

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KONUMSAL VERİ YÖNETİMİ

E.CANDAŞ¹, T.YOMRALIOĞLU¹

¹ İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Geomatik Mühendisliği Bölümü,
İstanbul, ecandas@itu.edu.tr, tahsin@itu.edu.tr

Özet

Ülkemizde geçmişten süregelen çarpık kentleşme, gecekondular ve kaçak yapılaşma, hızlı nüfus artışı, afetlere dayanıksız yapılar, alt yapı ve ulaşım sorunları kentlerin en önemli problemleri olarak görülmektedir. Uzun yıllardır plansız büyüyen kentlerde kentsel dönüşüm, kent çevrelerinin yenilenmesi, riskli yapıların tespit edilip yıkılarak güvenli konutların yapılması, kentlerdeki sosyal ve tarihi kimliklerin korunarak yenilenmesine olanak tanıyan projeler şeklinde olmalıdır. Kentsel dönüşüm uygulamaları mülkiyete el atan ve mülkiyeti değiştiren önemli uygulamalar olduğu için şeffaf, anlaşılabilir ve kentsel dönüşümün tüm aktörleri tarafından kabul edilebilir olmalıdır. Özellikle bir imar uygulaması olan kentsel dönüşümde proje öncesi ve proje esnasında dağıtım değerlerinin belirlenmesi için coğrafi bilgi teknolojilerine dayalı dinamik bir konumsal veri yönetim modeline gereksinim vardır.

Anahtar kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Proje Yönetimi, Taşınmaz Değerleme

SPATIAL DATA MANAGEMENT IN LAND REGENERATION

Abstract

Ülkemizde geçmişten süregelen çarpık kentleşme, gecekondular ve kaçak yapılaşma, hızlı nüfus artışı, afetlere dayanıksız yapılar, alt yapı ve ulaşım sorunları kentlerin en önemli problemleri olarak görülmektedir. Uzun yıllardır plansız büyüyen kentlerde kentsel dönüşüm, kent çevrelerinin yenilenmesi, riskli yapıların tespit edilip yıkılarak güvenli konutların yapılması, kentlerdeki sosyal ve tarihi kimliklerin korunarak yenilenmesine olanak tanıyan projeler şeklinde olmalıdır. Kentsel dönüşüm uygulamaları mülkiyete el atan ve mülkiyeti değiştiren önemli uygulamalar olduğu için şeffaf, anlaşılabilir ve kentsel dönüşümün tüm aktörleri tarafından kabul edilebilir olmalıdır. Özellikle bir imar uygulaması olan kentsel dönüşümde proje öncesi ve proje esnasında dağıtım değerlerinin belirlenmesi için coğrafi bilgi teknolojilerine dayalı dinamik bir yönetim modeline gereksinim vardır.

Keywords: Urban Regeneration, Real Estate Valuation, Project Management

1. Giriş

Kentsel dönüşüm, çarpık yapılaşmış, köhneleşmiş, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapısı yetersiz ve niteliksiz, yoğun yapılaşmış, yasal ya da imara aykırı yerlerdeki mülkiyetin; yeni imar planı verilerine uygun düzenlenmesi olarak tanımlanabilir (Ülger, 2010).

Ülkemizde de çarpık kentleşme, gecekondular ve kaçak yapılaşma, kontrolsüz nüfus artışı, eskimiş ve afetlere dayanıksız yapılar, alt yapı ve ulaşım problemleri kentlerin en önemli sorunlarının başında

gelmektedir. Uzun yıllardır plansız büyüyen kentlerde kentsel dönüşüm, kent çevrelerinin yenilenmesi, riskli yapıların tespit edilip yıkılarak güvenli konutların yapılması, kentlerdeki sosyal ve tarihi kimliklerin korunarak yenilenmesine olanak tanıyan projeler şeklinde olmalıdır.

Kentsel arsa stokunun tükenmesi ve küresel/yerel sermayenin yeni yatırımlar yapabilmek adına talep ettiği arsa ihtiyacının karşılanabilmesi için günümüz kentlerinde yoksul/marjinal kesimlerin yoğun olarak yaşadıkları gecekondular bölgeleri kentsel dönüşüm alanı ilan edilmekte ve bu alanlarda yaşayanlar kentlerin dışına itilmektedir (Ergun, 2009).

Kentsel dönüşüm uygulanan alanlarda yaşayan kişilerin başta mülkiyet hakkı olmak üzere kimi hakları uygulayıcı idarenin gücü kullanılarak rıza en ya da re'sen ortadan kaldırılmaktadır. Bu sebeple kentsel dönüşüm uygulamaları tüm aktörler tarafından kabul edilebilir, şeffaf ve adaletli olmaları beklenmektedir.

2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Ülkemizde 1950’li yıllarla birlikte tarım sektörünün gerilemesi ve sanayi sektörünün yükselişe geçmesi ile birlikte köyden kente göç hızlı bir artış göstermeye başlamıştır. Bu kontrolsüz nüfus artışına hazırlıklı olmayan, özellikle İstanbul, Ankara ve İzmir gibi kentlerde ortaya çıkan barınma problemi gecekondular ve çarpık kentleşme sorunlarını da beraberinde getirmiştir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm ile ilgili, konuyu farklı boyutlarıyla ele alan, birçok yasal düzenleme bulunmaktadır. 1966 yılında yürürlüğe giren, mevcut gecekonduların ıslahını ve tasfiyesini düzenleyen, 775 sayılı Gecekondular Kanunu genel kapsamda kentsel dönüşüm ile ilgili ilk kanun olarak kabul edilebilir. 1984 yılındaki 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’nu ise kentsel dönüşüm bağlamında, gecekondular alanlarının dönüşümü, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesi ve afet mahallerinde konut yapımının teşvik ve desteklenmesini amaçlamaktadır. 2004 yılında çıkarılan 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, Kuzey Ankara girişi ve çevresindeki alanda (Havaalanı Yolu ve çevresi) kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir.

