ARSA		İSMAİL	3400/138500	1385.00
131	YATIKMUSLUK	37581	5	ARSA		HASAN	8200/138500	1385.00
132	YATIKMUSLUK	37581	5	ARSA		NİYAZİ	200/138500	1385.00
133	YATIKMUSLUK	37581	5	ARSA		MUSTAFA	5000/138500	1385.00
134	YATIKMUSLUK	37581	5	ARSA		ZUHURİ	10300/138500	1385.00
135	YATIKMUSLUK	37581	5	ARSA			22034/138500	1385.00
136	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			ABDULLAH		
137	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			İZZET		
138	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			OSMAN		
139	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			AHMET		
140	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			AHMET		
141	YATIKMUSLUK	37581	6	ARSA		SATILMIŞ	2400/199900	1999.00
142	YATIKMUSLUK	37581	6	ARSA		MUSA	7900/199900	1999.00
143	YATIKMUSLUK	37581	6	ARSA		AHMET	6600/199900	1999.00
144	YATIKMUSLUK	37581	6	ARSA		AHMET	5800/199900	1999.00
145	YATIKMUSLUK	37581	6	ARSA		MUSTAFA	850/199900	1999.00
146	YATIKMUSLUK	37581	6	ARSA		ŞAKİR	850/199900	1999.00
147	YATIKMUSLUK	37581	6	ARSA		YAKUP	2900/199900	1999.00
148	YATIKMUSLUK	37581	6	ARSA		YAKUP	2400/199900	1999.00
149	YATIKMUSLUK	37581	6	ARSA			23452/199900	1999.00
150	YATIKMUSLUK	37581	6	ARSA		HACI İBRAHİM	115456/199900	1999.00
151	YATIKMUSLUK	37581	6	ARSA			29892/199900	1999.00
152	YATIKMUSLUK	37581	6	ARSA		OSMAN	14/1999	1999.00
153	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS					
154	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS					
155	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			DURALİ		
156	YATIKMUSLUK	37604	1	ARSA		KAZIM	16490/125600	1256.00
157	YATIKMUSLUK	37604	1	ARSA		MUZAFFER	8504/125600	1256.00
158	YATIKMUSLUK	37604	1	ARSA			460/125600	1256.00
159	YATIKMUSLUK	37604	1	ARSA		İSMAİL	16201/125600	1256.00
160	YATIKMUSLUK	37604	1	ARSA		MEVLÜT	16489/125600	1256.00
161	YATIKMUSLUK	37604	1	ARSA		FEYZULLAH	16201/125600	1256.00
162	YATIKMUSLUK	37604	1	ARSA			7313/125600	1256.00
163	YATIKMUSLUK	37604	1	ARSA		ALİ	5/157	1256.00
164	YATIKMUSLUK	37604	1	ARSA		ALİ	9981/125600	1256.00
165	YATIKMUSLUK	37604	1	ARSA		ALİ	5/157	1256.00
166	YATIKMUSLUK	37604	1	ARSA		ALİ	5/157	1256.00

Çizelge C.1(devam). 37580-37581-37604-37605 adaların hak sahibi tespitleri.

SIRA NO	KÖYÜ VEYA MAH.	ADA NO	PARSEL NO	CİNSİ	MALİĞİNİN			ARSA
					ADI SOYADI	BABA ADI	HİSSESİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)
167	YATIKMUSLUK	37604	1	ARSA		MEHMET	21961/376800	1256.00
168	YATIKMUSLUK	37604	1	ARSA		MEHMET	21961/376800	1256.00
169	YATIKMUSLUK	37604	1	ARSA		MEHMET	21961/376800	1256.00
170	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			MUSTAFA		
171	YATIKMUSLUK	37604	2	ARSA			48804/202800	2028.00
172	YATIKMUSLUK	37604	2	ARSA			153996/202800	2028.00
173	YATIKMUSLUK	37604	3	ARSA		HASAN	10379/200200	2002.00
174	YATIKMUSLUK	37604	3	ARSA		BİLAL	4860/200200	2002.00
175	YATIKMUSLUK	37604	3	ARSA			1117/9100	2002.00
176	YATIKMUSLUK	37604	3	ARSA		MUSTAFA	15/1001	2002.00
177	YATIKMUSLUK	37604	3	ARSA		MEHMET	30/1001	2002.00
178	YATIKMUSLUK	37604	3	ARSA		BİLAL	10/1001	2002.00
179	YATIKMUSLUK	37604	3	ARSA		MUSTAFA	15/1001	2002.00
180	YATIKMUSLUK	37604	3	ARSA		MUSTAFA	15/1001	2002.00
181	YATIKMUSLUK	37604	3	ARSA		MEHMET	3049/900900	2002.00
182	YATIKMUSLUK	37604	3	ARSA		İBRAHİM	10/1001	2002.00
183	YATIKMUSLUK	37604	4	ARSA		İHSAN	529/15590	1559.00
184	YATIKMUSLUK	37604	4	ARSA		İHSAN	529/15590	1559.00
185	YATIKMUSLUK	37604	4	ARSA		İHSAN	529/15590	1559.00
186	YATIKMUSLUK	37604	5	ARSA		HÜSEYİN	380/129200	1292.00
187	YATIKMUSLUK	37604	5	ARSA		KAZIM	28312/129200	1292.00
188	YATIKMUSLUK	37605	1	ARSA		KAMİL	4801/134200	1342.00
189	YATIKMUSLUK	37605	1	ARSA		KAMİL	4801/134200	1342.00
190	YATIKMUSLUK	37605	1	ARSA		KAMİL	4802/134200	1342.00
191	YATIKMUSLUK	37605	1	ARSA		HASAN	16214/134200	1342.00
192	YATIKMUSLUK	37605	1	ARSA		İBRAHİM	461/134200	1342.00
193	YATIKMUSLUK	37605	1	ARSA		MUSTAFA	2133/134200	1342.00
194	YATIKMUSLUK	37605	1	ARSA		ALİ	11200/134200	1342.00
195	YATIKMUSLUK	37605	1	ARSA		MEHMET	1649/13420	1342.00
196	YATIKMUSLUK	37605	2	ARSA			16076/105800	1058.00
197	YATIKMUSLUK	37605	2	ARSA		SAKIP	27124/105800	1058.00
198	YATIKMUSLUK	37605	2	ARSA		SAKIP	53455/105800	1058.00
199	YATIKMUSLUK	37605	2	ARSA			6845/105800	1058.00
200	YATIKMUSLUK	37605	2	ARSA		İZZET	2300/105800	1058.00
201	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS					
202	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			ALİ		
203	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			ALİ		
204	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			ALİ		
205	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			ALİ		
206	YATIKMUSLUK	37605	3	ARSA		SAKIP	62841/106600	1066.00
207	YATIKMUSLUK	37605	3	ARSA		SEYİT ALİ	3600/106600	1066.00
208	YATIKMUSLUK	37605	3	ARSA		HÜSEYİN	3200/106600	1066.00
209	YATIKMUSLUK	37605	3	ARSA		MEHMET	2400/106600	1066.00
210	YATIKMUSLUK	37605	3	ARSA		BAHRİ	19/1066	1066.00
211	YATIKMUSLUK	37605	3	ARSA		ALİ OSMAN	3/82	1066.00
212	YATIKMUSLUK	37605	3	ARSA			28759/106600	1066.00
213	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS					
214	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			OSMAN		
215	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			OSMAN		
216	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			ALİ		
217	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			MEHMET		
218	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			DERVİŞ		
219	YATIKMUSLUK	37605	4	ARSA		ALİ	118405/1179000	1179.00
220	YATIKMUSLUK	37605	4	ARSA		ALİ	118405/1179000	1179.00
221	YATIKMUSLUK	37605	4	ARSA		ALİ	118405/1179000	1179.00
222	YATIKMUSLUK	37605	4	ARSA		HASAN	2200/117900	1179.00
223	YATIKMUSLUK	37605	4	ARSA		HASAN	3200/117900	1179.00
224	YATIKMUSLUK	37605	4	ARSA		ALİ	2600/117900	1179.00
225	YATIKMUSLUK	37605	4	ARSA		HAŞİM	3200/117900	1179.00
226	YATIKMUSLUK	37605	4	ARSA			11975/117900	1179.00

Çizelge C.1(devam). 37580-37581-37604-37605 adaların hak sahibi tespitleri.

