



# Türkiye’de Kentsel Yenileme Projelerinde<sup>1</sup> Artan Değerin Kazanımında Plan Notunun Kullanımı: Fikirtepe Örneği

\*

Sezen Tarakçı<sup>2</sup>

ORCID: 0000-0002-9836-7155

Şevkiye Şence Türk<sup>3</sup>

ORCID: 0000-0002-0109-7794

## Öz

*Kamuya artan değerın kazanımı, kamu tarafından yapılan bir yatırım veya plan kararı sonrasında artan değerın sadece mülk sahibine değil kamuya da aktarılmasını ifade etmektedir. Türkiye’de ise, gerek kentsel yenileme projeleri ile gerek altyapı yatırımları ile gerekse de imar haklarındaki artış nedenleriyle kentsel arsalarda değeri artmaktadır. Türkiye’de de kentsel arsadaki değeri artışının kamuya kazanımının sağlanabildiği bazı araçlar bulunmaktadır. Bu araçların bir kısmı yasal kaynaklarda tanımlanırken, bir kısmı da plan ya da özel hukuk kuralları ile gerçekleşmektedir. Ne yazık ki, kentsel yenileme alanlarındaki değeri artışı ile ilgili geliştirilmiş bir politika yaklaşımı da bulunmamaktadır. Bunun yerine, plan notlarıyla sağlanmaya çalışılan bir değeri artışı kazanımı yaklaşımı bulunmaktadır. Plan notlarında, arazi ve arsa düzenlemesinden ruhsat aşamasına kadar birçok detay verilmektedir.*

*Bu çalışmada, Türkiye’deki kentsel yenileme projelerinde artan değeri kazanımında plan notunun kullanımı bir örneğe odaklanarak incelenmiştir. Ülkemizde değeri kazanımı için kullanılan plan notlarının kullanılan diğer araçlardan farklılıkları irdelenmiştir. Örnek alan olarak İstanbul-Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanı seçilmiştir. Bu kapsamda, plan notlarının değeri kazanımına etkisi irdelenmiştir. Bununla birlikte, değeri kazanımının plan notlarıyla sağlanmasının kentsel yenileme sürecindeki aktörlere (mülk sahipleri, yükleniciler, yerel ve merkezi yönetim) etkisi de değerlendirilmiştir.*

**Anahtar Kelimeler:** *Değeri Kazanımı, Kentsel Yenileme, Plan Notu, Değeri Kazanımı Araçları, Fikirtepe*

<sup>1</sup> Uluslararası literatürde kentsel dönüşüm çok geniş bir anlamı içermekte ve farklı müdahale biçimlerini de kapsamakta iken kentsel yenileme, yıkıp yeniden yapma sürecini ifade etmektedir. Ülkemizde ise kentsel dönüşüm dar kapsamda ve esasında yıkıp yeniden yapmayı ifade etmek için kullanılmaktadır. Bu nedenle makalede “kentsel yenileme” kavramı kullanılmıştır.

<sup>2</sup> Öğretim Görevlisi, İstanbul Arel Üniversitesi, E-mail: sezentarakci@arel.edu.tr

<sup>3</sup> Prof. Dr., İstanbul Teknik Üniversitesi, E-mail: turkss@itu.edu.tr



# An Examination of the Use of Plan Notes in Land Value Capture in Urban Renewal Projects<sup>4</sup> in Turkey :The Case of Fikirtepe

\*

Sezen Tarakçı<sup>5</sup>

ORCID: 0000-0002-9836-7155

Şevkiye Şence Türk<sup>6</sup>

ORCID: 0000-0002-0109-7794

## Abstract

*Land value capture refers to the capture of the value generated by public investments and/or local spatial plan decisions. Real estate values in Turkey have been on the rise in urban renewal areas as a consequence of the increase in development rights as well as major infrastructure investments. In Turkey, there are certain land value capture instruments. While some of these are defined in legal resources (public law), some of them are not, and these are implemented by means of plans or private law rules. Unfortunately, there are no policies formulated to capture value in urban renewal areas. Instead, the current approach relies on achieving value capture by means of plan notes.*

*This study addresses the use of plan notes in capturing the value generated in urban renewal projects in Turkey by focusing on the Fikirtepe Urban Renewal Project Area. The study examined both the differences between plan notes used for public value capture and the other instruments, and the impact of plan notes on capturing value increase. The study also provides an evaluation of the impact of ensuring value capture by means of plan notes on various actors (landowners, developers, local and central governments) in the urban renewal process.*

**Keywords:** *Value Capture, Urban Renewal, Plan Notes, Value Capture Instruments, Fikirtepe*

---

<sup>4</sup> In the international literature, while urban transformation includes a very wide meaning and includes different intervention forms, urban renewal refers to the process of demolition and reconstruction. In Turkey, urban transformation is used in a narrow scope and essentially to express demolition and rebuilding. Therefore, the concept of "urban renewal" is used in the article.

<sup>5</sup> Lecturer, Istanbul Arel University, E-mail: sezentarakci@arel.edu.tr

<sup>6</sup> Prof. Dr., Istanbul Technical University, E-mail: turkss@itu.edu.tr

## Giriş

21. yüzyıl kentlerinde, hem gelişmekte olan hem de gelişmiş ülkeler, artan nüfusun kentsel temel ihtiyaçlarının karşılanması konusunda önemli bir çaba harcamaktadır. Ancak, yerel ve merkezi yönetimlerin bu konuda sahip oldukları mali kaynaklar ise sınırlıdır (Ingram ve Hong, 2012). Bu nedenle, yönetimler yeni kaynak oluşturma arayışlarına girmiştir (Van der Krabben ve Needham, 2008). Yerel yönetimlerin kendilerini finanse edebilecek yeni kaynakların arayışına girmesi, kamu yatırımları sonucu arazilerdeki değer artışlarının yeniden kentsel hizmetler için kullanılmasını ortaya çıkarmaktadır (Ingram ve Hong, 2012). Literatürde, arazi değer artışı kazanımının, arazi sahiplerinin çabalarıyla değil, kamu yatırımlarının ve kararlarının sonucunda artan değer kazanımı olduğu konusunda fikir birliği bulunmaktadır (Havel, 2017; Ingram ve Hong, 2012; Smolka, 2013). Arazi değerleri üç nedenden dolayı artabilir; (1) nüfus artışına ve ekonomik kalkınmaya bağlı uzun vadeli yaklaşımlar (Ingram ve Hong, 2012) (2) daha değerli arazi kullanımına izin veren plan değişiklikleri, (3) kamu yatırımları (Alterman, 2012; Van der Krabben ve Jacobs, 2013)

Birçok ülkede, kentsel planlama politikaları, yeni alanların geliştirilmesinden daha çok kentsel yenilemeye odaklanmaktadır (Chan, ve Lee, 2008). Kentsel yenileme, çöküntüye uğramış veya bazı durumlarda kullanılmayan kentsel alanlarda yıkım ve yeniden yapılanmayı içermektedir (Zheng, Shen, ve Wang, 2014). Kentsel yenileme alanını yatırımcılara daha cazip hale getirmek için, gelişme hakları genellikle yenilenmeden öncekinden daha geniş olmaktadır (Van der Krabben ve Needham, 2008). Bu yeni kullanım kararlarıyla uyumlu sosyal ve teknik altyapı alanları da yeniden geliştirilmektedir. Bu artan imar hakları ve altyapı yatırım kararları neticesinde, kentsel yenileme alanındaki gayrimenkul değerleri artmaktadır (Hu, Lu, ve Wu, 2019; Van der Krabben ve Jacobs, 2013). Bu artış, arazi sahiplerinin çabalarının bir sonucu değil, kamunun eylemleri sonucunda ortaya çıkmaktadır, bu durum da, bu alanlardaki artan değer kamuya kazanımını haklı çıkarmaktadır (Ingram ve Hong, 2012; Smolka, 2013). Ancak, kentsel yenileme alanlarında değer kazanımını sağlamak için öncelikle politikalar geliştirilmesi, kullanılacak araçların tanımlanması gerekmektedir.

Arazi değer artışı kazanımı için birçok farklı araç bulunmaktadır. Her ülke kendi arazi politikası ve planlama sistemine bağlı olarak kullanılacağı araçları belirlemektedir. Örneğin, İngiltere yaygın olarak “iyileştirme vergisi” ve “planlama anlaşmaları” ile artan değer kazanımını sağlanmaktadır. Örneğin

İngiltere’de, hektar başına 22.000 £ değerinde olan tarım arazileri, kullanım değişikliği ile konut alanına dönüştürüldüğünde hektar başına 2.5 milyon £ değerine ulaşabilmektedir. Geliştirici, yollar ve altyapı bağlantıları gibi teknik altyapı alanlarının inşa etme veya bu maliyetini nakdi olarak karşılamak zorunda kalmaktadır (Grover, 2018). Hollanda’da değer artışının kazanımı arazi politikalarının bir parçası olmuştur. Yerel yönetimler, arazi değer artışının fazla olduğu kentsel yenileme projelerinden kamuya kazanım sağlayarak, arazi değer artışının az olduğu projelere fon sağlayabilmektedir. Bu sayede, kentsel yenileme projelerinde ekonomik sürdürülebilirliği de sağlayabilmektedir (Van der Krabben ve Needham, 2008). Hollanda’da kentsel yenileme alanlarında en yaygın olarak kullanılan araç “katkı harcı” olmaktadır (Hu vd., 2019). ABD ve Japonya “imar hakkı transferi” ile, Tayvan (Hu vd., 2019) ve İspanya “arazi düzenleme” ile artan değer kazanımını sağlamaktadır (Smolka, 2013). Hong Kong ve Singapur’da arazi kiralama yöntemi ile arazi değer artışı kazanımı sağlanabilmektedir. Burada, bu ülkelerin kent-devleti niteliğinde olmasının önemli payı olmaktadır. Çünkü ülke alanlarının kontrol edilebilir büyüklükte olmaları nedeniyle, arazi kullanımının değişmesinden kaynaklanan her türlü değer artışı kamuya kazandırılabilir (Hui, Ho, ve Ho, 2004). Arjantin, Brezilya ve Kolombiya gibi ülkelerde 19. yüzyılın başlarından bu yana kullanılan en eski ve tutarlı arazi değer kazanım aracı İyileştirme (Şerefiye) vergisi olmuştur. Örneğin, Bogota’da, Commons Köprüsü 1809 yılında bir tür iyileştirme katkısı kullanılarak inşa edilmiştir (Smolka, 2013).

