

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

**İMAR HAKLARI TRANSFERİ VE UYGULAMA OLANAKLARI: TEORİK
İLKELER VE UYGULAMA YÖNLERİNDEN VAN İLİ ÖRNEĞİNİN
DEĞERLENDİRİLMESİ**

İskender DUMAN

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2016**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

İMAR HAKLARI TRANSFERİ VE UYGULAMA OLANAKLARI: TEORİK İLKELER VE UYGULAMA YÖNLERİNDEN VAN İLİ ÖRNEĞİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

İskender DUMAN

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Yeşim ALİFENDİOĞLU

Yaklaşık 430 kilometrelik Van Gölü Havzası'nda olağan koşullarda, suyun kara parçasına değdiği noktanın kotu "1650 m" iken, 1995 yılında yaşanan aşırı yağış sonrasında su seviyesi 1655 m kotuna kadar yükselmiştir. Göl suyunda meydana gelen aşırı yükselme, kent merkezinin kıyıya denk gelen kısımları başta olmak üzere birçok yerleşim yerinde can ve mal kaybına sebep olmuştur. Yaşanan doğal afet sonrasında 24.06.1995 tarihinde Van Gölü çevresinde 1655 metre kotu altında kalan alan afete maruz bölge olarak ilan edilmiştir. Ancak 1995 yılından günümüze değin söz konusu afete maruz bölgede gerek kaynak yetersizliği, gerekse mevzuat ve kurumlar arası işbirliğinin eksikliğinden dolayı, yeni afetlerin olması durumunda yaşanabilecek can ve mal kayıplarının önüne geçilebilmesi için önemli çalışmanın yapılamadığı görülmektedir.

Güncel mevzuat ile ABD ve Avrupa'daki uygulamalar dikkate alındığı zaman Van Gölü Havzası boyunca belirlenmiş olan afete maruz bölge içinde seçilen pilot bölgede mali yükün fazlalığı ile hızlı ve kısa sürede kamulaştırma yapmanın güçlüğü nedeni ile imar hakkının transfer ile 1655 m kotunun altındaki yerleşimlerin boşaltılması ve kamuya terk edilmesi olanakları detaylı olarak irdelenmiştir. Bu çerçevede afete maruz alanlara yönelik politika ve çözüm önerileri geliştirebilmek için afete maruz alandan etkilenen 42 taşınmaz maliki ile anket çalışması yapılmış ve aynı zamanda alana ilişkin mülkiyet, kadastro ve imar planları birlikte değerlendirilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre maliklerin kendi tercihleri ile afete maruz bölgede çoğunlukla (%52) bir uygulama yapması eğiliminde olmadıkları ve 1655 m kotunun altında kalan parsellerin imar haklarının transferi için maliklerin buldukları bölgeden başka alanlara tahliyesi konu olduğunda "ikinci bir göçü kaldıramayacakları" yönünde görüş beyan ettikleri ortaya çıkmaktadır. Çalışmanın bir diğer önemli sonucu ise katılımcıların çoğunluğunun (%57) imar haklarının başka bir yere aktarılması ve yeni yere yerleşmeleri durumunda maddi ve sosyal durumlarının şimdikinden daha kötü olacağını beyan etmeleridir.

Taşınmaz maliklerinin afete maruz bölge dışında iskan edilmesinin istenmesi halinde; projeye katılım oranının % 50'ler dolayında olacağı ve projeye katılmak istemeyenlerin taşınmazlarının kamulaştırılması ve söz konusu alanın açık-yeşil alan ve rekreasyon alanı olarak değerlendirilmesi zorunlu olacaktır. Afete maruz bölgede yapılacak bir uygulamada maliklerin mevcut taşınmazlarına karşılık tercihleri ile ilgili olarak; taşınmaz karşılığında belirlenen bedelin nakit olarak ödenmesini isteyenlerin imar hakkı sertifikasını güvenceye alacak kurum olarak öncelikle banka ve bakanlığı tercih ettikleri ve imar haklarının başka alana transferi veya sınırlı aynı hakların tesisi gibi hâlihazırda belediyelerin yetkisinde olan imara dayalı işlemlerde ise imar hakkı sertifikasını güvenceye alacak kurum olarak daha çok belediyeyi tercih ettikleri saptanmıştır. Olası bir afet durumunda meydana gelebilecek can ve mal kayıplarının önlenmesi için afete maruz bölgenin özel mülkiyetten arındırılması gerektiği gerçeğinden hareketle söz konusu bölgede ikamet edenlerin duyarlılıkları dikkate alınarak maddi kayıpların asgari düzeye çekilmesi, programın sosyal ayağının bulunması ve proje uygulama süreçlerine ilişkin izleme ve değerlendirme sisteminin geliştirilmesi zorunlu görülmektedir. Buna ilave olarak projenin olası olumsuz etkisinin asgari düzeye çekilebilmesi için afete maruz bölgenin büyüklüğü de dikkate alınarak etaplar halinde planlama ve uygulama yapılması, kurumlar arası işbirliğinin iyileştirilmesi, uzun vadeli çözüm sağlayacak politikaların tespiti ve buna göre uygulamaların yapılması ile geliştirilen politikaların uygulanabilmesi için güçlü yasal düzenlemelerin yapılması ve hatta merkezi idare ile yerel idarelerin proje ortaklığı tesis etmeleri gerektiği vurgulanmalıdır.

Ocak 2016, 134 sayfa

Anahtar Kelimeler: Kıyı Alanları, Van Gölü Havzası, Afete Maruz Bölge (1655 M Kotunun Altı), İmar Hakları Transferi, Proje Geliştirme ve Yönetimi.

ABSTRACT

Term Project

DEVELOPMENT RIGHTS TRANSFER AND OPPORTUNITIES FOR IMPLEMENTATION: AN EVALUATION OF THE PROVINCE OF VAN EXAMPLE FROM THE ASPECTS OF THEORETICAL PRINCIPLES AND PRACTICE

İskender DUMAN

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Asst. Prof Assoc. Prof. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU

In the Lake Van Basin with its shoreline of approximately 430 kilometers, while the elevation of the point where the water touches the land was 1650 m under normal conditions, the water level rose to as high as 1655 m following the heavy rainfall experienced in 1995. The excessive increase occurred in the lake water has led to loss of lives and property in many settlements, especially at those parts of the city center corresponding to the shoreline. Following this natural disaster, the areas below 1655 meters of elevation around the Lake Van were declared as areas exposed to disaster on June 24, 1995. However, it seems that no significant work to prevent the possible life and property losses that may arise in case of a new disaster has been carried out since 1995 until today due to a lack of resources as well as shortcomings in the legislation and a lack of cooperation between the related institutions.

Considering the applicable legislation and practices in the USA and Europe, the possibilities for vacation of the settlements under 1655 m of elevation via transfer of the right to development and abandonment of these places to the public due to the high financial burden and difficulties associated with conducting expropriation swiftly in the selected pilot regions were discussed in detail in the study. In this context, a survey was administered to 42 real estate owners in the disaster affected areas and ownership, cadaster, and development plans of the related area were collectively evaluated in an attempt to develop policies and solution suggestions for areas exposed to the disaster. The results of the study reveal that the majority (52%) of the owners tend to oppose the performance of an activity in the areas exposed to the disaster and when vacation of the owners from the areas to other areas for the transfer of development rights of the parcels below 1655 m of elevation, they tend to report that “they cannot withstand a second migration”. Another important result of the study is that the majority of the survey respondents (57%) declare that they believe that in case their right to development is transferred and they settle in other areas, their financial and social situation would be worse than their current situation.

In case property owners are desired to be settled outside of the regions exposed to the disaster, the participation rate of the project is anticipated to be around 50% it will be necessary to expropriate the properties of those who do not wish to participate and to utilize the areas in question as open-green spaces and recreational areas. Regarding the preferences of the owners in exchange for their existing properties within the scope of an application to be conducted in areas exposed to the disaster, it has been found that those who want to be paid in cash in exchange of the value determined as the value of the property prefer banks and the Ministry as the institution that will guarantee the right to development certificate and regarding development-based transactions that are currently under the jurisdiction of municipalities such as transfer of development rights to other areas and establishment of limited rights in rem, they tend to prefer municipalities as the institution that will guarantee the right of development certification. Considering the fact that in order to prevent life and property losses that may occur in the event of a possible disaster, the area exposed to the disaster must be cleared of private property, there seems to be a requirement to minimize the financial losses considering the sensitivity of the residents in the area, to ensure that the program has a social dimension, and to develop a monitoring and evaluation system for project implementation processes. In addition, it should be emphasized that in order to minimize the potential negative impact of the project, there is a requirement to conduct planning and implementation in stages taking into consideration the size of the disaster affected areas at the same time, to improving inter-agency cooperation, to determine policies that will ensure long-term solutions and conduct applications accordingly, and to make strong legal arrangements to ensure that the developed policies are implementable and even to ensure that the central government and local administrations establish project partnerships.

January 2016, 134 pages

Key Words: Coastal areas, Lake Van basin, zone exposed to disaster, transfer of development rights, project development and management

TEŞEKKÜR

Dönem projesi danışmanlığımı yürüten, araştırma aşamasında ve tamamlanmasında destek moral desteğiyle hep yanımda olan, bilgisi ve yardımlarıyla çalışmalarımı yönlendiren, çok önemli katkılar sağlayan hocam sayın Yrd. Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU'na, Yüksek lisans eğitimim süresince verdikleri destek ve katkılardan dolayı Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e, yüksek lisans eğitimimi destekleyen Türkiye Belediyeler Birliği'ne ve Van Büyükşehir Belediyesi'ne, çalışmanın birçok aşamasında desteklerini esirgemeyen Van Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığındaki tüm çalışma arkadaşlarıma, çalışmanın hazırlanması süreci de dâhil, hayatın her alanında, desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen aileme, eşime,
Çok teşekkür ederim.

İskender DUMAN

Ankara, Ocak 2016

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT	iii
TEŞEKKÜR	v
KISALTMALAR DİZİNİ	viii
ŞEKİLLER DİZİNİ	ix
ÇİZELGELER DİZİNİ	xi
1. GİRİŞ	1
2. MÜLKİYET HAKKI ve AFETE MARUZ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ İLİŞKİSİNDEN İMAR HAKLARI TRANSFERİ.....	3
2.1 Mülkiyet Hakkı Kavramı	3
2.2 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi.....	6
2.2.1 7269 sayılı umumi hayata müessir afetler dolayısıyla alınacak tedbirlerle yapılacak yardımlara dair kanun	6
2.2.1.1 Afet bölgelerinde yapılacak teknik işler.....	7
2.2.1.2 Afet bölgelerindeki bir topluluğun kaldırılarak başka yerlere taşınması ...	10
2.2.1.3 Kıymet takdiri, parselleme ve dağıtma	10
2.2.2 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun	13
2.2.2.1 Afet riskinin belirlenmesinde kavramlar	14
2.2.2.1.1 Riskli alan tanımı.....	15
2.2.2.1.2 Riskli yapı tanımı.....	16
2.2.2.1.3 Rezerv yapı alanı tanımı.....	17
2.2.2.2 Afet riskinin önlenmesine yönelik uygulamalar	18
2.2.2.2.1 Risk tespitinin yapılması	18
2.2.2.2.2 Tahliye ve yıkımların gerçekleştirilmesi	19
2.2.2.2.3 Yeniden yapılaşma	20
2.2.3 5393 sayılı belediye kanunu (73'üncü madde).....	24
2.3 İmar Hakkı Transferi Kavramı	24
3. İMAR HAKLARI TRANSFERİ MODELİ.....	31
3.1 İmar Hakları Transferi Modelinin Tanımı	31
3.1.1 İmar hakları transferi modelinde süreç	35
3.1.2 İmar hakları transferi modelinde aktörler	36

3.2 İmar Hakları Transferinde Dünya Uygulamaları	37
4. İMAR HAKLARI TRANSFERİNDE DEĞER ESASLI UYGULAMA - VAN İLİ ÖRNEĞİ-.....	47
4.1 İmar Hakları Transferinde Van Örneği	48
4.2 Aktaran (Transfer Olacak) Alanın Özellikleri.....	60
4.3 Aktarım (Transfer Olunacak) Alanın Özellikleri	68
4.4 Aktaran (Transfer Olacak) Alanda Değer Tespiti.....	74
4.5 Aktarım (Transfer Olunacak) Alanda Değer Tespiti	87
4.6 Değer Esaslı Transfer İşlemi	89
4.7 Afete Maruz Alanlara Yönelik Politika Geliştirme Çalışmaları	91
5.GENEL DEĞERLENDİRME.....	107
KAYNAKLAR	112
EKLER.....	115
EK 1 Arastırmada Veri Toplamada Kullanılan Anket Formları.....	116
EK 2 Afete Maruz Alanlara Yönelik Politika Geliştirme Çalışmalarında Kullanılan Anket Formları.....	120
EK 3 Afete Maruz Alanlara Yönelik Politika Geliştirme Çalışmaları Doğrultusunda Yapılan Anketin Sonuçları ve Çaprazlamalar.....	126
ÖZGEÇMİŞ.....	133

KISALTMALAR DİZİNİ

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
age.	Adı geçen eser
agm.	Adı geçen makale
agr.	Adı geçen rapor
bkz.	Bakınız
Çev.	Çeviren
Ed.	Editör
Ha	Hektar
KAİP	Koruma Amaçlı İmar Planı
M	Metre
İng.	İngilizce
vb.	Ve benzeri

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1 Mülkiyet Hakkının Ayrıştırılabilen Elemanları	26
Şekil 3.1 İmar Hakları Transferi Modeli.....	32
Şekil 3.2 İmar Hakları Transferi Modelinde Yapı Yüksekliği ile Yoğunluk Düzenlemesi	33
Şekil 3.3 İmar Hakları Transferi Modelinde Ek Yapılaşma ile Yoğunluk Düzenlemesi	34
Şekil 3.4 Snohomish Yerel İdaresi Aktaran Alanlar Paftası	38
Şekil 3.5 Snohomish Yerel İdaresi Potansiyel Aktarım Alanları Paftası.....	39
Şekil 3.6 Snohomish Yerel İdaresi Öneri Aktaran ve Aktarım Alanları Paftası.....	40
Şekil 3.7 King Yerel İdaresi Arazi Kullanımı Paftası	42
Şekil 3.8 King Yerel İdaresi İmar Hakları Transferi Haritası	44
Şekil 4.1 Van Gölü ve Çevresinin Jeoloji Haritası	50
Şekil 4.2 Van Gölü Havza Sınırları ve Ana Akarsular	52
Şekil 4.3 Van İli Jeoloji Haritası	53
Şekil 4.4 Van İli Akarsuları	55
Şekil 4.5 Van İli Merkez ve Çevresinin Mühendislik Jeolojisi Haritası.....	57
Şekil 4.6 Van İli Merkez ve Çevresinin Hidrojeoloji Haritası.....	58
Şekil 4.7 Van İli ve İlçeleri 2013Nüfusunun İlçelere Göre Dağılım Haritası.....	58
Şekil 4.8 1655 Afet Kotu Altında Kalan Aktaran Alanı Gösteren Pafta	60
Şekil 4.9 1655 Kotu ve 1999 Yılı Uygulama İmar Sahası İlişkisini Gösterir Pafta.....	61
Şekil 4.10 Aktaran Alanın Hâlihazır Durumu.....	62
Şekil 4.11 Aktaran Alanın Mülkiyet Durumu.....	63
Şekil 4.12 Aktaran Alanda Bulunan Kadastro Parsellerinin Ada, Parsel, Alan ve Malik Bilgileri.	64
Şekil 4.13 Aktaran Alanda Mülkiyet Dağılımı	65
Şekil 4.14 Aktaran Alan, Kıyı Kenar Çizgileri ve 1655 Afet Kotu İlişkisi	66
Şekil 4.15 Aktaran Alanın Uygulama İmar Plan Durumu	67
Şekil 4.16 Aktaran Alanda İmar Planı ve Mülkiyet İlişkisi.....	68
Şekil 4.17 Aktaran ve Aktarım Alanlarının Van Merkez ve Çevresi İlave ve Revizyon İmar Planı İle Birlikte Gösterimi.....	69

Şekil 4.18 Aktarım Alanın Plan Paftası	70
Şekil 4.19 Aktarım Alanı Kullanım Tanımlama Paftası	71
Şekil 4.20 Aktarım Alanında Varsayılan Yapılaşma Durumu-I	72
Şekil 4.21 Aktarım Alanında Varsayılan Yapılaşma Durumu-II.....	73
Şekil 4.22 Aktarım Alanında Varsayılan Yapılaşma Durumu-III	73
Şekil 4.23 Aktaran Alanda Kadastro Parsellerinin Vasıfları ve Uygulama İmar Planlarında Tanımlı Kullanım Türlerinin Çakıştırılması	74
Şekil 4.24 Aktaran Alanda, Mülkiyet Durumu ve Niteliği İle Kira Verileri.	93
Şekil 4.25 Maliklerin, Afete Maruz Bölgede Yapılacak, Uygulama Türüne İlişkin Görüşleri.	94
Şekil 4.26 Maliklerin Afete Maruz Bölgede Yapılacak Uygulamada Taşınmazlarına Karşılık Tercihleri.....	95
Şekil 4.27 Maliklerin Afete Maruz Bölgede Yapılacak Olan Uygulama Neticesinde Aktarım Alanında Başka Kişi/Kişilerle Hissedar Olma Tercihleri	96
Şekil 4.28 Taşınmaz Maliklerinin Aktarım Alanına Yönelik Tercihleri.	96
Şekil 4.29 Maliklerin Afete Maruz Bölgede Yapılacak Uygulama İle Taşınmazın Değerlendirilme Durumları.	97
Şekil 4.30 Maliklerinin İmar Hakkı Transferi Sonrasına İlişkin Görüşleri.	98
Şekil 4.31 Taşınmaz Maliklerinin İmar Hakkı Sertifikasına Yönelik Tercihleri.....	99
Şekil 4.32 Maliklerinin İmar Hakkı Sertifikasının Güvenceye Alınmasına Yönelik Tercihleri.	100

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 4.1 İpekyolu ilçesi Yalı/İskele Mahallesinde Emsal Taşınmaz Değerleri ve Özellikleri	77
Çizelge 4.2 874 Ada 44, 45, Parsel Nolu Taşınmazlar, 875 Ada 2 Parsel Nolu Taşınmazlar ve 876 Ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, Parsel Nolu Taşınmazların Değer Artış ve Azalışına Neden Olabilecek Faktörler ve Etki Puanları...	78
Çizelge 4.3 875 Ada 1 Parsel Nolu ve 876 Ada 1 Parsel Nolu Taşınmazların Değer Artış ve Azalışına Neden Olabilecek Faktörler ve Etki Puanları.....	78
Çizelge 4.4 874 Ada 46, Parsel Nolu Taşınmazlar, 875 Ada 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve Parcel Nolu Taşınmazların Değer Artış ve Azalışına Neden Olabilecek Faktörler ve Etki Puanları	79
Çizelge 4.5 874 Ada 47 Parsel Nolu Taşınmazın Değer Artış ve Azalışına Neden Olabilecek Faktörler ve Etki Puanları	79
Çizelge 4.6 874 Ada 48, 49 Parsel Nolu Taşınmazlar, 875 Ada 9 Parsel Nolu Taşınmazlar ve 876 Ada 8, Parsel Nolu Taşınmazların Değer Artış ve Azalışına Neden Olabilecek Faktörler ve Etki Puanları	80
Çizelge 4.7 Aktaran Alanda Yer Alan Yapıların Maliyet Yöntemi İle Değerlemesi-1.....	81
Çizelge 4.8 Aktaran Alanda Yer Alan Yapıların Maliyet Yöntemi İle Değerlemesi-2.....	82
Çizelge 4.9 Aktaran Alanda, Arsa Vasfındaki Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri.....	83
Çizelge 4.10 Aktaran Alanda Çayır Otu Üretim Faaliyetinin Ortalama Verimi, Üretim Masrafları ve Yıllık Ortalama Net Geliri.....	84
Çizelge 4.11 Aktaran Alanda Yer Alan Yapıların Maliyet Yöntemi İle Değerlemesi-3.....	85
Çizelge 4.12 Aktaran Alanda Yer Alan Yapıların Maliyet Yöntemi İle Değerlemesi-4.....	86
Çizelge 4.13 Aktaran Alanda, Çayır Vasfındaki Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri.....	87

Çizelge 4.14 Aktarım Alanında Yapılması Tasarlanan Yapı ve Özellikleri.....	88
Çizelge 4.15 Aktarım Alanında Yapılması Tasarlanan Yapıların Değer Tespitleri.....	88
Çizelge 4.16 Taşınmazların Alanı ve Nitelikleri.....	94
Çizelge 4.17 Talep Edilecek Taşınmazın En Çok Tercih Edilen Unsurları	97
Çizelge 4.18 Hane Ortalama Aylık Geliri İle Düzenlenecek Olan İmar Hakkı Sertifikasına Güvenceye Alması Önerilen Kurum/Kuruluş Tercihi Arasındaki İlişki.....	102
Çizelge 4.19 İkame Süresi İle Maliklerin Karar Organı Olmaları Durumunda Afete Maruz Bölgede Uygulama Tercihleri Arasındaki İlişki.....	102
Çizelge 4.20 Maliklerin Mahalleye Nereden Geldikleri İle Karar Organının Kendileri Olmaları Durumunda Afete Maruz Bölgede Uygulama Tercihleri Arasındaki İlişki.....	103
Çizelge 4.21 İkame Süresi İle İmar Hakkının Başka Bir Yere Aktarılması Durumunda Yeni Yerleşim Yerinde, Maddi Ve Sosyal Durumlarında Meydana Gelebilecek Değişiklikler Arasındaki İlişki.....	103
Çizelge 4.22 Mülkiyetin Niteliği İle Afete Maruz Bölgede Yapılacak Olan Bir Uygulamada Taşınmazların Transferi Amacı İçin Kullanabilecek Kentsel Dönüşüm Rezerv Alanının Nasıl Planlanmasını İsteği Arasındaki İlişki.....	104
Çizelge 4.23 Mülkiyet Durumu İle Afete Maruz Bölgede Yapılacak Olan Bir Uygulama Neticesinde İmar Hakkının Aktarılması Durumunda Bir Başka Kişi/Kişilere Hissedar Olma İsteği Arasındaki İlişki.....	105
Çizelge 4.24 Maliklerin Karar Organı Olmaları Durumunda Afete Maruz Bölgede Uygulama Tercihleri ile İmar Hakkının Başka Bir Yere Aktarılması Durumunda Yeni Yerleşim Yerinde, Maddi Ve Sosyal Durumlarında Meydana Gelebilecek Değişiklikler Arasındaki İlişki	106

1. GİRİŞ

Özel mülkiyete konu olmuş, ancak yaşanan çarpık ve hızlı kentleşme ile değişen doğal (ekolojik) denge sonucunda ya da bütün bunlardan bağımsız olarak mevcut doğal, tarihi ve arkeolojik özellikleri sebebi ile kentsel koruma alanı olması gereken ve özel mülkiyete mutlak suretle konu olmaması gereken alanların taşıdıkları özel nitelikleri göz ardı edilerek gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetine geçtiği ve ardından da bu alanların yapılaştığı gözlenmektedir. Böylesi alanlarda afet kaynaklı risklerin ortadan kaldırılması veya doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunması kaçınılmaz bir hal aldığına, bölgede daha önce oluşan mülkiyetin tanıdığı anayasal hakların, koruma, tahliye ve benzeri uygulamaları oldukça güçleştirdikleri görülmektedir. Nitekim günümüzde belirtilen alanlarda hem afet riskinin ortadan kaldırıldığı veya doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunduğu, hem de taşınmaz maliklerinin hak kayıplarının önlenmesi için etkin uygulamaların yapılamadığı gözlenmektedir.

Afet riski taşıyan veya doğal, tarihi ve kültürel değerleri barındıran alanların özel mülkiyete konu olması durumunda gerek tahliye ve koruma işlemlerinin etkin bir şekilde yapıldığı, gerekse de taşınmaz maliklerinin hak kayıplarının önenebileceği bir uygulama modelinin günümüzde yürürlükte olan mevzuat ve dünya uygulamaları ışığında ortaya konulması bu çalışmanın konusunu teşkil etmektedir. Özellikle ABD ve Avrupa’da hayata geçirilen uygulamalarda yapılan imar hakkı transferi uygulamalarında daha çok koruma amaçlı alan kullanımlarının öne çıktığı görülmekte olup (Curtis vd 2008, Lawrence 2011, Aliefendioğlu 2011, Greve 2014, Göksu 2015), benzer biçimde uygulama yapılması halinde Van Gölü Havzası’nı koruma ve 1655 m kotunun altında kalan alanların hem koruma-kullanım dengesi içinde açık yeşil alana terk edilmesi, hem de olası afet riski altında olan bu alanların dönüştürülmesi uygulamasının yapılabilirliği irdelenmiştir

Tanımlanan çerçevede Van Gölü Havzasında yaklaşık 430 kilometrelik kıyı hattı boyunca 1995 yılında yaşanan su taşkınında meydana gelen doğal afet sonucunda afete maruz bölge olarak ilan edilen bölgenin sınırları içinden seçilecek bir pilot bölgede mülkiyet ve kullanım biçimleri ile değerlendirme çalışması; belediye, kadastro ve tapu

verileri ile piyasa araştırmalarının sonuçlarına dayalı olarak yapılmış olup, alan çalışmasının sonuçlarına göre geleneksel yöntemler (arsa ve arazi düzenleme, kamulaştırma, trampa veya takas gibi) ile alan koruma ve afet riski altındaki alanların boşatılmasının mümkün olamaması nedeni ile değer esaslı imar hakkı transferinin yapılabilirliği, hem mülk sahipleri, hem de ilgili kamu otoriteleri yönlerinden birlikte ele alınmıştır. İmar hakkının aktarımında temel felsefe olarak maliklerin olası hak kayıplarının önlenmesi ve afete maruz bölgede olası afet risklerinin arındırılması ve yeni düzenleme ile kamusal hizmetlere açılması olanakları irdelenmiştir. Bu işlemdede afet riski altında kalan ve 1655 m kotunun altında kalan alanın mülkiyetinin kimde olacağı, hem teori, hem de uygulama yönlerinden başka bir tartışma konusunu teşkil edecektir.

Araştırma sonuçları beş bölümde sunulmuştur. Birinci bölümde; imar hakları transfer işlemlerini zorunlu kılan, afete maruz alanların dönüştürülmesine yönelik yöntemler ile bu yöntemlerin uygulanması esnasında doğrudan etkilenen en önemli unsur olan mülkiyet hakkı ele alınmıştır. Bu kavramların açıklanmasının yanı sıra birbirleri ile olan ilişkilenmeleri ve etkilenmeleri göz önünde bulundurularak imar hakları transferi kavramı açıklanmaya çalışılacaktır. Bu çerçevede mülkiyet kavramı detaylı bir Şekilde incelenerek; mülk sahiplerinin taşınmazlarına dair beklentileri ve tasarruf hakları birinci kısımda ortaya konulmaya çalışılmıştır. İkinci kısımda ise afete maruz alanların dönüştürülmesine yönelik yöntemler, bu yöntemlerin kullanılması durumlarında mülkiyet hakkının ne ölçüde etkilendiği, dahası bu araçların hedeflenen amaca uygulayıcıları ne derece ulaştırdığı güncel mevzuat doğrultusunda incelenmiştir. Araştırmanın nc kısmında ise imar hakkı transferi kavramı açıklanmaya çalışılarak, mülkiyet kavramına etkileri ve ikinci kısımda ele alınan afete maruz alanların dönüştürülmesine yönelik yöntemler ile ortak ve farklı yanları tespit edilerek, bu kavramın avantaj ve dezavantajları belirlenmeye çalışılmıştır. Araştırmanın dördüncü bölümünde Van Gölü Havzası'ndan seçilen pilot bölgede yapılan alan çalışması ve sonuçları sunulmuştur. Çalışmanın teorik ve saha çalışmasının bulguları beşinci bölümde özetlenmiş ve uygulama aşamasına yönelik temel öneriler sıralanmıştır.

2. MÜLKİYET HAKKI KAVRAMI VE AFETE MARUZ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİNDE İMAR HAKKI TRANSFERİNİN KULLANIM OLANAKLARI

2.1 Mülkiyet Hakkı Kavramı

İmar hakkı transferi kavramının ele alınışında temel unsur, mülkiyet ile bunun kamuya geçirilmesi ve koruma kesişiminden oluşmaktadır. Mülkiyet kavramının tanımlanması, mekânın yeniden üretilmesinin araçlarından biri olan imar hakları transferi kavramının tartışılması açısından gerekliliktir. Zira mekânla ilgili her kavram, mülkiyet kavramı ve elemanları ile ilişkilidir (Günay 1996).

Mülkiyet, dünya üzerinde yaklaşık 2500 yıl öncesine dayanan bir kavramdır. Bu kavramın meşruiyetini farklı yaklaşımlarda arayan düşünürler olduğu gibi, hiçbir biçimde meşru görmeyip, tamamen karşı çıkanların da (Maximillien Robespierre François-Noel Babeuf, Joseph Proudhon, (Amerika’da) Henry George, Karl Marx, Friedrich Engels) olduğu görülmektedir (Günay 1995). Günay tarafından Becker’e (1977) yapılan atıf ile mülkiyetin meşruiyetini aldığı dört farklı yaklaşımı sunmuştur: Bu yaklaşımlardan biri John Locke’a ait olup, özel mülkiyetin, harcanan emek kavramı ile tanımlanmasını içerirken; ikinci yaklaşıma göre Montesquieu ve David Hume mülkiyetin yasal ve politik zemine oturtulmasını toplumsal gelişmenin koşulu olarak öne sürmektedirler. Üçüncü yaklaşım, mülkiyetin meşruiyetini ortak yarar kavramı ile ilişkilendiren Jeremy Bentham ile John Stuart Mill tarafından kurulmuştur. Kişinin bir uzantısı olarak görülen mülkiyet kavramı ise dördüncü yaklaşım olarak Hegel’in bakış açısında görülmektedir¹.

Belirtilen yaklaşımlardan her biri toplumların benimsediği yönetim biçimine göre değişmekte ise de, günümüz toplum sistemlerinde yaygın olarak, özel mülkiyet temel bir hak² olarak tanımlanarak özel-dışı³ mülkiyetten ayrıştırılmaktadır.

¹Bu yaklaşımların detayı için bakınız: Baykan Günay, “Planlama Yaklaşımlarının Mülkiyet Açısından İrdelenmesi”, agm. s.65-66.

²Mülkiyet, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın İkinci Bölümü’nde (Kişinin Hakları ve Ödevleri) yer alan “Mülkiyet hakkı” başlıklı 35 inci maddesi ile bir hak olarak tanımlanmıştır. Türkiye Cumhuriyeti

Özel olmayan mülkiyet kavramı devletin mülkiyetinde bulunan varlıkları (devlete ait), ortak mülkü, kamu mülkiyetini, topluluk mülklerini ve kolektif mülkleri içermektedir (Günay 1996). Özel kavramı ise bireysel ve bireye işaret eden bir kavram olup, kişi (ya da tüzel kişilerin) sahiplik, egemenlik ve kullanımına referans vermektedir. Bu tür bir mülkiyetin oluşması, Weber (1947) tarafından başkalarının dışarıda bırakılarak toplumsal ilişkinin kendi içine kapanması olarak tanımlanmaktadır. Bu durum, bireysel kullanım ile başlar ancak, sosyal bir olgu olarak zilyetlik ve sahiplik kavramlarına göre farklılaşır.

Burada farklılaşan zilyetlik ve sahiplik kavramları, taşınmazın varlık olarak kendisine yapılan ya da taşınmaz üzerindeki haklara bulunulan atıfla değişmektedir. Bir başka deyişle, zilyetlik durumu, taşınmazın bizzat kendisi ile ilişkili olup, taşınmazın fiziki olarak gerçekten kullanılması, toplumsal olarak kabullenilen bir hak olması, el koyma olması, görece bir hak olarak tanımlanması, güvenlik sorunlarına işaret etmesi durumlarını içerir (Günay 2009a). Zilyetlik durumu tapu belgesi ya da benzeri bir yazılı belge ile yasal zeminde tanınmıyor olsa da taşınmazdan büyük bir dereceye kadar yararlanma hakkını barındırır. Aksine, sahiplik ise taşınmaz üzerindeki haklar ile ilişkili olup, bu haklar yasal bir belge ile devlet tarafından garanti altına alınmıştır. Sahiplik, özel mülkiyetin meşru sayıldığı toplumlarda mutlak bir hak olup, el koyma yerine yasal olarak sahip olma ve tapu belgesi ile taşınmaz üzerinde hüküm sürmeyi; aynı zamanda bu hakların güvenliği garantisini içerir (Günay 2009).

Mülkiyeti mutlak bir hak olarak tanıyan yaklaşımlara göre mülkiyet 'bir yığın bireysel haklar'(Timothy 2011) bütünüdür. Bu haklar yer altından gökyüzüne kadar uzanan bir ölçekte tanımlanmaktadır. Dolayısı ile mülkiyet yalnızca taşınmaz üzerinde değil, taşınmazın yer altı ve üstüne uzanan etki alanına ilişkin haklara da işaret eder.

Özel mülkiyet hakkını Özen (1975) tarafından iki gruba ayrıştırılarak incelenmiştir. Özen'e göre, mülkiyetin iç ve dış kapsamı olmak üzere farklılaşan iki seviyesinden

Anayasası. Kanun No:2709, T.C. Resmi Gazete Tarih: 9/11/1982, Sayı:17863 (<http://www.tbmm.gov.tr/anayasa.htm>)

³Baykan Günay, mülkiyet ile ilgili çalışmalarında, özel mülkiyet dışındaki mülkiyet ilişkilerini özel-dış olarak tanımlamaktadır.

doğan haklar tanımlanabilir. Bu tanımlamada, iç kapsamdan doğan haklar mülkü fiilen istediği gibi kullanma, mülkün semerelerinden faydalanma, mülkü zilyetliği altında bulundurma, mülk üzerinde dilediği gibi hukuki tasarrufta bulunma yetkilerini kapsarken; dış kapsamdan doğan haklar ise mülk üzerindeki yetkilerinin zedelenmemesini üçüncü kişilerden isteme, bu kişilerin sebep olduğu zararın tazminini veya telafi edilmesini isteme hakkı olarak ortaya konmuştur.

Benzer bir sıralama ise Balamir (Özen 1975) tarafından Ratcliff'e (Balamir 1993) atıfla yapılmıştır. Bu çerçevede, yukarıda yapılan tanımlamada yer alan haklar iç ve dış ayırımına gidilmeden yüzey hakları, üretici haklar, imar hakları, kısıtlama hakkı ve aktarım hakkı olmak üzere beş farklı hak biçimi olarak sıralanmıştır:

- i. Yüzey hakları: taşınmazın mevcut durumundan yaralanma hakkıdır.
- ii. Üretici haklar: taşınmazdan gelir elde etme hakkıdır.
- iii. İmar hakları: taşınmazda gelişme haklarıdır.
- iv. Kısıtlama hakkı: taşınmazın ürettiği değerlerden başkalarını uzak tutma hakkıdır.
- v. Aktarım hakkı: taşınmazı bir başkasına aktarma (verme, satma, miras bırakma gibi) hakkıdır.

Türkiye'de olduğu gibi özel mülkiyet kavramını benimsemiş olan toplumlarda devlet tarafından güvenceye alınmış birçok hak topluluğunu bir arada görünmektedir. Bu haklar sahip olma, yararlanma, devretme ve koruma şeklinde özetlenebilir. Bunun yanı sıra dikkat çeken diğer bir yan, mülkiyet sahibinin söz konusu hakları kullanma konusunda sadece yeryüzü ile sınırlı kalmayıp yer altından gökyüzüne kadar bu hakları kullanma olanağının tanınmış olmasıdır. Özel mülkiyet kavramın tanınmış olduğu bir diğer önemli hak ise mülkiyete dayalı olarak oluşun hakların alıkonulması durumunda telafi edilmesinin sağlanmasıdır. Tüm bunların yanı sıra asıl önemli olan ise tanınmış olan bu hakların sınırsız olarak kabul edilmeyişidir.

Özel mülkiyet kavramının benimsenmiş olduğu toplumlarda da yukarıda dile getirilen hakların biri ya da birçoğu, aynı anda veya farklı zamanlarda, süreli yada süresiz gerekçeli olarak merkezi yada yerel idarelerce kısıtlanabilir. Bir sonraki bölümde (1.2) söz konusu bu kısıtlama türleri ve amaçları ile araçları incelenmiştir.

2.2 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi

Günümüz mevzuatında gerek çeşitli alanların afet riski altında olduğuna dair tespitlerin yapılması, gerekse de bu alanların dönüştürülmesine ilişkin kanun koyucu tarafından hazırlanmış birçok düzenleme bulunmaktadır. Bu çalışmanın daha sonraki bölümlerinde ele alınacak olan alanın barındırdığı nitelikler itibari ile 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 5393 sayılı Belediye Kanunu (73'üncü madde) ile bu kanunların uygulanmasına esas çıkarılmış olan yönetmeliklerin incelenmesinde fayda olacaktır.

2.2.1 7269 sayılı umumi hayata müessir afetler dolayısıyla alınacak tedbirlerle yapılacak yardımlara dair kanun

15.5.1959 kabul tarihli 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun; deprem (yer sarsıntısı), yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ, tasman ve benzeri afetlerde; yapıları ve kamu tesisleri genel hayata etkili olacak derecede zarar gören veya görmesi muhtemel olan yerlerde alınacak tedbirlerle yapılacak yardımlar hakkındaki hükümleri içermektedir. Daha öncede bahsedildiği üzere bu çalışmanın izleyen bölümlerinde ele alınan alan, 24.06.1995 tarihli Resmi Gazetede afete maruz bölge ilan edilmiştir:

Karar Sayısı : 95/6925

Van Gölü çevresinde ekli haritada sınırları belirtilen 1.655,00 metre kodu altında kalan alanın “afete maruz bölge” olarak ilanı; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 31/5/1995 tarihli ve 5302 sayılı yazısı üzerine, 7269 Sayılı Kanunun değişik 2'nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 8/6/1995 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Göl Havzasının afete maruz bölge ilan edilmesi ile öncelikle çalışmada 7269 Sayılı Kanunun incelenmesi önem arz etmektedir. 7269 Sayılı Kanunun 2'inci maddesine göre su baskınına uğramış veya uğrayabilir bölgeler, mülga İmar ve İskan Bakanlığının teklifi üzerine Devlet Su İşlerinin bağlı bulunduğu Bakanlıkça; yer sarsıntısı, yer kayması, kaya düşmesi ve çığ gibi afetlere uğramış veya uğrayabilir bölgeler ise, İmar

ve İskan Bakanlığınca tespit ve bunlardan şehir ve kasabalarda meydana gelen ve gelebileceklerin sınırları imar planına, imar planı bulunmayan kasaba ve köylerde de belli edildikçe harita veya krokilere işlenmek suretiyle, afete maruz bölge olarak İmar ve İskan Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılır ve bu suretle tespit olunan sınırlar, İmar ve İskan Bakanlığının isteği üzerine ilgili valiliklerce mahallinde ilan edilecektir. Mevzuata göre afete maruz bölge olarak ilan edilen alanlarda yapılacak olan çalışmalar açıkça; ikinci maddeye göre ilan edilen afet bölgelerinde yeniden yapılacak, değiştirilecek, büyütülecek veya esaslı tamir görececek resmi ve özel bütün yapıların tabi olacağı teknik şartlar, Bayındırlık Bakanlığının mütalaası da alınarak İmar ve İskan Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle tespit edilecektir. Belediye hudutları ve varsa mücavir sahalar dahilinde ilgili belediyeler, bunun dışında kalan yerlerde vali ve kaymakamlar bu yönetmelik esaslarının uygulanmasını sağlamakla yükümlüdürler. Yönetmelik esaslarına aykırı olan yapılar hakkında; yukarıda belirtilen merciler tarafından sahiplerine tebligat yapılarak, en çok 3 aylık süre içinde hatanın ve tehlikeli durumun giderilmesi bildirilir. Verilen süre içinde sahiplerince ıslah edilmeyen bina veya bina kısımları belediye hudutları ve mücavir saha dahilinde belediye encümenlerince diğer yerlerde ise il veya ilçe idare kurullarınca, yıkma parası yıkıntı malzemesinden karşılanmak, yetmemesi halinde kalan kısmı afetler fonundan tamamlanmak üzere yıktırılır. Mülga İmar ve İskan Bakanlığı bu konuda gerekli kontrol ve denetime yetkilidir. Yer kayması, kaya düşmesi, çığ gibi afetlere uğrayabilecek meskûn yerlerde alınacak önleyici tedbirler İmar ve İskan Bakanlığınca, su baskınına uğrayabilecek yerlerde ise, Devlet Su İşlerinin bağlı bulunduğu bakanlıkça alınır. Bu işlere ilişkin ödenek, tedbirleri almakla görevli bakanlıkça karşılanır.

2.2.1.1 Afet bölgelerinde yapılacak teknik işler

7269 Sayılı Kanuna göre afet bölgelerinde yapılacak teknik işler kısmında aşağıdaki kavramlara yer verilmiştir (Md.13):

a) Yapılacak işlemlere esas olmak üzere İmar ve İskan Bakanlığınca kurulacak fen kurulları tarafından, afetin meydana geldiği arazinin durumu ile bütün yapılar ve kamu tesisleri incelenerek, hasar tespit raporu düzenlenir. Gereken hallerde, yapılarda meydana gelen hasarı tespit etmek üzere Bayındırlık ve İskan Bakanlığının isteği

üzerine diğer bakanlık, kurum ve kuruluşlar, mahalli idareler, üniversiteler ve meslek odaları, konusunda deneyimli yeteri kadar inşaat mühendisi ve/veya mimarı hasar tespiti çalışmalarında derhal görevlendirmekle yükümlüdürler.

Arazinin tehlikeli durumu ve binaların gördüğü hasar bakımından yıktırılması ve boşaltılması gerekenler hakkında, o il ve ilçenin en büyük mülkiye amirine ayrı bir rapor verilir. Bu makamlarca böyle binalar derhal boşalttırılır. Yıkılması gerekenler için en çok 3 gün süre verilerek tehlikenin giderilmesi sahiplerine bildirilir. Mahallinde sahibi bulunmadığı takdirde durum, mahalli vasıtalarla ilan edilmek suretiyle, bildiri yapılmış sayılır.

Mal sahibi veya vekili, bu bildiriye karşı 3 gün içinde yetkili idare kurullarına itiraz edebilir. İdare kurulları bu itirazı en geç 3 gün içinde inceler ve karara bağlar. Süresinde itiraz olunmayan yahut itiraz olunup da idare kurullarınca yıkılması onaylanan binaları mal sahibi yıkmadığı takdirde bu binalara el konularak yıkma parası yıkıntıdan elde edilecek malzeme bedelinden ödenmek üzere, mahallin en büyük mülkiye amirinin emri ile yıktırılır.

Yapılacak asıl işlemlere esas olmak üzere, fen kurulları tarafından düzenlenen teknik mahiyetteki hasar tespit raporlarına mahallî ilân tarihinden itibaren otuz gün içinde itiraz edilebilir ve hasar tespit raporları ancak asıl işlemlerle birlikte dava konusu edilebilir. Gayrimenkulleri kesin bir şekilde hasarsız olarak tespit edilenlerin veya gayrimenkullerinin hasar tespiti hiç yapılmayanların, yargı yoluna gitmeden önce, mahallî ilân tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili idareye başvurmaları zorunludur.

b) Hasar görmüş, fakat ıslahı mümkün olan binaların fen kurullarının göstereceği şartlara göre tamiri yapılmıncaya kadar içine girilmesine ve oturulmasına izin verilemez. Bu binalar 1 yıl içinde tamir ettirilmediği ve itiraz da olmadığı takdirde yukarıdaki esaslar dahilinde yıktırılır. İtiraz halinde, bu itiraz yukarıdaki mahalli idare kurullarınca 5 gün içinde incelenir ve karara bağlanır. İtiraz sebepleri yerinde görüldüğü takdirde süre 6 ay daha uzatılır.

c) Resmi daire ve müesseselere ait binalardan bu madde gereğince yıktırılması gerekenler yıkma masrafları ilgili daire ve müesseselerce sonradan karşılanmak şartı ile fon hesabından ödenerek yıktırılır.