SIRA NO	KÖYÜ VEYA MAH.	ADA NO	PARSEL NO	CİNSİ	MALİĞİNİN			ARSA
					ADI SOYADI	BABA ADI	HİSSESİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)
227	YATIKMUSLUK	37605	4	ARSA		RAMAZAN	47363/117900	1179.00
228	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS					
229	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS					
230	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			GALİP		
231	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS					
232	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS					
233	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			CEMAL		
234	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS					
235	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA		DURALİ	4400/136800	1368.00
236	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA		HACI AHMET	1000/136800	1368.00
237	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA			36667/136800	1368.00
238	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA		İSMAİL HAKKI	5/171	1368.00
239	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA		SEZAYİ	25/1368	1368.00
240	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA		BEKİR	10/1368	1368.00
241	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA		AHMET	25/1368	1368.00
242	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA		EFENDİ	35/1368	1368.00
243	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA		YUNUS	5/228	1368.00
244	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA		HASAN	7/171	1368.00
245	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA		ALİ	5/456	1368.00
246	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA			25333/136800	1368.00
247	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA		ANTON	125/684	1368.00
248	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA		AVNİ	5/342	1368.00
249	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA		ESER	7/171	1368.00
250	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA		ESER	46/1368	1368.00
251	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA		AHMET FAHRETTİN	7/171	1368.00
252	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA		MEHMET	5/684	1368.00
253	YATIKMUSLUK	37605	5	ARSA		HACI VELİ	5/342	1368.00
254	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS					
255	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			MENDUH		
256	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS					
257	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS					
258	YATIKMUSLUK	TAPU	TAHSİS			İSMAİL		
259	YATIKMUSLUK	37605	6	ARSA		MEMDUH	20/1231	1231.00
260	YATIKMUSLUK	37605	6	ARSA		RIFAT	2100/123100	1231.00
261	YATIKMUSLUK	37605	6	ARSA			17462/123100	1231.00
262	YATIKMUSLUK	37605	6	ARSA		AVNİ	56/1231	1231.00
263	YATIKMUSLUK	37605	6	ARSA		HALUK	56/1231	1231.00
264	YATIKMUSLUK	37605	6	ARSA		CAFER	250/1231	1231.00
265	YATIKMUSLUK	37605	6	ARSA		HALUK	56/1231	1231.00
266	YATIKMUSLUK	37605	6	ARSA		BAHRİ	30/1231	1231.00
267	YATIKMUSLUK	37605	6	ARSA		ALİ	30/1231	1231.00
268	YATIKMUSLUK	37605	6	ARSA		İLYAS	50/1231	1231.00
269	YATIKMUSLUK	37605	6	ARSA		NİYAZİ	30/1231	1231.00
270	YATIKMUSLUK	37605	6	ARSA		MUSTAFA	25/1231	1231.00
271	YATIKMUSLUK	37605	6	ARSA		NECAATTİN	20/1231	1231.00
272	YATIKMUSLUK	37605	6	ARSA		MUSTAFA	20/1231	1231.00
273	YATIKMUSLUK	37605	6	ARSA		MEHMET	15/1231	1231.00
274	YATIKMUSLUK	37605	6	ARSA		MEHMET EDİP	20/1231	1231.00
275	YATIKMUSLUK	37605	6	ARSA		SABRİ	12519/61550	1231.00
276	YATIKMUSLUK	37605	6	ARSA		MEHMET	14/1231	1231.00

EK-D Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap hak sahibi olan vatandaşlara ödenecek kamulaştırma bedelleri.

Çizelge D.1. Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap hak sahibi olan vatandaşlara ödenecek kamulaştırma bedelleri tablosu.