2005 yılındaki 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesi ile belediyeler; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmektedir. Yine 2005 yılında yürürlüğe konulan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, sit alanı olarak tescil 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 kullanılmasını amaçlamaktadır.

Tüm bu yasal düzenlemeleri yetersiz kalması, konuyu bütüncül olarak ele almaması, sonuç olarak da kent problemlerine sürdürülebilir çözümler bulunamaması üzerine, yaşanan doğal afetlerin de yıkıcı sonuçlarından ders çıkarılarak 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe konulmuştur. 6306 sayılı kanunun amacı, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun,

sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.

Yıl	Kanun No	Kanun Adı	Yetki
1966	775	Gecekondu Kanunu	Belediye, TOKİ
1984	2985	Toplu Konut Kanunu	TOKİ
2004	5104	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	Ankara Büyükşehir Belediyesi
2005	5393	Belediye Kanunu	Belediye, Büyükşehir Belediyesi
2005	5366	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	Belediye, Bölge Kurulları, ÇŞB
2012	6306	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	ÇŞB

Tablo1. Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Yıllara Göre Gelişimi

3. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

16.05.2012 tarih ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Kentsel Dönüşüm ülke gündemine oturdu. Gerek afet riskli yapıların ve alanların dönüştürülmesi gerekse bozulan kent dokularının yenilenmesi amacıyla yerel ve merkezi idareler tarafından çeşitli yöntemlerle kentsel dönüşüm uygulamaları yapılmaktadır.

Kentsel dönüşüm; kentsel bir alanın fiziksel, çevresel, sosyal ve ekonomik koşullarıyla sürekliliği, iyileştirmesi ve sürdürülebilir olmasına yönelik, çok fonksiyonlu, özellikli bir imar uygulaması olarak tanımlanabilir (Yomralıoğlu, 2013). Kentsel dönüşüm ile imar uygulamalarında 3. boyuta geçilmektedir. Bu noktada da “taşınmazın değeri” kavramı ortaya çıkmaktadır. Düzenleme öncesi ve dağıtım değerlerinin belirlenmesi için bir yöntem belirlenmesi gerekmektedir. Bu yöntem büyük projeler için küme değerlemesi şeklinde olabileceği gibi, tek yapılar bazında tekil değerlemeler şeklinde de olabilir. Her iki durumda da küme ve tekil değerlendirme yöntemleri birlikte de kullanılabilir. Bu şekilde belirlenecek bir yöntemde en önemli unsur taşınmaz değerine etki eden faktörlerin belirlenmesi olmalıdır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, deprem tasarımı ve malzeme dayanımı yetersiz olan yapılar ile mühendislik hizmeti almadan kaçak olarak inşa edilen yapılar gözetildiğinde, ülkemizdeki toplam yapı stokunun yaklaşık % 40'ının (6-7 milyon konut) yenilenmesinin veya güçlendirilmesinin gerektiği ve bu proje için gerekli yatırımın yaklaşık 500 Milyar Doları bulacağı tahmin edilmektedir. Buna karşın dönüştürülmesi planlanan yaklaşık 6,5 milyon konutun dönüşüm amaçlı değerlemesinin hangi yöntemle ve hangi parametreler göz önüne alınarak yapılacağı da net bir şekilde belirlenmemiştir.

4. Sonuç ve Öneriler

Kentsel dönüşüm uygulamaları çok geniş kapsamlı birer mühendislik projeleridir. Kentsel dönüşüm projeleri tüm aktörleriyle katılımcı olarak gerçekleştirilmelidir. Bu amaçla kentsel dönüşüm modeli oluşturularak hem uygulamalar arasında standart geliştirmek hem de şeffaf, adaletli uygulamalar yaparak tüm paydaşların projeyi kabul etmesini sağlamak önemlidir. Kentsel dönüşüm uygulamalarındaki en

önemli husus katılım ve dağıtım değerlerinin belirlenmesidir. Ülkemizde taşınmaz değerlemesindeki eksiklikler kamulaştırma uygulamalarında süre geldiği gibi, kentsel dönüşüm uygulamalarında da problemlere yol açacaktır. Ülkemizde anayasa ile koruma altına alınmış olan mülkiyet hakkının herkes için ne kadar önemli ve hassas olduğu ortadadır. Mülkiyet hakkına direk ya da dolaylı olarak el atan kentsel dönüşüm uygulamalarında da değer belirlenirken bu hassasiyetle konuya yaklaşmak gerekmektedir. Değerlemeyi yapacak kurum ya da kişilerin, değere etki edecek parametrelerin en doğru biçimde belirlenerek mevzuatla kesinleşmesi gerekmektedir.

Kaynaklar

Cem Ergun, 2009, Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Gülsuyu Mahallesi Örneği, VI. Ulusal Sosyoloji Kongresi, Ekim 2009, “Toplumsal Dönüşümler ve Sosyolojik Yaklaşımlar”, Adnan Menderes Üniversitesi, Aydın.

Enver Ülger, 2010, Türkiye’de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm, 372 s., Nobel Yayınları, İstanbul.

Tahsin Yomralıoğlu, 2013, Kentsel Dönüşüm için Coğrafi/Kent Bilgi Sistemleri, 1. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 7-8 Ekim, Ankara.