ç) Yer kayması, kaya düşmesi gibi afetlerde, tehlikenin devamı veya tekrarı ihtimali üzerine boşaltılan binaların tehlikeye karşı kesin tedbir alınıncaya kadar işgaline veya hasara uğrayanların tamirine müsaade edilmez. Tedbir alınamayacağına karar verildiği takdirde tehlikeli mahal içindeki binalar, yukardaki esaslar dahilinde yıktırılır. İmar ve İskan Bakanlığınca afete karşı arazide gerekli tedbirlerin alınması, tehlikeye maruz yapıların yıkılması ve topluluğun başka yere taşınmasından daha ekonomik görülürse, bu tedbirlerin alınması için lüzumlu ödenek 33 üncü maddede yazılı fondan ödenir. Tehlikenin giderilmesiyle ilgili tedbirler için yapılan harcamalar borçlanmaya tabi tutulmaz.

d) Afete uğrayanların veya uğraması muhtemel olanların buldukları yerlerde veya başka yerlerde geçici olarak barınmalarını sağlamak üzere, baraka ve konutlar inşa edilebilir, ettirilebilir, kiralanabilir veya satın alınabilir.

Belirtilen önlemlerin kısa zamanda yerine getirilmesinin mümkün olamayacağı hallerde, geçici iskan tedbirlerini kendileri almak isteyenlere nakdi yardım da yapılabilir. Yukarıda ifade edilen kanun hükümlerinin ilgili bölge için uygulanması durumunda; afetin yaşandığı andan günümüze değin yapılan birçok yanlış uygulamanın veya yapılması gereken ancak yapılmamış olan birçok zorunlu uygulamanın önüne geçilmesi mümkün olacaktı. Ancak dikkat etmek gerekir ki söz konusu afetin yaşanma tarihi 1995 yılı, bu afetin doğurduğu sonuçların bertaraf edilmesine olanak sağlayacak kanun hükümleri -değişiklikleri- ise 1999 yılı ve sonrasına ait olacaktır.

7269 Sayılı Kanununun 14'üncü maddesine göre söz konusu kanunun ikinci maddesi gereğince tespit ve ilan olunan alanlarda, ilgisine göre (belediyesi olan yerlerde belediyesince, köylerde ise ihtiyar meclislerince) yeni yapılaşmanın önüne geçmek, hilafına hareket edildiği takdirde mevcut ve yapılmakta olan binaları yıkmakla yükümlüdür hükmünü taşımaktadır. Ancak birçok afet bölgesinde olduğu gibi bu bölgede yeni yapılaşmaların önüne geçilememiştir.

2.2.1.2 Afet bölgelerindeki bir topluluğun kaldırılarak başka yerlere taşınması

7269 sayılı Kanununun 16'ncı maddesinde kanun ile tanımlı afetlerde “kesin lüzum üzerine” bir topluluğun bir kısmının veya tamamının kaldırılarak başka mahallere toplu olarak veyahut dağıtılarak yerleştirilmesi hükmü yer almaktadır. Kanun hükmünde yer alan “kesin lüzum üzerine” ifadesi oldukça genel olduğu gibi, hangi teknik veya bilimsel esaslara dayalı olacağı hakkında bir açıklama bulunmamaktadır. İlgili maddenin devamında ise söz konusu işlemin İçişleri, Maliye, Bayındırlık, Sağlık ve Sosyal Yardım, Tarım, Milli Eğitim, Sanayi, İmar ve İskan ve köylerde Köy İşlerine bakan Bakanlıklar müteahhas temsilcilerinden kurulacak bir komite incelendikten sonra Bakanlar Kurulu Kararı ile İmar ve İskan Bakanlığı tarafından yaptırılır denilmekte ancak bu toplu nakiller aynı belediye ve köy sınırları içinde ise Bakanlar Kurulu kararına lüzum kalmaksızın İçişleri ve İmar ve İskan Bakanlıklarınca müştereken yapılar hükümleri yer almaktadır.

2.2.1.3 Kıymet takdiri, parselleme ve dağıtma

7269 Sayılı Kanunun çalışmayı doğrudan ilgilendiren en önemli kısmı “kıymet takdiri, parselleme ve dağıtma” başlığı altında belirtilen kısımdır. Kanundaki esasları afet bölgesinin yeniden yerleşime uygun olması veya olamaması üzerine kurgulanmıştır.

Afet gören yerlerde hasara uğrayan kısımlar içinde bulunan taşınmazlar ile yine aynı yerde, üzerine bina yaptırılmak üzere İmar ve İskan Bakanlığınca tespit edilen taşınmaz malların kıymetleri aşağıdaki maddelerde gösterildiği şekilde takdir ve tespit edilir. Yeniden yerleşme yapılmayacak afet yerlerindeki taşınmazlar için kıymet belgesi düzenlenmesine gerek olmayacaktır. Afet bölgesinde kıymet belgesi düzenlenen taşınmazlar, kıymet belgesinin taşınmaz sahibine verilmesinden sonra, hazine adına tescil edilir.

Kıymet takdiri işlemlerine ilişkin olarak 7269 Sayılı Kanununun 19'uncu maddesinde; ...köylerde köy ihtiyar heyetlerinden bir kişi, mahallin en büyük mülkiye amirince görevlendirilecek bir fen elemanı ve mahalli maliye veya tapu teşkilatından bir kişiden,

şehir ve kasabalarda işe belediye meclisi üyelerinden bir, mahalli maliye veya tapu teşkilatından bir ve en büyük mülkiye amirince görevlendirilecek bir teknik elemandan meydana gelecek üç kişilik komisyon marifetiyle takdir ettirilir. Teknik eleman bulunmayan yerlerde bu işlerden anlayan bir kimse komisyona alınır... hükmü ile işleyiş düzenlenmiştir.

Belirtilen biçimde kurulacak ve mahallin en büyük mülkiye amirleri tarafından teşkil edilecek bir komisyon tarafından tespit edileceği öngörülmüştür. Ancak, kanunda; kıymet takdirinin hangi bilimsel, teknik esaslar dahilinde yapılacağı yönünde herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Aslında kıymet takdirini belirlemekle görevli olacak komisyonun üyelerine bakıldığında bilimsel esaslardan ziyade gözlemsel esasların amaçlandığı görülebilmektedir. Söz konusu taşınmazlar için takdir edilen bedele, ilan olunan tarihten itibaren 7 gün içinde ilgili bölgenin asliye hukuk mahkemesinde dava açılabilir. Herhangi bir itirazın yapılmaması durumunda bedel kesinleşir. Aynı zamanda, bedele yapılacak olan itiraz sonucunda, açılacak olan dava sürecinde “yapılacak olan işlemlerin ve inşaat işlerinin hiçbir suretle durdurulamaz” hükmü oldukça dikkat çekicidir.

Ayrıca afet bölgesi içinde ve dışında tespit olunan imar ve iskân alanları içindeki taşınmaz mallardan ihtiyaç duyulan miktarda; Hazine, il özel idaresi, belediye, köy tüzel kişiliğine veya katma bütçeli dairelere ait olanları (Vakıflar Genel Müdürlüğü taşınmazları ile Hazine, özel idare ve belediyeye ait taşınmazlardan bir kamu hizmetine tahsis edilenler hariç) İmar ve İskan Bakanlığının isteği üzerine bedelsiz olarak bu işe tahsis ve temlik edileceği hatta böylesi alanların bulunmaması durumunda arazi ve bina satın alınabileceği gibi, kamulaştırma mevzuatı dahilinde kamulaştırma da yapılabilecektir. Kanun bu yönü ile afet bölgelerinde yaşanan, kısıtlı yaşanılabilir alanlar sorununa kapsamlı bir çözüm sunma niteliği taşımaktadır.

Yukarıda belirtilen yöntemlerle sağlanan taşınmazlar, birleştirildikten sonra İmar ve İskan Bakanlığınca onanmış imar ve istikamet planlarına göre parsellere ayrılır hükmüne yer verilmektedir. Dikkat edileceği üzere söz konusu bölgede yerel idarece onanmış bir planın bulunması durumunda nasıl hareket edileceği veya bahsi geçen

parselasyon işleminin hangi esaslara tabi olacağı hakkında herhangi bir bilgilendirme yapılmamıştır.

Yukarıda belirtilen bütün işlemlerin yapılması ve taşınmazların Hazine mülkiyetine geçmesinden sonra arsalardan İmar ve İskan Bakanlığınca görülen lüzum üzerine;

- Toplu inşaat yapılmayan yerlerde bu kanundan faydalanacak olanlardan yapısını belli süre içerisinde yapmayı taahhüt edenlere noter huzurunda kura çekilerek arsaları verilebileceği,
- Ayrıca teknik yardım ve borçlandırmak suretiyle yapı malzemesi ve para yardımı da

yapılabileceği hususları mevzuatta açıkça tanımlanmıştır.

Bunun dışında üzerinde toplu inşaat yapılacak veya yukardaki fıkraya göre verilecek arsaların bedelleri İmar ve İskan Bakanlığınca tespit edilir denilmektedir. Başlangıçta belirtildiği üzere, afet bölgesinde, afete uğramış taşınmazların değer tespitinde her ne kadar bir komisyonun görevlendirilmesi öngörülmüş olsa da, gerekli yenileme ve iyileştirme çalışmalarının yapılmasından sonra dağıtım esas olacak kıymet takdirinin ilgili bakanlıkça yapılması amaçlanmıştır. Ancak burada da ilgili bakanlığın hangi bilimsel ve teknik esaslar dâhilinde kıymet takdir işlemlerini yürüteceğinden bahsedilmemektedir.

Dağıtım işlemleri gerçekleştirildikten sonra;

- Kıymet belgesi bulunanların borçlarından bu belge tutarı düşülür; fazlası kendilerine ödenir ve noksanı borçlandırılır.
- Kıymet belgesi sahiplerinden bina yapmayacaklara istedikleri takdirde arsa verilebilir.

Belirtilen bütün işlemlerden sonra tapu dairesinde tescil işlemleri yapılır. 7269 Sayılı Kanunda başka bir dikkat çekici hükmü ise; ...yer kayması, su baskını, kaya düşmesi ve benzeri sebeplerle imar planında yapı yapılması sakıncalı olarak belirlenen yerlerde ruhsatsız olarak yapılan yapıların sahipleri hak sahibi olarak kabul edilmez denilmektedir. Ancak Türkiye'nin gerçekliğinden yola çıkarsak: plansız kentleşme, 90

yıllarda yaşanan yoğun göç ve bu esnada yaşanan ruhsatsız ve çarpık kentleşme bu hüküm sebebi ile birçok afet bölgesinde söz konusu kanunu tamamı ile işlevsiz hale getirmektedir. Şöyle ki, bu çalışmaya konu olan bölgede de olduğu gibi, yapılaşmaya müsait olamayan birçok bölgede, özel mülkiyete konu olması ve sonrasında meydana gelen ruhsatsız yapılaşmadan yıllar sonara imar planlarının yapıldığı bilinmektedir.

7269 Sayılı Kanun en dikkat çekici yanı, Türkiye’de yaşanan her afetten sonra, kanun yetersiz kalması sebebi ile yeni ek ve geçici maddelerin eklenmiş olmasıdır. Söz konusu kanunla ilgili yapılan değerlendirmelerin tamamından anlaşılacağı üzere, yaşanacak olan bir afet durumunda, afete uğrayan bölgede uluslararası standartlarda bir durum tespiti yapma, bu durum tespiti üzerinden bölgede her taşınmaz için doğru bir değer tespiti oluşturma ve sonucunda eşdeğer bir tahliye yapılması mümkün gözükmemektedir.

Her ne kadar farklı amaçlar taşımakta ise de 7269 Sayılı Kanun ile yapılması mümkün olamayan uygulamaların hayata geçirilmesi adına 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 15.12.2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu çalışmaya konu olacak alan her ne kadar 7269 sayılı kanun gereğince afete maruz bölge ilan edilmiş olsa da, 6306 Sayılı Kanun hükümlerinin uygulanmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Herhangi bir alanda 7269 sayılı Kanuna göre başlatılmış uygulamalara yine bu Kanun çerçevesinde devam edilebilir. Özellikle 7269 sayılı Kanuna göre “afete maruz bölge” kararı var ise, bu karara göre uygulama yapılması gerekmektedir. Ancak, 6306 sayılı Kanuna tabi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Kanunun uygulanıyor olması 6306 sayılı Kanun’un uygulanmasına engel teşkil etmeyecektir (Anonim 2015). Dolayısı ile izleyen bölümde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun incelenmesi önem arz etmektedir.

2.2.2 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun

Geçmişte yaşanan birçok acı tecrübenden anlaşılacağı üzere, afet riski altında bulunan alanların ve yapıların dönüştürülmesi; can ve mal kayıplarının önlenmesi adına önem

taşımaktadır. Böylesi alanların ve yapıların dönüştürülmesi, dolayısı ile yaşanacak muhtemel maddi ve manevi kayıpların önüne geçilebilmesi adına kanun koyucu tarafından ilgili kanunla soruna çözüm üretilmek istenmiştir. 6306 Sayılı Kanunun 1'inci maddesinde amaç; “afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir” ifadeleriyle açıklanmıştır. Kanunun amacının açıklandığı ilk maddesinde çalışmayı belki de en çok ilgilendiren kısım “tasfiye” kavramı olmaktadır. İlgili maddede söz konusu ifade ile afet riski altındaki alanlar ve bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine uygun yeni yapılaşmaların sağlanmasından ziyade, söz konusu standartların sağlanamaması durumunda farklı bir alanda bu standartların yerine getirilmesine atıfta bulunmaktadır.

Çalışmaya konu Hav Gölü Havzası'nın 1655 m kotunun altında kalan, özel mülkiyete olan ve tamamen yapılaşmış olan alan, daha önce belirtildiği üzere her ne kadar 7269 Sayılı Kanun hükümlerince afete maruz bölge olarak ilan edilmişse de 6306 Sayılı Kanun hükümlerinin uygulanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir. Diğer bir ifade ile Göl Havzasında afete maruz bölge olarak ilan edilen yerin sınırları içindeki bölge dönüşüm alanı olarak tanımlanarak kısa sürede risk durumunun ortadan kaldırılması mümkün olabilir. Ancak 6306 Sayılı Kanunun uygulamasında kamulaştırma ve trampa gibi iki temel taşınmaz devir ve edinim yönteminin kullanılması gerekli olacaktır.

2.2.2.1 Afet riskinin belirlenmesinde kavramlar

Söz konusu bu kanunla mevcut hukuki mevzuata yeni kavramlar kazandırılmıştır. Bunların başında Afet riski altındaki alanların ve yapıların dönüştürülmesine yönelik uygulamalarda karşımıza çıkan temel kavramlar olması sebebi ile önemli görülmektedir. Bu kısımda bu temel kavramaların detaylı bir incelemesi yapılacaktır.

2.2.2.1.1 Riskli alan tanımı

6306 sayılı Kanunda riskli alan; zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı, şeklinde tanımlanmıştır.

Kanun maddesinden de anlaşılacağı üzere bir bölgenin riskli alan olarak ilan edilebilmesinde can ve mal kaybı riskinin birlikte bulunması önem arz etmektedir. 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 5'inci maddesinde ise riskli alanın tespiti için gerekli bilgi, belge ve şartlar şu şekilde ifade edilmiştir.

- Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,
- Alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgileri,
- Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını,
- Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,
- Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,
- Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüd raporunu,
- Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,

Belirtilen belgeleri ihtiva edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden ve Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir ve teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur. Benzer şekilde TOKİ veya idare⁴ tarafından yukarıda belirtilen şekliyle hazırlanan dosya ile Bakanlıktan riskli alan tespitinde bulunulabilir. Yapılan bu başvuru neticesinde, Bakanlıkça yapılacak inceleme neticesinde, uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur. Bunun dışında gerçek veya özel

⁴ İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini, Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini

hukuk tüzel kişileri, yukarıda belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Bakanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Böylesi bir başvuru olması durumunda; İdareye yapılacak talepler Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça yapılacak inceleme neticesinde uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur. Uygulama yönetmeliğinin riskli alan tespitine yönelik hükümlerini içeren 5'inci maddesinin en dikkat çekici yanı ise bir alanın riskli alan olarak tespit edilebilmesi için en az 15.000 m² şartı getirmiş olmasıdır. Bu hükmün istisnası ise ancak bakanlıkça gerekli görülmesi durumunda mümkün olabilmektedir.

2.2.2.1.2 Riskli yapı tanımı

6306 Sayılı Kanunda tanımlanan bir diğer kavram da riskli yapı kavramıdır. Riskli yapı kavramı; riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı, şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımlamada en önemli unsur, ilgili yapının riskli alan içerisinde bulunup bulunmadığına bakılmaksızın tespitinin yapılabilmesi olmasıdır.

Kanunun uygulama yönetmeliğinde riskli yapının tespit işlemlerinin, öncelikle yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılmasını öngörmektedir. Böylesi bir durumda, başvuru için malikin, tapu belgesinin ve kimlik belgesinin fotokopisi ile yeterli olmaktadır. Bunun dışında Bakanlık tarafından süre verilerek maliklerden veya kanunî temsilcilerinden riskli yapı tespiti istenebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de talep etmesi mümkündür. Ayrıca Uygulama Yönetmeliğinin 6'ncı maddesinde söz konusu riskli yapı tespitlerinin hangi kurum ve kuruluşlarca yapılacağı da açıklanmıştır.

2.2.2.1.3 Rezerv yapı alanı tanımı

Rezerv yapı alanı; 6306 Sayılı Kanuna göre gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak Bakanlık tarafından belirlenen alanları ifade etmektedir.

Rezerv yapı alanı kavramı bu kanunla ortaya çıkan en önemli kavramlardan biridir. Rezerv yapı alanı; kentsel tasarım projeleri ile yerinde dönüşüm veya iyileştirmenin mümkün olmadığı durumlarda yeni alanlara duyulan ihtiyacın karşılanabilmesi adına oldukça önem kazanmaktadır. Kaldı ki afete maruz bölgelerde ya da afet riski taşıyan alanların birçoğunda yerinde dönüşüm mümkün olamamaktadır.

Kanunun uygulama yönetmeliğinde rezerv yapı alanının tespiti için:

- Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,
- Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,
- Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

Bulunduran dosyaya istinaden, Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir. Bunun dışında TOKİ veya İdare, yukarıda belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir ya da gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, yine yukarıda belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde yirmi beşinin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut ta İdareye veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerekmektedir.

6306 Sayılı Kanun ile yerinden dönüşümün mümkün olmadığı alanlarda, mevcut afet alanların tahliyesinde kullanılabilecek rezerv yapı alanlarının uygulamada pekte bu

şekilde kullanılmadığına şahitlik edebilir. Söz konusu bu alanların tespiti ve ilanından sonra çoğunlukla TOKİ'ye devredildiğini, TOKİ'nin ise bu alanları afet riski altındaki alanların dönüşümden çok, kâr amaçlı yeni konut projelerinde kullanmaktadır. Bu durum kanunun uygulama yönetmeliğinde şu şekilde meşrulaştırılmıştır:

- Rezerv yapı alanlarda, 6306 Sayılı Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;
- Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,
- Riskli alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hasılât getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.

2.2.2.2 Afet riskinin önlenmesine yönelik uygulamalar

Kanun asıl önem taşıyan kısmı, uygulamaya yönelik hükümleri içeren kısımdır. Bu bölümde kanun uygulama hükümleri ve bu hükümlerin ne derece uygulanabilir olduğu konusu üzerinde durulacaktır.

2.2.2.2.1 Risk tespitinin yapılması

Bir önceki bölümde riskli yapı ve alanların ne şekilde tespit edileceği üzerine durulmuştu. Bu alanların risk tespitinden ziyade risk analizinin oldukça önem taşıdığı kanaatindeyim. İnceleme altına alınan alanın veya afet riski taşıyan alan olarak tespit edilen bölgenin taşıdığı maddi, kültürel, tarihi, sosyal ve benzeri birçok değer olası bir afette zarar görme oranı, söz konusu bölgede afet yaşanma olasılığının belirlenmesi ve bu belirlemeler üzerinden bir kademelenmeye gidilmesi, öncelikli alanların tespiti için oldukça faydalı olurdu. Ancak kanunda risk tespitine yönelik gösterilen hassasiyet ne yazık ki risk analizi için gösterilmemiştir. Oysa ki yukarıda dile getirilen şekliyle; afetin yaşanma olasılığına bağlı olarak, bölgenin özellikleri de dikkate alınarak yapılacak olan bir analiz çalışması sonrasında dönüştürülmesi gerekli alanlar arasında bir sıralama yapılmasını öngörmek ve bu sıralama doğrultusunda dönüşümlerin yapılması daha

sağlıklı sonuçlar sunabilir. Aynı şey, dönüştürülecek alının etaplar halinde bölünmesi ve bu etapların kademelenmesi içinde düşünülebilir.

2.2.2.2.2 Tahliye ve yıkımların gerçekleştirilmesi

Tahliye ve yıkımların ne şekilde gerçekleştirileceği 6306 Sayılı Kanun 5'inci maddesinde net bir şekilde açıklanmıştır. Buna göre; “riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir”. Dikkat edileceği üzere, anlaşma yolunun esas alınması oldukça önem taşımaktadır. Bunun yanı sıra tahliye edilecekler için düşünülmüş olan kira yardımı anlaşma olanağına katkı yapan bir unsur olarak dikkat çekmesinin yanı sıra kanunun uygulanabilirliğine de oldukça katkı sağlamaktadır.

Kanunda ayrıca tahliye işlemi gerçekleştirildikten sonra riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günlük süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır denilmektedir. Yukarıda belirtilen işlemlerin gerçekleştirilememesi durumunda ise ilgili yapı veya yapıların yıktırılması ve tahliye işlemleri bizzat bakanlıkça yapılır veya yaptırılır. Söz konusu kanun hükümlerinden de anlaşılacağı üzere tahliye ve yıkım işlemleri oldukça önemsenmekte ve gerçekleştirilmesine yönelik olası tüm engeller düşünülerek tedbirler alınmaya çalışılmıştır.

2.2.2.2.3 Yeniden yapılaşma

6306 Sayılı Kanunda yeniden yapılaşmaya yönelik kısım 6'ncı maddede ele alınmıştır. İlgili maddede yeniden yapılaşmaya yönelik hükümleri dört aşamada değerlendirebiliriz. İlk olarak riskli yapı olarak tespit edilen ve yıktırılan binanın bulunduğu arsada daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlendirilerek bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Burada dikkate çeken unsur önceki vasfı üzerinden değerlendirilme olanağının getirilmiş olmasıdır. Her ne kadar kanunun kendisinde değerlendirme esaslarına değinilmemiş olsa da kanunun uygulama yönetmeliğinin dördüncü bölümünde değerlendirme esasları açıklanmıştır. Buna göre aşağıdaki değerlendirmelerin yapılması mümkün olacaktır:

- İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren haritayı veya krokiyi yapar veya yaptırır ve bu taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerini tespit eder veya ettirir.
- Taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir.
- Taşınmazın değeri; taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesindeki esaslara göre tespit edilir.

Yukarıdaki ifadelerden de anlaşılacağı üzere 7269 Sayılı Kanuna oranla 6306 Sayılı Kanunda değerlendirme konusuna daha önemle yaklaşıldığı görülmektedir. Özellikle taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınmasına vurgu yapılmış olması, yapılacak olan değerlendirme işlemlerinin standartlara uygunluk oranını artıracaktır.

İlgili bölgedeki maliklerin taşınmaz değerleri ile o bölgede yapılan işlemler neticesinde verilecek konut veya işyerinin; uygulama alanında gerçekleştirilecek yapım ihaleleri sonrası gerçekleşen, ihale bedeli, arsa edinim bedeli, proje giderleri, yıkım ve nakliye giderleri, taşınmaz değerinin tespiti masrafları, zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri gibi giderler dikkate alınarak inşaat maliyet bedeli hesaplanır.

Yeniden yapılaşmada ikinci aşama ise parsellerin tevhit edilmesi, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılması, yeniden bina yaptırılması, payların satışı, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesi gibi işlemleri kapsamaktadır. Yukarıda dile getirilen işlemlerin tamamı için maliklerin, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilmesi gerekmektedir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.

6306 Sayılı Kanun kapsamında uzlaşamayan maliklerle ilgili olarak yapılacak bu işlemde iki temel sorun ortaya çıkacaktır. Birincisi, rayiç değer ne şekilde ve hangi koşullarda belirlenmesi gerektiği konusuna açıklık getirilmemiş olması nedeni ile takdir edilen değer taşınmazın gerçek değerini yansıtmayacağı konusunda anlaşmazlıkların çıkma olasılığı, ikinci husus ise taşınmazın elden çıkarılmasında kendi kararını veremeyen malikin gerek taşınmazın kullanımı, gerekse taşınmazın elden çıkarılması hususunda taşınmazın tasarrufu ile ilgili bütün yetkilerinin elinden alınması durumunun ortaya çıkmasıdır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre tahmin edilen bedel, idarelerce tespit edilir veya ettirilecek olup, işin özelliğine göre gerektiğinde bu bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatların belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden sorulması gerekmektedir. 213 sayılı Vergi Usul Kanunu açısından bu bedelin rayiç veya emsal değeri olması gerektiği

açıktır. Burada belirtilmesi gereken üçüncü temel sorunda yapılan işlemin niteliğidir. Bu işlem kamulaştırma niteliğinde olmadığından eski malikin dönüşüm sonrası arsanın amaç dışı kullanıldığı veya ticari amaçla değerlendirildiği gerekçesi ile geri alım hakkını kullanma yoluna gitmesi mümkün olamayacaktır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015). Buna ilave olarak 6306 Sayılı Kanunda; üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebileceği hükmüne de yer verilmiştir.

Yeniden yapılaşmaya yönelik bir diğer aşamayı da kanunda yer alan hükümler doğrultusunda şu şekilde özetleyebiliriz: Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir. 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek olan konut veya işyerleri; Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından 1959 tarih ve 7269 Sayılı Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir.

Son olarak yukarıda bahsedilen yöntemlere göre tespit edilen bedeli, malike verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedelinden düşülür. Bu şekilde yapılacak hesaplama neticesinde taşınmaz malikine;

- İlgili kurumdan, alacağı olur ise, bu alacağa konu meblâğ; taraflar arasında yapılacak anlaşmaya istinaden, nakdi olarak veya ilgili kurumun, kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmazlarından verilerek ya da imar hakkının başka bir alana aktarılması suretiyle ödenebilir.

- İlgili kuruma borçlu olması halinde, bu borca konu meblâğ; taşınmaz malikince taksit ile ödenebilir. Taksit ile ödemenin esasları proje bazında ilgili kurumca belirlenir.

Şeklinde uygulama yapılabilir. Taşınmaz malikinin ilgili kurumdan alacaklı olması durumunda imar hakkının başka bir alana aktarılması olanağının da sunulmuş olması oldukça önem taşımaktadır. Böylesi bir durumda her ne kadar değer esaslı bir uygulamaya gidileceği tahmin ediliyor olsa da kanun uygulama yönetmeliğinde bu yönlü bir vurgu yapılmasında fayda olurdu.

Yukarıda yapılan bütün açıklamaların yanı sıra 6306 Sayılı Kanun ile “Bakanlar Kurulu kararıyla veya Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan taşınmazlar da dâhil olmak üzere, uygulama alanında bulunan bütün taşınmazlar üzerinde her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya; bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya; aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye; kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye; 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaşmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye ve Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye yetkilidir” hükmü ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na ciddi yetki tanınmaktadır. Burada özellikle üzerinde durulması gereken husus, birçoğu yerel idarelerin yetkisinde bulunan çalışmaların, bu idarelerin görüşü dahi alınmaksızın yapılabiliyor olmasıdır.

Önceki bölümde incelenen 7269 Sayılı Kanuna oranla 6306 Sayılı Kanunun daha kapsamlı, uygulanabilirliği daha fazla ve günümüz bilimsel standartlarına daha uygun bir yeni mevzuat tanımlaması getirdiği görülmektedir. Ancak yukarıda ifade edildiği üzere, özellikle yerel idarelerin yetkilerinin daraltılması ve afet dönüşümünden ziyade TOKİ uygulamalarına kolaylık sağlama için yapılan düzenlemeler kanun eleştirilmesi

gereken yanlarını oluşturmaktadır. Kanunun bir başka eleştiriye konu edilebilecek yanı ise; imar hakkı transferi, taşınmaz değerinin menkul değere dönüştürmesi gibi uygulamaların hayata geçirilmesine olanak sağlayacak kapsamlı yeni mevzuat çalışmalarının yapılmamasıdır. Örneğin, menkul değere dönüştürülen taşınmazların değerlerine karşılık olarak çıkarılacak kıymetli evrakların ikincil piyasada işlem görmesi ve ipotek finansman kurumları ile borsa ilişkilerinin güçlendirilmesi çalışmaları Türkiye’de günümüze değin başlamamıştır. .

2.2.3 5393 sayılı belediye kanunu (73’üncü madde)

Bilindiği üzere kentsel dönüşüm ve gelişim uygulamalarının yapılmasına yönelik bir diğer kanuni düzenleme; 5393 sayılı Belediye Kanununun 73’üncü maddesinde yer almaktadır. Buna göre: Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Şeklinde ifade edilmiştir. Burada afet riski taşıyan veya afete maruz bölge olarak ilan edilen bir alanın dönüşüm veya tahliyesinden ziyade, yukarıda tanımlanmış alanlarda yerinde dönüşüm temelinde kentsel iyileştirme uygulamalarının yapılmasıdır. Dolayısı ile çalışmamızın son kısmında ele alınacak olan bölgenin taşıdığı özellikler itibari ile 5393 Sayılı Kanunu gereğince uygulama yapılması mümkün değildir.

2.3 İmar Hakkı Transferi Kavramı

Çalışmanın önceki kısımlarında afete maruz alanların dönüştürülmesine yönelik yöntem ve uygulanmalardan en çok etkilenmesi beklenen unsur olan mülkiyet hakkına olan etki ile bunun nasıl telafi edileceği hususu üzerinde öncelikle durulması gerekmektedir. Dönüşüm uygulama esaslarının güncel mevzuatına göre nasıl biçimlendiği üzerinde öncelikle durulması gerekmektedir.

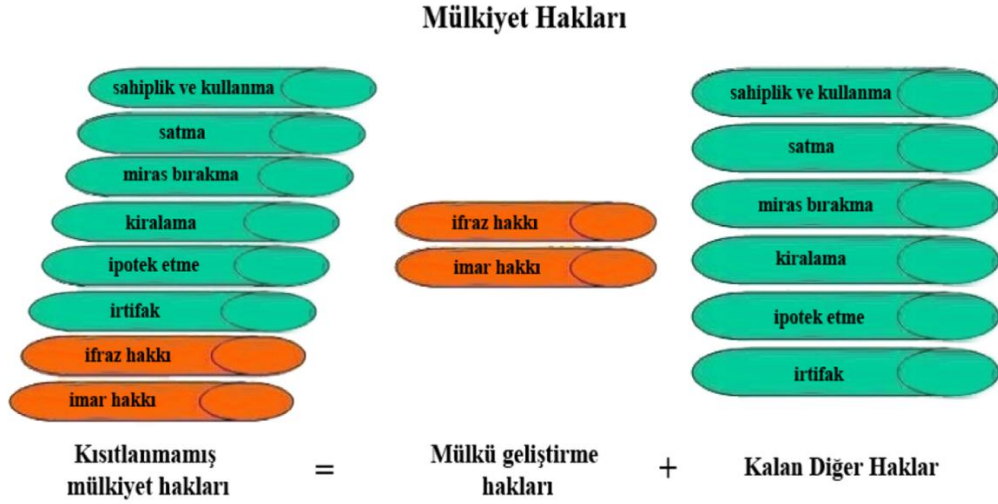
Güncel mevzuatı dikkate alınarak daha önceki kısımlarda yapılan inceleme ve değerlendirmelerin tamamında çeşitli bazı eksikliklerle karşılaşıldığı görülmektedir. Dahası afete maruz bölge olarak ilan edilen bir bölgenin veya afet riski taşıyan bir bölgenin dönüştürülmesi ve bu bölgedeki mülkiyetin (yapılı veya yapısız) değer esaslı, güvenli bir başka bölgeye tahliye edilmesi işlemlerinin gerçekleştirilmesine karşılık gelecek eksiksiz düzenlemenin mevcut olmadığı görülmektedir. Çalışmanın bu kısmında; benzer özelliklere sahip olan bölgelerde, başta ABD olmak üzere diğer ülkelerin böylesi uygulamaları ne şekilde gerçekleştirdiğine ve özellikle koruma amaçlı alan kullanım uygulamalarında yaygın olarak kullanılan “imar hakları transferi” kavramı ve uygulama esasları genel olarak irdelenmiştir.

İmar hakları transferi kavramının, mülkiyet açısından ve afete maruz bölgenin taşıdığı risk açısından bakıldığında farklı durumlar söz konusu olmaktadır. Mülkiyet açısından ele alındığında, maliklerin mülkiyete dayalı haklarının kullanımı ve bu hakların devamlılığı ön plana çıkarken, afet açısından bakıldığında ise olası afet durumunda ortaya çıkacak can ve mal kayıplarının önlenmesine dayalı politikalarının uygulanmasına yönelik toplumsal meşruiyetinin ön plana çıktığı görülmektedir. Böylesi bir çakışma durumunda her iki unsurunda tümünden reddedilmesinden ziyade ‘akıllı gelişme’⁵ kavramı ile ilişkilendirilerek başka bir alana yönlendirilmesi, imar hakları transferi kavramının temellerini oluşturmaktadır. Bu açılarından, toplumsal arazi kullanımı amaçları ile önemli korunması gerekli alanların korunması amaçlarını bir araya getirmek için kullanılan bir araç (Anonymous 2008) olarak tanımlanabilir. Bir başka anlatımla, imar hakları transferi, bir yandan koruma veya afet riskinin ortadan kaldırılması amacı ile diğer yandan mülk sahiplerinin hak kayıplarını telafi amaçlı olarak ve bunlarla birlikte, gelişmeyi yönlendirme amaçlı olarak kullanılmaktadır (Curtis vd. 2008).

Normal şartlarda mülkiyet ve imar hakları her ne kadar bir bütün olarak düşünülmesi de, imar hakları transferi kavramı kapsamında mülkiyete dayalı gibi gözükse imar hakkının ayrıştırılabilir ve başka alanlara transferi ve değere dönüştürülebilmesi mümkün olabilmelidir. Burada asıl dikkat edilmesi gereken unsur; dönüşümü ve korunması

⁵ Akıllı gelişme ya da büyüme: Smart growth (İng.).

gereken alanlarda mevcut olan imar haklarının veya imar baskısı altında oluşabilecek potansiyel imar haklarının başka projelere transferinin veya bu hakların bir menkul kıymete dönüşümünün sağlanabilmesidir.



Şekil 2.1 Mülkiyet Hakkının Ayrıştırılabilen Elemanları (Mengilli–Işıldak 2012)

Teori ve ülke uygulamalarına göre imar hakları, özel mülkiyetin ayrılabilen bir parçası olarak başka bir alana aktarılabilir ve ekonomik bir değer kazanabilir (Timothy 2011). Böylelikle, imar haklarının, satılabilen ve başka bir parselde kullanılabilen dönüştürme hakkının da bir parçası olduğu varsayılır (Tavares 2003). Bu hakkın üretilmesi ve dağıtımını toplumsal eşitlik, sosyal adalet⁶ ve toplumsal refah kavramları ile ilişkilendiren yazarlara göre, imar haklarının dağıtımı, toplumsal refah ve kaynak dağıtımıdır, buna bağlı olarak da dağıtım formülleri eşitlik tartışmalarını ortaya çıkarır (Timothy 2011). Mülkiyet hakları açısından bakıldığında, imar hakları transferi kuramsal olarak, mülk sahiplerinin, arazi kullanımı kontrolüne yönelik müdahalelerden kaynaklanan, hak kayıplarını temel aldığı ölçüde eşitlikçi bir yaklaşım (Timothy 2011); koruma açısından bakıldığında, belirli alanların kalıcı olarak korunmasının sağladığı

⁶ “Bu araç sayesinde kamuya herhangi bir mali yük getirmeden kentte büyük ölçekli koruma alanları oluşturulabilmekte ve bu alanlardaki taşınmaz sahiplerinin hakları da yoğun yapılaşmaya uygun başka alanlara taşınabildiği için sosyal adalet ilkesi yaşama geçirilebilmektedir”. Bakınız: Melih Ersoy, “Yeni İmar Yasası Hazırlanması Sürecinde Plan Uygulama Araçlarının Önemi”, agm.

toplumsal faydalar ölçüsünde, toplumsal refah eşitliğinin bir parçası olarak (Walls ve McConnell 2007) tanımlanabilmektedir.

İmar hakları transferi kavramında, Avrupa ve ABD'ki tarihsel süreçleri de göz önüne alındığında, yapılaşma tehlikesi ile karşı karşıya kalan tarihi ve kültürel alanların korunmasına yönelik geliştirilen politikaların esas alındığı görülmektedir. Ancak benzer şekilde, yapılaşması durumunda telafisi mümkün olmayan zararların ortaya çıkma riskini barındıran afete maruz bölgeler içinde böylesi bir yaklaşım geliştirildiği görülmektedir. Bu kavram birçok açıdan ele aldıktan sonra afete maruz alanlarda, imar hakları transferi yönteminin kullanılmasını neredeyse zorunlu kılan sebepleri şöyle sıralanabilir:

- Mülkiyet hakkının kısıtlanmasına yönelik engellerin kaldırılması
- Olası bir afet durumunda yaşanacak olan can ve mal kayıplarının önlenmesi
- İmar haklarının satılabilen ve başka alanlarda kullanılabilen değerlere dönüştürülme olanağının olması
- Afet riski taşıyan alanların mülkiyet ve yapılaşmadan arındırılması esnasında ortaya çıkan politik ve toplumsal baskılar ile kaynak yetersizliğinin önemli oranda bertaraf edilebilmesi.

Benzer bir şekilde “imar hakları transferi uygulamaların” yapıldığı birçok ülkede, mevcut diğer uygulamalarda, yukarıda sıralanan yetersizliklerin olması sebebi ile tercih edildiği görülmektedir. Türkiye’de imar hakkı transferinin ilk olarak yasal zemine kavuşturulduğu kanun olan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda bu kavram özellikle ABD’de yapılan uygulamaları esas alan çerçeve içinde tanımlandığı görülmektedir. Bu doğrultuda tarihi ve kültürel alanların korunması hedeflenmekte ve dolayısıyla afete maruz alanların veya afet riski taşıyan alanların transferine yönelik herhangi bir hüküm içermediği dikkati çekmektedir.

2863 Sayılı Kanunda imar haklarının transferi işlemlerinden önce takas işlemlerine değinilmiştir. Bu doğrultuda; koruma amaçlı imar plânları ile kesin yapılanma yasağı getirilen sit alanlarında bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar malikin başvurusu üzerine, belediye ve il özel idaresine ait taşınmazlarla

takas edilebileceği hükmüne yer verilmiştir. Koruma işlemlerinde kamulaştırma ve takas işlemlerinde yaşanan kaynak yetersizliğine alternatif bir uygulama olarak getirilen imar hakları transferine ilişkin ise aynı maddenin bir sonraki bendinde şu şekilde yer verilmiştir:

“Yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar plânlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar plânlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış, mülkiyetlerindeki veya üçüncü şahıslara ait alanlara, aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları belirleyerek bir program dahilinde aktarmaya, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında valilikler yetkilidir”

Belirtilen kanun hükümlerinden de anlaşılacağı üzere, uygulamaların kapsama alanı ve yetkili merciler çok açık bir şekilde açıklanmıştır. Daha öncede dile getirildiği gibi sadece koruma amaçlı uygulamalarda transfer işleminin gerçekleştirileceği açıkça fark edilmektedir. Buna göre belirli koruma alanlarında yapılaşma yasağı olan taşınmaz maliklerinin söz konusu hak kayıpları, yapılaşmaya açık başka parsellerde imar planı yoluyla sağlanacak ve bu planlar tapu idaresinde ilgisince re ‘sen tescil edilecektir. Bu işlemde maliklerin bilgilendirilmesi ve plan yapımı dışında önemli bir harcama yapılmasına gerek de olmayacaktır. Mali olanakların yetersizliği nedeniyle kamulaştırma ve birebir arazi değişiminin talep edilmesi nedeniyle takas veya trampa işlemlerinin yüksek değerli kıyılar ve büyük kentlerde yaygın olarak uygulanması mümkün olmamakta veya beklenen sonuç alınamamaktadır. Bu koşullarda koruma planları veya taşınmaz tescil kararları ile kamu yararı için yapılanma hakları kısıtlanmış taşınmazların maliklerine, kısıtlanan haklarının tamamen veya kısmen imar planları ile önceden yapılanma, yoğunluk, sosyal ve teknik altyapı kapasitesi belirlenmiş aktarım alanlarına taşınabilmesi olanağı verilerek kamu yararı ve özel mülkiyet arasında bir denge sağlanmakta ve ayrıca bu alanların ihya edilmesi teşvik edilmektedir. Aktarımdan hedeflenen sadece mülkiyet hakkını değil, yapılanma hakkını da dikkate alarak hak transferinin sağlanması olup, arsa takası odaklı olmayan bu yaklaşımla yapılanma ve mülkiyet hakları kısmen kısıtlanan taşınmaz maliklerine kısıtlanan hakları ile denk payı

menkul değer olarak verilerek yapılanmaya açık ve imar planında bu amaçla ayrılmış alanlara aktarılma imkânı getirilmektedir (Aliefendioğlu 2011).

2863 Sayılı Kanununda yer alan önemli bir diğer hükmü ise; aktarım işleminde Sermaye Piyasası Kurulundan lisanslı değerleme şirketlerince yapılacak rayiç değer denkleştirmesinin uygulamaya esas alınacak olmasıdır. Ancak burada aktarıma konu hak tescilli taşınmaz kùltür varlığına ilişkin ise yapı değeri dikkate alınmaz şeklinde bir sınırlama getirilmiştir. Bøylesi bir durumda taşınmaz sahibinin, aktarılmayan mülkiyetinin diğer özellikleri de korunmakta, mülkiyet yine taşınmaz sahibinde kalmaktadır. Ancak, bu durumda, mülk sahibi, bu taşınmazın “korunması ve yaşatılması için gerekli bakım, onarım ve restorasyon çalışmasını, ilgili idare ile imzalanacak protokole uygun” olarak koruma ve bakım yükümlülüğü altındadır. İmar haklarının tamamen transferi söz konusu olduğunda ise, taşınmazın mülkiyet haklarının diğer öğeleri de el değiştirmekte, mülkiyet idare adına tescil edilmekte ve hiçbir koşulda satışa konu edilemez.

Dikkat çekici bir diğer hüküm ise aktaran alanda bulunan taşınmaz maliklerinin transfere konu olan haklarının menkul kıymete dönüştürülmesi olanağının getirilmiş olmasıdır. Bu menkul kıymetlerin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması ile veri tabanının oluşturulması ve denetlenmesine yönelik yetkiler İller Bankasına verilmiştir. şüphesiz ki bu yenilik bir sonraki bölümde daha detaylı bir biçimde ele alınacağı üzere, özellikle ABD’de yapılan uygulamalarda “imar hakları transferi bankasına” denk gelmektedir. Ancak İller Bankasının güncel yapısından kaynaklı olarak, bu bankaların aksine, değer tespitleri yukarıda da dile getirildiği üzere Sermaye Piyasası Kurulunca yapılmakta olup, İller Bankasının mevcut hali ile yine bu bankaların piyasa üzerinde oynadığı etkin dengeleyici rolü oynaması mümkün görülmemektedir.

İmar aktarımında özellikle sertifikaların değerlemesi isinin piyasa koşullarından ayrılmasının modelin ana ilkeleri ile çeliştiği açıktır. Yapılan düzenleme ile belediye ve valilikler ile İller Bankası her türlü devir işleminde yetkili olacaklardır. Bu durumda sertifikaya bağlanmış hakların serbestçe satışı mümkün olamayacak veya bir menkul

değer pazarından söz etmek mümkün değildir. Aynı zamanda yapı maliklerine hakkın sertifikaya bağlanmasından sonra yapının bakım ve restorasyonu yükümlülüğü getirilmesi de malikin elde ettiği gelirin zorunlu olarak bu işe harcanması sonucunu doğuracak ve bu da modelin temel hedefi olan hak kaybının rasyonel olarak telafi edilmesi ilkesini zedeleyecektir. Kesin yapılaşma yasağı getirilen alanlardaki taşınmazların mülkiyet haklarının, uygulama sonrası sahipliğinin ilgili idareye geçmesi ve bunların sadece satışa konu edilememesi ise uygulamada ilgili idarelerce söz konusu taşınmazların başka amaçlarla kullanımına engel teşkil etmemektedir (Aliefendioğlu 2011).