S.NO	ADA NO	PARSEL NO	MALİĞİNİN		ARSA					BİNA										MÜŞTEMİLATLAR						AĞAÇLAR		
			ADI / SOYADI	BABA ADI	HİSSESİ	TAŞINMAZ MALIN YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	METRE KAREYE TAKDİR EDİLEN ARSA BEDELİ (TL)	HİSSESİNE KARŞILIK GELEN YÜZÖLÇÜM (M2)	ARSA HİSSE DEĞERİ (TL)	KAT ADEDİ	BİNA ALANI (M2)	BİNA CİNSİ	M2 BEDELİ	BİNA YAPIM DEĞERİ (M2)	BİNA YIPRANMA ORANI(%)	BİNA YIPRANMA DEĞERİ(M2)	EKSİLTME ORANI (%)	EKSİLTME TUTARI (TL)	BİNANIN DEĞERİ (TL)	MÜŞT. ALANI (M2)	M2 BEDELİ (TL)	MÜŞT. YAPIM DEĞERİ(TL)	MÜŞT. YIPRANMA ORANI (%)	MÜŞT. YIPRANMA DEĞERİ (TL)	MÜŞTEMİLAT DEĞERİ (TL)	ADET	AĞAÇ DEĞERİ (M2)	ARSA+MUHTESAT DEĞERİ [KAMULAŞTIRMA BEDELİ(TL)]
1	37582	1	MALİK-1	AHMET	2900/159500	1.595,00	450,00	29,00	13.050,00	1	125,55	KAGİR	437,00	54.865,35	40%	21.946,14	20%	6.583,84	26.335,37	25,00	71,00	1.775,00	40%	710,00	1.065,00	12	3.900,00	44.350,37
2	37582	1	MALİK-2	MUSTAFA	21591/159500	1.595,00	450,00	215,91	97.159,50																			97.159,50
3	37582	1	MALİK-3	İSMAİL	432/159500	1.595,00	450,00	4,32	1.944,00																			1.944,00
4	37582	1	MALİK-4	MUSTAFA	103/159500	1.595,00	450,00	1,03	463,50																			463,50
5	37582	1	MALİK-5	MUSTAFA	34605/159500	1.595,00	450,00	346,05	155.722,50																			155.722,50
6	37582	1	MALİK-6	AHMET	4000/159500	1.595,00	450,00	40,00	18.000,00	1	109,81	KAGİR	437,00	47.986,97	40%	19.194,79	20%	5.758,44	23.033,75	30,00	71,00	2.130,00	40%	852,00	1.278,00	1	400,00	42.711,75
7	37582	1	MALİK-7	AHMET	51/6380	1.595,00	450,00	12,75	5.737,50	1	45,83	KAGİR	437,00	20.027,71	40%	8.011,08	20%	2.403,33	9.613,30	25,00	71,00	1.775,00	40%	710,00	1.065,00	7	1.350,00	17.765,80
8	37582	1	MALİK-8	HASAN	7700/159500	1.595,00	450,00	77,00	34.650,00	1	114,33	KAGİR	437,00	49.962,21	40%	19.984,88	20%	5.995,47	23.981,86	50,00	71,00	3.550,00	40%	1.420,00	2.130,00	10	1.800,00	62.561,86
9	37582	1	MALİK-9	ALİ	1800/159500	1.595,00	450,00	18,00	8.100,00								20%											8.100,00
10	37582	1	MALİK-10	MEHMET SAL	1600/159500	1.595,00	450,00	16,00	7.200,00	1	65,33	KAGİR	437,00	28.549,21	50%	14.274,61	25%	3.568,65	10.705,95	12,00	71,00	852,00	40%	340,80	511,20	1	325,00	18.742,15
11	37582	1	MALİK-11	CEMAL	2/145	1.595,00	450,00	22,00	9.900,00	1	81,90	KAGİR	437,00	35.790,30	40%	14.316,12	20%	4.294,84	17.179,34	15,00	71,00	1.065,00	40%	426,00	639,00			27.718,34
12	37582	1	MALİK-12	MEHMET	17/3190	1.595,00	450,00	8,50	3.825,00	1	81,30	KAGİR	437,00	35.528,10	40%	14.211,24	20%	4.263,37	17.053,49	28,75	71,00	2.041,25	40%	816,50	1.224,75	4	1.000,00	23.103,24
13	37582	1	MALİK-13	AHMET	51/6380	1.595,00	450,00	12,75	5.737,50								20%											5.737,50
14	37582	1	MALİK-14		79169/159500	1.595,00	450,00	791,69	356.260,50								20%											356.260,50
15	37582	2	MALİK-15	ÖMER	5800/133700	1.337,00	450,00	58,00	26.100,00	1	78,00	KAGİR	437,00	34.086,00	40%	13.634,40	20%	4.090,32	16.361,28	40,00	71,00	2.840,00	40%	1.136,00	1.560,00	7	1.350,00	45.371,28
16	37582	2	MALİK-16	SÜLEYMAN	3300/133700	1.337,00	450,00	33,00	14.850,00	1	41,23	KAGİR	437,00	18.017,51	40%	7.207,00	30%	3.243,15	7.567,35	20,00	71,00	1.420,00	40%	568,00	852,00	2	800,00	24.069,35
17	37582	2	MALİK-17	ALİ	5800/133700	1.337,00	450,00	58,00	26.100,00	1	42,00	KAGİR	437,00	18.354,00	40%	7.341,60	20%	2.202,48	8.809,92	40,00	71,00	2.840,00	40%	1.136,00	1.560,00	7	1.350,00	37.819,92
18	37582	2	MALİK-18	MUSTAFA	16200/133700	1.337,00	450,00	162,00	72.900,00	1	108,74	KAGİR	437,00	47.519,38	40%	19.007,75	20%	5.702,33	22.809,30	40,00	71,00	2.840,00	40%	1.136,00	1.704,00	7	1.350,00	98.763,30
19	37582	2	MALİK-19	SÜLEYMAN	3300/133700	1.337,00	450,00	33,00	14.850,00	1	50,62	KAGİR	437,00	22.120,94	40%	8.848,38	30%	3.981,77	9.290,79	15,00	71,00	1.065,00	40%	426,00	639,00	1	400,00	25.179,79
20	37582	2	MALİK-20	OSMAN	8600/133700	1.337,00	450,00	86,00	38.700,00	1	120,49	KAGİR	437,00	52.654,13	32%	16.849,32	20%	7.160,96	28.643,85	50,00	71,00	3.550,00	40%	1.420,00	2.130,00	10	1.800,00	71.273,85
21	37582	2	MALİK-21		23600/133700	1.337,00	450,00	236,00	106.200,00																			106.200,00
22	37582	2	MALİK-22	İSMAİL HAKKI	8/191	1.337,00	450,00	56,00	25.200,00	1	145,00	KAGİR	437,00	63.365,00	50%	31.682,50	40%	12.673,00	19.009,50	10,00	71,00	710,00	50%	355,00	355,00			44.564,50
23	37582	2	MALİK-23		615/1337	1.337,00	450,00	615,00	276.750,00																			276.750,00
24	37582	3	MALİK-24	ALİ	5200/139800	1.398,00	450,00	52,00	23.400,00	1	141,80	KAGİR	437,00	61.966,60	40%	24.786,64	20%	7.435,99	29.743,97	25,00	71,00	1.775,00	40%	710,00	1.065,00	4	1.000,00	55.208,97
25	37582	3	MALİK-25	AHMET	2900/559200	1.398,00	450,00	7,25	3.262,50	1	120,25	KAGİR	399,00	47.979,75	40%	19.191,90	30%	8.636,36	20.151,50	25,66	65,00	1.667,90	40%	667,16	1.000,74			24.414,74
26	37582	3	MALİK-26	MEHMET	53561/139800	1.398,00	450,00	535,61	241.024,50																			241.024,50
27	37582	3	MALİK-27	ADİL	2900/139800	1.398,00	450,00	29,00	13.050,00																			13.050,00
28	37582	3	MALİK-28	MAHMUT	7800/139800	1.398,00	450,00	78,00	35.100,00	2	181,71	B.ARME	437,00	79.407,27	32%	25.410,33	10%	5.399,69	48.597,25	30,00	71,00	2.130,00	40%	852,00	1.278,00	5	1.300,00	86.275,25
29	37582	3	MALİK-29	OSMAN	2925/139800	1.398,00	450,00	29,25	13.162,50	1	109,00	KAGİR	437,00	47.633,00	40%	19.053,20	20%	5.715,96	22.863,84	15,00	71,00	1.065,00	40%	426,00	639,00			36.665,34

Çizelge D.1(devam). Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap hak sahibi olan vatandaşlara ödenecek kamulaştırma bedelleri tablosu.