Türkiye’de ise, gerek kentsel yenileme projeleri ile gerek altyapı yatırımları ile gerekse de imar haklarındaki artış nedenleriyle arazilerin değeri artmaktadır. Türkiye’de de arazi değer artışının kamuya kazanımının sağlanabildiği bazı araçlar bulunmaktadır; arazi ve arsa düzenlemesi (18. Madde), imar hakları transferi, kamulaştırma, gönüllü (terk) yöntem (16. Madde), plan notları, planlama anlaşmaları, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nun 80. Maddesi (değer artış vergisi). Bu araçların bir kısmı yasal kaynaklarda tanımlanırken, bir kısmı da plan ya da özel hukuk kuralları ile gerçekleşmektedir. Ancak, söz konusu araçlar doğrudan kentsel yenileme alanlarına yönelik değildir. Ne yazık ki, kentsel yenileme alanlarındaki değer artışı ile ilgili geliştirilmiş bir politika yaklaşımı da bulunmamaktadır. Bunun yerine, plan notlarıyla sağlanmaya çalışılan bir değer artışı kazanımı yaklaşımı bulunmaktadır. Plan notlarında, arazi ve arsa düzenlemesinden ruhsat aşamasına kadar birçok detay verilmektedir. Ayrıca, projeye dair alınacak bir katkı varsa da plan notlarıyla açıklanmaktadır.

Bu çalışmada, Türkiye'deki kentsel yenileme projelerinde artan değerlerin kazanımında plan notunun kullanımı, Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanına odaklanarak incelenmektedir. Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanının örnek alan olarak seçilmesinin bazı nedenleri bulunmaktadır. Birincisi, Fikirtepe, İstanbul'un ilk gecekondulu alanlarından biridir. Özellikle, gecekondulu alanından yasal bir statüye geçmesinden dolayı, Fikirtepe'nin değer kazanımı kapasitesi yüksektir. İkinci olarak, değer artışı kazanımı plan notları ile sağlanmaktadır. Üçüncüsü ise, Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanı, 131 hektarı kapsayan, büyük ölçekli bir proje olup, alanın tamamında kentsel yenileme tamamlanmamış olsa da, çalışma alanı olarak belirlenen alanın %10'nuna kapsayan alanda projeler değer artış kazanımını hesaplayabilecek oranda tamamlanmıştır.

## Yöntem

Bu makalede, Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanında plan notları ile sağlanan kentsel arsadaki değer artışını irdelemektedir. Bunun için öncelikle Maliyet Yöntemi kullanılarak, projenin değeri ile maliyeti arasındaki farkın kamu sektörü, özel sektör ve mülk sahipleri arasındaki dağılımı hesaplanmaktadır. Proje 6306 sayılı Kanun uyarınca uygulamaya konulduğu için, bu kanunda öngörülen istisnalar da dikkate alınmaktadır. Kamuya kentsel arsadaki değer artışı kazanımının literatürde kabul gören temel ilkesi, kamunun bir yatırımı veya plan kararı gibi bir uygulaması sonucu artan değerlerin kazanımının kamuya sağlanmasıdır (Alterman, 2012; Hu, Lu, ve Wu, 2019; Ingram ve Hong, 2012; Munoz Gielen, 2016; Smolka, 2013; Van der Krabben ve Needham, 2008). Bu nedenle, inşaat yapım aşamasında standart olarak ödenen harç ve ücretler kentsel arsadaki artan değerlerin kamuya kazanımı kapsamına alınmamış olup, plan kararı sonucunda oluşan değer artışının kazanımı sağlanan ücret ve katkılar ele alınmıştır. Bu kapsamda çalışmada kentsel arsadaki değer artışı kazanımı olarak "altyapı katılım bedeli" ve "sosyal ve teknik altyapı alanları için arazi kesintisi" hesaplanmıştır.

Çalışma kapsamında, kentsel arsadaki değer artışının kamuya kazanımının hesaplanabilmesi için bazı kabuller esas alınmıştır. Bu kabuller, şu şekildedir:

- Sürecin Mart 2014'te başlayıp, Mart 2017'de tamamlandığı kabul edilmektedir.
- Yüklenicinin payı % 45, mülk sahibinin payı % 55 olacak şekilde yapı adasında bulunan tüm parseller ile aynı anda anlaşıldığı kabul edilmektedir.

- 36 aylık süreç herhangi bir nedenle uzatılmadığı ve yüklenicinin değiştirilmediği kabul edilmektedir.
- Üçüncü şahıslara satışların inşaat tamamlandıktan sonra yapıldığı kabul edilmektedir.
- Tüm adaların %100 anlaşma sağlanarak E:4.00 emsal aldığı kabul edilmektedir.
- Bodrum katların ticari birimler olarak kullanılabilmesi kabul edilmektedir.
- Emsal hesabına dahil olan alanlar ile dahil olmayan alanlar eşit miktarda olduğu kabul edilmektedir.

Çalışmada kullanılan veriler, inşaat şirketleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) ve Kadıköy Belediyesi ile yapılan ikili görüşmelerden elde edilmiştir. Birim değerler, yönetmeliklerden, tebliğlerden, meclis kararlarından ve plandaki ölçümlerden elde edilmiştir.

**Tablo 1:** Çalışma kapsamında değerlendirilen maliyet ve kazançlar.

Aktörler	Kazanç	Maliyet
Mülk sahibi	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kentsel yenileme sonrasında alınan yeni binaların değeri</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Yıkılan eski binaların değeri</li><li>• Sosyal ve teknik altyapı için Arazi kesintisi</li></ul>
Yüklenici	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kentsel yenileme sonrasında yapılan yeni binaların üçüncü kişilere satılmasından elde edilen değer</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mevcut binaların yıkım maliyeti</li><li>• Arazi ve arsa düzenlemesi (tevhit, terk vs.) için yapılan harita mühendisliği maliyeti</li><li>• İnşaat harç ve ücretleri</li><li>• Yapı Denetim Maliyeti</li><li>• Altyapı Katılım Bedeli</li><li>• İnşaat Maliyeti</li><li>• KDV</li><li>• Kira desteği</li></ul>
Yerel Yönetim	Kadıköy Belediyesi	<ul style="list-style-type: none"><li>• Yıkım harcı ücreti -</li></ul>
	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	<ul style="list-style-type: none"><li>• Altyapı Katılım Bedeli -</li></ul>
Merkezi Yönetim	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	<ul style="list-style-type: none"><li>• İnşaat harç ve ücretleri</li></ul>
	Maliye Bakanlığı	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sosyal ve teknik altyapı için Arazi kesintisi</li><li>• KDV</li></ul>

**Kaynak:** yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

## Türkiye Planlama Sistemi

### *Türkiye Planlama Sisteminin Özellikleri*

Planlama sistemleri, plan bazlı düzenleyici planlama sistemleri ve proje bazlı takdire dayalı planlama sistemleri olarak ikiye ayrılmaktadır. Plan bazlı düzenleyici planlama sistemi, kentin gelişmesini plan ile getirilen kararlar doğrultusunda yapan, kararlarının kesinlik içerdiği planlama sistemi olarak açıklanmaktadır (Rivolin, 2008; s. 169). Rivolin (2008) yaptığı çalışmasında plan bazlı düzenleyici planlama sisteminin; 'hiyerarşik' temele dayandığını; teknik olarak planın 'bağlayıcı' olduğunu; 'kesinlik' ve 'katılık/değişmezlik' özelliklerinin olduğunu ifade etmektedir.