Transfere konu alanın bulunduğu belediye sınırları içerisinde, aktarım alanı tespit edilmesinin mümkün olamaması halinde, ilgili idarelerin ortak program yürütmeleri hükme bağlanmıştır. Özellikle büyük ölçekli uygulamalarda mali ve teknik uzmanlık konularında yaşanacak eksikliklerin giderilmesi adına birçok idarenin ortaklaşması oldukça önem taşımaktadır. Son olarak kanunda imar haklarının transferine yönelik işlemlere ait hükümlerin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslarının, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanacak bir yönetmelikle belirlenir denilmektedir. Kanunun 2004 yılında yasallaşan bu hükümlerinin gereği olarak belirtilen kapsamda bir yönetmelik hala hazırlanarak yürürlüğe konulamamıştır.

3. İMAR HAKLARI TRANSFERİ MODELİ

Önceki bölümde kavram olarak “imar hakları transferi” üzerinde durulmuş olup, bu kısımda daha çok bu aracın mümkün olduğunca bütün yönleri ile incelenmesi yapılmıştır. Bu doğrultuda ikinci bölümün ilk kısmında bir model olarak ‘imar hakları transferi’ ele alınmış ve modelin bileşenleri olan aktörler ve süreç irdelenmiştir. Buna ilave olarak imar hakkı transferinde dünya uygulamalarına bakılmış ve bu doğrultuda modelin uygulamaya dönük esasları ve avantaj ile dezavantajları daha net olarak ortaya konulmuştur.

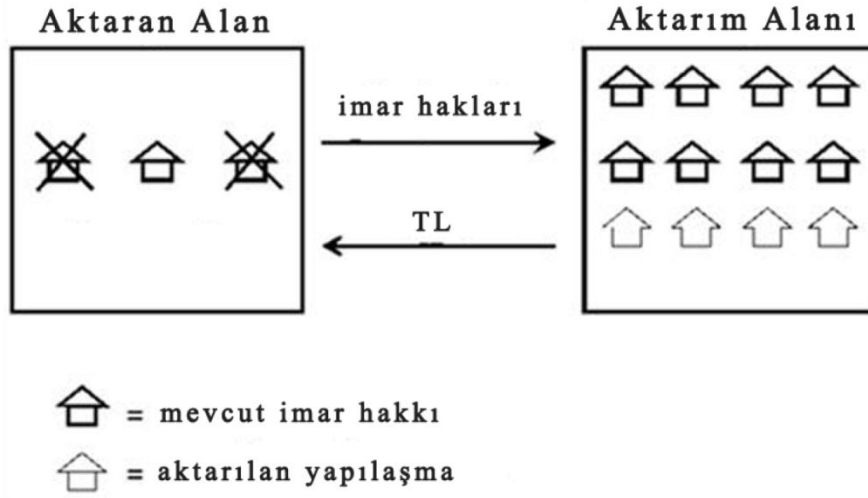
3.1 İmar Hakları Transferi Modelinin Tanımı

Esasında ekolojik anlamda önemli alanları, orman alanlarını, tarım arazileri ile kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve muhafazasında ortaya çıkan imar hakları transferi modelinin bir başka uygulama alanı olarak; afet riski taşıyan alanlarda, olası bir afet durumunda meydana gelebilecek can ve mal kayıplarının önlenmesi yönünde kullanımına dair: risk taşıyan alanda mevcut imar haklarının veya imar baskısı altında oluşabilecek potansiyel imar haklarının, yapılaşma yoğunluğunun yükseltilmesine tolerans gösterebilecek alanlara aktarılmasıdır.

Özet olarak toplumların korumak veya korunmak istedikleri alanlardan gelişmeyi, büyümenin olmasını istedikleri alanlara, -ki bu alanlara alıcı alan⁷ adı verilir-, gönüllü olarak aktarmalarını teşvik eden uygulama aracı ...” (Pruetz 2006) olarak tanımlanmaktadır. Burada sözü edilen gönüllülük esası; mülkiyet hakkının sahibine, taşınmaz üzerinde kullanma, yararlanma, onu dönüştürme ve devretme haklarını birlikte ve mutlak olarak tanıyan haklar bütünüün bir kısmından, başka şekillerde faydalanmak üzere vazgeçmesine vurgu yapmaktadır. Model bu yönü ile ele alındığı zamanda, kamu açısından kamulaştırma maliyeti gibi yüksek harcama yapılması gereken ve nispeten uzun zaman alan arazi edinimi yöntemlerine göre ekonomik ve sosyal açıdan oldukça avantajlı bulunduğu ifade edilmelidir.

⁷ Alıcı alan: Receiving area (İng.): Transfer alanı ya da aktarım alanı olarak da kullanılmaktadır.

İmar hakları transferi modelinde öncelikle üzerinde durulması gereken kavramlar aktaran (gönderen) alan ve aktarım (alan) alanıdır. İsimlerinden de anlaşılacağı üzere aktaran alanı; korunması hedeflenen veya olası bir afet durumuna karşı önlem alınması gereken alan olarak nitelenirken, aktarım alanı ise; dönüştürülen, koruma altına alınan veya tahliye edilen alanların, çeşitli haklarla yeniden var olduğu alanlardır. Aktaran alan; 6306 Sayılı Kanunda belirtilen “riskli alan” veya “riskli yapı” barındıran alana denk geldiği ve aktarım alanı ise, “rezerv yapı alanına” karşılık geldiği vurgulanmalıdır.



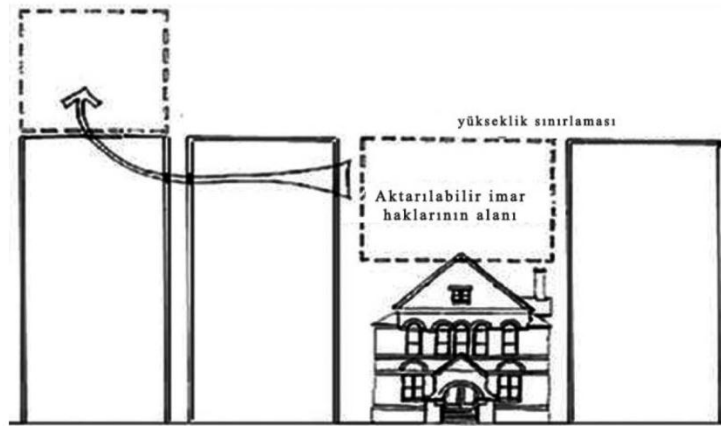
Şekil 3.1 İmar Hakları Transferi Modeli (Greve 2011)

Modelin başka bir varsayım ise; şekil 3.1’den de anlaşılacağı üzere, aktarım alanında meydana gelen değer artışının, aktaran alana bir ekonomik geri dönüşümünün olmasıdır. Geri dönüşümün olabilmesi için aktaran alanda mülkiyetin korunması gerekmektedir. Dolayısı ile afet riski taşıyan ve mutlak surette mülkiyetten arındırılması gereken alanlarda böylesi bir döngü pek mümkün olamayabilir. Ancak koruma amaçlı uygulamalarda oldukça işlevsel bir olanak sağladığı gibi uygulamaların özellikle yerel idarelerce yapılması durumunda; mülkiyetin tümünün kamulaştırılmasından ziyade, değer esaslı aktarılmasından doğacak ekonomik tasarrufun, aktaran alanın çevre ve peyzaj düzenlemelerinde kullanılması durumunda benzer bir döngü söz konusu olabilecektir. Yine de modelin uygulanma şekli, hakların korunması ve önlem alınması istenilen alandan kısmen ya da tamamen ayrılıp, geliştirilmesi ve yoğunlaştırılması istenen alana aktarılması ile gerçekleşmektedir (Şekil 3.1). Bu çeşit bir transfer dört farklı biçimde gerçekleştirilebilir (Göksu 2015):

- i. Parseller arası
- ii. Tasarlanan bölgeler arası
- iii. Kırsal alan ile kentsel alan arası
- iv. Yerleşmeler arası

Görüldüğü üzere modelin oldukça geniş uygulama olanakları bulunmaktadır. Modelin uygulama esaslarında her ne kadar aktaran alan ön plana çıkıyor olsa da, aktarım alanına da aynı hassasiyetle yaklaşılması oldukça önem taşımaktadır. Bu doğrultuda aktarım alanları, idarelerin, büyüme yönlendirmek istediği alanlardır. Buralarda, temiz ve atık su altyapısı, güçlü bir toplu taşıma sistemi, kamu hizmetlerine (hastane ve okul gibi) kolay erişim gibi yerel yönetimlerce sağlanması öngörülen hizmetleri içeren güçlü bir altyapının planlanarak uygulanması zorunluluktur (Curtis vd. 2008). Dahası aktarım alanlarının, gelecekte benzer önlemlerin alınmasını gerektirecek koruma veya afet riski taşıyan alanlar olmaması gerekmektedir. Dolayısı ile modelin iki temel ögesi olan aktaran alan ve aktarım alanlarının aynı hassasiyet ve dikkatle, birlikte planlanması gerekmektedir.

Modelde, imar hakları transferi ile yapılacak yoğunluk düzenlemeleri genel olarak iki şekilde olmaktadır. İlkinde yükseklik sınırlaması getirilen alan ile yükseklik artışına olanak sağlanan alan arasında meydana gelen transfer işlemidir.



Şekil 3.2 İmar Hakları Transferi Modelinde Yapı Yüksekliği ile Yoğunluk Düzenlemesi (Göksu 2015)

Yoğunluk itibari ile yükseklik kısıtlaması getirilmiş olan taşınmaz veya bölgenin haklarının alınıp yoğunluk artışına olanak sağlanan bir başka taşınmaz veya alana aktarılması ile uygulama yapılabilir (Şekil 3.1). Bu tür uygulamalara, özellikle çok yüksek katlı yapıların bulunduğu metropollerde rastlamak mümkündür. Diğer bir yöntem ise aktarım alanında ek bir yapılaşma ile yoğunluk artışının sağlandığı uygulamalardır. Böylesi bir uygulama ile aktaran alandaki yapılaşma yoğunluğu azaltılabileceği gibi tümünden ortadan da kaldırılabilir. Benzer şekilde aktaran alanda mevcut olan haklar (kullanma, yararlanma, dönüştürme, devretme, imar hakları) tümünden transfer edilebileceği gibi bir kısmı da transfer edilebilir.



Şekil 3.3 İmar Hakları Transferi Modelinde Ek Yapılaşma ile Yoğunluk Düzenlemesi (Mengilli–Işıldak 2012)

Dünya uygulamalarından hareketle yapılan bu iki yöntemde de esasında koruma amaçlı uygulamalarda, aktaran alanın yoğunluk sınırlandırmasına karşılık, aktarım alanında yoğunluk artışının sağlanması ile mümkün olmaktadır. Diğer ortak bir özellik ise aktarım alanlarında mevcut yapılaşmaların veya özel mülkiyetlerin bulunuyor olmasıdır. Bu durumda aktarım alanında bulunan maliklerin kazançlarının ne olduğu sorusu akla gelebilir. Yapılan uygulamalarda yoğunluk artışının yapıldığı aktarım alanında, sadece aktaran alandan gelecek imar haklarına karşılık gelecek kadar değil aynı zamanda

aktarım alanında bulunan mevcut maliklere kazanç sağlayacak şekilde ekstra yoğunluk artışının da getirildiği görülmektedir. Bu doğrultuda özellikle afet riski taşıyan alanlarda aktaran alanın tümünden tahliyesinin söz konusu olduğu uygulamalarda, aktarım alanın uygulayıcı kamu idaresinin mülkiyetinde ya da tahsisinde olması, uygulamanın yapılmasını kolaylaştıracağı gibi aktarım alanında meydana gelebilecek oldukça yüksek yoğunluk artışlarının da bir nebze önüne geçilebilir.

3.1.1 İmar hakları transferi modelinde süreç

İmar hakkının transferi modelinde süreci oluşturan iki temel öge bulunmaktadır. Bunlardan ilki alanlar arası aktarım ikincisi ise aktarımın esaslarını oluşturan değer tespitleri olmaktadır. Bunların yanı sıra gerek uygulama esnasında, gerekse de uygulama sonrasında aktaran ve aktarım alanlarında yapılacak olan düzenlemeler de sürecin bir parçası olarak sayılmalıdır. Aktarım sürecinde esas alınan yöntem ve kriterler, sonraki aşama olan değer tespitini de etkileyeceği için oldukça önem taşımaktadır. Aktarım sürecinde esas alınan başlıca dağıtım yöntemleri ise aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- i. Taşınmazın yüzölçümü oranında dağıtım
- ii. Taşınmazın değişim değeri oranında dağıtım
- iii. Taşınmazın değerlemesi ile belirlenen eder oranında dağıtım
- iv. İmar hakları transferi programı yürürlüğe girdiğinden itibaren taşınmazın piyasa değeri ile kısıtlanmış durumdaki değeri arasındaki fark oranında dağıtım
- v. İmar hakları transferi programı altında taşınmazın kısıtlanan değeri ile maksimum kısıtlanabilecek değeri arasındaki fark oranında dağıtım (Barrows ve Prenguber 1976).

Belirtilen yöntemler neticesinde her taşınmaz için düzenlenen sertifikalar üzerinden imar hakları transferi yapılması yada piyasada kullanılabilmesi (ikincil konut ipotek piyasası ve ipotek finansman kurumları) sürecin özeti olarak sunulabilir. Yukarıda sıralanan önermelerin dördünde değer esaslı bir aktarım sürecinin yaşandığı dikkati çekmektedir. Dolayısı ile yapılacak olan uygulamalarda, bir taşınmazın değerini

belirleyen unsurların tamamın dikkate alınmasının oldukça önemli olduğu sonucuna varabiliriz. Bu yüzden “taşınmazın yüzölçümü oranında dağıtım”, bu unsurların neredeyse tamamını göz ardı edeceğinden oldukça yetersiz bir yöntem olacaktır.

İmar hakları transferi sürecinde aktaran ve aktarım alanlarında hayata geçirilmesi planlanan düzenlemeler oldukça önem taşımaktadır. Aktarım alanında tanınacak yeni haklar ve bu haklar bütünü kullanım esaslarını oluşturacak her türlü planlama, kentsel tasarım projeleri, peyzaj düzenlemeleri ve mimari tasarımlar uygulamanın hayata geçirilmesi konusunda oldukça önemli ve etkili araçlardır. Aktaran alanda transfer işleminin gerçekleşmesinden sonra, alanın taşıdığı özelliklere uygun yeni düzenleme ve tasarımların yapılması sürecin bir başka hayati ögesidir.

3.1.2 İmar hakları transferi modelinde aktörler

Türkiye’deki durumun aksine, ABD ve Avrupa’da yerel yönetimlerin oldukça geniş yetkiler ile yetkilendirilmiş olması ve mali olarak daha iyi durumda olmaları sebebi ile Türkiye’de genel olarak Bakanlıklar aracılığı ile yapılan birçok uygulamanın ABD ve Avrupa’da ana aktörleri yerel yönetimler olmaktadır. Benzer bir şekilde imar hakkı transferinin, ABD ve Avrupa uygulamalarının ana aktörleri yerel yönetimler olarak dikkat çekmektedir. Yerel yönetimler bizzat uygulamanın yapılmasının yanı sıra, kurdukları imar hakları transferi bankaları ile malikler ve alıcılar arasında kurumsal aracılık yapmakta ve hatta satıcı veya alıcı rolüne girerek gayrimenkul piyasasını gerektiğinde dengeleyici işlem de yapabilmektedir.

Piyasanın temel aktörlerden ikisi taşınmaz sahipleri ve alıcılardır. Malikler; sınırlama getirilmiş olan çeşitli haklarını yeniden kazanabilme ve bu haklara dayalı tasarrufları gerçekleştirebilme veya değere dönüştürme ya da olası bir afet riskine karşı önlem alabilmiş olması beklentisi taşırken, alıcılar; satın aldıkları sertifikalar ile elde ettikleri imar haklarına dayalı olarak oluşan yoğunluk artışı ile ekonomik sermayelerini artırmak niyetindedirler.

Şüphesiz, yerel yönetimlerin yukarıda dile getirilen düzenleyici yönlerinden ziyade oldukça önem taşıyan bir başka yanı ise uygulama ile hedeflenen, yapılaşma baskısı altında kalan tarihi veya koruma alanlarının veya olası bir afette meydana gelebilecek can ve mal kayıplarının önüne geçilmesi gibi oldukça önem arz eden kentsel problemleri çözüme kavuşturuyor olmasıdır. Bahsedildiği üzere her aktörün kendisine göre şekillenen beklentilerinin gerçekleşme oranı kadar uygulama da başarılı olmuş sayılır.

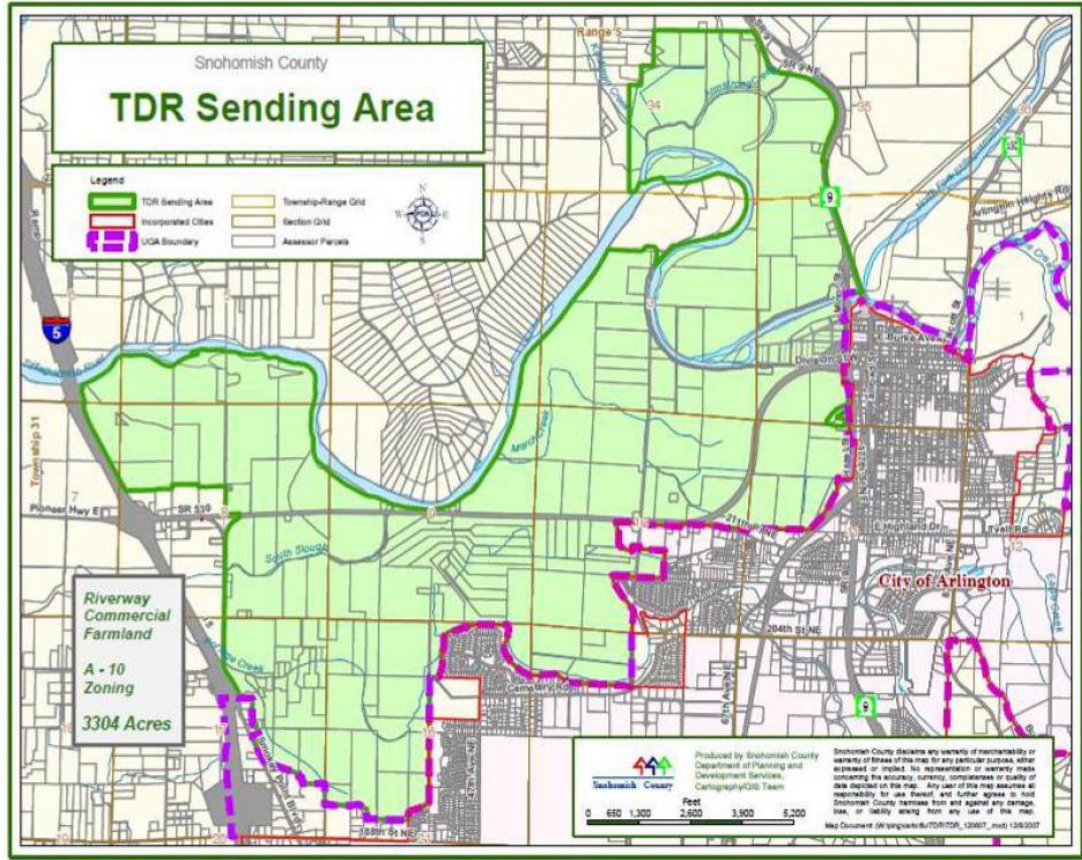
3.2 İmar Hakları Transferinde Dünya Uygulamaları

Başta ABD olmak üzere birçok ülkede imar hakları transferi adı altında çeşitli uygulamalar yapılmaktadır. Hem tarihçesi hem de uygulama sıklığı itibari ile ABD uygulamalarının modeli kavrama noktasında oldukça faydalı olacağı kanaatindeyim. Bu sebeple ABD’de 2004 yılında uygulanan “Snohomish Yerel İdaresi / Washington Eyaleti - İmar Hakları Transferi Programı” ve 1998 yılında uygulanan “King Yerel İdaresi / Washington Eyaleti - İmar Hakları Transferi Programı” uygulamaları incelenmiştir.

Snohomish Yerel İdaresi, yapılan uygulamada imar hakları transferi programının tanımını “toplumsal arazi kullanımı amaçları ile önemli, korunması gerekli alanların korunması amaçlarını bir araya getirmek” (Mengilli–Işıldak 2012) olarak tanımlamakta, amacını ise “piyasa güçlerini koruma amacını finanse etmek” (Mengilli–Işıldak 2012) olarak ortaya koymaktadır. Söz konusu uygulamanın tanımı ve amacından da anlaşılacağı üzere, yerel idare korumanın yanı sıra gelişmeyi de ekonomi odaklı hedeflemektedir.

Etaplar halinde gerçekleştirilen uygulama ile tarım arazileri ve ekolojik yeşil alanlar korunmaya çalışılmıştır. Pilot bölge olarak belirlenen Stillaguamish Nehri, sel havzası olması sebebi ile çalışmanın son bölümünde uygulamaya konu olacak alan ile benzerlikler taşımaktadır. Aktarım alanı ise yapılaşma yoğunluğunun artırılabilceği oldukça yakın kentsel bir alan olarak belirlenmiştir. Uygulamanın en dikkat çeken yanı ise aktaran alanda bulunan taşınmaz maliklerinin, imar haklarından süresiz olarak

vazgeçtiklerini bir belge ile taahhüt etmeleridir. Aslında uygulamanın korumaya yönelik amaçlarına oldukça hizmet eden bir uygulama.

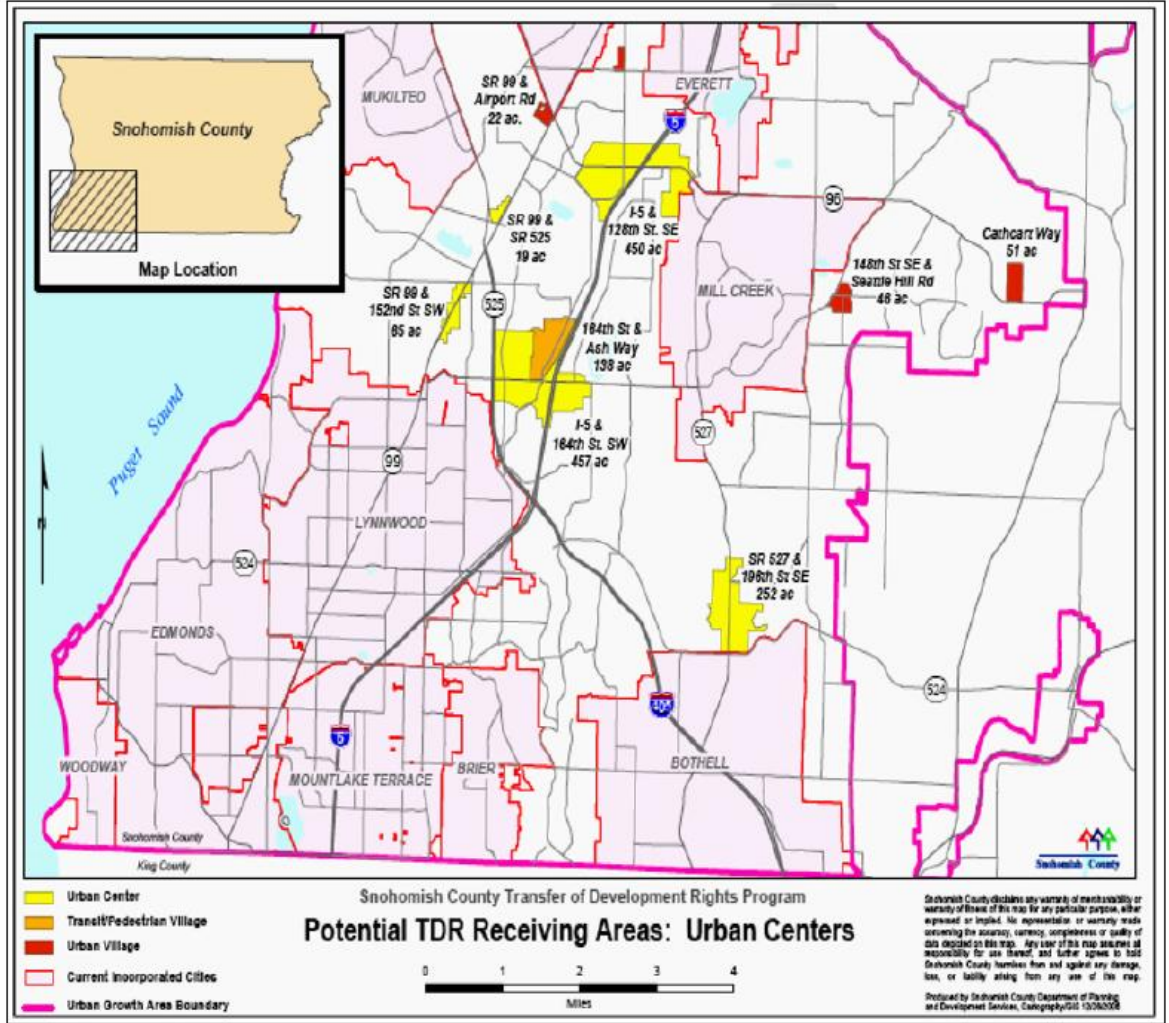


Şekil 3.4 Snohomish Yerel İdaresi Aktaran Alanlar Paftası (Mengilli–İşıldak 2012)

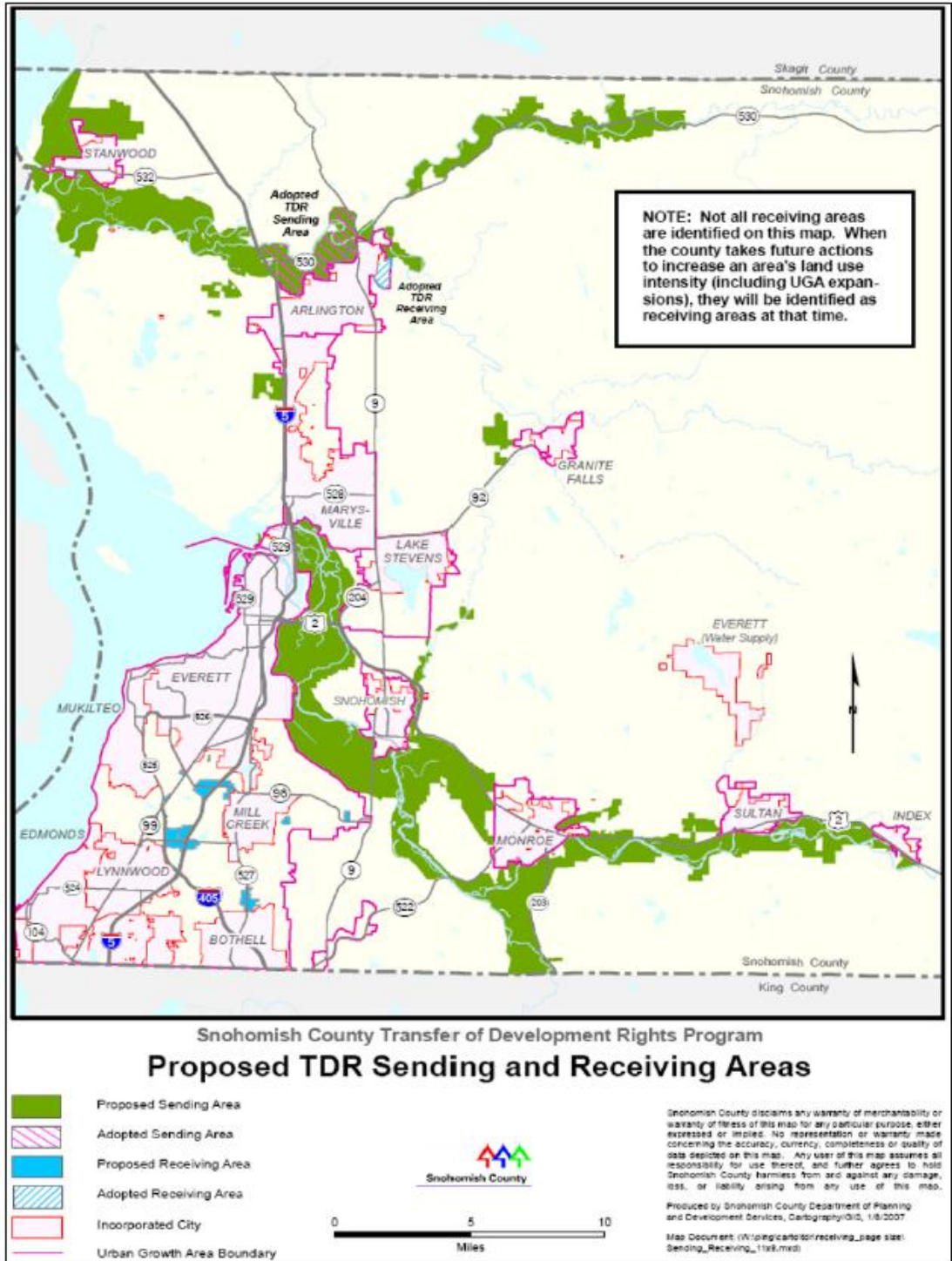
Görüldüğü üzere açık yeşil ile taralı alan aktaran alan, bu alanın güneydoğusunda kalan kentsel alan ise aktarım alanı olarak belirlenmiştir (Şekil 3.4). Aktarım alanının yoğunluk artışı sağlanabilecek yakın bir kentsel alan olduğu dikkati çekmektedir. Aktarım alanları daha detaylı bir şekilde gösterilmiştir (Şekil 3.5). Buna göre sarı alanlar kent merkezleri, kırmızı alanlar kasaba merkezleri, pembe ile çizili alan ise bir bütün olarak kentsel gelişme alanlarını belirtmektedir. Dolayısı ile söz konusu transferler bu alana yapılacaktır.

Aktaran ve aktarım alanları bir bütün olarak şekil 3.6'da gösterilmiştir. Ancak aktarım alanlarının bir kısmının, uygulamanın etaplar halinde yapılacağı göz önünde bulundurularak, daha sonra belirleneceği belirtilmiştir. Şekil 3.6 ile verilen paftada; yeşil alanlar aktaran alanlarını, üzeri pembe ile taralı yeşil alanlar mevcut uygulama

kapsamına alınan aktaran alanlar, mavi alanlar tüm aktarım alanlarını ve son olarak açık mavi ile taralı alanlar ise mevcut uygulama kapsamına alınan aktarım alanlarını göstermektedir.



Şekil 3.5 Snohomish Yerel İdaresi Potansiyel Aktarım Alanları Paftası (Mengilli-İşıldak 2012)



Şekil 3.6 Snohomish Yerel İdaresi Öneri Aktaran ve Aktarım Alanları Paftası (Mengilli–Işıldak 2012)

Bu uygulama ile yapılan transfer işlemleri, bir nevi serbest piyasası ilkesine uygun olarak hem taşınmaz malikleri, hem de taşınmaz sahipleri ile yatırımcılar arasında doğrudan gerçekleşmektedir. İçeriğinde imar hakları transferi bankası bulunmayan

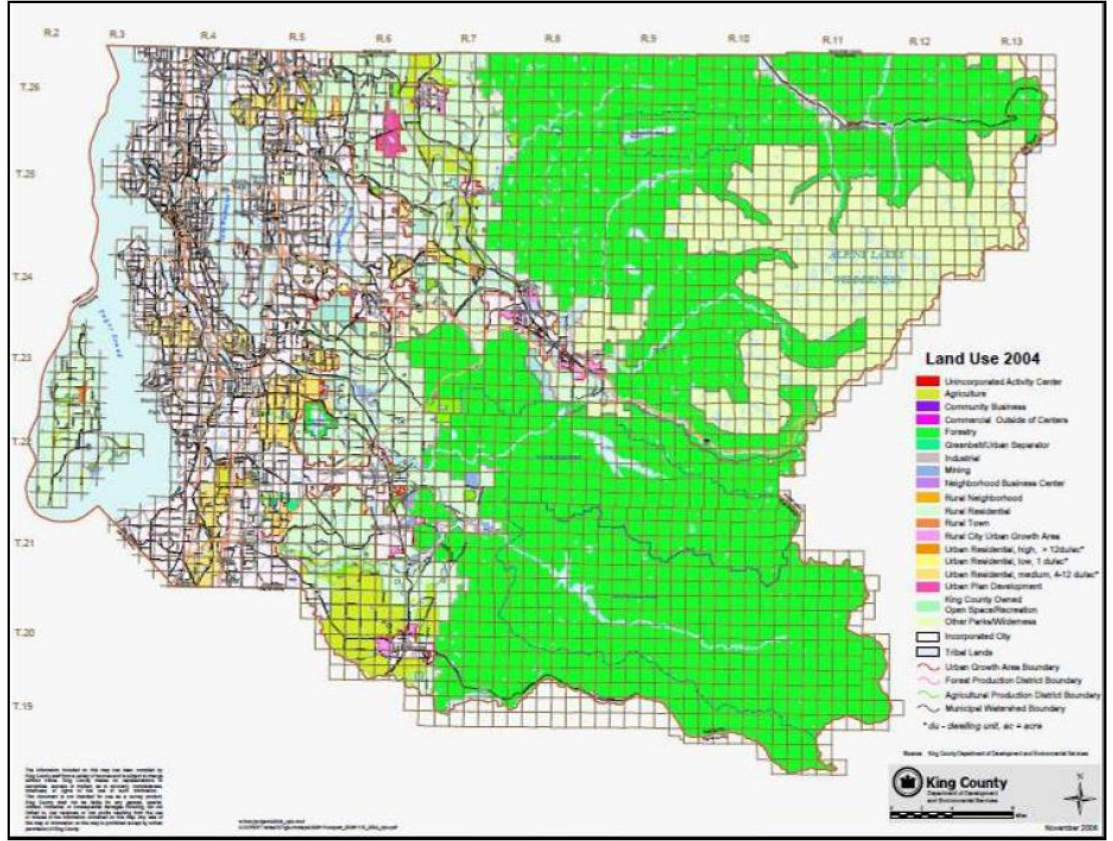
program ile Snohomish Yerel İdaresi, aktaran alandaki mülk sahiplerinin, imar haklarından ekonomik getiri elde ettiğini, aktarım alanındaki mülk sahiplerinin ise kentsel ölçekte kullanabilecekleri imar hakları kazandığını belirtmektedir.

Belirtilen transfer işlemlerinin gerçekleştirilebilmesi için imar hakkının sertifikalandırılması gerekmektedir. Sertifikalarda yer alacak değerler yerel idareler ya da yerel idarenin yetkilendirildiği uzman kuruluşlarca belli standartlar dahilinde değil de tamamen, satıcı taşınmaz sahipleri ile alıcılar arasında gerçekleşen pazarlık sonucunda ortaya çıkan değerlerdir. Böylesi bir durumda, hem satışçı olan mülk sahibinin hem de alıcıların kâr etme istekleri aktarım alanında oldukça yüksek yoğunluk artışlarına sebep olmaktadır.

Uygulamanın piyasa değerlerinin sağlanması ve değer tespitlerinin tarafsız uzmanlarca yapılması için yen bir aktöre ihtiyaç duyduğu açıkça gözükmektedir. Bunun dışında, özellikle gerek aktaran, gerekse de aktarım alanlarının titizlikle planlanması uygulamanın başarılı yanlarını oluşturmaktadır.

“King Yerel İdaresi / Washington Eyaleti - İmar Hakları Transferi Programı” uygulaması incelendiği zaman, uygulamanın 1998 yılında başladığı, ancak ilk 3 yılın deneme süreci ile geçtiği ve uygulama transfer sisteminin kendine has üç temel farklılığının olduğu görülmektedir:

Bu farklılıkların birincisi; uygulamanın yapıldığı bölgenin daha önceki yıllarda yapılmış olan kapsamalı planlar ile kentsel alanın ve koruma alanlarının net bir şekilde belirlenmiş olması ve uygulamanın bu planlama esasları üzerinden geliştirilmiş olmasıdır. Yapılmış olan planlama çalışmalarında kentsel ve kırsal alan arasında tasarlanmış ve kentsel yayılmayı kontrol altına almayı hedefleyen tampon bölge özellikle dikkati çekmektedir.



Şekil 3.7 King Yerel İdaresi Arazi Kullanımı Paftası (Mengilli–İşıldak 2012)

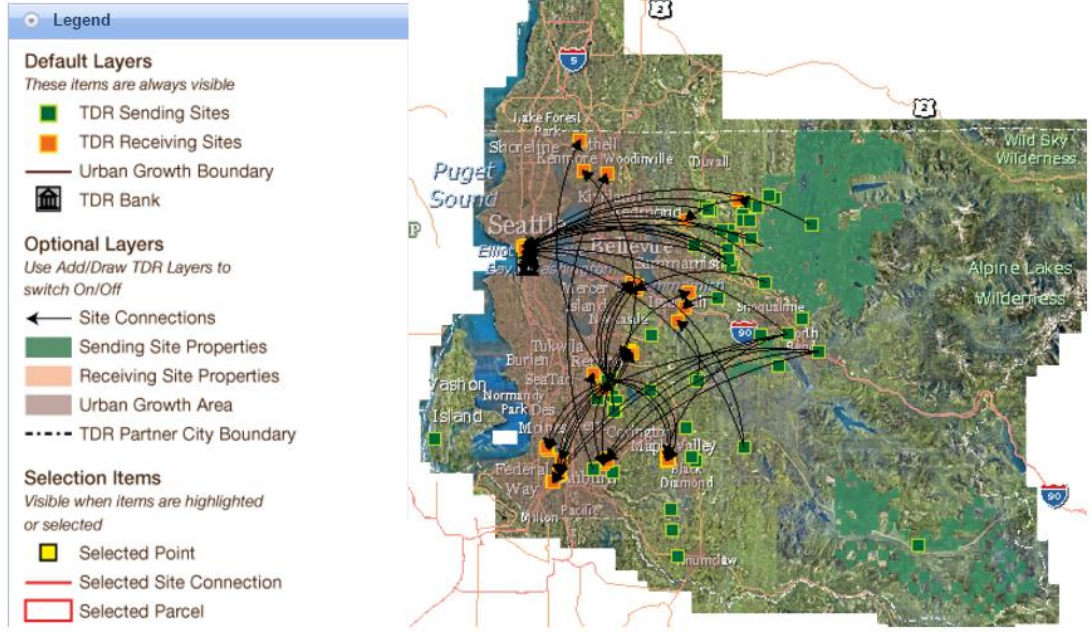
King Yerel İdaresinin arazi kullanımını gösterilen yukarıdaki paftada yeşil alanların tamamı orman alanlarını, daha açık yeşil ile gösterilen alanlar ise tarım alanlarını göstermektedir. Bu alanların batısında oldukça geniş bir alana yayılmış kentsel alan ise dikkati çekmektedir.

Uygulamanın diğer temel farklılığı ise başarılı bir aktarım sürecinin yaşanmış olması, daha da önemlisi aktarımın tamamının kentsel alana yönlendirilebilmiş olmasıdır. Uygulama öncesinde yapılmış olan titiz planlama çalışmaları ile hangi alanların ne tür özellikler taşıdığı belirlenmiş ve bu belirlemeler neticesinde alınmış olan plan kararları uygulamada transferin esaslarını belirlediğinden oldukça nitelikli bir transfer süreci gerçekleştirilmiştir. Transfer olunan aktarım alanlarında da meydana gelen yoğunluk artışlarının, çeşitli yatırımlarla, özellikle altyapı yetersizliklerine, çözüm bulunmaya çalışılmıştır.

Önceki uygulamaya benzer olarak bu uygulamada da aktaran alanda bulunan taşınmaz malikleri, bu alanlar üzerindeki imar haklarından süresiz olarak vazgeçtiklerini bir belge ile taahhüt ederler. Yine bir önceki uygulamaya benzer olarak imar hakları transferi düzenlenen bir sertifika ile gerçekleşmektedir.

Uygulamanın son ve en önemli farklılığı ise bir imar hakları transferi bankasının bulunmasıdır. İmar hakları transferi yönetimi tarafından 1999 yılında kurulan imar hakları transferi bankası, ilk kurulduğunda 56 adet imar hakkı almış; bunları 2001 yılına kadar korumuş, 2001 yılında satışa sunmuştur. Kimi dönemlerde, örneğin 2006 yılında, banka daha fazla imar hakkı satın alamayacak kadar dolu olabilmektedir. Bu satışlardan elde edilen ekonomik sermaye ise, 2009 yılında, tekrar imar haklarının alımı için kullanılmıştır (Cascade Land Coservancy). Böylelikle, piyasa dengesini sağlamayı hedeflemiştir. Bu eylemleri ile imar hakları transferi bankası, piyasada en uygun satış zamanını, kamu yararı adına gözetip dengeyi sağlamak rolünü üstlenmiştir. Bankanın alım politikası piyasada mevcut değişim değerinin üstünde ve altında alış ve satış yapmamaktır. Bu değer dışındaki alış ve satışlar, kamu fonlarını elde tutmak için yapılmamaktadır. Ayrıca bankanın sattığı imar hakları, yalnızca kentsel alanlarda kullanılabilir. Bankanın, aktif koruma politikaları ile çalıştığı görüşü mevcuttur ki bu da programın başarısını yükselten önemli bir etken olarak görülmektedir (Mengilli–İşıldak 2012).

Bankanın uygulama üzerinden piyasaya yönelik etkisinin dışında, direk uygulamanın içeriğine yönelik; imar haklarının değer tespitinde, bünyesinde bulundurduğu uzmanlar aracılığı ile bir standartta getirmektedir. Dolayısı ile bankanın etkisi ile değer tespitlerinin daha doğru yapıldığı sonucu çıkarılabilir. Bunun da ötesinde, banka, potansiyel mülk sahipleri ve alıcılar için veri bankası konumundadır ve bu veriler kamuya açık durumdadır. Zira banka alıcılar ve satıcıların iletişim sağlaması için bir forum alanı olarak görev yapar (Mengilli–İşıldak 2012). Belirtilen bütün işlem ve uygulamaların sonucunda verimli bir transfer süreci ve şaşırtıcı düzeyde çok fazla farklı kentsel alana aktarımın gerçekleştiği görülmektedir (Şekil 3.8).



Şekil 3.8 King Yerel İdaresi İmar Hakları Transferi Haritası (<http://www.kingcounty.gov/environment/stewardship/sustainable-building/transfer-development-rights/tdr-map-viewer.aspx> Erişim Tarihi:23.06.2015)

Yukarıdaki paftada uygulama dâhilinde yapılan transfer işlemleri gösterilmekte olup, bu doğrultuda yeşil alanlar aktaran alanları, turuncu alanlar kentsel aktarım alanlarını oklar ise aktarımların nerelere gerçekleştiğini göstermektedir. Paftadan da anlaşılacağı üzere oldukça geniş bir alana yayılan transfer işlemleri gerçekleşmiştir.

King Yerel İdaresinin programında, yerel yönetimin yüksek katılım ve müdahalesi bulunmaktadır. Washington eyaletinde, bu katılımın en yüksek olduğu yerel idare olarak King gösterilmektedir. İdare, aktarımların değişim değeri dahil tüm bilgilerini yakından takip ederek mülk sahipleri ve alıcılara bilgi sağlamaktadır (Mengilli-İşıldak 2012). Bütün bu sebeplerden olsa gerek, King yerel idaresince gerçekleştirilen imar hakları transfer uygulaması diğer uygulamalara göre oldukça başarılı sayılmaktadır.

Yukarıda incelemeye alınan her iki uygulama ile imar hakları transfer işlemlerinin hangi esaslar dâhilinde gerçekleştirildiğini somutlaştırmak amaçlanmıştır. Esasında kendine has özellikleri olan birçok farklı uygulamanın birçok ülkede hayata geçirildiğini görülmektedir. Bununla birlikte genel olarak yukarıda verilen örneklerde belirtilen

esaslar üzerinden uygulamaların yaygınca yapıldığı söylenebilir. Burada esas olan, çeşitli önlemlerin mutlak suretle alınmasının ihtiyaç duyulduğu aktaran ile bunlara karşılık olabilecek aktarım alanlarının temin edilebilmesi ve nihayetinde transfer işlemlerinin gerçekleştirilmesidir.