30	37582	3	MALİK-30	OSMAN	2925/139800	1.398,00	450,00	29,25	13.162,50	1	84,88	KAGİR	437,00	37.092,56	32%	11.869,62	20%	5.044,59	20.178,35	20,00	71,00	1.420,00	40%	568,00	852,00			34.192,85
31	37582	3	MALİK-31	OSMAN	2925/139800	1.398,00	450,00	29,25	13.162,50	1	42,69	KAGİR	437,00	18.655,53	25%	4.663,88	20%	2.798,33	11.193,32	30,00	71,00	2.130,00	40%	852,00	1.278,00	10	3.050,00	28.683,82
32	37582	3	MALİK-32	OSMAN	143/3728	1.398,00	450,00	53,63	24.131,25																			24.131,25
33	37582	3	MALİK-33	OSMAN	143/3728	1.398,00	450,00	53,63	24.131,25										0,00									24.131,25
34	37582	3	MALİK-34	MEHMET	6500/139800	1.398,00	450,00	65,00	29.250,00	1	86,04	KAGİR	437,00	37.599,48	40%	15.039,79	15%	3.383,95	19.175,73	12,00	71,00	852,00	40%	340,80	511,20	2	900,00	49.836,93
35	37582	3	MALİK-35	ŞÜKRÜ	4200/139800	1.398,00	450,00	42,00	18.900,00	2	82,89	KAGİR	437,00	36.222,93	40%	14.489,17	20%	4.346,75	17.387,01	15,00	71,00	1.065,00	40%	426,00	639,00			36.926,01
36	37582	3	MALİK-36	MUSTAFA	2900/559200	1.398,00	450,00	7,25	3.262,50																			3.262,50
37	37582	3	MALİK-37	MUSTAFA	2900/559200	1.398,00	450,00	7,25	3.262,50																			3.262,50
38	37582	3	MALİK-38	MUSTAFA	2900/559200	1.398,00	450,00	7,25	3.262,50																			3.262,50
39	37582	3	MALİK-39		339/139800	1.398,00	450,00	3,39	1.525,50																			1.525,50
40	37582	3	MALİK-40		30100/139800	1.398,00	450,00	301,00	135.450,00																			135.450,00
41	37582	3	MALİK-41	OSMAN VE ZİYA	34/699	1.398,00	450,00	68,00	30.600,00	1	91,69	KAGİR	437,00	40.068,53	40%	16.027,41	20%	4.808,22	19.232,89	15,00	71,00	1.065,00	40%	426,00	639,00	3	975,00	51.446,89
42	37582	4	MALİK-42	REMZİ	325/13400	1.340,00	450,00	32,50	14.625,00	1	101,99	KAGİR	437,00	44.569,63	40%	17.827,85	20%	5.348,36	21.393,42	20,00	71,00	1.420,00	40%	568,00	852,00			36.870,42
43	37582	4	MALİK-43		83200/134000	1.340,00	450,00	832,00	374.400,00																			374.400,00
44	37582	4	MALİK-44	MUSTAFA	3500/134000	1.340,00	450,00	35,00	15.750,00	1	102,00	BETON.+ KAGİR	437,00	44.574,00	32%	14.263,68	10%	3.031,03	27.279,29	28,00	71,00	1.988,00	40%	795,20	1.192,80			44.222,09
45	37582	4	MALİK-45	MUSTAFA	4700/536000	1.340,00	450,00	11,75	5.287,50																			5.287,50
46	37582	4	MALİK-46	AHMET	4700/536000	1.340,00	450,00	11,75	5.287,50																			5.287,50
47	37582	4	MALİK-47	MUSTAFA	4700/536000	1.340,00	450,00	11,75	5.287,50																			5.287,50
48	37582	4	MALİK-48	MUSTAFA	4700/536000	1.340,00	450,00	11,75	5.287,50																			5.287,50
49	37582	4	MALİK-49	ALİGÜL	9000/134000	1.340,00	450,00	90,00	40.500,00	3	313,00	BETONARME	437,00	136.781,00	32%	43.769,92	10%	9.301,11	83.709,97	60,00	71,00	4.260,00	40%	1.704,00	2.556,00	2	800,00	127.565,97
50	37582	4	MALİK-50	ŞAKİR	3500/134000	1.340,00	450,00	35,00	15.750,00	1	102,00	BETONARME	437,00	44.574,00	32%	14.263,68	10%	3.031,03	27.279,29	28,00	71,00	1.988,00	40%	795,20	1.192,80	4	950,00	45.172,09
51	37582	4	MALİK-51	SEYİT ALİ	7500/134000	1.340,00	450,00	75,00	33.750,00	1	97,23	KAGİR	437,00	42.489,51	40%	16.995,80	20%	5.098,74	20.394,96	40,00	71,00	2.840,00	40%	1.136,00	1.704,00	10	1.800,00	57.648,96
52	37582	4	MALİK-52	AHMET	12/335	1.340,00	450,00	48,00	21.600,00	1	86,90	KAGİR	437,00	37.975,30	40%	15.190,12	20%	4.557,04	18.228,14	40,00	71,00	2.840,00	40%	1.136,00	1.704,00	2	650,00	42.182,14
53	37582	4	MALİK-53	REMZİ	325/13400	1.340,00	450,00	32,50	14.625,00	1	101,99	KAGİR	437,00	44.569,63	40%	17.827,85	20%	5.348,36	21.393,42	20,00	71,00	1.420,00	40%	568,00	852,00			36.870,42
54	37582	4	MALİK-54	HASAN	5/134	1.340,00	450,00	50,00	22.500,00																			22.500,00
55	37582	4	MALİK-55	HASAN	33/1340	1.340,00	450,00	33,00	14.850,00	2	111,38	KAGİR	437,00	48.673,06	50%	24.336,53	40%	9.734,61	14.601,92	12,93	71,00	918,03	50%	459,02	459,02	5	1.275,00	31.185,93
56	37582	4	MALİK-56	HASAN	30/1340	1.340,00	450,00	30,00	13.500,00	1	68,50	KAGİR	437,00	29.934,50	50%	14.967,25	40%	5.986,90	8.980,35	10,00	71,00	710,00	50%	355,00	355,00			22.835,35
57	37582	5	MALİK-57	AHMET	9500/123500	1.235,00	450,00	95,00	42.750,00	1	152,70	KAGİR	437,00	66.729,90	40%	26.691,96	20%	8.007,59	32.030,35	40,00	71,00	2.840,00	40%	1.136,00	1.704,00	19	1.995,00	78.479,35
58	37582	5	MALİK-58	MEHMET	4200/123500	1.235,00	450,00	42,00	18.900,00	1	100,00	KAGİR	437,00	43.700,00	40%	17.480,00	20%	5.244,00	20.976,00	18,59	71,00	1.319,89	40%	527,96	791,93	1	475,00	41.142,93
59	37582	5	MALİK-59	İBRAHİM	4700/123500	1.235,00	450,00	47,00	21.150,00	1	89,41	KAGİR	437,00	39.072,17	40%	15.628,87	20%	4.688,66	18.754,64	25,00	71,00	1.775,00	40%	710,00	1.065,00	2	600,00	41.569,64
60	37582	5	MALİK-60	BEKTAŞ	1800/123500	1.235,00	450,00	18,00	8.100,00	2	130,90	KAGİR	437,00	57.203,30	40%	22.881,32	20%	6.864,40	27.457,58	40,00	71,00	2.840,00	40%	1.136,00	1.704,00	4	1.200,00	38.461,58
61	37582	5	MALİK-61		93400/123500	1.235,00	450,00	934,00	420.300,00																			420.300,00
62	37582	5	MALİK-62		9900/123500	1.235,00	450,00	99,00	44.550,00																			44.550,00
63	37582	6	MALİK-63	OSMAN	7600/131100	1.311,00	450,00	76,00	34.200,00	1	81,42	KAGİR	437,00	35.580,54	40%	14.232,22	20%	4.269,66	17.078,66	40,00	71,00	2.840,00	40%	1.136,00	1.704,00	3	900,00	53.882,66

Çizelge D.1(devam). Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap hak sahibi olan vatandaşlara ödenecek kamulaştırma bedelleri tablosu.