Bugün Türkiye'de plan sisteminin önemli özelliklerinden biri, 'hiyerarşik' düzenin varlığıdır. Planlama mevzuatı, hiyerarşik olarak birbirine bağlılık gösteren bir plan kademelenmesinden oluşmaktadır (Demir, 2009; Kanlı, 2003; Ozkan ve Turk, 2016). Planlamada hiyerarşik ilişki, planların birbirini yönlendirme özelliği olarak tanımlanmaktadır (Demir, 2009, s.20). Üst ölçek plan, alt ölçekli planı bir yandan yönlendirirken, bir yandan da kendi ölçeğinin gerekli kıldığı bilgi ve verileri de kapsamaktadır (Ersoy, 2000, s.37). Planın bütün gerçek ve tüzel kişileri bağlayabilmesi, uyulması zorunlu hukuksal bir belge niteliği kazanması, siyasal karar organlarınca benimsenmesine, onaylanmasına bağlı olduğuna dair görüş bulunmaktadır (Keleş, 2012, s. 200). Türkiye'de 3194 sayılı İmar Kanununda, imar planlarının belediye meclislerince onaylanarak yürürlüğe gireceği belirtilmektedir. Bu anlamda, imar planları, yüksek düzeyde 'kesinliğe' dayanan (Ünlü, 2006, s. 64), genel hukuki çerçevede "düzenleyici idari işlem" seviyesindedir. Düzenleyici idari işlemler; genel durumlara ilişkin hükümleri içeren genel, soyut ve sürekli durumları ifade eden hukuki boyutu işaret eder (Kalabalık, 2003; Ünal, 2008; Yayla, 1975). Bu nedenle, askıda kalma süresi biten ve kesinleşen planlar, gerçek ve tüzel kişileri 'bağlayıcı' ve onlar açısından önemli sonuçlar doğuran tüzel belgeler değerindedir (Keleş, 2012, s. 201). Kent Planları, yetkili organlarca onaylanıp kesinleştiğinde, kentte yaşanan çok önemli gerekçeler olmadıkça artık değiştirilmelerine fırsat verilmemesi gerekir. Kent planlarının katılığı/değişmezliği, gerçekte, taşınmaz mal iyeliği ve ekonomik yaşamdaki istikrarın vazgeçilmez koşuludur (Keleş, 2012). İlgili imar mevzuatı ile ülkemizde de planların değiştirilmesi birçok kurala bağlanarak, zorlaştırılması amaçlanmıştır. Ancak diğer taraftan da neoliberal politikaların etkisiyle kent

planlarının çok uzun dönemler için aynen uygulanabilmesinin olanaksız olduğu bir gerçektir. Nitekim, yasa koyucu İmar Kanununda "revizyon imar planı", "imar planı değişikliği" gibi araçlar geliştirerek imar planlarının gereksinimleri karşılayamadığı ve uygulamasının sorun yarattığı durumlarda başvurulacak yolları da göstermiştir (Ersoy, 2000).

Bu kapsamda irdelendiğinde, Türkiye planlama sistemi, imar mevzuatına göre düzenleyici planlama sistemi olarak değerlendirilmektedir. Ancak bununla birlikte Türkiye’de son 25-30 yıllık planlama tarihi içinde düzenleyici planlama sisteminin kentin dinamiklerine ihtiyaç cevap verememesinden dolayı, kamu yönetimlerinde üst ölçekli planlama yaklaşımının çoğunlukla gözden çıkarılmış olduğu ve özellikle de neoliberal politikaların etkisiyle kentlerin, planlar yerine proje bazlı bir sistemde geliştiği açık bir gerçektir (Özden, 2013). Bugün özellikle büyük kentlerin gelişimi neredeyse tümüyle noktasal projelere bağlı duruma gelmiştir (BIB, Kentleşme Şurası, 2009, s. 293), proje bazlı yaklaşım, giderek daha yoğun biçimde alternatif olarak algılanmaktadır (Munoz Gielen ve Tasan-Kok, 2010, s. 1098). Özellikle kentsel yenileme uygulamaları parçacıl bir şekilde proje bazlı yaklaşım ile ön plana çıkmaktadır (Ocakçı, Turk ve Terzi, 2017).

### ***Türkiye Planlama Sisteminde Plan Notu Kullanımı***

İmar planları, düzenleyici işlem niteliğinde olup, plan notları planı detaylandırıp açıklamaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde “planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.” şeklinde ifade edilmektedir. Planlar, plan notları ile bir bütün olduğundan plan notu ile getirilen hükümlerin de imar planı gibi kesin ve yürütülmesi zorunlu bir düzenleyici işlem olmaktadır (Ergen, 2009, s. 128). Bu doğrultuda plana ve plan notlarına yapılan müdahaleler aynı etkiyi oluşturmaktadır.

Plan Notlarının temel işlevi, imar planlarında açıklanamayan konuları açıklamak, uygulamanın nasıl olacağı hakkında ayrıntılı bilgi vermektir. Plan notları her ne kadar, planları açıklayan, planlarda gösterilemeyen hususlar hakkında detaylı bilgi veren araç olarak ortaya çıkmış olsa da her geçen gün etkisi ve kapsamı artmaktadır. Plan Notları, karma arazi kullanım fonksiyonları veya avan proje açıklamaları ile planların önüne geçmektedir (Turk, 2018). Günümüzde plan notları, kentsel gelişmeye yön veren en etkili araç olarak kullanılmaktadır.

İmar planlarında çizilen fonksiyonun içeriği ve açıklaması plan notları ile yapılmaktadır. Ancak bazı durumlarda bir fonksiyonun içeriğinde birden



çok alt fonksiyon açıklanmakta bu konuda hangi fonksiyonun seçileceği esnek bırakılmaktadır. Bu durum, kişilere kullanım ve ihtiyacına göre karar vermelerine imkân tanırken, bazen de olumsuz anlamda kullanılmaktadır.

Bir fonksiyonun içeriğinde birden çok alt fonksiyon açıklanmasına örnek olarak; Kağıthane 5. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında; "Ticaret alanlarında; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alış-veriş merkezi, otel, motel, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisleri ile lokanta, restoran, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilir" denilerek birbirinden çok farklı olan ticaret, eğlence ve konaklama fonksiyonları tek bir başlığa toplanarak bu fonksiyonlardan hangisini seçeceği geliştiricinin tercihine bırakılmıştır.

Planlama sisteminde esneklik sağlayan bir yöntem de, plan notlarında lezantla belirtilen alanlarda avan proje esaslı planlamaya yer verilmesidir. Avan proje kavramı özellikle tasarıma yönelik esneklik sağlamakta olup, bu sayede mülkiyet sahibi ve yükleniciye büyük ölçüde rahatlık sağlayan projeler üretilebilmektedir. Site alanları, okul, hastane gibi kamu yapıları, karma fonksiyonlar barındıran ticaret veya hizmet yapıları gibi kullanımlarda sıkça avan proje kullanımına rastlanmaktadır (Özkan, 2012, s. 90).

Örneğin, 13.05.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar İlçesi Uygulama İmar Planı Notlarında Genel Hükümler başlığının 17. Maddesinde "Kentsel dönüşüm alanlarında 3194 sayılı kanununun 18. maddesine göre uygulama yapılabilir. Bu alanlarda yoğunluk %30 oranında arttırılabilir. Kentsel dönüşüm alanlarında uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projesine göre yapılır. Bu alanlarda ifraz sonucu 1000 m<sup>2</sup> 'den küçük parsel oluşturulamaz ve 1000 m<sup>2</sup> 'den küçük parsellerin yapılaşmalarına izin verilmez. Kentsel Dönüşüm Alanları etaplar halinde yapılabilir." ifadesi yer almaktadır.

Özellikle son yıllarda görülen bir yaklaşım ise, planlarda arazi birleşimine olanak veren plan notlarının yer almasıdır. Parçalı ve küçük parsellerde birleşimlerin teşvik edilmesi ile birleşen parsellere plan notlarıyla ek imar hakları verilmektedir (Turk ve Demircioğlu, 2015). Ayrıca arazi birleşiminin teşvik edildiği parsellerde kat artışına da izin verilmektedir. Bu şekilde, plan notları büyük ölçüde esneklik sağlayarak, yapılaşma yoğunluğunu ve kentsel dokuyu büyük ölçüde etkilemektedir (Özkan, 2012).

## **Türkiye'de Kentsel Yenileme Projeleri**

### *Türkiye'de Kentsel Yenileme Yaklaşımı*

Türkiye’de özellikle büyük kentler en önemli dönüşümü 1950’lerde göçlerle yaşamış, barınma, çalışma, ulaşım büyük kentlerin temel sorunları haline gelmiştir (Özden, 2013). Bu dönemde kent çeperlerinde birbiri ardına ortaya çıkan gecekondular alanları Türkiye’de kentsel yenileme ihtiyacının ilk ortaya çıktığı alanlar arasında tanımlanmaktadır (Kütük İnce, 2006).

2000’li yıllara kadar, Türkiye’de sistematik bir kentsel yenileme politikası bulunmamaktadır. Bu dönemde, çoğu küçük ölçekli yüklenici tarafından, tek bina ölçeğinde yenileme uygulanmaktadır (Turk ve Korthals Altes, 2010). Özellikle Marmara ve Düzce Depremlerinin ardından oluşan duyarlılıkla afetler karşısında risk azaltımı araçlarından biri olarak kentsel yenileme yoğun bir şekilde gündeme gelmiştir (Güzey, 2016, s. 43). Özellikle metropoliten alanlarda, hem yapılaşmış çevrenin modernize edilmesi, hem de deprem riskli yerleşim alanlarının yeniden yapılandırılması sorunu bulunmaktadır. Bu nedenle, kentsel yenileme, kentsel gelişmeye yön veren önemli bir bileşen olmuştur (Genç, 2014).

2004 yılından itibaren, devlet alan ölçeğinde kentsel dönüşüm projeleri için yasal düzenlemeler yapmaya başlamıştır. Bu düzenlemelere göre, kentsel yenileme alanları yerel yönetimler tarafından belirlenmektedir. Bununla birlikte, 2012 yılında, bu konudaki en son yasa olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümüne İlişkin Kanun, yerel yönetimlerin bu yetkisini merkezi yönetim olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na (Kuyucu, 2018) ve Bakanlar Kuruluna vermektedir. Başkanlık sistemine geçilmesi ile birlikte 2 Temmuz 2018 tarihli ve 7003 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Bakanlar Kurulundaki yetki Cumhurbaşkanına verilmiştir. Böylelikle 6306 sayılı Kanun uyarınca ilk olarak, kentsel yenileme alanı Cumhurbaşkanlığı tarafından “riskli alan” olarak ilan edilmektedir. Sonrasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yeni imar planları hazırlanmaktadır. Devlet, alanın belirlenmesinde rol oynarken, özel sektör ise projeleri yürütmekte rol oynamaktadır. Diğer bir deyişle, binaların yıkılması ve yeni binaların inşası özel sektör tarafından gerçekleştirilmektedir. Kentsel yenileme projelerindeki konutlar çoğunlukla orta-üst gelir gruplarını hedef alarak üretilmektedir. Bu nedenle, mülk sahipleri, işgalciler ve kiracılar gibi gruplar genellikle yenileme sonrası alanda kalamamaktadırlar (Ozkan ve Turk, 2016).

