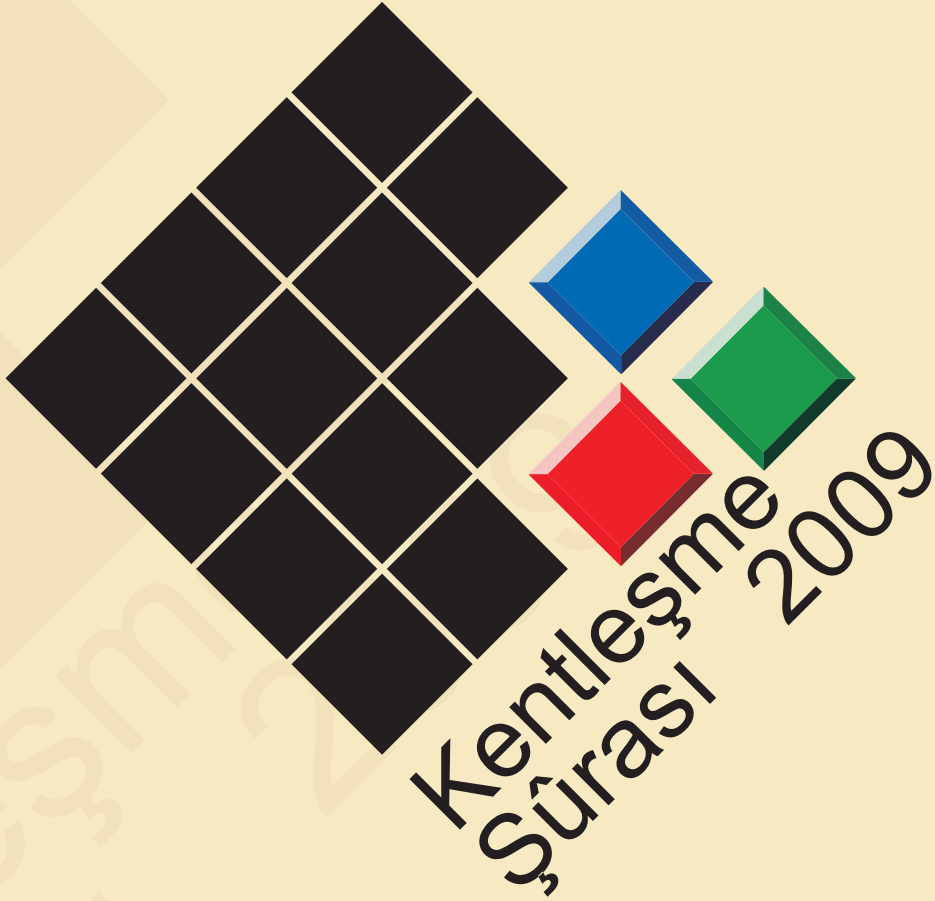




T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI

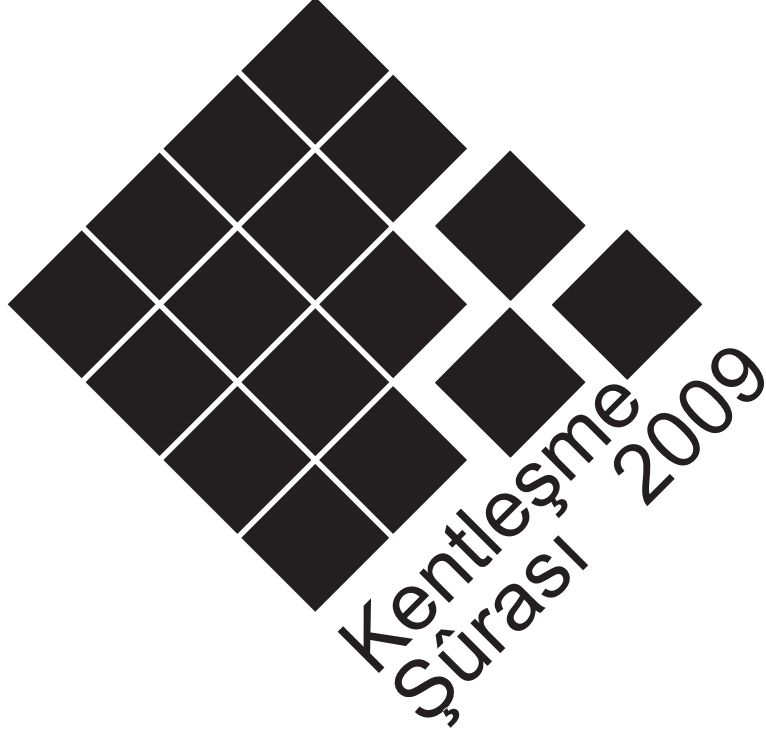


**KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE
ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU RAPORU**

ANKARA - NİSAN 2009

3

T.C.
Bayındırlık ve İskân Bakanlığı



KENTLEŞME ŞÛRASI 2009

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE
ARSA POLİTİKALARI



ANKARA - Nisan 2009

SEKRETERYA BİLGİLERİ

Adres : Bayındırlık ve İskân Bakanlığı
Strateji Geliştirme Başkanlığı
Kentleşme Şûrası Genel Sekreterliği
Vekâletler Cad. No : 1 Bakanlıklar / ANKARA

Telefon : (312) 410 14 40 • 410 11 41 - 410 11 42

Faks : (312) 410 11 40

E-posta : sura@bayindirlik.gov.tr

Şûra Genel Sekreterliği adına iletişim ve koordinasyon:

Simge POYRAZ

Telefon : (312) 410 11 41

Her türlü kullanım hakkı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na aittir.
Kaynak gösterilmeden kullanılamaz.

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu tarafından hazırlanmış olan rapor ve ekleri komisyonda görüşülmüş ve kabul edilmiştir.

Komisyon üye listesi

Arsa Politikaları Alt Komisyonu

BAŞKAN	PROF. DR.	ALİ TÜREL	ORTA DOĞU TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
RAPORTÖR	ARAŞTIRMA GÖREVLİSİ	YASEMİN İLKAY	ORTA DOĞU TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
ÜYE	ŞUBE MÜDÜRÜ	AVNİ FİŞ	BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ÜYE	DAİRE BAŞKANI	H. BURAK ÖZTÜRK	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ÜYE	HARİTA MÜHENDİSİ	HÜSEYİN ÜLKÜ	TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI

Konut Politikaları Alt Komisyonu

BAŞKAN YRD/	PROF. DR.	HÜLYA KOÇ	DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
RAPORTÖR	YRD. DOÇ. DR.	PELİN PINAR ÖZDEN	İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
ÜYE	UZMAN	E. CANAN SARITAŞ	BAŞBAKANLIK DPT SOSYAL SEKTÖRLER VE KOORDİNASYON GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ÜYE	PROF. DR.	FULİN BÖLEN	İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
ÜYE	UZMAN	NEVİN PEYNİRCİOĞLU	BAŞBAKANLIK DPT SOSYAL SEKTÖRLER VE KOORDİNASYON GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ÜYE	YRD. DOÇ. DR.	NİHAN ÖZDEMİR SÖNMEZ	GAZİ ÜNİVERSİTESİ
ÜYE	DR.	OSMAN BALABAN	TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI
ÜYE	UZMAN	ŞEHRİ ATEŞ	MALİYE BAKANLIĞI MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ÜYE	AVUKAT	VELİ BÖKE	YEREL HUKUK DERNEĞİ

Kentsel Dönüşüm Alt Komisyonu

BAŞKAN YRD/	DOÇ. DR.	ARZU KOCABAŞ	MİMAR SİNAN GÜZEL SANATLAR ÜNİVERSİTESİ
RAPORTÖR	ŞEHİR PLANCISI	BÜLENT BABAOĞLU	KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYESİ
ÜYE	MİMAR	AYSEL ÇETİNSOY	TMMOB MİMARLAR ODASI
ÜYE	AB BİRİM YÖNETİCİSİ	EBRU ÖLMEZ	BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI TEKNİK ARAŞTIRMA VE UYGULAMA GENEL MÜD.
ÜYE	PROF. DR.	ENVER ÜLGER	İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
ÜYE	DAİRE BAŞKANI	GÜROL KONYALIOĞLU	BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
ÜYE	PROF. DR.	İHSAN BİLGİN	İSTANBUL BİLGİ ÜNİVERSİTESİ
ÜYE	DAİRE BAŞKANI	İSMAİL ALACA	BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI TEKNİK ARAŞTIRMA VE UYGULAMA GENEL MÜD.
ÜYE	DAİRE BAŞKANI	MAHMUT KOCAMEŞE	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ÜYE	ŞEHİR PLANCISI	MURAT ASLAN	SERBEST
ÜYE	YRD. DOÇ. DR.	RAHMİ ERDEM	SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
ÜYE	PLANLAMA ŞUBE ŞEFİ	REYHAN KÖKSAL	ALTINDAĞ BELEDİYESİ
ÜYE	YRD. DOÇ. DR.	YAŞAR BAHRİ ERGEN	BOZOK ÜNİVERSİTESİ
ÜYE	GENEL SEKRETER YRD.	YUNUS ALUÇ	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ÜYE	PROF. DR.	ZEKAI GÖRGÜLÜ	YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

İÇİNDEKİLER

I.GİRİŞ	5
I.1 Komisyonunun Genel Çerçevesi ve Konuyu Ele Alış Biçimi	5
I.2 Komisyonun Amaç ve Hedefi	8
• Amaç	8
• Hedefler	9
II. MEVCUT DURUMUN DEĞERLENDİRİLMESİ	12
II.1 Arsa Politikalarına Yönelik Mevcut Durum Değerlendirmesi	12
II.2 Konut Politikalarına Yönelik Mevcut Durum Değerlendirmesi	24
II.3 Kentsel Dönüşüme Yönelik Mevcut Durum Değerlendirmesi	43
II.4 GZFT Analizi	53
III. SORUN ALANLARI, STRATEJİ VE EYLEM SEÇENEKLERİ TABLOLARI VE ÖZ RAPORLARI	57
SORUNLAR	57
• Arsa Politikalarına Yönelik Sorunlar	57
• Konut Politikalarına Yönelik Sorunlar	60
• Kentsel Dönüşüme Yönelik Sorunlar	66
Sorun Alanları Listesi	71
STRATEJİLER	73
• Arsa Politikalarına Yönelik Stratejiler	73
• Konut Politikalarına Yönelik Stratejiler	75
• Kentsel Dönüşüm Sorunlarına Yönelik Stratejiler	87
Stratejiler Listesi	92
EYLEM VE GÖSTERGELER	98
• Arsa Politikalarına Yönelik Eylem ve Göstergeler	98
• Konut Politikalarına Yönelik Eylem ve Göstergeler	102
• Kentsel Dönüşüme Yönelik Eylem ve Göstergeler	123
Eylem ve Göstergeler Listesi	131
IV. KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU ÇALIŞMASININ GENEL DEĞERLENDİRMESİ	145
RAPOR ÖZETİ	148
SORUN, STRATEJİ, EYLEM TABLOSU	151
KAYNAKLAR	177

I.GİRİŞ

I.1 Komisyonunun Genel Çerçevesi ve Konuyu Ele Alış Biçimi

Komisyon, konuyu arsa politikaları, konut politikaları ve kentsel dönüşüm politikaları olmak üzere üç alt başlık çerçevesinde ele almıştır. Bu üç başlığın sıralanması, etkileşimin yönünü de göstermektedir.

Konut arzını etkileyen başta gelen etmen arsa arzıdır. Arsa arzının bol olduğu kentlerde arsa fiyat düzeyleri, kıt olan kentlere göre daha düşük olmaktadır. Arsa fiyatları da konut fiyat düzeylerinin başta gelen belirleyicilerindedir. Yeni konut arzıyla ilgili olarak yakın zamanda yapılan çalışmalarda planlama sisteminin ve plan kararlarının arsa ve konut arzı ile fiyatlarına etkileri tanımlanmaya çalışılmıştır. İktisatçılara göre arazi kullanım planlarıyla bir taraftan dışsallıkların kontrol altında tutulması, kentsel altyapı ve diğer kamu servislerinin sunum ve kullanımında rasyonelliğin ve etkinliğin sağlanması ve taşınmaz yatırımcıları için belirsizliklerin ve risklerin azalması olanaklı hale gelirken; aynı zamanda kentlerin çevresindeki boş arazilerin imara açılmasında seçmeci davranıldığı takdirde arsa sunumunda kısıtlamalar ve fiyat artışları ortaya çıkmaktadır. Planlamanın konutla ilişkisini tartışırken konut arz ve fiyatını etkileyen iki tür planlama kararlarının altı çizilmiştir. Bunlardan birincisi planlamanın arsa arz düzeyine etkisi, ikincisi ise planlarla belirlenen yapılaşma yoğunluklarıdır. Arsa arzının kısıtlanmasının arsa ve konut fiyatlarının artmasına, kentsel mekânın belirli yerlerinde yoğunluk kısıtlamasının ise daha yaygın kentsel gelişmeye yol açacağı belirtilmiştir. Dünya Bankası uzmanlarının yayınlarında planlama sistemleri esnek olan, özellikle imar planı dışındaki araziler üzerinde konut inşa etmek için yapılan mevzii imar planı başvurularının kısa sürede sonuçlandığı ülkelerde konut üretiminin çok geliştiği, sürenin uzun olduğu veya genellikle kabul edilmeyerek arsa arzının kısıtlandığı ülkelerde ise herkese yeterli sayı ve fiyatta konut üretilemediği öne sürülmektedir. Planlama sisteminin esnekliği veya katılığının yanısıra imar uygulamalarıyla kadastral mülkiyetin imarlı arsalar haline getirilmesinde izlenen yolun arsa ve konut arzı ile fiyatları üzerinde büyük etkisi olduğu ortaya çıkmıştır (Türel ve Koç, 2007).

Ülkemizde kentsel arsa üretimini düzenleyen çok sayıda yasa ve yönetmelik bulunmaktadır. Bu konudaki mevzuat şöyle sıralanabilir:

- 3194 sayılı İmar Kanunu
- 2981 sayılı Kanun
- Kentsel Dönüşümle ilgili Kanun (Özel Kanun)
- 775 sayılı Gecekondu Kanunu
- Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun
- Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik
- Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik
- 2981 sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik
- Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği
- 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle ilgili Esaslar Hakkında Yönetmelik
- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği
- Tapu Planları Tüzüğü
- Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği

Arsa üretimiyle doğrudan ilgili yasa ve yönetmeliklerin yanısıra aşağıda sayılan mevzuat da dolaylı olarak ilgilidir:

- Kıyı Kanunu,
- Boğaziçi Kanunu,
- Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik,
- Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik,
- Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik
- Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği

Mevzuattaki bu çeşitlilik arsa üretiminde yetki ve sorumluluğu olan kuruluşların da farklılaşmasına yol açmaktadır. Kentsel alanlarda belediyelerin yanısıra merkezi yönetime bağlı çok sayıda kuruluş özel kanunlarla verilen yetkilerle doğrudan veya dolaylı olarak arsa üretiminde pay sahibi olmuşlardır.

Konut politikalarına ilişkin ele alışlardaki temel kavram ise konut hakkı olmuştur. Konut hakkı en üst dayanağını, 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinde bulmaktadır. Bu beyannamenin 25/1 maddesi; “Herkesin, gerek kendisi gerekse ailesi için yiyecek, giyecek, konut, tıbbi bakım, gerekli sosyal hizmetler dahil olmak üzere sağlığı ve refahını sağlayacak yeterli bir yaşam standardına ve işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, ihtiyarlık ya da geçim olanaklarından iradesi dışında mahrum bırakacak diğer hallerde güvenliğe hakkı vardır” demektedir. (Tekeli, 1996, s.141) Avrupa Konseyi Avrupa Yerel Yönetimler Konferansı’nda Mart 1992’de kabul edilmiş olan Avrupa Kentsel Şartı da “mahremiyet ve dokunulmazlığının garanti edildiği, sağlıklı, satın alınabilir, yeterli konut stokunun sağlanması”nı öngörmektedir.

Evrensel İnsan Hakları Bildirgesi’nin kabulünden bu yana, yeterli konut hakkı yeterli yaşam standardı hakkının önemli bir ögesi olarak kabul edilmiştir. Yeterli konutun anlamı, başını sokacak bir barınak olmakla sınırlı değildir. Aynı zamanda yeterli mahremiyet; yeterli mekân; fiziksel erişilebilirlik; yeterli güvenlik; yeterli yararlanma güvencesi; yapısal sağlamlık ve dayanıklılık; yeterli aydınlatma, ısıtma ve havalandırma; su, atık su ve katı atık yönetimi gibi yeterli temel altyapı; uygun çevresel kalite ve sağlık ile ilgili faktörler; iş ve temel kolaylıklar açısından yeterli ve erişilebilir konum ve bütün bunların uygun fiyatla edinilebilmesi demektir (BM İnsan Yerleşimleri Merkezi, 1999, s.22).

Bu temel kabuller çerçevesinde “Konut Politikaları” konusundaki hedef, öncelikle mevcut durum değerlendirmesi yaparak, Hükümetler arası kabul gören ve uluslararası yazında yer alan ilkeler doğrultusunda öncelikleri bulunan konut politikalarının temel stratejilerine uygun bir eylem programı hazırlamaktır. Buna göre; politikalar açısından temel yaklaşımlardaki öncelikler ise şöyle kabul edilebilir:

- Konut gereksinimini etkin konut sunum sistemleriyle karşılamak amacıyla bir çerçeve yaratmaya yönelik, yapabilir kılıcı konut politikalarının oluşturulması ve düzenli aralıklarla değerlendirilerek gözden geçirilmesi, herkese yeterli konut sağlamanın temel taşı oluşturur.
- Gerçekçi bir konut politikasının oluşturulmasındaki temel ilkelere biri, bu politikanın genel makro-ekonomik politikaların yanısıra çevre ve sosyal gelişim politikalarıyla karşılıklı bağımlılığıdır. Konut arzının ekonomideki dalgalanmalardan en az etkilenerek farklı niteliklerdeki talebi karşılayacak düzeyde gerçekleşmesi,

bölgelerarası gelişmişlik farklılığından mümkün olduğunca az etkilenmesi konut politikasının başta gelen hedefleri arasındadır.

- Konut politikaları, bir yandan giderek artan konut ve altyapı talebine odaklanırken, diğer yandan mülkiyet, kiralama ve diğer kullanım hakkı seçenekleriyle ihtiyaçların çeşitliliğine cevap veren mevcut konut stokunun kullanım ve bakımını da vurgulamalıdır.
- Bu politikalar, birçok ülkede ve özellikle de gelişmekte olan ülkelerde bireysel veya toplu olarak hareket ederek önemli konut üreticileri durumunda olan kişi ve kuruluşları da özendirmeli ve desteklemelidir.
- Politikalar, muhtaç, korunmasız ve özel ilgi grubundaki kişilerin çok çeşitli ihtiyaçlarına cevap vermelidir. (BM İnsan Yerleşimleri Merkezi, 1999, s. 24)

Komisyonumuz, temel bir insan hakkı olan “konut”u yalnız birim olarak değil, çevresi ile birlikte, niceliksel boyutu yanında niteliksel boyutları ile ve yeterliliğini yukarıda sayılan unsurları içerecek biçimde ele almaktadır. Komisyon, öncelikle Türkiye’de bugüne değin kapsamlı, dengeli, sürdürülebilir, rasyonel ve genel planlama politikaları içinde kendine yer bulabilen bir konut politikası oluşturulamamasından hareketle, öncelikle geçmişten bugüne ülkede konut politikaları ile ilgili sorunları ortaya koymayı, ardından konuyu toplum, birey, mekân üçgeni içinde ele alarak, yaşam kalitesi ve mekânsal standartlar çerçevesinde irdelemeyi, konutun hatalı/yetersiz politikalar kapsamında kentsel ayrışmalara sebebiyet veren bir “araç” olması gerçeğini öne çıkarmayı, düzenli ve düzensiz konut alanlarında yaşanan temel sorunları vurgulamayı hedef alan bir “Sorun Değerlendirme” yaklaşımı benimsemiştir. Bu yaklaşımın bir devamı olarak GZTF analizleri yapılarak, konut ile ilgili durum daha net bir şekilde ortaya konulmuş, böylelikle kısıtlar ve olasılıklar değerlendirilmiştir. Sorun alanlarının netleştirilerek tarif edilmesinin ardından, Stratejiler ve Eylem Programları geliştirilmiştir.

Komisyonumuz kentsel dönüşüm konusunu da, küresel ölçekte benimsenmiş bir yaklaşım olan ‘sürdürülebilir kalkınmayı teşvik eder nitelikte mekânsal planlama ve gelişmenin sağlanması’ bağlamında değerlendirmiştir. Bu nedenle, kentsel dönüşüm sürecine ilişkin mevcut durum çözümlemesi yapılırken, geleceğe dönük strateji ve hedefler belirlenirken, ekonomik gelişme, sosyal kaynaşma (social cohesion) ve doğal kaynakların ve kültürel mirasın korunması biçiminde ifade edilen hedefler üçgeni benimsenmiştir (ESDP, 1999).

Bu genel yaklaşımın açılımında; ‘insanca yaşama hakkı’ esas alınarak, ‘kent dokularının (sokak, mahalle, semt ve kent ölçeklerinde), fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutlarında, ön görülen kurumsal, yasal ve finansman modeller ile, özel+ kamu+ gönüllüler sektörleri ortaklığı çerçevesinde iyileştirilmesi / yeniden üretilmesi’ öngörülmektedir (Kocabaş, 2005). Oysa, yapılan araştırmalarda genel kabul, Türkiye’de bugüne dek hem böylesi kapsamlı, bütüncül ve sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm ulusal politikası oluşturulamadığı, hem de bu bağlamda uygulamalar yapılamadığı yönündedir (Gibson ve diğerleri, 2003; Kocabaş, 2005; Özden 2008).