64	37582	6	MALİK-64	ALİ	61/1311	1.311,00	450,00	61,00	27.450,00	1	56,12	KAGİR	437,00	24.524,44	50%	12.262,22	40%	4.904,89	7.357,33	15,00	71,00	1.065,00	50%	532,50	532,50			35.339,83
65	37582	6	MALİK-65	AHMET	4500/131100	1.311,00	450,00	45,00	20.250,00	1	87,33	KAGİR	437,00	38.163,21	40%	15.265,28	20%	4.579,59	18.318,34	25,00	71,00	1.775,00	40%	710,00	1.065,00	2	600,00	40.233,34
66	37582	6	MALİK-66		66871/131100	1.311,00	450,00	668,71	300.919,50																			300.919,50
67	37582	6	MALİK-67	KAMİL	5/1311	1.311,00	450,00	5,00	2.250,00																			2.250,00
68	37582	6	MALİK-68	KAMİL	5/1311	1.311,00	450,00	5,00	2.250,00																			2.250,00
69	37582	6	MALİK-69	OSMAN VE NECDET	10/1311	1.311,00	450,00	10,00	4.500,00	2	126,00	KAGİR	437,00	55.062,00	40%	22.024,80	20%	6.607,44	26.429,76	40,00	71,00	2.840,00	40%	1.136,00	1.704,00	4	1.000,00	33.633,76
70	37582	6	MALİK-70	BEKİR	6500/131100	1.311,00	450,00	65,00	29.250,00	1	90,00	KAGİR	437,00	39.330,00	40%	15.732,00	20%	4.719,60	18.878,40	35,00	71,00	2.485,00	40%	994,00	1.491,00	2	700,00	50.319,40
71	37582	6	MALİK-71	MUSTAFA	2950/131100	1.311,00	450,00	29,50	13.275,00	1	25,75	KAGİR	437,00	11.252,75	40%	4.501,10	20%	1.350,33	5.401,32	10,00	71,00	710,00	40%	284,00	426,00	5	287,50	19.389,82
72	37582	6	MALİK-72	MUSTAFA	2950/131100	1.311,00	450,00	29,50	13.275,00	1	25,75	KAGİR	437,00	11.252,75	40%	4.501,10	20%	1.350,33	5.401,32	10,00	71,00	710,00	40%	284,00	426,00	5	287,50	19.389,82
73	37582	6	MALİK-73	MUSTAFA	2950/131100	1.311,00	450,00	29,50	13.275,00	1	25,75	KAGİR	437,00	11.252,75	40%	4.501,10	20%	1.350,33	5.401,32	10,00	71,00	710,00	40%	284,00	426,00	5	287,50	19.389,82
74	37582	6	MALİK-74	AHMET	2950/131100	1.311,00	450,00	29,50	13.275,00	1	25,75	KAGİR	437,00	11.252,75	40%	4.501,10	20%	1.350,33	5.401,32	10,00	71,00	710,00	40%	284,00	426,00	5	287,50	19.389,82
75	37582	6	MALİK-75	MUSA	6400/131100	1.311,00	450,00	64,00	28.800,00																			28.800,00
76	37582	6	MALİK-76		12529/131100	1.311,00	450,00	125,29	56.380,50																			56.380,50
77	37582	6	MALİK-77	MEHMET	40/1311	1.311,00	450,00	40,00	18.000,00	1	78,38	KAGİR	437,00	34.252,06	40%	13.700,82	30%	6.165,37	14.385,87	15,00	71,00	1.065,00	40%	426,00	639,00			33.024,87
78	37582	6	MALİK-78	BEKTAŞ	2800/131100	1.311,00	450,00	28,00	12.600,00																			12.600,00
79	37582	7	MALİK-79	İSMAİL	3000/170800	1.708,00	450,00	30,00	13.500,00	3	210,00	KAGİR	437,00	91.770,00	40%	36.708,00	20%	11.012,40	44.049,60	45,00	71,00	3.195,00	40%	1.278,00	1.917,00	3	900,00	60.366,60
80	37582	7	MALİK-80	ŞÜKRET	2800/170800	1.708,00	450,00	28,00	12.600,00	1	125,31	KAGİR	437,00	54.760,47	40%	21.904,19	20%	6.571,26	26.285,03	16,28	71,00	1.155,88	40%	462,35	693,53	1	475,00	40.053,55
81	37582	7	MALİK-81	MUSA	2000/170800	1.708,00	450,00	20,00	9.000,00	1	133,94	KAGİR	437,00	58.531,78	40%	23.412,71	20%	7.023,81	28.095,25	50,00	71,00	3.550,00	40%	1.420,00	2.130,00	2	600,00	39.825,25
82	37582	7	MALİK-82	OSMAN	1/122	1.708,00	450,00	14,00	6.300,00																			6.300,00
83	37582	7	MALİK-83	HAYRULLAH	3/427	1.708,00	450,00	12,00	5.400,00	1	71,06	KAGİR	437,00	31.053,22	40%	12.421,29	20%	3.726,39	14.905,55	50,00	71,00	3.550,00	40%	1.420,00	2.130,00	1	150,00	22.585,55
84	37582	7	MALİK-84	KAMİL	1/244	1.708,00	450,00	7,00	3.150,00																			3.150,00
85	37582	7	MALİK-85	KAMİL	1/244	1.708,00	450,00	7,00	3.150,00	2	126,00	KAGİR	437,00	55.062,00	40%	22.024,80	20%	6.607,44	26.429,76	40,00	71,00	2.840,00	40%	1.136,00	1.704,00	4	1.000,00	32.283,76
86	37582	7	MALİK-86	ALİ	139400/170800	1.708,00	450,00	1394,00	627.300,00																			627.300,00
87	37582	7	MALİK-87		169/1708	1.708,00	450,00	169,00	76.050,00																			76.050,00
88	37582	7	MALİK-88	HASAN	3/427	1.708,00	450,00	12,00	5.400,00	1	66,38	KAGİR	437,00	29.008,06	40%	11.603,22	30%	5.221,45	12.183,39	4,00	71,00	284,00	40%	113,60	170,40	1	150,00	17.903,79
89	37582	7	MALİK-89	ALİ	15/1708	1.708,00	450,00	15,00	6.750,00	1	79,41	KAGİR	437,00	34.702,17	40%	13.880,87	20%	4.164,26	16.657,04	40,00	71,00	2.840,00	40%	1.136,00	1.704,00	7	940,00	26.051,04
90	37582	8	MALİK-90	İBRAHİM	27/1121	1.121,00	450,00	27,00	12.150,00	1	70,33	KAGİR	437,00	30.734,21	40%	12.293,68	20%	3.688,11	14.752,42	25,00	71,00	1.775,00	40%	710,00	1.065,00	4	1.200,00	29.167,42
91	37582	8	MALİK-91	PİR ALİ	110/1121	1.121,00	450,00	110,00	49.500,00	1	122,35	KAGİR	437,00	53.466,95	40%	21.386,78	20%	6.416,03	25.664,14	40,00	71,00	2.840,00	40%	1.136,00	1.704,00	4	950,00	77.818,14
92	37582	8	MALİK-92	MUHİTTİN	3400/112100	1.121,00	450,00	34,00	15.300,00	1	73,31	KAGİR	437,00	32.036,47	40%	12.814,59	20%	3.844,38	15.377,51	50,00	71,00	3.550,00	40%	1.420,00	2.130,00	2	600,00	33.407,51
93	37582	8	MALİK-93	MEHMET ALİ	73750/336300	1.121,00	450,00	245,83	110.625,00																			110.625,00
94	37582	8	MALİK-94	MEHMET	73750/336300	1.121,00	450,00	245,83	110.625,00																			110.625,00
95	37582	8	MALİK-95	DURALİ	73750/336300	1.121,00	450,00	245,83	110.625,00																			110.625,00

Çizelge D.1(devam). Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap hak sahibi olan vatandaşlara ödenecek kamulaştırma bedelleri tablosu.

