

Araştırma Makalesi

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE MÜLKİYET KAVRAMININ ROLÜ: BAŞIBÜYÜK VE GÜLSUYU MAHALLELERİ ÖRNEĞİ

Seda KARSLI[†], İbrahim BAZ[‡][†]İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye[‡]İstanbul Ticaret Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İstanbul, Türkiye[†]seda.karsli@istanbulticaret.edu.tr, [‡]ibaz@ticaret.edu.tr

ÖZET

Bu çalışmada, kamu yatırımlarına yakınlığı ve hazine arazilerinin varlığı sebebiyle gecekondulara maruz kalan alanlarda, mülkiyet kavramının kentsel dönüşüm odaklı gayrimenkul geliştirme süreçlerindeki belirleyici etkisi ortaya konulmaktadır.

Bu amaçla, çalışma kapsamında, mülkiyet kavramı ve kentsel dönüşümün yasal çerçevesi tanımlanmış, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük ve Gülsuyu mahallelerinde bulunan, varsayımsal olarak (A) ve (B) şeklinde adlandırılan proje alanlarında yapılmış uygulamalar özelinde mülkiyet ve yasal altyapı kavramlarının kentsel dönüşüm sürecine etkileri detaylı olarak analiz edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Başibüyük, gayrimenkul geliştirme, gecekondular, Gülsuyu, imar, kanun, kentsel dönüşüm, Maltepe, yasal düzenleme

THE ROLE OF THE CONCEPT OF OWNERSHIP IN URBAN TRANSPORTATION PROCESS IN TURKEY: CASE OF BAŞIBUYUK AND GÜLSUYU NEIGHBORHOODS

ABSTRACT

In this study, the determinative effect of ownership structure on the urban transformation-oriented real estate development process is revealed on slums exposed to the occupation due to the proximity to public investments and the existence of treasury land.

For this purpose, the concept of ownership and the legal frame of urban transformation are defined. Within the scope of the study, the impacts of ownership and legal infrastructure concepts on urban transformation process have been analyzed in detail by in the field of project areas hypothesizing as (A) and (B), located in the neighborhoods of Başibüyük and Gülsuyu of Maltepe district in İstanbul.

Keywords: Başibüyük, Gülsuyu, law, legal regulation, Maltepe, real estate development, squatter, urban renewal, zoning

Geliş/Received : 23.05.2018

Gözden Geçirme/Revised : 23.06.2018

Kabul/Accepted : 13.07.2018

1. GİRİŞ

İnsanların en önemli ihtiyaçlarından biri olan mülkiyet hakkı, kişisel hak ve özgürlükler açısından bakıldığında sahibine faydalanma ve kullanım yetkisi veren, mutlak ve aynı bir hak iken, planlama açısından bakıldığında, mülkiyet konusu bir bölgedeki eylem planlarını ve yerleşimlerin yapılaşma karakterini değiştiren önemli bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm ile afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki sağlıklı yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, tasfiye ve yenilemeler yapılarak şehirlerin görüntüsünü ve dokusunu bozan kaçak yapılaşmanın (gecekondular) önüne geçilmesi, depreme dayanıklı olmayan, ekonomik ömrünü tamamlamış binaların yeniden inşa edilerek muhtemel doğal afetler sonucu oluşacak can ve mal kaybının en aza indirilmesi için sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerinin oluşturulması amaçlanmaktadır.

Mülkiyet kavramı kentsel dönüşüm sürecinde belirleyici niteliktedir. Mülkiyet yapısı, bir bölgede yapılan kentsel dönüşüm uygulama sürecini yönlendiren en önemli faktörlerdendir. Süreçte kullanılan yasal araçlar, sosyal yapıya dayalı uzlaşma yöntemleri, geliştirici ve finansman kaynakları gibi önemli etmenler mülkiyet yapısından dolayı değişkenlik göstermektedir.

2. MÜLKİYET

Mülkiyet, kapitalist ekonomi kurallarının hâkim olduğu bölge, sistem veya devletlerde; taşınır veya taşınmaz bir eşya üzerinde hak sahibine kullanma, faydalanma ve kullanım yetkisi veren, hukuk düzeninin sınırları içinde kullanılabilen, mutlak ve aynı bir haktır. Üst ölçekten bakıldığında, mülkiyet konusu bir bölgedeki eylem planlarını ve yerleşimlerin yapılaşma karakterini değiştiren önemli bir unsurdur.

2.1. Mülkiyet Kavramı

Mülkiyet kavramı eşyanın niteliğine göre taşınır (menkul) ve taşınmaz (gayrimenkul) mülkiyeti olarak ikiye ayrılmaktadır. Aynı şekilde, hak sahibine göre, birlikte mülkiyet ve tek kişilik mülkiyet şeklinde sınıflandırılmaktadır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 704 ila 761. maddeleri taşınmaz mülkiyetini, 762 ila 778. maddeleri taşınır (menkul) mülkiyetini düzenlemiştir.

Türk Medeni Kanunu'na göre, taşınmaz mülkiyetinin konusunu;

- Arazi,
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler,

oluşturmaktadır (4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 2001). Kanunun bu maddesine göre arazi taşınmaz sayılmış, bağımsız ve sürekli hakların taşınmaz sayılabilmesi için tapu kütüğünde ayrı sayfalara kaydedilme şartı belirlenmiştir. Ayrıca, “kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler” taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturan varlıklar arasında sayılmıştır.

Anayasanın mülkiyet kavramını düzenleyen 35. maddesi şöyledir: “Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, mülkiyet hakkını sınırsız bir şekilde tanımamış, bu hakkın kamu yararı amacıyla sınırlanabileceğini kabul etmiştir. Ayrıca, “mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağını” hüküm altına almıştır. Mülkiyetin kişilere veya devlete ait olması durumunda özel mülkiyet ve kamu mülkiyeti kavramları ortaya çıkmaktadır. Özel ve kamu iştirakleri bir mülk üzerinde ayrı ayrı hak sahibi olabileceği gibi, hissedar olarak birlikte de hak sahibi olabilirler.

2.2. Özel Mülkiyet

Özel kelimesi, Türk Dil Kurumu sözlüğünde, “Devlete değil, kişiye ait olan, hususi, resmî karşısı” olarak açıklanmıştır. Buna göre, özel mülkiyet, kamunun olmayan, kişinin elinde bulunan taşınır ve taşınmazlarla ilgili mülkiyet olarak açıklanabilmektedir. Başka bir anlatımla, menkul veya gayrimenkul mallar üzerinde kişilere tanınmış olan mülkiyet hakkını ifade etmektedir. İnsanların barınma ihtiyacının ötesinde yatırım aracı olarak kullandıkları taşınmaz malların, planlar doğrultusunda yasal olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Özel mülkiyet malike, yapılan planlar doğrultusunda verilen fonksiyonlara göre mülkiyet hakkını kullanma yetkisi vermektedir. Konut, ticaret, sanayi gibi fonksiyonlar verilen imarlı alanlar, mülk sahibinin kazanç elde etmesine imkân sağlarken kamu yararı için ayrılan alanlarda özel mülkiyetin kamu alanlarıyla çakışmasının mülk

sahiplerinin bireysel çıkarlarına ters gibi görünse de aslında bu kamu alanları, toplumsal çıkarlar doğrultusunda arazinin değerini arttırıcı bir rol oynamaktadır. Bununla birlikte, kamu yararına bedelsiz terkin yanı sıra kamulaştırma işlemlerinde ya da geliştirilen gayrimenkul projeleri için arazinin temin edilmesinde, bu hisseli mülkiyet yapısından kaynaklanan uygulama güçlükleri de bulunmaktadır (Yılmaz, 2008).

Özel mülkiyet, mülkiyetin kişilere ait olmasıdır. Şahsın elinde bulundurduğu malın kendisi ve menfaati ile birlikte ona ait olması, malın başka birisi ile ilişkisinin bulunmamasını ifade eder. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. maddesinde belirtildiği üzere, kamu yararına aykırı olmamak şartıyla fertlere mülkiyet hakkı tanınmıştır. Kamu yararı esas olmak üzere, yasal çerçeve dâhilinde imar planları ve kanunlar ile özel mülkiyet sınırlandırılmıştır.

2.3. Kamu Mülkiyeti

Kamu kelimesi, Türk Dil Kurumu sözlüğünde, "Halk hizmeti gören devlet organlarının tümü, bir ülkedeki halkın bütünü, amme" olarak açıklanmıştır. Buna göre, kamu mülkiyeti, ekonomik bir mal veya hakkın mülkiyetinin devlete, halkın bütününe ait olması durumu olarak açıklanabilmektedir. Türkiye'de ormanlar, çayırlar, meralar, denizler, göller, akarsular vb. gibi hazine (kamu) mülkiyetinde olan alanlar dışında kalan ve geliştirme amaçlı değerlendirilebilir kamu arsa ve arazilerinin hukuki statüleri farklılıklar göstermektedir. Geniş bir kapsama sahip olan kamu arazileri; tapuya tescilli olan ve olmayan kamu arazileri, orman arazileri, vakıf arazileri, kamu kurumlarının ve yerel yönetimlerin kullanımında olan kamu arazileri olmak üzere dört başlık altında incelenebilir (Polat, 2008).