Bu bağlamda Komisyon, öncelikle, ülkede ve özellikle 1999 Marmara Depremi ardından gelişen süreç içerisinde kentsel dönüşüm politika ve uygulamalarına ilişkin deneyimi yukarıda açılımı ifade edilen çerçevede değerlendirmiş ve mevcut durumu incelemiştir. Bu değerlendirme, ayrıca, güçlü ve zayıf yanlar ile tehdit ve fırsatları belirleyen GZTF tablosu olarak da özetlenmiştir. Bir sonraki adım olarak ise, ülke genelinde merkezi hükümet ve yerel yönetim ölçeklerinde belirlenen bu sorunların, mevcut yasal ve yönetsel sistem içinde çözümlenmesine ilişkin stratejiler geliştirilmiş ve ilgili uygulama adımları olan eylemler belirlenmiştir.

I.2 Komisyonun Amaç ve Hedefi

Amaç

Arsa arzının konut üretimi üzerindeki etkisi dikkate alınarak, yerleşmelerde konut üretimi için gerekli olan arsa sunumunun önündeki darboğazların belirlenerek kaldırılmasına yönelik politika önerilerinin geliştirilmesi arsa politikaları konusundaki başta gelen amaçtır. Komisyonumuz ayrıca farklı gelir gruplarının barınma gereksinimlerini karşılayacak nitelikte ve miktarda arsa üretiminin sağlanmasını önemli bir amaç olarak belirlemiştir. Diğer taraftan arsa üretimin temel aracı olan imar planlarının bilimsel verilere dayalı olarak üretilmiş nüfus verileriyle tutarlı olarak belirlenen alanları kapsamaması gerektiği, bu konuda yetersizliklere veya savurganlıklara yol açılmaması gerektiği, 2008 yılının Mayıs ayında kabul edilen İkinci Avrupa Kentsel Şartı'nın yaygınlaşmayan kent (Compact City) yaklaşımının da kentlerin gelişmesinde savurganlığı önlemeyi amaçladığı vurgulanmıştır. Ayrıca ülke genelinde sayısal haritaların, mekânsal bilgi sistemine uygun kadastral verilerin ve bu verilerle bütünleşik imar planı verilerinin üretilmesi, arsa geliştirilmesi yönündeki öncelikli hedefler arasında tanımlanmıştır.

Konut üretimi ve kentsel dönüşüm olgusunun temelinde arsa üretimi olduğunun kabulüyle Türkiye'deki arsa üretimi süreçleri, karşılaşılan yasal kısıtların, uygulama sorunlarının, kurumlararası yetki karmaşasının ve mevzuattaki eksiklerin giderilmesini, ayrıca haksız rant geliri elde edilmesine yol açan uygulamaların düzeltilmesini amaçlayan öneriler geliştirilmiştir.

Konuta yönelik olarak, Türkiye'de geçmişten bugüne sürdürülen konut politikaların kapsamlı bir bakış açısıyla ve farklı boyutlarıyla ele almayı, mevcut durumu ve mevcutta devam etmekte olan sorunları ve sorun alanlarını objektif bir bakış açısıyla ortaya koymayı bu sorunlardan yola çıkarak GZTF analizleri yapmayı ve analiz sonuçlarını değerlendirmek suretiyle günümüz koşullarına ve gelecekteki beklentilere uygun, rasyonel ve uygulanabilir stratejiler oluşturmayı amaçlamaktadır. Komisyon, böylelikle Türkiye çapında sağlıklı, ulaşılabilir, farklı yerleşmelerin, kesimlerin ve ihtiyaç gruplarının beklentilerini karşılayabilir bir konut politikası yaklaşımı üretilmesini ve bu politikaların hayata geçirilmesini sağlayacak strateji ve eylemleri belirlemeyi hedeflemektedir.

Komisyonumuz "barınma hakkı" kapsamında ve "herkes için yeterli konut" çerçevesinde ülkemizdeki konut politikalarına yol gösterici öneriler sunmayı amaçlamaktadır. Bu amaç doğrultusunda temel bakış açısının belirlenmesinde konuya ilişkin önceki çalışmalar etkili olmuştur. 1996 yılında İstanbul'da gerçekleştirilen Habitat II İnsan Yerleşmeleri Konferansı 'nda kabul edilen Habitat Gündemi'nde ve Türkiye Ulusal Komitesi tarafından önerilen Ulusal Rapor ve Eylem Planı'nda iyi bir yerleşmeye ulaşmak için amaçsal ve araçsal olmak üzere altı ilke belirlenmiştir.

Amaçsal nitelikli ilkeler

sürdürülebilirlik

yaşanabilirlik

hakçalık

(Türkiye Ulusal Komitesi, 1996, s. 76)

Araçsal nitelikli ilkeler

yurttaş bağlılığı

yapabilir kılma

çok aktörlü yönlendirme

Komisyonumuz, herkes için yeterli, sürdürülebilir, yaşanabilir ve hakça konut sunumunun, yurttaş bağlılığı anlayışında, yapabilir kılınan çok aktörlü bir yönlendirme ile gerçekleştirilebileceğini öngörmektedir.

Tüm potansiyel yerli kaynakların tam seferber edilmesi sonucunu verdiği için, yapabilir kılma yaklaşımını temel alan bir konut stratejisi insan yerleşimlerinin sürdürülebilir gelişimine büyük katkıda bulunmaktadır. Bu tür kaynakların yönetimi insanı merkez almalı, çevresel, sosyal ve ekonomik bakımdan sağlam olmalıdır. Bunun gerçekleşmesi ancak konut sektöründeki politika ve eylemlerin, ekonomik kalkınmayı, sosyal gelişmeyi ve çevre korumayı özendirme amacını taşıyan politika ve eylemlerle bütünleştirilmesi halinde mümkündür. (BM İnsan Yerleşimleri Merkezi, 1999, s.23)

Bu genel çerçevede, dönüşümün amacı 'kentsel sorunların çözümlenmesini sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamayı amaçlayan geniş kapsamlı bir vizyon ve eylem' (Roberts and Sykes, 2000, s.17) olarak benimsenmiştir. Komisyonun temel yaklaşımı bağlamında, bu amaç kapsamlı bir biçimde ifade edilmiştir: '**sürdürülebilir kentsel dönüşüm**'. Bu tanım kentlerin ekonomik yarışabilirliğini desteklemeyi, yoksul ve deprem tehdidinin en fazla olduğu yerleşim alanlarında yaşayanların yaşam koşullarını iyileştirmeyi ve özellikle, karbon emisyonunu azaltarak, kentlerin çevresel performansını iyileştirmeyi sağlayarak, fiziksel yapılaşmaya yön vermek için mekânsal planlamayı kullanan, kamu sektörü öncülüğünde yürütülen bir süreci ifade etmektedir (Kocabaş, 2006, s. 10 ve 2008). Bu kapsamlı yaklaşım 'ekonomik gelişme, sosyal gelişme ve çevresel koruma' boyutları temelinde tartışılmış ve yakın zamanda yapılan çalışmalar da dikkate alınarak (Kocabaş, 2008. a.g.e.), 'sürdürülebilir kentsel dönüşümün' amacı şöyle detaylandırılmıştır:

- Yeni ekonomik gelişmeyi sağlayan sektörler için hem yeni modern çevrelerin inşa edilmesi, hem de bu sektörlerinin desteklenmesi üzerinden kentlerin yarışabilirliğini destekleyen ve aynı zamanda yoksul yerleşim alanları için istihdam fırsatları ve finansman kaynakları sağlayan nitelikte kentsel dönüşümün ekonomik boyutunun güçlü bir biçimde geliştirilmesi;
- Hem mutenalaştırmayı en aza indirgeyecek, hem de zorla yerinden etmenin önüne geçecek biçimde 'mahalle eylem planlarının' hazırlanması ve uygulanması için, katılımcı toplum esaslı yaklaşımın geliştirilmesi ile sosyal kaynaşmanın/birlikteliğin (social cohesion) korunması; ve
- çevresel korumanın;
 - kültürel mirasın ve turizmin teşviki için tarihi çevrenin korunması ile,
 - insan hayatının korunması için kentsel yerleşim alanlarının deprem standartlarına uygun yerleşimler olarak yeniden yapılandırılmaları ile,
- çevresel etmenlerin kentsel alanlar üzerindeki olumsuz etkisini azaltarak iklim değişimi etkilerinden korunması ve bu doğrultuda özellikle karbon emisyonlarının azaltılması ile sağlanmasıdır.

Hedefler

Komisyon hedefleri yine arsa politikaları, konut politikaları ve kentsel dönüşüm alt başlıkları çerçevesinde ele almıştır.

Arsa Politikalarına Yönelik Hedefler

Saptanan temel sorun alanları için benimsenen hedef ve yaklaşımlar aşağıda özetlenmiştir.

- Arsa üretilmesi sürecinde gerek plan dönemi sonu için tahmin edilen nüfus büyüklüğü ile imara açılan alanlar arasında, gerekse farklı gelir gruplarının talep ettiği arsalarla üretilen arsaların nitelikleri arasında belirlenen uyumsuzlukları giderecek uygulama araçları geliştirilmesi, gerekli yasal-kurumsal düzenlemelerin yapılması önerilmektedir.
- Tüm belediyelerin arsa üretimini, İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca imar uygulaması yaparak gerçekleştirmelerinin sağlanması hedeflenmiştir.
- Planlama ve imar mevzuatının Avrupa Kentsel Şartı-2008 ile uyumlandırılması ve yapılacak uygulamaların bu çerçevede yapılması önem kazanmaktadır.
- Yasal düzenlemelerdeki eksiklikler ve boşluklar nedeniyle (özellikle İmar Kanunu'nun 16. ve 18. madde uygulamalarında), Düzenleme Ortaklık Payı [DOP] alımlarında kesintilerinin yapılaşma (nüfus) yoğunluğu ile ilişkilendirilmesi ve kadastral mülklerin imar parsellerine dönüştürülmesinde) değer esasına geçilmesi hedefleri benimsenmiştir.
- Planlama ve arsa üretiminde mülkiyet, kullanım türü ve/ya kısıtlara ilişkin verilerin eksikliğinden kaynaklanan sorunlarla karşılaşılmaktadır. Nüfusa uygun arsa üretilmesi için mekânsal veri sisteminin Türkiye genelinde yaygınlaştırılması ve etkin biçimde kullanılması ve arsa üretiminin bu temelde yapılması gerekmektedir.
- Kentsel arsa üretme yetkisine sahip kurumların arsa üretimine yönelik uygulamaları ile yerel yönetimlerin plan ve uygulamaları yer yer örtüşmemektedir. Kurumlar arası eşgüdümün ve bilgi paylaşımının sağlanması yönünde çözüm önerileri geliştirilmesi anlamlıdır.

Konut Politikalarına Yönelik Hedefler

- Kamunun kapsamlı, çok aktörlü, aktörleri yapabilir kılan, planlama ve arsa politikaları ile bütünleşmiş bir konut politikasını oluşturması için gerekli kurumsal yapılanma ve mevzuat düzenlemelerinin yapılmasının sağlanması,
- Tüm yerleşmelerde ruhsatlı sunumla herkese yeterli sayı ve nitelikte konut sağlanması,
- Konutlar ve konut alanları tasarım ve uygulamalarının herkes için özel gereksinmelere duyarlı biçimde sağlanması,
- Dar gelirli ruhsatlı sunumla konut edinmelerine olanak sağlayacak politikaların geliştirilmesi, kiralık sosyal konut sunumunun teşvik edilmesi,
- Konutla ilgili niceliksel ve niteliksel verilerin mekânsal olarak sayısal ortamda sağlanabileceği veri bankasının oluşturulması,
- Mevcut stokta sağlıklaştırma, sağlamlaştırma ve bakım-onarımla ilgili sorunlara çözüm bulunması, afet riski altındaki konutlar için gerekli önlemlerin alınması,
- Konut yerleşmelerindeki sosyal donatı ve teknik altyapı eksikliklerinin giderilmesi,
- Kültür varlığı niteliği taşıyan konut stokunun bakımı ve kullanımını sağlayacak araçların geliştirilmesi,
- Konutların ve konut çevrelerinin sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde enerji etkin ve iklime duyarlı hale getirilmesi,
- Afet tehlike ve riski altındaki konutların sağlamlaştırılması, gerekirse tasfiye edilmesi,
- Kaçak inşa edilmiş konutların ve yerleşmelerin yürürlükteki yasalara uygun duruma getirilmesi.

Kentsel Dönüşüme Yönelik Hedefler

- Kapsamlı ve bütünleşik 'sürdürülebilir kentsel dönüşüm' çerçevesinde, 'kentsel sorunların çözümlenmesini sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamayı amaçlayan geniş kapsamlı bir vizyon ve eylem' tanım ve amacı esas alınarak ulusal kentsel dönüşüm vizyonu ile uzun soluklu politika / strateji / hedeflerin belirlenmesi;
- Kentsel dönüşüm politika ve uygulamalarının geniş kapsamlı kentsel politikalar ve uygulamaların bir parçası olması;
- Kentsel dönüşüm projelerine ilişkin hem modern yeni çevrelerin inşa edilmesi, hem de ekonomik büyümeyi sağlayan sektörler üzerinden kentlerin yarışabilirliğini destekler nitelikte dönüşümün ekonomik boyutunun hazırlanması;
- Kentsel dönüşüm projelerinin sosyal kalkınma boyutunun olması;
- Kentsel dönüşüm projelerinin çevresel koruma yaklaşımı ile hazırlanması;
- Genel anlamda tarihi dokuda ve özellikle sit alanlarında, kültürel değeri olan konut stokunun korunması da dahil olmak üzere, koruma eksenli kentsel dönüşüm yaklaşımının benimsenmesi;
- Kentsel dönüşüm projelerinin kent içinde sosyal eşitsizlik yaratmaması, belli gruplar açısından bir ödül vasfı taşıyıp taşımadığı, farklı gelir grupları arasında adaletsizliğe yol açmaması ve gecekondular gibi yasadışı kullanımları özendirici olmaması;
- Kentsel dönüşüm yönetimine ilişkin kurumsal düzenlemelerin yapılması;
- Kentsel dönüşüm uygulamalarında gerekli finansman kaynakları için ulusal ve uluslararası fonlardan faydalanmayı olanaklı kılacak modellerin geliştirilmesi;
- Kentsel dönüşüm projelerinin öngörüldüğü çerçevede hazırlanıp uygulanabilmesi için ilgili tüm tarafların kapasite artırma programlarına dahil edilmesi.

II. MEVCUT DURUMUN DEĞERLENDİRİLMESİ

II.1 Arsa Politikalarına Yönelik Mevcut Durum Değerlendirmesi

Türkiye'deki arsa ve konut sunum sistemlerinin incelendiği bir çalışmanın bulgularına göre planlama sistemimiz oldukça esnek sayılabilecek bir yapıda işlemesine karşın özellikle orta ve alt gelir gruplarının ödeyebilecekleri fiyat ve büyüklüklerde arsa üretilememektedir (Tekeli ve diğerleri,1999). Parselasyon planlarıyla çoğunlukla apartman inşa edilebilecek büyüklüklerde arsa üretilmektedir. Bu durum kendi konutunu inşa etmek için arsa arayan dar gelirli ruhsatsız arsa piyasasına yönelmelerinin veya işgalle arsa edinmelerinin başlıca nedeni olmaktadır.

Daha yakın zamanda yapılan bir çalışmanın bulguları, artan hanehalkı sayısına göre konut üretiminin en fazla olduğu kentlerde imara açılan arazi miktarının da fazla olduğunu ortaya koymuştur (Türel ve Koç, 2007). Ancak kentlerimizde genellikle imar planlarıyla plan döneminin sonu için yapılan nüfus tahminlerine göre oldukça fazla miktarda arazinin imara açıldığı bilinmektedir. Jeolojik, topoğrafik ve diğer fiziksel kısıtlayıcılarla doğal ve arkeolojik sit ve nitelikli tarımsal arazilerin korunması kararlarının imara açılacak arazi miktarını kısıtladığı kentlerde hem imar planlarıyla imara açılan arazi miktarı hem de konut üretim düzeyi yetersiz kalmaktadır.

Arsa arzı ile konut arzı arasındaki daha çarpıcı ilişki parselasyon planı yapılan arsa miktarı konusunda ortaya çıkmaktadır (Türel ve Koç, 2007). İmar planları uyarınca belediyeler tarafından İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulanarak yeterli miktarda imarlı arsanın üretildiği kentlerde konut üretimi artan hanehalkı sayısına göre yeterli düzeydedir. Belediyelerin parselasyon planlarını kendileri yapmayıp İmar Kanunu'nun 16. maddesine göre arazi sahipleri ve konut yapımcılarına bıraktığı kentlerde oldukça yetersiz miktarda ruhsatlı konut üretilmektedir. Bu durumun tek istisnası konut talebinin çok canlı ve fiyatlarının yüksek olduğu kentlerdir. Arsa sunumunun bu özelliği konut fiyatlarının yüksekliğinin nedenleri arasında sayılabilecek olmasına karşın kentin cazibesinin yarattığı yüksek talep konut fiyat düzeyinin yüksekliğinin en önemli nedeni olmaktadır.

İmar uygulamasına giren kadastral parsellerden yapılabilecek Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisinin, yapılaşma yoğunluğu dikkate alınmadan yüzde 40 ile sınırlandırılması, yüksek yoğunlukta yapılaşma hakkı tanınan yerleşmelerde yeterli miktarda kentsel donatı sunumunda sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Diğer taraftan İmar Kanu'nun 18. maddesinin uygulanmasında değer esasının dikkate alınmasına olanak verecek yasal düzenlemenin bulunmaması da *hakçalık* ilkesiyle bağdaşmayan haksızlıklara yol açabilmektedir. İmar uygulamalarında sorun yaratan ve düzeltilmesi gereken çeşitli hususların yanısıra imar durumu, mülkiyet ve doğal özelliklerle ilgili verilerin yerleşmelerin çoğu için sayısal ortamda ve birarada elde edilememesi da uygulamada güçlükler neden olmaktadır.

İmar planlarıyla geniş alanlar imara açılırken imar programlarına işlerlik kazandırılmadığı için yaygın kentsel gelişme ve altyapı sunumunda yetersizlikler veya etkinlik kayıpları ortaya çıkmaktadır. Bu durum Avrupa Kentsel Şartı'nın Mayıs 2008'de yenilenen metninde, *sürdürülebilir* kentsel gelişmenin sağlanabilmesi için *yaygınlaşmayan kent* (Compact Cities) formunun benimsenmesi gerektiği ilkesiyle bağdaşmamaktadır. Kentsel alanlarda imar planı ve uygulamasını yapma yetkisinin özel kanunlarla farklı kurumlara verilmiş olması da çeşitli uygulama sorunlarının nedeni olmaktadır.

Arsa politikalarına ve bu çerçevede üretimine bakıldığında; beş temel sorun alanı ile karşılaşılmaktadır. Bunlardan ilki yerleşmelerin gereksinmelerine uygun, yeterli miktarda ve çeşitlilikte kentsel arsa üretilmemesi sorunudur. Türkiye’de planlama sisteminin esnek olduğu gözlenirse de, farklı gelir gruplarının ödeyebileceği orta ve alt gelir gruplarının ödeyebileceği fiyat ve büyüklükte arsa üretilmemektedir.

II.1.1 Yerleşmelerin Gereksinmelerine Uygun, Yeterli Miktarda ve Çeşitlilikte Kentsel Arsa Üretilmemesi Sorunu

Ülkemizde kent planları en başta 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu anılan kanuna bağlı “**Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik**” hükümleri çerçevesinde yapılmaktadır. Gerek yasa gerekse yönetmelik planlama süreci için “plan dönemi”, “nüfus tahmini” gibi planlamaya temel verileri ile ilgili net bir tanım ya da zorunluluk tarifi getirmemektedir. Özellikle planlama dönemi tanımlanmasının bir planlama gereksinimi olarak ortaya konulmuyor olması, bilimsel yöntemlerle elde edilecek nüfus tahmini gereksinimini de ortadan kaldırmaktadır. Bu açık nokta özellikle küçük ve orta büyüklükte nüfus barındıran yerel yönetimlerde; alt bölgesel ve bölgesel nüfus, işgücü ve faaliyet yoğunlaşmalarının da baskısıyla; yetki alanı belediye sınırı = maksimum planlama alanı = maksimum imarlı alan = maksimum yetki temel motivasyonu ile hareket edebilmektedirler.

Bu genel kabulün oluşturduğu planlama yaklaşımı; hedef olarak gereksinimler veya bilimsel öngörülere bağlı tanımları içerecek biçimde oluşmamaktadır. Gerçekçi nüfus artışları ya da planlama dönemlerine dayalı etaplamalarla oluşmuş planlama yaklaşımları pek nadir biçimde karşımıza çıkabilmektedir. Böyle bir planlama yaklaşımı; öncelikle nitelikli yeni kentsel alan oluşturmak yerine homojen, standardı yüksek olmayan ancak maksimum genişlikte imarlı saha elde etmek şeklinde özetlenebilir. Bu açıdan özellikle ülkemizde çok sayıda kentsel alanlardaki imarlı sahaların yirmi yıllık peridotta, yeni bir alan imara açılmasa dahi nüfus hareketlerine yönelik olarak yeterli olacağını söylemek mümkündür.

Bu konuda çarpıcı bir örneği Antalya oluşturmaktadır. 1985 ten günümüze kadar en fazla nüfus artışının olduğu kentlerimizden olan Antalya; kentleşmenin ağırlıklı olarak Turizm Sektörü tarafından yönlendirilmesiyle nüfusu 20 yıllık dönemde 180.000 den 1.100.000 (2006 ASAT ve TEDAŞ verileri ile TÜİK A.D.N.S) seviyesine ulaşmıştır. Bu dönem içerisinde Antalya Büyükşehir Belediyesi Sınırları ise yaklaşık 18.000 hektardan 140.000 hektara çıkmıştır. 2005-2007 yılları arasında Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan Nazım Planlama çalışmaları ilginç birtakım saptamaları ortaya çıkarmıştır.