İmar hakları transferinin, model olarak detaylı incelenmesinin yapılmaya çalışıldığı ikinci bölümde, başlangıçta modelin kapsamı belirlenmeye çalışılmış bu doğrultuda transfer işlemlerinde sürecin genellikle değer esaslı ilkeler üzerinden yürütüldüğü görülmüştür.

Yerel yönetimlerin güçlü bir aktör olarak transfer işlemlerinde yer aldığını, dahası modelin diğer aktörleri olan taşınmaz sahipleri ve alıcılar arasında oldukça etkin bir aracı olarak ön plana çıktığı görülmektedir. Yine yerel yönetimlerce kurulan imar hakları bankası gerek uygulamaların hayata geçirilmesi konusunda yaptığı olumlu etki, gerekse de piyasa üzerinde oynadığı dengeleyici rolü ile oldukça dikkat çekici bir unsur olarak ön plana çıkmaktadır. Bunun ötesinde transferi öngörülen çeşitli hakların değerlendirilmesi konusunda güçlü bir aktörün eksikliği modelin eleştiriye konu yanlarından biridir. Oysaki değer esaslı ilkeler üzerine kurulu modelde çok etkin ve güçlü değerlendirme kuruluşların birer aktör olarak ön plana çıkması beklenirdi.

Son olarak inceleme altına alınan iki farklı uygulama ile modelin içeriği somutlaştırılmaya çalışılmıştır. Bu sayede oldukça başarılı uygulamaların yapıldığı görülmektedir. Özellikle uygulamaların amacına uygun olarak aktaran alanda ciddi koruma önlemlerinin alınabildiği, aktarım alanlarında meydana getirilen yoğunluk artışları sayesinde taşınmaz sahiplerinin hak kayıpları önlenmektedir. Modelin bu aşamada çeşitli olumsuz yanlarının da olduğu görülmektedir. Bunlar aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- i. Aktaran alanlarda bütüncül ve kapsamlı transferlerin geniş alanlarda, gerekli aktarım alanlarının temin edilememesinden dolayı yapılamadığı,

- ii. Aktarım alanlarında meydana gelen oldukça yüksek yoğunluk artışlarının kentsel hayatı daha da zorlaştırdığı, yoğunluk artışından dolayı ihtiyaç duyulan yeni teknik alt ve üst yapıların yeni bir kamusal maliyet ortaya çıkarması,
- iii. Modelin karmaşıklığı sebebi ile anlaşılabilirlikten uzak olduğu ve bu aşamada ilgili aktörleri bilgilendirme konusunda uygulayıcı idarenin yetersiz kalması
- iv. Bazı uygulamalarda hem aktaran hem de aktarım alanlarında gerekli plan ve tasarımların gerçekleştirilemediği dolayısı ile hedeflenen koruma standartlarının yakalanamadığı.

Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuat gereği yapılan uygulamalarda tespit edilen olumlu yönler ile bu bölümde ele alınan imar hakkı transferi modelinde ön plana çıkan olumlu yanlar harmanlanarak yeni bir model geliştirilebilir. Nitekim sonraki bölümde uygulamanın gerçekleştirildiği bölgenin özellik ve ihtiyaçlarına uygun olarak kendine has yönleri olan ama aynı zamanda çalışmanın bu bölümüne kadar ele alınan gerek yasal düzenlemelerin, gerekse de incelenen bu modelin olumlu yanlarını taşıyan yeni bir uygulama modeli ortaya koyulmaya çalışılacaktır.

4. İMAR HAKLARI TRANSFERİNDE DEĞER ESASLI UYGULAMA – VAN İLİ ÖRNEĞİ –

Çalışmanın önceki bölümlerinde çeşitli sebeplerle korunması veya tahliye edilmesi gereken alanlarda yapılan uygulamalara ilişkin, çeşitli yasal düzenlemeler ve örnek uygulamalar incelenmiştir. İnceleme sonucuna göre seçilen örnek uygulama sonuçları, yasal düzenlemelerin durumu ve çalışmaya konu olan alanın kendine has özellikleri birlikte ele alındığı zaman çalışma alanında imar hakkı transferini ilgili kamu otoritesi yönünden uygulama kolay görülmekte, ancak malik katılımı yönünden konunun soruna neden olabileceği dikkati çekmektedir. Bu çerçevede uygulama alanında bu modelin bütün kolaylaştırıcı ve olumlu yanları esas alınarak bir nevi karma bir model oluşturulması ve başarı olanakları irdelenmiştir.

İncelenen alan; yaklaşık 430 km² olan Van Gölü Havzası'nda 1655 m kotu altında kalan afete maruz bölgenin içinde yer almaktadır. Havza boyunca; olağan koşullarda, suyun kara parçasına değdiği noktanın kotu "1650 m" iken, 1995 yılında yaşanan aşırı yağış sonrasında su 1655 m kotuna kadar yükselmiştir. Göl suyunda meydana gelen aşırı yükselme kent merkezinin kıyıya denk gelen kısımları başta olmak üzere birçok yerde can ve mal kaybına sebep olmuştur. Yaşanan doğal afet sonrasında 24.06.1995 tarihli Resmi Gazetede; "*Van Gölü çevresinde ekli haritada sınırları belirtilen 1655,00 metre kodu altında kalan alanın "afete maruz bölge" olarak ilanı; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 31/5/1995 tarihli ve 5302 sayılı yazısı üzerine, 7269 sayılı Kanunun değişik 2'nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 8/6/1995 tarihinde kararlaştırılmıştır*" ifadeleri ile 430 km²'lik Van Gölü Havzası'nın 1655 m kotu altında kalan oldukça büyük bir alan afete maruz bölge olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanı içinde Van İli'nin merkez üç ilçesinin bir kısmı da olmak üzere birçok yerleşim yeri bulunmaktadır. Olası bir afet durumunda meydana gelebilecek can ve mal kayıplarının önüne geçilebilmesi ya da 1995 yılında Bakanlar Kurulu Kararının gereği olarak, bütün havzada ilgili yerleşim alanlarının korunmasına yönelik geçen sürede herhangi bir uygulama yapılmış değildir. Aksine afete maruz bölge olarak ilan edilen alanlarda yerleşimler her geçen gün artmaktadır. Afete maruz bölgenin yerleşime konu olmuş ya da diğer bir deyişle özel mülkiyette bulunan kısımlarında herhangi bir

uygulamanın yapılamamış olmasının en önemli sebeplerinden biri kaynak yetersizliği ve bu yetersizliği aşabilecek alternatif bir yöntemin oluşturulamamasıdır.

Bu çalışma ile yerleşime konu olması oldukça ciddi riskler taşıyan afete maruz bölgenin tahliyesi, bu amaçla olası can ve mal kayıplarının önüne geçilmesi, tüm bunlar yapılırken maliklerin sahip oldukları hakların korunması ile etkin bir şekilde kullanılabilmesine olanak sağlanması ve yaşanan kaynak yetersizliğinin üstesinden gelinmesi hedeflenmiştir. Çalışmanın bu bölümünde; Van İli örneğinde imar hakları transferinin uygulama kapsamına bakılacak, bunun üzerinden belirlenen pilot bir bölgede değer esaslı uygulama yapılmaya çalışılacaktır. Bu arada belirlenen pilot aktaran bölgenin ve buna karşılık belirlenen aktarım alanın özellikleri detaylı bir şekilde incelenmiştir. Aktaran alanda bulunan ve aktarım alanında yapılması düşünülen taşınmazların değer tespiti yapılacak, yapılan değer tespitleri üzerinden bir transfer veya menkul değere dönüştürme işlemleri gerçekleştirilmiş ve kapsamlı değerlendirme ile sonuçları aşağıda özet olarak rapor edilmiştir.

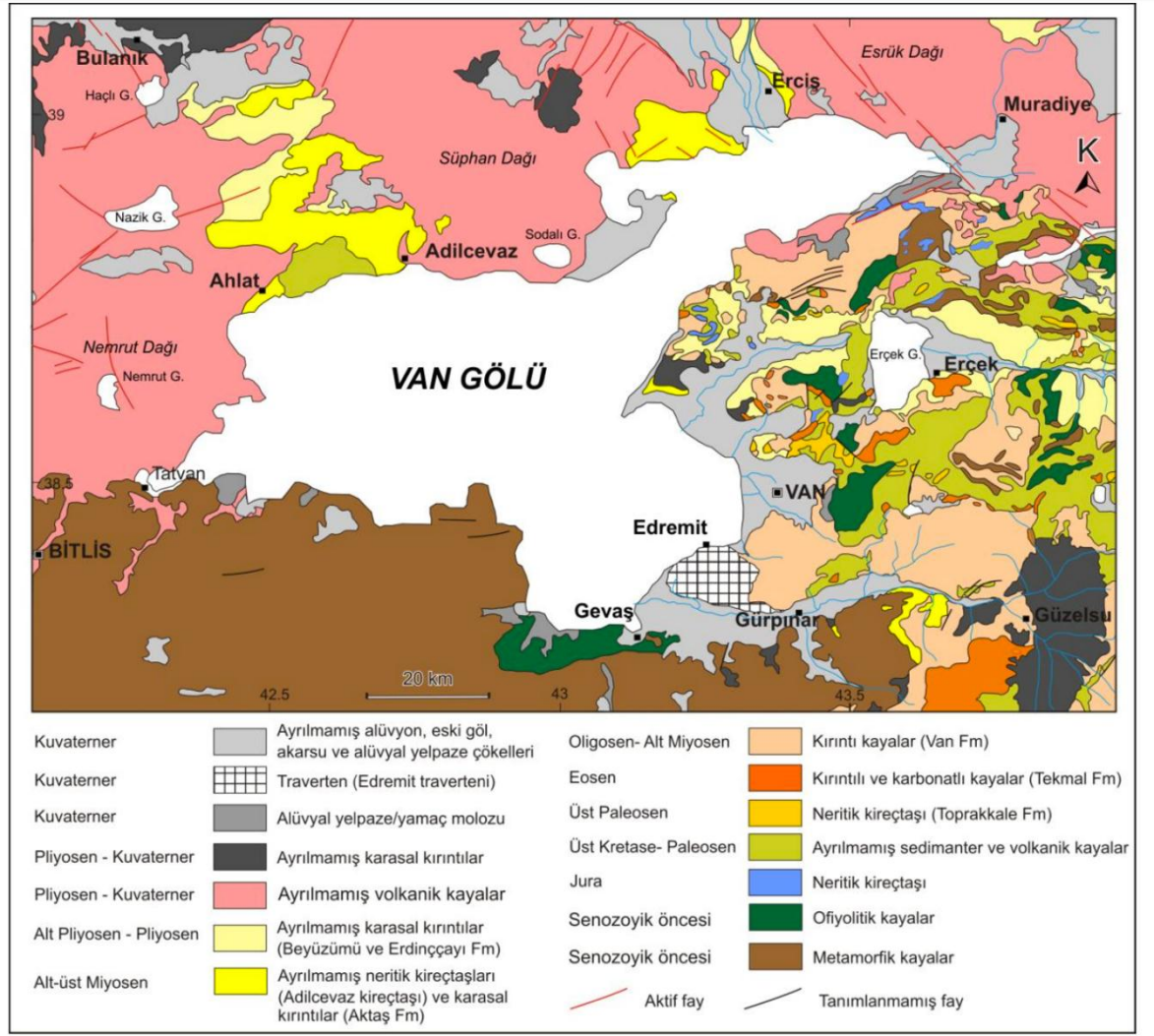
4.1 İmar Hakları Transferinde Van Örneği

Özel mülkiyette bulunan, ancak mülkiyetin sağladığı çeşitli hakların maliklerce kullanılmadığı ya da bu hakların kullanılması durumunda birçok kentsel veya toplumsal sorunun ortaya çıktığı alanlarda, söz konusu hak kayıplarının önüne geçilmesi adına birçok uygulama olanağı yasal olarak tanınmıştır. Bunların başında tarihi ve kültürel alanların korunmasına yönelik, kent içinde uygulama imar planlarında tanımlanmış olan genel hizmet veya kamusal hizmet alanlarının kamu eline geçirilmesine yönelik veya doğal afetlere karşı alınacak çeşitli tedbirlere yönelik; kamulaştırma, takas ve imar uygulamaları şüphesiz ilk akla gelenleridir. Her ne kadar yasal düzenlemeleri eksik kalmış olsa da yukarıda belirtilen yöntemlere ilaveten bir de imar hakkı transferi de bu bağlamda değerlendirilmesi gereken araç olarak görülmektedir.

Uygulama imar planlarına konu olan ve gerekli düzenleme ortaklık payı⁸ kapsamında değerlendirebilecek alanların gerekli koruma ve tahliye işlemlerinin yapılması en uygun ve kolay olanıdır. İmar uygulamalarının, yoğun yapılaşma veya başka teknik sebeplerle uygulanamaması durumunda veya bir imar adasından daha küçük, örneğin parsel bazlı uygulamalarda kamulaştırma veya takas işlemlerinin tercih edilmesi oldukça etkili olabilmektedir. Uygulayıcı idarenin kamulaştırma için gerekli bütçeye veya takas için yeterli taşınmaza sahip olması durumunda daha büyük çaplı uygulamalarında bu yollarla yapılması mümkündür. Ancak Türkiye'nin gerçekliğinde böylesi bir varlık bolluğu nerdeyse hiçbir idare için mümkün olamamaktadır. Kaldı ki her halükarda idareye tahsisi edilmiş kaynakların kamu lehine daha etkin ve verimli kullanılması oldukça önem arz etmektedir.

Bu uygulamaların yanı sıra Türkiye'de olmasa da bazı başka ülkelerde, ikinci bölümde detaylıca değinilmiş olan imar hakkı transferi modeli de sıklıkça başvuru alan yöntemlerden biridir. Özellikle seçilen çalışma alanında olduğu gibi oldukça büyük alanlarda kaynak yetersizliğini aşabilme adına bu yöntemin tercih edildiği görülmektedir. 1995 yılında yürürlüğe konulan Bakanlar Kurulu Kararı, Van Gölü Havzası'nın tamamını kapsadığı için öncelikle bütün havzanın ve ikinci aşamada ise özel olarak Van İli ve seçilen aktaran alanın jeoloji ile hidrolojik yapısının incelenmesinde fayda görülmüştür.

⁸ 3194 sayılı İmar Yasasının 18'inci maddesi uygulamasında; uygulama nedeniyle meydana gelen değer artışına karşılık, uygulamaya tabi parsellerden yüzölçümleri oranında düzenleme ortaklık payı kesilir. Yapılan kesinti, uygulama sahasında kamunun yararlanacağı, MEB'e bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi tesisleri oluşturmak amacıyla yapılır. DOP oranı en fazla %40 olabilecektir. DOP kesilerek oluşturulan tesisler başka amaçla kullanılamaz. DOP kesilen bir parselden ikinci bir kesinti yapılamaz. Uygulamaya tabi parsellerde daha önce yapılmış bedelsiz terk varsa, DOP hesabında bu terk de dikkate alınır. DOP oranı %40'tan fazla çıkarsa, fazlalık kamulaştırma ile giderilir.



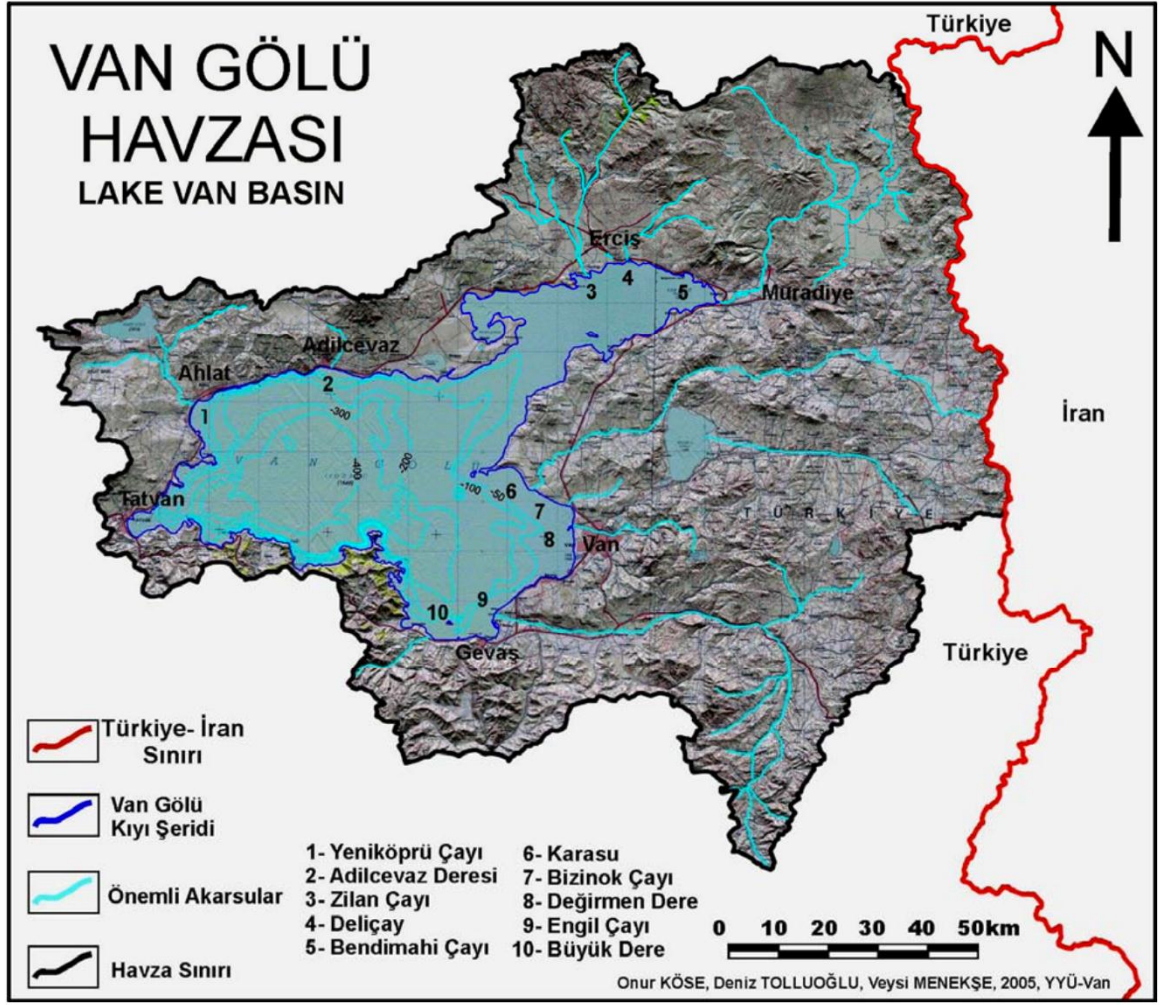
Şekil 4.1 Van Gölü ve Çevresinin Jeoloji Haritası (MTA 2002)

Van Gölü Havzası'nın jeoloji haritasına göre çalışma alanında yaşanan afet su taşkını şeklinde gerçekleşmiş olsa da Van Gölü Havzasının bir bütün olarak jeolojik yapısını ele almak gerektiği açıktır (Şekil 4.1). Havzada Paleozoyik-Güncel zaman aralığında oluşmuş kaya toplulukları ve alüvyon sedimanları yüzlek vermektedir. Genel olarak havzanın güneyinde Bitlis Masifi'ne ait metamorfik kayalar, batısı ve kuzeyinde genç Nemrut ve Süphan'ın ürünleri olan volkanik ve volkanoklastik kayalar, doğusunda ise Yüksekova Karmaşığı'na ait volkanik kayalar ve ofiyolit bileşenleri, genç-güncel akarsu ve gölsel kırıntılar ile karbonatlar yüzeylenmektedir. Van Gölü'nü güneyden sınırlayan Bitlis Masifi, günümüze kadar değişik araştırmacılar tarafından incelenmiştir (Ketin 1947, Ternek 1953, Göncüoğlu ve Turhan 1984, Helvacı ve Griffin 1984,

Yılmaz vd. 1981, 1993, 1998, Ustaömer vd. 2009, Oberhänsli vd. 2010) Masif içinde eski okyanus tabanına ait ofiyolitler ile değişik metamorfik fasiyesleri içeren kayaç toplulukları da yer almaktadır (Yılmaz vd. 1981). Havzanın doğusunda çok geniş bir alanda yüzeylenen Yüksekova Karmaşığı'na ait ofiyolitik melanj (Yılmaz vd. 1993, Parlak vd. 2000, 2001) bileşenleri ile Paleosen'e kadar çıkan fliş fasiyesinin kırıntılı kayaçları genel olarak Üst Kretase–Paleosen aralığında yaşlandırılmaktadır. Taban ve tavan ilişkisi tektonik olan bu kayaçlar yer yer Pliyosen–Pleyistosen yaşlı karasal kırıntılılar tarafından açısız diskordansla örtülmektedir (Van Depremleri (Tabanlı-Edremit) Raporu Kasım 2011).

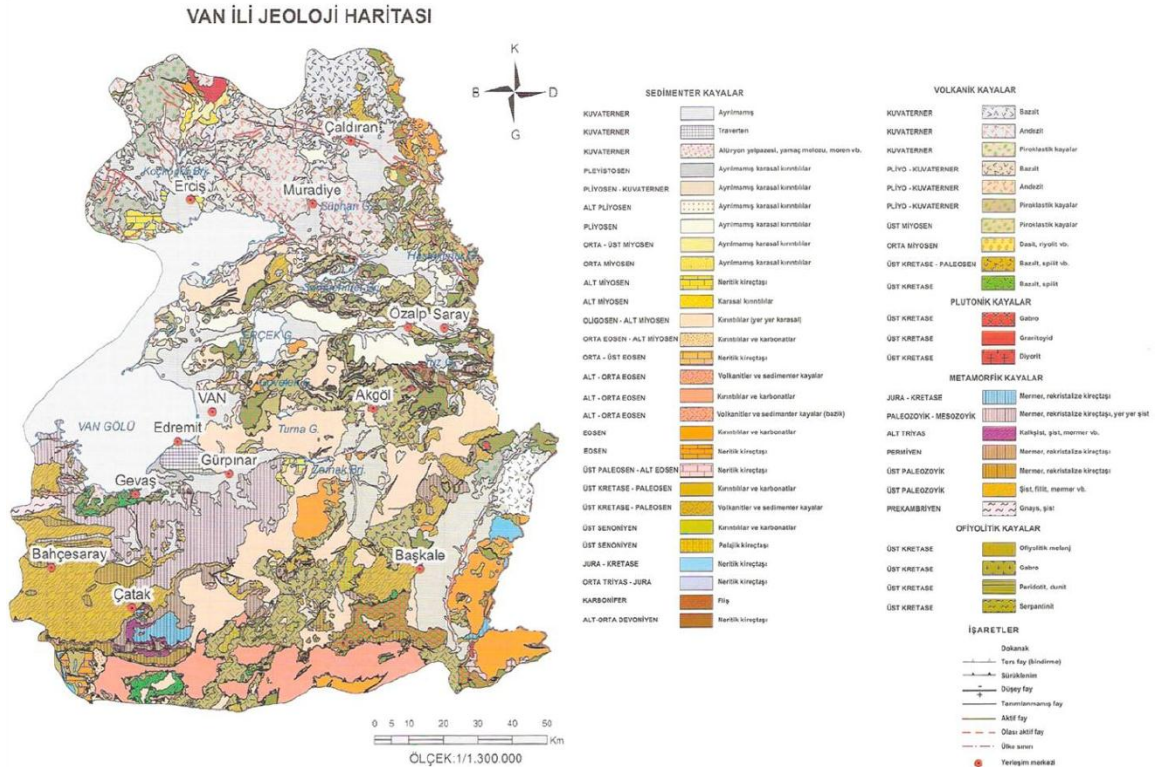
1995 yılında su taşkını sonrasında meydana gelen afetin anlaşılabilmesi için Van Gölü Havzası'nın hidrolojik sınır ve yapısının bilinmesi gerekmektedir. Havza alanı yaklaşık 20.000 km² olup, bunun 3713 km²'sini gölün kendisi oluşturur (Şekil 4.2). Van Gölü Havzası'nda yaklaşık 1,2 milyon insan yaşamaktadır. Bölgedeki tarımsal faaliyetler kısıtlı olup, genel olarak mera otlatmasına dayalı hayvancılık yapılmaktadır. Bu nedenle bölgede azımsanmayacak sayıda küçükbaş ve büyükbaş hayvan yetiştirilmektedir. Ayrıca, Van Gölü'nden yılda yaklaşık 15.000 ton inci kefali üretilmekte (Sarı 2000, Sarı 2001), bu gıda stoku da daha çok konserve haline getirildikten sonra bölgede tüketilmektedir.

Van Gölü Havzası gerek barındırdığı endemik türler, gerekse de sahip olduğu ekosistem ile ekolojik açıdan oldukça önem taşımaktadır. Havza içerisinde yer alan birçok akarsu, dere ve gölcükler özellikle göçmen kuşlarının mevsimsel geçiş güzergâhlarının önemli noktalarını oluşturmaktadır. Van Gölü'nün kıyı kesimlerinde, özellikle dere ve akarsuların taşımış olduğu tatlı su kaynaklarının göl suyu ile birleştiği alanlar canlı çeşitliliğinin oldukça fazla olduğu alanlardır. Bu yönü itibari ile de kıyı kesimlerinin özellikle korunması gerekmekte, her türlü yapılaşma baskısına karşı ciddi önlemlerin alınması gerekmektedir.



Şekil 4.2 Van Gölü Havza Sınırları ve Ana Akarsular (Köse vd. 2005)

Van Gölü Havza sınırları içerisinde yer alan ana akarsular şekil 4.2’de gösterilmektedir. Kapalı havza içinde çok önemli akarsu kaynaklarının yer aldığı dikkati çekmektedir. Van Gölü havzası barındırdığı çok fazla akarsuların yanı sıra Türkiye’nin en çok sulak alanına sahip bölgesidir. Havza boyunca; Bendimahi Deltası, Dönemeç Deltası, Çiçekli Gölleri, Çelebibağı Sazlıkları, Çaldıran Ovası Sulak Alanları, Edremit Sazlıkları, Sıhke Göleti, Çimenova Gölleri (Kaz Gölü), Erçek Gölü, Turna (Keşiş) Gölü, Akgöl, Yaylıyaka Sazlıkları, Göründü Sazlığı, Zerneç Barajı, Sarı Mehmet Barajı, Göverek Gölü, Karasu Sulak Alanı ve Van Gölü en önemli sulak alanları oluşturmaktadırlar.



Şekil 4.3 Van İli Jeoloji Haritası (MTA 2002)

Havza genelinde yapılan incelemeler Van İli ölçeğine indirgenecek olursa şekil 4.3'te aktarılan durum ortaya çıkmaktadır. Buna göre; İlin genel jeolojisinde en yaşlı birimleri, Bitlis metamorfileri ile doğuda Tepedam metamorfileri oluşturmaktadır. Bu litolojik birimlerin permien öncesi yaşta oldukları düşünülmektedir. Bu birim denizaltı volkanitleri ile ara katkılı çökel kayaçlardan oluşmuştur. Karbonifer - Permiyende ince taneli kırıntılar ve karbonatlar çökelmiştir. Permien yaşlı karbonatlar üzerine açılal uyumsuzlukla Triyas yaşlı kırıntılı kayaçlar gelmektedir. Paleozoyik ve Mesozoyikte gelişen uyumsuzluklar, volkanizmalar ve magmatik olaylar, Tepedam metamorfileri ile birlikte diğer Mesozoyik yaşlı formasyonlar (Yamanyurt Formasyonu ve Kurbağapınar Formasyonu gibi), Kaledoniyen orojenezinden etkilenmiştir. ÜstKretase-Paleosen – Eosendeki yoğun volkanizma kıtasal kabuk ve kıta kenarlarında gelişmiştir (İkarya Danışmanlık 2015).

Üst Paleosen – Alt eosen yaşlı Aktaş kireçtaşları, tabanda çakıltaşları ile başlamakta olup, üste doğru derin deniz çökellerine geçmektedir. Alt-Orta-Üst Eosen yaşlı tabanda çakıltaşları, üst kesimlerde siltaşı - kumtaşı - kıltaşı sıralanmasından oluşmaktadır.

Oligosen-Miyosen yaşı Yücelendere Formasyonu kırıntılılar ile alt miyosen yaşı Van formasyonu, kumtaşı marn-kireçtaşı ile; Pliyosen yaşı Saray ve Van Gölü formasyonları ise çakıltaşı-kıltaşı-seviyeleri ile temsil edilmektedir (İkarya Danışmanlık 2015).

Alt miyosen sonunda Doğu Anadolu peneplen morfolojisi kazanmıştır. Orta Miyosende bölge sıkışınca, kıvrımlanmalar başlamış, yükselmeler oluşmuştur. Yükselmeler nedeniyle deniz çekilmeye başlamıştır. Üst Miyosende deniz bölgeden tamamen çekilmiştir. Üst Miyosen sonuna doğru bölgede geniş alanlar kaplayan göller oluşmuş ve göllerin çökelleri arasına Aladağ, Esrük, Pirreşit ve Köseadağ volkanları şekillenmiştir. Bu yanardağlar büyük havzaları bölmeye başlamıştır (İkarya Danışmanlık 2015).

Esrük Dağı; Çaldıran ve Muradiye havzalarını, Van-Erçiş havzalarından ayırmıştır. Orta Pliyosen sonunda, doğrultu atımlı faylar bölgeye egemen olmuştur. Kuvaterner dönemin başında ise Süphan ve Tendürek yanardağları oluşmuştur. (İkarya Danışmanlık 2015).

Van İli kent merkezi ve çevresinde, Güneydoğu Anadolu Otokton'u, Hakkari Karmaşığı, Yüksekova Karmaşığı, Bitlis Metamorfik kuşak kayaları yüzeylenmektedir. Belirtilen birimler allokton konumdadırlar. Bu allokton birimler, Güneydoğu Anadolu Otokton'u üzerine Miyosen'de yerleşmişlerdir (ÇDR 2011).

Van İli ve civarını da içine alan Doğu Anadolu'nun jeolojik evriminde dört dönemin etkin olduğu görülmektedir. İlk dönem metamorfitle; ikinci dönem, üst kretase yaşı ofiyolitik karmaşıkla; üçüncü dönem, sedimanter kayalar; dördüncü dönem ise Üst Miyosen'de başlayıp günümüze kadar devam eden karasal ortam çökelleri ve volkanizma ile temsil edilmektedir (Şaroğlu ve Yılmaz 1984). Van çevresinde gelişmiş olan yapıların ancak bir sıkışma rejimi ile açıklanabileceğini vurgulayan çalışmacılar, kuramsal olarak sıkışmakta olan bir levhada oluşabilecek yapısal şekillerle doğada gözlenenler arasında büyük bir benzerliğin izlenebildiğini vurgulamışlardır (ÇDR 2011).



Şekil 4.4 Van İli Akarsuları (İkarya Danışmanlık 2015)

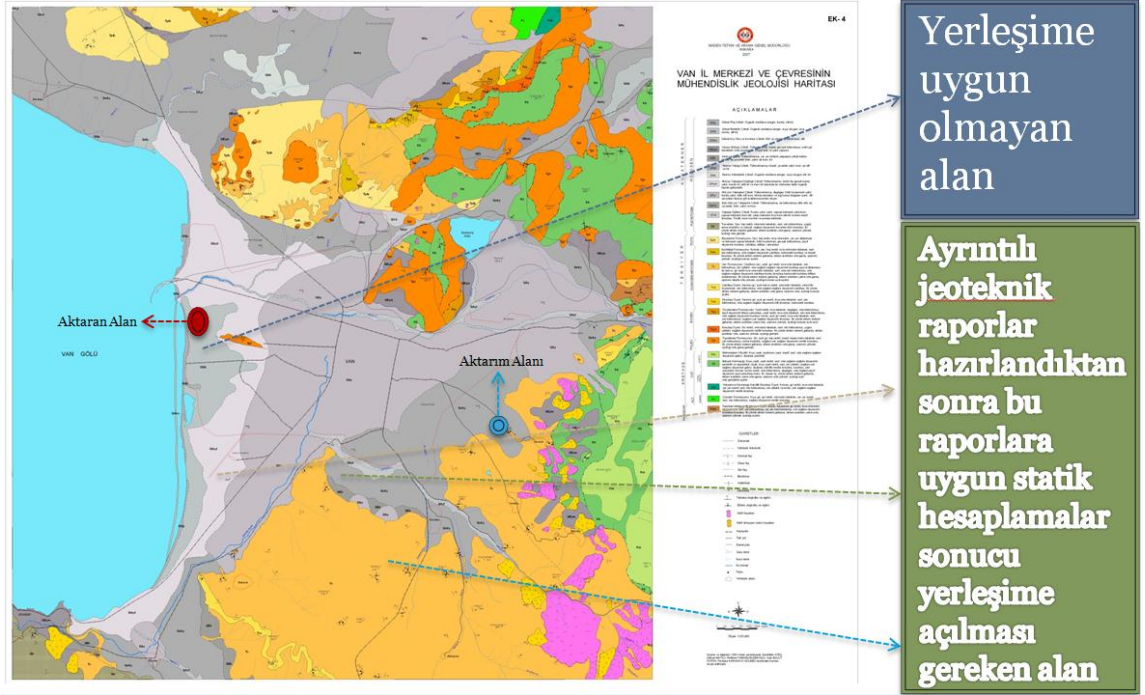
Van Gölü çevresindeki akarsulardan beslenmektedir, fakat suyunu dışarı akıtmadığından dolayı kapalı havza özelliği göstermektedir. Van Gölü, hem Van İli sınırları içinde yer alan akarsu ve çaylardan, hem de Bitlis İli sınırları içinden geçen akarsu kaynaklarından beslenmektedir. Bitlis İli sınırları içerisinde yer alan Bitlis Çayı, Botan Çayı, Ağkil ve Oranz Dereleri, Garsay Suyu, Hizan Suyu, Güzel Dere bu akarsulardan bazılarıdır. Van İli içinde yer alıp Van Gölü'ne ulaşan akarsu ve çaylar ise; Zilan Çayı, Deliçay, Karasu, Hoşap Suyu, Güzelsu, Gevaş Suyu, Memedik Suyu ve Bend-i mahi'dir. Van Havzası'ndaki akarsular ise Yeniköprü Çayı, Adilcevaz Deresi, Zilan Çayı, Deliçay, Bend-i mahi, Karasu, Bizinok Çayı, Değirmen Dere, Engil Çayı ve

Büyük Dere'dir. Bu akarsu ve çayların bazılarının suları Van Gölü'ne ulaşmakta bazılarının suları ise ulaşmamaktadır (İkarya Danışmanlık 2015).

Van Gölü'ne ulaşan akarsuların debilerine bakıldığında akarsuların birbirinden farklılık gösterdiği anlaşılmaktadır. Buna göre en yüksek debiye sahip olan Zilan Çayı'dır. Debiye etki eden faktörler göz önünde bulundurulduğunda yer şekilleri, bulunduğu havzanın genişliği, buharlaşma, yağış biçimi ve yağış rejimi rol oynamaktadır. Zilan Deresi'nin içinden geçerek Van Gölü'ne ulaştığı arazi oldukça engebeli ve yükseltisi çevresine göre fazladır. Buna göre yükselti farklılığından dolayı maksimum ve minimum debi değerinin yüksek olduğu sonucu çıkarılabilir. Bend-i mahi ise en yüksek debiye sahip ikinci akarsudur ve yer şekilleri incelendiğinde, çevresine göre yükseltisi fazla olan bir araziden akarak Van Gölü'ne ulaşmaktadır. Karasu, Van Gölü'ne dökülen akarsular arasında 148 km. uzunluğu ile en uzun akarsu olma özelliği göstermektedir. Van İlinin iklimsel koşulları sebebiyle akarsuların debileri yıl içerisinde değişkenlik göstermektedir. Bölgenin yıl içerisinde aldığı yağış miktarı mevsimlere göre değişkenlik gösterdiğinden, akarsuların maksimum ve minimum debi değerleri de her mevsim değişmektedir (İkarya Danışmanlık 2015).

Havza ve il genelinde yapılan inceleme işlemleri çalışmaya konu olan alan ölçeğine indirgenecek olursa şekil 4.5 ve şekil 4.6'da verilen akarsu, jeolojik ve hidrolojik haritaları dikkatle incelenmesi gerekmektedir. Şekil 4.5'te verilmiş olan haritandan Van ili yerleşim merkezinin üzerine kurulu olduğu, gevşek ya da orta sıkı çakıl, kum ve kil araldanmasından oluşan Van Gölü Formasyonu, yüksek sınıvlaşma potansiyeli göstermektedir. Hatta çalışmaya konu edilen aktaran alanın yerleşime uygun olamayan alan içerisinde yer aldığı görülmektedir.

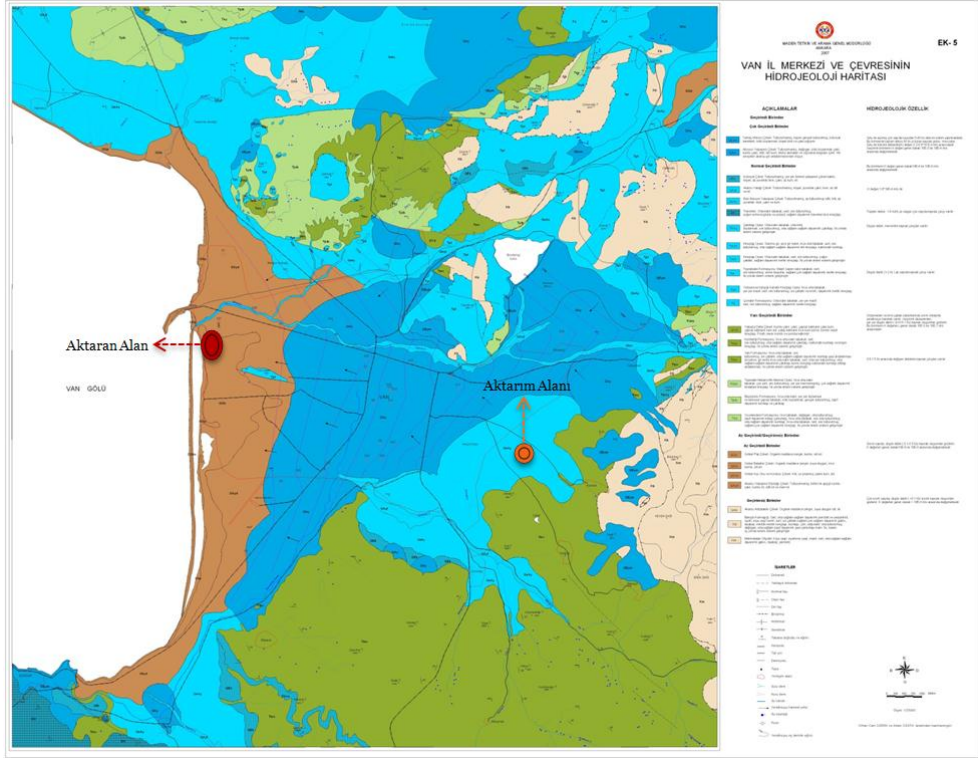
Çalışmaya konu edilen alanın bulunduğu bölgede yer altı su seviyesi ise şekil 4.6'de verilmiştir. Buna göre çalışmaya konu alanın olduğu bölgede yeraltı su seviyesinin oldukça yüksek olduğu görülmektedir



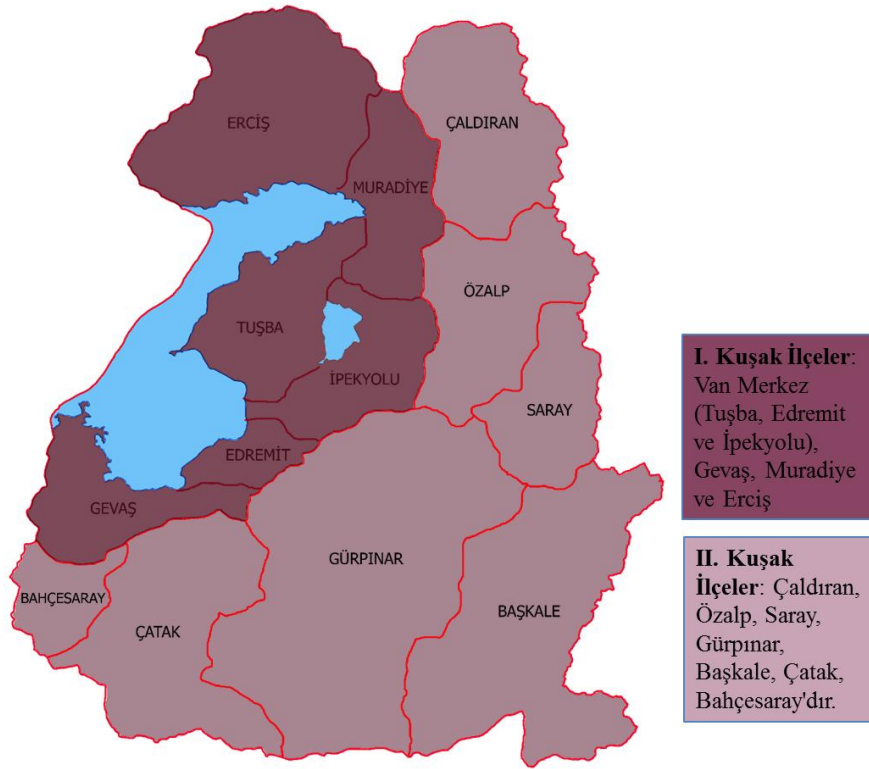
Şekil 4.5 Van İli Merkez ve Çevresinin Mühendislik Jeolojisi Haritası (MTA 2007)

Van İli'ne ait gerek jeolojik, gerekse de hidroloji haritaları göz önüne alındığında çalışmaya konu olan aktaran alanın, 1995 yılında yaşanan afet ve sonrasında Bakanlar Kurulunca yapılan afet ilanından bağımsız olarak yapılaşmaya uygun olmayan alan olduğu görülmektedir. Ayrıntılı jeolojik ve hidrolojik çalışmaları yapılan ve buna bağlı olarak yerleşime uygunluk haritaları çıkarılan Van İli'nin merkezdeki üç ilçesinin (Edermit, İpekyolu ve Tuşba) afete maruz bölge olarak ilan edilen 1655 m kotu altında kalan alanların tamamı için aynı durumun geçerli olduğu söylenebilir. Dolayısı ile jeolojik yapının yanı sıra olası bir su taşkını afet riski taşıyan ilgili bölgenin yapılaşmadan ivedilikle arındırılması sonucu ortaya çıkmaktadır.

Van Gölü havzası boyunca 1655 kotu altında kalan afete maruz alandan genel olarak Bitlis ilinin Adilcevaz, Ahlat ve Tatvan ilçeleri bulunuyorken şekil 4.5'de görüldüğü üzere Van İli'nde Erciş, Muradiye, Tuşba, İpekyolu, Edremit ve Gevaş İlçeleri bulunmaktadır. Tuşba, İpekyolu ve Edremit'in merkez üç ilçe olduğunu hatırlatmakta fayda olacaktır.



Şekil 4.6 Van İli Merkez ve Çevresinin Hidrojeoloji Haritası (MTA 2007)



Şekil 4.7 Van İli ve İlçeleri 2013 Nüfusunun İlçelere Göre Dağılımı Haritası

Van İli'nde nüfus mekânsal yığılmasının iki kuşak şeklinde gerçekleştiği görülmektedir (Şekil 4.7). Buna göre kıyı boyunca nüfus yoğunluğunun daha çok olduğu birinci kuşak ilçelerin 742.187 kişi olan toplam nüfusunun 520.388 kişisini kentsel alanlarda yaşayan nüfus, 221.799 kişisini kırsal nüfus oluşturmaktadır. Buna göre birinci kuşak alanda yaşayan toplam nüfusun % 70'i kentsel, % 30'u ise kırsal alanlarda yaşamaktadır. II. Kuşak ilçelerde ise 291.868 kişi olan toplam nüfusun, 62.681 kişisi kentsel, 229.187 kişisi kırsal alanda yaşamaktadır. Bu durum, II. Kuşakta yer alan ilçe nüfuslarının %20'sinin kentsel, %80'inin ise kırsal alanlarda yaşadığını ortaya koymaktadır (İkarya Danışmanlık 2015). Bu yapı ilin kırsal ve kentsel yerleşiminin kıyı boyunca yoğunlaştığını göstermektedir.