2.4. Türkiye'deki Mülkiyet Yapısı

Mülkiyet ve mülkiyet haklarının, mekân ve yerleşme ile ilişkisinin kurulması incelenmesi gereken önemli konulardan biridir. Kentsel arsa mülkiyeti konusunda da bireyin kendi haklarını kullanmasının etkileri, sadece bireyin özel alanı ile sınırlı olmayıp, bu etki kamu alanına da taşınmaktadır. Bugünkü yapı içinde bir yerin biçimlenmesinde söz sahibi olmak büyük ölçüde mülk sahiplerinin kararına bağlıdır. Mülk sahibi ile taşınmaz üzerinde yaşayanların kamu alanı yoluyla yasadıkları yeri şekillendirmeleri olasıdır. Ancak, mülkiyet kurumunun katılıma engel oluşturduğu açıkça görülmektedir. Bu engelin asılabilmesi için yurttaş bağlılığı ve bireylerin çevresini benimsemesi zorunludur (Yılmaz, 2004).

Hukuk devletinin amaç edindiği kişinin korunması, toplumda sosyal güvenliğin ve sosyal adaletin sağlanması yoluyla gerçekleştirilebilir. Kanun ve imar planlarının uygulanmasında mülkiyet haklarının gözetilmesi gibi, günümüzde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında mülkiyet hakkına saygılı uygulamaların yapılması esas olarak kabul edilmelidir.

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM

3.1. Kentsel Dönüşüm Tanımı ve Önemi

"Kentsel Dönüşüm", kavram olarak politik söyleme 1999 Marmara Depremi sonrasında girmiştir. Deprem için çözüm olarak lanse edilen bu uygulama aracı kısa sürede kentin küreselleşme projesi ile uyumlandırılmıştır. Bu dönemde gerçekleşen dönüşüm uygulamalarının özelliği, sadece depreme hassas konut alanlarını hedef alan uygulamalarla sınırlı kalmayıp, aynı zamanda sermayeyi çekmeyi, ekonomik canlılık yaratmayı hedefleyen emlak eksensli projeleri de devreye sokmuş olmasıdır. Burada vurgulanması gereken önemli nokta, tıpkı diğer ülkelerde olduğu gibi Türkiye'de de kentsel dönüşümün arkasında siyasi otoritenin ve iradenin bulunmasıdır. Dönüşüm projeleri bazen kamu, bazen kamu-özel ortaklıkları bazen de özel sektör tarafından gerçekleştirilmekte, küresel sermayenin bu alana çekilmesi hedeflenmektedir. Diğer bir deyişle, kentsel dönüşüm ve yenileme politikaları bir anlamda merkezi ve yerel yönetimler ile kamu bürokrasisinin ve sermaye çevrelerinin arasındaki ittifakın bir ürünüdür (Türkün, 2014).

3.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Süreci ve Gecekondu Olgusu

Kentsel dönüşüm kavramı ülkemizde son 20 yıldır tartışılmakta olup, gecekondu kavramı 1950'li yıllardan bu yana gündemimizde bulunmaktadır. Cumhuriyetin kuruluşundan 1950'lere kadar uzanan dönemde ulus-devletin inşası ve yeni başkent kurulumlarıyla birlikte yerleşmesi en önemli hedefler olarak öne çıkmıştır. Batıda ulus-devlet, gelişen kapitalist üretimin bir düzenleme aracı olarak sanayileşmenin altyapısını kurarken, Türkiye Cumhuriyeti'nin geç modernite projesi içinde siyasal bir nitelik taşıyor ve toplumsal bilinç düzeyinde oluşturulması gerekir (Tekeli, 1998).

Farklı şekillerde ele alınabilmekle birlikte genel olarak gecekondulu olgusunu; "sanayileşmeyle kentleşmenin paralel bir seyir izlemediği, kentlerin yoğun göçü emebilecek kapasitede olmadığı ülke kentlerinde göç sonucu kente gelen kesimin kendi imkânlarıyla yaptığı ve yoksulların yoğun olarak yaşadığı mekânsal ölçek" olarak tanımlamak mümkündür. Bir diğer ifadeyle gecekondulu; "kırsal alanlardan kentlere göç eden kesimin formal (resmi) yollardan ihtiyaçlarını karşılayamaması sonucu, kentlere eklenme sürecinde konut sorununa enformel (resmi olmayan) yollardan bulunduğu çözüm" olarak tanımlanabilir (Ergun, 2011).

Türkiye’de gecekondulaşma 1950’li yıllardan itibaren kırdan kente yoğun göç yaşanması ve bundan dolayı kentlerde nüfusun hızla artması sebebiyle konut ihtiyacının karşılanamaması sonucu oluşmuş, halk bu ihtiyacı gecekondular inşa ederek gidermiştir. 1950-1980 dönemine bir bütün olarak bakıldığında, kamu yöneticilerinin gecekondulu sorununu "mesken sorunu" çerçevesinde tanımladığı ve çözüm olarak konut ve arsa üretimini öngören bir politik bakış açısına sahip olduğu görülür. Bu dönemde yıllar içerisinde farklılaşmalar olmakla birlikte, gecekonduya ve kentlerde yaşanan konut sorununa yaklaşımda bir devamlılık ve tutarlılık söz konusudur. 1950’li yıllar aynı zamanda Türkiye’nin çok partili yaşama geçiş yıllarıdır. Özellikle kırsal kesimden aldığı oy ve destek ile iktidara gelmiş olan Demokrat Parti, yine aynı yıllarda yaşanan kitlesel göç olgusuna karşı esnek bir yaklaşım göstermiş ve bu durum gecekondunun yaygınlaşmasını engellemiştir (Erman, 2001). Koca’nın da belirttiği üzere, hükümetin kentsel dönüşümü ekonomik krizden çıkmanın bir yolu olarak görmesiyle birlikte, dönüşüm siyasi strateji çerçevesinde yasal değişiklikler ile desteklenmiş, hükümetin çıkardığı Afet Yasası kapsamında tüm yasal engellerin ortadan kaldırılmasıyla, inşaat sektörü son 10 yıldır ekonominin lokomotifine haline getirilmiştir (2004).

4. MALTEPE İLÇESİ’NDE BAŞIBÜYÜK MAHALLESİ İLE GÜLSUYU MAHALLESİNDE UYGULANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Genel Bilgiler

Maltepe İlçesi, İstanbul iline bağlı, Marmara Denizi’ne kıyısı olan, Anadolu yakasında yer alan bir ilçedir. İstanbul’un doğusunda, Kadıköy, Kartal, Sancaktepe ve Ataşehir ilçeleriyle komşu olan Maltepe İlçesi, nüfus büyüklüğü İstanbul’un onuncu büyük ilçesi konumundadır. Maltepe İlçesi 18 mahalleden oluşmakta olup, yüzölçümü 278 km², 2017 yılı resmi rakamlarına göre nüfusu 497.586’dır (NETCAD, 2017). Başibüyük ve Gülsuyu mahalleleri proje alanlarının konumu Şekil 1’de gösterilmiştir.



Şekil 1. Başibüyük ve Gülsuyu mahalleleri proje alanlarının konumu.

Çalışma kapsamında Maltepe ilçe sınırları içerisindeki Başibüyük ve Gülsuyu Mahalleleri incelenmiştir. Başibüyük Mahallesi, Maltepe ilçesinin kuzeybatısında yer almakta olup, kuzeyinde Fındıklı, doğusunda Büyükbakkalköy, batısında Aydınevler, güneyinde ise Zümrütevler ve Girne mahalleleri bulunmaktadır.

Başibüyük ve Gülsuyu Mahallelerinin tamamı 1950’li yıllarda Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunmakta iken, yaşanan göç sonucu oluşan gecekondulaşmaya çözüm üretmek üzere geliştirilen politikalar doğrultusunda her iki mahallenin kentsel gelişmesinde ve dolayısıyla mülkiyet dokusunda farklılıklar yaşanmıştır. Yaşanan bu süreçteki farklılaşma, söz konusu mahallelerde belirlenen iki farklı örneklem alanı üzerinden incelenmiştir.

4.2. Başbüyük Mahallesi (A) Projesi

Başbüyük Mahallesi (A) Projesi, Maltepe ilçe sınırları içinde E-5 karayolu ulaşım aksının kuzeyindeki Başbüyük Mahallesinde konumlu yaklaşık 2 hektarlık bir arazide planlanmıştır. Proje alanı, Başbüyük merkezine yaklaşık 500 m uzaklıkta iken, E-5 karayoluna 2 km ve Maltepe ilçe merkezine ise yaklaşık 4 km uzaklıkta bulunmaktadır.