- Antalya Metropolitan alanını oluşturan 13 belediyenin planlı alanları herhangi bir planlama dönemi ve nüfus projeksiyonu öngörmeksizin toplam 4.600.000’in üzerinde nüfusu barındıracak şekilde planlanmıştır.
- Antalya Büyükşehir Belediyesi gerek Nazım Planlama gerekse Ulaşım Master Plan çalışmalarında 2020 yılı için Antalya ‘nın nüfusunu 2.500.000 olarak saptamıştır.
- Yine 2006 yılında Uydu görüntüleri ile bu görüntülere bağlı yapılan Antalya yapı envanteri veri tabanı çalışmasına göre; Antalya Metropolitan Alanında yaklaşık 40.000 hektarlık planlı alanın ancak toplamda %10 ‘u kentleşme anlamında tam doluluğa sahiptir.
- Yine Antalya kent bütününde 40 ila 50 bin arası konut fazlası olduğu belirlenmektedir.

Bu örnekleme ile vurgulanmak istenen, ülkemizde planlama faaliyetleri nüfus hareketlerine ilişkin öngörülerin dışında oluşmaktadır. Planlama imarlı alanlar ya da arsalar oluşturmak amaçlı olsa da kentsel alt ve üstyapısı tamamlanmış değişik gelir gruplarının gereksinim ve standartlarını karşılayacak esneklikte, kentsel arsa üretimi amacını karşılayamamaktadır. Bu noktada sonuç; imarlı alan ya da arsa oluşturmak ile kentsel altyapısı tamamlanmış kentsel arsa üretimi ve imarlı alan gereksinimi ve kentsel arsa gereksiniminin arasında çelişki ya da dengesizlikte ilişkilidir.

II.1.2 İmar Uygulaması ile İlgili Sorunlar

Bu sorun da dört alt sorun alanı ile açılabilir. Bunlardan birincisi:

İmar Kanunu'nun 18. madde uygulamalarının birçok belediye tarafından konut ve diğer kentsel kullanımlar için arsa üretiminde öncelikli bir araç olarak tercih edilmemesi ve 16. madde uygulamasıyla yetinilmesidir. Bu sorunun arsa ve konut üretimi üzerinde olumsuz etkilerinin bir araştırma projesi tarafından belirlendiği Bölüm II-I'de özetlenmiştir. Bazı belediyelerin 18. madde uygulamasından hem parasal hem de politik maliyetini öne sürerek kaçındıkları ortaya çıkmıştır.

İmar uygulamalarında yol fazlası tanımı ve yoldan ihdas uygulamalarında yaşanan sorunlar. Gerek 3194 Sayılı İmar Kanununda gerekse bu kanunun 18. madde uygulama yönetmeliğinde "Yol Fazlası" tanımı yapılmadığı için, 18. madde uygulamasıyla "yoldan ihdas" suretiyle belediyelerin taşınmaz edinimi ve dağıtımına konu olması ve bu çerçevede yapılan bazı uygulamalar dava konusu olmaktadır. Bu tür yargı kararlarının sonuçları değerlendirildiğinde, kamu kullanımında olan yerin yine kamu elinde kalması gerektiği değerlendirilmesiyle uygulayıcı belediyelerin aleyhine karar verildiği ve bu davaların parselasyon planlarının iptali ile sonuçlandığı görülmektedir. Belediyelerin yaptığı uygulamalara bakıldığında, düzenleme sahası çerçevesinde İmar Kanununun 18. maddesindeki hamur esasının işletildiği gözlenmektedir. Bu şekilde tüm kadastral yollar ihdas edebildiği gibi, bazı uygulamalarda uygulama imar planı ile mülkiyet (kadaströ) haritasının çakıştırılması sonucu sadece yapı adaları (umumi hizmetlere tabi olmayan adalar) üzerinde kalan yol kısımları Tapu Kanununun 21. maddesi hükümlerince belediyeler adına ihdas edilmektedir. İmar planlarının uygulanması sonucu yapı adaları üzerinde kalması sebebiyle yol niteliğini kaybeden bu yerlerin mülga Medeni Kanunun 912., Türk Medeni Kanununun 999. maddesi gereği tescilsiz alanlar iken tescilli muktezi aynı hakkın doğmuş olması sonucu Tapu Kanunu'nun 21. maddesi gereği belediyeler adına geldiği yoldan gösterilmek suretiyle uygulamaya tabi olmaktadır. 3194/11. madde son fıkra ve 3194/17. madde birinci fıkra ile birlikte uygulamanın yasal dayanağı olmakla birlikte, esasta imar mevzuatında uygulamaya yönelik "yol fazlası" tanımını yapan açık bir düzenleme yoktur. Oysa kamu kullanımında olan bu kadastral yolların plan uygulaması sırasında yapı adaları üzerinde kalan kısımları niteliklerini kaybetmektedir. Bu kısımlar artık tescile tabi alanlar üzerinde farklı bir kullanım amacına tabi olmaktadır. Tapu Kanununun 21. maddesinin yanında 3194 sayılı Kanun yönüyle konu değerlendirildiğinde; (3194/11. madde son fıkra) (Değişik: 25.2.1998-4342) hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar (3194/17. madde birinci fıkra). Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hâsıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul

sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şuyulandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder hükümleri yer almakta olup 3194/18 inci madde uygulama yönetmeliğinde bu hususlara açık biçimde yer verilmemiş olması yargı nezdinde aleyhte kararların alınmasına sebebiyet vermektedir.

Düzenleme sahalarında davalı taşınmazlarda yaşanan sorunlar: İmar uygulamalarında genel olarak düzenlemeye giren taşınmazların davalı olmasının uygulamayı engellemediği ve uygulamaların yapıldığı, dava sonuçlarına göre de kesinleşen kararların uygulandığı bilinmektedir. Ancak, burada davanın taşınmaz üzerinde neye yönelik olduğunun belgelenmesi ve bu dava sebebine göre uygulamaya dahil edilip edilmeyeceğinin ortaya konulması ileride çözümü mümkün olmayan hukuki sonuçların doğmaması için önem arz etmektedir. Şöyle ki, düzenlemeye giren taşınmazın kısmen veya tamamen mera, orman olduğu iddiasıyla mülkiyet davası yanında taşınmazın cinsine (vasfına) yönelik olarak da davalı olduğu görülmektedir. Davalı taşınmazların dava konusu içeriği açıklığa kavuşturulmadan uygulamaya dahil edilmesi halinde dağıtım ve tescil sonucu bu parsellerde yapılaşmalar oluşmakta, kat mülkiyetleri kurulmakta ve bu süreçte ayrıca mülkiyetler el değiştirebilmektedir. Yıllar sonra bu davalar sonuçlandığında ve kesinleşmiş kararlar mera, orman olarak hükme bağlandığında bu kararların uygulamasının nasıl yapılacağı noktasında büyük sorunlar ortaya çıkmaktadır. Çözümü de muhtemel görülmemektedir.

Kamu mülkiyetindeki arazilerin imar uygulamasında kullanılması sorunu. 3194 sayılı İmar Kanununun 11. maddesinde, planı olan yerlerde (uygulama imar planı) umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Hazine ve Özel İdareye ait arazi ve arsaların kullanımına yönelik hükümler yer almaktadır. Ancak bununla birlikte uygulayıcı idarelerin, uygulama biçimleri göz önüne alındığında, 3194 sayılı Kanunun 11. ve 18. maddesi ile 18. madde uygulama yönetmeliğinin 32. maddesi hükümlerini birlikte değerlendirmeleri gerektiği açıktır. Ancak, uygulamalarda sadece Kanununun 11. maddesi hükmünden hareketle Hazine veya özel idareye ait arazi ve arsaların umumi hizmetlere ayrılan yerlere isabet etmesi nedeniyle öncelikle bu taşınmazların bu alanlara bırakılmasından sonra düzenleme ortaklık payının hesaplanması imar mevzuatına aykırı işlem yapılmış olmasına sebebiyet verecektir.

II.1.3 İmar Kanununun 18. Maddesi Uygulamalarında Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) Kesintisi Yapılmasıyla İlgili Sorunlar

Uygulanan emsal ile DOP oranı arasında uyumsuzluk sorunu bulunmaktadır. Ülkemizde plan kararları ile atanan nüfus ve yoğunluk kararları ile bu nüfusun gereksindirdiği kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları, İmar Kanunu ile “Plan Yapımına Dair Esaslara Ait Yönetmelik” hükümlerine göre belirlenmekte, bu sürece bağlı kentsel arazi ve arsa düzenlemesi ise 18. madde hükümleri uyarınca oluşturulmaktadır. 18. maddeye uygun olarak yapılan arazi ve arsa düzenlemeleri ile elde edilmesi yasal olarak zorunlu olan Düzenleme Ortaklık Payları ile Kamu Ortaklık Payları İmar Kanunu’nun temel tanımlarından kaynaklı olarak “eşitlik” ilkesi ile elde edilmektedir.

Bu bağlamda mevcut yasal düzenlemeler ve oluşturulması gereken kamusal alanların yine yasanın emrettiği %40 oranıyla elde edilmesi sürecinde ciddi sıkıntılar oluşmaktadır. Örneklenmek gerekirse; 10000 m2. (1 hektar) büyüklüğündeki bir kadastral parselin, imar parseli haline dönüştürülebilmesi için yasal olarak bedelsiz olarak 4000 m2 sosyal ve teknik altyapı alanı alınabilmektedir. Ancak, %40 oranında alınan alanlara merkezi yönetimin gerçekleştirilmesi gereken, orta öğretim kurumları, sağlık tesisleri ve resmi kurum alanları

dahil değildir. Bu nedenle imar planı uygulamalarında ayrıca Kamu Ortaklık Payı (KOP) tanımlanarak daha sonra ilgili kamu kuruluşlarının bu alanları istimlak etmeleri olanaklı hale getirilmektedir.

İmar Mevzuatına göre; gerekli olan donatı alanlarının miktarları, yol ve otopark alanları hariç, 15.000 nüfusa kadarki yerleşmelerde 25,9 m²/kişi, 100.000 ve üzeri nüfuslu yerleşmelerde ise 36,4 m²/kişidir. Bu alanlara yol ve otopark için gerekli alanlar (yaklaşık 18 m²/kişi alınmıştır) eklendiğinde kamu hizmetlerine ayrılan alanlar toplamı yaklaşık 44 ile 54 m²/kişi düzeyine çıkmaktadır. DOP kapsamında alınan alanlar üzerinde sağlanabilecek donatılar için kişi başına gereksinim 15.000' e kadar nüfustaki yerleşmelerde yaklaşık 34,5 m²/kişi, 100.000 ve üzeri yerleşmelerde ise yaklaşık 38 m²/kişiyi bulmaktadır. Bir hektar alan için alınan 4000 metrekare DOP kesintisinin karşılığı olan nüfus yoğunluğu 15.000'e kadar nüfuslu yerleşmelerde 116 kişi/hektar, 100.000'den fazla nüfuslu yerleşmelerde ise 105 kişi/hektar olmaktadır. İmar planlarında bu değerlerin üzerinde yoğunluklar tanımlandığında DOP kesintisi yetersiz kalmaktadır. Bu nüfus yoğunluklarının karşılığı olan yapılaşma emsalleri 0,50-0,60 düzeyindedir. Bu nedenlerle DOP'un yapılaşma (ve nüfus) yoğunlukları ile ilişkili olarak belirlenmesi gereklidir.

Diğer taraftan özellikle 100.000 ve üzeri kentlerde bu yapı yoğunluklarının, kent merkezleri ve merkez çeperindeki kentsel alanlarda kullanılmadığı noktasından hareketle, reel planlama ve arazi düzenleme pratikleri, yasal olarak emredilen DOP oranlarını elde edilebilmiş göstermek amacıyla tescil haricinde kalan alanlarda Eğitim Tesisleri, Sağlık Tesisleri, Resmi Kurum alanları vb. kamu ve özel mülkiyeti hisseli olarak düzenlemektedir. Bu tür bir düzenleme ile "plan üzerinde" tanımlanmış ancak gerçekte gerçekleştirilmesi son derece düşük olasılıklı sosyal donatı alanları zaten yetersiz kentsel donatı alanlarına eklenmektedir. Çünkü bu donatıların temelde gerçekleştirilmesi için öncelikle özel mülkiyetteki kısımların kamu eline geçmesi zorunludur.

Ayrıca 2981 sayılı İmar Affı Yasası uyarınca DOP kesintisi yapılarak kesinleşen uygulamaların bulunduğu yerleşmelerde çok yetersiz oluşan donatı alanlarının aynı yerler için uygulama imar planı yapıldığında gerekli donatıların karşılanmasının yeniden DOP kesintisi yapılamadığı için büyük kamulaştırma bedelleri ile gerçekleşmesi bir sorun olarak durmaktadır. Dördüncü Beş Yıllık Planın konut bölümündeki hükümlere rağmen 24.02.1984 yılında 2981 sayılı yasa kabul edilmiştir. Bu yasanın uygulamasına ilişkin İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İSLAH İMAR PLANI kitapçığında şu bilgiler yer almaktadır:

"18 MİLYAR Lira olan 1985 yılı bütçemizden 1,1 MİLYAR TL. ödenek ayrılmış, ve 25.02.1985 – 02.12.1985 tarihleri arasında Metropol alanda 32 ayrı ihale ile 54 mahallede 1881 hektar alanın islah – imar planı yapımı ve uygulaması başlatılmıştır...1985 yılı sonuna kadar %30 gerçekleştirilmiştir."

- Bugün (1986) İzmir 'in meskun alanı yaklaşık 10.000 hektardır. Bunun 3.000 hektarı hisse tapulu, 300 hektarı gecekondü yapılaşmadır. Denetimden uzak bu yapılaşmada, kadastral sınırlara uyulmamış, komşu parsellere tecavüz edilmiş, şahıs mülkiyetindeki parseller hazine veya belediye parseli diye işgale uğramış yapılaşmadır.
- İzmir' de hissedar sayısı 3.000 ' i geçen parsel bulunmaktadır. Bu parselden yapılacak 10 m²'lik bir kamulaştırmanın 3.000 kişiye tebliği, 3.000 kişiye de parasının ödenmesi gerekmektedir. Bu da, hisse tapununun, imar planı uygulamasını

ve dolayısıyla, şehirlerin imarlı gelişmesini ne denli zorlaştırdığının küçük bir örneğidir.

- Hisseli parsellerde, zayıf, o parsel içinde kalan yol, meydan, yeşil alanın yine o parselden karşılanacak şekilde ön hesabı yapılacak, %25'in üzerinde olması halinde, ıslah imar planına dönüştürülmesinde, maliyet (zayıf) oranının da %25'in altına düşürülmesine çalışılacaktır.

İster hisseli parseller, ister hazine parselleri veya kadastro harici yerlerde olsun 2981 sayılı Yasa ile ıslah imar planı uygulamaları yapılmış yerlerde düzenleme ortaklık payı son derece düşük kalmıştır. Günümüzde bu tür alanlar kentlerin ortasında değerleri son derece artmış alanlardır. Buralarda yeniden yapılan imar planlarının uygulamaları için çok yüksek kamulaştırma bedelleri söz konusu olmaktadır. Çünkü İmar Yasasına göre DOP alınan parsellerden ikinci bir DOP alınması söz konusu değildir. Türkiye'nin en büyük ilçe belediyelerinden biri olan Konak Belediyesi'nin yerleşim alanlarının %60'lık kısmı 2981 sayılı Yasaya göre fiili kullanım durumuna göre oluşan ıslah İmar parsellerinden (yaklaşık 75.000 adet) oluşmaktadır. Bu tür mülkiyet yapısına sahip bölgelerde çarpık ve düzensiz oluşan kent dokusunun yaşanabilir bir kent dokusuna dönüştürülmesi için düzenlenecek imar planlarının bugünkü imar mevzuatına uygulanabilmesi için belediyenin tüm gelirlerini kamulaştırmaya ayırması bile yetmeyecektir.

Bu saptama; zaten kıt olan kamu kaynaklarının üzerine eklenen "kentsel alanda öncelikli kamulaştırma aygıtlı servis ve hizmet üretme zorunluluğu ile" kentsel alanda standartların ve hizmetlerin göreceli olarak azalmasına neden olmaktadır. Bu noktada tartışılması gereken, arazi düzenlemelerine ilişkin "Eşitlik" ilkesinin belirlenecek kriterlerle "Eşdeğerlilik" ilkesiyle değiştirilmesi ya da düzenlenmesi ve Eğitim, Sağlık, Resmi Kurum alanları Sosyo-Kültürel Tesis alanlarına ilişkin standartların öncelikli demografik yapı, sosyo-kültürel yapı ve kentsel makro form ile ilişkilendirilerek gereksinim tespiti yapılması ve planlama ile öngörülen komşuluk birimlerinin bu düzenlemelerin içerisinde bulunması gerekmektedir.

II.1.4 Mülkiyet, Kullanım Türü ve/ya Kısıtlara İlişkin Verilerin Eksikliğinden Kaynaklanan Sorunlar

Tüm kentler için sayısal haritaların, mekânsal bilgi sistemine uygun kadastral verilerin ve bu verilerle bütünleşik imar planı verilerinin üretilmemiş olması sorun yaratmaktadır. Günümüzde bilgi; niteliği değişen emek süreçlerinin, sermayenin var oluş biçiminin ve doğal kaynakların ele alınmasında tüm bu süreçleri kapsayan temel girdi olarak kullanılmaktadır. Bilginin üretilmesinin yanı sıra zamanında ve etkin kullanılmasında da bilgi ve iletişim teknolojilerindeki gelişmelerin büyük katkısı bulunmakta, genelde bilgi ve bilgi sistemleri, özellikle de mekânsal coğrafi bilgi giderek önem kazanmaktadır. Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) sosyo-ekonomik, toplumsal ve kültürel kaynakların bütüncül bir şekilde planlanmasını ve yönetimini sağlayabilme üstünlüğünden dolayı, tüm Dünya'da olduğu gibi, ülkemizde de yaygın biçimde uygulanmaya başlanmıştır. CBS günümüzde, kriz yönetiminden tarıma, çevre yönetiminden turizme, yerel yönetimden ulusal, bölgesel ve küresel planlamaya kadar çok geniş bir yelpazede uygulama alanı bulmaktadır. Günümüz dünyasında Kent Bilgi Sistemleri toprak yönetimi (arazi yönetimi) ve taşınmaz idaresi kadastral mülkiyet temeli üzerinde gerçekleştirilmektedir.

Parselasyon planlarının düzenlenmesinde değer esaslı dikkate alınmamakta; kadastronun değer boyutu bulunmamaktadır. Uluslararası Ölçmeciler Birliği (Fédération Internationale

des Géomètres-FIG) ve Birleşmiş Milletler'in (United Nations-UN) 1999 yılında ortaklaşa yayımladıkları, 'Sürdürülebilir Kalkınma için Taşınmaz İdare Sistemleri Bathurst Bildirgesi' (The Bathurst Declaration on Land Administration for Sustainable Development), hem toprak yönetimi hem de taşınmaz idaresi kavramlarına birer tanım getirmiştir. Buna göre, **toprak yönetimi** "toprağın bir -toplumsal kıt-kaynak olarak hem ekonomik hem de çevresel açılardan sürdürülebilir kalkınmaya yönelik yönetimiyle ilişkili eylemlerin tümü" dür. **Taşınmaz idaresi** kavramı ise; "toprak yönetim politikalarının uygulanması sırasında, taşınmaz iyeliğine, değerine ve kullanımına ilişkin bilgileri saptama, kaydetme ve yayımlama süreci" biçiminde tanımlanmaktadır (FIG ve UN 1999). Kadastro ise; bugün tüm dünyada planlı kalkınma ve çevresel gelişimi sağlamak için yeniden yapılandırılmaktadır. Bu yapılanma iyelik, değer ve kullanıma ilişkin bilgilere ulaşımı kolaylaştırarak; sosyal ve ekonomik politikalar oluşturulmasına, planlama ve planların uygulanmasına, altyapı hizmetlerinin geliştirilmesine, doğal kaynakların korunması amacıyla çevresel denetime, kısaca toprağın yönetimine olanak tanıma biçiminde taşınmaz idaresine doğru olmaktadır. Böyle bir değişimin gerisinde kalamayacak olan ülkemiz kadastro sunun; mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmak yanında; vergilendirme, planlama ve yatırımların düzenlenmesinde etkin bir araç olarak kullanımından sağlanacak ekonomik ve toplumsal yararı güçlendirmek için mali boyutu da yapılandırılması gerekmektedir.

Kadastro tarihimize baktığımızda, 1925 yılında yürürlüğe giren 658 sayılı Kadastro Kanunu'nun amaç maddesinde kadastro nun işlevi;

"Taşınmazlara ait hukuki işlemlerin yapılmasına ve belgelenmesine, taşınmazların geometrik konumlarını, yüzölçümlerini, mevkilerini ve geometrik durumlarını göstermeye; taşınmaz vergisinin belirlenmesine yarayacak defter ve belgelerin düzenlenmesi ve korunması..." biçiminde tanımlanmaktadır.

Ancak daha sonraki kadastro yasalarında mali boyut yer almamıştır. Bu durum ise hem kentsel arsa üretimi ve yönetiminde, hem de kentsel arazi yönetiminde değer esasının uygulanmasını engellemiştir. Ayrıca vergilendirme, kamulaştırma sorunlarının temelini oluşturmuştur. Bu durum günümüzde hala sürmektedir. Kadastrodan taşınmaz idaresine tüm dünyada son birkaç yüzyıl içinde toprağa ve kadastroya bakış önemli ölçüde değişmiştir. Önce bir zenginlik aracı olan toprak ardından bir ticari mal, sonra da kıt bir kaynak ve günümüzde toplumsal bir kıt kaynak olma özelliklerini kazanmıştır. Kadastro; basit üyelik kayıtlarından mali araçlara dönüşmüş, taşınmaz piyasaları ile planlamanın temel taşı biçimine gelmiştir. Başka bir deyişle, kadastro; iyeliğin korunması ve vergilendirme amaçlarından, çevresel yönetim, sürdürülebilir kalkınma, ekonomik gelişim ve sosyal adalet kavramlarına hizmet eden bir yapıya kavuşmuştur.