96	37582	8	MALİK-96	MEHMET	2600/112100	1.121,00	450,00	26,00	11.700,00	1	60,27	KAGİR	437,00	26.337,99	40%	10.535,20	20%	3.160,56	12.642,24	50,00	71,00	3.550,00	40%	1.420,00	2.130,00	5	1.150,00	27.622,24
97	37582	8	MALİK-97	İBRAHİM	62/1121	1.121,00	450,00	62,00	27.900,00	2	139,60	KAGİR	437,00	61.005,20	40%	24.402,08	25%	9.150,78	27.452,34	34,00	71,00	2.414,00	40%	965,60	1.448,40	2	600,00	57.400,74
98	37582	8	MALİK-98		249/2242	1.121,00	450,00	124,50	56.025,00																		56.025,00
99	37582	9	MALİK-99	OSMAN	7700/100000	1.000,00	450,00	77,00	34.650,00	1	182,96	KAGİR	399,00	73.001,04	40%	29.200,42	20%	8.760,12	35.040,50	32,71	65,00	2.126,15	40%	850,46	1.275,69	9	1.985,00	72.951,19
100	37582	9	MALİK-100	MEHMET	6400/100000	1.000,00	450,00	64,00	28.800,00	1	166,36	KAGİR	437,00	72.699,32	40%	29.079,73	20%	8.723,92	34.895,67	25,00	71,00	1.775,00	40%	710,00	1.065,00	1	475,00	65.235,67
101	37582	9	MALİK-101	MUSTAFA	6/125	1.000,00	450,00	48,00	21.600,00	1	101,68	KAGİR	437,00	44.434,16	40%	17.773,66	30%	7.998,15	18.662,35	70,00	71,00	4.970,00	40%	1.988,00	2.982,00	5	720,00	43.964,35
102	37582	9	MALİK-102		6100/100000	1.000,00	450,00	61,00	27.450,00																		27.450,00
103	37582	9	MALİK-103	SEYİT ALİ	4000/100000	1.000,00	450,00	40,00	18.000,00																		18.000,00
104	37582	9	MALİK-104		9786/100000	1.000,00	450,00	97,86	44.037,00																		44.037,00
105	37582	9	MALİK-105	HAYRİ	61214/100000	1.000,00	450,00	612,14	275.463,00																		275.463,00
106	37582	10	MALİK-106	HASAN HÜSN	21640/108100	1.081,00	450,00	216,40	97.380,00																		97.380,00
107	37582	10	MALİK-107	NEVZAT	4263/43240	1.081,00	450,00	106,58	47.958,75																		47.958,75
108	37582	10	MALİK-108	HASAN HÜSN	21315/108100	1.081,00	450,00	213,15	95.917,50																		95.917,50
109	37582	10	MALİK-109	ABDULLAHF	10300/108100	1.081,00	450,00	103,00	46.350,00	3	130,51	KAGİR	437,00	57.032,87	40%	22.813,15	20%	6.843,94	27.375,78	40,00	71,00	2.840,00	40%	1.136,00	1.704,00	2	90,00	75.519,78
110	37582	10	MALİK-110	NEVZAT	4263/43240	1.081,00	450,00	106,58	47.958,75																		47.958,75
111	37582	10	MALİK-111	MAHMUT CELAL	50/1081	1.081,00	450,00	50,00	22.500,00																		22.500,00
112	37582	10	MALİK-112	ABDULKADİR	50/1081	1.081,00	450,00	50,00	22.500,00																		22.500,00
113	37582	10	MALİK-113	ABDULKADİR	6/1081	1.081,00	450,00	6,00	2.700,00	1	146,97	KAGİR	437,00	64.225,89	40%	25.690,36	20%	7.707,11	30.828,43	25,00	71,00	1.775,00	40%	710,00	1.065,00	1	150,00	34.743,43
114	37582	10	MALİK-114	ABDULKADİR	50/1081	1.081,00	450,00	50,00	22.500,00																		22.500,00
115	37582	10	MALİK-115	SEYİT ALİ	2000/108100	1.081,00	450,00	20,00	9.000,00																		9.000,00
116	37582	10	MALİK-116		10730/108100	1.081,00	450,00	107,30	48.285,00																		48.285,00
117	37582	10	MALİK-117	ZEKİ	5200/108100	1.081,00	450,00	52,00	23.400,00	1	80,67	KAGİR	437,00	35.252,79	40%	14.101,12	20%	4.230,33	16.921,34	30,00	71,00	2.130,00	40%	852,00	1.278,00	6	1.775,00	43.374,34
118	37582	11	MALİK-118	MAHMUT	4100/101600	1.016,00	450,00	41,00	18.450,00	1	133,40	KAGİR	437,00	58.295,80	40%	23.318,32	20%	6.995,50	27.981,98	17,00	71,00	1.207,00	40%	482,80	724,20	6	1.450,00	48.606,18
119	37582	11	MALİK-119	OSMAN	7200/101600	1.016,00	450,00	72,00	32.400,00	1	79,41	KAGİR	437,00	34.702,17	40%	13.880,87	20%	4.164,26	16.657,04	40,00	71,00	2.840,00	40%	1.136,00	1.704,00	2	600,00	51.361,04
120	37582	11	MALİK-120	AHMET	3000/101600	1.016,00	450,00	30,00	13.500,00																		13.500,00
121	37582	11	MALİK-121	ADİL	1900/101600	1.016,00	450,00	19,00	8.550,00																		8.550,00
122	37582	11	MALİK-122		3087/101600	1.016,00	450,00	30,87	13.891,50																		13.891,50
123	37582	11	MALİK-123	HİDAYET	20500/101600	1.016,00	450,00	205,00	92.250,00																		92.250,00
124	37582	11	MALİK-124	MUSTAFA	20500/101600	1.016,00	450,00	205,00	92.250,00																		92.250,00
125	37582	11	MALİK-125	ŞAHİN	39/508	1.016,00	450,00	78,00	35.100,00																		35.100,00
126	37582	11	MALİK-126	ŞAHİN	39/508	1.016,00	450,00	78,00	35.100,00																		35.100,00
127	37582	11	MALİK-127	ŞAHİN	39/508	1.016,00	450,00	78,00	35.100,00																		35.100,00
128	37582	11	MALİK-128	ŞAHİN	39/508	1.016,00	450,00	78,00	35.100,00																		35.100,00
129	37582	11	MALİK-129	YAŞAR	8107/101600	1.016,00	450,00	81,07	36.481,50																		36.481,50
130	37582	11	MALİK-130	NİYAZİ	5/254	1.016,00	450,00	20,00	9.000,00																		9.000,00

Çizelge D.1(devam). Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi 3.etap hak sahibi olan vatandaşlara ödenecek kamulaştırma bedelleri tablosu.