6306 sayılı Kanun uygulama ile ilgili pek fazla ayrıntı vermediğinden, uygulamaya yönelik sorunlar plan ile bir bütün olan plan notları kullanılarak çözülmektedir. Başlangıçta, imar planlarında belirtilmeyen detayları vermek için plan notları kullanılmış olsa da, amaçları zaman içinde değişmiştir (Turk, 2018). Planın ön görmesi gereken kararlar planda verilmeyerek, örneğin arazi

kullanım fonksiyonları, imar hakları, parsel büyüklükleri, sosyal ve teknik altyapı alanları, imar haklarına ilişkin teşvikler vb. kararlar plan notlarında verilmektedir (Ozkan ve Turk, 2016).

### ***Kentsel Yenileme Projelerinde Değer Artışı Kazanımı***

Kent topraklarında oluşan değer artışları, kamunun sağladığı altyapı ve verdiği imar kararları ile toplumsal dönüşümün ortaya çıkardığı kentsel büyüme sonucunda ortaya çıkmaktadır (Tekeli, 2009). Değerin kamuya kazandırılması kavramı, imar planlarındaki değişiklikler veya kamu altyapı yatırımları gibi mülk sahiplerinin dışındaki eylemler tarafından meydana gelen kentsel arsadaki değer artışlarının (rant) büyük kısmını veya tamamının kamu yararı için kullanılmasıdır (Van der Krabben ve Needham, 2008; Smolka, 2013). Buna göre, kentsel arsadaki artan değerın kazanımı kavramı, mülk sahiplerinin çabaları olmadan yükselen kentsel arsa değerlerinin sadece mülk sahiplerine ait olamayacağı ve bu değer artışlarının büyük bir kısmının veya tamamının kamu yararı için kullanılması gerektiği kabulüne dayanmaktadır (Alterman 2012; Munoz Gielen, 2010; Smolka 2013).

Arazi değerini arttıran birçok faktör bulunmaktadır. Bunlardan en temel olanları şunlardır; bir bölgede yeni bir planın yapılması, yeni bir altyapının yapılması, plan değişikliği ile yeni kararların getirilmesi. Kentsel yenileme alanlarında hem yeni bir plan yapılmasından hem de altyapının da yenilenmesinden kaynaklı arazi değer artışı yaşanmaktadır. Türkiye'deki arazi politikalarına göre kentsel arsadaki değer artışı mülk sahibinin olmaktadır. Aynı durum kentsel yenileme alanlarında da geçerlidir.

Bir alanın kentsel yenileme alanı olarak belirlenmesi kentsel yenileme alanı ve yakın çevresindeki arsa değerlerini etkilemektedir. Ancak, kentsel arsadaki değer artışını asıl etkileyen yeni plandaki yapılaşma koşullarıdır. Plandaki inşaat hakkı ne kadar çok ise oradaki değer artışı da doğru orantılı olarak artmaktadır. Kentsel yenileme sonrası orta-üst gelir grubuna hitap eden proje yapılması beklentisi de arazi değerini etkilemektedir. Kentsel yenileme alanlarında artırılan sosyal ve teknik altyapı alanları da kentsel arsa değerini etkileyen nedenlerdendir. Türkiye'deki kentlerin temel sorunlarından biri yerli sosyal ve teknik altyapı alanına sahip olmamasıdır. Kentsel yenileme uygulamaları ile öncelikle bu sorunun da giderilmesi hedeflenmektedir. Kentsel yenileme uygulamaları sonrasında, sosyal ve teknik altyapı alanlarının arttığı, yapıların yenilenecek depreme daha dayanıklı hale geldiği, kentin merkezinde konumlanan yenileme alanlarının yakın çevresinde arazi değer artışı yaşanmaktadır.

Türkiye’de kentsel arsadaki artan değer artışının kamuya kazanımının sağlanabildiği araçlar vardır. Ancak, kentsel yenileme alanlarındaki değer artışı ile ilgili geliştirilmiş bir politika bulunmamaktadır. 6306 sayılı kanun alanların ilan edilmesinden, yıkılmasına ve yeniden yapımına dair bilgiler içermektedir. Ancak, değer artışının kamuya kazanımı ile ilgili bir hüküm içermemektedir.

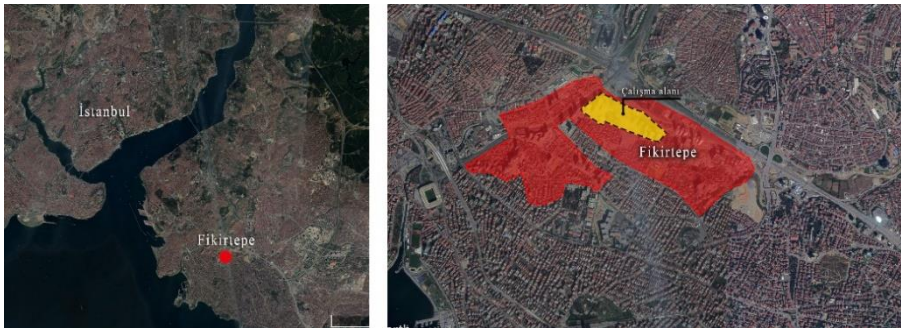
Türkiye’deki kentsel arsada artan değerinin kamuya kazanım araçları şu şekilde özetlenebilir: (1) arazi ve arsa düzenlemesi (18. Madde), (2) imar hakları transferi, (3) gönüllü (terk) yöntem (16. Madde), (4) plan notları, (5) planlama anlaşmaları, (6) Değer artış vergisi (193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 80. Maddesi), (7) Değer Artış Payı (3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-1 Maddesi). (1) Arazi Düzenlenmesi, yeni gelişmekte olan bölgeleri teşvik etmek ve hali hazırda yapılaşmış kentsel bölgelerin yeniden yapılandırılmasını teşvik etmek için kullanılan bir tekniktir (Turk ve Korthals Altes, 2010). Ayrıca, arazi çeşitli amaçlara uygun kentsel parsellere dönüştürmektedir. (2) Koruma altındaki veya tamamen boşaltılması gereken alanlardaki mülklerle ilgili hakların devri, imar aşamasında yerel arazi kullanım planı ile sınırlandırılmaktadır. İmar Kanunda (3194) yer almayan imar haklarının transferi sınırlı alanlarda uygulanmakta ve özel yasalarla belirlenmektedir. Ancak, bu yasalar arasında koordinasyon sağlanamamıştır (Özbilen ve Gülersoy, 2016). Bu nedenle, bu araç etkili bir şekilde kullanılamamaktadır. (3) Gönüllü yöntem, mülk sahiplerinin arazilerini kadastral parselden kentsel parsel olarak dönüştürmeleri anlamına gelmektedir; bu yöntem, Türkiye’de arazi üretimi için önemli bir araç olmuştur. Bu yöntem, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerinde ortaya konulmuştur ve belediyeler arazi ve arsa düzenlemesi veya kamulaştırma uygulayamadıklarında yaygın olarak bu yöntemi kullanmaktadır (Turk, 2018). (4) Plan notları, imar planlarına göre hazırlanmaktadır. Yasal süreçler açısından, plan notları ayrıntılı olarak bilgi verip, planların üzerindeki açıklanamayan sorunları açıklığa kavuşturmaktadır. Ancak zamanla kapsamı uygulamada genişlemektedir. Plan notları, karma ve isteğe bağlı arazi kullanım fonksiyonları veya bir ön proje ile geliştirme gibi farklılıkları mümkün kılmaktadır. Ek olarak, sosyal ve teknik altyapı ile ilgili düzenlemeleri de kapsamaktadır (Turk, 2018). (5) Planlama anlaşmaları, arsa geliştirme sürecinde söz konusu projedeki yapılaşma koşullarını tanımlamaktadır. Planlama yükümlülükleri, mülk sahiplerinin ve yüklenicilerin, arazilerinin ekonomik değerini artıran arazi kullanım düzenlemelerine ilişkin kararlar karşılığında sosyal ve teknik altyapıya katkılarını belirtmektedir (Turk, 2018). 2000’li yıllardan bu yana, planlama yükümlülükleri,

Türkiye'de büyük ölçekli projelerden kaynaklanan hukuki sorunları çözmek ve aynı alanda veya yakın bir alanda altyapı alanlarının sağlanmasını teşvik etmek için kullanılmıştır. Ancak, Türk kamu hukukunda bu anlaşmalar için herhangi bir yasal çerçeve bulunmamaktadır (Turk ve Gumru, 2019). (6) 193 No'lu Gelir Vergisi Kanununun 80. Maddesi, kazanılmamış artışın vergilendirilmesini tanımlamakta ve mülklerin satışından elde edilen kazancı ifade etmektedir. Satın alma tarihinden itibaren beş yıl içinde değer kazancı olarak vergilendirilebilmektedir (Ökmen ve Yurtsever, 2010). (7) 14 Şubat 2020 tarihinde İmar Kanunu'na eklenen madde ile ada bazında yapılan imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak yerel ve merkezi yönetim tarafından alınmaktadır. Bu araçların kentsel yenileme alanlarında kullanımı son derece sınırlıdır. Hatta kentsel yenileme ile ilgili en önemli ve en çok kullanılan yasal dayanak olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda Değer Artışı Payının alınmayacağına dair hüküm bulunmaktadır. Kentsel yenileme alanlarında artan değer kamuya kazanımı için bir politika oluşturulmamıştır. Bunun yerine, plan notlarıyla yürütülen bir uygulama mevcuttur. Ancak bu durum, değer kazanımının sağlanması açısından yeterli değildir.

## Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanı

### *Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanının Özellikleri*

Fikirtepe İstanbul, Anadolu Yakası'nda Kadıköy ilçesi sınırları içinde yer almaktadır. Önemli bir ana ulaşım aksı olan D-100 (E-5) Devlet Karayolu, stratejik bir konuma sahip olan alanın kuzeyinden geçmektedir (Şekil-1).

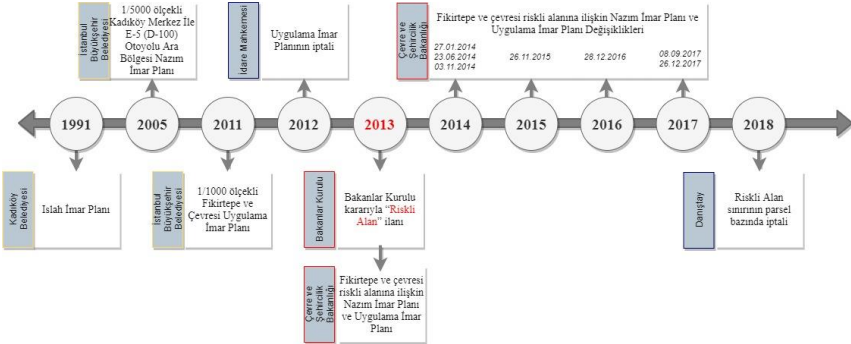


Şekil 1. Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanının Konumu

1950'lerin sonlarından itibaren Anadolu'dan gelen yoğun göç ile kurulan bölge, Anadolu Yakası'nın ilk gecekondu alanı olarak ortaya çıkmıştır. 1984

yılında çıkarılan 2981 sayılı kanun kapsamında Fikirtepe’deki gecekondular yasallaştırılmış, gecekondu sahipleri hisseli tapu sahibi olmuştur. 1991’de yapılan İslah İmar Planı ile bireysel tapular dağıtılmıştır. Zemin katlarda yer alan oto tamir atölyeleri ve diğer küçük sanayi alanlarıyla birlikte plansız ve düzensiz bir konut alanı olarak gelişmiştir (Gökşin, 2009, s.199). Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanı, 131 hektar bir alan olup, kentsel yenileme öncesi alanda toplam nüfus 47.655 kişidir. Alanda, kentsel yenileme uygulamasından önce ortalama büyüklüğü 189 m<sup>2</sup> olan 4794 adet parsel, ortalama bina kat yüksekliği 2,4 olan 5.282 adet bina bulunmaktadır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2013).

Fikirtepe bölgesinde ilk planlama çalışmaları 1991 yılında ıslah imar planları ile başlamıştır (Şekil-2). Fikirtepe 2005 yılında onaylanan nazım imar planında, alanın fiziksel ve sosyal ortamını ve yaşam koşullarını iyileştirmek amacıyla “Özel Proje Alanı” olarak belirlenmiştir (İBB, 2005). Fikirtepe’nin uygulama imar planı 2011 yılında yürürlüğe girmiştir. Ancak, bu plan mahkemeler tarafından düzenleyici planlama ilkelerine, üst ölçekli planlara ve 3194 sayılı İmar Kanununa aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edilmiştir. İptalin ardından, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna istinaden, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen 131 hektarı kapsayan alan, 09.05.2013 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile riskli alan olarak ilan edilmiştir.



Şekil 2. Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanının Planlama Süreci  
(Yazarlar tarafından üretilmiştir)

6306 sayılı kanuna istinaden riskli alanlarda plan hazırlama yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na verilmektedir. Bu kapsamda, 2013 yılında yeni

imar planları onaylanmıştır. Planlama sürecinde, aktörler, yasal düzenlemeler yerine plan notlarına daha fazla dayanan bir yaklaşım benimsemiştir. Yukarıda Şekil-2’de görüldüğü gibi Fikirtepe’de 2013 yılında yapılan plan üç yılda yedi defa değiştirilmiştir, süreç içerisinde farklı zamanlarda plan notlarına da ilaveler yapılmıştır. Plan bazlı sistemlerde, geleceğin belirsizliği, belli kuralları koyarak planlanması amaçlanmaktadır (Booth, 1996, s.10). İmar planları da bu kuralları belirlemenin önemli bir aracı olmaktadır. İmar planlarının nüfus projeksiyonuna göre en başta konut, ticaret, okul, hastane, park alanı gibi fonksiyonları belirlemesi gerekmektedir. Fikirtepe’de yapılan imar planlarında bu kararlar belirlenmeyerek, plan notlarında açıklanmaktadır (Gürsoy, 2015, s.108). Bu noktada iki plan notu ön plana çıkmaktadır. Birincisi, ada bazında mülk sahiplerinin anlaşması durumunda yapılaşma hakkının %100 artacağı hükmüdür. Bu plan ile öncelikle parsellerin tevhit edilerek büyük parsellerde yapılaşmanın gerçekleşmesi amaçlanmaktadır. Bunu teşvik etmek için, plan notlarında parsellerin tevhit edilmesi durumunda yapılaşma hakkının 100% artacağı hükmü ile alanda var olan 4794 adet parselden 61 adet parsel oluşturulmuştur. İkincisi ise sosyal ve teknik altyapı alanlarının ruhsat projesi aşamasında, İBB’nin hazırlamış olduğu ‘anahtar pafta’ doğrultusunda belirleneceği hükmüdür. Ancak ülkenin planlama mevzuatında tanımlanan bir anahtar pafta bulunmamaktadır. Anahtar paftayı yasal kılan sadece plan notlarıdır. Fikirtepe İmar Planlarında anahtar paftayı tanımlayan iki plan notu bulunmaktadır; (1) *“Bu plan; plan paftaları, plan notları, plan açıklama raporu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları doğrultusunda Riskli Alan sınırının tamamında, bu plan notu değişikliğinden önce İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan donatı alanlarının dağılımına ilişkin anahtar pafta ile bir bütündür.”*, (2) *“Donatı alanlarının fonksiyonları ve ada içerisindeki yerleri İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce uygun görülecek/onaylanacak donatı alanlarının dağılımını gösteren anahtar paftaya göre kentsel tasarım veya ruhsat projesinde belirlenecektir...”*. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 2014 yılında onaylanan Anahtar pafta Şekil-4’de görülmektedir. Fikirtepe imar planlarında, sosyal ve teknik altyapı alanları proje aşamasında belirlenmiş ve belirlendikçe plana eklenmiştir.



Şekil-4. Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanına ait Anahtar Pafta  
(Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2013)

Son olarak ise Fikirtepe’nin riskli alan ilan edilmesi, bu karar ilan edildiği tarihten beri tartışılmaktadır. Danıştay 14. Dairesi riskli alan kararına karşı parsel ölçeğinde açılan davada Temmuz 2018 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı almıştır. Kararda, 5931 bina, 1424 ticari birim, 529 adet küçük sanayi birimi, 2 adet okul bulunan alanın bilimsel veriler içeren herhangi bir teknik inceleme olmadan riskli alan ilan edildiği belirtilmektedir. Fikirtepe riskli alanında 5931 binadan sadece 165 adet binanın riskli yapı tespiti yapılmıştır (İstanbul 2. İdare Mahkemesi K:2018/133 sayılı kararı; Fikirtepe Riskli Alan Teknik Raporu, 2013).

Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanında imar planı kararlarına göre 61 yapı adası bulunmaktadır. Fikirtepe’de faaliyet gösteren Fikentler Derneği yılda iki kere Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanındaki inşaatlar hakkında rapor yayınlamaktadır. 2019 yılının Nisan ayında yayınlanan rapora göre 61 parselden, (1) 16 tanesinde proje tamamlanmış ve yaşam başlamıştır, (2) 7 tanesinde inşaat devam etmekte, (3) 10 tanesinde inşaatlar durmakta, (4) 8 tanesinde anlaşma sağlanmış ama henüz yıkım gerçekleşmemiştir, (5) 20 tanesinde ise henüz anlaşma aşaması tamamlanamamıştır (Fikentler, 2019).

#### ***Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanında Arazi Değer Artışı Kazanımı***

Çalışma alanı olarak, söz konusu 61 parselden, kentsel yenileme alanının 10%unu kapsayan 8 parsel (13,6 ha) belirlenmiştir. Bu parseller, kentsel yenileme uygulamasının ilk başladığı alanda olup, anlaşmalar tamamlanmış, yıkım gerçekleşmiştir. İnşaatlar ise altı tanesinde tamamlanmış, bir tanesinde



devam etmekte, projelerden biri durdurulmuş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından tamamlanması beklenmektedir.

6306 sayılı kanun uyarınca yapılan kentsel yenileme uygulamaları sekiz aşamadan oluşmaktadır (Şekil-5). Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanında da aynı aşamalar izlenmiştir.