Ülkemizde kadastro nun ve orman kadastro sunun tamamlanamamış olması, yapılan orman kadastro haritalarının kadastral standartlara (Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğine) uygun üretilmediği için tescil edilememesi, zilyetlik yoluyla devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan yerlerin özel mülkiyete geçmesine neden olmaktadır. İmar afları, orman ve mera yasalarında yapılan af niteliği taşıyan değişiklikler kentsel arsa ve arazi işgallerini sürekli özendirmiş ve özendirmektedir.

Belirtilen bu durumlar Türkiye'de arazi ve arsa işgali ve spekülasyonun haksız kazancın, kaçak yapılaşmanın, plansız ve sağlıksız kentleşmenin nedeni olduğu gibi planlı yaşanabilir kent için kentsel arsa ve arazi yönetiminin önünde duran en büyük engellerdir.

Arsa ve arazi ayrımının imar mevzuatında net olarak yapılmamış olması sorunlara neden olmaktadır. Ülkemizde taşınmazların arsa mı, arazi mi ayrımı, 319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 1610 sayılı Kanunla değişik 12/2 ve 12/3 maddeleriyle yapılmaya çalışılmıştır. Arsa kavramı ise yasanın 12. maddesinde; "Belediye sınırları içinde Belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır. Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu kararı ile belli edilir. Aksine hüküm olmadıkça bu kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabiri arsaları da kapsar" biçiminde tanımlanmaktadır. Ancak, hangi arazilerin arsa sayılacağı uzun süre tartışılmış ve bu alandaki karmaşa Bakanlar Kurulu'nun 28/02/1983 tarih ve 83/6122 nolu Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar'ı ile çözümlenme yoluna gidilmiştir. Ancak bu karar uygulamada farklı yorumlara neden olmuştur. Konu T.C. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'na taşınmış; Genel Kurul'un 17.04.1998 gün ve E.1996/3, K.1998/1 nolu kararıyla uygulamanın teknik ve hukuki ilkeleri belirlenerek uygulamada birliklik sağlanmıştır.

Arsa Tanımı: 3194 sayılı Yasada ve bu yasaya ilişkin yönetmeliğin tanımlar bölümünde **arsa tanımı** yer almamıştır. Gelişme alanlarında ise parselasyon planlarının tasdik edilmiş bulunması, plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollarının, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısının yapılmış olması şartları "Ancak" paragrafı ile ortadan kaldırılmıştır. (3194/23a-b) Bir ev, bir iş yeri yapmak için imar parselini satın alan kişiden yapı ruhsatı aşamasında teknik altyapı bedelleri istenmektedir. Kadastro değer boyutuna kavuşturulmadığı için de haksız kazancın vergilendirilmesi söz konusu olmamaktadır. Böylece Kentsel arazi spekülasyonunun önü açılmaktadır. Çünkü günümüz Türkiye'sinde bir arazinin arsa niteliğine dönüşmesi için kadastral haritasının, halihazır haritasının, imar planının ve parselasyon planının yapılıp ilgili idarelerince onaylanarak parsellere ayrılıp tapu kütüğüne kayıt edilmesi yeterli sayılmaktadır. Oysa kadastro tekniğinde henüz ekime, dikime elverişli olmayan toprağın cinsi "ham toprak" olarak tanımlanır. Yine bir tarlanın cinsi bağ, bahçe, zeytinlik olması için emek ve para sarfederek o tarlanın bağ, bahçe, zeytinlik haline getirilmesi gerekir. Oysa kentsel arazinin uygulama imar planında belirtilen teknik ve sosyal alt yapıları yapılmadan, imar uygulaması ile arsaya dönüştürülmektedir.

Su toplama havzalarının ilgili yasa ve yönetmelikler uyarınca korunmasında bazı sıkıntılarla karşılaşmaktadır. Günümüzde kentsel arsa ve arazi yönetiminde temel sorunlardan biri de su havzalarının korunmasıdır. Kentlerin günü ve geleceği açısından koruma, kullanma dengesi ve yaşanabilirlik açısından göz önünde tutulması gereken su havzaları ne yazık ki korunmamaktadır. İstanbul gibi dünya kültür mirasında yeri olan bir kentin birçok yerel yönetimi "İSKİ havza yönetmeliği" ni dikkate almadan imar planı düzenleyip, su havzaları açısından korunması gereken alanları yapılaşmaya açabilmektedirler. Su toplama havzalarında yer alan belediyelerin düzenlediği imar planlarına karşı çok sayıda dava açılmış ve sonuçlanan davaların yaklaşık üçte-ikisinde planlar iptal edilmiştir.

Zilyetlik uygulaması, tescil edilmeyen 2B alanlarında ve kadastro harici bırakılan yerlerde özel mülkiyete dönüşmeye neden olmaktadır. Kentsel arsa ve arazi yönetiminin özünü taşınmaz mülkiyet hakkı oluşturmaktadır. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi'nin "Kentleşme Sorunları ve İstanbul Kenti" adı altında 5-6 Mayıs 1979 günlerinde İstanbul'da gerçekleştirdiği toplantıda Prof.Dr. Aydın AYBAY şunları söylemiştir:

"Hazine arazisi, belediye arazisi üzerine yapılan bu konutlar (gecekonular) bakımından gerekli önlemleri alırken devletin ilk yapacağı iş, bu arazi üzerindeki kamusal mülkiyeti muhafaza etmek ilkesi olmalıdır. Halbuki 1950'den beri yapılan gecekondu yasalarında bu

temel ilkenin tam zıddı bir ilke benimsemiştir. Ve derdin kökü de budur. Gecekondu yasaları gecekondu yapımını önlemek, düzenli, sıhhatli bir hale getirmek için çıkarılmalarına rağmen, özel mülkiyetin kamu mülkiyetini yenmesi ilkesine dayandığı için, gecekondu yapımını önlemekten ziyade teşvik edici yasalar olmuşlardır.. Dikkat buyrulsun, gecekondu yasasını kaldırmak lazımdır demiyorum.....gecekondu çirkindir, ayıptır, sağlıksızdır, uygarlığa aykırı bir şeydir: Bunları dümdüz edelim içindeki(leri).... de tekrar geldikleri yerlere gönderelim gibi bir çözüm aklımızın köşesinden geçmez... yapılacak gecekondu yasasında da tapu konusundaki dinamiklerinden yararlanılması doğru olan çözümdür. Yalnız bu yararlanma sırasında mülkiyet dediğimiz (özel mülkiyet dediğimiz ve ... bir kere verdiniz mi artık geri almak için veya sınırlamak için çok az şey yapabileceğimiz mülkiyet) biçimini tanımamak lazımdır.”

1979’da yapılan bu toplantıda:

- Anayasa’nın mülkiyet hakkına, toplum yararına getirdiği sınırlamalara karşın, Türk Hukuku, çok kalın çizgileriyle, Osmanlı döneminden bu yana devlet elindeki arazinin özel mülkiyetteki araziye dönüşüm sürecini içerdiğinin,
- Derinliğine inceleme yapıldığı zaman, İstanbul’daki sermaye birikiminde topraktan elde edilen spekülasyon kazancının önemli payı olduğunun,
- Anayasa Mahkemesi’nin zilyetliğe ilişkin kararında “şüphesiz, kanun koyucu devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerin mutlaka kişiler tarafından işgal, ihya ve imar yollarıyla veya başka biçimde mal edinebilmesinin sebep ve şartlarını tesis etmek zorunluluğunda değildir. Hatta bir kanunla bu hükümlerin tümünü ilga ederek zilyetlik yoluyla bir hak doğamayacağını ilan edebilir” dediğinin altı çizilmektedir.

Yazar Burhan ARPAD’ da “**Kültür Mirası Olarak Yok Edilen İstanbul**” başlıklı bildirisinde arazi arsa spekülasyonunun fotoğrafını bir fotoğraf sergisinden söz ederek ortaya koyuyor:

“Hamit Kınaytürk’ ün fotoğraf sergisini bilmem gördünüz mü? Kınaytürk, doğup büyüdüğü Koca Mustafa Paşa’da kimi bostanların son çeyrek yüzyılda serüvenini fotoğraf makinesiyle izlemiş. Yüzyıllardır şehre sebze yetiştirmiş, bostanlar 1952 de 52,000 liraya satılır. Yüzölçümü toplamı 37 dönüm olan bostanlar 1972’de yedi buçuk milyon liraya yine satılır. 1977’de bostanlar yoktur ve yerlerinde 450 apartman yükselmektedir. Ne var ki bir karış bile boş bırakılmadığı için yeni apartmanlarda oturanlar çamaşırlarını balkonlara asmıştır. Dandini dandini dasdana, danalar girmiş bostana... diye başlayan fotoğraf sergilemesinin alt yazılarına göre net kar 300 milyon lira” dır (ARPAD).

Siyasal iktidarlar zilyetlik yoluyla özel mülkiyet edinilemeyeceğini ilan etmeseler de Dördüncü Beş Yıllık Planda konut bölümüne “kazandırıcı zaman aşımı ve zilyetlik hükümleriyle, imar ve ihya yollarıyla devletin hüküm ve tasarrufu altındaki arazilerin özel mülkiyete geçirilmesi, yasal düzenlemeler yapılarak önlenecektir.” hükmü konulmuştur. Ancak bu hüküm yok hükmünde olarak tarihe geçtiği için mülkiyet çekişmeleri sürmekten öte günümüzde devlet ve belediyeler mahkeme kararlarıyla “tazminatla” karşılaşır, büyük kamulaştırma bedelleri öder duruma düşürülmüştür. Bu da Türkiye’yi, kentsel arsa ve arazi yönetimini güçleştiren bir çizgiye doğru itmektedir.

2B alanlarının kadastral tescillerinin eksikliği, mevcut kullanım biçimlerinin kesin olarak belirlenmemiş olması nedeniyle Anayasa hükümleriyle bağdaşmayan mülkiyet, kullanım ve el değiştirmelerin ortaya çıkması, “2B” arazisi; 6831 sayılı Orman Kanunu’nun 2’inci maddesi (b) bendine dayanılarak; ‘Devlet Ormanı’ sayılan, ancak kadastro çalışmaları sırasında orman

niteliğini kaybettiği gerekçesiyle, Hazine adına ormancılık düzeni dışına çıkarılan yerlerdir. 1937 yılında çıkarılan 3116 sayılı Orman Yasası, ülke düzeyindeki orman kadastrounun 5 yılda bitirilmesini öngörmüştür. Oysa 2004 verilerine göre orman kadastrou biten alan, toplam 20703000 hektarlık orman alanının 16.571.630 hektarlık bölümüdür. Bu alanın sadece 4.672.353 hektarı tapuya tescil yapılabilmektedir. 2B alanının 483.999 hektar olduğu, bu alanın 43.940 hektarının tapuya tescil edildiği, 6709 hektarının hak sahiplerine satıldığı belirlenmiştir.

Diğer taraftan Bakanlık web sayfasında yer alan bilgiye göre 2006 yılında 2B arazilerinin alanı 358267 hektardır. Aynı veri kaynağına göre bu alanların 8670 hektarı şehirlerde, 1026 hektarı beldelerde, 11327 hektarı ise köylerde iskân alanıdır. Böylece iskân alanları toplamı 21023 hektarı bulmaktadır. Geri kalan alanlardan 1784 hektarı kamuya tahsis edilmiş, 29899 hektarı otlak ve yaylak, kalanı ise ekili alan, narenciye ve meyve bahçesi ve sera alanıdır. Böylece 2B arazilerinde %95 oranında yapılaşma olduğu iddialarının tersine Orman Genel Müdürlüğü'nün verilerine göre yapılaşmış alanlar 2B alanları toplamının ancak yüzde 5.8'ini oluşturmaktadır.

Nebiye MUSAOĞLU'nun 2005 tarihli "İstanbul Anadolu Yakası Orman Alanlarındaki 2B Alanlarında Zamansal Değişim Analizi" çalışma sonuçları dikkat çekicidir. İstanbul'un 5220 km²'lik yüzölçümünün 3495 km²'lik bölümü yani % 67'si kamu alanı, bu alanın da % 49'u orman alanıdır. Anadolu yakasında yerleşim alanları 1987 yılında toplam "2B" alanlarında % 3.22 iken, 2001'de % 23.54'e çıkmıştır. Yeşil alanlar ise, 1987 yılında % 54.13'e karşılık gelirken, 2001 yılında bu oran % 24.75'e düşmüştür. Bu sınıf içindeki orman arazilerinin yıllar içinde hızla azalmaya devam ettiği, özellikle orman alanlarının çiftlik ve/veya malikane olarak değerlendirildiği, gerek yüksek çözünürlüklü görüntülerin analizinden ve gerekse de arazi gerçeği belirleme çalışmalarından elde edilmiştir (Tablo1).

Tablo 1. İstanbul'da 2B Katmanı İçinde Kalan Arazi Kullanımları

SINIF	1987		1997		2001	
	Alan (Ha)	%	Alan (Ha)	%	Alan (Ha)	%
Boş Alan	6098	54.13	6250	55.48	5640	50.07
Yeşil Alan	4770	42.34	2741	24.33	2788	24.75
Yerleşim	363	3.22	2183	19.38	2652	23.54
Diğer	34	0.31	91	0.81	185	1.64
Genel Toplam	11265	100	11265	100	11265	100

Kaynak: Nebiye MUSAOĞLU, Değişim Analizlerinde Uydu Verilerinin Kullanım Olanakları, TMMOB HKMO, Coğrafi Bilgi Sistemlerinde Güncel Uygulamalar Semineri, 18 Kasım 2005, İstanbul.

Devlet Ormanlarının Yapılaşmaya Açılması: Antalya Barosu da Turizmi Teşvik Yasası kapsamındaki yönetmeliğin Anayasaya aykırı olduğu gerekçesi ile Danıştay'da dava açmıştır. Danıştay 6. Dairesi 2006 yılı sonunda kamu arazilerinin turizme tahsisi hakkındaki yönetmeliğin hem yürürlüğünü durdurmuş hem de yasanın ilgili maddelerini Anayasa Mahkemesi'ne iletmıştır. Anayasa Mahkemesi de Turizm Teşvik Yasasının ilgili hükümlerini Anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir. Bu karardan 22 si golf sahası olmak üzere 225 tahsis alanı etkilenmiştir.

Sonuçta 07.05.2008 tarihinde Turizm Teşvik Yasası yeniden düzenlenmiştir. 5761 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nda değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile "6831 sayılı Orman Kanununa göre Orman sayılan yerlerden.... Turizme tahsisi edilecek alan ile genelindeki toplam orman sayılan yerlerin binde 5'ini geçemez. Yapılaşmaya esas inşaat hakkı emsal/ (E) 0,30'u geçemez" hükümleri getirilmiştir. İlk bakışta kolaylıkla küçümsenebilecek bu oran, ülke genelinde toplam 1,05 milyon dönüm orman alanına denk düşmektedir. Örneğin bu düzenlemeyle Antalya'da 55,5, İçel ve Muğla'da 42, Çanakkale'de 26,5, İzmir'de 24 ve Aydın'da 15,75 bin dönüm orman alanı turizm yatırımlarına tahsis edilebilecektir. Bu alanlarda gerçekleşecek yapılaşmalar orman ekosistemlerine doğrudan ve dolaylı olarak büyük yük getirecek ve olumsuz etkileri olacaktır.

Aşağıda orman alanlarının yapılaşmaya açılmasıyla ilgili üç örnek olay sunulmaktadır.

Orman Alanlarında Mülkiyet Sorunu: Antalya-Kütükçü Köyü Örneği:

Antalya Kütükçü köyünün tapulaması sırasında kadastro harici bırakılan yerde Antalya Belediyesi tarafından 25.04.1988 tarihinde yeniden yazım suretiyle belediye adına taşınmazlar oluşturulmuştur. Söz konusu taşınmazların uygulama imar planına göre parselasyon planları yapılmış, imar parselleri tapuya tescil edilmiştir. Bu parsellerin bir bölümü Ant-Koop'a bedeli karşılığı satılmış ve tapu devirleri yapılmıştır. Ancak hazine bu yerlerin orman olduğu gerekçesiyle dava açmış ve dava kesinleşmiştir. 10501 üyeli 8 adet kooperatifin belediyesinden aldığı yapı ruhsatına uygun yapılar %70 seviyeye gelmiş durumda iken Ant-Koop' a ait tapular iptal edilmiştir. Ant-Koop, mahkeme kararının kesinleşmesinden sonra Antalya Asliye Hukuk Mahkemesi yargıçlığına 18.03.2008 tarihinde başvurarak, Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü aleyhine tazminat davası açmıştır, dava sürmektedir (Ülkü, 2008).

Adana – Seyhan Belediyesi Örneği:

İmar planında yeşil alan olarak planlanan Baharat1, Baharat2, ve Mağara devlet ormanlarına rastlayan yerler imar uygulamasında 5344/1 nolu parsel olarak 71645 m2 yeşil alanda Maliye Hazinesi adına tahsis ve tescil edilmiştir. İmar uygulamasında söz konusu parsel 72 adet ihdasan gelmiştir. Maliye Hazinesi adına ihdas edilen parsellerden DOP düşüldükten sonra da bu imar parseli haline dönüşmüştür. Oysa bu alanın imar parseli olarak tescil edilmemesi gerekirdi.

Orman İdaresi yaptığı sınırlandırmada bu alanların orman olduğunu söylüyor. Sorun Orman İdaresi'nin imar planı veya imar uygulaması öncesi ya da uygulama aşamasında Baharat1, Baharat2 ve Mağara ormanlarını orman parseli olarak tescil ettirmemiş olmasından kaynaklanıyor. Tescil ettirilmiş olsaydı hem Maliye Hazinesi'nin 71645 m2 lik yerinin yapı adaları içindeki imar parsellerine tahsisi sağlanmış hem de orman alanı korunmuş olacaktı. Çünkü burası (5344/1) orman niteliğinde tapulu olacağı için imar uygulaması aşamasında bir imar parseli olarak numara alamayacak ve tahsis yapılamayacaktı (Ülkü, 2004).

Bursa / Cumalıkızık Otosansit Örneği:

Cumalıkızık köyü 1971'de tapulama görüyor. 1983'te orman kadastrosu yapılıyor. 1985'de de 2277 nolu parsel 112.400 m2 çalılık niteliğinde Hazine adına tescil ediliyor. Bu alan fotogrametrik yöntemle üretilmiş olan ve 1971'de onaylanan tapulama paftasında "devlet ormanı çalılık" olarak gösterilmiş. Bu nedenle tescil aşamasında orman alanından geldiğinin görülmemesi olanaksız bir yer. 2277 nolu parsel 1983 tarihli orman kadastro paftasında 2/B ile tanımlanan alanda kalmaktadır. Ancak taşınmaz Maliye Hazinesi adına tescil edilmiş, tapu

kaydında 2/B belirtmesi yapılmamış ve SS Otosansit Oto Sanatkarları Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifine ihale yoluyla satılmıştır. 1993'te tapu devir işlemleri gerçekleştirilmiş, parsellasyon planları yapılmış, arsaya dönüştürülmüş; üzerine de sanayi sitesinin binaları yapılmıştır. Sorun; Hazine, Orman İdaresi'ne sormadan bu parseli tescil ettirebiliyor, orman parselini Orman İdaresi'ne sormadan satabiliyor. Çünkü tescil işlemi sırasında taşınmaz üzerine herhangi bir 2/B şerhi koydurulmuyor. Sonuçta da 2/B kapsamındaki taşınmaz yasalara aykırı biçimde devletin ihale yasasıyla Hazine tarafından satılıyor ve yapılaşmış alana dönüşüyor (Ülkü, 2004).

Kentsel, doğal veya arkeolojik sit alanları ile koruma alanları ilan edilmiş yerlerin bir bölümünün haritalamasının yetersiz olması da bazı sorunlar yaratmaktadır. Ülkemiz genelinde günümüze kadar belirlenen sit alanlarının çoğunluğu; Büyük Ölçekli Sayısal Harita Üretim Yönetmeliğine uygun olmayan, uygulama kabiliyeti bulunmayan, konum belirleme için yetersiz olan, genelde kroki mahiyetindeki çizimler üzerinde veya küçük ölçekli 1:25000 ölçekli topografik haritalar üzerinde veya mülkiyet sınırlarını içermeyen koordinat (karelaj) bilgileri olmayan sit alanı ilanından önce hazırlanmış imar planı paftaları üzerinde belirlenmiştir. Uygulama kabiliyeti olmayan altlıklar nedeniyle sit alanı ilan edilen taşınmazlar için tapu kütüğünün beyanlar hanesine konulması gereken şerhlerin konulması da genel olarak gerçekleştirilememekte ve bu eksiklikten dolayı tescil işlemi tam olarak yapılmamaktadır. Bu bilgilendirme eksikliğinden dolayı uygulamada hatalar oluşmakta, mülkiyet sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmakta ve yasal soruşturmalar ve davalar açılmaktadır. Uygulama kabiliyeti olmayan altlıklar nedeniyle sit sınırlarında netlik oluşmadığından sınırda kalan taşınmazların sit içerisinde kalıp kalmadığının belirlenmesinde ve sit sınırlarının Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanması aşamasında plan paftaları üzerine aktarılmasında veya bir coğrafi bilgi sistemine bu verilerin aktarılmasında önemli sorunlar yaşanmaktadır.