4.2.1. Proje Alanı (A) Genel Özellikleri

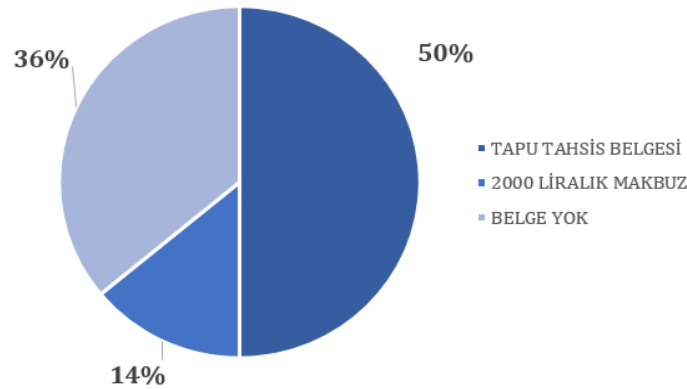
Proje Alanı (A), üç tarafı ormanla (Başbüyük Devlet Ormanı ve Sürayyapaşa Özel Ormanı) çevrili olup, batısında Başbüyük mahallesinin merkezi, batısında Kenan Evren Kışlası ve Marmara Üniversitesi Yerleşkesi, güneyinde Aydınevler Mahallesi ve doğusunda Büyükbakkalköy ve Zümrütevler mahalleleri bulunmaktadır. Proje alanında, 1 ila 5 kattan oluşan yapı ruhsatına tabi olmadan inşa edilmiş toplam 80 adet yapıda 216 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Proje Alanı (A), resmi imar durumuna göre 1/1000 ölçekli Başbüyük Kentsel Yenilenme Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında, KAKS: 1.50 H: Serbest yapılaşma şartlarında konut alanında bulunmaktadır.

Proje Alanı (A), mevcut durumda kadastral parsel iken, 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16. maddelerinde belirtilen hükümler doğrultusunda (kamuya terk, satın alma) yapılan imar uygulaması sonucu imar parseli haline gelmiştir. Oluşan (A) yapı adası net konut alanı $20.861 m^2$ 'dir. Resmi olarak emsal ve inşaat alanı hesaplaması net parsel alanı üzerinden yapılmaktadır.

4.2.2. Yasal Altyapı

Proje Alanı (A), 26.02.2007 onaylı 1/1000 ölçekli Başbüyük Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16. maddelerinde belirtilen hükümlere doğrultusunda yapılan imar uygulaması sonucu oluşturulmuş $20.861 m^2$ büyüklüğünde tek bir kadastral parselden oluşmaktadır. Proje Alanı (A)'nın içinde bulunduğu Başbüyük Mahallesinde inşa edilen kaçak yapılar, 1980-1985 yılları arasında 2981 sayılı Kanuna istinaden af kapsamına alınmış olup, bu yapılardan Kanunun belirlediği hükümler doğrultusunda gerekli işlemleri yapanlara, söz konusu alanda yapılacak ıslah imar planı sonrasında tapuya esas teşkil ederek hak sahipliğini belirleyecek nitelikte Tapu Tahsis Belgeleri verilmiştir.

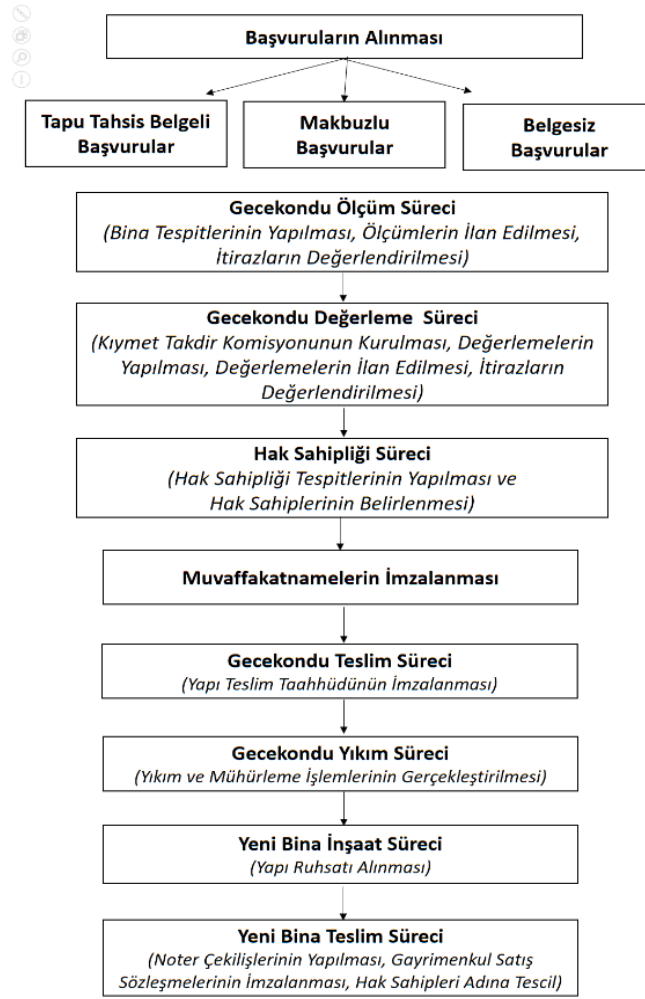
Başbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi kapsamında gelinecek durumda, Proje Alanı (A)'nın mülkiyetinin tamamı Maltepe Belediyesi'ne ait olup, ilgili parsel üzerinde 80 adet bina ve 216 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu parselin tapu kayıtlarında, parsel üzerindeki 40 adet yapıya ait Tapu Tahsis Şerhi bulunmakta olup, geriye kalan 40 adet binanın 11'inde hak sahipliğini gösteren 2000 Liralık Ziraat Bankası Makbuzu mevcuttur. Kalan 29 adet binada ise hak sahipliğine ilişkin herhangi bir belge bulunmamaktadır. Proje Alanı (A) üzerindeki tapu tahsis belge sahipliği durumu Şekil 2'de gösterilmiştir.



Şekil 2. Proje Alanı (A) belge sahipliği durumu.

4.2.3. Gecekondu Dönüşüm Süreci

Çalışma alanı olarak belirlenen (A) alanında gecekondu dönüşüm süreci, Başbüyük Mahallesindeki 35 hektarlık alanda yürütülmekte olan Başbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi kapsamında, projenin bir önceki etabındaki uygulamanın akabinde gecekondu sahiplerinden gelen başvurular doğrultusunda söz konusu (A) proje alanının, projenin bir sonraki etabı olarak belirlenmesi ile başlamıştır. Proje Alanı (A) kentsel dönüşüm kapsamında proje geliştirme süreci Şekil 3'te gösterilmiştir.



Şekil 3. Proje Alanı (A) kentsel dönüşüm kapsamında proje geliştirme süreci (çalışma kapsamında geliştirilmiştir).

4.2.3.1. Başvuruların Alınması Gecekondu Ölçüm ve Değerleme Süreci

Proje Alanı (A)'da, mevcut Protokoller ve çalışmaları Maltepe Belediyesi Konut Satış ve Tahsis Yönetmeliği çerçevesinde belediye nezdinde hak sahipliği çalışmaları başlatılmış olup, proje sürecinin ilk aşaması olarak da, hak sahibi olmak isteyen gecekondu sahiplerinin söz konusu Yönetmelikte belirtilen belgelerle Belediyeye müracaat etmeleri istenmiştir. Bu kapsamda, (A) proje alanında, belediyeye yapılan başvurular doğrultusunda gecekondulara ait 80 adet başvuru dosyası oluşturulmuştur.

Proje Alanı (A) kapsamında oluşturulan başvurular doğrultusunda gecekondu sahiplerinin her türlü yapı ve eklentileri ile ağaçlarının tespit edilmesi amacıyla belediye tarafından ölçümler yaptırılmıştır. Her bir gecekondu için ayrı düzenlenen ölçümler kapsamında, gecekondudaki her bir bağımsızın kattaki yeri, kullanım amacı (konut, işyeri, garaj, vb.) ve inşaat alanı miktarı; gecekonduya dair bina krokisi, kesitleri ve fotoğrafları yanı sıra bina eklentilerine (duvar, merdiven, çit, ağaç, vb.) ilişkin bilgiler tespit edilmiştir. Proje Alanı (A) kapsamındaki 80 adet gecekonduya ait ölçümler, 30 gün boyunca belediye ve mahalle muhtarlığında ilan edilmiş olup, yapılan tespitlere itirazlar gecekondu sahibi tarafından belediyeye yapılmıştır. Proje Alanı (A) kapsamındaki 80 adet gecekonduya dair düzenlenen ölçümlerin kesinleşmesi sonrasındaki aşamada, ölçümler kapsamında tespit edilen yapı ve eklentilerinin belirlenen bedeller doğrultusunda değerleri belirlenmiştir.

4.2.3.2. Hak Sahipliği Süreci ve Muvafakatlerin İmzalanması

Proje Alanı (A) kapsamındaki 80 adet gecekonduya dair düzenlenen ölçüm ve değerlemelerin kesinleşmesi sonrasında, başvurular sırasında ibraz edilen belgeler dikkate alınarak “Maltepe İlçesi Başbüyük Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi’ne İlişkin Esasların Belirlenmesine Dair Muvafakat Senedinde” belirlenen hükümlere göre gecekondu sahiplerinin ‘Hak Sahipliği Tespitleri’ yapılmıştır.