Daha öncede kısaca belirtildiği üzere çalışmada konu alan; 430 kilometrelik Havza boyunca özel mülkiyete konu olan 1655 m kotunun altında kalan oldukça geniş yerleşim alanlarını oluşturmaktadır. Bütün havza boyunca afete maruz bu alanlarda, ilgili yerel idarelerin yetki sınırları dikkate alınarak, çeşitli etaplamalara gidilse dahi kamulaştırma veya doğrudan takas işlemleri ile tahliye işlemlerinin yapılması kesinlikle mümkün değildir. Afete maruz alanların sadece yerleşime konu olmuş kısımlarında çeşitli planlama çalışmaları yapılması ve plan uygulama işlemleri ile (3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi uygulaması) bu alanların güvenli bölgelere transferi yine teknik olarak mümkün değildir. Şöyle ki; söz konusu afete maruz alanlarda yerleşime olanak sağlayacak herhangi bir plan hükmünün tanımlanması mümkün değildir. Aksine yerleşimi kısıtlayacak planlama hükümlerinin getirilmesi gerekmektedir. Buda sonuç olarak bu bölgelerde yapılacak uygulamalarda kamulaştırma işlemlerinin yapılmasına sebebiyet verecektir.

Yukarıda kısaca açıklanan sebeplerden de anlaşılacağı üzere oldukça büyük afete maruz alanlardaki taşınmaz sahiplerinin güvenli bölgelere, herhangi bir hak kaybı yaşatmaksızın tahliyesinin yaygın yöntemlerle (imar uygulamaları, kamulaştırma ve takas) yapılması mümkün gözükmemektedir. Dolayısı ile Van İli örneğinde düşünüldüğü gibi, benzer durumlarda özellikle ABD'de yapılan benzer olarak imar hakları transferinde kullanılan kolaylaştırıcı mantıktan faydalanmakta yarar vardır.

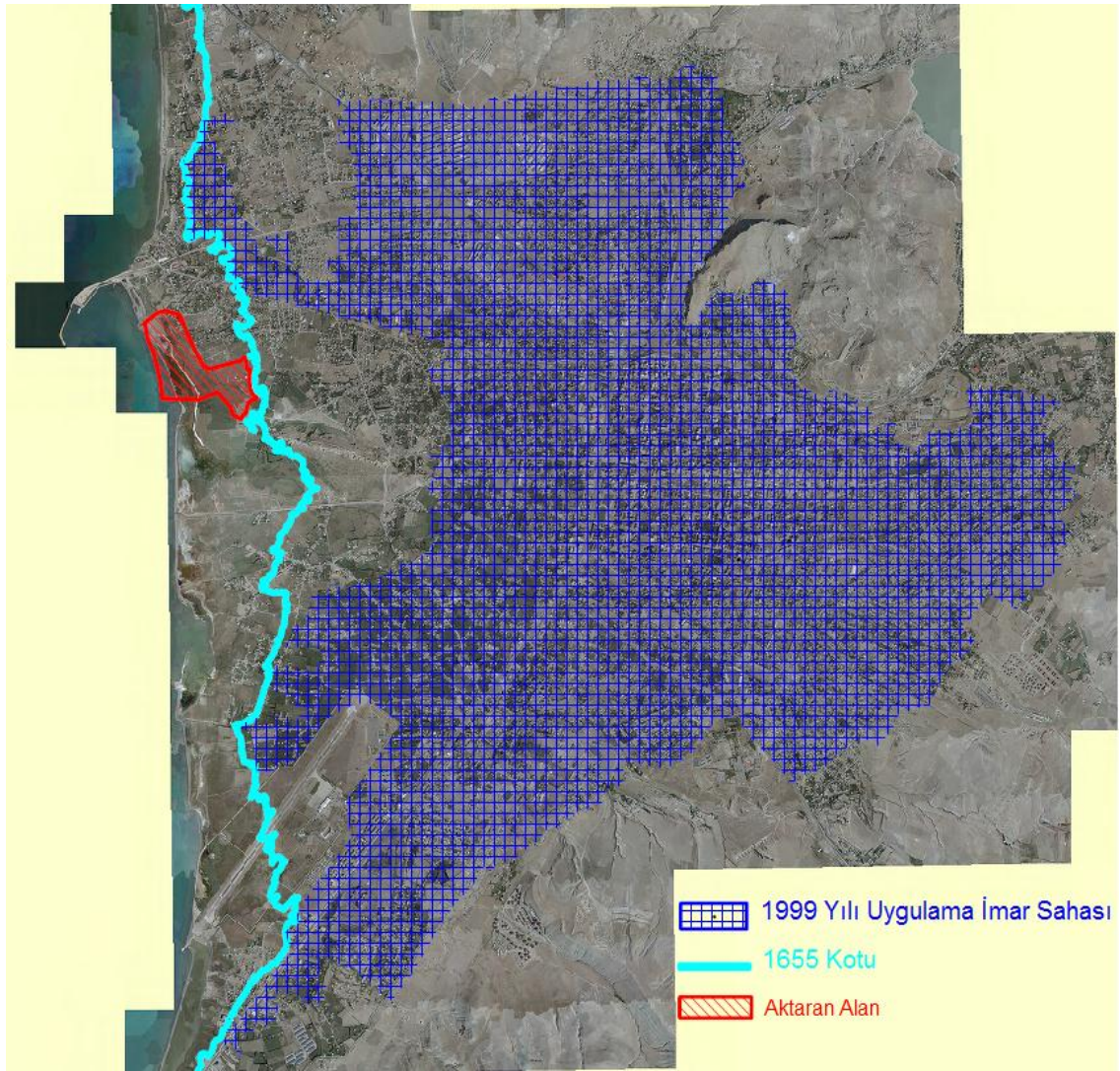
4.2 Aktaran (Transfer Olacak) Alanın Özellikleri

Çalışma alanı; Van Gölü Havzası'nda 1655 m kotu altında kalan afet maruz bölgenin Van Merkez İpekyolu İlçesi'nde, tarihi Van Kalesi ile İskele arasında kalan ve yaklaşık 62.26 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Aktaran alan şekil 4.8'de gösterildiği gibi 1655 m kotu altında, afete maruz bölge içerisinde kalan bir alanı kapsamaktadır. Yukarıdaki paftadan da anlaşılacağı üzere aktaran alanda olduğu gibi 1655 m afet kotu olarak belirlenen bölgede oldukça fazla yapılaşmış alan bulunmaktadır. Bunun başlıca sebebi; 1995 yılında yaşanan su taşkınları sonrasında yapılan afet ilanının çok öncesinde bölgenin özel mülkiyete ve yapılaşmaya konu olmuş olmasıdır. 1995 yılında yapılan afet ilanından sonra gerek merkezi, gerekse de yerel idarelerce, yapılan afet ilanının gereği olarak herhangi bir uygulamanın yapılmamış olması ve özellikle yerel idarelerin yapılaşmayı engelleyici herhangi bir önlemi almamış olmaları mevcut yapılaşmanın her geçen gün artmasına sebep olmuştur. Bütün bunların yanı sıra aşağıda gösterilen paftadan da anlaşılacağı üzere 1999 yılında Van İl merkezinde yapılan uygulama imar planında ilgili bölgenin yapılaşmayı kısıtlayıcı çeşitli hükümlerin getirmesi yerine plansız alan olarak bırakılmış olması da bu durumun oluşmasında etkilidir.



Şekil 4.8 1655 Afet Kotu Altında Kalan Aktaran Alanı Gösteren Pafta



Şekil 4.9 1655 Kotu ve 1999 Yılı Uygulama İmar Sahası İlişkisini Gösterir Pafta

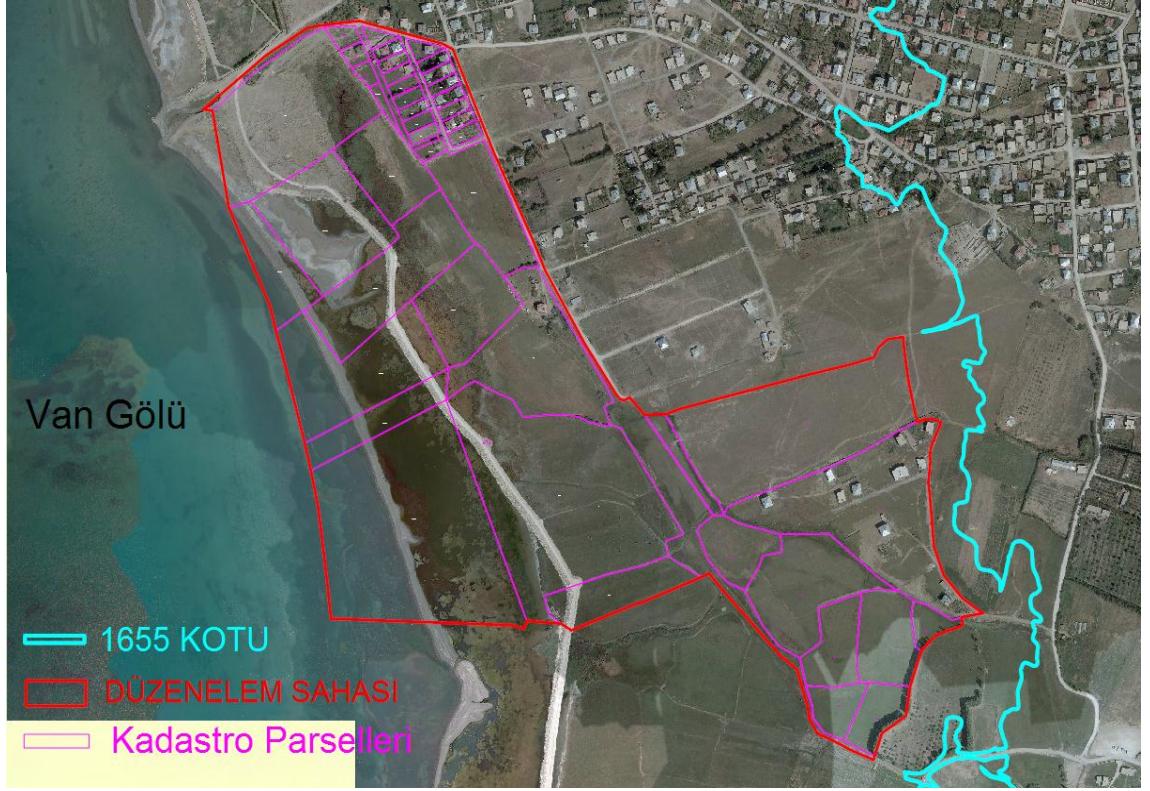
Aktaran alanın güncel halihazır durumu ise şekil 4.10 verilen şekli ile oldukça dikkat çeken özellikler taşımaktadır. Kapsamlı saha ve harita altlıkları analizi ile alanın jeolojik ve jeoteknik etüdlерinin sonuçlarına göre gönderen (veya aktaran) bölge ile alan (veya aktarılan) bölge tanımlaması yapılmış olup, bu işlem mevcut altlıklardan yararlanılarak araştırmacı tarafından gerçekleştirilmiştir. Alan seçiminin uygunluğu aynı zamanda saha anketlerinin sonuçları ile de teyit edilmiştir.



Şekil 4.10 Aktaran Alanın Hâlihazır Durumu

Şekil 4.8’de gösterilen paftada da görüldüğü üzere aktaran alanda geleneksel yapılaşmalar, sazlık gibi çeşitli doğal alanlar, kıyı boyunca sağında ve solunda oluşan şev sebebi ile dolgu yöntemiyle oluşturulduğu anlaşılan bir ulaşım yolu ve tarımsal faaliyetlerin yürütüldüğü araziler dikkati çekmektedir.

Aktaran alanın sınırlarının belirlenmesinde en önemli faktör olan mülkiyet durumu ise aşağıda şekil 4.11’te gösterilmiştir.

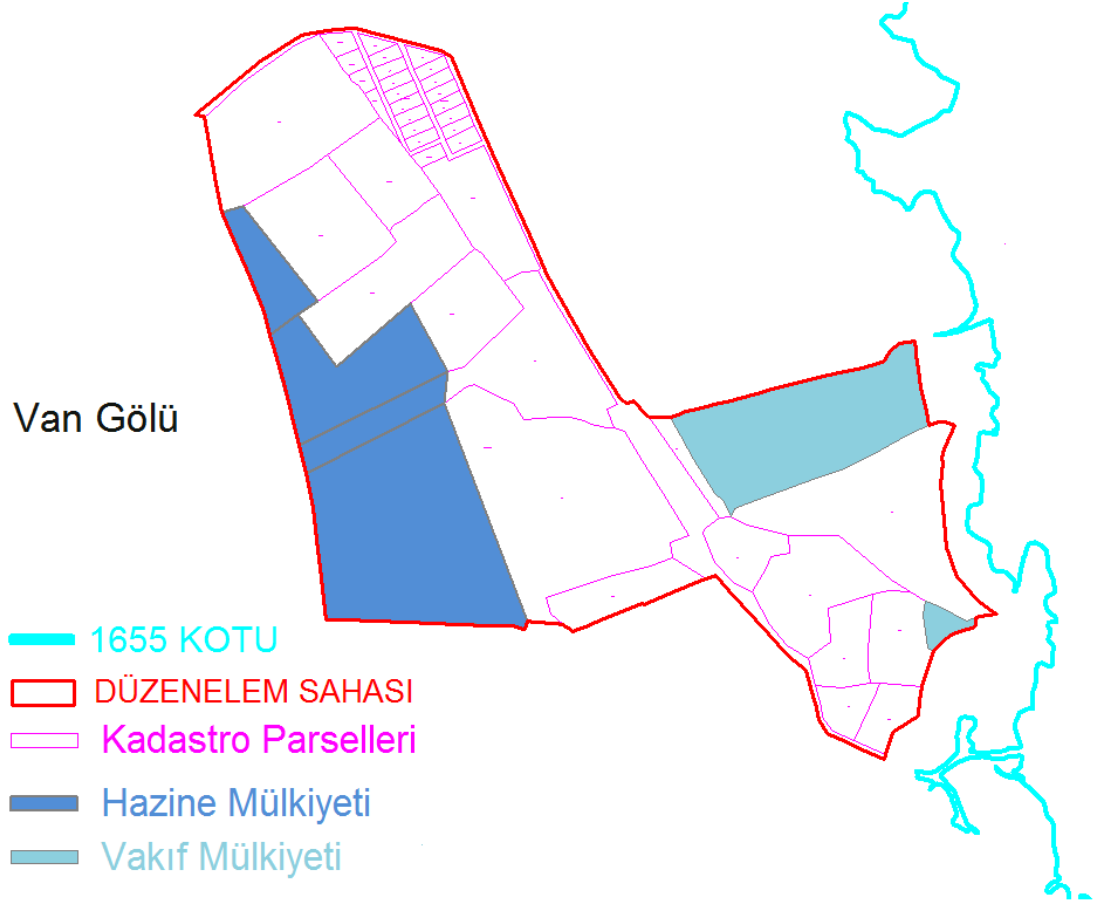


Şekil 4.11 Aktaran Alanın Mülkiyet Durumu

Aktaran alanda mülkiyete konu alanların Van Gölü içerisine kadar ilerlediği ilk dikkati çeken konudur. Aşağıda, şekil 4.12’de verilen tabloda aktaran alanda bulunan kadaströ parsellerinin detaylı olarak ada, parsel, alan ve malik bilgileri verilmiştir. Toplam 45 kadaströ parselinden oluşan aktaran alanda, taşınmazların 39’u özel mülkiyette, 2’i vakıf mülkiyetinde, geriye kalan 4 adet taşınmazın ise Hazine mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir. Belirtilen taşınmazların 15 adedinde de barınma amaçlı konut yapımına gidildiği görülmektedir. Bu taşınmazların 15 adedinin cinsi kadaströ parseli olup, bunların üzerinde 1’i üzerinde üç katlı, 15’i iki katlı ve 14’ü tek katlı olmak üzere toplam 31 adet yapı bulunmaktadır. Kadaströ parsellerinin arasında ikide kadaströ yolu bulunmaktadır.

Ada	Parsel	Alan (m2)	Malik
579	10	47652.343	Ferit Y. ve Ort.
	11	3180.536	Vakıflar Genel Müdürlüğü
	15	6659.812	Fatma A. ve Ort.
	16	5366.337	Mehisa Ş.
	17	9681.148	Fatma A. ve Ort.
	18	23022.228	Ramazan G. ve Ort.
	19	8947.253	Fahriye A. ve Ort.
	20	3683.209	Özdemir Y.
	28	53815.398	Kaya Çelebi Vakfı
	31	12482.254	İbrahim P. ve Ort.
876	1	1033.500	Muğdat K.
	2	1018.690	Tahir K.
	3	992.762	Cezair A. ve Ort.
	4	980.928	Yaşar B.
	5	1010.392	Emine E.
	6	1021.695	İsmet B.
	7	959.984	Aziz B. ve Ort.
	8	1198.559	Aziz B. ve Ort.
875	1	1047.775	Osman K.
	2	1022.817	Ömer D. ve Ort.
	3	1024.520	Eyyüp A.
	4	984.996	M.Reşit İ.
	5	1018.808	İbrahim Ş.
	6	990.780	Veysel A.
	7	990.969	Veysel A.
	8	1012.570	Hasan İ.
	9	979.686	Emin Oktay G. ve Ort.
874	1	41019.257	M. Y.
	3	30752.918	İhsan E. ve Ort.
	4	74283.002	Fatma A. ve Ort.
	5	12452.649	Hünkar D. ve Ort.
	30	27218.558	Hüsnü E. ve Ort.
	31	27387.001	İslam E.
	32	14717.403	İslam E. ve Ort.
	39	79176.839	Maliye Hazinesi
	40	10582.633	Maliye Hazinesi
	41	29718.704	Maliye Hazinesi
	42	18065.733	Hüsnü E. ve Ort.
	43	11464.476	Maliye Hazinesi
	44	1446.947	Gülten T.
	45	1165.954	Züleyha T.
46	952.258	Kerem M.	
47	994.736	İslam K. ve Ort.	
48	1061.428	Şevket Ç.	
49	17618.803	Oktay A. ve Ort.	
AktaranAlan	Toplam	622618.504	

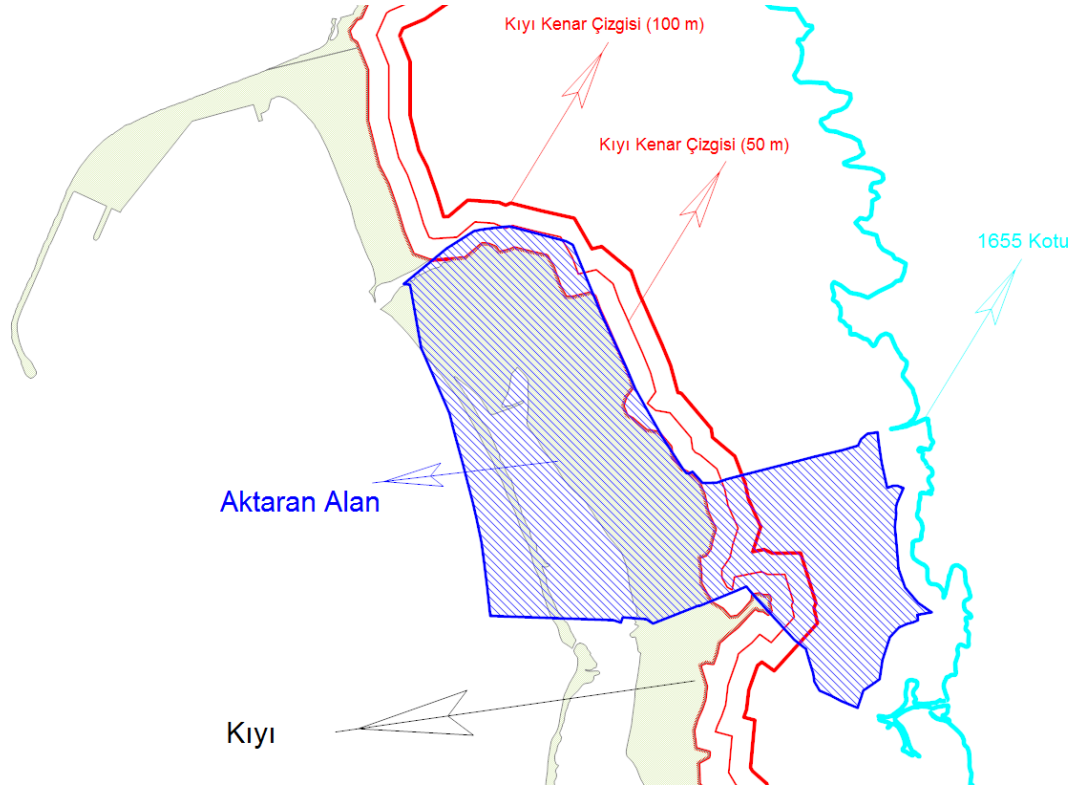
Şekil 4.12 Aktaran Alandaki Kadastro Parsellerinin Ada, Parsel, Alan ve Malik Bilgileri



Şekil 4.13 Aktaran Alanda Mülkiyet Dağılımı

Önceki sayfada yer alan tablodaki mülkiyet yapısı harita üzerinde gösterilmiştir (Şekil 4.13). Bu durumda özellikle göl içine denk gelen bazı parsellerin Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu dikkati çekmektedir. İlgili taşınmazların tapu kütüğünde yapılan araştırmalar sonrasında 1995 yılından sonra çeşitli tarihlerde kamulaştırıldıkları tespit edilmiştir. Vakıf ve hazine mülkiyetinde bulunan taşınmazların dışında kalan taşınmazlar ise özel mülkiyette bulunmaktadır. Aktaran alanın kuzeyinde bulunan ve parselasyon işlemine (3194 sayılı İmar Kanun 15'inci ve 16'ıncı maddeleri gereğince yapılan uygulamalar) tabi olduğu anlaşılan arsa vasfında yaklaşık 20 parsel de bulunmaktadır. Bu bölgede 1995 yılından önce mevzi imar planı ile söz konusu uygulamanın yapıldığı görülmektedir.

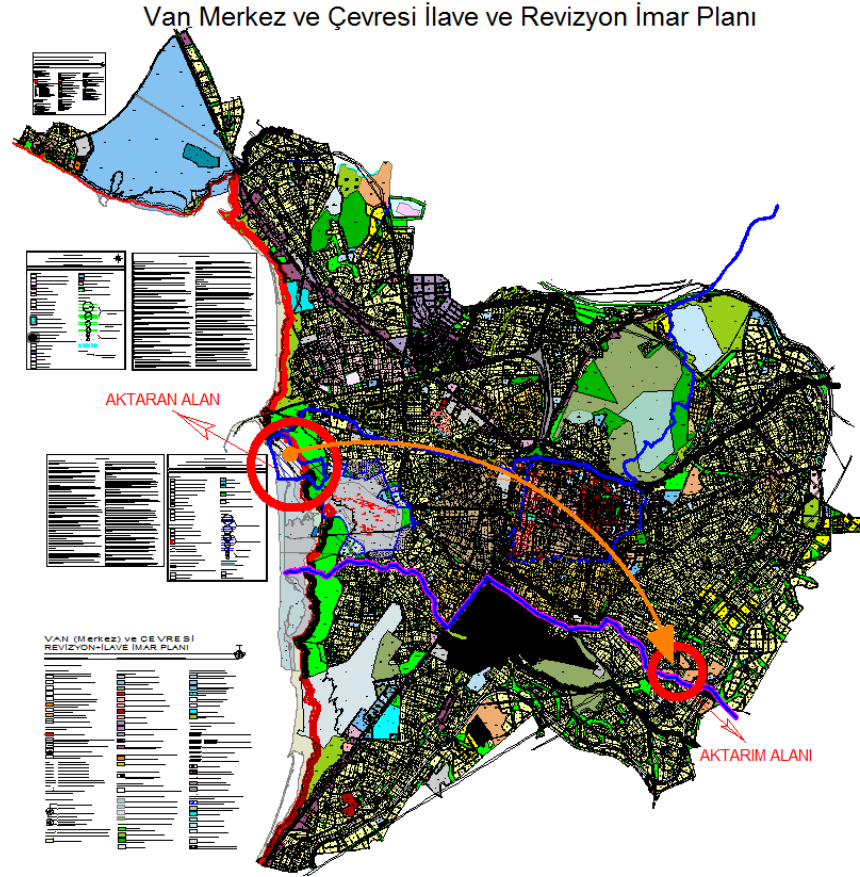
Aktaran alanın Van Gölü kıyısında bulunması sebebi ile kıyı kenar çizgileri ile olan ilişkisine de bakmakta fayda olacaktır.



Şekil 4.14 Aktaran Alan, Kıyı Kenar Çizgileri ve 1655 Afet Kotu İlişkisi

Şekil 4.14’de verilen paftadan da anlaşılacağı üzere kıyı kenar çizgileri, 1655 m afet kotunun altında kalmaktadır. Aslında belirlenmiş olan aktaran alandan ziyade Van Gölü havzasının neredeyse tamamına yakınında aynı durum söz konusudur. Dolayısı ile 1655 m kotunun altında kalan bölgenin afete maruz bölge olarak tespit ve ilanından sonra belli olan afet kotunun altında kalacak şekilde kıyı kenar çizgilerinin belirlenmiş olması pek de bir anlam ifade etmemektedir. Nihayetinde kıyı kenar çizgilerinin mülkiyet ve yapılaşma ile ilgili getirmiş olduğu hükümlerin çok daha fazlası afete maruz bölge için zaten geçerli olmak durumundadır.

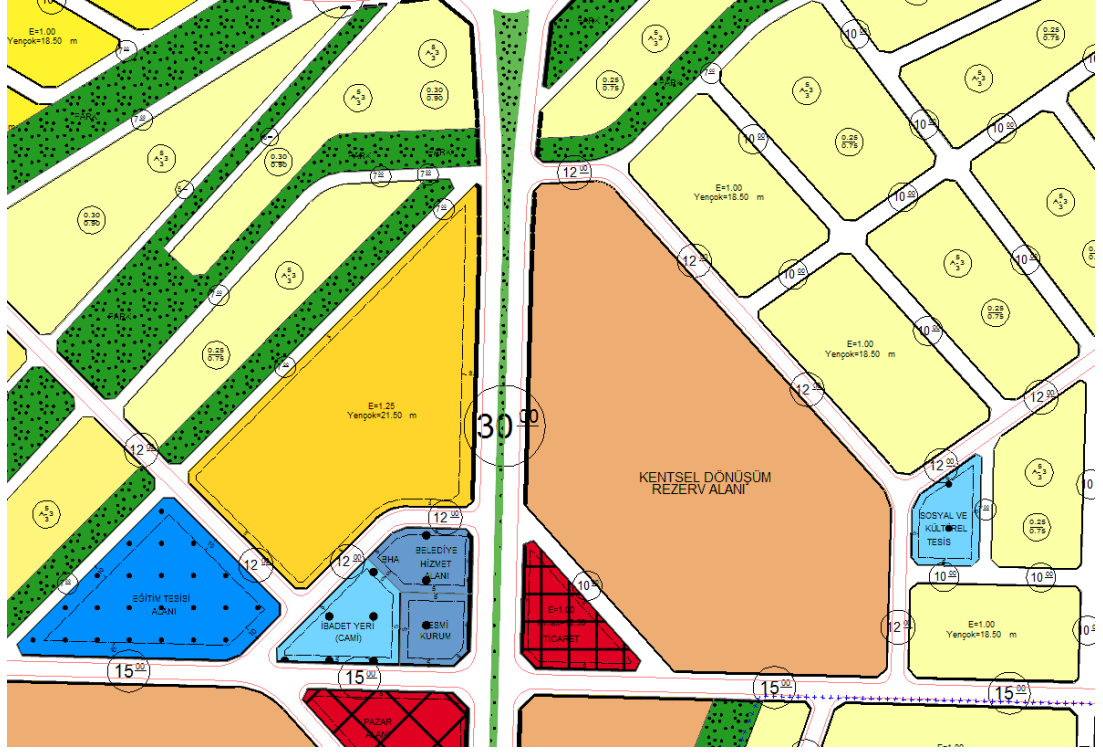
Daha önce aktaran alanın da içinde bulunduğu 1655 m kotunun altındaki afete maruz bölgenin 1999 yılında onanan uygulama imar planı dışında bırakıldığı dile getirilmişti. Daha sonrasında; 2013 yılında Van Belediyesi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında imzalanan protokole binaen Çevre ve Şehircilik bakanlığınca yaptırılan ve onanan Van Merkez ve Çevresi İlave ve Revizyon İmar Planına da afete maruz bölgede planlama sınırı içerisine dahil edilmiş ve bu doğrultuda çeşitli planlama hükümleri ile tanımlanmıştır. Bu doğrultuda söz konusu Planda afete maruz bölgenin “park ve



Şekil 4.17 Aktaran ve Aktarım Alanlarının Van Merkez ve Çevresi İlave ve Revizyon İmar Planı İle Birlikte Gösterimi

Çalışmada; belirlenmiş olan aktarım alanına, planlı alan içerisinde en yakın Kentsel Dönüşüm Rezerv Alanı aktarım alanı olarak belirlenmiştir. Buna göre şekil 4.17’de gösterilen şekliyle kentin yeni gelişim alanı olarak da belirlenen bölge içinde kalan aktarım alanı ve aktaran alan birlikte gösterilmiştir. Ancak özellikle belirtmek gerekir ki yapılacak olan uygulama kapsamında, daha önce bahsedilmiş olan imar hakkı transferi bankasının da işlevsel olacağı göz önünde bulundurularak, menkul değere dönüştürülmüş çeşitli hakların çok farklı yerlerde (aktarım alanlarında) değerlendirilmesi mümkün olacaktır. Dolayısı ile yukarıda gösterilmiş olan aktarım alanı; aktaran alanda bulunan taşınmaz sahiplerinin tamamının değer esaslı aktarım alanına transferi istemeleri durumunda kullanılacaktır.

Aktarım alanına yakından bakacak olursak şekil 4.18’de gösterilen şekliyle planlanmıştır.



Şekil 4.18 Aktarım Alanının Plan Paftası

Kentsel Dönüşüm Rezerv Alanı çalışmada aktarım alanı olarak kullanılan bölge şekil 4.18’de gösterilmiştir. Toplam büyüklüğü 4.65 hektar olan aktarım alanının, ilgili plan notları gereğince, yapılacak olan çalışma doğrultusunda kullanım tanımlaması yapılması gerekmektedir. Bu doğrultuda aktarım alanın; bulunduğu bölgenin plan bütünlüğü de göz önünde bulundurularak Şekil 4.19’de olduğu gibi planlanması doğru olacaktır.

Şekil 4.19’de gösterilen şekli ile aktarım alanının batısında kalan imar adasında tanımlanan kullanıma benzer şekilde Emsal:1.25, Yençok:21.50 m olacak şekilde planlanmıştır. Ayrıca 30 m genişliğindeki yola olan cephede 10 m diğer yollara olan cephelerden de 5 m yapı yaklaşma sınırlaması getirilmektedir.

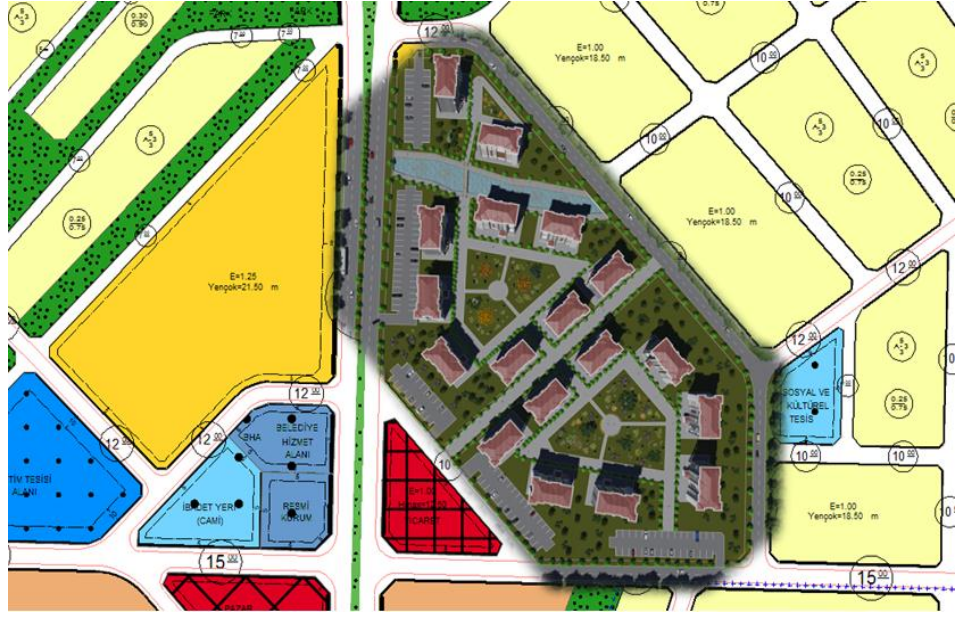
yapılaşmaya gidilmiş olan aktaran alanın mevcut yapılaşma ve buna bağlı olarak oluşmuş sosyal ve kültürel dokunun tümüyle aksine, yüksek katlı ve sosyal donatı alanı daha küçük apartman şeklindeki yapılaşmanın öngörüldüğü bir alana aktarılmasının doğru bir yaklaşım olarak değerlendirilmesi kesinlikle mümkün değildir. Ancak daha öncede değinildiği gibi kaynak yetersizliğinden dolayı böylesi bir yönelime gidilmiştir. Hazine mülkiyetinde bulunan daha büyük kentsel dönüşüm rezerv alanının oluşturulması durumunda, aktarım alanında, aktaran alanındakine benzer şekilde, müstakil bir yapılaşmaya gidilmesi daha doğru bir yaklaşım olur.

Çalışma kapsamında yapılan uygulama, alternatif fikirler sunma amacı taşıdığından, aktaran alanda yapılaşma benzer olarak Van İl merkezinde, afete maruz bölgenin tamamı için değer tespit işi yapıldıktan sonra, hesaplanan toplam değere karşılık gelebilecek ve müstakil bir yapılaşmanın mümkün olduğu yeteri kadar kentsel dönüşüm rezerv alanının oluşturulması durumunda aktaran alanda mevcut sosyal ve kültürel durumu koruyacak, aktarım alanların oluşturulması daha doğru bir yaklaşım olacaktır. Uygulama kapsamında yapılan teknik işlerde hedeflenen amca ulaşmak kadar, uygulamaya muhatap olan taşınmaz sahiplerinin hak kayıplarının önlenmesi ve sosyal kültürel değerlerinin korunması uygulamanın başarılı sayılması kriterleri içerisinde yer almalıdır.



Şekil 4.20 Aktarım Alanında Varsayılan Yapılaşma Durumu-I

Bu doğrultuda şekil 4.20 ve şekil 4.22’de gösterilen şekilde bir yapılaşmaya gidilmesi hedeflenmektedir. Uygulama imar planında öngörülen yapılanma koşullarına uygun olarak toplam 18 bloktan oluşan ve içerisinde 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere üç farklı daire tasarımı mevcut olan yapılaşma öngörülmektedir. Bunun dışında alanda mevzuata uygun olarak gerekli sosyal donatı alanları da tasarlanmıştır.



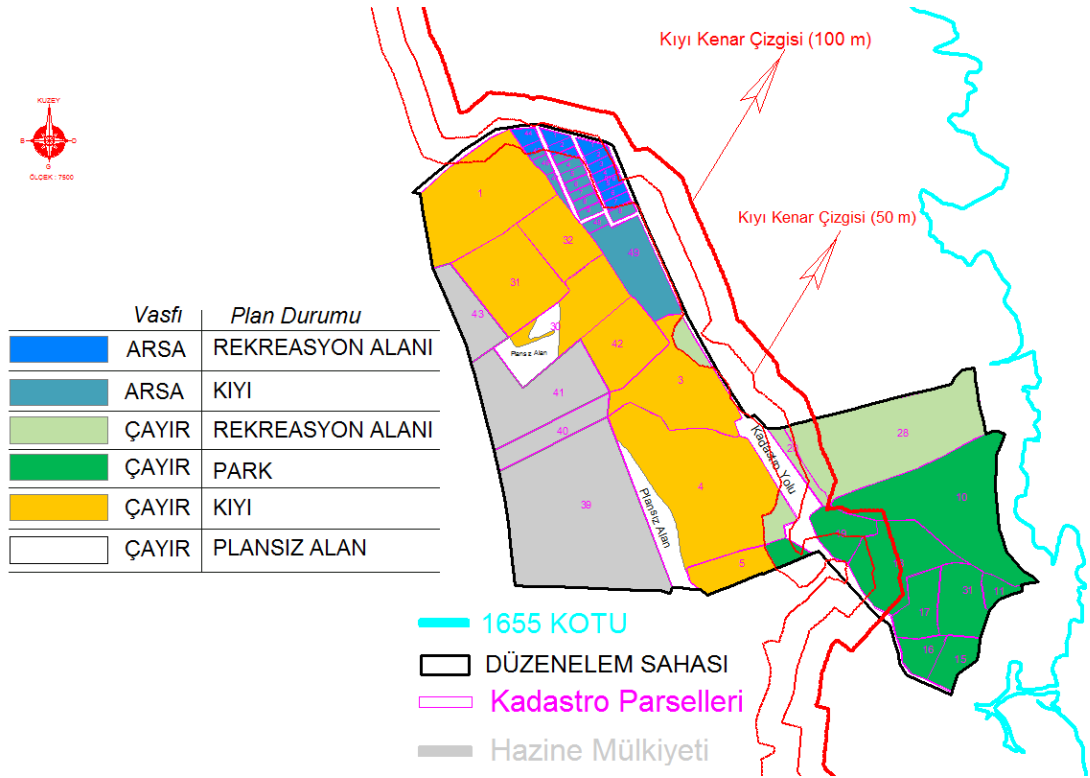
Şekil 4.21 Aktarım Alanında Varsayılan Yapılaşma Durumu-II



Şekil 4.22 Aktarım Alanında Varsayılan Yapılaşma Durumu-III

4.4 Aktaran (Transfer Olacak) Alanda Değer Tespiti

Aktaran alanda değer tespitlerinin yapılabilmesi için öncelikle kadastro parsellerinin vasfının (cinsi) sonrasında ise uygulama imar planlarında ne şekilde planlandıklarının biliniyor olması gerekmektedir. Bu amaçla kadastro parsellerinin güncel tapu kaydı üzerinden vasıfları ve yürürlükte bulunan uygulama imar planlarında tanımlı kullanım türleri karşılaştırılarak Şekil 4.23’de ki pafta elde edilmiştir.



Şekil 4.23 Aktaran Alanda Kadastro Parsellerinin Vasıfları Ve Uygulama İmar Planlarında Tanımlı Kullanım Türlerinin Çakıştırılması

Yukarıda verilmiş olan paftadan da görüldüğü üzere kadastro durumu itibari ile çayır ve arsa vasıflarında taşınmazların bulunduğu görülmektedir. Uygulama imar planında ise aktaran alan içerisinde park, rekreasyon alanı, kıyı ve plansız alan olmak üzere dört farklı kullanım türü bulunmaktadır. Kadastro durumları ile plan kullanımlarının çakışmaları göz alındığında ise altı farklı durumun ortaya çıktığı görülmektedir. Tüm bu durumlar şekil 4.23’de farklı taramalarla gösterilmiştir.

Bu doğrultuda Hazine taşınmazları için herhangi bir değerlendirme işlemi yapılmayacaktır. Bunun dışında kalan taşınmazlarda ise arsalar için emsal değer (karşılaştırmalı satış analizi) yöntemi ile çayırlar için ise ot bedeli üzerinden değerlendirme işlemleri gerçekleştirilecektir. Ayrıca değerlendirme işlemlerinde planda tanımlı kullanım türleri, Ek 1 ve Ek 2’de verilmiş olan anket forumlarından elde edilen veriler dikkate alınarak ‘değer düzeltmeleri’ işlemleri yapılmıştır. Taşınmazlar üzerinde yere alan bina ve eklentileri ile ağaçların değer tespitleri ayrıca yapılarak arsa/çayır değerine eklenmiştir.

Aktaran alanda tespit edilen değerler, imar hakları transferi uygulamalarında yapılan benzer olarak sertifikalandırılmıştır. Söz konusu sertifikalar, çalışma dahilinde önerilecek olan İkincil Konut İpotek Piyasası ve İpotek Finansman Kurumları kapsamında kurulacak olan imar hakları transferi bankalarında değerlendirilebileceği gibi aktarım alanında yeni bir konut (daire) alınmasına karşılık olarak da kullanılabilir.

Müstakil ve anataşınmazın arazi veya arsa payının analizinde öncelikle taşınmazın mevzuat yönünden cinsinin analizi ve mevzuatta tanımlanan ölçütlere göre değerlendirme çalışması yapılacaktır. Taşınmazın cinsinin arsa olabilmesi için; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulunun “Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar” ile Yargıtay İçtihatları Birleştirme Genel Kurulu Kararı (E.1996/3, K.1998/1, T: 17.04.1998) birlikte dikkate alınacaktır. Mevzuat ve yargı kararlarına göre taşınmazın cinsinin arsa olarak kabul edilebilmesi için değerlendirme gününde; (i) belediye imar planı içinde olması, (ii) olmadığı takdirde belediye veya mücavir alanı içinde bulunması, (iii) ayrıca belediye hizmetlerinden yararlanması ve (iv) etrafının meskun olması gerekir. Kısaca taşınmazın arsa sayılabilmesi için; imar planı içinde yer alması ya da imar planı içinde olmasa bile hukuken iskana uygun olması gereklidir. Taşınmazın tapuda cinsi arazi, bağ veya tarla olarak kayıtlı olsa bile, sayılan koşulları sağladığı takdirde cinsi arsa olarak tanımlanabilir. Bu çerçevede belediye sınırları dışında mevzi imarlı parseller ile köy yerleşim yerlerindeki parsellerin cinsinin arazi olarak kabul edilmesi gerekir (Aliefendioğlu, ve Tanrıvermiş 2015).

Arsa vasfındaki taşınmazların değerlemesinde, değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satış değerlerinin esas alınması gerekecektir. Piyasada belirli niteliklere ve yüzölçüme sahip arsaların satış fiyatları bilinmekte olup, bu koşullarda değerlendirme uzmanlarının doğrudan karşılaştırmaya başvurmaları ve değeri biçilen taşınmazlara benzer taşınmazların güncel alım-satım değerlerini incelemeleri gerekmektedir.

Benzer arsaların alım-satım fiyatlarından hareketle bulunan ortalama birim (m²) alım-satım fiyatının, değerlendirilen arsanın olumlu ve/veya olumsuz özelliklerine göre düzeltilmesi zorunlu olmaktadır (Tanrıvermiş vd. 2004).

Aktaran alanda değerlendirme işlemlerine emsal değer (karşılaştırmalı satış analizi) yöntemi ile arsa vasfında olan taşınmazlar ile başlanılacaktır. Bu doğrultuda aktaran alanda bulunan taşınmazlara benzer özelliklerde, afete maruz bölge içerisinde kalan ve uygulama imar planında rekreasyon alanı olarak planlanmış, yapısız altı adet emsal tespit edilmiştir. Emsal seçilen taşınmazların fiilen gerçekleşen alım-satım değeri Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Toptan Eşya Fiyatları Endeksi (1994=100) uygulanarak değerlendirme tarihine (1 Şubat 2016) getirilmiştir (Çizelge 4.1).

Şubat 2016 dönemi fiyatları üzerinden ortalama emsal değer belirlendikten sonra, değerlemesi yapılacak taşınmazların tespit edilen bütün olumlu ve/veya olumsuz özellikleri yönünden aradaki farklılıkları veya üstün ve eksik yönleri tek tek değerlendirilmiştir. Bu nitelik ve farklılıkların her birinin taşınmazın değerine olan etkileri gerekçeleriyle açıklanarak saptanmış ve bu suretle yapılan karşılaştırmaya dayalı olarak konu taşınmazların değeri takdir edilmiştir.