2863 sayılı Yasanın 17. maddesi gereği bir alan sit alanı ilan edildiği tarihten itibaren mevcut imar planı iptal olmuş sayılır. Planlamaya yetkili idareler imar planlarını hazırlarken 2863 sayılı Yasa kapsamında inceleme talep etmediklerinden dolayı, oldukça emek ve masraf gerektiren imar planları hazırlanıp onandıktan sonra hatta bu plana göre imar uygulamaları da tamamlandıktan sonra söz konusu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu müdürlüklerince bölgede yapılan yüzey taramaları sonucunda planı yapılan imar uygulaması yapılan alanlar sit ilan edilerek mevcut imar planı iptal edilmekte ve alanlar kesin inşaat yasağına tabi olmakta ve böylece tüm emekler boş yere harcanmış bir hale gelmektedir. Bu nedenle imar planı hazırlanmadan kurum görüşü alınarak sit alanı niteliği taşıyan yerlerin baştan sit alanı olarak tescil edilmelerinin sağlanması boş yere yapılacak bir planlamayı da önlemiş olacaktır. (Örnek İzmir İli Çiğli İlçesi Çiğli Belediyesi yetki alanındaki Kipa yakınlarında imar planı ve hatta imar uygulaması yapılmış bölgenin daha sonra Doğal sit ilan edilmiş olmasından dolayı imar planının iptal edilmiş olması, yine İzmir İli Kemalpaşa İlçesi Ulucak Beldesi Ulucak Höyüğünde de aynı durum söz konusudur. Aliağa İlçesinde Aliağa Belediyesi yetki alanındaki Hacıömerli ve Çaltıdere Köylerinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmış olan Gryneion Antik Kenti de bir örnektir. Yine Çeşme ve Alaçatı Belediyeleri yetki alanlarındaki doğal sit alanlarında da imar planı ve imar uygulamaları da yapılmış ve daha sonra sit tescili gerçekleştirilmiştir. Diğer bir örnek de Muğla Belediyesi sit alanıdır. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunca Muğla Belediyesi yerleşme alanının bir kısmı kentsel sit, bir kısmı doğal sit alanı olarak belirlenmiştir. Bu alanların uygulama imar planları yapılmış ve KTUK Kuruluna onaylatılmış durumdadır. Ancak sit alanları kapsamında bulunan parsellerin tapu kayıtlarında sit kapsamında kaldığına ilişkin bir belirtme (şerh) bulunmamaktadır.)

II.2 Konut Politikalarına Yönelik Mevcut Durum Değerlendirmesi

Kırsal kesimden kentlere olan göç ve yüksek nüfus artış oranı ülkemizde kentleşmeyle birlikte konut sorununu da gündeme getirmiştir. Konut talebi ile arzı arasındaki dengesizlik konut sorununun çözümünü güçleştirmektedir. Büyük şehirlerdeki gecekondu sorunu, düşük ve orta gelir gruplarının konut edinmede karşı karşıya bulunduğu ekonomik zorluklar, bu sorunu ülkemiz gündeminin ön sıralarına getirmiştir.

Kırdan kente göçün başladığı 1950'li yıllardan itibaren göçenlerin kendileri için yaptıkları, aile değişikçe değişip gelişebilen, geçici bir barınma çözümü olarak tanımlanan gecekondu olgusu 1975'lerden bu yana ilgili mevzuat düzenlemelerinin de yardımıyla nitelik değiştirmiş, kentsel ranta el koyarak hızla gelişen kentsel arsa spekülasyonu aracına dönüşmüş ve kalıcı hale gelmiştir (Peynircioğlu, Sarıtaş, 2007, s.1.)

1966 yılında çıkartılan 775 sayılı Gecekondu Yasası, Dünya'da gecekondu olgusuna bakıştaki değişimin öncülerinden olan bir yasal düzenlemedir. Yasa ile islah edilebilecek gecekonduların ve gecekondu yerleşmelerinin iyileştirilmesi ve en önemlisi yeni gecekondu yapımını önleyici tedbirlerin getirilmesi amaçlanmıştır. Ancak islah etme ve önleme çabaları yetersiz kalmıştır. Başlangıçta yalnızca konutları içeren düzenleme ve afların kapsamı çıkarılan yeni yasalarla genişletilerek sanayi ve ticari yapılar da yasa kapsamına alınmıştır. Bu düzenlemeler, kaçak yapılaşmanın Hazine, belediye, vakıf ve benzeri kamu arsa ve arazilerine yönelmesini adeta teşvik etmiş, bu alanlar spekülörlerin yağmasına uğramıştır. Gecekondulaşma kentsel yaşamı da dönüştürmüş, kentlerde kentlileşememiş nüfus sorunu ortaya çıkmıştır. (N.Peynircioğlu, E.C.Sarıtaş, Konut Raporu, DPT, 2007, s.1.). Planlı dönemin gecekondu ve konut sorununa yaklaşımı Prof.Dr. Ruşen Keleş tarafından şöyle değerlendirilmiştir (Keleş, 2000):

“İyileştirme, tasfiye ve önleme, mevcut kaynakla daha çok konut yapmak, düşük ücretli konut sunumu, düşük ücretli kiralık konut, düşük ücretli arsa üretmek” gibi amaçları olan 1. Beş Yıllık Kalkınma Planı ile, önlemeye öncelik veren ve kendi evini yapanın emeğinden yararlanma, arsa iyeliği sorunlarını çözümü, konut üretimini artırma, ülke koşullarına uygun ekonomik konut üretme, toplu konut yatırımları yapma, konut kaynaklarını artırma, devletin konut piyasasındaki yerini, “düzenleyici ve kendi evini yapana yardım edici” olarak belirleme gibi hedefleri olan 2. Beş Yıllık Kalkınma Planı, temelde ortak hedefler gütmektedirler. 1. Beş Yıllık Plan'da konut yatırımları içine devletin aldığı rol, % 8-11 arasında değişmektedir. 2. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde ise devletin konut piyasası içindeki payı % 10'dur. Ülke koşullarına uygun konut üretmek, gecekondu yapımını engellemek, düşük gelirli gruba konut üretmek, toplu konut kuruluşlarını desteklemek, tek kaynaktan toplanacak konut fonu gibi hemen hemen ilk iki kalkınma planının bir tekrarı gibi görünen, ancak gecekondu sorununa özel bir önem vermemeyi tercih eden, üstelik devletin konut yatırımları içindeki payının da % 3-6 oranlarına düştüğü 3. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın ardından gelen 4. Beş Yıllık Kalkınma Planı, kamu kredilerini toplu konuta yönlendirme, standartlar geliştirme, buna uygun sosyal konut yapma, şehir arsası üzerinde kamu denetimi sağlama gibi ilkeler geliştirmiş ise de, bunların yanında, gecekondu bölgelerine hizmet götürmek ve gecekondu iyileştirme bölgelerinde yaşayanlara kolaylıklar sağlamak gibi amaçlar da benimsemiştir. Böylece gecekonduculuk yine özendirilmiş, gecekondu yapanlar, eski güvenlerini tekrar kazanmışlardır (Özden, 2008).

Bu dönemde devletin konut yatırımları içindeki payı % 21'e yükselmiş, ancak 1983 yılında

%12'ye kadar düşmüştür. Kişilerin tasarrufa yönlendirilmesi, farklı kredilendirme, Toplu Konut Fonu, makul ölçekte konut, kamu kaynaklarını altyapıya aktarmak, alt yapı- üst yapının çevre ile ilişkisi, köy konut tiplerinin geliştirilmesi, kamu lojmanları gibi temel başlıklar benimseyen 5. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde ise, 2981 sayılı Gecekondu Affı Yasası'nın izinden yürüyerek, gecekondu'lara hizmet götürmek ve bunları yasallaştırmak politikası izlenmiştir.

6. Beş Yıllık Kalkınma Planı, finans kaynaklarının kullanımı, alt gelir grupları için küçük konut, belediyeler eliyle konut üretimi gibi konular üzerinde yoğunlaşırken, 7. Beş Yıllık Kalkınma Planı, uygun finansman modelleri, merkezi-yerel yönetim koordinasyonu, gecekondu sorunu, konut teknolojisinde gelişmeler, afetler gibi konulara odaklanmıştır. Bununla beraber, 6. ve 7. Beş Yıllık Kalkınma Planlarında, gecekondu'lara karşı güçlü bir tavır benimsenmediği görülmektedir.

2001-2005 dönemini içine alan 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı ise, alternatif finansman modelleri, şehirsiz alanlarda bilimsel esaslara dayalı arsa sunumu, etkin denetim, kamu kaynaklarının alt yapı için kullanımı, kaçak yapılaşma ve gecekondu'lama'yı önleme, yapı denetimi, çevresel, doğal, tarihi dokunun korunması gibi konuları kapsamaktadır. Yine de, konut politikaları konusunda bu planda da güçlü bir yaklaşım hissedilememektedir (Özden, 2008). Bu Plan döneminde (2001-2005) konut açığı sürmüştür, afet konusu önem kazanmış ve yer seçimi kriterlerine uygun olan alanlarda kentleşme ve konut yapımının önemi devam etmiştir. Konut sahipliğini teşvik etmek ve alt gelir gruplarının konut sorununu çözmek amacıyla alternatifli finansman modellerinin geliştirilmesi, yapı denetimi, inşaat kalitesi, planlı kent ve konut çevreleri oluşturulması, zorunlu afet sigortası, altyapısı hazır arsa üretimi, konut ve kentleşmeye ilişkin coğrafi bilgi sistemlerine dayalı veri tabanı geliştirilmesi sektörün ana konularını oluşturmuştur. (Peynircioğlu, Sarıtaş, 2007, s.1.)

Sekizinci Plan döneminde (2001-2005) toplam konut ihtiyacının 3.075.000 adet olduğu tahmin edilmiştir. Bu dönemde yapı ruhsatı alan konut sayısı 1.521.454, yapı kullanma izni alan konut sayısı ise 982.673 adettir. Bu durumda aradaki farkın bir bölümünün önceki dönemlerde gereksinimin üzerindeki sayılarda yapımına başlanan konutların bitirilmesiyle, bir bölümünün ise kaçak yapılaşma ile karşılandığı tahmin edilmektedir (DPT, 8. BYKP ve Yıllık Programlar).

2000'li yıllarla birlikte artan ve büyük bir rant kapısı açan lüks konut üretiminin, şehir makro-formlarına bazı olumsuz etkileri olmuştur. Şehir içinde site ve rezidans benzeri yapılanmalar için uygun yer bulamayan, temiz hava ve yeşil alana erişmek veya trafik gürültüsünden kaçış gibi nedenlerle kent dışında inşa edilen lüks konutların bir bölümü su havzaları veya orman alanlarının içinde yer seçtikleri için bu konularda yargıya da intikal eden büyük tartışmalar yaşanmıştır.

Dokuzuncu Plan döneminde (2007-2013) toplam konut gereksiniminin 3.454.678 olacağı tahmin edilmektedir (Peynircioğlu, Sarıtaş, Türkiye'de Konut İhtiyaç Tahmini, DPT, 2007). 2007 Yılında 568.850 olan toplam konut gereksinimine karşılık yapı kullanma izni alan konut sayısı 325.330 olmuş, 2008 yılında da 562.919 olan konut gereksinimine karşılık yapı kullanma izni alan konut sayısının 300.000 civarında olacağı tahmin edilmiştir. Dokuzuncu Plan döneminde de, ceza yasasına konulan hükümlere rağmen konut ihtiyacı ile konut üretimi arasındaki farkın bir bölümünün ruhsatsız yapılaşma ile karşılanmaya devam edeceği tahmin edilebilir.

Devlet İstatistik Enstitüsü'nce (DİE) yapılan 2000 Yılı Bina Sayımı sonuçlarına göre; toplam bina sayısı 7.838.675 olarak tespit edilmiştir. Bunun yüzde 74,9'unu konut amaçlı kullanılan yapılar oluşturmaktadır. Bu binalarda toplam 16.235.830 konut birimi bulunmaktadır. DİE 2000 yılı Nüfus Sayımı sonuçlarına göre, kent ve kırsal toplamında hane halkının yüzde 68'i ev sahibidir.

Hazine arazilerinin satışı ve bedelsiz devri konusu da yine 2000'li yılların önemli gündem konularından biri olmuştur. Özellikle toplu konut üretmek üzere TOKİ'ye arazi devri, kamu eliyle konut üretiminin artmasına yol açan bir faktör olmuştur (Tablo 2, 3 ve 4).

Tablo 2. Hazine adına kayıtlı taşınmazların cinslerine göre dağılımı (20 Aralık 2008 tarihi itibarıyla)

Cinsi	Adet	Oran (%)	Yüzölçümü (m ²)	Oran (%)
Bina	107.851	3,87	576.171.875	0,38
Arsa	363.196	13,03	1.264.533.107	0,84
Arazi	550.646	19,76	21.062.959.435	14,05
Bağ-Bahçe	150.597	5,40	711.706.418	0,47
Tarla	1.121.003	40,22	16.699.831.787	11,14
Orman	286.110	10,27	106.345.449.157	70,96
Orta Malları	71.662	2,57	2.216.802.079	1,48
Su ve Su Ürünü Alanları	130.634	4,69	737.848.790	0,49
Maden ve Ocak Alanları	1.246	0,04	121.769.721	0,08
Deniz Dolgu Alanları	633	0,02	80.716.401	0,05
Tarihi ve Kültürel Alanlar	3.515	0,13	44.171.088	0,03
Toplam	2.787.093	100	149.861.959.858	100

Tablo 3. Toplu Konut Üretmek Üzere, TOKİ'ye Satılan Hazineye Ait Taşınmazlar (2006-2008)

TOPLU KONUT İDARESİNE SATIŞLAR			
Yıl	Adedi	Yüzölçümü (m ²)	Satış Bedeli (YTL)
2006	1,034	3,162,218	23,511,702
2007	388	2,079,287	11,648,944
2008	427	8,627,846	3,960,995
Toplam	1,849	13,869,351	39,121,641

Tablo 4. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na 12.12.2003 Tarihinden İtibaren Yapılan Bedelsiz Devir İşlemleri

Yılı	TOKİ'ye Bedelsiz Devredilen Taşınmazlar		Kıymet Takdiri (YTL)
	Adet	Yüzölçümü (m ²)	
2003	30	962.152,14	7.619.987,44
2004	1,235	18.996.006,89	161.129.022,48
2005	513	20.895.439,00	283.354.295,71
2006	726	40.134.247,00	1.223.374.009,99
2007	475	17.723.787,88	761.449.238,14
2008	622	28.189.760,56	1.378.556.871,63
TOPLAM	3,601	126.901.393,47	3.815.483.425,39

TOKİ ülke genelinde devlet eliyle konut üretimi yoluyla konut sektörünün en önemli ve tek aktörü haline gelirken, TOKİ uygulamaları sektörü belirler hale gelmiştir. Devletin, konut finansman sistemini yönlendirmesi, konut piyasasında kural koyucu ve denetleyici rol üstlenmesi, piyasanın arz ve talep taraflarının örgütlenmesine destek olması ihtiyacı bulunmaktadır (Peynircioğlu, Sarıtaş, 2007, s.4). Bununla birlikte, kamu, bugün kendi elindeki kentsel arsaların bir bölümünü elden çıkarırken bir bölümünün üzerinde TOKİ tarafından konut üretilmektedir. TOKİ yıllık gereksinimin yüzde 10'u kadar konut üretirken konut edinmek için desteğe ihtiyacı olan dar gelirli hanhalklarının oranı en az yüzde 40 düzeyindedir. Bazı kentlerde bu oran yüzde 50'nin çok üzerindedir (Türel ve Koç, 2007). Nüfusun ancak yüzde 10'u için uygun ödeme koşullarında konut üretilirken devletin desteğine gereksinim duyan kesimlerin mülk veya kiralık konut edinmeleri için sağlanan herhangi bir katkıdan söz etmek olanaklı değildir. Piyasa koşullarında üretilen konut fiyatları mevcut gelir dağılımı ve ihtiyaç sahipleri açısından yüksektir. Bu yapıda dar gelirlilerin konut gereksinimi sorunu devam edecektir (Tablo 5).

Tablo 5. Türkiye’de Konut Gereksinimi Tahmini

Yıllar	Konut Gereksinimi	Yıllar	Konut Gereksinimi
2000	576.307	2007	568.850
2001	537.640	2008	562.919
2002	550.023	2009	554.844
2003	552.315	2010	545.401
2004	560.515	2011	407.371
2005	532.703	2012	416.032
2006	550.402	2013	399.261

Kaynak: N. Peynircioğlu, E.C.Sarıtaş, Türkiye’de Konut İhtiyaç Tahmini, DPT, 2007

Orta ve daha alt gelirli hanhalklarının büyük bölümünün konut edinmeleri için devletin desteğinin bulunmadığı ortamda konut üretiminin ve finansmanının çeşitlendirilmesi gereklidir. Gerek merkezi yönetim gerekse yerel yönetimler tarafından, kar amacı gütmeyen konut sunumlarını desteklemek, kişileri ve ilgili sivil toplum kuruluşlarını bu konuda yapabilir kılmak, uluslararası kuruluşlarının da katkısı sağlanarak hanhalklarına ödenebilir koşullarda finansman olanakları yaratmak gibi destekler uygulayabilirler. Çeşitli gelişmekte olan ülkelerde ve ülkemizde bazı belediyeler bu konuda örnek alınacak uygulamaları bulunmaktadır (Tekeli ve diğerleri, 1999). Konut edindirme politikalarının yanısıra kiralık konut uygulamalarının da değerlendirilmesi gerekli görülmektedir (Peynircioğlu, Sarıtaş, 2007, s.4.). Bu konuda kamunun bir arayış içinde olmaması kaygı verici bir husus olarak değerlendirilmiştir.

İmar yetkisi konusundaki çok başlılık ülke genelinde konut politikalarını da olumsuz etkilemektedir. Merkezi kurumsal yapılanmada da eksiklikler sözkonusudur. Kentleşme ve konuttan sorumlu, ilgili tüm kurumları bünyesinde toplayan ve kamu yönetim sistemi içerisinde yer alacak bir bakanlığa ihtiyaç bulunmaktadır. Bu kapsamda Bayındırlık ve İskân Bakanlığının yapısının TOKİ’yi de içine alacak ve “imar” kanadını güçlendirecek şekilde yeniden düzenlenmesi önemli görülmektedir (Peynircioğlu, Sarıtaş, 2007, s.4; 8.BYKP ve Yıllık Programlar).

Türkiye’de ruhsatlı konut üretimine ilişkin veriler Tablo 6’da yer almaktadır. Bu veriler genel

hatları ile şöyle özetlenebilir:

- 2001-2003 dönemi dışında 1986 sonrası ruhsat alınan konut birim sayısı 300 binlerin üzerinde olmuştur. Son üç yılda da 500 000'in üzerinde bir kapasite izlenmektedir.
- 2001 ekonomik krizi sunulan ruhsatlı konut sayısını etkilemiştir. Krizden çıkış 2004 yılında başlamış ve 2005 ve sonrasında belirginleşmiştir.
- Ruhsat alan ve yapı kullanma izin kağıdı alan birim sayıları arasındaki fark belirgindir. Üç yıllık gecikme payı ile 20'şer yıllık iki dönem karşılaştırılmıştır. 1985-2004 arası İnşaat Ruhsatı alınan konut birimi sayısı ile 1988-2007 yılları arasında Yapı Kullanma İzin Kağıdı alınan konut sayısı ile karşılaştırıldığında %61 oranı ortaya çıkmaktadır. Bu durum, kısmen inşaat süresinin uzunluğu ile ilişkilendirilebilecek olmasının yanısıra konutların bir bölümünün ruhsat sürecini tamamlamadaki sorunlar veya diğer nedenlerle (ruhsat harçlarını ödemekten kaçınmak gibi) ruhsat alınmadan kullanıldığını göstermektedir.
- 1984-2000 yılları arasında konut kooperatiflerinin ruhsatlı konut sunumundaki payının yüzde 19 ile yüzde 36 arasında olduğu görülmektedir. Ancak 2000 sonrasında kooperatiflerin payı azalmış ve yüzde 10'ların altına düşmüştür. Bu durum konut sunumunda kooperatiflerin etkinlik kaybını ve kooperatiflere finansman desteğinin kalkmasının etkilerini ortaya koymaktadır (Tablo 6).

Tablo 6. İnşaat İzni ve Yapı Kullanma İzni Alan Konut Sayıları

Yıllar	Ruhsat	YKİK	Koop.Ruh.	Koop.YKİK	Oran Ruhsat	Oran YKİK
1964	60822	14343	1478	797	2,43	5,56
1965	80461	32614	2795	1579	3,47	4,84
1966	91151	40973	3570	2967	3,92	7,24
1967	99373	50282	4172	2231	4,20	4,44
1968	110263	62910	4514	3508	4,09	5,58
1969	132066	65215	8277	3310	6,27	5,08
1970	154825	71589	11654	3734	7,53	5,22
1971	150357	72816	14561	4019	9,68	5,52
1972	165983	88231	14277	5636	8,60	6,39
1973	194981	96163	25507	8153	13,08	8,48
1974	161047	84199	13966	5830	8,67	6,92
1975	181685	97431	14005	7892	7,71	8,10
1976	224584	102110	16643	9166	7,41	8,98
1977	216128	119409	25142	10917	11,63	9,14
1978	237097	120615	26049	11688	10,99	9,69
1979	251846	124297	31437	13978	12,48	11,25
1980	203989	139207	31538	12056	15,46	8,66
1981	144394	118778	26904	12501	18,63	10,52
1982	160078	115986	48518	15571	30,31	13,42
1983	169037	113453	36841	17201	21,79	15,16
1984	189486	122580	38426	19456	20,28	15,87
1985	259187	118205	76563	21273	29,54	18,00
1986	392825	168597	142779	34311	36,35	20,35

1987	497674	191109	160863	41931	32,32	21,94
1988	473582	205485	167514	43389	35,37	21,12
1989	413004	250480	131504	67140	31,84	26,80
1990	381408	232018	70730	58566	18,54	25,24
1991	393000	227570	77068	61842	19,61	27,17
1992	472817	268886	122694	83204	25,95	30,94
1993	548130	269694	136012	83421	24,81	30,93
1994	523794	245610	131780	68767	25,16	28,00
1995	518236	248946	111106	68799	21,44	27,64
1996	454295	267306	103757	79229	22,84	29,64
1997	464117	277056	119320	76541	25,71	27,63
1998	432599	238958	104186	64438	24,08	26,97
1999	339446	215613	70323	64997	20,72	30,15
2000	315162	245155	61267	78799	19,44	32,14
2001	279616	243464	40469	84576	14,47	34,74
2002	161920	161491	23561	51610	14,55	31,96
2003	202854	162908	20347	51941	10,03	31,88
2004	330446	164994	27209	46528	8,23	28,20
2005	546618	249816	34844	55520	6,37	22,22
2006	600387	295389	51501	37371	8,57	12,64
2007	584955	326484	40816	38001	6,98	11,64

Kaynak :TÜİK, Bina İnşaatı İstatistikleri (Yıllık).