Proje Alanı (A) üzerindeki 80 adet gecekonduya ilişkin yapılan ölçüm ve değerlendirmelere dair tespitler ve gecekonduların sahipleri tarafından ibraz edilen belgelerdeki bilgiler, 'Muvafakate Esas Bina Tespit Formu'na işlenmiş olup, bu bilgiler doğrultusunda muvafakat hükümlerine göre gecekonduların sahibine verilecek olan bağımsız sayı ve türü (2+1, 3+1, vb.) belirlenirken, hak sahipliği de karara bağlanmıştır. Başbüyük Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi kapsamında; tapu tahsis belgesi veya 775, 2981,5393, 6306, 4706 sayılı yasalara tabi gecekonduların, zilyetleri ve yapı/eklentileri karşılığında daire/bedeli verilmesine ilişkin esasları belirlemek adına 'Muvafakat Senedi' hazırlanmış olup, Proje Alanı (A) kapsamındaki 80 adet binanın, ölçüm ve değerlendirilmesi yapılarak hak sahibi ilan edilen gecekonduların sahipleri ile muvafakat senetleri imzalanmıştır.

4.2.3.3. Gecekonduların Teslim ve Yıkım Süreci

Proje Alanı (A)'daki 80 adet gecekonduların hak sahipleri tarafından, muvafakat senedini imzaladıkları günden itibaren 30 (otuz) gün süre içinde gecekondularını tahliye edecekleri ve yıkıma hazır halde belediyeye teslim edecekleri taahhüt edilmiştir. Başbüyük Kentsel Yenileme (Gecekonduların Dönüşümü) Projesi kapsamında, yıkıma hazır hale getirip Belediyeye teslim ettikleri gecekondular için 'Yapı Teslim Taahhüdü' imzalayan hak sahipleri ve ikamet ettikleri gecekonduların tahliye eden kiracılara, taahhüdü imzaladıkları tarihten itibaren taşınma ve kira yardımları TOKİ tarafından ödenmeye başlamıştır. Proje Alanı (A)'daki her bir gecekondular ve eklentileri, Belediye ekipleri tarafından kontrollü bir biçimde yıkılarak, arazi yeni inşaat sürecine hazır hale getirilmiştir.

4.2.3.4. Yeni Bina İnşaat ve Teslim Süreci

Proje Alanı (A) kapsamında yapılan inşaatlar, A1 tipi (zemin+3), A2 tipi (zemin+4) ve A3 tipi (zemin+5) olmak üzere üç farklı tipte toplamda 21 adet bloktan oluşmaktadır. A yapı adasında 122 adedi brüt 155 m² büyüklüğünde 3+1 daire ve 183 adedi ise yaklaşık 88 m² büyüklüğünde 2+1 daire olmak üzere toplamda 305 adet daire üretilmiştir. Proje Alanı (A)'nın vaziyet planı Şekil 4'te gösterilmiştir.



Şekil 4. Proje Alanı (A) vaziyet planı.

Proje Alanı (A)'da inşa edilen 305 adet daireden, proje alanında bulunan 216 adet bağımsız bölüme karşılık gelen 216 adet dairenin, A alanında imzalanan muvafakat senetlerinde belirlenen daire sayısı ve türlerine göre, hak sahiplerine dağılımı yapılmıştır.

4.2.3.5. Değerlendirme

Proje Alanı (A), Başbüyük mahallesi sınırları içindeki Başbüyük Gecekonduların Dönüşümü Projesi kapsamında projelendirilmekte olup, söz konusu proje alanının güneyinde yer alan yaklaşık 2 hektar (20.000 m²) büyüklüğünde bir alandır. Proje alanında, 1 ila 5 kattan oluşan yapı ruhsatına tabi olmadan inşa edilmiş toplam 80 adet yapıda (gecekondular ve kaçak yapı) 216 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Proje Alanı (A)'da, projeden hak sahibi olmak isteyen kişilerin başvurularının alınması ile başlayıp yeni inşa edilen bağımsız bölümlerin hak sahiplerine teslim edilmesi ile sonuçlanan gecekonduların dönüşümü kapsamında bir gayrimenkul geliştirme süreci yürütülmüştür.

Proje Alanı (A)’da yürütülen gecekondü dönüşüm proje süreci kapsamında üç farklı tipte 21 adet blokta toplamda 305 adet daire üretilmiştir. Proje kapsamında inşa edilen 305 adet daireden, 246 adedi hak sahiplerine verilmiş olup, geriye kalan 59 dairenin ise, Başbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondü Dönüşüm) Projesinin bir sonraki etabında yeni sosyal konutların inşaatı için alan boşaltmak adına hak sahiplerine verilmesi kararlaştırılmıştır.

Projede mevcut durum tespit ve uygulama sürecinde aşağıdaki güçlüklerle karşılaşmıştır;

- Gecekondü sahipleri tarafından binaların bulunduğu arsaların tapularını almak projenin gerçekleşmesinden daha önemli olarak benimsenmiştir. Projeye katılmayı reddettikleri için yetkililer tarafından proje hakkında yeterli bilginin kendilerine verilmediği belirtilmiştir.
- Gecekondü sahiplerine inşaat sürecinde başka bir yerde ikamet etmeleri için muvafakat kapsamında verilen 700.-TL bölgedeki güncel kira rayiçlerinin altında kalmıştır.
- Tapu tahsis belgesi olanların ve Ziraat Bankası makbuzu bulunan hak sahipleri dışında, mevcut gecekondusunun kendisine ait olduğunu belgeleyecek herhangi bir resmi evrakı olmayan kişilere konut vermenin yasal bir karşılığı bulunmamaktadır.
- Proje alanında kiracıların da hak sahibi olması talebinde bulunulmuştur. Yoğun gecekonduların bulunduğu alanda ancak hak sahiplerinin taleplerini karşılayacak kadar daire üretilmiş, kiracılar uygulama dışında tutulmuştur.

Projede gecekondü sahiplerinin bazı kaygıları bulunmaktadır. Yeni verilecek konutların mevcut gecekondularına eşdeğer olmayacağı ve yerlerinden mahrum kalacakları düşüncesi bulunmaktadır. İlk etapta üretilen konutların gecekondü sahipleri tarafından beğenilmemesi nedeniyle uygulamaya destek verilmemiştir.

Kentsel dönüşümün sosyal ve ekonomik yönü tam olarak yerine getirilememiştir. Proje alanında mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde inşa edilmiş gecekondü yapılarının dönüşümüne olanak sağlanmıştır. Yasal altyapısı 2981, 775, 5393 ve 6306 sayılı kanunlar ile oluşturulan kentsel dönüşüm kamusal yetki kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Böylece bölgenin yapıları, yeşil alan ve sosyal donatıları ile fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel olarak daha sağlıklı bir hale getirilmesi amaçlanmıştır.

Mülkiyet yapısı ve fiziksel dokuya uygun yasal uygulama araçları ile sosyo-ekonomik, fiziksel ve çevresel kentsel dönüşüm ilkeleri kapsamında uygulama planlanmıştır. Uygulama modelinde uzlaşma konusunda ve vatandaşla aynı bölgede iş imkânı sağlama konusunda eksiklikler tespit edilmiştir. Uygulanan modelin, sosyal ve ekonomik açıdan daha da geliştirildiği takdirde, benzer mülkiyet yapısı ve sosyal yapıya sahip bölgelerde kullanılabilir bir model haline geleceği düşünülmektedir.

4.3. Gülsuyu Mahallesi (B) Projesi

Gülsuyu Mahallesi (B) projesi, E-5 Karayolu’nun kuzeyinde konumlu yaklaşık 6 dönümlük bir arazide planlanmıştır. Proje alanı, E-5 Karayolu’na 1 km, Kadıköy-Kartal sahil yoluna yaklaşık 3 km, Maltepe ilçe merkezine yaklaşık 4 km mesafede konumlanmıştır. Proje alanının yakın çevresi son yıllarda yapılan ulaşım ve altyapı yatırımları ile gelişim göstermektedir.

4.3.1. Proje Alanı (B) Genel Özellikleri

Proje alanı (B), Gülsuyu Mahallesi’nde, E-5 Gülsuyu Kavşağı’na yaklaşık 1 km mesafede konumlu 2 adet yapı adasını kapsamaktadır. Yapı adalarında toplam 20 adet kadastral parsel bulunmaktadır. Kadastral parsel, kadastro adası içerisinde yer alan imar uygulaması görmemiş bağımsız parsel olup, proje alanında bulunan parseller proje öncesinde imar uygulaması görmemiş, imar parseli haline gelmemiştir.

Proje alanında (B) bulunan yapı adaları B-1 ve B-2 yapı adası olarak adlandırılmıştır. B-1 yapı adası toplam 2.458 m² alana sahip 8 adet kadastral parselden, B-2 yapı adası toplam 3.350 m² alana sahip 12 adet kadastral parselden oluşmaktadır. Yapı adalarının arasında toplam 472 m² tescil dışı (kamuya ait) alan bulunmaktadır. Proje alanının kadastral (brüt) alanı toplam 6.280 m²’dir. Proje alanı (B) kadastral durumu Şekil 5’te gösterilmiştir.



Şekil 5. Proje Alanı (B) kadastral durumu.