Şekil 5. 6306 sayılı kanuna göre kentsel yenileme aşamaları  
(Yazarlar tarafından üretilmiştir)

Türkiye’de kentsel yenileme sürecinde birinci aşamadan başlayarak sekizinci aşamaya kadar artan bir arazi değeri söz konusudur. Bu artan değer kamuya kazanımı ise kentsel arsaların düzenlenip kesintilerin yapıldığı beşinci aşamada gerçekleşmektedir. Kentsel yenileme alanlarında artırılması planlanan sosyal ve teknik altyapı alanlarının elde edilmesinde kamulaştırma yöntemi tercih edilmemektedir.

Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanında, uygulamaya yönelik birçok konu gibi değer artışının kamuya kazanımı da plan notları ile belirlenmiştir. Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanında, alandaki inşaat artışına karşılık plan notlarıyla mülk sahiplerinin arazilerinden kesinti yapılmaktadır. Bu sayede, alanda kentsel arsada artan değer artışının kamuya kazanımı sağlanmaktadır. Ayrıca, kamu, altyapının maliyetini de üstlenmemekte, altyapı katılım payları ile maliyet karşılanmaktadır. Bu payların da detayları plan notları ile açıklanmaktadır. Kentsel arsadaki artan değer artışının kamuya kazanımını sağlayan iki plan notu bulunmaktadır.

Birincisi, altyapı katılım payı ile tüm yol ve altyapı maliyetlerinin mülkiyet sahipleri veya yüklenici tarafından karşılanacağı hükmüdür. Fikirtepe İmar Planı Plan notlarınının 44. Maddesinde aşağıdaki ifade yer almaktadır:

“Tüm yol ve altyapı bedelleri mülkiyet sahipleri veya yatırımcı/müteahhit firma tarafından karşılanacaktır. Bu alt yapı masrafları harcamalara katılma payı İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce kat irtifakı projesi onaylanırken 1. tak-sidinin başlaması kaydıyla 6 eşit taksitle ve 2 yıl içerisinde ödenmesinin tamamlan-ması koşulu ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından tahsil edilecek-tir. Altyapı katılım bedelinin ödenmesi tamamlanmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.” Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanı sürecinde, yerel yönetimin bir aktörü olarak IBB sadece bu aşamada, altyapı katılım payını alması ile yer almaktadır. Çalışma alanında yapılan hesaplamalarda, bu altyapı katılım be-delinin 2014 yılında ruhsat aşamasında ödendiği kabul edilmiştir. Altyapı ka-tılım payı birim maliyeti İBB Altyapı Müdürlüğü tarafından belirlenmiştir. Çalışma alanında yapılan hesaplamalarda, altyapı katılım bedeli, birim mali-yet ile emsale esas brüt parsel alanının çarpılmasıyla belirlenmiştir.

İkinci olarak ise sosyal ve teknik altyapı için arazi kesintileri hükmü ile kamuya kazanım sağlanması amaçlanmaktadır. Buna göre, Fikirtepe İmar Planı Plan notlarının 29. Maddesinde aşağıdaki ifade yer almaktadır:

“Plan sınırları içinde, bölgede yer alacak olan nüfusun ihtiyacını karşılamak üzere, Konut, Ticaret+Konut ve Ticaret alanı olarak belirlenen yapı adalarında net parsel alanları toplamının %25’i kadar donatı alanı ayrılacaktır. Ayrıca; bu planın onay tarihinden önceki imar planlarında yol alanı olarak ayrılıp, bu plan ile ada içeri-sinde kalıp da, yapılaşmaya konu edilen yollar var ise kapanan bu yollar toplamı kadar alan ilave donatı alanı olarak ayrılacaktır.”



Şekil-6. Sosyal ve teknik altyapı alanlarının plandaki durumu (26.12.2017 onanlı imar plan değişikliğindeki çalışma alanı yazarlar tarafından renklendirilmiştir).

Ada bazında anlaşma sonucunda yapılaşma hakkının %100 arttırılması plan notuna istinaden, önce anlaşma yapan adada parsellerin tevhidini yapmakta, sonrasında alanın %25’i donatı alanı için ayrılmakta ve yola terkleri

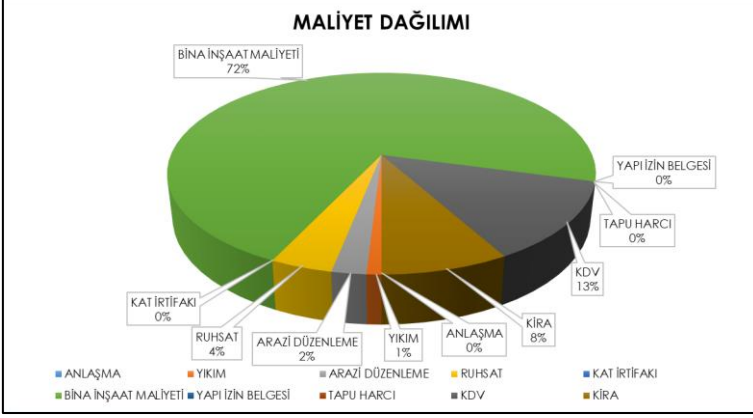
yapılmaktadır. Donatı alanları, anahtar pafta doğrultusunda, inşaat ruhsatı sürecinde yüklenici ve Bakanlık arasındaki müzakerelerle belirlenmiştir. Çalışma alanında, yükleniciler inşaat ruhsatı aşamasını tamamladıktan sonra donatı alanları 26.12.2017 onanlı imar plan değişikliği ile imar planlarına eklenmiştir (Şekil-6). Ancak Fikirtepe'de ruhsat aşamasına gelmeyen yapı adalarında, anahtar paftada belirtilmiş olsa da halen donatı alanları ve türleri imar planına aktarılarak kesinlik kazanmamıştır.

Sosyal ve teknik altyapı alanları için yapılan arazi kesintisi ile kamuya sağlanan değer kazanımının hesaplanmasında söz konusu alanların kamulaştırma maliyeti hesaplanmıştır.

### *Artan Değer Artışı Kazanımının Aktörler Arasında Dağılımı*

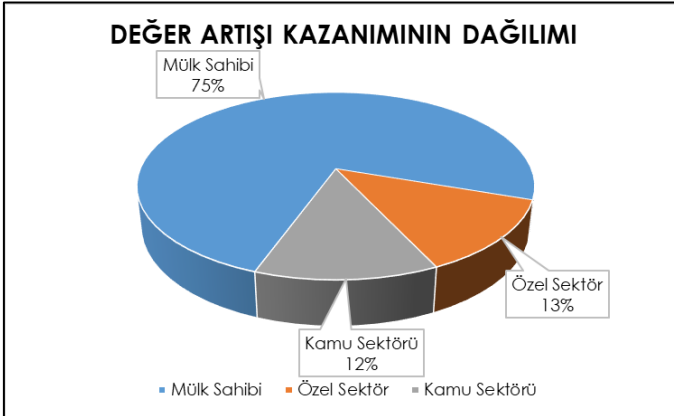
Çalışma alanında yapılan araştırmalar sonucunda tüm maliyetlerin yüklenici firma tarafından sağlandığı tespit edilmiştir. Buna göre, yüklenici firma tarafından, “donatı alanının arazi kesintisi”, “Altyapı Katılım Bedeli, Katma Değer Vergisi”, “yıkım maliyeti”, “inşaat maliyeti”, “Yapı Denetim maliyeti” ve “kira maliyetinin” karşılandığı görülmektedir. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere en yüksek maliyeti %72 ile inşaat maliyeti oluşturmaktadır. Bunun en temel nedeni yapılan yeni binaların üst gelir grubuna hitaben yapılmış olmasıdır. İkinci aşamada ise %13 oranla KDV gelmektedir. KDV oranları, 3065 sayılı KDV Kanununun 28. maddesinin Bakanlar Kuruluna verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile belirlenmektedir. Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında uygulama yapılmış olması halinde, söz konusu yapıların yıkılması sonrasında arsa sahipleri ile yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca inşa edilecek bağımsız bölümlerden net alanı 150 m<sup>2</sup> ye kadar olan konutların arsa sahibine veya üçüncü şahıslara tesliminde %1 oranında KDV uygulanmaktadır. Ticari alanların, arsa sahibine veya üçüncü şahıslara tesliminde ise %18 oranında KDV uygulanmaktadır. Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanında yine plan notlarına istinaden bodrum katları ticari amaçla kullanılabilir. 6306 sayılı kanuna tabi alanlarda, konut teslimlerinde KDV indirimi (%1) sağlanmış olsa da ticari alanlarda KDV %18 olarak devam etmektedir. Bu nedenle, KDV en yüksek ikinci maliyet olmaktadır. Ruhsat aşamasında ödenen, plan notlarında hükmü bulunan Altyapı Katılım Bedelinin maliyeti ruhsat aşamasında ödenen tüm harçların %89'unu oluşturmaktadır. Bu orandan da anlaşılmaktadır ki 6306 sayılı kanun ile bir taraftan harçlara muafiyet sağlanırken diğer taraftan da eklenen yeni bedeller ile gelir sağlanmaya devam edilmektedir. Mülk sahibinin bu süreçte herhangi bir maliyeti bulunmamaktadır. Yapılan

inşaatın tamamlanması sonucunda arsa sahibi %45 oranında kendine ait payı almaktadır. Kentsel Yenileme Projesi süresince yapılan tüm maliyetler aşağıdaki grafikte gösterilmektedir (Şekil-7).