Konuta ilişkin tüm sorunlara rağmen bu konu 9. Kalkınma Planında ve yıllık programlarında yer almamaktadır. TOKİ'nin kooperatiflere kredi vermeyi durdurması, birçok kentte yeterli miktarda arsa üretilmemesi ve Hazine arsaları TOKİ'ye devredilirken TOKİ'nin yıllık gereksinimin ancak yüzde 10'u kadar konut üretebiliyor olması konut piyasasında dar ve orta gelirliilerin büyük bölümünün konut edinmek için desteğe olan gereksinimleri sürmektedir. Mevcut duruma ilişkin bu analizlerin ardından, konuyu dört temel alt başlıkta ele almak mümkün görünmektedir:

II.2.1 Konut Politikaları Üretimi, Konut Arz-Talep-Gereksinme İlişkisi

II.2.1.1 Konut Politikası Üretimine Yönelik Arayışlar

Geçmişten günümüze, ülke genelinde konut politikalarını net olarak ortaya koyma ve uygulama konusunda sorunlar yaşandığı bilinmektedir. Konutla ilgili olarak son yıllarda gerçekleştirilen yüksek katımlı toplantıların varlığına karşın oluşturulup uygulamaya konulan konut politikalarının varlığından söz etmek mümkün görünmemektedir.

2000 yılı sonrası konu ile ilgili yapılan toplantılar arasından üç tanesi "Kurultay" ismi ile belirginleşmiştir. Bunlar:

- TMMOB Şehir Plancıları Odası, YTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin ortak düzenledikleri Konut Kurultayı iki aşamalı olarak gerçekleştirilmiştir. Konut Kurultayı'nın ilk aşaması 6 Kasım 2001 tarihinde, "Konut Politikaları – Aktörler – Roller ve Değişim" konulu bir Panel ile, ikinci

- aşama ise 22-23-24 Mayıs 2002 tarihlerinde tamamlanmıştır.
- Mimarlar Odası, Şehir Plancıları Odası, İnşaat Mühendisleri Odası, TMMOB Konut Kurultayı 22-23 Aralık 2003, Ankara Milli Kütüphane’de yapılmıştır.
 - Toplu Konut İdaresi tarafından düzenlenen, 8-9 Nisan 2006 tarihli Konut Kurultayı - Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm, İstanbul’da gerçekleştirilmiştir.
 - Bu toplantıların konut alanında ele alınması gereken sorun alanlarının çeşitliliği ve yapılacak işlerin fazlalığına dikkat çekici olduğu düşünülmektedir.

II.2.1.2 Kalkınma Planları İçinde Konut Politikalarının Yeri

Ülkemizde konut ve kentleşmeye ilişkin olarak halihazırda izlenen politikanın ifade bulabileceği en temel kaynak, katılımcı bir süreç ile Komisyonlar şeklinde çalışılan ve raporlar oluşturulan Kalkınma Planlarıdır. Ancak IX. Kalkınma Planı’nda, diğer Kalkınma Planlarında yer aldığı şekilde konut sektörüne ilişkin bir başlık veya izlenecek konut politikalarına ilişkin bir ifadeye rastlanmamaktadır. Bu durum da konut politikalarının oluşturulma süreci hakkında belirsizliğe neden olmaktadır.

II.2.1.3 Konut Politikası Üretimi ve Konut Sunumunda Yetki

Konut ihtiyacının karşılanması, konut piyasasının düzenlenmesi, devletin yapacağı destekler için Toplu Konut Fonunun meydana getirilmesi ve kullanılması amacıyla 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmış, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuş, daha sonrasında İdare’nin görev ve yetkileri genişletilerek bugünkü şeklini almış; konut politikalarını uygulamada etkin tek kamu kuruluşu durumuna gelmiştir. Bu “teklik durumu”, İdare Başkanı tarafından Toplu Konut İdaresi tarafından düzenlenen ve 8-9 Nisan 2006’da İstanbul gerçekleştirilen Konut Kurultayı’nın web sitesinde şöyle tariflenmektedir: “Ülkemizde konut politikalarının uygulanmasında sektörde **tek kamu kuruluşu** olarak görev yapan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile tariflenen görevleri kapsamında yürüttüğü faaliyetleriyle temel olarak, konut ve kentleşmeye ilişkin sorunlara ulusal düzeyde çözüm üretmeyi amaçlamaktadır” (<http://www.konut.gov.tr/>).

29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı Kanun ile kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, kuruluşundan 12.09.1989 tarihine kadar İmar ve İskân (Bayındırlık ve İskân 26.11.1983) Bakanlığı’nın bağlı kuruluşu iken, bu tarihte Maliye ve Gümrük Bakanlığı’na, 28.05.1999 tarihinde Başbakanlığa, 28.06.2001 tarihinde de Devlet Bakanlığının bünyesindeki Konut Müsteşarlığı’na bağlanmıştır. Konut Müsteşarlığı da 27.11.2002 tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’na bağlanmıştır. (<http://www.kentli.org/sss/soru29.htm>)

7.8.2003 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 31.7.2003 tarihinde kabul edilen 4966 sayılı “Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile 28.6.2001 tarihli ve 4698 sayılı Konut Müsteşarlığının Kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve geçici 1 inci maddeleri ile aynı Kanuna ekli (1) sayılı cetvel yürürlükten kaldırılmıştır. Kanunun Ek 4. Maddesi ile de Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanının müşterek teklifi ve Başbakanın onayıyla belirlenen Hazineye ait arsa ve arazilerin mülkiyeti Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne veya talebi halinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devredileceği, kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin aynı şartlarla Hazineye iade edileceği belirtilmiştir. Kanunun 4. maddesi ile 2.3.1984

tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 2 nci maddesinin ikinci fıkrası değiştirilerek Toplu Konut İdaresi'ne ek görevler verilmiştir.

Yetki ve sorumluluklara ilişkin olarak sıklıkla yapılan bu değişiklikler konut ve arsa politikaları ilişkisinin ele alınış biçimini, konut politikalarının amacı, doğrultu ve önceliklerini, sosyal konut üretimine yaklaşım biçimini açıklıkla izlemeyi güçleştirmiştir. Ülkemizde bugün Toplu Konut İdaresi eliyle ülke bütünündeki konut üretiminin yüzde 10'u düzeyinde bir "toplu konut" üretimi devam etmektedir. TOKİ uygulamaları ise meslek çevrelerinde, "tek tip" ve kimliksiz kentsel yaşam çevrelerinin üretildiği, konut ve çevresinin tasarımında "özgünlük" kavramının göz ardı edildiği şekilde değerlendirilmekte ve eleştirilmektedir.

II.2.1.4 Konut ve Arsa Politikaları Arasındaki İlişki

Arsa sunumu ruhsatlı konut sunumunun önemli bir bileşenidir. Bu nedenle arsa ve konut politikalarının birbirini destekler biçimde bütüncül bir yaklaşımla ele alınması önem taşımaktadır. Toplu Konut İdaresi, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün birlikte çalışma ile sunacakları arsa politikasının gücünün, konut sunumu üzerinde de olumlu etki yaratması beklenebilir.

II.2.1.5 Konut Politikaları ve Plan Hiyerarşisi

Ülkemizin son 25-30 yıllık planlama tarihi içinde üst ölçekli planlama yaklaşımının kamu yönetimlerince hemen hemen tümüyle gözden çıkarılmış olduğu ve özellikle de 2000'li yıllarla birlikte kentsel mekânın, planlar yerine noktasal projelerle gelişir hale geldiği açık bir gerçektir. Bugün özellikle büyük kentlerin gelişimi neredeyse tümüyle noktasal projelere bağlı duruma gelmiştir. Kalkınma Planlarında konut politikalarının yeterince yer bulamaması ve son Kalkınma Planında "konut"un tamamen dışarıda bırakılmış olmasına da bağlı olarak, planlama sistemi içinde konut, bugüne kadar dikkate alınan bir unsur haline gelmemiştir. Belirgin bir konut politikası ortaya konulmamış olması nedeniyle, planlama hiyerarşisi içinde konut politikasının mekânsal yansımalarını izlemek mümkün olamamaktadır. Konutun gelişme eğilimleri, konut üretiminin yoğunlaşma noktaları ve talepleri, bu taleplerin kentsel yaşam çevresi ve doğal alanlar üzerindeki etkileri gibi konular yeterince irdelenmemiş ve sonuçları planlara yansıtılmamıştır.

II.2.1.6 Konuta Yönelik Veri Tabanı

Bu incelemede ilk olarak yayınlanmış istatistik veriler, ikinci olarak da halihazırda yapılan çalışmalarda veriler ele alınmıştır. Bu ele alışıta, yerel düzeyde güncel verilere erişme güçlüğü ilk temel sorun olarak gündeme gelmiştir. Bu kapsamdaki bir başka sorun da konut, nüfus ve gelir gibi verilerin ilişkilendirilmesidir. Konut da dahil olmak üzere mevcut yapı stoku hakkındaki verilerin yer aldığı temel kaynak Türkiye İstatistik Kurumu – TÜİK (eski ismi ile Devlet İstatistik Enstitüsü) Bina Sayımı'dır. 2000 yılı verilerinin benzer ayrıntıda 2008 yılına güncellenmesi ise mümkün olamamıştır. Bu durum güncellenebilir ve erişilebilir veri tabanların önemini ve gereğini bir kez daha ortaya koymaktadır.

II.2.1.7 Konut Arz-Talep Dağılımı

Sekizinci Plan dönemi de dahil olmak üzere Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 20.000'den fazla nüfusa sahip yerleşmelerin nüfus tahminine dayanılarak yapılan konut ihtiyaç tahminleri, 9. Plan döneminde Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) nüfus ve kent tahminlerine

dayandırılarak gerçekleştirilmiştir. TÜİK'in 2005 yılında yayınladığı düzeltilmiş nüfus ve kent verilerine göre 20.000 ve üstü nüfusa sahip yerleşmelerde toplam konut ihtiyaç tahmininin 2006 yılında 531.866, 2007 yılında 550.314 civarında olması beklenmektedir. 2006 yılında yapı kullanma izni alan konut sayısının ise 270.000 civarında olacağı tahmin edilmektedir. Bu durum ruhsatlı konut üretimindeki yetersizliğin devam ettiğini göstermektedir.

2000 yılı Bina Sayımına göre hanehalkı sayısı ile konut birim sayıları karşılaştırıldığında niceliksel açıdan bir sorun izlenmemektedir. Ancak sunulan ruhsatlı konutların konut talebi sınırlı dar gelirli hanehalklarına erişilebilir olmaması, ruhsatlı olmayan konut sunumlarının varlığını belirginleştirmektedir. Ruhsat dışı konut oranları ise yerleşmeler bazında farklılıklar göstermektedir. Bu farklılığın konut politikaları açısından önemi açıktır.

Orta ve alt gelir grubunun gelir seviyesinin düşüklüğü, konuta ayrılacak kaynakların yetersiz olmasına sebep olmaktadır. Konut piyasasındaki yapı ve finans alternatiflerinin sınırlılığı konut edinilmesini zorlaştırmaktadır. Bu kapsamda, toplu konut yapımını ve ipotekli kredi mekânizmasını destekleyecek finans sisteminin geliştirilmesi gereği bulunmaktadır.

Ruhsatlı konut üretimi illere göre homojen dağılım göstermemektedir. Türkiye'de 1985-2000 döneminde inşaat ruhsatı verilen konut sayısının aynı dönemde artan hanehalkı sayısına oranı bazı illerde 1'in çok üzerinde, bazılarında ise çok altındadır. (Türel, 2005, s.703) Oranın 1'in üzerindeki olan illerde konut sunumunun gereksinimin üzerinde olduğunu, 1'in altındaki oranlar ruhsatlı konut sunumunun gereksinmeyi karşılayamadığını göstermektedir.

II.2.1.8 Farklı Gelir Grupları ve Konuta Erişebilirlik

Konuta erişebilirlik, halen ülkemizde süregelen temel konut sorunları arasında yer almaktadır. Konut edinme, son yıllarda getirilen önemli teşviklere rağmen, alt ve orta gelir grubu için hala önemli güçlükler ve riskler içermektedir. Amerika'da Housing and Urban Development (HUD) adlı yönetsel birimin tanımına göre, erişebilirlik, bir ailenin, konuta, yıllık gelirin % 30'undan fazlasını ödememesi ile açıklanmaktadır. Bundan fazlasını ödeyen aileler ise, mağdur olarak nitelendirilmektedir; bunların yiyecek, giyecek, ulaşım, sağlık gibi açılardan da gereksinimlerinin büyük olduğu varsayılmaktadır.

Konutun satın alınabilirliği ile ilgili İstanbul örneği incelenmiştir. İstanbul örneği ile ilgili açıklamalarda İMP İstanbul'da Konut Yerleşim Alanlarının Analizi (Bölen ve Diğl. 2006) çalışmasından yararlanılmıştır. Satın alınabilir konut tanımı için BM Habitat II (1996) göstergelerine göre konut fiyatının hanehalkının yıllık gelirin 5 katını, kira değerlerinin ise hanehalkının aylık gelirin %30'unu aşmaması gerekmektedir. 2005 yılında satışa sunulan yeni konut projelerinin en düşük fiyatları 60 000-90 000 YTL arasındadır. İstanbul'da hanehalkı gelir durumuna göre satın alınabilir konut fiyatlarının dağılımı aşağıdaki gibi açıklanmaktadır (Tablo 7) .

Tablo 7. İstanbul'da Satın Alınabilir Konut Fiyatları dağılımı

Gelir Düzeyi	Hanehalkı (%)	Satın Alınabilir Konut Fiyatı
En Düşük gelir (<500 YTL)	19	<30 000 YTL
Düşük Gelir (500-750 YTL)	21	45 000 YTL
Alt-orta Gelir (750-1000 YTL)	21	60 000 YTL
Orta Gelir (1000-3000YTL)	28	120 000 YTL
Üst Gelir (>3000 YTL)	6	>120 000 YTL
Cevapsız	5	

Kaynak: Bölen ve diğl. İstanbul'da Konut Yerleşim Alanlarının Analizi, İMP Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu Raporu, Cilt I.

Kiracılar için kira dahil aylık giderlerin hane geliri içindeki payı oran ortalama %40'lara kadar çıkmaktadır. Satın alınması halinde konutun bedelinin yıllık hanehalkı gelirinin kaç katı olduğu sorusuna tüm görüşmecilerden alınan cevaplar doğrultusunda örneklem genelinde ortalama 16 katı hesaplanmıştır. Hanehalkı geliri 1000 YTL'nin altında olanların oranı %61 dir. (Bölen ve diğl., 2006)

İpotekli konut finansman sistemlerinin özellikle dar gelirli olan konut sahibi olması amacıyla devreye sokulması önem kazanmaktadır. Ülkemizde ipotekli konut kredisi uygulamaları 1926 yılında Türkiye Emlak Bankası tarafından başlatılmış, ancak yanlış yönetim sonucunda Banka 2001 yılında kapatılmıştır. 1980 öncesinde Sosyal Güvenlik Kuruluşları da sabit ve düşük faizli, uzun vadeli ipotekli konut kredisi uygulaması yapmış, ancak kredi miktarları enflasyondan dolayı kayba uğramış, fonlarının tükenmesi sonucunda da bu kurumlar kredi açmayı durdurmak zorunda kalmışlardır.

5582 sayılı Yasa ile getirilen yeni konut finansman sisteminin piyasa koşullarında faaliyet göstermesi öngörüldüğü, alt gelir gruplarına yönelik farklı geri ödeme ve faiz sistemleri oluşturulmadığı için kredilerin, özellikle faizlerin yüksek olduğu dönemlerde üst gelir grupları tarafından kullanılması beklenmektedir. Konut edindirme sisteminin alt gelir grubuna yönelik olarak geliştirilebilmesi için, konut üretimini ve finansmanı kapsayan özel programların geliştirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda gelişmiş Batı ülkelerinde olduğu gibi kooperatiflere kiralık konut üretme ve işletme yetkisinin verilmesi de gündeme gelmelidir.

Piyasa koşullarında üretilen konut fiyatları mevcut gelir dağılımı ve ihtiyaç sahipleri açısından yüksektir. Bu yapıda dar gelirli olan konut sorunu devam edecektir. Bunu önlemek için konut üretiminin ve finansmanının çeşitlendirilmesi ihtiyacı bulunmaktadır.

Piyasada aynı konut için çeşitli fiyatların söz konusu olması, mevcut konut stokunun yapı sağlamlığı açısından ipotekli konut kredilerine uygun olmaması, büyük şehirlerin konut stoku içinde önemli yer tutan kaçak yapıların bu sistem içerisine alınmasının mümkün olmaması etkin bir finans sisteminin kurulmasında başlıca risk unsurlarını oluşturmaktadır. Ayrıca faizlerin yüksek olduğu bu dönemde ödenebilir koşullarda yeterli miktarda konut kredisi kullanılabilmesi olanaklı değildir.

II.2.2 Konut Alanlarında Yaşam Kalitesi, Mekânsal Standartlar ve Donanımlar

İmar, yapı kurallarının ve başta konut olmak üzere çeşitli faaliyet türleri itibarıyla çevre standartlarının geliştirilmesi gereği bulunmaktadır. Konut alanlarının fiziki koşulları ve kalitesi her toplum için yaşam kalitesinin temel göstergelerinden biri olarak kabul edilmektedir. Barınma gereksiniminin karşılanmasının ötesinde konut alanları, bireylerin, ailelerin ve çocukların varlıklarını sürdürmeleri, kendilerini yenileyerek gelişmeleri, ekonomik olarak kalkınmalarını sağlayacak donanımlara sahip güvenli ve sağlıklı yaşam ortamları olmalıdır. Konut ve çevresinin yaşanabilirliği yapılaşmış ve doğal çevrenin kalitesine ek olarak bu çevrede var olan donanımlara da bağlıdır (Bölen ve diğl.2006a, Türkoğlu ve diğl. 2007, Marans, 2003).

Dünya üzerinde diğer gelişmekte olan ülke metropollerinde olduğu gibi Türkiye'de de yaşam

kalitesi doğal, toplumsal ve ekonomik çevre koşullarına olduğu kadar mekânsal standartlar ve donanımların oluşturduğu yapılaşmış çevre kalitesi ile de yakından ilişkilidir. Ancak, 1950’li yıllardan bu yana büyük kentlerde yoğunlaşmakta olan nüfusun bir bölümünün planlı olarak ve gerekli donatıları ile birlikte geliştirilmiş konut alanlarına yerleşmesi sağlanamamıştır.

Halen büyük metropollerde ruhsatsız inşa edilmiş ve bazıları yerleşime uygun olmayan alanlarda, yaşam kalitesi açısından sorunlu çok sayıda konut yerleşmesi bulunmaktadır. 1980 yılından itibaren uygulanan ekonomi politikaları ve konut sorununu çözmek amacıyla geliştirilmiş olan politikalar ve ilgili yasal düzenlemeler de yeni sorunlara yol açmıştır. 1980 sonrası yaklaşımlarda bir yandan konut ihtiyacı planlı ve yasal yollardan karşılanamamış olan düşük gelirli grupların gerçekleştirdiği yasa dışı ve sağlıksız yaşam alanlarını oluşturan gecekondular ıslah imar planları yoluyla ve yaşam çevreleri iyileştirilmeden yasallaştırılmış ve daha yoğun yapılaşmış çevrelere dönüştürülmüştür.

Diğer yandan, büyük ölçekli toplu konutlar ve kooperatifler teşvik edilirken bunlardan bazıları metropoliten alanların üst ölçekli gelişme planları ile bir bütünlük içinde düzenlenmemiştir. Bu toplu konut projelerinin kentsel ölçekte olanları (20 000 nüfus ve üstü) gerekli altyapı ve sosyal donatılarla birlikte gerçekleştirilirken, daha küçük boyuttaki konut alanları ise siteler şeklinde, bir bölümü dışa kapalı olarak oluşmuştur. Özellikle küçük ölçekli siteler şeklinde üretilen korumalı konut alanları sosyal ayrışmanın hem nedeni hem sonucu olarak değerlendirilebilir.