Proje alanında 1 ila 4 kattan oluşan yapı ruhsatına tabi olmadan inşa edilmiş toplam 21 adet yapı (gecekondu ve kaçak yapı) bulunmaktadır. Bu yapılarda toplam 70 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Proje Alanı (B), resmi imar durumuna göre, Gülsuyu ve Gülensu Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında K2 Konut Alanı fonksiyonunda bulunmaktadır. K2 Konut alanı, KAKS: 1,75, Hmaks: 8 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Proje Alanı (B), mevcut durumda kadastral parsellerden oluşmakta iken, satın alma ve terk işlemlerinden sonra B-1 ve B-2 yapı adaları meydana gelmiştir. B-1 yapı adası net konut alanı 2.755 m², B-2 yapı adası net konut alanı ise 3.262 m²'dir. Proje alanında bulunan imarlı konut alanı toplamı 6.017 m²'dir.

4.3.2. Yasal Altyapı

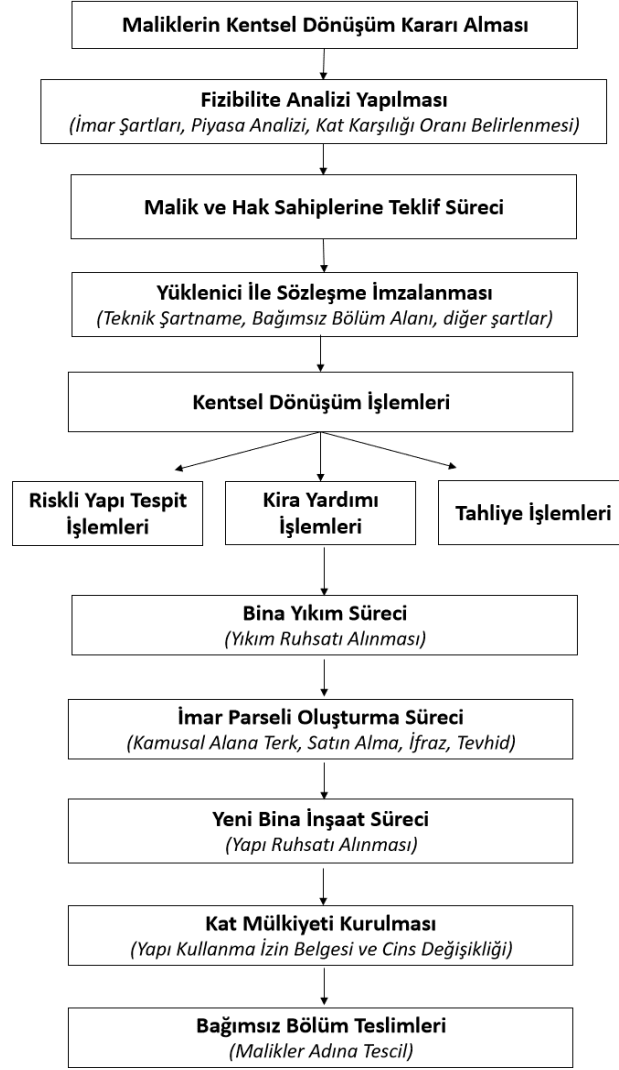
Proje Alanı (B) ve yakın çevresinde gecekondu yapılaşması hâkim olup, parsel mülkiyetleri çoğunlukla şahıslara aittir. 1987-1991 yılları arasında yapılan imar uygulaması sonucunda, Gülsuyu Mahallesi'nde Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan araziler üzerinde gecekondu inşa eden işgalcilere arazi satışları yapılmıştır. Bu süreçten sonra satışı yapılmayan parsellerin mülkiyeti, yapılan imar uygulaması sonucu Maltepe Belediyesi'ne devredilmiştir.

Proje alanında bulunan parsellerin toplam brüt alanı 6.280 m² olup, 4.871 m²'si şahıs (özel) mülkiyetinde, 937 m²'si Maltepe Belediyesi mülkiyetinde, 472 m²'si kamu mülkiyetindedir. Proje alanının %78'i özel mülkiyetli olup, toplam %22'sinin mülkiyeti kamuya aittir.

Proje Alanı (B) içerisinde ve yakın çevresinde gecekondu yapılaşması hâkim iken, parsellerde şahıslara ait (özel) mülkiyet söz konusudur. Proje alanının mülkiyet yapısından dolayı imar konusundaki yasal uygulama araçları 3194 sayılı İmar Kanunu ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile yürürlükte bulunan yönetmeliklerdir.

4.3.3. Kentsel Dönüşüm Süreci

Proje Alanı (B) kentsel dönüşüm süreci, kentsel dönüşüm kararının alınmasından yeni inşa edilen bağımsız bölümlerin yüklenici tarafından arsa sahiplerine teslim edilmesine kadar olan süreçtir. Proje Alanı (B) kentsel dönüşüm süreci Şekil 6'da gösterilmiştir.



Şekil 6. Proje Alanı (B) Geliştirme Süreci (Çalışma kapsamında geliştirilmiştir).

4.3.3.1. Maliklerin Kentsel Dönüşüm Kararı Alması

Proje Alanı (B) geliştirme süreci, maliklerin kentsel dönüşüm kararı alması ile başlamıştır. Gülsuyu Mahallesi’nde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının onaylanması ve yürürlüğe girmesi ile arsa sahipleri ve yüklenici (müteahhit) firmalar görüşmelere başlamıştır. Bölgenin imarlı hale gelmesi, mevcut binaların depreme dayanıklı ve mevzuata uygun binalar ile yenilenmesini sağladığından arsa sahipleri açısından fayda sağlarken, yüklenici firmaya da ekonomik kazanç sağlamaktadır. Bu nedenle, proje alanının imarlı arsa/arazi statüsüne kavuşması proje geliştirme fikrinin doğmasına sebep olmuştur.

4.3.3.2. Fizibilite Analizi Yapılması

Maliklerin kentsel dönüşüm kararı almasından sonra, yüklenici firma veya malikler tarafından Sermaye Piyasası Kurulu’ndan lisanslı bir gayrimenkul değerlendirme firmasına fizibilite çalışması yaptırılmıştır. Fizibilite çalışması, projenin imar şartları, piyasa koşulları, kâr-zarar durumu kapsamında uygulanabilir olup olmadığının araştırılmasını ve değerlendirilmesini kapsayan detaylı bir çalışmadır. Yapılan fizibilite çalışmasında, arsanın imar şartları, tapu kayıtları ve piyasa koşulları detaylı bir şekilde analiz edilerek satış ve maliyet kabulleri yapılmıştır.

Proje Alanı (B) yakın çevresinde yapılan piyasa analizine göre dairelerin ortalama m² birim fiyatı 6.000.-TL olarak belirlenmiştir. Yükleniciye kalan dairelerin 2 yıl içerisinde satışının gerçekleştirileceği öngörülmüştür. Yapılan bütçe planlamasında, B-1 ve B-2 yapı adalarında yapılacak 2 adet yapı inşaatının m² birim maliyeti 1.750.-TL olarak belirlenmiştir. İnşaatın 2 yıl süreceği öngörülmüştür. Proje Alanı (B) ruhsata esas inşaat alanı toplamı

22.829 m²'dir. B-1 yapı adası toplam inşaat alanı 10.468 m², B-2 yapı adası toplam inşaat alanı 12.361 m²'dir. Proje sonunda yüklenicinin B-1 yapı adasındaki net kâr oranı %20, B-2 yapı adasındaki net kâr oranı %21 olarak hesaplanmıştır. Proje Alanı (B) fizibilite çalışması sonucunda yüklenici için uygun fayda ve maliyet koşullarını sağlayan kat karşılığı oranı %45 olarak belirlenmiştir.

4.3.3.3. Malik ve Hak Sahiplerine Teklif Süreci

Kat karşılığı oranı, yüklenicinin inşa edeceği binadan arsa bedeli olarak arsa sahibine vereceği alanın toplam inşaat alanına oranı olarak tanımlanabilir. Proje Alanı (B) için B-1 ve B-2 yapı adalarında bulunan parsellerde arsa sahiplerine her parselde yürürlükteki imar şartlarına göre inşa edilebilecek alan üzerinden teklif yapılmıştır. İki yapı adasında toplam 13.689 m² zemin üstü inşaat yapılacağı hesaplanmış, bu alanın %45'ine denk gelen 6.160 m² (82 adet 70-75 m² arası konut) arsaların kat karşılığı payı olarak belirlenmiştir. Belirlenen kat karşılığı oranı ile parsellerde bulunan hak sahiplerine hisseleri oranında teklifler yapılmıştır.

4.3.3.4. Yüklenici İle Kat Karşılığı Sözleşme İmzalanması

Mevcut bir binanın yeniden yapılması için müteahhit (yüklenici) veya inşaat şirketleri ile arsa sahipleri arasında kat karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalanmaktadır. Arsa sahibi ile müteahhit arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesi; arsa sahibinin kendisine devredeceği belirli arsa payı veya daireye karşılık, yüklenicinin kendi malzemesiyle arsa üzerine bağımsız bölümler inşa ederek, bir bina meydana getirmeyi taahhüt ettiği sözleşmelerdir. Sözleşmeye konu inşaatın başlayabilmesi, inşaatın mimari projesi ve diğer teknik projelerin hazırlanarak belediyeye onaylatılmasına bağlıdır. Sözleşmede yeni yapının ruhsatının alınması müteahhide bırakılmışsa bu hususun sözleşmede belirtilmiş olması ve arsa sahiplerinden gerekli vekâletlerin alınmış olması gerekmektedir.