Şekil 7. Maliyet Dağılımı

Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanında, büyük ölçekli projeler yürütülmektedir. Buna rağmen çalışma kapsamında yapılan analizler kentsel yenileme projesinin en az kazananının kamu olduğunu göstermektedir (% 12). Öte yandan, tüm maliyetlerin yüklenici tarafından karşılanmasından dolayı, her ne kadar sağlanan teşvikler olsa da yüklenicinin kazanımı % 13 olarak kalmaktadır. Mülk sahibinin ise tüm bu süreçte her hangi bir maliyeti bulunmamaktadır. Kentsel yenileme projesi sonucunda, mülk sahiplerinin aldığı paylar toplam değer % 75'ini oluşturmaktadır (Şekil-8).



Şekil -8. Değer Artışı Kazanımının Dağılımı

## Tartışma ve Sonuç

Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanındaki ilk planlama çalışmaları ıslah imar planlarıyla başlayıp, daha sonra, 2005 yılında Özel Proje Alanı ve 2013 yılında Riskli Alan ilan edilmesi ile devam etmiştir. Bu süreçten açıkça anlaşılacağı üzere, son on beş yıldır alanda düzenleyici planlama sisteminden uzak bir yaklaşım geliştirilmiştir. Planlama sürecinde, yasal düzenlemeler yerine plan notlarına bağlı olarak bir yaklaşım benimsenmiştir. Plan notu, plan ile bütünlük olan ve planın ayrıntılarını içeren yazılı açıklamalardır. Plan bazlı düzenleyici planlama sistemi için temel olan fonksiyonların ve yoğunlukların belirlenmesi, Fikirtepe için yapılan imar planları için uygulanmamıştır. Tüm bu kararlar plan notlarında açıklanmıştır. Kentsel arsada artan değer kazanımının sağlanması da plan notlarında belirlenen iki hüküm ile gerçekleşmiştir. Böylece Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanında altyapı katılım payı ile sosyal ve teknik altyapı alanları için arazi kesintisi hükümleri ile artan değer kamuya kazanımı hedeflenmektedir.

Türkiye'de çeşitli kentsel arsadaki değer artışı kazanımı araçları bulunmaktadır. Bununla birlikte, kentsel yenileme alanlarında değer artışlarıyla bağlantılı olarak gelişen bir politika bulunmamaktadır. Bunun yerine, kamuya değer kazanımı plan notları ile sağlanmaktadır. Bir taraftan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile devlet kendi kazanımından vazgeçerek özel sektöre bir seri muafiyet getirip kentsel yenileme projelerine teşvik etmeye çalışırken, diğer taraftan plan notları ile ilave ücretler ve katkılar getirmektedir. Devlet, yüklenicileri kentsel yenilemeye yatırım yapmaya teşvik etmek için kentsel yenilemedeki artan değeri özel sektöre bırakmış gibi anlaşılma ile birlikte, bu çalışma bize göstermektedir ki, çoğunlukla özel sektörden daha çok mülk sahipleri tarafından değer artışı kazanımı sağlanmaktadır.

Fikirtepe Kentsel Yenileme Alanından çıkarılması gereken önemli dersler bulunmaktadır. Kentsel yenileme projesine hem mülk sahiplerini hem de yüklenicileri teşvik etmek amacıyla, plan notlarıyla daha yoğun yapılaşma hakları verilmiştir. Ancak bu durum, daha fazla maliyet ve daha uzun bir süreç anlamına gelmektedir. Üstelik sürecin yasalar çerçevesinde değil, plan notlarıyla gerçekleşmesi ciddi bir belirsizliğe yol açmaktadır. Yüklenici, projenin başlangıcında mevcut olmayan ancak süreç sırasında ortaya çıkan ilave maliyetlerle karşı karşıya kalmaktadır.

6306 sayılı Kanununun en temel özelliklerinden biri, ücret, harç ve vergi muafiyettir. Muafiyetlerin varlığı, yüklenicileri alanda kentsel yenileme yapmak

üzere teşvik edici olsa olsa da, plan notlarında, proje boyunca belirsiz maliyetlere yol açabilecek ek ücretler tanımlanabilmektedir. Buna en temel örnek mevzuatta tanımlananlara ek olarak Fikirtepe İmar Planında tanımlanan Altyapı Katılım Bedeli olmaktadır.

Kentsel arsada artan değerinin kamuya kazanımını bir politika kapsamında yürütmek, günümüz kentlerinin ekonomisi ve özellikle kentsel yenileme projelerinin sürdürülebilirliğini sağlamak için önem arz etmektedir. Keza, 10. Kalkınma Planı (2014-2018) bu kavramla bağlantılı hedefler belirlemiştir. Hedef 949, yerel mekânsal planlardan ve revizyonlardan objektif değerlendirme ilkelerine uygun olarak ortaya çıkan değer artışlarını tespit etmeyi ve temelde temel sosyal altyapı ve ortak kullanım alanları oluşturmak amacıyla halkın bu artışlardan daha fazla faydalanmasını sağlamayı amaçlamaktadır. Ancak, 10. Kalkınma Planı, bu tür finansal kaynakların kamu için değer artışlarıyla nasıl elde edileceğini açıklamamakta, 11. Kalkınma Planında da bu konuya değinilmemektedir. Tüm bu nedenlerle, Türkiye'nin her şeyden önce, kısa ve uzun vadeli önerilerde bulunabileceği bir yol haritası hazırlaması gerekmektedir.



## Extended Abstract

# **An Examination of the Use of Plan Notes in Land Value Capture in Urban Renewal Projects in Turkey: The Case of Fikirtepe**

\*

Sezen Tarakçı

ORCID: 0000-0001-8595-867X

Şevkiye Şence Türk

ORCID: 0000-0002-7990-4138

In this study, the use of plan notes as a land value capture tool on urban renewal projects in Turkey is examined, focusing on the Fikirtepe Urban Renewal Area. There are some reasons for choosing Fikirtepe Urban Renewal Area as a sample area. First, Fikirtepe is one of Istanbul's first slum areas, and has a high capacity to gain value, especially since it has a legal status from the slum area. Secondly, the gain in value is provided by the plan notes. Thirdly, the Fikirtepe Urban Renewal Area is a large-scale project covering 131 hectares, and although the urban renewal has not been completed, the projects covering 10% of the area designated as the study area have been completed at a rate that can calculate the value increase gain.

This study examines the land value capture capacity in the Fikirtepe urban renewal process, the distribution of this value among actors, the plan notes currently in use as the value capture instruments, and the value capture capacity of the public.

In order to calculate the distribution of value capture among the actors, all the actors in the process were determined. The developer and the Ministry of the Environment and Urbanization (central government) are the main actors in the process. The Ministry is the primary decision maker, and the developer bears all costs. The landowner is involved in the process of signing an agreement with the developer and is not included until the new building is given to him/her. The Kadıköy Municipality, the Istanbul Metropolitan Municipality (IMM), and the Ministry of Finance are actors only by virtue of the fees, duties, and taxes they collect. Non-governmental organizations and associations have not been included in the study's calculations as actors, for they receive no share

in the value increase here. The data for the study were collected from bilateral negotiations conducted with the construction companies, the Ministry of Environment and Urbanization, the Ministry of Finance, the Istanbul Metropolitan Municipality and the Kadıköy Municipality; unit costs were obtained from the regulations and from measurements in the plan.

As a result of these expanded development rights and subsequent infrastructure investment decisions, real estate values in the urban renewal area increase (Van der Krabben and Jacobs, 2013). This increase is not the result of landowners’ efforts, but rather of the acts of the public, which in turn justifies the redistribution of the increased value in such areas to the public (Ingram and Hong, 2012; Smolka, 2013). The concept of public value capture is based on the acceptance that land values that rise without landowners’ efforts cannot belong to landowners and that a large part or the whole of such value increases should therefore be used for the public good (Alterman, 2013, 2012; Munoz Gielen, 2010; Smolka, 2013). Residual value resulting from urban renewal is closely related to the last two factors. In urban renewal projects, government bodies may oversee plan changes to floor area ratio, land use, the layout of public infrastructure and services, etc. (Hu et al., 2019).

A land use plan for Fikirtepe was adopted in 2005. Under this plan, the Fikirtepe district was designated a ‘Special Project Area’ for the purpose of improving its physical and social environment and living conditions by Istanbul Metropolitan Municipality (IMM, 2005). The detailed local plan of Fikirtepe came into force in 2011. However, this plan was cancelled by the courts. After cancellation, the Ministry of the Environment and Urbanization announced the neighbourhood as ‘a risky area’ in 2013. The Ministry’s subsequent detailed local plan for the risky area in Fikirtepe was approved in 2013. In the planning process actors adopted an approach that depended more on the plan notes than on legal regulations.

In the Fikirtepe Urban Renewal Project, plan notes were used to ensure public land value capture. There are two primary plan notes that ensure the public land value capture. The first plan note is the Infrastructure Participation Fee and the second is Land Contribution. In the plan notes, it is stated that all road and infrastructure costs shall be borne by the landowners or the developer. In the Fikirtepe urban renewal area, land contributions were made for social and technical infrastructure in accordance with the notes. The plan notes state that in the areas designated as residential, trade and trade-residential areas, a public service area shall be marked off of up to 25% of the total net parcel area.



According to the results of the analysis, it is clear that landowners earned the most in the area following the sale of the constructed projects, reaping 75% of the total value. At the same time, they bore no costs during the process; only the land contribution was obtained from the owner. However, the total construction area was calculated before land contribution had been made. For this reason, land contribution did not alter the number of housing units acquired by landowners. This, in turn, gave rise to the landowners earning the largest share. The developer bore all of the costs during the process while earning 13% of the total value. An examination of the distribution ratios showed that the lowest value capture was achieved by the public, with a share of 12%.