II.2.2.1 Konut Alanlarında Yapılaşmış Çevre ve Yaşam Kalitesi

Konut alanlarının fiziksel özellikleri, yani yapılaşma biçimi, yoğunluklar ve sunulan sosyal donatılar yaşam kalitesini etkileyen önemli faktörlerdir. Yoğunluklar arazi üzerine ne kadar insan, ne kadar bina yerleştirileceğini hanehalklarına ne kadar açık alan, bahçe, çocuk oyun alanı, park alanı sağlanacağını gösterirler. Yoğunluklarla bina yükseklikleri ve aralarındaki açıklıklar da yakından ilişkilidir ve konutların ışık, güneş ve hava alma koşullarını etkilerler. Bu nedenle yoğunluk standartları konut alanlarında hedeflenen fiziksel çevre kalitesini de belirler. Konut alanlarının tasarımı ve bu alanların yaşam kalitesi üzerinde yoğunluğun çok yönlü etkileri olmasına rağmen ideal bir yoğunluktan söz edilemez. Ancak, farklı tipte ve nitelikteki konutları ve konut çevrelerini destekleyen minimum ve maksimum yoğunluk eşikleri söz konusudur. Konutların yeteri kadar gün ışığından ve güneşten yararlanmasını sağlamak amacıyla her ülke kendine özgü yönetmeliklerle nüfus yoğunlukları ile yapılaşma yoğunlukları arasında ilişki kurulmasını sağlamaktadır.

Ülkemizde de üst planlarda verilen yoğunluk kararlarının imar planlarında mekâna yansımaları Kat Alanı Katsayısı ve Taban Alanı Katsayısı gibi iki katsayı ile kontrol edilmektedir. Ancak bu ölçütler konut kullanımına ayrılmış olan yapı adaları üzerinde hesaplandığından, yapı adası dışındaki fiziksel çevrenin kalitesini açıklamakta yetersiz kalmaktadırlar. Konut alanlarının yeşil alanlar, parklar ve diğer kentsel hizmetlerden yararlanma düzeyi de o yörelerin yaşam kalitesini etkilemektedir. Yerleşim alanlarında kentsel hizmetlerin sunulduğu donatı alanları için gerekli alanların sağlanması imar kanunu ve yönetmeliklerle güvence altına alınmıştır. Buna bağlı olarak her yerleşim alanında net yoğunluk ne olursa olsun kişi başına belirli bir büyüklükte donatı alanı ayrılması gerekmektedir. Yerleşim alanının brüt yoğunluğu net konut alanına bu donatı alanı eklenerek hesaplanmalıdır. Ancak “İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik” ve “İstanbul İmar Yönetmeliği”nde belirtilmiş olan ‘Kentsel, Sosyal ve Teknik Alt yapı’ örnek alındığında bu alanların boyutu ile ilgili farklı sonuçlar ortaya çıkmaktadır (Bölen ve Diğl. 2006b).

Türkiye'nin tüm kentlerinde uygulanan imar yönetmelikleri yerleşmelerin nüfus büyüklüklerine göre sosyal donatı standartlarını tanımlamıştır. Ancak bu standartlar gerek bölgesel farklılıklar, gerekse toplumsal koşullar dikkate alınarak belirlenmemiştir. Standartlar yerel toplulukların ihtiyaçları ve taleplerinden çok normatif değerleri yansıtmaktadır ve pek çok yerde gerçekleştirilmesinde sorunlar bulunmaktadır.

Özellikle büyük metropollerde konut bölgelerindeki donatılarla ilgili olarak yapılan analizler kentsel ölçekli büyük konut projeleri dışında bu standartların çok altında kaldığını göstermektedir. Bunun önemli nedenlerinden biri üst ölçekli planlardan kopuk olarak üretilen küçük boyutlu toplu konut projelerinde donatıların proje alanının dışında sağlanabileceğinin varsayılması ve yüksek yoğunluklu bu konut alanlarının mevcut donatı alanlarının karşılayamayacağı ek yükler getirmesidir.

İskân yoğunlukları günümüzde “Yeni Şehircilik” kavramı ile birlikte başka bir yönden de gündeme gelmektedir. Sürdürülebilir, doğayı koruyan, yayaya öncelik veren işyeri-konut arasındaki mesafeyi azaltmayı amaçlayan kompakt şehirleri öneren bu yaklaşımda konut alanlarının yapılaşma yoğunlukları yeni bir önem kazanmıştır.

II.2.2.2 Konut Alanlarında Yaya Alanları ve Yaşam Kalitesi

Konut alanlarında çevresel kalitenin en önemli göstergelerinden biri de yaya alanlarının durumudur. Araç trafiğinin yarattığı hava kirliliği, görsel kirlilik, gürültü ve tehlikeden arındırılmış, iyi tasarlanmış yaya alanları özellikle büyük metropoliten kentlerimizin mevcut konut bölgelerinde (üst gelirli için gerçekleştirilen konut projeleri hariç) yok denecek kadar azdır. Bu durum, sosyal ve kültürel yaşamı destekleyecek, toplumsal iletişimi güçlendirecek ortamların oluşmasını engellemektedir.

II.2.2.3 Yaşam Kalitesi Mekân Standartları ve Donatılar Açısından Farklı Niteliklere Sahip Kentsel Alanlar

- **Eski Gecekondu Alanları:** 1950’li yıllardan sonra kentlere göç eden yoksul kesimlerin kamu arazilerine barınma gereksinmelerini karşılamak amacıyla ürettikleri konutların yoğun olarak bulunduğu bu alanların bir bölümü 1980’li yıllarda kanunla İslah İmar Planları yapılarak sağlıklılaştırılmaya çalışılmıştır. Ancak yapılan İslah İmar Planları bu alanlarda yaşayanlar için gerekli olan yasal standartlardaki donatı alanları (yeşil alan, eğitim, sağlık, kültür vb. sosyal donatılar) sağlanamamıştır. Yüksek eğimli yamaçlar, dere yatakları, jeolojik açıdan riskli alanlar gibi yerleşmeye uygun olmayan alanlarda gelişmiş olan konut bölgelerine su, kanalizasyon ve yollar gibi teknik altyapının getirilmesinde güçlükler ortaya çıkmıştır. Çeşitli nedenlerle İslah Planı yapılmamış gecekondu alanları ise 1-2 katlı olarak kalmış durumda düzensiz ve donatılar açısından sorunlu olmakta devam etmektedirler.

- **Hisseli Tapulu Alanlar:** Yasal bir plan kapsamında olmayan, hisseli tapulu arazi üzerinde kaçak olarak geliştirilmiş olan konut alanları eski gecekondu alanlarından farklı olarak apartmanlaşmış, daha yüksek yapılaşma yoğunluklarına sahip, fakat, plansız olarak geliştirilmiş olmaları nedeniyle düzensiz ve gerekli sosyal ve teknik altyapıları eksik olan alanlardır. İstanbul’da bu alanlarda KAKS= 5 ve üzerinde olan yapılaşma yoğunlukları bulunmaktadır (Bölen ve Diğl. 2006a).

-Kent Merkezinde Yüksek Yapılaşma Yoğunluğuna Sahip Konut Alanları: Merkezi konut alanları üzerindeki yapılaşma baskıları bir yandan mevcut dokuların daha çok katlı yapılara dönüşmesine neden olmakta, bu alanlarda zaten dar olan yollar trafik akışını tıkamakta, karşılanamaz bir otopark talebi yaratmakta ve daha önce yeterli sayılabilecek yeşil alan, park, çocuk oyun alanları vb. donatıları yetersiz hale getirmektedir. Diğer yandan, daha önce yapılaşmaya uygun olmadığı için açık alan olarak bırakılmış olan alanlar, merkez alanlara olan talebin baskısıyla ve yapı teknolojisindeki gelişmelerin de katkısıyla yapılaşmaya açılmakta, tüm açık alanlar ortadan kalkmakta ve yaşam kalitesi giderek bozulmaktadır.

-Üst Ölçekli Plan Stratejilerinden Bağımsız Olarak Gelişmiş Kimliksiz Konut Alanları: 1980'li yıllarda Toplu Konut Yasası ile de teşvik edilen toplu konutların bir bölümü üst ölçekli planlardan kopuk olarak planlandığı için birbiri ile bütünleşmeyen, gerekli standartlarda donatıları olmayan kimliksiz konut alanları niteliğindedir. Bu alanlar konut sorununa sadece niceliksel olarak cevap vermeyi amaçlayan bir yaklaşım sergilemekte ve her kentin kendine özgü sosyal ve kültürel özellikleri, iklim koşulları, ekonomik yapısı, yaşam biçimine bağlı olarak gelişmiş olan estetik değerleri göz ardı edilerek birbirini tekrarlayan konut tiplerinden oluşan kimliksiz konut alanları olarak ülkenin farklı bölgelerinde ortaya çıkmaktadır.

-Havza Alanları, 2-B Alanları, Orman ve Kıyı Alanları, Değerli Tarım Alanları vb. Ekolojik Açısından Sakıncalı Alanlarda Yasal Olmayan Konut Alanları: Büyük metropoliten kentlerde, arazi üzerindeki yüksek nüfus baskısı, kentsel arsa üretiminde yetersiz kalınması ve yeşilin daha fazla olduğu alanlardaki konutlara talebin atması jeolojik açıdan hassas bölgelerin plansız olarak yapılaşmaya açılmasına neden olmakta ve sürdürülebilirliği olmayan bir yerleşim ortamına yol açmaktadır. Üst ve üst-orta gelir dilimine ait dışa kapalı konut alanları, düşük yoğunlukları nedeniyle değerli arazilere yayılarak yok olmalarına yol açarken, başka gelir grupları için de özendirici olarak bu tür yapılaşmaların daha da yaygınlaşmasına neden olacak niteliktedir.

-Jeolojik Açısından Riskli Alanlardaki Konut Alanları: Özellikle yüksek deprem riski olan İstanbul Metropoliten alanında, jeolojik açıdan sakıncalı alanlarda yer alan konut alanlarının büyük bir bölümü kaçak inşa edilmiştir ve inşaat kalitesi açısından da düşük standarda sahip olduklarından yaşam kalitesinin düşük olduğu ve acil önlem alınması gereken alanlardır.

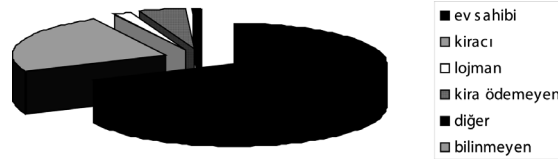
-Tarihi Kent Dokusunda Bakımsız Kalmış Konut Alanları: Tarihi kent merkezinde kültür varlığı niteliği taşıyan konutların çoğunlukta olduğu konut bölgeleri söz konusu konut stokunun yaşanabilir niteliğe kavuşturulmasında karşılaşılan ekonomik, teknik ve yasal koşullar nedeniyle giderek çöküntü alanlarına dönüşmektedir. Bu alanların “yenilenerek korunması” politikası ve geliştirilen yasal düzenlemelerde sorunlar yaşanmakta ve geneline yönelik bir çözüm oluşturulmamaktadır.

Mevcut konut alanlarının yaşam kalitesine yönelik olarak yapılan bu değerlendirmeler farklı sorun alanlarının olduğunu ve bu alanların sağlıklı ve kaliteli yaşam çevrelerine dönüştürülebilmeleri için farklı yöntemlere ve araçlara ihtiyaç olduğunu göstermektedir.

II.2.2.4 Konut Sunumunda ve Kalitesinde Yerleşmelere Göre Gözlenen Farklılıklar

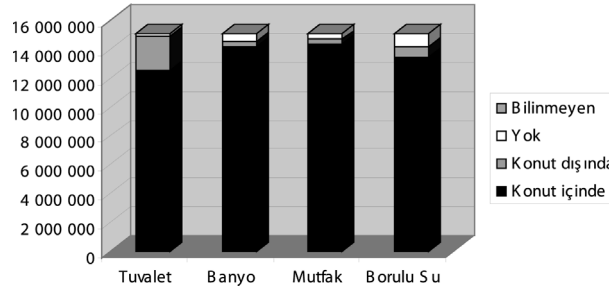
2000 yılı Bina Sayımı ve Genel Nüfus Sayımı verileri incelendiğinde iller arasında konut niteliği yönünden farklılıklar izlenmektedir (Şekil 1, 2, 3)

Şekil 1. Türkiye’de Konutta Mülkiyet Durumu



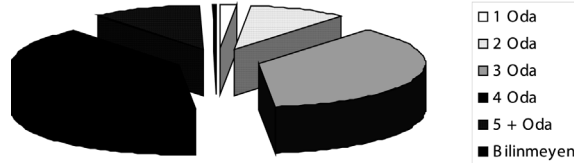
Kaynak: 2000 Yılı Bina Sayımı, TÜİK

Şekil 2. Türkiye’de Konut Kullanım Kolaylığı



Kaynak: 2000 Yılı Bina Sayımı, TÜİK

Şekil 3. Konutun Oda Sayısına Göre Hanehalkı Oranları



Kaynak: 2000 Yılı Bina Sayımı, TÜİK

2000 Yılı Bina Sayımı sonuçlarından, konutun oda sayısına göre hane halkı sayısının dağılımında hane halklarının dörtte üçünden fazlasının (%78) üç ve dört odalı konutlarda oturdukları izlenmektedir. Bir ve iki odalı konutlarda oturanların oranı ile beş ve daha fazla odalı konutlarda oturanların oranı birbirine yakın, % 11 civarındadır. Hane halklarının oturdukları oda sayısına göre dağılımında iller arasında farklılıklar görülmektedir. Bu veriyi ayrıntılandıran bir başka veri de hane halkı büyüklüğüne göre oturan konutun oda sayısının birlikte sunulmasıdır. Buna göre, kalabalık hane halklarının daha az elverişli koşullara sahip olduğu izlenmektedir. Konutun kullanım kolaylığına göre hane halklarının dağılımında tuvalet, banyo, mutfak, borulu su olanakları olmayan konutların oranlarının sıfır olmaması ve bu konuda iller arasındaki farkın belirgin olması çarpıcıdır.

Bina sayımının yapıldığı 2000 yılından bugüne koşulların olumluya doğru değişmiş olması beklenmektedir. Yerleşme düzeyinde güncel konut verilerine erişme zorlukları nedeniyle ne

ölçüde değişme olduğu saptanamamakla birlikte mevcut verilerin, yerel farklılıklara dikkat çekmesi bakımından önem taşıdığı açıktır.

II.2.2.5 Konut Alanlarına Fiziksel Erişebilirlik ve Uygulamalar

Uluslararası literatürde konutun fiziksel tasarımına referanslı ve konut politikalarında da yansıma bulabilen konut tanımları bulunmaktadır. Accessible housing, adaptable housing, barrier free housing, wheelchair housing, mobility housing, life care housing, lifespan housing bunlar arasında yer almaktadır. 1999 yılından sonra imar yönetmeliklerinde yapılan değişikliklerle kamu binaları ve konutlarda erişilebilirliği artırmak üzere düzenlemeler olmakla birlikte uygulamada engelsiz konutların yaygınlık kazanamadığı izlenmektedir.

II.2.3 Yeni Konut Üretim Yaklaşımı ve Sosyal-Mekânsal Ayrışma

II.2.3.1 Kent İçerisinde Ayrışmış/Kapalı Alanlar

Son dönemde, özellikle büyük metropoliten kentlerin benimsedikleri gelişme stratejilerinde gözlendiği gibi ülkemizde de, büyük kentlerimizde küresel rekabet ortamı etkili olmaktadır. Bu ortamda özellikle hizmet sektöründe çalışan orta-üst gelir grubunu hedef alan bir konut sunumu yaygınlaşmaktadır. Bu konut alanları kent merkezinde prestijli alanlarda veya kentin orman alanları, kıyıları gibi doğal değerlerine zarar verecek yerlerde seçilmektedir.

Modern konutun “ideal tipi”, toplumsal ilişkileri 4 düzeyde birbirinden ayırmaktadır (Häußermann, Siebel, 1996, aktaran: Bilgin İ.):

1. *İkamet ve işin ayrışması*
2. *Kamusal ve özel alanın birbirinden ayrışması*
3. *İnsan gruplarının ayrışması*
4. *Konut piyasasında üreticisiyle tüketicinin (arz ve talebin) ayrışması*

Bugün bu ayrışma türlerini en belirgin biçimde kentsel mekân üzerinde izlemek mümkün olmaktadır. Özellikle insan gruplarının ayrışması, mahalle kavramını giderek unutturmaya yönelik yeni konut üretim yaklaşımı nedeniyle daha ön plana çıkar hale gelmiştir. Farklı sosyal sınıflar farklı tip konut alanlarında kendi yaşam çevrelerini oluşturmaktadır. Toplumun geri kalanı ile bütünleşme sorunları kaos ve gerilim ortamı yaratmakta, kentsel ayrışmalar giderek artmaktadır.

II.2.3.2 Merkezi Alanlarda Yeni Konut Üretimi

Küresel ekonomi ve rekabet ortamında özellikle üst gelir grupları için geliştirilen yeni konut üretimi “residence” türü gökdelenlerdir. Özellikle İstanbul’da merkezi alanlarda mevzi imar planları ile geliştirilen noktasal konut alanları çevrelerinden tamamen kopuk ve çevrelerinden çok farklı bir yaşam biçimi ve yaşam kalitesi sunmayı amaçlayan kendi içine kapalı konut alanlarıdır.

II.2.3.3 Orman Alanı, Kıyı Alanı ve Su Havzaları Gibi Özel Yörelere Yeni Konut Üretimi

Üst gelir gruplarının global gelişmelerden etkilenecek talep oluşturduğu diğer tür konut alanı

orman, deniz manzarası gibi özel koşullara sahip villalardan oluşan özel lüks donatılara (aktiviteli) sahip, dışa kapalı (güvenlikli) sitelerdir. Bu yeni konut üretim yaklaşımı ile kendi içine dönük, dışarıda kalanları yabancılaştıran bir düzen ortaya çıkmaktadır. Bu düzen toplumsal barış ve uzlaşma açısından ciddi riskler taşımaktadır. Toplumsal barış ve uzlaşma ortamının ortadan kalkması suç oranının da artmasına neden olacak bir kısır döngüye dönüşecektir.

II.2.4 Kaçak Yapılaşma ve Gecekondu Alanları

Ülkemizin önemli sorunlarından birisi kırsal kesimden kent merkezlerine göçle başlayan ancak zamanla kamu arazileri ve ormanların yağmalanmasıyla rant elde etme aracına dönüşen kaçak yapılaşmadır. (Peynircioğlu, Sarıtaş, 2008, s.1.) Kontrolsüz olarak gelişen alanlarla, mevzuata aykırı, kaçak ve sağlıksız yapılaşma toplumsal eğilim olmaktan çok alışkanlık haline gelmiş rant beklentisi, rant çıkar döngüsü kaçak yapılaşmanın ana belirleyicisi olmuştur. (Peynircioğlu, Sarıtaş, 2008, s.1.) Kentlerimizdeki yapı stokunun büyük bir kısmı imar yasa ve yönetmelikleri ile imar planı kurallarına aykırı, kaçak veya uyumsuz yapılardan meydana gelmektedir. (8. BYKP, Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, 2001.s.9-10.)

Kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma, bugün artarak devam etmektedir. 1927 yılında nüfusun % 24'ü kentlerde yaşarken, 2000 yılı nüfus sayımlarına göre bu oran yaklaşık % 65'e ulaşmıştır. Bu sorunun en temel nedenini ise "göç" kavramıyla ilişkilendirmek mümkün olmaktadır. Bilindiği üzere, günümüzde Marmara, Ege ve Akdeniz bölgelerine göç artarak devam etmektedir. Büyük şehirlerde olan bu yoğun göçün kente geri yansması, sağlıksız kentleşme, konut ve barınma problemleri şeklinde olmaktadır. Dolayısıyla göçün beraberinde getirdiği konut sorunu, ekonomik sorunlar, sosyo-kültürel sorunlar, sosyal gerilimler ve çatışmalar yeni sorunların da artışına yol açmaktadır.

Cumhuriyet döneminde başlayan "modern, bilinçli, sistemli ve gayretli" olarak ifade edilebilecek kentleşme hareketlerinin, 1950'lere gelindiğinde yoğun göçlerle birlikte hızlanması ve mevcut kentsel donanımların bu hızı yakalamada son derece geri kalması, kuşkusuz ülkemizde sağlıksız kentleşmenin ilk tohumlarını atmıştır. Buna koşut olarak, konut sorunu da gündeme gelmiştir. Bu sorunu kendi yöntemleriyle çözmeye çalışan nüfusun karşısında geçmişten bugüne etkin bir denetim, kalıcı çözümler, istikrarlı politikalar yer almamıştır. 1960'larda gecekonduyunun biçim değiştirmeye başlaması, hisseli ifraz ve yasadışı yapılanma sonucu ortaya çıkan konut dokusu, 1970'lere gelindiğinde kentleri örgütlü bir yağmacılık sistemi ile tehdit eder hale gelmiştir. Ardı ardına çıkarılan imar afları sorunu daha da kötüye götürmüş, özellikle yoğun göç alan büyük kentlerimizde en üst düzeylere ulaşan plansızlık, sağlıksız kent dokularının hızla artmasına neden olmuştur (Özden, 2006). Türksoy (1996)'a göre, 1980'lerde, gecekondu bölgeleri, "örgütlü yağmacı ve vurguncuların denetimine girmiştir", gecekondu bölgelerindeki mülkiyet dokusu da bu dönemde çok değişmiş ve bu değişiklik gecekonduyu, kentlerdeki yoksul halkın barınma sorununa kendince bulduğu bir çözüm olmanın çok ötesine taşımıştır. Bu dönemde çıkarılan imar affı yasaları uyarınca ruhsatsız yapılaşmış alanlara İslah İmar Planı yapılmıştır 1980'li yıllarda çıkarılan af kanunları kısaca şöyle sıralanabilir (Özden, 2006):

1984 tarihli ve 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun"un ardından 1986 tarihinde çıkarılan 3290 sayılı kanunun, gecekondu affının kapsamını daha da genişlettiği görülmektedir (Tercan, 1996); üstelik bu kanun yalnızca konut kullanımlı gecekonduları değil, konuttan işyerine dönüştürülmüş olan gecekonduları

da içine almaktadır. Bunun ardından çıkan 3366 sayılı "3290 sayılı Kanun ile Değişik 2981 sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" ile islah imar planı ya da kadaströ planları ile belirlenen alanlarda doğrudan tapu verilmesi öngörülerek, affın kapsamı bir kez daha genişletilmiştir. 1988 yılında kabul edilen bir diğer kanun ise, 3414 sayılı Kanundur. Bu kanun, 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun gecekonduyu sınırlayan, bir çeşit denetim getiren bazı maddelerini değiştirmiş, böylelikle, belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan gecekonducularla ilgili işlemlerde yetki sahibi olan anakent ve valiliklerin yetkileri tümüyle ilçe belediyelerine geçirilmiş; bununla da yetinilmeyerek, 775 sayılı kanunun, kendilerine arsa ya da konut tahsis edilenlerin yirmi yıl süre ile bunu satmak ya da devretmek haklarını kısıtlayan 34. maddesi iptal olunmuş, bunun sonucunda gecekonducular arsa ya da konutunu satarak ya da kat karşılığı vererek rant sağlamışlar ve yeni gecekondu yapmaya devam etmişlerdir. Yerel yönetimlerin özellikle 1985'ten sonra ürettikleri spekülasyon imar kararları doğrultusunda oluşturdukları imar planları ve yine yerel yönetimlerin denetimsiz imar yetkileri giderek kentlerimizde kaçak ya da yasal, ancak tümü arsa ve arazi rantını yükseltme adına oluşturulmuş bir konut dokusu ortaya çıkarmıştır.