Proje Alanı (B)'de hak sahiplerine yapılan tekliflerden sonra hak sahiplerinin tamamı ile mevzuat gereğince "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmelerin tamamlanmasının ardından yüklenici tarafından proje alanında yeni inşaata yönelik hazırlıklar başlatılmıştır. Proje alanında bulunan taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan şerh, beyan ve ipotekler kaldırılmıştır. Mülkiyeti Maltepe Belediyesi'ne ait olan ve işgalciye satışı yapılacak parsellerin satın alınması ve şahıslar üzerine tescil işlemleri yapılmıştır. Yeni bina inşaatı başlamadan önce proje alanında 6306 sayılı kanun kapsamında kentsel dönüşüm işlemleri, bina yıkımları ve imar parsellerinin oluşturma işlemleri yapılmıştır.

4.3.3.5. Kentsel Dönüşüm İşlemleri

Proje Alanı (B) kentsel dönüşüm süreci, riskli yapı tespit ve tescil işlemleri, kira yardımı işlemleri ile tahliye işlemlerini kapsamaktadır. Riskli yapı tespit işlemleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisanslandırılan özel firmalar tarafından yapılmaktadır. Riskli yapı tespiti, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne uygun olarak, sadece kritik (zemin) kattan örnek alınmak suretiyle yapılmaktadır. Yapılan beton dayanımı testleri ve diğer değerlendirmeler sonucunda binanın riskli olduğuna dair rapor hazırlanmaktadır. Raporun sisteme girişi yapıldıktan sonra tapu kayıtlarına "6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır" şerhinin işlenmesi ile süreç sonuçlandırılmaktadır. Kira yardımından yararlanmak için ikamet edilen yapının tapu kayıtlarında riskli yapı şerhi bulunması gerekmektedir.

Proje Alanı (B) riskli yapı tespit ve tescil işlemlerinde, B-1 yapı adasında bulunan 10 adet yapı, B-2 yapı adasında bulunan 11 adet yapının riskli yapı tespiti lisanslı firma tarafından yapılmış, yönetmelik gereğince tapu kütüğüne riskli yapı şerhi işlenmiştir. Proje Alanı (B) kira yardımı işlemleri için Maltepe Belediyesi ve İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nde başvurular yapılmış, B-1 yapı adasında bulunan 31 adet bağımsız bölüm, B-2 yapı adasında bulunan 39 adet bağımsız bölüm için hak sahiplerinin 6306 sayılı kanun kapsamında kira yardımlarından 18 ay boyunca faydalanması sağlanmıştır. Riskli yapı tespiti kesinleştikten sonra tahliye süreci Maltepe Belediyesi tarafından yürütülmüş olup, tüm maliklere birincisi en az 60 gün ikincisi de en fazla 30 günü geçmeyecek şekilde tahliye yazıları yazılarak posta yoluyla tebliğ edilmiştir. Riskli yapı ve kira yardımı işlemlerinin tamamlanmasının ardından proje alanında bulunan binaların tahliye işlemleri 2 aylık sürede yapılmıştır.

4.3.3.6. Bina Yıkın ve İmar Parseli Oluşturma Süreci

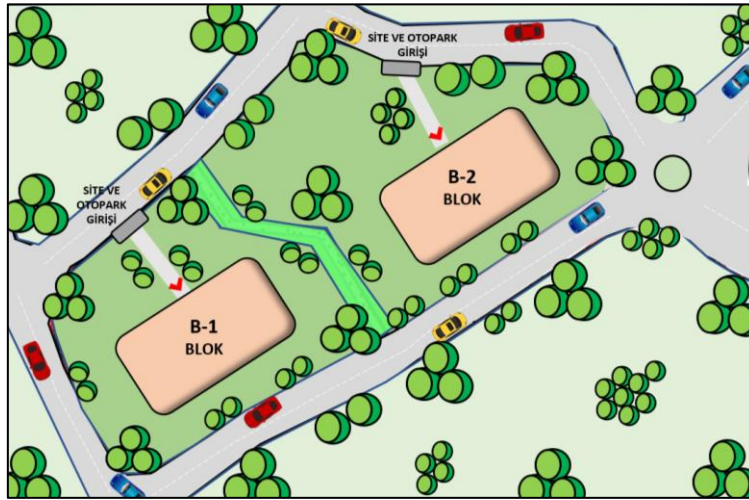
6306 sayılı kanun kapsamında riskli olduğu tespit edilen ve itiraz süreci sonunda bu durumu kesinleşen binaların yıktırılması kanunun emredici hükmüdür. Tapu kayıtlarına riskli yapı şerhi işlenmiş olan binanın 6306 sayılı kanun gereği 60 gün içinde yıkılması gerekmektedir. Proje alanı (B) üzerinde yer alan binaların tahliye işlemleri yapıldıktan sonra, Maltepe Belediyesi'nde Yapı Kontrol Şenliği'nde yıkım ruhsatı için dilekçe ile başvuru

yapılmış, yıkım işlemleri iki haftalık bir sürede tamamlanmıştır. Proje Alanı (B) içinde bulunan parsellerde yürürlükteki imar durumuna göre, yola terk işlemleri ve kamuya ait (tescil dışı) alanlardan satın alma işlemleri söz konusudur.

Yapılan terk ve satın alma işlemlerinden sonra B-1 yapı adası net 2.755 m², B-2 yapı adası net 3.412 m² alana sahip olmuştur. B-1 ve B-2 yapı adaları arasında 150 m² yeşil alan bulunmaktadır. Proje Alanı (B) imar uygulamalarında B-1 yapı adasında toplam 54 m² kamuya terk, toplam 9 m² satın alma, B-2 yapı adasında toplam 74 m² kamuya terk, toplam 6 m² satın alma işlemi yapılmıştır. Tescil dışı parselin 150 m²'lik kısmı yeşil alana terk edilmiş olup, 322 m²'lik kısmı satın alınmıştır. Satın alma ve terk işlemlerinden sonra oluşan B-1 yapı adası net konut alanı 2.755 m², B-2 yapı adası net konut alanı ise 3.262 m²'dir. Proje alanında bulunan imarlı konut alanı toplamı 6.017 m²'dir.

4.3.3.7. Yeni Bina İnşaat Süreci

Proje Alanı'nda (B) yapılan arazi-arsa düzenlemesi sonucu imar parsellerinin oluşturulmasından sonra, B-1 ve B-2 yapı adalarında inşa edilmesi planlanan yapılar için öncelikle yapılaşma izinlerinin alınması gerekmektedir. Proje Alanı (B) konut alanı imarına sahip iki adet yapı adasından oluşmaktadır. Proje alanındaki konsept çalışmasında, yapı adalarında daire sahiplerine yeterli yeşil alan kalması açısından birer adet blok projelendirilmiştir. B-1 yapı adasında zemin üstü katlar alanı 6.268 m² olan bir adet yapı (blok), B-2 yapı adasında zemin üstü katlar alanı 7.421 m² olan bir adet yapı tasarlanmıştır. B-1 yapı adasında 4.200 m² alan, B-2 yapı adasında 4.940 m² alan otopark, sığınak, sosyal alan, lobi, yönetim alanı ve teknik alanlar için ayrılmıştır. B-1 yapı adasında projelendirilen B-1 blok 780 m² taban oturumlu ve 8 katlı olarak, B-2 yapı adasında projelendirilen B-2 blok 850 m² taban oturumlu ve 8 katlı olarak projelendirilmiştir. Proje Alanı (B) vaziyet planı Şekil 8'de gösterilmiştir.



Şekil 8. Proje Alanı (B) Vaziyet Planı

Proje Alanı (B) içerisinde, B-1 yapı adasında 94 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar olmak üzere 10.468 m² inşaat alanına sahip yapı için ruhsat alınmış, B-2 yapı adasında 112 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar olmak üzere 12.361 m² inşaat alanına sahip yapı için ruhsat alınmıştır. İnşaat tamamlanma süresi 2 yıl olarak öngörülerek inşaat işlerine başlanmıştır. Proje Alanı (B) yapı ruhsatı alındıktan sonra kat mülkiyeti kanununa göre B-1 ve B-2 yapı adalarında kat irtifakı kurulmuştur.

4.3.3.8. Kat Mülkiyeti Kurulması ve Bağımsız Bölüm Teslimleri

Kat mülkiyeti, tapu siciline tescil ile doğan, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. Kat mülkiyeti, arsa üzerindeki yapının teknik projelerine uygun olarak tamamlandığını göstermektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve yetkili idarece verilen yapı kullanma izin belgesine göre, verildiği tarihten itibaren altmış günü geçmemek üzere ilgili tapu idaresine gönderilmesinden sonra ilgisinin üzerine resen yapılır (Madde 14).