131	37586	1	MALİK-131	TAŞTAN	7500/118400	1.184,00	450,00	75,00	33.750,00	1	98,26	KAGİR	437,00	42.939,62	40%	17.175,85	30%	7.729,13	18.034,64	25,00	71,00	1.775,00	40%	710,00	1.065,00	1	325,00	53.174,64
132	37586	1	MALİK-132	İSMAİL	62/1184	1.184,00	450,00	62,00	27.900,00	1	129,52	KAGİR	399,00	51.678,48	40%	20.671,39	20%	6.201,42	24.805,67	40,00	65,00	2.600,00	40%	1.040,00	1.560,00	7	1.350,00	55.615,67
133	37586	1	MALİK-133	HÜSEYİN	39/2368	1.184,00	450,00	19,50	8.775,00	1	68,53	KAGİR	437,00	29.947,61	40%	11.979,04	20%	3.593,71	14.374,85	55,00	71,00	3.905,00	40%	1.562,00	2.343,00	10	1.800,00	27.292,85
134	37586	1	MALİK-134	HALİL	81/1184	1.184,00	450,00	81,00	36.450,00	1	112,50	KAGİR	437,00	49.162,50	40%	19.665,00	40%	11.799,00	17.698,50	20,00	71,00	1.420,00	40%	568,00	852,00	3	920,00	55.920,50
135	37586	1	MALİK-135	NURETTİN	15/592	1.184,00	450,00	30,00	13.500,00	1	66,00	KAGİR	437,00	28.842,00	40%	11.536,80	20%	3.461,04	13.844,16	3,00	71,00	213,00	40%	85,20	127,80	2	900,00	28.371,96
136	37586	1	MALİK-136	HÜSEYİN	15/1184	1.184,00	450,00	15,00	6.750,00																			6.750,00
137	37586	1	MALİK-137	HÜSEYİN	15/1184	1.184,00	450,00	15,00	6.750,00																			6.750,00
138	37586	1	MALİK-138	HÜSEYİN	15/1184	1.184,00	450,00	15,00	6.750,00																			6.750,00
139	37586	1	MALİK-139		21/296	1.184,00	450,00	84,00	37.800,00																			37.800,00
140	37586	1	MALİK-140	HÜSEYİN	15/1184	1.184,00	450,00	15,00	6.750,00																			6.750,00
141	37586	1	MALİK-141	HÜSEYİN	15/1184	1.184,00	450,00	15,00	6.750,00																			6.750,00
142	37586	1	MALİK-142	OSMAN	27/296	1.184,00	450,00	108,00	48.600,00																			48.600,00
143	37586	1	MALİK-143	HÜSEYİN	25/296	1.184,00	450,00	100,00	45.000,00																			45.000,00
144	37586	1	MALİK-144	KEMAL	25/296	1.184,00	450,00	100,00	45.000,00																			45.000,00
145	37586	1	MALİK-145	MEHMET	39/2368	1.184,00	450,00	19,50	8.775,00																			8.775,00
146	37586	1	MALİK-146	OSMAN	25/296	1.184,00	450,00	100,00	45.000,00																			45.000,00
147	37586	1	MALİK-147	KAZIM	1/74	1.184,00	450,00	16,00	7.200,00																			7.200,00

2. etap alanda (37599 – 37600 adalar) inşa edilen konutlar karşılığı anlaşma sağlanan ve konut tahsisi yapılan hak sahipleri

Para karşılığı anlaşma sağlanan ve ödemesi gerçekleşen hak sahipleri

EK - E Yatıkmusluk kentsel dönüşüm projesi sonrası hak sahiplerine yapılan anket örneği.

ANKET SORULARI

1. Cinsiyeti
A) Kadın B) Erkek

2. Doğum Yılınız :……

3. Medeni Durumunuz:
A) Evli B) Bekar C) Yalnız Yaşıyor

4. Aileniz kaç kişiden oluşmaktadır? (Aynı evde yaşayan hane halkı sayısı)
A) 1 B) 2 C)3 D)4 E)5 F)6 G) 6 Kişiden Fazla

5. Eğitim Durumunuz:
   A) Okur – Yazar Değil
   B) İlkokul
   C) Ortaokul
   D) Lise
   E) Üniversite

6. Aylık Geliriniz Hangi Aralık Sınıfına Girmektedir?
   A) 2.020 TL (Asgari Ücret)'den Az
   B) 2.020 TL – 3.000 TL.
   C) 3.001 TL – 5.000 TL.
   D) 5.001 TL – 7.500 TL.
   E) 7.500 TL'den Çok

7. Herhangi bir ek geliriniz var mı?
A) Var B) Yok

8. 7. Soruya Cevabınız var ise nelerdir?
   A) Tarım
   B) Kira
   C) Ek İş ……
   D) Sosyal Yardımlar
   E) Ölen Anne veya Babanın Emekli Maaşı
   F) Diğer ……

9. Aşağıda bulunan yatırım araçlarından herhangi birisine sahip misiniz?
   A) Ev B) Araba C) Arazi/Arsa D) Menkul Yatırımlar E) Yatırımım Yok

10. Bu mahalleye ne zaman geldiniz?
   A) 1950'den Önce
   B) 1951 – 1975 Arası
   C) 1976 – 2000 Arası
   D) 2001 – 2010 Arası
   E) 2011 – 2019 Arası

11. Bu mahalleye nereden geldiniz?
   A) Doğduğumdan bu yana burada yaşamaktayım.
   B) Mamak Bölgesi'nden Farklı Mahalleden
   C) Ankara İçi Farklı İlçeden
   D) Başka Bir Şehirden

12. Bu mahalleye yerleşme nedeniniz nedir?
   A) İş B) Evlilik C) Eğitim D) Maddi Yetersizlik

   E) Komşuluk İlişkileri F) Diğer (…….)

13. Bu mahallede oturma nedeniniz nedir?
   A) Düşük Kira Bedeli
   B) İşe Yakınlık
   C) Okula Yakınlık
   D) Ulaşım Kolaylığı
   E) Komşuluk İlişkileri / Arkadaş ve Akraba Yakınlığı
   F) Konut Sahibi Olabilme
   G) Diğer…….

14. Bu mahalleden taşınmayı düşünüyor musunuz?
   A) Evet B) Hayır

15. Oturduğunuz konuttan memnun musunuz?
   A) Evet B) Hayır C) Kısmen Evet

16. 15. Soruya Cevabınız Hayır ise sebebi nedir?
    A) Konutların Küçük Olması
    B) Konutun Blok/Cephe ve Kat Durumunun Kötü Olması
    C) Konut Yapımından Kaynaklı Kötü İşçilik ve Ucuz/Kalitesiz Malzeme Kullanılması
    D) Apartmanda Yaşama Alışkanlığımın Olmaması
    E) Diğer…….

17. Yaşadığınız bölgede sosyal donatı alanları (park,okul,hastane, cami, karakol vb.) yeterince mevcut mu?
    A) Evet B) Hayır

18. Oturduğunuz sitenin aylık aidat tutarını fazla buluyor musunuz?
    A) Evet B) Hayır C) Kısmen Evet

19. Kentsel Dönüşüm Projesinden Bilgi Sahibi Olma Şekliniz Aşağıdakilerden Hangisidir?
    A) Komşu / Arkadaş Vasıtasıyla
    B) Belediye tarafından yazılı bilgilendirme yapıldı.
    C) TOKİ'den yazılı bilgilendirme yapıldı.
    D) Mahalle Muhtarı
    E) Yerel Basın Yayın Kuruluşları (Televizyon/Gazete)
    F) Aracı Firma (Muvafakatlar için)
    G) Diğer……

20. Kentsel Dönüşüm projesi öncesi mülkiyet durumunuz nasıldı?
    A) Arsa Sahibi
    B) Tapu Tahsis Belgesi Sahibi
    C) Hisseli Tapu Sahibi
    D) Mirasçı / Varis
    E) Kamu Parselinde İşgalci