Çizelge 4.1 İpekyolu ilçesi Yalı/İskele Mahallesinde Emsal Taşınmaz Değerleri ve Özellikleri

Veriler ve Düzeltme Faktörleri	1. Satış	2. Satış	3. Satış	4.Satış	5.Satış	6.Satış
Tapuda Kayıt	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Ada ve Parsel No	2157/13	2157/17	2158/4	823 /12	659/2	658/6
Mahalle	Yalı	Yalı	Yalı	Yalı	İskele	İskele
Tapudaki Cinsi	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Parsel Yüzölçümü (m ²)	486.91	487.04	441.83	1100.41	419.66	613.81
Konu Taşınmaza Uzaklığı (m)	90	100	220	400	650	750
Gerçek Satış Fiyatı (TL) ⁹	57.500,000	53.000,000	46.500,000	97.500,000	36.000,000	43.000,000
Satış Tarihi	29.01.2016	02.09.2015	05.08.2014	12.06.2015	14.01.2013	29.02.2012
TEFE (Değerleme Tarihi – 1 Şubat 2016)	18180.09	18180.09	18180.09	18180.09	18180.09	18180.09
TEFE (Satış Tarihindeki)	18180.09	18162.67	17028.37	17997.33	15033.81	14716.29
Değerleme Tarihindeki Arsa Bedeli (1 Şubat 2016) (TL)	57.500,00	53.186,72	49.654,04	98.490,10	43.534,09	53.120,99
Değerleme Tarihindeki Arsa Birim Değeri (1 Şubat 2016) (TL/m ²)	118.09	109.20	112.36	89.50	103.74	86.54
İmar Planına Göre İzin Verilen Kat Sayısı	-	-	-	-	-	-
Belediye Emlak Beyan Değeri - 2016 (TL/m ²)	54,10	94,40	54,11	54,00	57,40	57,10
Vergi Değeri/Değer (TL/m ²) (%)	45,82	86,74	48,15	60,33	55,33	65,98
Açıklama	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış
Emsal Olarak Kullanım Durumu	Emsal Alınmıştır	Emsal Alınmıştır	Emsal Alınmıştır	Emsal Alınmıştır	Emsal Alınmıştır	Emsal Alınmıştır

⁹ Tapuda kayıtlı değer ve/veya beyan değerlerinin gerçeği yansıtıp yansıtmadığı tek tek incelenmiş olup, beyan değerlerinin gerçeği yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, emsal taşınmazların malikleri ve/veya alım-satım işlemine aracılık yapanlarla (yerel emlak büroları) arazi ve veri toplama aşamasında yüzyüze görüşme yapılarak doğrulanan gerçek alım-satım değerleri (vergi ve harçlar dahil işlem tarihindeki satış bedelini) kullanılarak birim emsal değerinin analizi yapılmıştır.

Emsal olarak seçilen taşınmazların gerçekleşen satış fiyatlarının güncel (1 Şubat 2016) birim fiyatları üzerinden ortalama alım-satım değeri **103.24 TL/m²** olarak tespit edilmiştir. Şekil 4.20’de gösterildiği üzere; vasfı arsa, planda tanımlı kullanım şekli ise rekreasyon alanı olan 874 ada 44, 45, parsel nolu taşınmazlar, 875 ada 1, 2 parsel nolu taşınmazlar ve 876 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 parsel nolu taşınmazların (koyu mavi ile gösterilen) benzer düzeltme parametrelerine sahip olması gerektiği düşünüldüğünden birlikte değer düzeltmelerinin yapılması faydalı olacaktır. Ancak 875 ada 1 parsel nolu taşınmaz ile 876 ada 1 parsel nolu taşınmazların geometrik olarak üçgen olmaları sebebi ile ayrı düzeltme değerlerinin getirilmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazlar için değer düzeltme işlemleri aşağıdaki gibi olacaktır:

Çizelge 4.2 İncelenen Bazı Taşınmazların Değerlerini Etkileyen Faktörler ve Etki Puanları

Değer Düzeltme Parametreleri	874/44-45 875/2 876/2-3-4-5-6-7 Nolu Parseller (%)
• İncelenen Taşınmazların Emsallerine Göre Kıyı Kenar Çizgilerinin Altında Olması (Değer Azalışı, %)	30
• İncelenen Taşınmazların Emsallerine Göre Göle Daha Yakın Olmaları (Değer Azalışı, %)	10
• Değeri Takdir Edilen Taşınmaza Göre Düzeltilmiş Ortalama Emsal Değeri (TL/m ²)	61,94

Çizelge 4.3 İncelenen Bazı Taşınmazların Değerlerini Etkileyen Faktörler ve Etki Puanları

Değer Düzeltme Parametreleri	875/1 - 876/1 Nolu Parseller (%)
• İncelenen Taşınmazların Emsallerine Göre Köşe başı Parsel Olmaları (Değer Artışı, %)	10
• İncelenen Taşınmazların Emsallerine Göre Kıyı Kenar Çizgilerinin Altında Olması (Değer Azalışı, %)	30
• İncelenen Taşınmazların Emsallerine Göre Göle Daha Yakın Olmaları (Değer Azalışı, %)	10
• İncelenen Taşınmazların Emsallerine Göre Üçgen Olmaları (Değer Azalışı, %)	15
• Değeri Takdir Edilen Taşınmaza Göre Düzeltilmiş Ortalama Emsal Değeri (TL/m ²)	56,78

Benzer şekilde arsa vasfında olup planda kıyı olarak planlanmış olan 874 ada 46, 47, 48, 49 parsel nolu taşınmazlar, 875 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parsel nolu taşınmazlar ve 876 ada 8 parsel nolu taşınmazların (açık mavi ile gösterilen) benzer düzeltme parametrelerine sahip olması gerektiği düşünüldüğünden birlikte değer düzeltmeleri yapılacaktır. Ancak burada da 874 ada 47 parsel nolu taşınmazın yapılaşmaya uygun olmayan (nakıs), üçgen bir geometriye sahip olması nedeniyle ve 874 ada 48, 49 parsel nolu taşınmazlar ile 876 ada 9 parsel nolu taşınmazların köşe başı parseller olması sebebiyle değer düzeltme parametrelerinin ayrıca belirlenmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazlar için değer düzeltme işlemleri aşağıdaki gibi olacaktır:

Çizelge 4.4 874 Ada 46, Parsel Nolu Taşınmazlar, 875 Ada 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve Parsel Nolu Taşınmazların Değer Artış ve Azalışına Neden Olabilecek Faktörler ve Etki Puanları

Değer Düzeltme Parametreleri	874/46 875/3-4-5-6-7-8 Nolu Parseller (%)
• İncelenen Taşınmazların Emsallerine Göre Kıyı Alanı Olarak Planlanmış Olması (Değer Azalışı, %)	40
• İncelenen Taşınmazların Emsallerine Göre Göle Daha Yakın Olmaları (Değer Azalışı, %)	10
• Değeri Takdir Edilen Taşınmaza Göre Düzeltilmiş Ortalama Emsal Değeri (TL/m ²)	51,62

Çizelge 4.5 874 Ada 47 Parsel Nolu Taşınmazın Değer Artış ve Azalışına Neden Olabilecek Faktörler ve Etki Puanları

Değer Düzeltme Parametreleri	874/47 (%)
• İncelenen Taşınmazın Emsallerine Göre Kıyı Alanı Olarak Planlanmış Olması (Değer Azalışı, %)	40
• İncelenen Taşınmazın Emsallerine Göre Göle Daha Yakın Olmaları (Değer Azalışı, %)	10
• İncelenen Taşınmazın Emsallerine Göre Yapılaşmaya Uygun Olmayan (Nakıs), Üçgen Bir Geometriye Sahip Olması (Değer Azalışı, %)	15
• Değeri Takdir Edilen Taşınmaza Göre Düzeltilmiş Ortalama Emsal Değeri (TL/m ²)	36,13

Çizelge 4.6 874 Ada 48, 49 Parsel Nolu Taşınmazlar, 875 Ada 9 Parsel Nolu Taşınmazlar ve 876 Ada 8, Parsel Nolu Taşınmazların Değer Artış ve Azalışına Neden Olabilecek Faktörler ve Etki Puanları

Değer Düzeltme Parametreleri	874/48-49 875/9 876/8 nolu parseller (%)
• İncelenen Taşınmazların Emsallerine Göre Köşe Başı Parsel Olmaları (Değer Artışı, %)	10
• İncelenen Taşınmazın Emsallerine Göre Kıyı Alanı Olarak Planlanmış Olması (Değer Azalışı, %)	40
• İncelenen Taşınmazların Emsallerine Göre Göle Daha Yakın Olmaları (Değer Azalışı, %)	10
• Değeri Takdir Edilen Taşınmaza Göre Düzeltilmiş Ortalama Emsal Değeri (TL/m ²)	61,94

İnceleme sonuçlarına göre arsa vasfında bulunun taşınmazların tamamı için gerekli değer düzeltmeleri yapılarak, taşınmazların değerinin belirlenmesine esas olacak ortalama emsal değeri (TL/m²) tespit edilmiştir.

Taşınmazların toplam değerinin tespit edilebilmesi adına arsaların üzerinde yer alan yapıların değerinin tespit edilmesi gerekmektedir. Proje alanındaki arazi veya arsaların üzerinde mevcut olan yapıların değerlendirme işleminin maliyete (yeniden üretim maliyeti*brüt bina alanı – geçmiş yıllar için birikmiş amortisman) ve bu yolla bulunacak net yapı değerinin zeminin cinsine (arazi veya arsa olması durumlarına) göre takdir edilecek arazi gelir veya arsa piyasa değeri üzerine ilave edilmesi gerekecektir. Bu amaçla çizelge 4.7 ve çizelge 4.8’de görüldüğü üzere parseller üzerinde yer alan yapıların yaklaşık yapım birim maliyet fiyatları üzerinden toplam maliyet tutarı belirlenmiş, belirlenen tutardan yapıların yaşına bağlı olarak amortisman bedelleri düşülerek toplam net bugünkü değerleri hesaplanmıştır.

Çizelge 4.7 Aktaran Alanda Yer Alan Yapıların Maliyet Yöntemi İle Değerlemesi-1

ADA	874		875				876		
PARSEL	45	48	2	3	4	7	1	2	
Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Yapı ve Özellikleri	1 adet 1 katlı Ev	1 adet 2 katlı Ev	1 adet 1 katlı, 1 adet 2 katlı Ev		1 adet 2 katlı Ev	1 adet 1 katlı Ev	1 adet 1 katlı Ev	1 adet 2 katlı Ev	1 adet 2 katlı Ev
Değerlenen Yapı	1 adet 1 katlı Ev	1 adet 2 katlı Ev	1 adet 1 katlı Ev	1 adet 2 katlı Ev	1 adet 2 katlı Ev	1 adet 1 katlı Ev	1 adet 1 katlı Ev	1 adet 2 katlı Ev	1 adet 2 katlı Ev
Yapı Nevi	Betonarme	Betonarme	Betonarme	Betonarme	Betonarme	Betonarme	Betonarme	Betonarme	Betonarme
Ölçüler	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kat Sayısı	1	2	1	2	2	1	1	2	2
Alan (m ²)	145.00	150.00	135.00	185.00	137.00	125.00	133.00	160.00	160.00
Yaşı	17	18	15	19	13	7	11	13	14
Yapı Sınıfı	III Sınıf/ A Grubu	III Sınıf/ A Grubu	III Sınıf/ A Grubu	III Sınıf/ A Grubu	III Sınıf/ A Grubu	III Sınıf/ A Grubu	III Sınıf/ B Grubu	III Sınıf/ A Grubu	III Sınıf/ A Grubu
Birim Fiyatı (TL/m ²)	590.00	590.00	590.00	590.00	590.00	590.00	590.00	590.00	590.00
Toplam Maliyeti (TL)	85,550.00	177,000.00	79,650.00	218,300.00	161,660.00	73,750.00	78,470.00	188,800.00	188,800.00
Değer	Artırıcı	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Azaltıcı	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bugünkü Değer (TL)	85,550.00	177,000.00	79,650.00	218,300.00	161,660.00	73,750.00	78,470.00	188,800.00	188,800.00
Amortisman	Oranı (%)	25	25	18	25	18	12	18	18
	Bedeli (TL)	21,387.50	44,250.00	14,337.00	54,575.00	29,098.80	8,850.00	14,124.60	33,984.00
Toplam Net Bugünkü Değeri (TL)	64,162.50	132,750.00	65,313.00	163,725.00	132,561.20	64,900.00	64,345.40	154,816.00	154,816.00
Takdir Edilen Bedel (TL)	64,162.50	132,750.00	65,313.00	163,725.00	132,561.20	64,900.00	64,345.40	154,816.00	154,816.00

Çizelge 4.8 Aktaran Alanda Yer Alan Yapıların Maliyet Yöntemi İle Değerlemesi-2

ADA	876								
PARSEL	3			4	5		6	7	
Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Yapı ve Özellikleri	3 adet 1 katlı Ev			1 adet 2 katlı Ev	2 adet 1 katlı Ev		1 adet 2 katlı Ev	1 adet 1 katlı, 1 adet 2 katlı Ev	
Değerlenen Yapı	1 adet 1 katlı Ev	1 adet 1 katlı Ev	1 adet 1 katlı Ev	1 adet 2 katlı Ev	1 adet 1 katlı Ev	1 adet 1 katlı Ev	1 adet 2 katlı Ev	1 adet 1 katlı Ev	1 adet 2 katlı Ev
Yapı Nevi	Betonarme	Betonarme	Betonarme	Betonarme	Betonarme	Betonarme	Betonarme	Betonarme	Betonarme
Ölçüler	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kat Sayısı	1	1	1	2	1	1	2	1	2
Alan (m ²)	116.00	160.00	70.00	180.00	150.00	165.00	155.00	130.00	140.00
Yaşı	17	12	8	18	8	16	14	11	12
Yapı Sınıfı	III Sınıf/ A Grubu	III Sınıf/ A Grubu	III Sınıf/ A Grubu	III Sınıf/ A Grubu	III Sınıf/ A Grubu	III Sınıf/ A Grubu	III Sınıf/ A Grubu	III Sınıf/ A Grubu	III Sınıf/ A Grubu
Birim Fiyatı (TL/m ²)	590.00	590.00	590.00	590.00	590.00	590.00	590.00	590.00	590.00
Toplam Maliyeti (TL)	68,440.00	94,400.00	41,300.00	212,400.00	88,500.00	97,350.00	182,900.00	76,700.00	165,200.00
Değer	Artırıcı	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Azaltıcı	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bugünkü Değer (TL)	68,440.00	94,400.00	41,300.00	212,400.00	88,500.00	97,350.00	182,900.00	76,700.00	165,200.00
Amortisman	Oranı (%)	25	18	12	25	12	25	18	18
	Bedeli (TL)	17,110.00	16,992.00	4,956.00	53,100.00	10,620.00	24,337.50	32,922.00	13,806.00
Toplam Net Bugünkü Değeri (TL)	51,330.00	77,408.00	36,344.00	159,300.00	77,880.00	73,012.50	149,978.00	62,894.00	135,464.00
Takdir Edilen Bedel (TL)	51,330.00	77,408.00	36,344.00	159,300.00	77,880.00	73,012.50	149,978.00	62,894.00	135,464.00

Arsa vasfında bulunan parsellerin, üzerlerindeki yapı ile birlikte toplam değerleri ise çizelge 4.9 verilmiştir. Arsaların tamamı için değer azaltıcı ve değer artırıcı özellikleri göz önünde bulundurularak değeri takdir edilen taşınmaza göre düzeltilmiş ortalama emsal değerleri hesaplanarak, taşınmazın değerlemeye konu alanı ile çarpılarak arsa değerleri bulunmuştur.

Çizelge 4.9 Aktaran Alanda, Arsa Vasfındaki Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri

ADA	PARSEL	Değeri Takdir Edilen Taşınmaza Göre Düzeltilmiş Ortalama Emsal Değeri(TL/m ²)	Taşınmazın Değerlemeye Konu Alanı (m ²)	Arsa Değeri (Ortalama Emsal Değeri * Alan) (TL)	Taşınmaz Üzerinde Bulunan Yapı ve Eklentilerin Toplam Değeri (TL)	Taşınmazın Toplam Piyasa Değeri (TL)
874	44	61.94	1446.95	89,629.78	-	89,629.78
	45	61.94	1165.95	72,223.93	64,162.50	136,386.43
	46	51.62	952.26	49,155.61	-	49,155.61
	47	36.13	994.74	35,943.83	-	35,943.83
	48	61.94	1061.43	65,749.17	132,750.00	198,499.17
	49	61.94	17618.80	1,091,380.33	-	1,091,380.33
875	1	56.78	1047.78	59,494.83	-	59,494.83
	2	61.94	1022.82	63,357.45	229,038.00	292,395.45
	3	51.62	1024.52	52,885.78	132,561.20	185,446.98
	4	51.62	985.00	50,845.55	64,900.00	115,745.55
	5	51.62	1018.81	52,590.93	-	52,590.93
	6	51.62	990.78	51,144.12	-	51,144.12
	7	51.62	990.97	51,153.88	64,345.40	115,499.28
	8	51.62	1012.57	52,268.92	-	52,268.92
	9	61.94	979.69	60,685.74	-	60,685.74
876	1	56.78	1033.50	58,684.26	154,816.00	213,500.26
	2	61.94	1018.69	63,101.80	154,816.00	217,917.80
	3	61.94	992.76	61,495.72	165,082.00	226,577.72
	4	61.94	980.93	60,762.67	159,300.00	220,062.67
	5	61.94	1010.39	62,587.79	150,892.50	213,480.29
	6	61.94	1021.70	63,287.94	149,978.00	213,265.94
	7	61.94	959.98	59,465.31	198,358.00	257,823.31
	8	61.94	1198.56	74,243.62	-	74,243.62

Taşınmazların toplam piyasa değeri; taşınmazın arsa değerine, arsa üzerinde yer alan yapının değeri eklenerek hesaplanmıştır. Böylelikle aktaran alanda arsa vasfında bulunan her taşınmaz için toplam piyasa değeri hesaplanmıştır. Aktaran alanda arsa vasfında bulunan tüm taşınmazların toplam piyasa değeri 4,223,138.56 TL olmaktadır.

Aktaran alan içinde arsa dışında kalan taşınmazların tamamının çayır vasfında olduğu güncel tapu kayıtları üzerinden tespit edilmişti. Aktaran alanda değerlendirme işlemlerine çayır vasfında bulunan bu taşınmazlar ile devam edilecektir. Çayır vasfındaki parsellerin mutad kullanım biçimi olarak çayır otu üretim faaliyeti esas alınarak değerlendirilmesi yapılacaktır. Diğer bir deyişle çayır vasfındaki taşınmazların değerlemesine esas olacak taşınmaz üzerindeki yıllık ortalama net gelir çayır otu üretim geliri üzerinden hesaplanmıştır. Tarım İl Müdürlüğü'nün verilerine göre ilgili bölge için çayır otunun dekara ortalama kuru ot veriminin 500 kg olduğu tespit edilmiştir. Buna göre aktaran alanda yer alan çayır otunun 20 yıllık ot verimi çizelge 4.10'da gösterilen şekli ile ortaya konulmuştur.

Çizelge 4.10 Aktaran Alanda Çayır Otu Üretim Faaliyetinin Ortalama Verimi, Üretim Masrafları ve Yıllık Ortalama Net Geliri

Çayır Otu'nun 20 Yıllık Ot Verimi	
Göstergeler	Üretim Yılı (Değerleme Tarihi)
Gelirler	2016
Çayır Otu Satış Fiyatı (TL/Kg)	0.68
Çayır Otu Verimi (TL/Kg)	500.00
Çayır Otu 20 Yıllık Ot Verimi (TL/Da)	6.800,00

Taşınmazların verim ve gelirinin analizinde; konu ile ilgili bilimsel araştırmaların sonuçlarının yanı sıra Tarım Müdürlüğü ve Türkiye İstatistik Kurumu verileri ile arazi üzerinde yapılan tespit ve incelemelerin sonuçları bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

Arsa vasfında bulunan taşınmazların toplam değerinin bulunabilmesi için, arsa üzerinde yer alan yapıların değerleri maliyet yöntemi ile ayrıca hesaplanarak arsa değerine eklenmişti. Aynı yöntem çayır vasfında bulunana yapı taşınmazların toplam değerinin bulunabilmesi için de kullanılacaktır. Bu amaçla çayır vasfında bulunan taşınmazların özellikleri ve yaklaşık maliyetleri çizelge 4.11 ve 4.12'de verilmiştir.

Çizelge 4.11 Aktaran Alanda Yer Alan Yapıların Maliyet Yöntemi İle Değerlemesi-3

ADA		874	579				
PARSEL		3	10				
Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Yapı ve Özellikleri		1 adet 3 katlı Ev	4 adet 1 katlı, 7 adet 2 katlı Ev				
Değerlenen Yapı		1 adet 3 katlı Ev	1 adet 1 katlı Ev	1 adet 1 katlı Ev	1 adet 1 katlı Ev	1 adet 1 katlı Ev	1 adet 2 katlı Ev
Yapı Nevi		Betonarme	Betonarme.	Betonarme	Betonarme	Betonarme	Betonarme
Ölçüler		-	-	-	-	-	-
Kat Sayısı		3	1	1	1	1	2
Alan (m ²)		160.00	30.00	61.00	180.00	165.00	165.00
Yaşı		21	15	16	6	4	12
Yapı Sınıfı		III Sınıf/ B Grubu	III Sınıf/ B Grubu	III Sınıf/ B Grubu	III Sınıf/ B Grubu	III Sınıf/ B Grubu	III Sınıf/ B Grubu
Birim Fiyatı (TL/m ²)		590.00	590.00	590.00	590.00	590.00	590.00
Toplam Maliyeti (TL)		283,200.00	17,700.00	35,990.00	106,200.00	97,350.00	194,700.00
Değer	Artırıcı	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Azaltıcı	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bugünkü Değer (TL)		283,200.00	17,700.00	35,990.00	106,200.00	97,350.00	194,700.00
Amortisman	Oranı (%)	32	18	25	12	8	18
	Bedeli (TL)	90,624.00	3,186.00	8,997.50	12,744.00	7,788.00	35,046.00
Toplam Net Bugünkü Değeri (TL)		192,576.00	14,514.00	26,992.50	93,456.00	89,562.00	159,654.00
Takdir Edilen Bedel (TL)		192,576.00	14,514.00	26,992.50	93,456.00	89,562.00	159,654.00

Çizelge 4.12 Aktaran Alanda Yer Alan Yapıların Maliyet Yöntemi İle Değerlemesi-4

ADA		579					
PARSEL		10					
Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Yapı ve Özellikleri		4 adet 1 katlı, 8 adet 2 katlı Ev					
Değerlenen Yapı		1 adet 2 katlı Ev	1 adet 2 katlı Ev	1 adet 2 katlı Ev	1 adet 2 katlı Ev	1 adet 2 katlı Ev	1 adet 2 katlı Ev
Yapı Nevi		Betonarme	Betonarme	Betonarme	Betonarme	Betonarme	Betonarme
Ölçüler		-	-	-	-	-	-
Kat Sayısı		2	2	2	2	2	2
Alan (m ²)		180.00	170.00	360.00	214.00	172.00	237.00
Yaşı		6	7	6	11	13	14
Yapı Sınıfı		III Sınıf/ B Grubu	III Sınıf/ B Grubu	III Sınıf/ B Grubu	III Sınıf/ B Grubu	III Sınıf/ B Grubu	III Sınıf/ B Grubu
Birim Fiyatı (TL/m ²)		590.00	590.00	590.00	590.00	590.00	590.00
Toplam Maliyeti (TL)		212,400.00	200,600.00	424,800.00	252,520.00	202,960.00	279,660.00
Değer	Artırıcı	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Azaltıcı	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bugünkü Değer (TL)		212,400.00	200,600.00	424,800.00	252,520.00	202,960.00	279,660.00
Amortisman	Oranı (%)	12	12	12	18	18	18
	Bedeli (TL)	25,488.00	24,072.00	50,976.00	45,453.60	36,532.80	50,338.80
Toplam Net Bugünkü Değeri (TL)		186,912.00	176,528.00	373,824.00	207,066.40	166,427.20	229,321.20
Takdir Edilen Bedel (TL)		186,912.00	176,528.00	373,824.00	207,066.40	166,427.20	229,321.20

İnceleme sonuçlarına göre gönderen veya aktaran alanda çayır vasfında bulunan taşınmazların toplam değeri çizelge 4.13'te verilen şekliyle hesaplanabilecektir. Aktaran alanda çayır vasfında bulunan taşınmazların toplam değeri ise 4,775,465.17 TL olmaktadır.

Araştırma sonuçlarına göre 62.26 hektarlık aktaran alanda yer alan taşınmazların tamamının (hazine mülkiyetinde bulunan taşınmazlar hariç) toplam değeri 8,998,603.73 TL olarak olmaktadır. Bu yolla aktaran alanda yer alan taşınmazların tamamı için değer tespit işlemleri tamamlanmıştır.

Çizelge 4.13 Aktaran Alanda, Çayır Vasfındaki Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri

AD A	PARSEL	Çayır Otu Satış Fiyatı (TL/Kg)	Çayır Otu Verimi (TL/Kg)	20 Yıllık Ot Verimi (ÇOSF*ÇOV*20) (TL/Dekar)	Taşınmazın Değerlemeye Konu Alanı (m ²)	Taşınmazın Çıplak Toprak Değeri (20YILLIK OT VERİMİ *Alan) (TL)	Taşınmaz Üzerinde Bulunan Yapı ve Eklentilerin Toplam Değeri (TL)	Taşınmazın Toplam Piyasa Değeri (TL)
874	1	0.68	500	6800	41,019.26	278,930.95	-	278,930.95
	3	0.68	500	6800	30,752.92	209,119.84	192,576.00	401,695.84
	4	0.68	500	6800	74,283.00	505,124.41	-	505,124.41
	5	0.68	500	6800	12,452.65	84,678.01	-	84,678.01
	30	0.68	500	6800	27,218.56	185,086.19	-	185,086.19
	31	0.68	500	6800	27,387.00	186,231.61	-	186,231.61
	32	0.68	500	6800	14,717.40	100,078.34	-	100,078.34
	42	0.68	500	6800	18,065.73	122,846.98	-	122,846.98
579	10	0.68	500	6800	47,652.34	324,035.93	1,724,257.30	2,048,293.23
	11	0.68	500	6800	3,180.54	21,627.64	-	21,627.64
	15	0.68	500	6800	6,659.81	45,286.72	-	45,286.72
	16	0.68	500	6800	5,366.34	36,491.09	-	36,491.09
	17	0.68	500	6800	9,681.15	65,831.81	-	65,831.81
	18	0.68	500	6800	23,022.23	156,551.15	-	156,551.15
	19	0.68	500	6800	8,947.25	60,841.32	-	60,841.32
	20	0.68	500	6800	3,683.21	25,045.82	-	25,045.82
	28	0.68	500	6800	53,815.40	365,944.71	-	365,944.71
	31	0.68	500	6800	12,482.25	84,879.33	-	84,879.33

4.5 Aktarım (Transfer Olunacak) Alanda Değer Tespitleri

Daha önce aktarım alanın özellikleri detaylıca incelenmiş olup, söz konusu alanda gerekli planlama çalışmaları ve plan hükümlerine uygun yapılaşma yaklaşımları açıklanmıştır. Bu doğrultuda 46567,95 m² büyüklüğündeki imar adasında, maksimum inşaat alanının parsel alanına oranı (Emsal=1.25) ve maksimum yükseklik (Yençok=21.50) tanımlamalarına uygun olarak;¹⁰ 450 m² taban alanlı ve yedi katlı 18 ayrı bloktan oluşan bir yapılaşmaya gidilmesi öngörülmektedir. Aktarıma konu olacak mülk sahiplerinin hane büyüklükleri ve mevcutta kullandıkları konut büyüklükleri

¹⁰ Toplam İnşaat Alanı=Alan x İnşaat Emsali (58209.793)

dikkate alınarak 2+1, 3+1 ve 4+1 olacak şekilde bir yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır. İlgili daire metrekare ve sayıları çizelge 4.14’de verilmiştir.

Çizelge 4.14 Aktarım Alanında Yapılması Tasarlanan Yapı ve Özellikleri

Daire	Metrekare	Sayı
2+1	120	120
3+1	150	120
4+1	180	142

İncelenen alandaki bağımsız bölümlerin büyüklüklerine göre yapım maliyetleri üzerinden değerleri çizelge 4.15’te verilmiştir.

Çizelge 4.15 Aktarım Alanında Yapılması Tasarlanan Yapıların Değer Tespitleri

Değerlenen Yapı		2+1	3+1	4+1
Yapı Nevi		Betonarme	Betonarme	Betonarme
Ölçüler		-	-	-
Alan (m ²)		120.00	150.00	180.00
Yaşı		-	-	-
Yapı Sınıfı		III Sınıf/ B Grubu	III Sınıf/ B Grubu	III Sınıf/ B Grubu
Birim Fiyatı (TL/m ²)		700.00	700.00	700.00
Toplam Maliyeti (TL)		84,000.00	105,000.00	126,000.00
Değer	Artırıcı	0.00	0.00	0.00
	Azaltıcı	0.00	0.00	0.00
Bugünkü Değer (TL)		84,000.00	105,000.00	126,000.00
Amortisman	Oranı (%)	0.00	0.00	0.00
	Bedeli (TL)	0.00	0.00	0.00
Toplam Net Bugünkü Değeri (TL)		84,000.00	105,000.00	126,000.00
Takdir Edilen Bedel (TL)		84,000.00	105,000.00	126,000.00

4.6 Değer Esaslı Transfer İşlemleri

Gerek aktaran alanda, gerekse aktarım alanında gerekli değerlendirme işlemleri yapılmıştır. Yapılan değerlendirme işlemleri esas alınarak transfer işlemleri esas itibari ile iki farklı şekilde gerçekleştirilebilir. Bunlardan birincisi doğrudan belirlenmiş olan aktarım alanına değer esaslı transfer işlemidir. Bu durumda aktaran alanda her taşınmaz için belirlenen değer, aktarım alanında karşılık geldiği yapı değerinde aktarım söz konusu olabilir. Böylesi bir transfer işleminde aktaran alanda yer alan taşınmazın aktarım alanındaki taşınmaz değerinde olmaması durumunda aradaki fark kadar taşınmaz maliki uygulayıcı idareye uygun vade ile borçlandırılır. Aksi bir durumda ise taşınmaz malikine ödeme yapılabilir.

Aktaran alandan aktarım alanına gerçekleştirecek transfer işlemlerinde aktarım alanındaki şerefiyelendirme uygulamalarına özel önem verilmelidir. Şerefiyelendirme uygulamasında malik ve hak sahibine verilecek taşınmazın; arsa payı, bağımsız bölüm brüt ve net alanı, bulunulan blok, kat, yön, ısıtma ve soğutma sistemi, güvenlik, otopark olanağı ve manzara gibi taşınmazların piyasa değerleri üzerindeki etkili olan parametrelerin değere katkısının iyi analiz edilmesi ve değer düzeltme işleminin sağlıklı puanlama sistemine göre yapılması zorunludur (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015). Bu doğrultuda bir önceki bölümde her ne kadar aktarım alanında yapılması hedeflenen konutlar için maliyet yöntemi ile yaklaşık değerler bulunmaya çalışılmış olsa da, bulunmuş olan değerlerin şerefiyelendirme uygulaması göz önünde bulundurularak yenide değerlendirmesi gerekmektedir.

Geleneksel şerefiyelendirme analizi dört aşamada tamamlanabilir. Birinci aşamada toplu konut, ofis veya işyerindeki bütün blokları etkileyen faktörler (bağımsız bölüm adedi, toplam kapalı alanı, parselin coğrafi tanımı (enlem, boylam ve koordinat verileri) ve rakım değeri, her bir parselde bağımsız bölümlerin alanlarına göre tahmini maliyetleri, bağımsız bölümlerin türü ve işlevleri ile diğer özelliklerine dayalı maliyet farklarının analizi) ile bağımsız bölümün bulunduğu parsel, mevki, kat ve yön ile otopark, toplu taşıma hizmeti (durak yeri) ile şehir ve çarşıya uzaklığına göre inşaat puanı verilmesi, ikinci aşamada parsellerin kaydının yapılması (parsellerin pafta, ada ve

parsel numaraları, parsel alanı, toplam inşaat alanı ile her parselde bulunan toplam kapalı alan, blok ve bağımsız bölüm sayıları), üçüncü aşamada olarak bloklara ilişkin bilgilerin kaydının yapılması (bloğun bulunduğu parsel ile blok tanımlama, bloktaki toplam bağımsız bölüm sayısı, blokta varsa arsa sahibine ait bağımsız bölüm adedi, blokta kattaki bağımsız bölüm adedi, blok ulaşım mesafesi, blok rakımı, blok güneş yönü, güneş açısı (derece olarak), blokta bulunan asansör sayısı gibi) ve dördüncü aşamada ise blokun malik ve kullanıcılara sağladığı önemli olanakların tespiti (bütün bloklarda standart bir kat baz alınarak sadece o katta bulunan yönlerle ilişkin veriler kaydedilmesi esas olup, bu amaçla; balkon, teras alanı, manzara mesafesi (m olarak), park veya bahçe, dairelere ait açıklık mesafeleri, normal kat daire alanı, çatı katı daire alanı, zemin kat daire alanı, bodrum kat daire alanı, zemin yükseklikleri (m olarak), deniz görme açısı, yol veya cadde genişlikleri (m cinsinden), çevre bina yüksekliği (incelenen binanın kaçınıcı katına geldiği), çevre arazi yüksekliği (incelenen zemin katına göre fark varsa m cinsinden yazılması) ve blokta varsa arsa sahibine ait dairelerin numaralarının yazılması gibi) işlemleri yapılır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015).

Yukarıda belirtilen faktörlerin türlerine göre taşınmazın değerini nasıl etkileyebileceklerine ilişkin katsayıların analizi ve değer üzerinde etkisi olan bütün faktörlerin etki dereceleri ve yönlerine ilişkin alan araştırma ve yerel emlak piyasası analizinin yapılması zorunludur. Bu amaçla geliştirilmiş yazılımlar olmakla birlikte yazılımların tanımladığı etki puanı veya her bir faktörün ağırlık puanının, akademik ve değerlendirme standartları yönlerinden kabul edilebilir olmadığı görülmektedir. Özellikle balkon, emniyet, asansör, ulaşım, ısınma, su-elektrik-ortak gider payı, rutubet, manzara, güneşlenme, deniz-orman-bahçe avantajı, cadde ve sokak, mahremiyet, gürültü gibi faktörlerin değer üzerindeki ortalama etkisinin piyasa analizi, matematiksel modeller ve anket çalışmalarının sonuçlarına dayalı olarak saptanması özel önem taşımaktadır. Sonuç olarak standart veya ortalama özelliklere sahip daireden olumlu ve/veya olumsuz yönlerde farklı puana sahip taşınmaz malikinin tazmin etmesi veya edilmesi gerekecek ve bu yolla bağımsız bölümlerin edinim değerleri eşitlenmiş olacaktır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015).

Aktarım alanında transfer için yeterli konutun oluşturulamaması ya da daha genel bir ifade ile olası bir kaynak yetersizliğinde aktaran alanda; kıyı kenar çizgisi üzerinde kalması koşuluyla rekreasyon alanı olarak planlanmış olan arazi veya arsaların mülkiyeti, aktaran alanda transfer işlemleri sonrasında yapılacak olan uygulamada dikkate alınarak, transfer edilemeyebilir. Böylesi bir durumda aktaran alanda ilgili taşınmaz üzerinde yer alan yapılaşmaya son verilir ve ilgili taşınmaz maliklerinin bu alanda imar haklarından süresiz olarak vazgeçtiklerini bir belge ile taahhüt etmeleri durumunda, hak sahibi için sadece olası imar haklarının değerlendirilmesi yapılarak sertifikalandırılabilir ve bu değer üzerinden transfer işlemleri gerçekleştirilebilir.

Aktaran alanda yer alan hak sahiplerinin tamamının aktarım alanına değer esaslı transferi tercih etmeleri durumunda; 62.26 hektarlık aktaran alanın yaklaşık toplam taşınmaz değeri 8,998,603.73 TL iken 4.65 hektarlık ve toplam 382 konuttan oluşan aktarım alanının ise 40,572,000.00 TL değerinde olduğu düşünülecek olursa, söz konusu aktaran alan ile ilgili aktarım alanının % 22'lik kısmının kullanılacağı görülmektedir. Dolayısıyla ile çalışmaya konu aktarım alanının geriye kalan % 78'lik kısmı da başka aktaran alanların transferi işlemlerinde kullanılabilir.

Uygulama kapsamında yapılabilecek diğer transfer uygulaması ise imar hakları transferi bankası ile gerçekleştirilebilecek olanıdır. Bu durumda aktaran alanda değerlendirilmesi yapılan taşınmazların değerleri sertifikalandırılarak bu bankalarda işlem görmesi sağlanır. Taşınmaz malikinin, sertifikalandırılan taşınmaz değerini isteği doğrultusunda başka bir alanda imar hakkı olarak kullanabileceği gibi imar hakları transferi bankasında alım-satım işlemlerine konu ederek parasal değere dönüştürmesini de sağlayabilir. Böylesi bir transfer işleminin yapılabilmesi için öncelikle imar hakları transferi bankalarının kurulmasına yönelik gerekli yasal düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

4.7 Afete Maruz Alanlara Yönelik Politika Geliştirme Çalışmaları

Afete maruz bölgede yapılacak olan uygulamalarda çeşitli politikaların geliştirilebilmesi adına, belirlenmiş olan aktaran alanda yer alan taşınmaz malikleri ile anket (Ek 2)

çalışması yapılmıştır. Çalışmaya konu alanda yer alan taşınmaz malikleri ve kiracılar ile yüz yüze yapılan görüşmelerle toplam 42 anket formu doldurulmuştur. Yapılan anket çalışmasının sonuçları ise aşağıda verilmiştir.

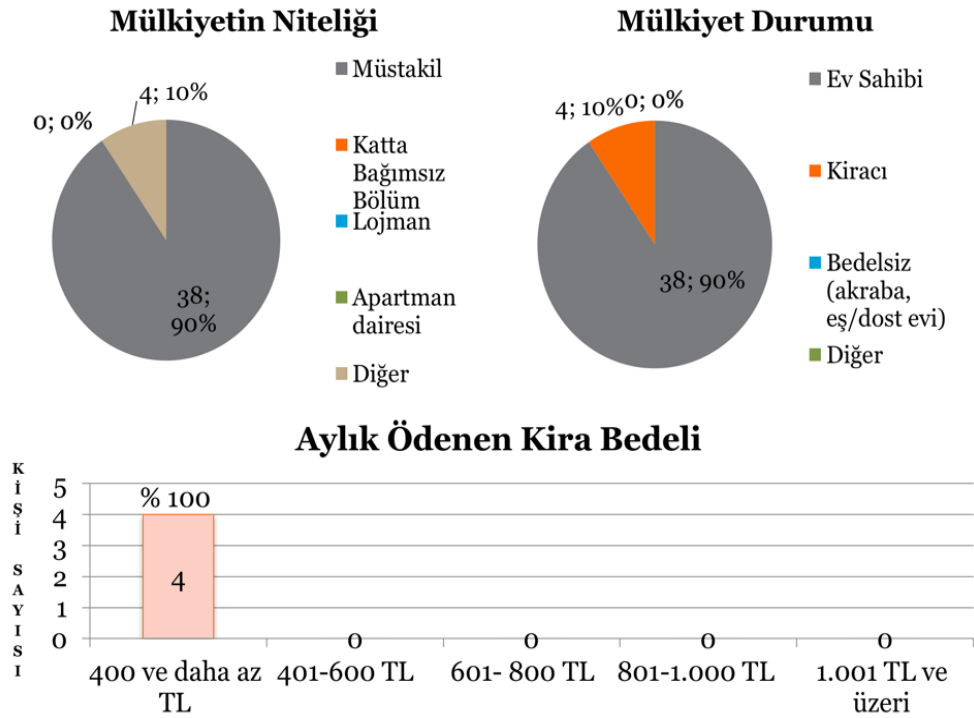
Anket çalışmasının birinci kısmında demografik bilgilerin öğrenilmesine amaçlanmıştır. Bu doğrultuda sırası ile aktaran alanda görüşülen taşınmaz maliklerinin cinsiyet ve medeni durumları sorulmuştur. Görüşülen kişilerin %74'ü ve kalan %26'sı ise kadınlardan oluşmaktadır. Medeni durumları ise %67 evli, %28 bekar ve %5 ise dul olarak beyan edilmiştir. Katılımcıların önemli bir çoğunluğu (%71) 45 yaş ve altı olan gençlerden oluşmaktadır. Katılımcıların önemli bir çoğunluğunun lise ve daha alt düzeylerde okullardan mezun oldukları sonucuna ulaşılmıştır.

Aktaran alanda taşınmaz malikleri ile yapılan anket çalışmasının sonuçlarına göre katılımcıların %74'nün düzenli ve sürekli bir işinin olmadığı ve oldukça fazla iş dalında faaliyet gösterildiği görülmektedir. İşsizlik oranının yüksek olması sebebi ile olsa gerek, katılımcıların çoğunluğunun (%33) herhangi bir sosyal güvencesinin olmadığı tespit edilmiştir.

Yüzyüze görüşme yöntemi ile yapılan anket çalışmasının yukarıda verilen sonuçlarından da anlaşılacağı üzere Türkiye'nin Doğu Bölgesi'nde genel olarak geçerli olan sosyal, ekonomik ve kültürel durumun söz konusu çalışma alanı için de geçerli olduğu görülebilmektedir. Şöyle ki; çalışma alanı içinde yer alan katılımcıların önemli bir çoğunluğunun (%74) düzenli ve sürekli bir işi bulunmamaktadır. Buna bağlı olarak katılımcıların çoğunluğunun herhangi bir sosyal güvencesinin olmadığı ve aylık hane gelirlerinin oldukça düşük olduğu görülmektedir. Belirtilen ekonomik yetersizliklere rağmen, hanede yaşayan kişi ortalamasının oldukça yüksek olması diğer bir bölge gerçeğine işaret etmektedir.

Katılımcıların yarısına yakını 10 yıldan uzun süreden beri çalışma alanı içinde ikamet ettiklerini beyan etmektedirler. Kalan kısmı ise 10 yıldan daha az zamandan bu yana seçilen alanda ikamet etmektedirler. Bu durumda bölgenin mülkiyete konu olması her ne kadar çok daha eski zamanlarda söz konusu olsa da konut amaçlı yerleşimin oldukça

yakın tarihlerde meydana geldiği anlaşılmaktadır. Taşınmaz maliklerinin önemli bir çoğunluğunun (%71) Van İli'nin başka ilçelerinden çalışma bölgesine geldikleri dikkati çekmektedir. Söz konusu bu durumun; çalışma alanına ait tapu kütüklerinde yapılan incelemeler neticesinde (alım-satım işlemleri) 90'lı yıllarda Doğu Bölgesi'nde yaşanan zorunlu göç sonrasında ortaya çıktığı düşünülmektedir. Yapılan anket çalışmasının demografik verilerine ilişkin daha detaylı ve grafiksel sonuçların ekte (Ek-3 şekil 1, şekil 2, şekil 3 ve şekil 4) verilmiştir.



Şekil 4.24 Aktaran Alanda, Mülkiyet Durumu ve Niteliği İle Kira Verileri

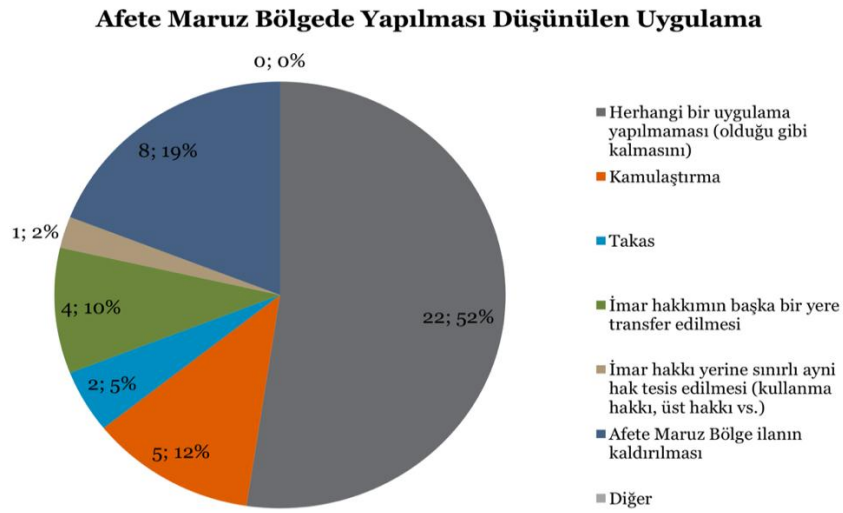
Aktaran alanda mülkiyetin niteliğini müstakil konutlar oluşturmakta ve taşınmazlar genellikle maliki tarafından bizzat kullanılmaktadır. İnceleme alanında düşük düzeyde kiracıların da bulunduğu ve kira bedelinin kentin diğer bölgelerine göre çok daha düşük olduğu tespit edilmiştir (Şekil 4.24).