Proje Alanı'nda (B) bulunan B-1 ve B-2 blokların inşaatı tamamlandığında yapının imar şartlarına, vaziyet planına, teknik projelerine ve diğer alınan teknik onaylara uygun olarak tamamlandığına dair konut veya işyeri kullanım izni alınması için, imar kanunu ve ilgili yönetmelikler uyarınca "yapı kullanma izin belgesi" alınmıştır. B-1 ve B-2 yapı adalarında yapı kullanma izin belgesi alınmasından sonra, kat mülkiyeti kurulması işlemlerine başlanmıştır. Kat mülkiyeti tesis edilmesi ile birlikte B-1 ve B-2 yapı adalarının her birinde "Arsa" olan ana taşınmaz niteliği "10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" şeklinde değiştirilmiştir. Proje Alanı (B) kapsamında B-1 ve B-2 yapı adalarında toplam 22.828 m² inşaat alanına sahip 206 adet bağımsız bölüm üretilmiş olup, 92 adet bağımsız bölüm arsa payı karşılığı olarak hak (arsa) sahiplerine teslim edilmiştir. Proje Alanı (B) kat karşılığı inşaat sözleşmelerine istinaden, projelendirme ve inşaat süreci yasal mevzuata uygun bir şekilde takip edilerek inşaat süresi ve teslim koşullarına bağlı kalarak bağımsız bölüm teslimleri gerçekleştirilmiş, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki kentsel dönüşüm uygulaması sonlandırılmıştır.

4.3.3.9. Değerlendirme

Proje alanı (B), Gülsuyu Mahallesi'nde bulunan 2 adet yapı adasındaki 20 adet kadastral parselden oluşmaktadır. Proje alanında 1 ila 4 kattan oluşan yapı ruhsatına tabi olmadan inşa edilmiş toplam 21 adet yapıda (gecekondu ve kaçak yapı) 70 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Proje öncesinde, proje alanında bulunan parsellerin %78'si şahıs (özel) mülkiyetinde iken, %22'si kamu mülkiyetindedir. Proje Alanı (B)'de, resmi imar durumuna göre kadastral parseller birleştirilerek imarlı konut alanı parselleri oluşturulmuştur.

Proje Alanı (B)'de, kentsel dönüşüm kararının alınması ile başlayıp yeni inşa edilen bağımsız bölümlerin yüklenici tarafından arsa sahiplerine teslim edilmesi ile sonuçlanan kentsel dönüşüm kapsamında bir gayrimenkul geliştirme süreci yürütülmüştür. Alanda bulunan mevcut binaların yerine 2 yapı adasında toplam 10 katlı 2 adet binada toplam 206 daire üretilmiş olup, bu dairelerin 92 adedi, müteahhit (yüklenici) veya inşaat şirketleri ile arsa sahipleri arasında imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında arsa sahiplerine verilmiştir.

Proje Alanı (B) kentsel dönüşüm sürecinde birçok güçlükle karşılaşmıştır. Bunlardan en önemlisi, arsa sahipleri ile anlaşma aşamasında yaşanmıştır. Gülsuyu Mahallesi'nde birçok parselin şahıs mülkiyetinde olmasından dolayı, müteahhit-arsa sahibi anlaşma sürecinde aksaklıklar meydana gelmiştir. Arsa sahibi taleplerinin bazı parsellerde yüksek olması uzlaşmada zorluklara sebep olmuştur. Gülsuyu Mahallesi'ndeki uygulamanın amacı, kentsel yaşam standardının yükseltilmesi, kaçak yapılaşma ile oluşmuş yapı stokunun yenilenmesi, mülkiyet sorunlarının çözülmesidir. Proje alanındaki mülkiyet yapısından dolayı, parsel bazında verilen imar şartları toplulaştırma durumunda artmaktadır. Böylece, proje alanında bütüncül uygulamaların yapılması teşvik edilmiştir.

Proje alanındaki kentsel dönüşüm uygulaması ile 6306 ve 3194 sayılı kanunlar kapsamında bölgede sağlıklı yapılaşmanın yeniden inşa edilmesi sağlanmaktadır. Uygulama ile bölgede imar planlarına uygun ve düzenli bir gelişme sağlanmış, yeterli sosyal donatı ve yeşil alan oluşturulmuştur. Proje alanı (B)'de ada bazında kentsel dönüşüm modeli uygulanmıştır. Proje alanındaki uygulama ile bölgede imar planlarına uygun ve düzenli bir gelişme sağlanmış, yeterli sosyal donatı ve yeşil alan oluşturulmuştur. Ayrıca proje alanı yakın çevresinde ticari olarak gelişme sağlanmıştır. Modelin mevcut haliyle ve/veya daha büyük ölçekli olarak yaygınlaştırılması ile sürdürülebilir kentsel dönüşümün gerçekleştirilebileceği kanaatine varılmıştır.

4.4. A ve B Alanlarındaki Kentsel Dönüşüm Odaklı Gayrimenkul Geliştirme Süreçlerinin Karşılaştırılması

A ve B Proje alanları kentsel dönüşüm odaklı gayrimenkul geliştirme süreçleri, mülkiyet yapısı, yapı durumu, yasal altyapı, kentsel dönüşüm süreci ve inşaat süreci açısından Şekil 10'da karşılaştırılmıştır.

A ve B Proje alanları mülkiyet yapısı açısından karşılaştırıldığında, Proje Alanı (A)'da Maliye Hazinesi ve Maltepe Belediyesi mülkiyetinde arsa ve araziler bulunmakta iken, Proje Alanı (B)'de, Özel Şahıs ve Maltepe Belediyesi mülkiyetinde arsa ve araziler bulunmaktadır. Proje Alanı (A)'da, gecekondu sahipleri adına tapu tahsis belgesi veya hak sahipliğini gösterir belge bulunurken, Proje Alanı (B)'de, söz konusu arsanın şahıs adına kayıtlı olduğunu gösteren tapu belgesi bulunmaktadır.

Proje alanları, üzerindeki yapıların durumu açısından karşılaştırıldığında, Proje Alanı (A)'da bir parsel üzerinde birden çok ruhsatsız, parseli işgal etmiş gecekondu yapıları bulunmakta, Proje Alanı (B)'de ise, bir parsel üzerinde bir veya daha fazla ruhsatsız yapının bulunduğu birden çok parsel yer almaktadır. Proje alanlarının karşılaştırması Şekil 9'da gösterilmiştir.

	Proje Alanı (A)	Proje Alanı (B)
Mülkiyet Yapısı	Maliye Hazinesi ve Maltepe Belediyesi mülkiyetinde arsa ve araziler	Özel Şahıs ve Maltepe Belediyesi mülkiyetinde arsa ve araziler
	Gecekondu sahipleri adına tapu tahsis belgesi veya hak sahipliğini gösterir belge mevcut	Arsanın şahıs üzerine kayıtlı tapusu mevcut
Yapı Durumu	Bir parsel üzerinde birden çok ruhsatsız, parseli işgal etmiş gecekondu yapıları	Bir arsada bir veya daha fazla ruhsatsız yapı
Yasal Altyapı	2981, 5393, 775, 3194 sayılı kanunlar ve ilgili yönetmelikler, protokoller, Konut Satış ve Tahsis Yönetmeliği	6306 ve 3194 sayılı kanunlar ve ilgili yönetmelikler
Kentsel Dönüşüm Süreci	Gecekondu tespit, değerlendirme ve hak sahipliği belirlenmesi	Maliklerin kentsel dönüşüm kararı alması, fizibilite analizi ve teklif yapılması
	Hak Sahipleri ile Muvafakat imzalanması	Yüklenici ile sözleşme imzalanması
	Gecekondu Teslimleri, Kira ve Taşınma Yardımları	Riskli Yapı Tespitleri, Kira ve Taşınma Yardımları ve Tahliye İşlemleri
	Gecekondu Yıkım İşlemleri	Parsel bazında bina yıkımları
İnşaat Süreci	TOKİ ve Maltepe Belediyesi tarafından inşaat yapımı	Özel Yüklenici Firma tarafından inşaat yapımı
	Tapusuz durumdan bağımsız bölüm karşılığı kat mülkiyetli bağımsız bölüm tapusu teslimi	Tapulu bağımsız bölüm veya arsa hissesinin imar hakkı karşılığında kat mülkiyetli bağımsız bölüm tapusu teslimi

Şekil 9. Proje Alanı (A) ve (B) Karşılaştırılması.

Proje Alanı (A)'da, gecekondu dönüşüm uygulamasında ve mülkiyet yapısından kaynaklı problemlerin çözümünde 2981, 5393, 775, 3194 ve 4706 sayılı kanunlar ve ilgili yönetmelikler, protokoller ile Konut Satış ve Tahsis Yönetmeliği'nde belirtilen hükümlere başvurulurken, Proje Alanı (B)'de, kentsel dönüşüm uygulaması 6306 ve 3194 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliklerde belirtilen hükümler çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

Proje (A) ve (B) alanlarında, birbirinden farklı aşamalarda kentsel dönüşüm odaklı gayrimenkul geliştirme süreçleri yürütülmektedir. Bu kapsamda, Proje Alanı (A)'da, hak sahipleri ile muvafakat imzalanması aşamasına gelinceye kadar, alandaki gecekonduların tespiti ve değerlemelerinin yapılması yanı sıra gecekondu sahiplerinin projedeki hak sahipliği belirlenmektedir. Proje Alanı (B)'de ise, yüklenici ile sözleşme imzalanma aşamasına gelinceye kadar, maliklerin kentsel dönüşüm kararı almasını takiben projeye dair fizibilite çalışmaları gerçekleştirilmekte ve bu analiz sonuca göre yüklenici tarafından maliklere teklif yapılmaktadır.