21. Kentsel Dönüşüm Projesiyle ilgili nasıl bilgilendirildiniz?
    A) Yüzyüze Görüşmelerde
    B) Mahalle Sakinleri ile Yapılan Bilgilendirme Toplantılarında
    C) Belediyenin Resmi Yazılarıyla
    D) Tebligat Yöntemiyle

22. Mahallenizde yapılan Dönüşüm Projesini en başından beri desteklediniz mi?
    A) Evet B) Hayır

23. Kentsel Dönüşüm projesini destekleme nedeniniz nedir?
    A) Düzensiz Gecekondu Yapılaşmaları / Çarpık Kentleşme
    B) Kamu Hizmet Binaları ve Sosyal Donatı Alanlarının Yetersizliği
    C) Bölgenin Güvenlik Sorunları (Hırsızlık, Uyuşturucu Madde, vb.)
    D) Modern Hayata Geçiş Unsurları
    E) Diğer……

24. Yatıkmusluk Mahallesi'nde yaşayan bir birey olarak mahalle sakinlerine herhangi bir öncelik tanındığını düşünüyor musunuz?
    A) Evet B) Hayır C) Kısmen Evet

25. Mahallenizde yapılacak Kentsel Dönüşüm Projesiyle ilgili yeterli düzeyde bilgilendirildiniz mi?
    A) Evet B) Hayır C) Kısmen Evet

26. Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamasında hak kaybına uğradığınızı düşünüyor musunuz?
    A) Düşünüyorum. B) Düşünmüyorum.

27. Projede görüş ve önerileriniz belirttiniz mi? Görüş ve önerilereiniz ne derece dikkate alındı?
    A) Evet B) Hayır

28. Görüş ve önerileriniz ne derece dikkate alındı?
    A) Dikkate Alındı.
    B) Dikkate Alınmadı.
    C) Dikkate alındı ancak uygulamaya konulmadı.

29. Arsanız kaç m^2 idir? Arsanızı ne kadara aldılar? TOKİ'ye ne kadar borçlandınız?

    Arsam …… m^2 idi.

    Arsamı…….TL'ye aldılar.

    TOKİ'ye…… TL borçlandım.

30. Aylık ne kadar taksit ödüyorsunuz?
   A) 500 TL'den az
   B) 500 TL – 1.000 TL.
   C) 1.000 – 2000 TL
   D) 2000 – 3000 TL
   E) 3.000 TL'den Fazla

31. Kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında tarafınıza sunulan kamulaştırma bedelleri açısından mağdur edildiğinizi düşünüyor musunuz?
   A) Evet B) Hayır C) Kısmen Evet

32. Yatay mülkiyetten düşey mülkiyete geçerken hakkınızın tam olarak verildiğini inanıyor musunuz? Mağduriyetiniz olduğunu düşünüyor musunuz?
   A) Hakkımın karşılığını tam olarak aldım.
   B) Hakkımın karşılığını tam olarak olmasa da kısmen aldım.
   C) Hakkımın karşılığını alamadım. Mağduriyetim var.

33. Yukarıdaki soruya ilişkin mağduriyetiniz var ise nedenleri nelerdir?
   A) Gecekondu yıkım bedelim verilmedi. / az bedel ödendi.
   B) Kamulaştırma bedelim düşük olarak ödendi.
   C) Diğer varislerim pay sahibi olamadı, bedel ödemek zorunda kaldım.
   D) İstediğim blok, kat ve cepheden daire sahibi olamadım.
   E) ……

34. Kamulaştırma için bedel yükseltme davası açtınız mı?
   A) Evet B) Hayır

35. Bedel yükseltme davası açtıysanız bedel yükseltme yapıldı mı? Hakkınızın karşılığını aldınız mı?
   A) Evet B) Hayır. C) Kısmen Evet

36. Bugün aynı proje önünüze gelse aynı şartlarda daire sahibi olmayı kabul edermiydiniz?
   A) Evet B) Hayır

37. Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ ve Belediye tarafından mahallenizdeki gecekonduların yıkılarak yerine yeni konutların yapılmasını nasıl değerlendiriyorsunuz?
   A) Kesinlikle Olumlu Buluyorum.
   B) Olumlu Buluyorum.
   C) Kararsızım.
   D) Olumsuz Buluyorum.
   E) Kesinlikle Olumsuz Buluyorum.

38. Kentsel dönüşüm projesi uygulamalarında aşağıdakilerden en çok hangisine güveniyordunuz?
   A) TOKİ
   B) Belediye
   C) Yüklenici İnşaat Firması
   D) Arkadaşlarım-Eş-Dost
   E) Sivil Toplum Kuruluşları
   F) Aracı Firmalar
   G) Hiç birine güvenmiyordum.

39. Belediye ve TOKİ tarafından yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında sizce nasıl davranılmalıdır?
   A) Toki ve belediyeler, kentsel dönüşüm projesi kararı alınması ve uygulanmasında tam yetkili olmalıdır.
   B) Toki ve Belediyeler kentsel dönüşüm projesi kararı alınması ve uygulanmasında mahalle halkına danışmalı ilgili sivil toplum kuruluşlarının katkılarına açık olmalıdır.
   C) Belediye kentsel dönüşüm kararı alınmasında yetkili, uygulanmasında ise doğrudan yerel hakkın talepleri dikkate alınmalı, istenilen proje hayata geçirilmeli ve TOKİ'ye bağlı kalınmamalıdır.

40. Şu anki taşınmazınızı ne kadar satarsınız?

   …… TL'ye satarım.

41. Kentsel Dönüşüm öncesi taşınmazınızın değerini düşünerek dönüşüm sonrası elde ettiğiniz taşınmaz ile kazançlı çıktığınızı düşünüyor musunuz?
   A) Kesinlikle kazançlı çıktım.
   B) Kısmen kazançlı çıktım.
   C) Kararsızım
   D) Kazançlı çıkmadım.
   E) Kesinlikle kazançlı çıkmadım.

42. Bugünkü haliyle düşündüğünüzde kentsel dönüşüm projelerini önerir misiniz?
   A) Kesinlikle öneririm.
   B) Kısmen öneririm.
   C) Kararsızım.
   D) Önermem.
   E) Kesinlikle önermem.

43. Eklemek istediğiniz görüş ve önerileriniz nelerdir?

   ……
   ……
   ……
   …..

ÖZGEÇMİŞ



Adı ve Soyadı : Eray EKİNCİ

Doğum Tarihi ve Yeri : 24.08.1984 / SAMSUN

Medeni Hali : Evli

Adres : Kavacık Subayevleri Mah. Centilmen Caddesi No:3/10
Keçiören / ANKARA

Telefon : 0 539 669 12 83 – 0 536 883 32 32

E-posta adresi : erayekinci@gmail.com

EĞİTİM BİLGİLERİ (Kurum ve Yıl)

Lisans : Karadeniz Teknik Üniversitesi,
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği 2003-2009

Yüksek Lisans : Aksaray Üniversitesi, 2015-

MESLEKİ DENEYİM VE ÖDÜLLERİ

1. ORDU YARDIMLAŞMA KURUMU (OYAK) / Gayrimenkul Yönetimi Uzmanı
2. AKAY İNŞAAT / Harita Koordinatörü
3. METROPLAN MÜŞAVİRLİK / Harita Kontrol Mühendisi
4. STFA HARİTA / Stajyer Harita Mühendisi