There are important lessons to be extracted from the Fikirtepe urban renewal area. During the contract phase, both developers and landowners demanded more development rights, which is also allowed by the items in the plan notes. However, a large construction area means greater costs and a longer process. Moreover, the fact that the process takes place not under the law, but through plan notes, gives rise to considerable uncertainty. One of the most basic features of Law No. 6306 is the exemption from charges, fees, and taxes. At first, this is encouraging for a developer. However, additional fees can be defined in the plan notes, which can lead to uncertain costs over the course of the project. The developer faces extra costs that do not exist at the project's onset but arise during the process. The fact that the process flows only depending on the contract between the developer and the landowner also leads to its dependence on the landowner. Additionally, a large number of landowners in an area extends the contract procedures. As the contract procedures are prolonged, both the developer and the landowners who make agreements and leave their house face difficulties. Some companies have gone bankrupt due to the delay in the process.

The value capture practice in Fikirtepe was performed by depending solely on plan notes without adopting a holistic value capture policy. In the plan notes, the public value capture tools were identified as infrastructure participation fees and land contributions. Moreover, the findings of the study illustrate that public value captured only by means of plan notes is not sufficient and leads to uncertainties in the process. These uncertainties translate into increased economic risks in the project.

## Kaynakça/References

- Alterman, R. (2012). Land-use regulations and property values the “Windfalls Capture” idea revisited. K. D.-J. Nancy Brooks içinde, *The Oxford Handbook of Urban Economics and Planning* içinde (s. 755-786). Oxford: Oxford University Press.
- BIB, Kentleşme Şurası. (2009). *Kentleşme Şurası* (Cilt 1). Ankara: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı.
- Booth, P. (1996). *Controlling development certainty and discretion in Europe, the USA and Hong Kong*. London : Taylor ve Francis.
- Chan, , E., Lee, G. (2008). Critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects,. *Social Indicators Researc*, 85(2), 243-256.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2013). *Fikirtepe riskli imar planı raporu*.
- Demir, A. M. (2009). *İmar planı değişikliklerinin değerlendirilmesi Zeytinburnu örneği*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Ergen, C. (2009). *İmar Planları*. Ankara: Seçkin Yayın Evi.
- Ersoy, M. (2000). İmar planlarının kademelenmesi ve farklı ölçeklerdeki planlar arasındaki ilişki. M. Ersoy, Ç. Keskinok *Mekan Planlama ve Yargı Denetimi*. İçinde Ankara: Yargı Yayınevi.
- Fikentder. (2019). *Fikirtepe son durum raporu*. İstanbul: Fikentder Derneği.
- Genç, F. (2014). Gecekonduyla mücadeleden kentsel dönüşüme Türkiye’de kentleşme politikaları. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1(1), 15-30.
- Gökşin, Z. A. (2009). *Sürdürülebilir mahalle yenileşmesinde toplum tabanlı model: Kadıköy-Fikirtepe için bir model önerisi*. İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Grover, R. (March 19-23, 2018). Evaluating value capture instruments. *2018 World Bank Conference on Land and Property*. Washington DC: The World Bank.
- Gürsoy, N. (2015). *Stratejik planlama yaklaşımının düzenleyici plan sistemine entegre edilmesi: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm alanındaki planlama çalışmaları*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Havel, M. B. (2017). How the distribution of rights and liabilities in relation to betterment and compensation links with planning and the nature of property rights: Reflections on the Polish experience. *Land Use Policy*, 67, 508-516. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.06.032>
- Hu, Y., Lu, B., ve Wu, J. (2019). Value capture in industrial land renewal under the public leasehold system: A policy comparison in China. *Land Use Policy*, 84, 59-69. doi:<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.02.038>
- Hui, E. C.-M., Ho, V. S.-M., Ho, D. K.-H. (2004). Land value capture mechanisms in Hong Kong and Singapore A comparative analysis. *Journal of Property Investment*, 22(1), 76-100. doi:10.1108/14635780410525153
- Ingram, G. K., ve Hong, Y.-H. (2012). Land value capture: types and outcomes. G. K. Ingram, ve Y.-H. Hong içinde, *Value Capture and Land Policy* (s. 3-19). New Hampshire: Lincoln Institute of Land Policy.

- İstanbul 2. İdare Mahkemesi . (2013). *K:2018/133 sayılı karar eki Fikirtepe Riskli Alan Raporu*. İstanbul.
- Kalabalık, H. (2012). *İmar hukuku dersleri*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Kanlı, İ. (2003). *Türkiye’de Üst Düzey Planlama Sistemi ve Afet Yönetimine Afet Yönetimi Kapsamında Bakış*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Keleş, R. (2012). *Kentleşme Politikaları* (12 b.). Ankara: İmge Kitapevi.
- Kuyucu, T. (2018). Türkiye’de kentsel dönüşümün dönüşümü: hukuki ve kurumsal çatışmalar üzerinden bir açıklama denemesi. *İdealkent*, 24(9), 364-386.
- Kütük İnce, E. (2006). *Kentsel dönüşümde yeni politika, yasa ve eğilimlerin değerlendirilmesi “Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi*. Ankara: Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Munoz Gielen, D. (2010). *Capturing value increase in urban redevelopment* . Leiden : Sidestone Press.
- Munoz Gielen, D. (2016). An international comparison on public value capture instruments, and how they work within public and private urban land policies. *ICUP2016 - International Conference on Urban Planning*, içinde (s. 51-68). Nis, Serbia.
- Munoz Gielen, D., ve Tasan-Kok, T. (2010). Flexibility in planning and the consequences for public-value capturing in UK, Spain and the Netherlands. *European Planning Studies*, 18(7), 1097-1131.
- Ocakçı, M., Turk, S. S., ve Terzi, F. (2017). *Kentsel dönüşüm uygulamalarında planlama ilke ve kriterleri*. İstanbul: Birsen Yayınları.
- Ökmen, M., ve Yurtsever, H. (2010). Kentsel planlama sürecinde oluşan kamusal rantın vergilendirilmesi. *Maliye Dergisi*, 2(158), 58-74.
- Özbilen, N., ve Gülersoy, N. Z. (2016). Kentsel gelişim ve dönüşüm planlanması sürecinde gayrimenkul mülkiyet haklarının değerlendirilmesi: imar hakları transferi plan uygulama aracı. *Planlama*, 26(3), 172-180. doi:10.14744/planlama.2016.22932
- Özden, P. P. (2013). Üst ölçekli planlamadan projeci yaklaşıma planlamanın değişen yüzü. K. Eyüpçiller, ve Z. Eres içinde, *Mimari ve Kentsel Koruma / Prof. Dr. Nur Akın’a Armağan* içinde (s. 435-455). İstanbul: YEM Yayın.
- Özkan, H. A. (2012). *Planlama sistemlerinde esneklik kavramı: Türkiye üzerine bir analiz*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Ozkan, H., ve Turk, Ş. (2016). Emergence, formation and outcomes of flexibility in Turkish planning practice. *IDPR*, 38, 25-54.
- Rivolin, U. J. (2008). Conforming and performing planning systems in Europe: An unbearable cohabitation. *Planning, Practice ve Research*, 23(2), 167-186.
- Smolka, M. O. (2013). *Implementing value capture in Latin America policies and tools for urban development*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Tarakçı, S., ve Türk, Ş. Ş. (2017). Flexibility in urban renewal practices: The case of Turkey. *AESOP Annual Congress’17 Lisbon - Spaces of Dialogue for Places of Dignity: Fostering the European Dimension of Planning*. Lisbon.

- Tekeli, İ. (2009). *Kentsel arsa, altyapı ve kentsel hizmetler*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Turk, S. S. (2018). *Comparison of the impacts of non-negotiable and negotiable developer obligations in Turkey* (Cilt 75). Habitat International.
- Turk, S. S., ve Demircioğlu, E. (2015). Use of market-led measures for land assembly in Turkey. *Habitat International*, 40, 201-210.
- Turk, S. S., ve Gumru, B. (2019). Use of negotiable developer obligations (NDOs) in urban planning and land development systems in Turkey. D. Munoz Gielen , ve E. Van der Krabben içinde, *Public Infrastructure, Private Finance Developer Obligations and Responsibilities*. (s. 143-151).
- Turk, S. S., ve Korthals Altes, W. K. (2010). Institutional capacities in the land development for housing on Greenfield sites in Istanbul. *Habitat International*, 34, 183-195.
- Türk, Ş. Ş., ve Ünal, Y. (2003). Arazi ve arsa düzenlemesi metoduna ilişkin olumsuz önyargı. *itiüdergisila mimarlık, planlama, tasarım*, 2(1), 111-118.
- Ünal, Y. (2015). *Türk şehir planlama hukukunun dünü-bugünü 1985-2015*. İstanbul: Legal Yayıncılık.
- Ünlü, T. (2006). Kentsel mekânda değişimin yönetilmesi. *METU Journal of the Faculty of The Architecture*, 23(2), 63-92.
- Van der Krabben, E., ve Jacobs, H. M. (2013). Public land development as a strategic tool for redevelopment: Reflections on the Dutch experience. *Land Use Policy*, 30, 774-783.
- Van der Krabben, E., ve Needham, B. (2008). Land readjustment for value capturing: a new planning tool for urban redevelopment. *The Town Planning Review*, 79(6), 651-672.
- Yayla, Y. (1990). *İdare Hukuku-I*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Zheng, H. W., Shen, G. Q., ve Wang, H. (2014). A review of recent studies on sustainable urban renewal. *Habitat International*, 41, 272-279.