İnşaat süreçleri açısından karşılaştırıldığında ise, Proje Alanı (A)'da inşaatlar, TOKİ ve Maltepe Belediyesi arasında yapılan protokol kapsamında TOKİ tarafından gerçekleştirilmekte olup, proje kapsamında hak sahipleri, tapusuz durumdaki gecekondularının bağımsız bölümlerinin her birine karşılık kat mülkiyetli bağımsız bölüm tapusu teslimi almaktadır. Proje Alanı (B)'de ise, inşaatlar Özel Yüklenici Firma tarafından gerçekleştirilmekte olup, malikler, tapulu bağımsız bölüm veya arsa hisselerinin imar hakkı karşılığında kat mülkiyetli bağımsız bölüm tapusu teslim almaktadır.

A ve B Proje alanlarında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm odaklı gayrimenkul geliştirme süreçleri sosyal, ekonomik ve çevresel olarak incelendiğinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Sosyal açıdan karşılaştırıldığında, Proje Alanı (A)'da halkın katılımı Gecekondu Dönüşüm Projesi çerçevesinde gerçekleşmiş olup, Proje Alanı (B)'de, halkın katılımı imar planı ve yüklenici ile uzlaşma süreçlerinde sağlanmıştır. Proje Alanı (A)'da ki uygulama ile ilçe genelinde yapılan nüfus projeksiyonuna göre %2 ek nüfus getirilirken, Proje Alanı (B)'de %60 ek nüfus öngörülmüştür. Proje Alanı (B)'de uygulanan modelin, ilçe genelinde belirlenen nüfusun daha da artmasına sebep olacağı hesaplanmış olup, bu durumun olumsuz sosyal, ekonomik ve çevresel etkiler doğuracağı düşünülmektedir.

Ekonomik olarak karşılaştırıldığında, yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları ile proje alanlarının yakın çevresinde ekonomik olarak gelişme hedeflenirken, artan nüfusun istihdam edileceği iş alanları oluşturulması da planlanmıştır. Proje Alanı (B) ve yakın çevresinde çoğunlukla şahıs mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler için imar planı sonrasında yüklenici firmaların talepleri artmış, bu nedenle bölgede gayrimenkul fiyatları önemli oranda artmıştır. Özetle, proje alanlarının yakın çevresindeki yaşam standartları, gayrimenkul fiyatları ve ticaret hacminde artış meydana gelmiştir.

Çevresel olarak karşılaştırıldığında, (A) ve (B) Proje Alanlarında, çevre kirliliğini en aza indirecek önlemlerin alınması yanında, kentsel yaşam standartlarını artıracak altyapı yatırımları, eğitim alanları, sosyal-kültürel alanlar, rekreasyonel amaçlı yeşil alanlar imar planları çerçevesinde oluşturulmuştur.

5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Türkiye'deki kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinde, yasal altyapı, daha önce yapılmış imar ve planlama uygulamaları ile şekillenmiş mülkiyet yapısı, bölgede gerçekleşen kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme süreçlerini önemli ölçüde etkilemektedir. Ülke genelinde, kamu yararı gözetilerek sektördeki tüm paydaşların uzlaşması ile yapılacak kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme uygulamaları ile sağlıklı ve yaşanılabilir kentlerin yaratılabilmesi mümkündür.

Tez kapsamında incelenen proje alanlarında kamu yararı esas alınmış, planlama ve uygulama aşamasında kamu ve özel kuruluşlar ile vatandaşların paydaş olarak projeye katılımları sağlanmıştır. Maltepe Belediyesi, imar planları, yasal altyapı gibi projeler için gerekli şartları oluşturduktan sonra, kamu ve özel yüklenici şirketler vatandaş ile uzlaşma sonucunda sermaye ve işgücü desteği sağlayarak projeleri gerçekleştirmiştir.

Maltepe İlçesi hedef ve stratejileri dikkate alındığında, Başbüyük ve Gülsuyu mahallelerinde yer alan (A) ve (B) proje alanlarında uygulanan modeller;

- Mevcut yerleşme dokusu içerisinde düzensiz ve sağlıksız yapılaşmış alanların dönüştürülmesi,
- Proje alanlarının sosyo-ekonomik, fiziksel ve çevresel olarak ıslah edilmesi,
- Vatandaşların kentsel yaşam standartlarının yükseltilmesi,
- Mülkiyet sorunlarının çözülmesi,

ile olumlu sonuçlar elde edilmiştir.

Proje alanlarında yapılan kentsel dönüşüm odaklı gayrimenkul geliştirme uygulamaları sosyal, ekonomik ve çevresel olarak değerlendirildiğinde;

- Sosyal olarak uzlaşmacı bir plan-proje süreci takip edilmiştir.
- Proje alanı yakın çevresinde ticari ve ekonomik olarak gelişme sağlanmıştır.
- Kaçak yapılaşma ile bozulmuş olan kentsel mekânın yeniden planlı bir şekilde yapılandırılması sağlanmış, yeterli sosyal donatı alanları ve yeşil alanlar oluşturulmuştur.

Sonuç olarak, Türkiye'de kentsel dönüşümüne konu olan proje alanlarındaki farklı mülkiyet yapıları, bölgede gerçekleşen kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme süreçlerini önemli ölçüde etkilemektedir. Daha önce yapılmış imar ve planlama uygulamaları ile şekillenmiş farklı mülkiyet yapısına sahip proje alanlarındaki dönüşüm problemlerine çözüm üretmek amacıyla, mülkiyete ilişkin bu farklılıktan dolayı birbirinden ayrı yasal dayanaklar kullanılarak ve yine birbirinden farklı kentsel dönüşüm yöntemleri temel alınarak gayrimenkul geliştirme uygulamaları gerçekleştirilebilmektedir. Bu doğrultuda, kamu ve özel idarelerin desteği alınarak ve yerel halkın katılımı sağlanarak tüm paydaşların uzlaşması ile yapılacak kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme uygulamaları sonucunda sosyal, ekonomik ve çevresel açıdan sürdürülebilir sağlıklı ve yaşanılabilir kentlerin yaratılabilmesi mümkün olacaktır.

KAYNAKLAR

- Dündar, Ö. (2003). Kentsel dönüşüm uygulamalarının sonuçları üzerine kavramsal bir tartışma. TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, YTÜ, İstanbul.
- Ergun, C. (2011). Kentsel dönüşüm sürecine dönüşüm alanlarından bakmak: İstanbul Maltepe (Başbüyük ve Gülsuyu Mahallesi) örneği. Doktora Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta.
- Erman, T. (2001). The politics of squatter (gecekondu) studies in Turkey: The changing representations of rural migrants in the academic discourse. *Urban Studies*, 38(7), 987-1002.
- Işık, O. & Pınarcıoğlu M. M. (2011). Nöbetleşe yoksulluk sultanbeyli örneği. İletişim Yayınları, İstanbul.
- Koca, G. (2004). Planlı dönemde Eskişehir’de yaşanan kentsel gelişme ve planlama sorunları. Dünden Bugüne Eskişehir Sempozyumu, Anadolu Üniversitesi, Edebiyat Fakültesi, Eskişehir.
- NETCAD, (2017). Türkiye’nin ilk yerinde dönüşüm projesi’ne NETCAD imzası. <http://portal.netcad.com.tr/pages/viewpage.action?pageId=141755287>
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, (2014). T.C. Resmi Gazete, 19788.
- Özden, P. P. (2008). Kentsel yenileme. İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.
- Polat, B. (2008). Hazine taşınmazlarının işgal nedenleri ve çözüm önerileri, <http://www.milliemlak.gov.tr>.
- Roberts, P. (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. New Delhi: Sage Publications, Peter Roberts, Hugh Sykes, Urban Regeneration, Thousand Oaks, London.
- Tekeli, İ. (1987). Kent toprağında mülkiyet dağılımı ve el değiştirme süreçleri. Ankara: 1985’den 2000’e, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Ankara, 87-104.
- Tunç, A. (2014). Kentsel dönüşüm uygulamasında mülkiyet yapısının değerlendirilmesi. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Türkün, A. (2014). 1923-1980 Döneminde kentsel politikalar ve İstanbul’da konut alanlarının gelişimi; Mevzuat, aktörler ve hakim söylem. Mülk, Mahal, İnsan; İstanbul’da Kentsel Dönüşüm, Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 45-78.
- Yılmaz G. (2004). Değişen dünya için yeni bir anlayış: Hakların yeniden tanımlanması ve yeni planlama yaklaşımı. *Pivolka Dergisi*, 11.
- Yılmaz, T. (2008). Ömerli Havzası’nda mülkiyet dokusunun konut sektörüne etkisinin incelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu, (2001). T.C. Resmi Gazete, 24607.
- 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, (1965). T.C. Resmi Gazete, 12038.