Konut amacı ile kullanılan yapıların ortalama 150 m² büyüklüğünde olduğu bölgenin halihazır haritasından tespit edilmiştir. Bu yapıların salon dahil kaç odalı olduklarına dair sorulan soruya ise katılımcıların tamamı 3 ve üzeri cevabını vermişlerdir. Aynı zamanda taşınmaz maliklerinin tamamı evlerinin ısıtılmasında odun-kömür

kullandıklarını beyan etmektedirler. Katılımcılara oturdukları evin dışında kendilerine ait bir taşınmazın olup olmadığı sorusuna 28 katılımcı hayır cevabı verirken, 4 katılımcı evet cevabı vermiştir. Evet cevabı veren katılımcıların sahip oldukları diğer taşınmazların nitelikleri çizelge 4.16'daki gibidir.

Çizelge 4.16 Taşınmazların Alanı ve Niteliklerini

Göstergeler	Arsa	Arazi	Konut	İşyeri
Alanı (m ²)	1000 (1)	4700 (1)	165 (1)	95 (1)
Kullanıcısı	Kendisi	Kendisi	Kira	Kendisi

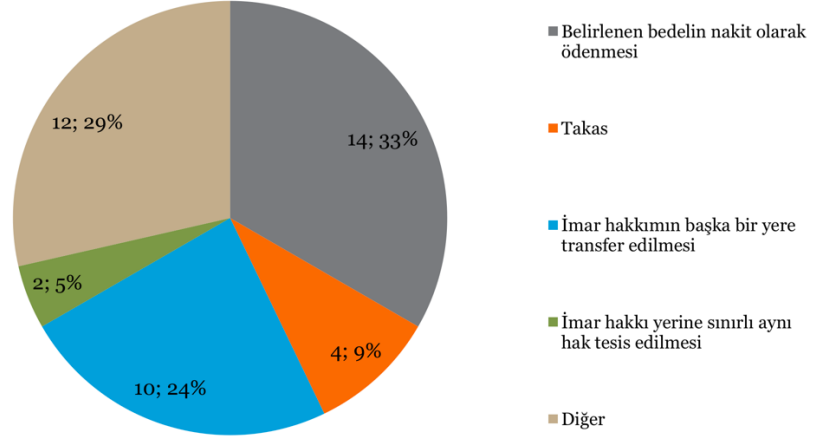


Şekil 4.25 Maliklerin Afete Maruz Bölgede Yapılacak Uygulama Türüne İlişkin Görüşleri

Katılımcılara karar organlarının kendileri olmaları durumunda afete maruz bölgede ne tür uygulama yapmayı düşündükleri sorusuna çoğunluk (%52) herhangi bir uygulama yapılmaması yönünde tercih beyan etmektedirler (Şekil 4.25). Benzer bir anlam taşıyan “afete maruz bölge ilanın kaldırılması” seçeneği ise ikinci en çok tercih edilen (%19) koşul olmaktadır. Taşınmaz maliklerinin önemli bir çoğunluğunun afet riski taşıyor olmasına rağmen herhangi bir uygulama yapılmamasını istiyor olması oldukça dikkat çekicidir. Anket çalışmaları esnasında edilen izlenim neticesinde söz konusu reflexin sadece yaşadıkları çevre ile geliştirdikleri ilişkiden ibaret olmadığı, yukarıda dile getirilen zorunlu göç anılarının oldukça canlı ve etkili olduğu fark edilmiştir. Taşınmaz

maliklerinin buldukları bölgeden başka alanlara tahliyesi söz konusu olduğunda “ikinci bir göçü kaldıramayacakları” yönündeki beyanları oldukça dikkate değerdir (Şekil 4.25).

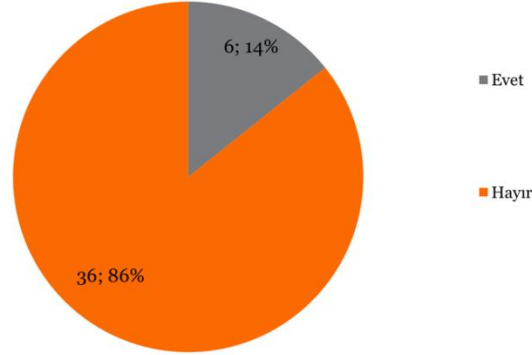
Afete Maruz Bölgede Yapılacak Öneri Uygulamalar Karşılığın Tercih Bildirimi



Şekil 4.26 Maliklerin Afete Maruz Bölgede Yapılacak Uygulamalara İlişkin Tercihleri

Taşınmaz maliklerinin afete maruz bölgede olası bir uygulama yapılması durumunda sahip oldukları taşınmazlarına karşılık neyi tercih edecekleri sorulmuş ve çoğunluğun (% 33) ‘belirlenen bedelin nakit olarak ödenmesi’ seçeneğini tercih ettiği görülmektedir. Sonraki en yüksek tercihin ise ‘diğer’ seçeneğinde (% 29) olduğu görülmektedir. Burada anket çalışmaları esnasında edinilen izlenim neticesinde, katılımcıların sunulmuş olan seçenekleri uygun bulmamasından ziyade herhangi bir uygulama yapılmasını istemediklerinden dolayı “diğer” seçeneğini tercih ettikleri söylenebilir (Şekil 4.26).

Afete Maruz Bölgede Yapılacak Olan Bir Uygulama Neticesinde Taşınmazınız İçin Para Verilmesi Yerine İmar Hakkınızın Aktarılması Durumunda Bir Başka Kişi/Kişilere Hissedar Olma İstekliliği

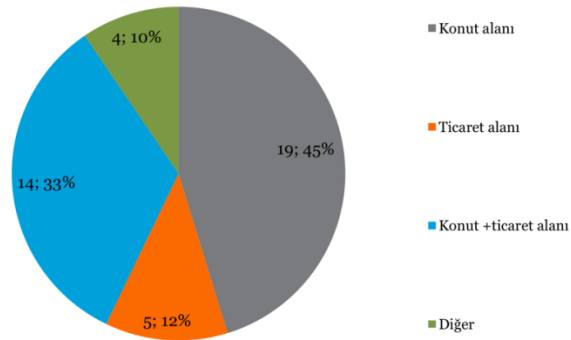


Şekil 4.27 Maliklerin Afete Maruz Bölgede Yapılacak Olan Uygulama Neticesinde Aktarım Alanında Başka Kişi/Kişilerle Hissedar Olma Tercihleri

Aktaran alanda yer alan taşınmaz maliklerinin önemli bir kısmının (% 86) imar haklarının aktarılması durumunda bir başka kişi veya kişiler ile hissedar olmayı istemediği görülmektedir. Hisseli mülkiyet yapısının hukuki durumu sebebi ile böylesi bir sonucun olduğu anket çalışması ile elde edilmiştir.

Aktaran alanda bulunan taşınmaz maliklerinin mülkiyet durumlarına bakıldığında hisseli kişi oranının daha fazla olduğu görülmektedir. Halihazırda söz konusu hissedarlık durumunun yarattığı olumsuzluklar sebebiyle bu sonucun ortaya çıktığı da söylenebilir. (Şekil 4.27)

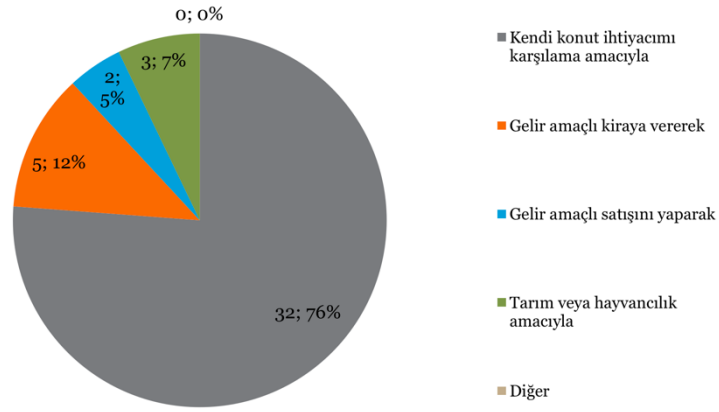
Afete Maruz Bölgede Yapılacak Olan Bir Uygulamada Taşınmazların Transferi Amacı İle Kullanabilecek Kentsel Dönüşüm Rezerv Alanı Planlanma Tercihi



Şekil 4.28 Taşınmaz Maliklerinin Aktarım Alanına Yönelik Tercihleri.

Malikler afete maruz bölgede yapılabilecek uygulama ile taşınmazlarının transferi amacı ile kullanılabilir kentsel dönüşüm rezerv alanlarının öncelikle konut alanı (%45) olarak planlanması gerektiğini beyan etmişlerdir. Mevcut taşınmazlarını konut ihtiyaçlarını karşılama amacı ile kullanan maliklerin öncelikli beklentilerinin konut olması oldukça anlamlı bulunmuştur.

Afete Maruz Bölgede Yapılacak Olan Bir Uygulamada Taşınmazınızın Karşılığında Tercih Edilecek Bir Başka Taşınmazı Değerlendirme Durumu



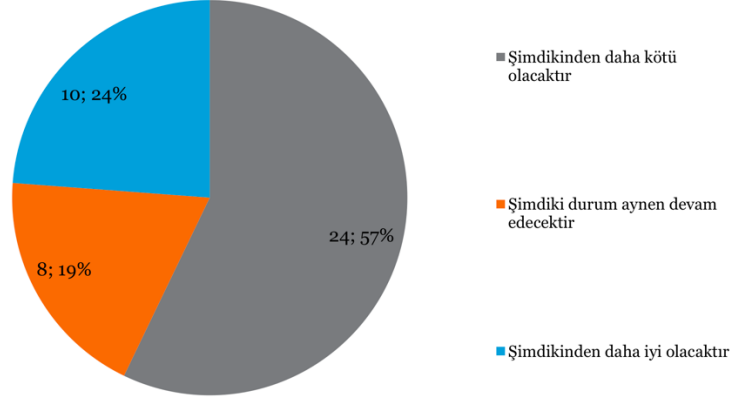
Şekil 4.29 Maliklerin Afete Maruz Bölgede Yapılacak Uygulama İle Taşınmazın Değerlendirilme Durumları

Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazlarının karşılığında tercih edecekleri bir başka taşınmazı katılımcıların çoğunluğu (%76) kendi konut ihtiyaçlarını karşılama amacıyla değerlendirmeyi düşündükleri sonucu çıkmıştır (Şekil 4.29). Katılımcılara yöneltilen “size göre talep edeceğiniz taşınmazın en önemli unsurları neler olmalıdır? (en fazla 3 madde işaretleyiniz)” şeklindeki soruya katılımcıların taşınmazın niteliğine göre en çok tercih ettikleri üç seçenek tespit edilmiştir (Çizelge 4.17).

Çizelge 4.17 Talep Edilecek Taşınmazın En Çok Tercih Edilen Unsurları

Arsa	Arazi	Konut	İşyeri
Ekonomik olması	Ekonomik olması	Ekonomik olması	Ekonomik olması
Konut arazisi olması	Tarım arazisi olması	Balkonun büyük olması	Cadde üzerinde olması
Merkezi ısıtma olması	Konut arazisi olması	Salonun büyük olması	Otoparkının olması

Aktarılan İmar Hakkı ve Yeni Yerleşke sonrası, Maddi ve Sosyal Durumuda Değişikliğine İlişkin Düşünceler

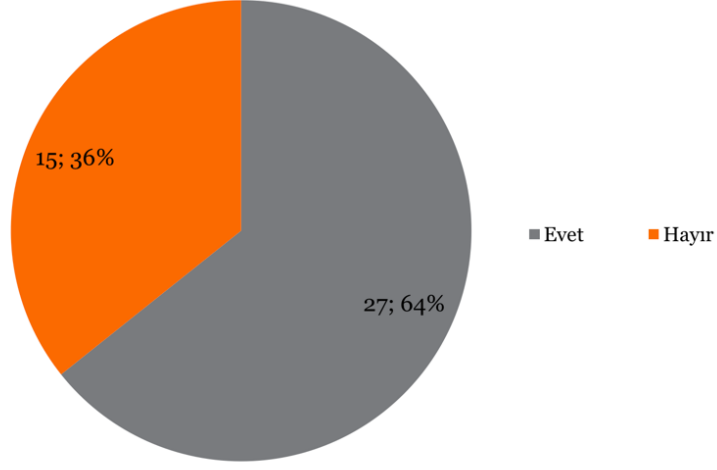


Şekil 4.30 Maliklerin İmar Hakkı Transferi Sonrasına İlişkin Görüşleri

Katılımcıların çoğunluğu (%57) imar haklarının başka bir yere aktarılması ve yeni yere yerleşmeleri durumunda maddi ve sosyal durumlarının şimdikinden daha kötü olacağını düşünmektedirler. Bu çerçevede maliklerin afete maruz bölgede herhangi bir uygulama yapılmasını istememelerinde söz konusu düşüncenin etkili olduğu sonucu çıkarılabilir. Böylesi bir sonucun çıkmasında ülke genelinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkan durumun etkili olduğu söylenebilir.

Genel olarak kentsel dönüşüm uygulamalarında hak sahiplerinin çeşitli zorluklar yaşadığı basın ve benzeri yayın organları aracılığı ile duyurulmakta ve başarılı örneklerin haber yapıldığına az rastlanmaktadır. Mevcut durumlarında herhangi bir iyileşmenin olacağı düşünülmekte ve hatta olası bir uygulama ile durumlarının daha da kötüleşeceğini düşünülmesi üzerinde hassasiyetle durulması gereken bir konu olarak ortaya çıkmaktadır. Nitekim söz konusu negatif algının iyi bir uygulama ile pozitif evrilmesi oldukça önem taşımaktadır.

**Aktarılan Hakkın, Değerinde Spekülasyon Olmayan,
Farklı İllerde Kullanılabilen Bir İmar Hakkı
Sertifikasına Güvenilirlik**



Şekil 4.31 Taşınmaz Maliklerinin İmar Hakkı Sertifikasına Yönelik Tercihleri

Katılımcıların olası bir uygulama durumunda mevcut haklarına karşılık aktarım alanından ziyade istedikleri her şehirde kullanabilecekleri ve değerinde spekülasyon olmayan güvenilir bir imar hakkı sertifikasının çoğunlukla (% 64) tercih edileceği görülmektedir.

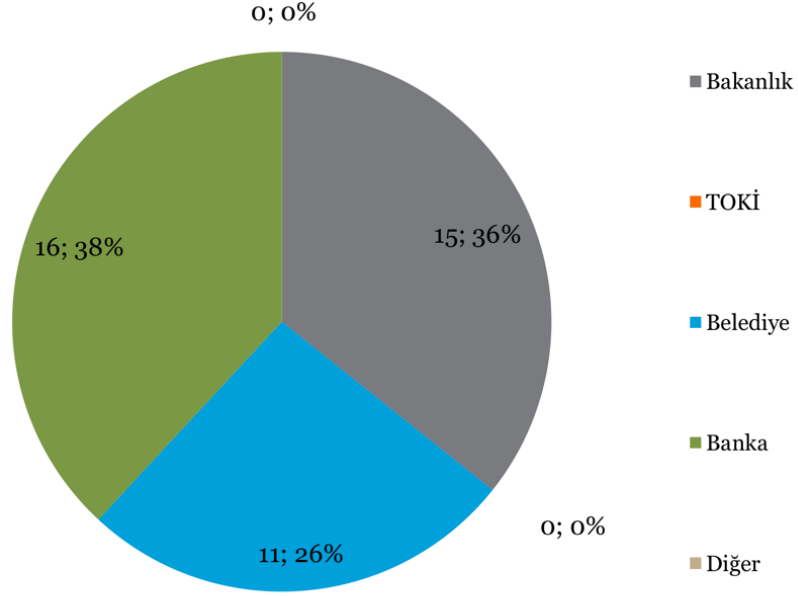
Anket çalışmaları esnasında imar hakkı sertifikasının özellikle başka şehirlerde kullanılabilmesi sebebiyle tercih edildiği gözlemlenmiştir. Nitekim “afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulama neticesinde taşınmazınız için para verilmesi yerine imar hakkınızın aktarılmasında hangi bölgeye aktarılmasını istersiniz?” şeklindeki soruya da benzer şekilde başka bir il tercihinde bulunanların oranının oldukça yüksek (% 42) düzeyde olduğuna dikkat edilmelidir.

Katılımcılara yöneltilen “yaşamak istediğiniz çevreden öncelikli beklentileriniz nelerdir? (en fazla 3 tane)” şeklindeki soruya en çok tercih edilen 3 seçenek;

- Hemşerilerimle aynı çevrede yaşamak
- Akrabalarla aynı çevrede yaşamak
- Bölgenin merkez alanlarına yakın olmak

olarak tespit edilmiş olup, esasen ilde ve özel olarak incelenen çalışma alanında yapılacak her türlü alana müdahalelerde belirtilen uç parametrenin esas alınması, başarı için zorunlu görülmektedir.

Düzenlenecek Olan İmar Hakkı Sertifikasını Güvenceye Alması İstenen Kurum/Kuruluş Tercihi



Şekil 4.32 Maliklerin İmar Hakkı Sertifikasının Güvenceye Alınmasına Yönelik Tercihleri

Düzenlenecek olan imar hakkı sertifikasının öncelikle banka ve sonrasında ise Bakanlık ve Belediye tarafından güvenceye alınmak istenmesi dikkat çekicidir. Burada bankanın en çok tercih edilen seçenek olmasında söz sertifikasının istenildiğinde bankada parasal bir değere dönüştürülmesinin etkisi olduğu düşünülmektedir.

Katılımcıların bölgede gerçekleşen arsa veya arazi birim alım-satım fiyatına yönelik soruya verdikleri cevapta ortalama birim değerinin 148 TL/m² dolayında olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Anket çalışmasında çıkan sonuçlar yukarıda olduğu gibi doğrudan verildiğinde oldukça önemli sonuçlar çıkarmakla birlikte çeşitli sorular arasında bağlantı kurup SPSS değerlendirme ile çaprazlama yapıldığında daha önemli sonuçların çıkarılması mümkün olabilmektedir. Bu amaçla yapılan anket çalışmasının

sonuçları SPSS değerlendirme ile çaprazlama (crosstabs) yapılarak aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Yapılan çaprazlamalar ile taşınmaz maliklerin geliri ile yapılması önerilen uygulama seçenekleri arasındaki ilişki görülmeye çalışılmıştır. Her iki çizelgede de taşınmaz maliklerinin gelirlerinden bağımsız olarak ‘herhangi bir uygulama yapılmaması’ seçeneğinde yoğunlaşmanın olduğu gözlenmektedir (Ek 3 Çizelge 2 ve Çizelge 3). Benzer şekilde yapılan çaprazlamalar ile ‘taşınmaz maliklerinin geliri ile uygulama sonrasında kendi taşınmazlarına karşılık tercih edecekleri yeni taşınmazı kullanım amaçları’ seçenekleri arasındaki ilişki ortaya çıkarılmaya çalışılmıştır. Aktaran alanda yer alan taşınmaz maliklerinin tamamı sahip oldukları taşınmazları konut ihtiyaçlarını karşılama amacı ile kullanmaktadırlar. Dolayısı ile aktarım alanında kendilerine tahsisi söz konusu olabilecek yeni taşınmazlarında aynı amaçla kullanılması tercihi oldukça makuldür. Nitekim yapılan çaprazlama işleminde gelire pek ilişkili olmayacak şekilde taşınmaz sahiplerinin önemli bir çoğunluğunun yeni taşınmazları konut ihtiyacını karşılama amacıyla kullanacakları görülmektedir. Ancak hane gelirinin 1.000 TL ve üzerine çıkması ile çeşitli taşınmaz maliklerinin yeni taşınmazları konut ihtiyacını karşılama amacından ziyade gelir amaçlı kira veya satış amacı ile kullanabilecekleri de görülmektedir (Ek 3 Çizelge 4 ve Çizelge 5).

Taşınmaz maliklerinin hane gelirleri ile yapılması düşünülen uygulama sonrasında oluşacak maddi ve sosyal durumun ilişkisine bakıldığında hane geliri artıkça mevcut durumdan daha kötü bir durumun oluşacağı kanaati artmaktadır. Mevcut durumun aynen devam edeceği veya daha iyi olacağı kanaati ise bütün gelir düzeylerinde neredeyse aynı sayıda mülk sahibinin tercihi şeklinde gözükmektedir (Ek 3 Çizelge 6).

Çizelge 4.18 Hane Ortalama Aylık Geliri İle Düzenlenecek Olan İmar Hakkı Sertifikasına Güvenceye Alması Önerilen Kurum/Kuruluş Tercihi Arasındaki İlişki

		Düzenlenecek Olan İmar Hakkı Sertifikasının Güvenceye Alması Önerilen Kurum/Kuruluş Tercihi			Toplam
		BAKANLIK	BELEDİYE	BANKA	
Hanenizin ortalama aylık geliri ne kadardır?	500 TL ve Altı	0	0	10	10
	501-1000 TL	3	2	1	6
	1001-1500 TL	7	3	2	12
	1501 TL ve Üzeri	5	6	3	14
Toplam		15	11	16	42

Taşınmaz maliklerinin hane gelirleri ile uygulama dahilinde düzenlenecek imar hakkı sertifikasını güvenceye alacak kurum tercihi arasındaki ilişkiye bakılmıştır. Çizelgeden de anlaşılacağı üzere hane geliri düşük olan (500 TL ve altı) taşınmaz maliklerinin çoğunluğu bankayı tercih ederken, gelir düzeyi arttıkça taşınmaz maliklerini bankanın yanı sıra belediye ve bakanlığı da tercih ettikleri görülmektedir. (Çizelge 4.18)

Çizelge 4.19 İkame Süresi İle Maliklerin Karar Organı Olmaları Durumunda Afete Maruz Bölgede Uygulama Tercihleri Arasındaki İlişki

		Karar organı olsaydınız afete maruz bölgede ne tür bir uygulama yapmayı düşündünüz. Görüşleriniz nelerdir?						Toplam
		Herhangi bir uygulama yapılmaması (olduğu gibi kalmasını)	Kamulaştırma	Takas	İmar hakkımın başka bir yere transfer edilmesi	İmar hakkı yerine sınırlı aynı hak tesis edilmesi	Afete Maruz Bölge ilanın kaldırılması	
Ne kadar süreden beri burada ikamet ediyorsunuz?	1 yıldan az	2	0	0	0	0	0	2
	1-3 yıl	7	0	0	2	0	1	10
	4-6 yıl	2	4	0	2	0	0	8
	7-10 yıl	4	0	0	0	0	0	4
	11 yıl ve üzeri	7	1	2	0	1	7	18
Toplam		22	5	2	4	1	8	42

Çizelge 4.20 Maliklerin Mahalleye Nereden Geldikleri İle Karar Organının Kendileri Olmaları Durumunda Afete Maruz Bölgede Uygulama Tercihleri Arasındaki İlişki

		Siz karar organı olsaydınız afete maruz bölgede ne tür bir uygulama yapmayı düşündünüz. Görüşleriniz nelerdir?						Toplam
		Herhangi bir uygulama yapılmaması (olduğu gibi kalmasını)	Kamulaştırma	Takas	İmar hakkının başka bir yere transfer edilmesi	İmar hakkı yerine sınırlı aynı hak tesis edilmesi	Afete Maruz Bölge ilanın kaldırılması	
Bu mahalleye nereden geldiniz?	Doğduğumdan beri burada yaşıyorum	7	0	0	0	0	1	8
	Bu ilçede başka mahalleden	0	0	0	0	1	3	4
	Van'ın başka ilçesinden	15	5	2	4	0	4	30
Toplam		22	5	2	4	1	8	42

Çizelge 4.21 İkamе Süresi İle İmar Hakkının Başka Bir Yere Aktarılması Durumunda Yeni Yerleşim Yerinde, Maddi ve Sosyal Durumlarında Meydana Gelebilecek Değişiklikler Arasındaki İlişki

		İmar hakkınız başka bir yere aktarılsa ve yeni yere yerleşseniz, maddi ve sosyal durumunuzda nasıl bir değişiklik olabileceğini düşünüyorsunuz?			Toplam
		Şimdikinden daha kötü olacaktır	Şimdiki durum aynen devam edecektir	Şimdikinden daha iyi olacaktır	
Ne kadar süreden beri burada ikamet ediyorsunuz?	1 yıldan az	2	0	0	2
	1-3 yıl	1	4	5	10
	4-6 yıl	5	1	2	8
	7-10 yıl	2	2	0	4
	11 yıl ve üzeri	14	1	3	18
Toplam		24	8	10	42

Taşınmaz maliklerinin ikamet durumları ile yapılacak olan uygulama seçenekleri arasındaki ilişki anlaşılmaya çalışılmıştır. İkamet süresinin artmasıyla birlikte afete maruz bölgede herhangi bir uygulama yapılmaması seçeneğinin daha çok tercih edildiği görülmektedir (Çizelge 4.19). Benzer şekilde daha önce zorunlu göçe tabi kalmış ve Van İli'nin başka ilçelerinden ilgili bölgeye göç etmek zorunda kalan taşınmaz

maliklerinin herhangi bir uygulama yapılmaması seçeneğini daha çok tercih ettikleri görülmektedir. Daha önce de değinildiği üzere bu durumun en önemli sebebi; afete maruz bölgede tahliye içerikle bir uygulamayı taşınmaz malikleri yeni bir ikinci zorunlu göç olarak görmektedirler (Çizelge 4.20 ve 4.21).

Zaman ve mekânın insan ile olan ilişkisinin en doğal sonucu olarak zamanla, mekânın insan için daha da anlamlı, önemli ve vazgeçilmez olmasıdır. İkamet sürelerinin artması ile birlikte taşınmaz maliklerinin herhangi bir uygulama yapılması durumunda mevcut sosyal ve maddi durumlarının daha kötüye gideceğinin düşünme oranları artmaktadır (Çizelge 4.21).

Çizelge 4.22 Mülkiyetin Niteliği İle Afete Maruz Bölgede Yapılacak Olan Bir Uygulamada Taşınmazların Transferi Amacı İçin Kullanabilecek Kentsel Dönüşüm Rezerv Alanının Nasıl Planlanmasını İsteği Arasındaki İlişki

		Afete Maruz Bölgede Yapılacak Olan Bir Uygulamada Taşınmazların Transferi Amacı İle Kullanabilecek Kentsel Dönüşüm Rezerv Alanının Nasıl Planlanmasını İsterdiniz?				Toplam
		Konut alanı	Ticaret alanı	Konut + ticaret alanı	Diğer	
Mülkiyetin Niteliği	Müstakil	19	4	11	4	38
	Diğer	0	1	3	0	4
Toplam		19	5	14	4	42

Mülkiyetin niteliği ile aktarım alanın ne şekilde planlanması gerektiğine yönelik sunulan tercihler arasındaki ilişki ortaya çıkarılmaya çalışılmıştır. Burada dikkat çeken şey, aktaran alanda yer alan taşınmaz maliklerinin tamamının mevcut taşınmazlarını konut amaçlı kullanıyor olmasına karşın aktarım alanında ‘ticaret’ ve ‘konut + ticaret’ seçeneklerini fazlaca tercih etmeleridir (Çizelge 4.22).

Çizelge 4.23 Mülkiyet Durumu İle Afete Maruz Bölgede Yapılacak Olan Bir Uygulama Neticesinde İmar Hakkının Aktarılması Durumunda Bir Başka Kişi/Kişilere Hissedar Olma İsteği Arasındaki İlişki

		Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulama neticesinde taşınmazınız için para verilmesi yerine İmar hakkınızın aktarılması durumunda bir başka kişi/kişilere hissedar olmayı isterimsiniz?		Toplam
		EVET	HAYIR	
Mülkiyet Durumu	EV SAHİBİ	6	32	38
	KİRACI	0	4	4
Toplam		6	36	42

Aktaran alanda yer alan kiracıların tamamının herhangi bir uygulama yapılması durumunda başka kişi veya kişilere hissedar olmayı istememeleri dikkat çekicidir (Çizelge 4.23).

Yapılacak olan uygulamaya ilişkin sunulan tercihler arasındaki ilişki gözlemlenmeye çalışılmıştır. Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmaz maliklerinin mevcut taşınmazlarına karşılık tercihleri ile düzenlenecek olan imar hakkı sertifikasının güvenceye alınmasını tercih ettikleri kurum arasındaki ilişkiye bakılmıştır. Buna göre; taşınmazları karşılığında belirlenen bedelin nakit olarak ödenmesini isteyen hak sahiplerinin imar hakkı sertifikasını güvenceye alacak kurum olarak öncelikle banka ve bakanlığı tercih ettikleri görülmektedir. Buda hak sahiplerinin taşınmazları karşılığında herhangi bir bedelin ödenmesi söz konusu olduğunda belediyeden ziyade banka ve bakanlığı tercih edecekleri sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Ancak imar haklarının başka alana transferi veya sınırlı aynı hakların tesisi gibi hâlihazırda belediyelerin yetkisinde bulunan imara dayalı işlemlerde ise belediyeyi daha çok tercih edecekleri sonucu çıkarılabilir (Ek 3 Çizelge 7, 8 ve 9).

Çizelge 4.24 Maliklerin Karar Organı Olmaları Durumunda Afete Maruz Bölgede Uygulama Tercihleri ile İmar Hakkının Başka Bir Yere Aktarılması Durumunda Yeni Yerleşim Yerinde, Maddi Ve Sosyal Durumlarında Meydana Gelebilecek Değişiklikler Arasındaki İlişki

		İmar hakkınız başka bir yere aktarılsa ve yeni yere yerleşseniz, maddi ve sosyal durumunuzda nasıl bir değişiklik olabileceğini düşünüyorsunuz?			Toplam
		Şimdikinden daha kötü olacaktır	Şimdiki durum aynen devam edecektir	Şimdikinden daha iyi olacaktır	
Siz karar organı olsaydınız afete maruz bölgede ne tür bir uygulama yapmayı düşünürdünüz. Görüşleriniz nelerdir?	Herhangi bir uygulama yapılmaması (olduğu gibi kalmasını)	12	6	4	22
	Kamulaştırma	3	2	0	5
	Takas	2	0	0	2
	İmar hakkının başka bir yere transfer edilmesi	0	0	4	4
	İmar hakkı yerine sınırlı aynı hak tesis edilmesi (kullanma hakkı, üst hakkı vs.)	0	0	1	1
	Afete Maruz Bölge ilanının kaldırılması	7	0	1	8
Toplam		24	8	10	42

Taşınmaz sahiplerinin karar organı olması durumunda afete maruz bölgede yapacakları uygulama tercihi ile taşınmaz sahiplerine ait imar hakkının başka bir alana aktarılması durumunda maddi ve sosyal durumlarında öngördükleri değişime ilişkin bağlantı da irdelenmiştir. Bu doğrultuda imar hakkının başka bir alana aktarılması durumunda maddi ve sosyal durumlarının şimdikinden daha kötü olacağını düşünen hak sahiplerinin önemli bir kısmının doğal olarak afete maruz bölgede herhangi bir uygulama yapılmasını istemedikleri görülmektedir (Çizelge 4.24). Anket çalışmasının sonuçlarının SPSS değerlendirme ile yapılan çaprazlamaların daha detaylı ve grafiksel sonuçlar Ek 3'te yer verilmiştir.

5. GENEL DEĞERLENDİRME

Van Gölü Havzası'nda 1995 yılında yaşanan afet sonrasında kıyı boyunca 1655 kotu ile kıyı arasında kalan alanın afete maruz bölge olarak ilan edilmesi ile birlikte öncelikle mülkiyet, sonrasında ise yapılaşmaya konu olmuş taşınmazların başta imar hakkı olmak üzere çeşitli hakların tasarrufunda ciddi sıkıntılar yaşanmaktadır. Bir yandan taşınmaz maliklerinin çeşitli hakları kullanamama yönünde ortaya çıkan sorunlar, bir yandan olası bir afet durumunda yaşanabilecek can ve mal kayıpları ile birlikte oldukça büyük bir alanda olası bir uygulama için gerçekliği şüphe götürmez kaynak yetersizliği ve daha fazla zaman kaybetmeksizin gerekli işlemlerin yapılması gerekliliği yeni alternatiflerin geliştirilmesini zorunlu kılmaktadır.

Afete maruz alanların olası afetlerde yaşanabilecek can ve mal kayıplarının önlenmesine yönelik çeşitli tedbirlerin alınması zorunluluğu ve ilgili alanlarda bulunan mülk sahiplerinin çeşitli haklarının korunması gerekliliği esasında mülkiyet kavramının barındırdığı haklar ile birlikte incelenmesini gerektirmektedir. Bu doğrultuda çalışmanın ilk kısmında mülkiyet kavramına yönelik yaklaşımlara değinilmiş, sonrasında ise güncel mevzuatla birlikte afet riski taşıyan alanların dönüştürülmesine ilişkin yapılması gerekenler ortaya konulmuştur. Bu amaçla 15.05.1959 ve tarihli 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, 31.05.2012 tarihli 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 13.07.2005 kabul tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu birlikte değerlendirilmiştir.

Mülkiyet hakkı ve afete maruz alanların dönüştürülmesi konularında ABD ve Avrupa'da sıklıkla başvuru alan imar haklarının transferi yöntemi kavramsal boyutuyla ele alınmış ve koruma amaçlı uygulamalarda özellikle kaynak yetersizliğini aşabilme amacı ile imar haklarının transferi olanağı sağlayan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda konu ile ilgili ilk düzenleme yapılmıştır. İlgili yasal düzenlemeler ile koruma alanlarında imar haklarının transferi olanağı her ne kadar sağlanmaya çalışılmış olsa da kanunun uygulamaya esas yönetmeliği henüz hazırlanmaması nedeniyle bu doğrultuda uygulama yapma olanağı bulunmamaktadır.

Ayrıca kanunun amacı “korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş ve görevlerini tespit etmek” olduğu için doğrudan imar hakkı transferi olanağı sağlamamaktadır.

ABD örneğinde özellikle koruma amaçlı uygulamalarda imar haklarının transferi yöntemi ile yapılan uygulamalar incelendiğinde koruma alanlarında artan yapılaşma baskısının, yapılaşma yoğunluğunun yükseltilmesine tolerans gösterebilecek alanlara aktarılması ile oldukça etkili uygulamaların ortaya çıkabildiği görülmektedir. İmar hakkı transferi işleminde uygulamalarda genellikle değer esaslı ilkeler üzerinden işlem yapıldığı, yerel yönetimlerin güçlü bir aktör olarak transfer işlemlerinde yer aldığı, dahası modelin diğer aktörleri olan taşınmaz sahipleri ve alıcılar arasında oldukça etkin bir aracı olarak ön plana çıktığı görülmektedir. Ayrıca yerel yönetimlerce kurulan imar hakları bankasının gerek uygulamaların hayata geçirilmesi konusunda yaptığı olumlu etki, gerekse de piyasa üzerinde oynadığı dengeleyici rol ile oldukça dikkat çekici bir unsur olduğu vurgulanmalıdır. Ancak transferi öngörülen çeşitli hakların değerlendirilmesi konusunda güçlü bir aktörün eksikliği modelin eleştiriye konu yanlarından biri olarak görülmektedir. Oysa ki değer esaslı ilkeler üzerine kurulu modelde çok etkin ve güçlü değerlendirme kuruluşların birer aktör olarak ön plana çıkması beklenirdi.

ABD örneğinde incelenen iki farklı uygulama ile modelin içeriği somutlaştırılmaya çalışılmış, yapılan uygulamalarda amacına uygun olarak aktaran alanda ciddi koruma önlemlerinin alınabildiği, aktarım alanlarında meydana getirilen yoğunluk artışları ile taşınmaz sahiplerinin hak kayıplarının önlenebildiği görülmektedir. Ancak aktaran alanlarda bütüncül ve kapsamlı transferlerin geniş alanlarda, gerekli aktarım alanlarının temin edilememesinden dolayı yapılamadığı, aktarım alanlarında meydana gelen oldukça yüksek yoğunluk artışlarının kentsel hayatı daha da zorlaştırdığı, yoğunluk artışından dolayı ihtiyaç duyulan yeni teknik alt ve üst yapıların yeni bir kamusal maliyet ortaya çıkardığı, modelin karmaşıklığı sebebi ile anlaşılabilirlikten uzak olduğu ve bu aşamada ilgili aktörleri bilgilendirme konusunda uygulayıcı idarenin yetersiz kalması ve bazı uygulamalarda hem aktaran hem de aktarım alanlarında gerekli plan ve

tasarımların gerçekleştirilememesi dolayısı ile hedeflenen koruma standartlarının yakalanamaması modelin olumsuz yönleri olarak dikkati çekmektedir.

Araştırma sonuçlarına göre imar hakları transferi ve uygulama olanakları teorik ilkeler ve uygulama yönlerinden Van İli örneği üzerinde tartışılmıştır. Van Gölü Havzası boyunca 1995 yılında yaşanan su taşkını sonrasında afete maruz bölge olarak ilan edilen 1655 kotu altında 62,26 hektarlık alan öncelikle Van Gölü Havzası boyunca sonrasında ise il bütününde ve ilgili bölgenin taşıdığı özellikler dikkate alınarak incelenmiştir. Afete maruz alanlarda taşınmazların imar hakkı aktarılması amacı ile Van İl'inin yeni gelişim alanlarında uygulama imar planı ile oluşturulan kentsel dönüşüm rezerv alanları dikkate alınmış olup, çalışmaya konu afete maruz bölgenin aktarılacağı kentsel dönüşüm rezerv alanında yapılacak uygulamaya esas olmak üzere gerekli planlama çalışmalarının ana hatları açıklanmıştır. Kentsel dönüşüm rezerv alanı veya diğer bir deyişle aktarım alanlarının Hazine mülkiyetinde bulunması, ABD ve Avrupa'daki başarılı uygulamalarda da aktarım alanlarının genellikle devlet mülkiyetinde olduğu dikkate alındığında, önemli bir avantaj olarak ortaya çıkmaktadır. Aktarım alanlarının; Van İli örneğinde olduğu gibi Hazine mülkiyetinde bulunması transfer olunacak alanda meydana gelecek yoğunluk artışının daha düşük düzeyde tutulmasına imkan sağlayacaktır. Nitekim aktarım alanının özel mülkiyette olması durumunda, taşınmaz sahiplerinin yoğunluk artış talebi ile karşılaşılması kaçınılmaz olacaktır. Aktarım alanının Hazine mülkiyetinde olmasının sağladığı bir diğer avantaj ise, uygulama ile aktarım alanında maliklerde meydana gelecek hisseli olma oranları daha az olacaktır.

Van İli örneğinde gerek güncel mevzuat, gerekse de ABD ve Avrupa'daki imar hakkı transferi yöntemi ile yapılan uygulamaların olumlu yanlarının harmanlanarak karma bir uygulama yapılmaya çalışılmıştır. Uygulamada imar hakkı transferi yöntemi ile, afete maruz bölge içinde olası bir afet durumunda yaşanabilecek can ve mal kayıplarının önlenmesinin yanı sıra söz konusu bölgenin kıyı olması ve ekolojik açıdan oldukça önemli bir alan olması sebebi ile korunması gerekli bir alan olarak değerlendirilmesi ayrıca bölgede yaşanan yapılaşma baskısının bir başka alana aktarılması sağlanmıştır. Uygulama dahilinde değerlendirme çalışması yapılan taşınmazlar için 'sertifika' düzenlenmesi ve bu sertifikaların değerlendirilebileceği imar hakları transferi

bankasının oluşturulması önerisi ile imar hakkı değerlendirilen ve başka alana aktarılması düşünülen taşınmaz maliklerinin, aktaran alanda kalan mülkiyetlerinde tüm yapılaşma haklarından vazgeçtiklerini belgeleyen taahhüt önerilerinin imar hakkı transferi yönteminin içeriği ile örtüştüğü görülmektedir.

Meri mevzuat ile ABD ve Avrupa'daki uygulamalar birlikte dikkate alındığı zaman Van Gölü Havzası boyunca belirlenmiş olan afete maruz bölge içinde seçilen pilot bölgede mali yükün fazlalığı ile hızlı ve kısa sürede kamulaştırma yapmanın güçlüğü nedeni ile imar hakkının transferi ile 1655 m kotunun altındaki yerleşimlerin boşaltılması ve kamuya terk edilmesinin mümkün olabileceği değerlendirilmektedir. Bu çerçevede afete maruz alanlara yönelik politika ve çözüm önerileri geliştirebilmek için afete maruz alandan etkilenen 42 taşınmaz maliki ile anket çalışması yapılmış ve aynı zamanda alana ilişkin mülkiyet, kadastro ve imar planları birlikte değerlendirilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre maliklerin kendi tercihleri ile afete maruz bölgede çoğunlukla (%52) bir uygulama yapması eğiliminde olmadıkları ve 1655 m kotunun altında kalan parsellerin imar haklarının transferi için maliklerin buldukları bölgeden başka alanlara gönderilmesi konu olduğunda "ikinci bir göçü kaldıramayacakları" yönünde görüş beyan ettikleri dikkati çekmektedir. Çalışmanın bir diğer önemli sonucu ise katılımcıların çoğunluğunun (%57) imar haklarının başka bir yere aktarılması ve yeni yere yerleşmeleri durumunda maddi ve sosyal durumlarının şimdikinden daha kötü olacağını beyan etmeleridir. Taşınmaz maliklerinin afete maruz bölge dışında iskan edilmesinin istenmesi halinde; projeye katılım oranının % 50'ler dolayında olacağı ve projeye katılmak istemeyenlerin taşınmazlarının kamulaştırılması ve söz konusu alanın açık-yeşil alan ve rekreasyon alanı olarak değerlendirilmesi zorunlu olacaktır. Afete maruz bölgede yapılacak bir uygulamada maliklerin mevcut taşınmazlarına karşılık tercihleri ile ilgili olarak; taşınmaz karşılığında belirlenen bedelin nakit olarak ödenmesini isteyenlerin imar hakkı sertifikasını güvenceye alacak kurum olarak öncelikle banka ve bakanlığı tercih ettikleri ve imar haklarının başka alana transferi veya sınırlı aynı hakların tesisi gibi hâlihazırda belediyelerin yetkisinde olan imara dayalı işlemlerde ise imar hakkı sertifikasını güvenceye alacak kurum olarak daha çok belediyeyi tercih ettikleri saptanmıştır. Uygulama sonuçlarına göre Türkiye'de kentsel

dönüşüm uygulamalarında yaşanan sorunlara benzer sorunların neden olacağı taşınmaz maliklerince düşünülmektedir.

Transfer işlemlerinin gerçekleştirilmesinden sonra aktaran alanın, taşımış olduğu özellikler dikkate alınarak, yeniden düzenlemesi uygulamanın başarılı sayılabilmesinin temel koşul olarak görülmektedir. Bu doğrultuda Van Gölü Kıyısında afete maruz bölge olarak belirlenen alanın, yapılacak olan bir uygulama neticesinde, taşıdığı doğal ve ekolojik değerler dikkate alınarak tasarlanması oldukça önem taşımaktadır yerel alanda faaliyet gösteren birçok kamu kuruluşunun çeşitli yollarla ilan ettiği birçok farklı uygulama olduğu görülmekte özellikle merkezi idarenin yerelden bağımsız bir şekilde tasarladığı birçok projenin (Anonim 2010) Van Gölü Havzası ekolojisine ve doğal kıyı yapısına oldukça ciddi zararlar verecek şekilde planlandığı dikkati çekmektedir. Bu çalışmanın uygulama aşamasına geçmemesi bir şans olarak görülmekte olup, gerek inceleme alanında, gerekse Havzanın diğer kesimlerinde doğal değerler veya çevre uyumlu planlama ve proje geliştirme çalışmalarının yapılmasında genel kamu menfaatinin olduğu vurgulanmalıdır.

Olası bir afet durumunda meydana gelebilecek can ve mal kayıplarının önlenmesi için afete maruz bölgenin özel mülkiyetten arındırılması gerektiği gerçeğinden hareketle söz konusu bölgede ikamet edenlerin duyarlılıkları dikkate alınarak maddi kayıpların asgari düzeye çekilmesi, programın sosyal ayağının bulunması ve proje uygulama süreçlerine ilişkin izleme ve değerlendirme sisteminin geliştirilmesi zorunlu görülmektedir. Buna ilave olarak projenin olası olumsuz etkisinin asgari düzeye çekilebilmesi için afete maruz bölgenin büyüklüğü de dikkate alınarak etaplar halinde planlama ve uygulama yapılması, kurumlar arası işbirliğinin iyileştirilmesi, uzun vadeli çözüm sağlayacak politikaların tespiti ve buna göre uygulamaların yapılması ile geliştirilen politikaların uygulanabilmesi için güçlü yasal düzenlemelerin yapılması ve hatta merkezi idare ile yerel idarelerin proje ortaklığı tesis etmeleri gerektiği vurgulanmalıdır.

KAYNAKLAR

- Anonim. 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, T.C. Resmi Gazete, Sayı:10213, 25/5/1959
- Anonim. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, T.C. Resmi Gazete, Sayı:28309, 31/5/2012
- Anonim. 5393 sayılı Belediye Kanunu, T.C. Resmi Gazete, Sayı:25874, 13/7/2005
- Anonim. 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, T.C. Resmi Gazete, Sayı:28498, 15/12/2012
- Anonim. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu T.C. Resmi Gazete, Sayı:18113, 23/7/1983
- Anonim. 2011a Van Depremleri (Tabanlı-Edremit) Raporu Kasım
http://www.jmo.org.tr/resimler/ekler/7cb1d0e4e295ee7_ek.pdf Erişim Tarihi:
09.10.2014
- Anonim. 2011b Türkiye Çevre Durum Raporu
http://www.csb.gov.tr/turkce/dosya/ced/TCDR_2011.pdf Erişim Tarihi:
09.24.2015
- Anonymous. 2013 <http://www.kingcounty.gov/environment/stewardship/sustainable-building/transfer-development-rights/tdr-map-viewer.aspx> Erişim Tarihi:
23/06/2015.
- Anonymous. 2008. Snohomish County Planning And Development Services, “Transfer of Development Rights (TDR) Bulletin, No:69”, Snohomish County.
- Anonymous. 2008 State Of New Jersey Highlands Water Protection And Planning Council, “Transfer of Development Rights”, Technical Report (in Support of the Highlands Regional Master Plan), State of New Jersey
- Anonymous. 2009, Cascade Land Conservancy for Washington State Department of Community, Trade, and Economic Development, “A Resource Guide to Designing Transfer of Development Rights Programs in Washington State”.
- Aliefendioğlu, Yeşim, 2011. Türkiye’de Koruma Alanlarındaki Taşınmazların Kullanımı ve Koruma Statülerinin Taşınmaz Piyasaları ve Değerlerine Etkileri: Muğla İli Örneği, Ankara Üniversitesi Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Doktora Tezi, Ankara.

- Balamir, Murat, 1993. "Aktarılabılır İmar Hakkı Kavramı ve Türkiye'de Uygulanması", Planlama Kavramı ve Pratiğinde Yeni Yaklaşımlar, İstanbul: İller Bankası 60. Kuruluş Yılı Kutlama Yayını, s.177-189.
- Curtis, J., Pagonis, Z., Roach, E. ve diğeri, 2008. "Transferable Development Rights Legislation, A Proposal for Solving Maryland's Land Use Problems", Governor's Summer Internship Program, August, 2008.
- Erder, Cevat, , 1971. Tarihi Çevre Kaygısı, Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları, No.18.
- Greve, Darren, 2014. "TDR Economics", King County, Washington State Web Page, January.
- Günay, Baykan, 1996. "Kentsel Tasarımda Kamu ve Özel Mülkiyet Sorunsalı", 7. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu: Temel Donatılar ve Kentsel Kamusal Mekanların Tasarım ve Düzenlenmesinde Norm ve Standartlar, İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Mayıs 1996. s.1-18.
- Günay, Baykan, 1995. "Planlama Yaklaşımlarının Mülkiyet Açısından İrdelenmesi", 1. Planlama Kongresi: Planlamanın Meşruiyeti ve Plancıların Konumları, TMMOB Şehir Plancıları Odası, 14-15 Aralık 1995, s.63-71.
- Günay, Baykan, 2006. "Varlıkbilim Bağlamında Koruma", Bilim ve Ütopya, Sayı:144, Yıl:12, Haziran 2006, s.5-20.
- Günay, Baykan 2009. "Gecekondu'ya Ne oldu? Zilyetliğe Dayalı Kentten-Sahipli Kente", Gecekondu Dönüşüm, Tansı Şenyapılı'ya Armağan, Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, 2009, s.85-112.
- Göksu, A.Faruk, "İmar Hakları Transferi Kavramı", (http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/L_imar_haklari_transferi_kavrami.doc) Erişim Tarihi: 09/09/2015. ,
- Heinrich, Mary M. 2006. "Transfer of Development Rights: A Feasibility Study for Skagit County, Washington", October 2006.
- İkarya Danışmanlık, 2015. Van İli Stratejik Mekansal Planı, http://www.van.bel.tr/media/files/Stratejik_Plan_2015_2019.pdf, Erişim Tarihi: 10.10.2015
- Keleş, Ruşen, 1993. Kent ve Siyaset Üzerine Yazılar, İstanbul: IULA-EMME.

- Lawrence, Timothy J., 2011. Transfer of Development Rights”,Ohio State University Fact Sheet, (CDFS-1264-98), (<http://ohioline.osu.edu/cd-fact/1264.html>), Erişim Tarihi: 29/07/2014.
- Mengilli – Işıldak, Funda, 2012. Koruma Alanlarında İmar Hakları Transferi ve ABD Modeli, Kùltür ve Turizm Bakanlığı Kùltür Varlıkları ve Mùzeler Genel Mùdùrlùęù Uzmanlık Tezi, Ankara.
- Özen, Haldun, 1975. “Arsada Özel Mùlkiyetin Kamu ve Toplum Yararına Düzelenmemesinin Yarattığı Sorunlar”, TMMOB Harita ve Kadastro Mùhendisleri (HKM) Dergisi, S:33-34, Yıl:10, Ocak 1975, s. 58-67.
- Tavares, Ant3nio, 2003. “Can The Market Be Used To Preserve Land? The Case For Transfer of Development Rights”, European Regional Science Association 2003 Congress.
- Tanrıvermiş, Harun ve Aliefendioğlu, Yeşim, 2015. Kentsel D3nüşüm Sürecinde Taşınmaz ve Proje Değerleme İşlemleri ve Sorunlarının Analizi: Kayseri Bùyùkşehir Belediyesi Sahabiye Ve Fatih Mahalleleri D3nüşüm Projesi Örneği Çerçevesinde Değerlendirme, Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, Cilt:8, Sayı:39: Ankara.
- Weber, Max, 1947. The Theory of Social and Economic Organization, USA:The Free Press of Glencoe.

EKLER

EK 1 Araştırmada Veri Toplamada kullanılan Anket Formları

EK 2 Afete Maruz Alanlara Yönelik Politika Geliştirme alışmalarında Kullanılan Anket Formları

EK 3 Afete Maruz Alanlara Yönelik Politika Geliştirme alışmaları Doğrultusunda Yapılan Anketin Sonuçları Ve aprazlamalar

**TC ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI**

**VAN İLİ MERKEZ İPEKYOLU İLÇESİ YALI MAHALLESİNDE AFETE
MARUZ BÖLGEDE ARAZİ PİYASASI VE ARSA TAŞINMAZ PİYASA
VERİLERİNİN TOPLANMASINA YÖNELİK ARAŞTIRMA SORU (ANKET)
FORMU**

1. Anketörün Adı-Soyadı	:	
2. Anket Tarihi	:	
3. Anket Yapılan Kişinin Adı-Soyadı	:	
4. Anket Yapılan Kişinin Adresi ve Telefonu	:	

5. Araştırma yapılan yere ilişkin bilgileri

İli-İlçesi	Van-İpekyolu
Mahallesi	
Cadde / Sokak	

6. Satışı yapılan veya geliştirmeye konu taşınmazın bulunduğu yer ile ilgili bilgiler

Taşınmazların Özellikleri	Emsal I	Emsal II	Emsal III	Emsal IV
İli-İlçesi				
Mahalle				
Cadde – Sokak				
Ada ve Parsel No				
Yüzölçümü (m ²)				
Satış Tarihi				
Satış Özellikleri (<i>Normal Satış, Takas, Borç Karşılığı, İpoteklin Paraya Çevrilmesi, İcra, Açık Artırma ve Taksitle Satış gibi</i>)				
Alım-Satım Giderleri (TL) (Tapu Harcı, Vergi, Emlak Komisyonu vb.)				
Alım-Satım Giderlerini Kim Karşıladi (Alıcı/Satıcı)				
Sizce Şimdi Satılsa Bedeli Ne Olur (TL)				
Plan İşlevi				
Hmax				
Taban Alanı Katsayısı (TAKS)				
Kat Alanı Katsayısı (KAKS)				
Taşınmazın Yararlandığı Hizmetler (Toplu Taşıma, Metro, Tren, Alışverişmerkezi, Hastane, Eğitim Kurumu ve İş Merkezlerine Yakınlık Gibi)				
Taşınmazın Çevresinin Değerlendirilmesi (Gelişme/Talep Görmesi, Altyapının Tamam Olması, Kimler İlgi Gösteriyor? Vs)				

7. Alım-satıma konu olan benzer taşınmazların özellikleri (Olumlu/Olumsuz) ve değer ile ilişkileri

Taşınmaz Özellikleri	Olumlu Faktörler		Olumsuz Faktörler	
	Özelliğin Açıklanması	Sizce Bu Özelliğin Taşınmaz Değerine Etkisi % Kaç Olur?	Özelliğin Açıklanması	Sizce Bu Özelliğin Taşınmaz Değerine Etkisi % Kaç Olur?
Parsel Boyutları				
Derinlik (<i>Cadde/Sokaktan içeri olan mesafe, m</i>)				
Plan Şekli (<i>Kare, dikdörtgen, yamuk, vb.</i>)				
Kentsel İşlev (<i>Kullanım şekli</i>)				
İnşa Edilecek Yapılarla İlgili Özellikler (<i>Villa, çok katlı apartman, müstakil konut, işyeri..... vb.</i>)				
Jeolojik-Topoğrafik Yapı (<i>Zemin özellikleri; sert kaya, kumlu, tabansuyu yüksek vb.</i>)				
Ulaşım Olanaklarından Yararlanma Durumu				
Arsanın Üzerinde Bulunduğu Yol, Cadde ve Sokak Genişliği				
Arsanın Arkeolojik Sit Alanlarına yakınlığı				
Arsanın Konumu				
Tren ve Karayolu Trafik Gürültüsü				
İmar Planında Getirilen Kısıtlayıcı Düzenlemeler (<i>Kat Sınırlaması, Arsanın Kullanılma Oranı, yapı inşaa izni ile ilgili sağdan, soldan, önden çekmeler gibi</i>)				
Belediye Hizmetlerinden Yararlanma				
Askeri Yasak Bölgelere Yakınlık				
Dere/Nehir Yatağına Yakınlık				
Taşınmaz Üzerindeki Hak ve Yükümlülükler (<i>İrtifak hakkı, intifa hakkı, ipotek, vakıf arazisi, veraset sorunlar ile herhangi bir kamu kurumunun fiili işgalinin olması gibi</i>)				
Sosyal ve Kültürel Donatılardan Yararlanma Durumu (<i>İmara yeni açılmış ise sosyal ve kültürel donatıların konumları ile ilgili bilgi sahibi olunması</i>)				

8. Satışı yapılan veya geliştirmeye taşınmazların üzerinde yapım gerçekleşmiş ise, yapı ve değerlerine ilişkin bilgiler

Taşınmazların Özellikleri*	Emsal I	Emsal II
Yaşı-İnşaat Yılı		
Kullanım Amaçları	O Konut :..... O Ticari :..... O.....	O Konut :..... O Ticari :..... O.....
Toplam Kapalı Alanı (m ²)		
Ortak Kullanım Alanı (m ²)		
Satılabilen ve Kiralanan Alan (m ²)	O Kiralama:..... O Satış :.....	O Kiralama:..... O Satış :.....
Satılan ve Kiralanan Ünite Sayısı	O Kiralama:..... O Satış :.....	O Kiralama:..... O Satış :.....
Taşınmaz Değerini Etkileyebilecek Özellikler	O Asansör O Merkezi Isıtma Sistemi O Merkezi Klima Sistemi O Açık Otopark Olanığı O Açık ve Kapalı Otopark Olanığı O Yüzme Havuzu ve FitnessCentre O Sosyal Tesislerin Olması O Ulaşım Kolaylığı O Mimari Özellikleri O Peyzaj ve Çevre Düzenlemesi O Güvenlik O Yakın Çevredeki Kullanımlar O Manzara Varlığı O Diğerleri	O Asansör O Merkezi Isıtma Sistemi O Merkezi Klima Sistemi O Açık Otopark Olanığı O Açık ve Kapalı Otopark Olanığı O Yüzme Havuzu ve FitnessCentre O Sosyal Tesislerin Olması O Ulaşım Kolaylığı O Mimari Özellikleri O Peyzaj ve Çevre Düzenlemesi O Güvenlik O Yakın Çevredeki Kullanımlar O Manzara Varlığı O Diğerleri
Satış Tarihleri ve Değerleri (TL)Tarihinde veTLTarihinde veTLTarihinde veTLTarihinde veTLTarihinde veTLTarihinde veTLTarihinde veTLTarihinde veTLTarihinde veTLTarihinde veTL
Satılan Bağımsız Bölümlerin Alanları (m ²)		
Satılan Bağımsız Bölümlerin Arsa Payları (m ²) – Aynı Değilse Neden?		
Doluluk Oranı	O Konut :..... O Ticari :..... O.....	O Konut :..... O Ticari :..... O.....
Doluluk Oranları Düşükse Nedenleri		
Kiracı Kullanıyorsa Yıllık/Aylık Kira Geliri (TL)	O Konut :..... O Ticari :..... O.....	O Konut :..... O Ticari :..... O.....
Kira Geliri İle Kaç Yılda Yatırım Amorti Olur?		

9. Öngörülen satış takvimi ile gerçekleşme arasında fark var mı? a) Evet [] b) Hayır []

10. Cevabınız evetse, sizce bunun nedenleri neler olabilir?

11. Bölgede satış aşamasında karşılaşılan özel güçlükler var mıdır?

EK 2 Afete Maruz Alanlara Yönelik Politika Geliştirme Çalışmalarında Kullanılan Anket Formları

**TC ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI**

**VAN İLİ MERKEZ İPEKYOLU İLÇESİ YALI MAHALLESİNDE AFETE
MARUZ BÖLGEDE ARAZİ PİYASASI VE ARSA TAŞINMAZ PİYASA
VERİLERİNİN TOPLANMASINA YÖNELİK ARAŞTIRMA SORU (ANKET)
FORMU**

Anketörün Adı-Soyadı	:	
Anket Tarihi	:	
Anket Yapılan Kişinin Adı-Soyadı	:	
Anket Yapılan Kişinin Adresi ve Telefonu	:	

Araştırma yapılan yere ilişkin bilgileri

İli-İlçesi	Van-İpekyolu
Mahallesi	Yalı
Cadde / Sokak	

I.BÖLÜM DEMOGRAFİK BİLGİLER

- 1. Cinsiyetiniz?** 1) Erkek 2) Kadın
- 2. Yaşınız?**
- 3. En son mezun olduğunuz okul ?**
1) Okur yazar değil 2) Okur yazar 3)İlkokul 4)Ortaokul/ilköğretim
5) Lise/orta öğretim ve dengi 6) Yüksekokul (2 yıllık)
7)Üniversite/Y.lisans
- 4.Medeni durumunuz?** 1) Evli 2) Bekâr 3) Dul/boşanmış
- 5. Siz dahil hanenizde kaç kişi yaşıyorsunuz?**
1) 1 2) 2 3) 3 4) 4 5) 5 ve Üzeri
- 6. Mesleğiniz nedir?**
1) Ev hanımı 2) İşçi 3)Memur 4) Esnaf-Serbest çalışan 5) Emekli
6) İşsiz 7) Öğrenci 8) Diğer.....
- 7. Sosyal güvenceniz nedir?**
1) Sosyal güvencem yok 3)SSK 4) Emekli Sandığı
5) Bağkur 6) Diğer.....
- 8. İşiniz düzenli ve sürekli mi?** 1) Evet 2) Hayır
- 9. Siz dahil Hanenize gelir getiren kişi sayısı?**
1) 1 2) 2 3) 3 4) 4 ve Üzeri
- 10. Hanenizin ortalama aylık geliri ne kadardır?**
1) 500 TL ve altı 2) 501 - 1000 TL 3) 1001- 1500 TL 4) 1501TL ve üzeri

11. Ne kadar süreden beri burada ikamet ediyorsunuz?

- 1) 1 Yılda az 2) 1-3 Yıl 3) 4-6 Yıl 4) 7-10 Yıl 5) 11 - + Yıl

12. Bu mahalleye nereden geldiniz?

- 1 () Doğduğumdan beri burada yaşıyorum
2 () Bu ilçede başka mahalleden
3 () Van'ın başka ilçesinden
4 () Van dışından(Belirtiniz)
5 () Diğer(Belirtiniz)

II.BÖLÜM

13. Mülkiyetin Niteliği

- 1) Müstakil 2) Katta Bağımsız Bölüm 3) Lojman 4) Apartman dairesi
5)Diğer

14. Mülkiyet Durumu

- 1.Ev Sahibi 2.Kiracı (soru 16'a geçiniz) 3. Bedelsiz (akraba, eş/dost evi)
4. Diğer.....

15. Sahibi olduğunuz evi edinme şekliniz aşağıdakilerden hangisidir?

- 1) Satın aldım.....yıl önce 2) Miras yoluyla 3)Diğer.....

16. Aylık ne kadar kira ödüyorsunuz? ?

- 1) 400 ve daha az TL 2) 401-600 TL 3) 601- 800 TL 4) 801-1.000 TL
5) 1.001TL ve üzeri

17. Oturduğunuz ev kaç m2?.....

18. Oturduğunuz ev kaç odalı (salon dahil)

- 1) 1 2) 2 3) 3 ve Üzeri

19. Evinizi nasıl ısıtıyorsunuz?

- 1) Odun-Kömür 2) Doğalgaz 3) Elektrik 4) Klima 5) Diğer
6)Tüpgaz

20. Oturduğunuz ev dışında size ait olan başka bir taşınmazınız var mı?

- 1) Var 2) Yok

21. Var ise, taşınmazınızın alanı ve niteliklerini belirtiniz.

	Arsa	Arazi	Konut	İşyeri
Alanı kaç m ² ?				
Kim Kullanıyor?				

22. Siz karar organı olsaydınız afete maruz bölgede ne tür bir uygulama yapmayı düşünürdünüz. Görüşleriniz nelerdir?

- 1) Herhangi bir uygulama yapılmaması (olduğu gibi kalmasını)
- 2) Kamulaştırma
- 3) Takas
- 4) İmar hakkının başka bir yere transfer edilmesi
- 5) İmar hakkı yerine sınırlı aynı hak tesis edilmesi (kullanma hakkı, üst hakkı vs.)
- 6) Afete Maruz Bölge ilanının kaldırılması
- 7) Diğer

23. Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazınızın karşılığında neyi tercih ederdiniz?

- 1) Belirlenen bedelin nakit olarak ödenmesi
- 2) Takas
- 3) İmar hakkının başka bir yere transfer edilmesi
- 4) İmar hakkı yerine sınırlı aynı hak tesis edilmesi
- 5) Diğer

24. Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulama neticesinde taşınmazınız için para verilmesi yerine İmar hakkınızın aktarılmasında hangi bölgeye aktarılmasını istersiniz?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

25. Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulama neticesinde taşınmazınız için para verilmesi yerine İmar hakkınızın aktarılması durumunda bir başka kişi/kişilere hissedar olmayı isterimsiniz?

- 1) Evet
- 2) Hayır

26. Cevabınız hayırsa, nedenlerini belirtiniz.....

.....
.....

27. Afete Maruz Bölgede Yapılacak Olan Bir Uygulamada Taşınmazların Transferi Amacı İle Kullanabilecek Kentsel Dönüşüm Rezerv Alanının Nasıl Planlanmasını İsterdiniz?

- 1) Konut alanı
- 2) Ticaret alanı
- 3) Konut +ticaret alanı
- 4) Diğer

28. Aktarıma yapılacak taşınmazın niteliği nasıl olsun istersiniz?

	Arsa	Arazi	Konut	İşyeri
Alanı Kaç m ² ?				
Oda sayısı				

29. Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazınızın karşılığında tercih edeceğiniz bir başka taşınmazı ne şekilde değerlendirmeyi düşünüyorsunuz?

1. Kendi konut ihtiyacımı karşılama amacıyla
2. Gelir amaçlı kiraya vererek
3. Gelir amaçlı satışını yaparak
4. Tarım veya hayvancılık amacıyla
5. Diğer.....

30. Size göre talep edeceğiniz taşınmazın en önemli unsurları neler olmalıdır? (en fazla 3 madde işaretleyiniz)

No		Arsa	Arazi	Konut	İşyeri
1	Ekonomik olması				
2	Lüks olması				
3	Gürültüden uzak olması				
4	Balkonun büyük olması				
5	Mutfağın büyük olması				
6	Salonun büyük olması				
7	Odaların büyük olması				
8	Cadde üzerinde olması				
9	Aydınlık olması				
10	Güney cephe olması				
11	Otoparkının olması				
12	Merkezi ısıtma olması				
13	Tarım arazisi olması				
14	Konut arazisi olması				

31. İmar Hakkınız Başka Bir Yere Aktarılsa ve Yeni Yere Yerleşseniz, Maddi ve Sosyal Durumunuzda Nasıl Bir Değişiklik Olabileceğini Düşünüyorsunuz?

- 1) Şimdikinden daha kötü olacaktır 2) Şimdiki durum aynen devam edecektir
3) Şimdikinden daha iyi olacaktır

32. Hakkınızın Başka Bir Yere Aktarılması Yerine, İsteddiğiniz Her Şehirde Kullanabileceğiniz ve Değerinde Spekülasyon Olamayan Güvenilir Bir İmar Hakkı Sertifikası Verilsin İster Misiniz?

- 1) Evet 2) Hayır

33. Cevabınız hayırsa, nedenlerini belirtiniz.....
.....
.....

34. Düzenlenecek Olan İmar Hakkı Sertifikasının Ne Şekilde Hangi Kurum Tarafından Güvenceye Alınmasını İstersiniz?

- 1) Bakanlık 2) TOKİ
3) Belediye 4) Banka
5) Diğer

35. Yaşamak istediğiniz çevreden öncelikli beklentileriniz nelerdir? (en fazla 3 tane)

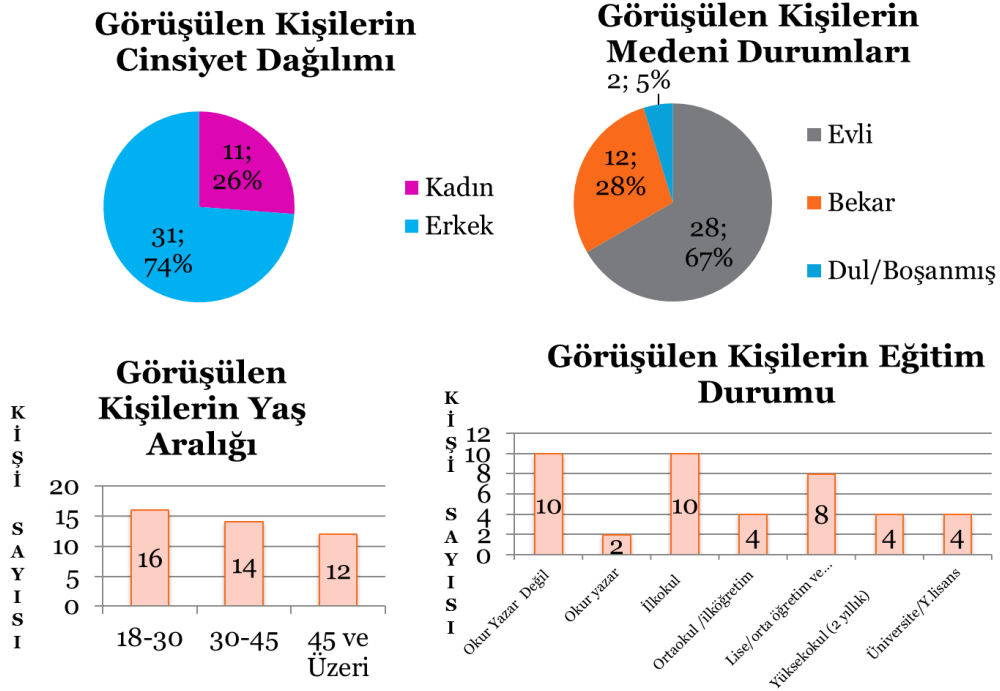
1	Hemşehrilerimle aynı çevrede yaşamak
2	Akrabalarla aynı çevrede yaşamak
3	Spor alanı, çocuk bahçesi, park gibi alanların olması
4	Eğitim alanlarına (ilköğretim okulu vb.) Yakın olmak
5	Sağlık hizmet alanlarına yakın olmak
6	Bölgenin merkez alanlarına yakın olmak
7	Çalıştığı yere yakın olmak
8	Ulaşımın rahatlıkla sağlanıyor olması

36. Afete maruz bölge içerisinde yer alan taşınmazınızın m2 değerinin (TL) ne kadar olduğunu düşünüyorsunuz?

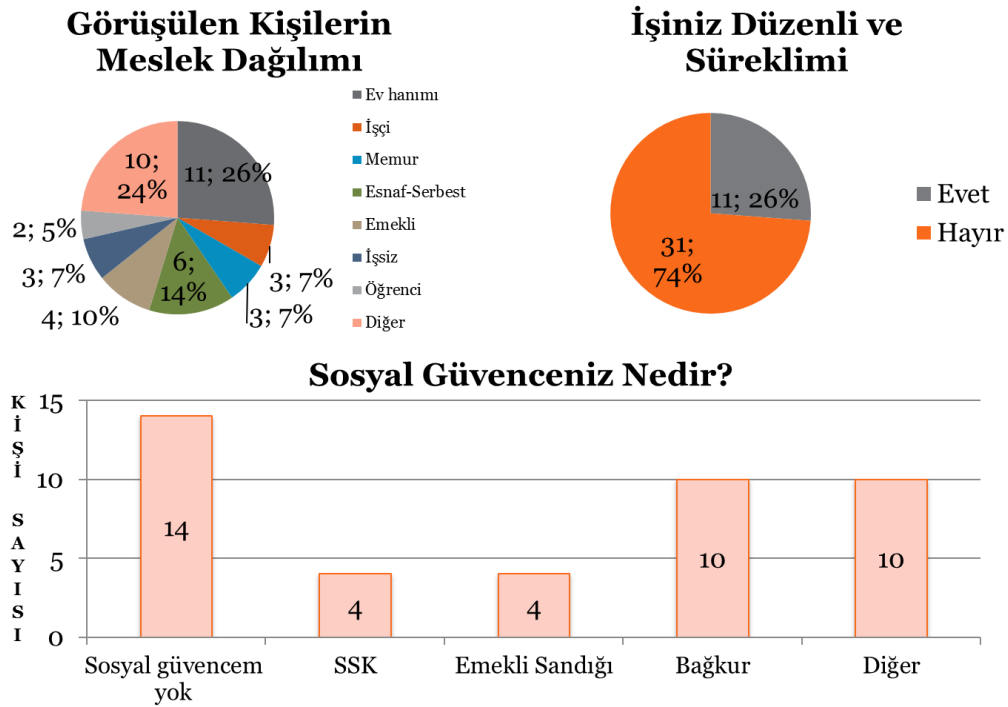
.....
.....

37. Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulamaya ilişkin varsa görüş ve önerilerinizi belirtiniz

EK 3 Afete Maruz Alanlara Yönelik Politika Geliştirme Çalışmaları Doğrultusunda Yapılan Anketin Sonuçları Ve Çaprazlamalar

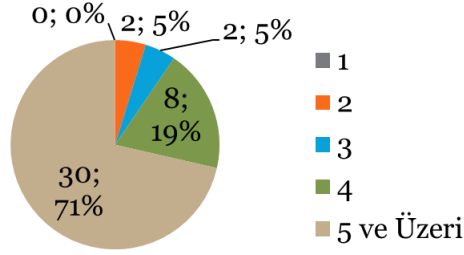


Şekil 1 Aktaran Alanda, Taşınmaz Maliklerine İlişkin Demografik Veriler-I

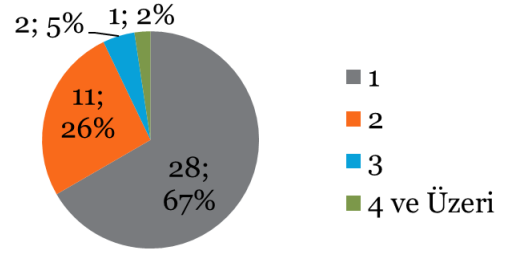


Şekil 2 Aktaran Alanda, Taşınmaz Maliklerine İlişkin Demografik Veriler-II

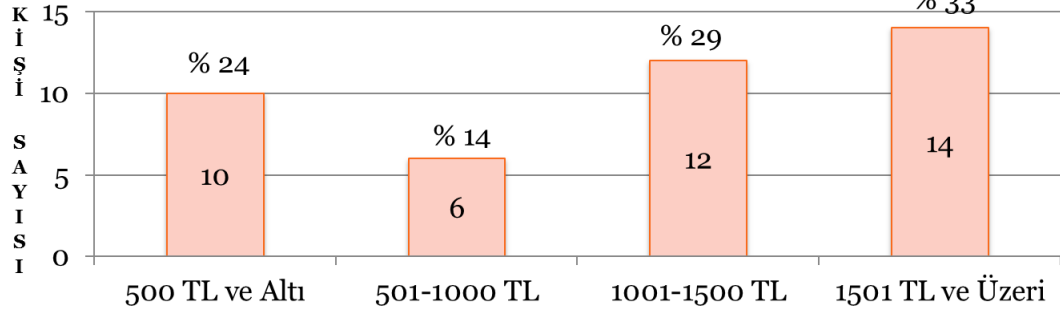
Siz dahil hanenizde kaç kişi yaşıyorsunuz?



Siz dahil Hanenize gelir getiren kişi sayısı?

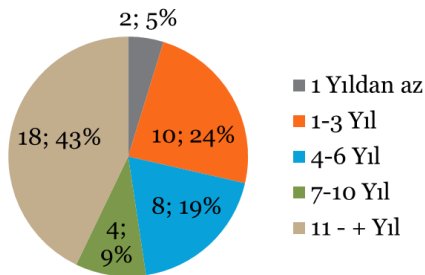


Hanenizin ortalama aylık geliri ne kadardır?

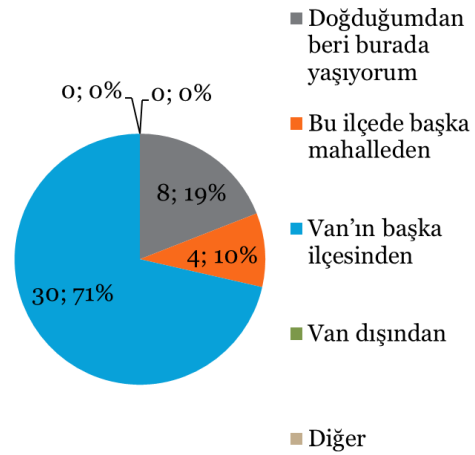


Şekil 3 Aktaran Alanda, Taşınmaz Maliklerine İlişkin Demografik Veriler-III

Ne kadar süreden beri burada ikamet ediyorsunuz?



Bu mahalleye nereden geldiniz?



Şekil 4 Aktaran Alanda, Taşınmaz Maliklerine İlişkin Demografik Veriler-IV

Çizelge 1 Ankette Yer Alan 9. ve 10. Soruların Çaprazlanması

9. Siz dahil Hanenize gelir getiren kişi sayısı? * 10. Hanenizin ortalama aylık geliri ne kadardır?

		10. Hanenizin ortalama aylık geliri ne kadardır?				Toplam
		500 VE ALTI	501-1000	1001-1500	1501 VE ÜZERİ	
9. Siz dahil Hanenize gelir getiren kişi sayısı?	1	10	6	5	7	28
	2	0	0	6	5	11
	3	0	0	1	1	2
	4 VE ÜZERİ	0	0	0	1	1
Toplam		10	6	12	14	42

Çizelge 2 Ankette Yer Alan 9. ve 22. Soruların Çaprazlanması

9. Siz dahil Hanenize gelir getiren kişi sayısı? * 22.Siz karar organı olsaydınız afete maruz bölgede ne tür bir uygulama yapmayı düşünürdünüz. Görüşleriniz nelerdir?

		22.Siz karar organı olsaydınız afete maruz bölgede ne tür bir uygulama yapmayı düşünürdünüz. Görüşleriniz nelerdir?						Toplam
		Herhangi bir uygulama yapılmaması (olduğu gibi kalmasını)	Kamulaştırma	Takas	İmar hakkının başka bir yere transfer edilmesi	İmar hakkı yerine sınırlı aynı hak tesis edilmesi (kullanma hakkı, üst hakkı vs.)	Afete Maruz Bölge ilanının kaldırılması	
9. Siz dahil Hanenize gelir getiren kişi sayısı?	1	16	4	1	4	0	3	28
	2	5	1	1	0	0	4	11
	3	1	0	0	0	1	0	2
	4 VE ÜZERİ	0	0	0	0	0	1	1
Toplam		22	5	2	4	1	8	42

Çizelge 3 Ankette Yer Alan 10. ve 22. Soruların Çaprazlanması

10. Hanenizin ortalama aylık geliri ne kadardır? * 22.Siz karar organı olsaydınız afete maruz bölgede ne tür bir uygulama yapmayı düşünürdünüz. Görüşleriniz nelerdir?

		22.Siz karar organı olsaydınız afete maruz bölgede ne tür bir uygulama yapmayı düşünürdünüz. Görüşleriniz nelerdir?						Toplam
		Herhangi bir uygulama yapılmaması (olduğu gibi kalmasını)	Kamulaştırma	Takas	İmar hakkımın başka bir yere transfer edilmesi	İmar hakkı yerine sınırlı aynı hak tesis edilmesi (kullanma hakkı, üst hakkı vs.)	Afete Maruz Bölge ilanın kaldırılması	
10. Hanenizin ortalama aylık geliri ne kadardır?	500 VE ALTI	5	3	0	2	0	0	10
	501-1000	3	1	0	2	0	0	6
	1001-1500	10	1	1	0	0	0	12
	1501 VE ÜZERİ	4	0	1	0	1	8	14
Toplam		22	5	2	4	1	8	42

Çizelge 4 Ankette Yer Alan 9. ve 29. Soruların Çaprazlanması

9. Siz dahil Hanenize gelir getiren kişi sayısı? * 29.Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazınızın karşılığında tercih edeceğiniz bir başka taşınmazı ne şekilde değerlendirmeyi düşünüyorsunuz?

		29.Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazınızın karşılığında tercih edeceğiniz bir başka taşınmazı ne şekilde değerlendirmeyi düşünüyorsunuz?				Toplam
		Kendi konut ihtiyacımı karşılama amacıyla	Gelir amaçlı kiraya vererek	Gelir amaçlı satışını yaparak	Tarım veya hayvancılık amacıyla	
9. Siz dahil Hanenize gelir getiren kişi sayısı?	1	22	2	1	3	28
	2	8	2	1	0	11
	3	2	0	0	0	2
	4 VE ÜZERİ	0	1	0	0	1
Toplam		32	5	2	3	42

Çizelge 5 Ankette Yer Alan 10. ve 29. Soruların Çaprazlanması

10. Hanenizin ortalama aylık geliri ne kadardır? * 29. Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazınızın karşılığında tercih edeceğiniz bir başka taşınmazı ne şekilde değerlendirmeyi düşünüyorsunuz?

		29. Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazınızın karşılığında tercih edeceğiniz bir başka taşınmazı ne şekilde değerlendirmeyi düşünüyorsunuz?				Toplam
		Kendi konut ihtiyacımı karşılama amacıyla	Gelir amaçlı kiraya vererek	Gelir amaçlı satışı yapılarak	Tarım veya hayvancılık amacıyla	
10. Hanenizin ortalama aylık geliri ne kadardır?	500 VE ALTI	8	0	0	2	10
	501-1000	6	0	0	0	6
	1001-1500	10	1	1	0	12
	1501 VE ÜZERİ	8	4	1	1	14
Toplam		32	5	2	3	42

Çizelge 6 Ankette Yer Alan 10. ve 31. Soruların Çaprazlanması

10. Hanenizin ortalama aylık geliri ne kadardır? * 31. İmar hakkınız başka bir yere aktarılsa ve yeni yere yerleşseniz, maddi ve sosyal durumunuzda nasıl bir değişiklik olabileceğini düşünüyorsunuz?

		31. İmar hakkınız başka bir yere aktarılsa ve yeni yere yerleşseniz, maddi ve sosyal durumunuzda nasıl bir değişiklik olabileceğini düşünüyorsunuz?			Toplam
		Şimdikinden daha kötü olacaktır	Şimdiki durum aynen devam edecektir	Şimdikinden daha iyi olacaktır	
10. Hanenizin ortalama aylık geliri ne kadardır?	500 VE ALTI	5	3	2	10
	501-1000	1	3	2	6
	1001-1500	7	1	4	12
	1501 VE ÜZERİ	11	1	2	14
Toplam		24	8	10	42

Çizelge 7 Ankette Yer Alan 22. ve 23. Soruların Çaprazlanması

22.Siz karar organı olsaydınız afete maruz bölgede ne tür bir uygulama yapmayı düşünürdünüz. Görüşleriniz nelerdir? * 23. Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazınızın karşılığında neyi tercih ederiniz?

		23. Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazınızın karşılığında neyi tercih ederiniz?					Toplam
		Belirlenen bedelin nakit olarak ödenmesi	Takas	İmar hakkımın başka bir yere transfer edilmesi	İmar hakkı yerine sınırlı aynı hak tesis edilmesi	Diğer	
22.Siz karar organı olsaydınız afete maruz bölgede ne tür bir uygulama yapmayı düşünürdünüz. Görüşleriniz nelerdir?	Herhangi bir uygulama yapılmaması	3	2	6	0	11	22
	Kamulaştırma	3	1	0	1	0	5
	Takas	2	0	0	0	0	2
	İmar hakkımın başka bir yere transfer edilmesi	0	0	4	0	0	4
	İmar hakkı yerine sınırlı aynı hak tesis edilmesi (kullanma hakkı, üst hakkı vs.)	0	1	0	0	0	1
Afete Maruz Bölge ilanının kaldırılması	6	0	0	1	1	8	
Toplam		14	4	10	2	12	42

Çizelge 8 Ankette Yer Alan 27. ve 29. Soruların Çaprazlanması

27.Afete Maruz Bölgede Yapılacak Olan Bir Uygulamada Taşınmazların Transferi Amacı İle Kullanabilecek Kentsel Dönüşüm Rezerv Alanının Nasıl Planlanmasını İsterdiniz? * 29.Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazınızın karşılığında tercih edeceğiniz bir başka taşınmazı ne şekilde değerlendirmeyi düşünürsünüz?

		29.Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazınızın karşılığında tercih edeceğiniz bir başka taşınmazı ne şekilde değerlendirmeyi düşünürsünüz?				Toplam
		Kendi konut ihtiyacımı karşılama amacıyla	Gelir amaçlı kiraya vererek	Gelir amaçlı satışı yaparak	Tarım veya hayvancılık amacıyla	
27.Afete Maruz Bölgede Yapılacak Olan Bir Uygulamada Taşınmazların Transferi Amacı İle Kullanabilecek Kentsel Dönüşüm Rezerv Alanının Nasıl Planlanmasını İsterdiniz?	KONUT ALANI	19	0	0	0	19
	TİCARET ALANI	3	1	1	0	5
	KONUT+TİCARET ALANI	6	4	1	3	14
	DİĞER	4	0	0	0	4
Toplam		32	5	2	3	42

Çizelge 9 Ankette Yer Alan 23. ve 34. Soruların Çaprazlanması

23. Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazınızın karşılığında neyi tercih ederdiniz? *
34.Düzenlenecek Olan İmar Hakkı Sertifikasının Ne Şekilde Hangi Kurum Tarafından Güvenceye Alınmasını İstersiniz?

		34.Düzenlenecek Olan İmar Hakkı Sertifikasının Ne Şekilde Hangi Kurum Tarafından Güvenceye Alınmasını İstersiniz?			Toplam
		BAKANLIK	BELEDİYE	BANKA	
23. Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazınızın karşılığında neyi tercih ederdiniz?	Belirlenen bedelin nakit olarak ödenmesi	6	2	6	14
	Takas	1	1	2	4
	İmar hakkımın başka bir yere transfer edilmesi	0	6	4	10
	İmar hakkı yerine sınırlı aynı hak tesis edilmesi	0	1	1	2
	Diğer	8	1	3	12
Toplam		15	11	16	42

Çizelge 10 Ankette Yer Alan 23. ve 31. Soruların Çaprazlanması

23. Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazınızın karşılığında neyi tercih ederdiniz? *
31.İmar hakkınız başka bir yere aktarılsa ve yeni yere yerleşseniz, maddi ve sosyal durumunuzda nasıl bir değişiklik olabileceğini düşünüyorsunuz?

		31.İmar hakkınız başka bir yere aktarılsa ve yeni yere yerleşseniz, maddi ve sosyal durumunuzda nasıl bir değişiklik olabileceğini düşünüyorsunuz?			Toplam
		Şimdikinden daha kötü olacaktır	Şimdiki durum aynen devam edecektir	Şimdikinden daha iyi olacaktır	
23. Afete maruz bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazınızın karşılığında neyi tercih ederdiniz?	Belirlenen bedelin nakit olarak ödenmesi	12	1	1	14
	Takas	1	1	2	4
	İmar hakkımın başka bir yere transfer edilmesi	4	0	6	10
	İmar hakkı yerine sınırlı aynı hak tesis edilmesi	0	1	1	2
	Diğer	7	5	0	12
Toplam		24	8	10	42

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : İskender DUMAN
Doğum Yeri : Hakkari
Doğum Tarihi : 01.01.1987
Medeni Hali : Evli
Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu

Lise : Van Atatürk Anadolu Lisesi
Önlisans : Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi Adalet (2014-...)
Lisans : Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Harita Mühendisliği
(2006-2011)
Yüksek Lisans: Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme
Anabilim Dalı (2012 - 2016).

Çalıştığı Kurum / Kurumlar ve Yıl

Van Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Harita Mühendisliği, 2011-2014
Van Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Harita Şube
Müdürlüğü, 2014-...

Komisyon/Kurul Çalışmaları

Kenti Yeniden Yapılandırma Komisyon Üyeliği, 2012
Kent Estetik Kurulu Sekreteryası ve Raportörlük Görevleri, 2011-2012
Van Merkez İlave-Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planları İnceleme Komisyonu
Üyeliği 2012-2013

İş Deneyimi

İmar Uygulama İşlemlerinde Yapım ve Kontrollük

Van İli Bütününde Sürekli Gözlem Yapan Sabit GNSS Referans İstasyonlarının Kurulması Çalışmalarında Yöneticilik ve Kontrollük 2015-2016

Van İli Bütününde Jeodezik Altyapı Yenileme Çalışmalarında Yöneticilik ve Kontrollük 2015-...

Van İli Bütününde Fotogrametrik Yöntemlerle Halihazır Harita Yapım İşlemlerinde Yöneticilik ve Kontrollük 2015-...

Van Merkez Üç İlçede Drenaj ve Kırmızı Kot Çalışmalarında Yöneticilik ve Kontrollük 2015-...

Sertifikalar

Netcad 5, 2011

Netcad 7, 2015

GABB, Yerel Yönetimler Akademisi-Yerel Yönetimler Mevzuatı, isimli seminere katılım sertifikası, Diyarbakır, Türkiye (2013)

DAKA, İmar Mevzuatı isimli seminere katılım sertifikası, Van, Türkiye (2-4 Mart 2016)