Barınma gereksinmesinin kısa dönemde çözümlenmesi amacıyla ortaya çıkan sağlıksız ve yasadışı konutlar, altyapı sorunları, tahrip edilen kültür mirası, düşük fiziksel standartlar konut alanlarına yönelik yeni bir yaklaşım ihtiyacını düşündürmektedir (Özden, 2006). Her ne kadar Beşer Yıllık Kalkınma Planları ile gecekondu sorununa çözüm getirilmeye çalışılmış ise de bu çözümlerin hiçbiri etkin, kalıcı ya da uygulanabilir olmamıştır.

İşgal edilen veya hisseli tapulu elde edilmiş arazi veya arsalar üzerine inşa edilmişlerin yanısıra kişilerin maliki oldukları arazi veya arsalar üzerine ruhsatsız (kaçak) veya ruhsata aykırı inşa ettikleri yapıların belli başlı çeşitleri şöyle sıralanabilir:

1. Muhtarlıktan İzin Alınmadan Yapılan Yapılar
2. Ruhsatsız Yapılar
3. Ruhsata ve Eklerine Aykırı Yapılar
4. Fen ve Sağlık Kurallarına Aykırı Yapılar
5. Kat Nizamına Aykırılık
6. Taban Alanına Aykırılık
7. Komşu Mesafelerine Aykırılık
8. Ön Cephe Hattına Aykırılık
9. Bina Derinliğine Aykırılık
10. Mevzuatta Belirtilen Yükümlülükleri Yerine Getirmeyen Yapılar
11. Yapının Komşu Parçeye, Yola, Kamu Hizmet ve Tesisleri için Ayrılmış Alanlara Tecavüz Etmesi
12. İmar Planı Bölgeleme Esaslarına ve Kesin İnşaat Yasağı Olan Yerlerde İnşa Edilen Yapılar

İmar affı yasalarıyla "ruhsat"a kavuşturularak yasallaştırılan kaçak yapıların, bilimsel ve teknik anlamda güvenli, sağlıklı ve özellikle depreme dayanıklı olduğu söylenemez. (8.BYKP, Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, 2001,s.10.)

"Bilindiği gibi toprak, bir devletin kullanabileceği en temel zenginliktir. Bunu kullanmada gösterilecek başarı ülkenin diğer kaynaklarının da yönlendirilmesinde ve kullanılmasındaki etkinliği artıracak mahiyettedir." (Peynircioğlu, Sarıtaş, 2008, s.2.)

Mevzuata aykırı olan bütün binalar kaçak yapı sınıfına girmekle beraber, 775 sayılı Gecekondu

Yasası'nın 2. maddesinde "gecekondu" tanımı olarak; ".....imar ve yapı işleyişini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir" denilmektedir. İmarsız alanlarda hisseli tapuya sahip arsa sahiplerinin kendi arsası veya arazisi üzerine ruhsatsız olarak inşa ettiği yapıları da "gecekondu" sınıfına katmak mümkündür. Zaman içerisinde değişen içerik, nitelik ve anlam sonucunda, "gecekondu" daha çok hazine arazileri ya da başkasının arazisi üzerinde bulunan yapıları, "kaçak yapı" ise kendi mülkiyeti ya da hissesi üzerine imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapıları tanımlar biçimde kullanılmaya başlanmıştır.

Kaçak yapılaşma, 1950'ler sonrasında büyük kentlerde yaygınlaşmaya ve kent makroformlarında hakim görüntüler oluşturmaya başlamış, özellikle 1980 sonrasında nitelik değiştirerek kentsel rantlardan pay kapma güdüsü içerisinde alternatif bir yapılaşma haline gelmiştir. Bu dönemde yasal ve kurumsal zaafılar, siyasi ve ekonomik ortamının popülist politikaları ve uygulamaları beslemesi, imar ve yapılaşma konularında ihmallerin, ihlallerin ve kaçak uygulamaların hızla artmasına yol açarak, kaçak yapılaşmanın kapsamı gecekondu lüks konut, alışveriş merkezi, sanayi, depolama, tarım ve turizm yapılarına kadar çeşitlenen bir yelpaze içerisinde tüm sektörlerde yaygınlaşan toplumsal bir hastalık düzeyine ulaşmıştır. Bugün varılan noktada İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerle turizm özelliği olan illerimizde kentsel alanların önemli bölümleri imar mevzuatı dışında kaçak olarak yapılaşmış gecekondu bölgelerinden oluşmaktadır. Beş yıllık kalkınma planlarında kentleşmeye ilişkin politikalar ve sanayi yönlendirme hedefleri belirlenmiş olmakla birlikte uygulamada bu politikaların gerekleri yeterince yerine getirilemediğinden bir çok kent önemli sorun ve açmazlarla yüklü hale gelmiştir.

Kentleşme sorunlarına özellikle kalkınma planlarında kalıcı politika önerileri getirildiği halde; uygulamadaki parçacı yaklaşımlar, spekülasyona dayalı uygulama tercihlerinin öne çıkması ve benzeri faktörler politikaların hayata geçirilmesini önlemiş, kaçak yapı ve gecekondu alanlarının dönüşümü de daha fazla "imar hakkı" verilmesi ve rant sağlama aracı olarak görülmüştür. (Peynircioğlu, Sarıtaş, 2008, s.5-6.) Çözüm, parçacı yaklaşımlarda olmayıp, kentleşmeyi yönlendiren, imar kurallarını ve sistemini ortaya koyan bir yapının uygulamaya geçirilmesinde aranmalıdır.

Yasalarla tanımlanan hususlara rağmen büyük kentlerdeki konut stokunun büyük kısmının imar mevzuatına aykırı yapılardan oluştuğu ve kaçak yapılaşmanın konut dışı sektörlerde de (ticaret, sanayi, turizm, tarım, vb.) yaygınlaştığı dikkate alındığında, başta İmar Yasası olmak üzere diğer arazi kullanım kararlarını belirleyen, plan yapma, onama, izin verme ve denetleme konularını düzenleyen yasaların hem uygulanmasında hem de boşluklarının giderilmesinde yetersiz kalındığı görülmektedir.

İmar mevzuatının bir çok yasa ve yönetmelikten oluşması, "yetki" bakımından da bir çok kurum ve kuruluşun rol almasına yol açmıştır. Böylece mevzuat çok başlı-yetkili bir planlama yapısı sergilemektedir. Bugün geline nokta da bölgeleme ve arazi kullanım kararlarının üretilmesinden yapı denetimi boyutuna kadar yaklaşık 33 kurum veya kuruluş plan yapma ve denetleme yetkisine sahiptir. (Peynircioğlu, Sarıtaş, 2008, s.8.)

Çok başlı-yetkili kurumsal yapı, plan yapma, onama, uygulama ve denetim süreçlerinde bütünsellik ve eşgüdüm tanımlamasına rağmen, yetkiye sahip olan kurumlar arasında bunların sağlanamaması, her kurumun kendi yetki alanını artırmak kaygısıyla sürece müdahil

olmaya çalışması, planlama sürecinin uzamasına neden olmaktadır. Kurumlar arasındaki yetki çatışmaları zaman zaman yargıya da intikal etmektedir. (Peynircioğlu, Sarıtaş, 2008, s.8.)

“İmar affı” kavramı, genel bir ifadeyle imar mevzuatına aykırı olan yapıların, “imar affı” yasalarında belirtilen koşullarda bağışlanması ve kaçak yapılaşmanın yasallaştırılması anlamını taşımaktadır. 1948 yılında Ankara’da yaşanan sorunları çözmek için 5218 sayılı Yasa ile başlayan ve bugüne kadar sayıları on’dan fazla olan imar affı yasaları, süreç içerisinde içerik ve kapsam olarak değişmiştir. Bunun en önemli sebebi, “imar affı” olarak tanımlanan yasaların, imar mevzuatımızın ayrılmaz bir parçası haline getirilmesidir.

1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu’na kadar olan dönemde gerçekleştirilen uygulamalarda; dar gelirlilerin konut sorununu çözmek amacıyla sadece Hazine arazilerini işgal edenlere mülkiyet haklarının devri ve gecekonduya tapu vermenin ötesinde gecekondu alanlarında dağıtılan arsalar üzerinde vergi muafiyeti ve ucuz kredi olanaklarıyla konut yapımının teşvik edilmesi, belediyelerin kendi arazileri üzerinde dar gelirli için konut yaparak satması gibi “imar düzenlemeleri” yapmak anlayışı benimsenmiştir.

Bugüne kadar yürürlükte olan imar affı yasalarının hiçbirisi konuya bir kent planlama ve çağdaş şehircilik anlayışı içinde yaklaşmamış, adeta kaçak yapılaşmayı özendirmiştir. Bu durum kentsel altyapı hizmetlerinin maliyetini arttırmış, büyük kentlerimizde her yıl kentsel hizmetler için ayrılan bütçenin yarısına yakını kaçak yapılaşmış ve ıslah imar planları kapsamında yeni yapılaşan alanlara ayrılmıştır. Bu süreçte kentin imarlı kesimlerinde yasalara uyarak ve vergisini ödeyerek kaçak yapılaşmanın maliyetini üstlenen ancak ulaşım, teknik, altyapı, sosyal donanım gibi hizmetler bakımından çevre kalitesi giderek kötüleşen kentlerde yaşamak zorunda kalan kesimlerin aleyhine bir durum gelişmiştir. (Peynircioğlu, Sarıtaş, 2008, s.11.)

Planlı gelişmeyi sağlamak ve yasal çerçevede konut edinme gücü olmayan alt gelir grupları için ucuz arsa ve konut üretmek sorumluluğu olan merkezi ve yerel yönetimler, bu işlevi yerine getirememenin temel gerekçesi olarak kaynak sorunlarını gündeme getirmektedir. Ancak kamu arazileri üzerinde kaçak gelişen bölgelere yol, su, elektrik, kanalizasyon, eğitim ve sağlık hizmetlerinin götürülmesi de belirli bir kaynak aktararak gerçekleşmektedir. Esas olan bu sürecin ve kaynak tahsisinin baştan öngörülüp uygulanmasıdır. (Peynircioğlu, Sarıtaş, 2008, s.11.) Sık sık çıkarılan imar affı yasalarıyla “ruhsat” a kavuşturularak meşrulaştırılan kaçak yapılar, bilimsel ve teknik anlamda güvenli, sağlıklı ve özellikle depreme dayanıklı değildir. 1999 Marmara Depremi sonrasında ortaya çıkan hasar tablosu bu durumun en çarpıcı göstergesi olmuştur.

Ülkemizde kamuya ait arazilerin envanteri tam olarak çıkarılamamıştır. Kamu taşınmazları üzerindeki işgal oranına dair tespitler ülke, bölge ve kent bütününde belirlenememiştir. Kamuya ait arazilerin oluşturduğu, taşınmaz mal varlığının (tescilli veya tescilsiz araziler, hazine veya vakıf arazileri vb.) tespiti, izlenmesi ve korunması için envantere ihtiyaç vardır. Bina sayımlarında veri eksikliği nedeniyle kaçak yapı stoku hakkında bilgiler sınırlıdır. Planlamaya ilişkin nüfus, zemin, tapu, kadastro, orman, mera gibi veri ve bilgilerin tamamlanmamış bulunması, coğrafi bilgi sistemlerine dayalı ulusal veri bankasının oluşturulmamış olması, bu konuda yürütülen çabaların kurumlar ve belli yerleşmeler düzeyinde kalması sağlıklı ve hızlı karar almayı güçleştirmektedir.

İmar affı yasaları olan 2981 ve 3290 sayılı Yasaların kapsadığı süreden sonra inşa edilmiş olan çok sayıda ruhsatsız yapının yasallaştırılması olanaklı değildir. 2981 ve 3290 sayılı Yasalar ruhsatsız inşa edilen konutlardan, özellikle gecekondudan büyük miktarlarda spekülasyon kazanç elde etmeye olanak tanımış olduğu için aynı yaklaşımla yeni bir af yasasının çıkarılması girişimlerinin karşısında büyük toplumsal tepkiler oluşmaktadır. Bu nedenle Kuzey Ankara kent girişi projesinde, 2B alanlarında inşa edilen yapılar için olduğu gibi belirli alanlardaki yapılara af getiren kanunlar çıkarılmıştır. Zaten su havzaları, orman alanları ve Boğaziçi Yasası kapsamındaki yerlerde inşa edilmiş ruhsatsız yapıların affı yürürlükteki yasal çerçevede olanaklı değildir. Bu tür alanların doğal özelliklerine ve anayasa ve yasaların öngördüğü koşullara tekrar kavuşturulmalarını öngörecekteki yasal düzenlemelerin yapılması ve politikaların geliştirilmesi, buralardaki konutlarda yaşayanların barınma hakkını gözeterek sağlanmalıdır.

II.3 Kentsel Dönüşüme Yönelik Mevcut Durum Değerlendirmesi

Türkiye’de kentsel gelişme sürecini tarihi perspektif içinde dönemsel özellikleri itibariyle ele alarak değerlendirmek mümkündür (Tekeli, 1994; Kocabaş, 2000). Genel olarak, 1980’lerin ortalarından itibaren sanayisizleşme, küreselleşme ve neo-liberalizm kentleri giderek artan bir biçimde etkilemeye başlamış ve 1990’ların ortalarında yeni yerleşim alanlarının oluşumunu ve artık çöküntü alanları olan eski gecekondu mahallelerindeki değişimleri biçimlendiren süreçleri dönüştürmüş bulunmaktadır. Keyder bu yeni durumu şöyle özetlemektedir: ‘şimdiye kadar barınacak uygun bir yer bulamayan, yeterli kaynaklardan yoksun, yoksul insanlar olarak görülen göçmenler, şu anda kamu arsalarını işgal eden ve haksız bir ayrıcalığa sahip bir grup olarak görülmektedirler. Hem ulusal hem de yerel politikacılar göçmenlerle bir patronaj ilişkisi içine girmekte daha isteksiz davranmakta ve bu süreç daha az olası gözükmektedir. ... Sonuçlar ortadadır; artık arsa işgali ve enformel konut yapımı için olasılık bulunmamaktadır. Yeni göçmenler, genellikle en az arzu edilen alanlarda, en ucuz ve en kötü koşullardaki konutlara kiracı olarak yerleşmek zorundadır’ (Keyder, 2005, s. 130).

Ülkede kentsel gelişmeye yön veren kentsel planlama gündeminin gittikçe önem kazanan bir bileşeni olarak, kentsel dönüşüm son on yıllık bir dönemde adı konularak ortaya çıkmıştır. Sözü edilen bu sürece giderek ivme kazandıran etkenler ise:

- Kırdan kente göçün yavaşlaması nedeniyle yeni gecekondu yapımı yerine mevcut gecekondu yapılarının ve diğer ruhsatsız inşa edilmiş yapıların dönüşümünün daha fazla gündeme gelmesi
- Kentlerin depreme dayanıklı biçimde yeniden planlanarak yapılandırılması gereğini trajik bir biçimde vurgulayan 1999 Marmara Depremi deneyimi;
- 1999 yılı itibari ile başlayan ülkenin AB adaylık süreci kapsamında yasal / yönetsel çerçevede yapılan radikal değişimler üzerinden uygulamayı etkileyen uyum sürecinin varlığı (Kocabaş, 2005, bl. 7)
- İstanbul gibi hızlı büyüyen kentlerde yükselen arsa fiyatları nedeniyle sermaye/arsa oranının yükseltilmesi yönünde baskıların oluşması, bunun sonucu işlevini kaybetmiş veya kent dışına taşınan sanayi ve depolama gibi faaliyetlerin alanları için yeni işlevlerle ve yüksek yoğunluklu yapılaşma talebi;
- Çok sayıda niteliğini kaybetmiş ruhsatlı veya ruhsatsız inşa edilmiş konut yerleşmeleri için daha yoğun yapılaşma taleplerinin ortaya çıkması;
- Küreselleşme sürecinde sermayeyi çekme yarışındaki kentlerin rekabetçi konumlarını arttırmak amacıyla yerel yönetimlerin dönüşüm ve kentsel iyileştirme projelerini

desteklemeleri, bu kapsamda tarihi değeri olan yerleşmelerin ve konut stokunun korunması ve sağlıklılaştırılmasının da gündeme gelmesi olarak özetlenebilir.

Yakın zamanda yapılan bir başka araştırma ise kentsel dönüşümün gelişim süreci içindeki izlerini dönemsel dalgalar olarak ifade etmektedir (Özden, 2008):

- Kentlerimizde ilk dönüşüm dalgası Tanzimat dönemi ile birlikte başlamıştır. 1838 tarihli Osmanlı-İngiliz Ticaret Anlaşmasının özellikle liman kentlerinde meydana getirdiği dönüşümler, yerel yönetim anlayışının kent mekânındaki yansımaları, ilk dönüşüm dalgasının göstergeleridir.
- Bunu, Cumhuriyet döneminde başlatılan, daha bölgesel ölçekte, ancak kentleri doğrudan ilgilendiren (örneğin Ankara'nın başkent olması, demiryolu yatırımları, KİT'lerin orta büyüklükte kentlerde yer seçimi gibi) bir dönüşüm dalgası izlemiştir.
- Türkiye'nin özellikle büyük kentleri 3. dönüşüm dalgasını 1950'lerde göçlerle yaşamış, barınma, çalışma, ulaşım büyük kentlerin temel sorunları haline gelmiş ve kentler büyük bir hızla yatayda ve dikeyde dönüşmeye başlamıştır.
- Bir sonraki dalga, 1980'li yıllarda başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerin imar aflarıyla yasadışı bir kentsel dokuya dönüşümünün yaşandığı, belirli akslarda büyük yıkımların yapıldığı ve işlevsel dönüşümlerin başlatıldığı dördüncü dalgadır.
- Beşinci dalga, 1990'lı yıllarda küreselleşmenin kent mekânında meydana getirdiği dönüşümleri ihtiva etmektedir. Büyük ofis yapıları, plazalar, alışveriş merkezleri kent mekânında kapsamlı dönüşümlere yol açmıştır.
- 1990'ların sonlarıyla birlikte ve Marmara Depreminin de etkisiyle 2000'li yılların başlarında ise bugün yaşamakta olduğumuz son dönüşüm dalgası başlamıştır.

Aslında, deprem trajedisinin kentsel politikaya olan etkisi sadece yavaş adımlarla netleşmeye başlamış bulunmaktadır. Konuya ilişkin ilk akademik araştırma programının başlaması da bu tarihe karşılık gelmektedir (Gibson and Kocabaş, 2000; Gibson ve diğerleri, 2003 and Gibson and Kocabaş, 2008). Günümüzde kentsel dönüşüm kavramına ilişkin olarak; mevcut kentsel dönüşüm uygulamalarının, yoksulu yerinden eden planlı mutenalaştırma süreci kapsamında, rantın yüksek olduğu kent merkezlerinde özel sektör aktörlerinin spekülatif kar etmelerini sağlayan, kamu destekli bir süreç olduğu yönünde görüşler öne sürülmektedir.

Mevcut planlama süreci uygulamada; yüksek oranda müteahhitlerin ve yüksek gelir grubunun karlı çıktığı, düşük gelirli hak sahiplerinin yerinden edildiği ancak alternatif konut önerildiği ve bu durumda da kendi toplum örgülerinden yoksun kaldıkları sonuçlar doğurmaktadır. Bu süreçte kaybedenler, daha çok kiracı olan yoksul yöre sakinleri olmakta ve bu da kentsel çöküntü girdabını beslemektedir. Bu yaklaşım ise genel olarak *adaletsiz ve sürdürülemez* olarak nitelendirilmektedir. Bu bağlamda, OECD İstanbul Raporu 'İstanbul kenti acilen gayrimenkul piyasasının uygulamalarından mutenalaştırma ve sosyal dışlamanın artmasını önleyici mekânizmalar oluşturmalıdır' ifadesini kullanmaktadır (OECD, 2008, s. 173).

Ülke genelinde, artık, deprem tehdidi altındaki yerleşim alanları ve stratejik alanların dönüşümüne öncelik veren alan esaslı dönüşüm için genel yaklaşımı belirleyen bütüncül ulusal politikalar ve eylem programlarının geliştirilmesi gerekmektedir.

II.3.1 Yasal ve Yönetmelik Süreç

Ulusal düzeyde özellikle 2002 Genel Seçimlerinden sonra kentsel dönüşüme yönelik yapılan yasal düzenlemeler bir dizi yasa ve yasa taslağını içermektedir (Gibson ve Gökşin, 2008).

Genel anlamda kentsel gelişmeye yön veren temel yasa 3194 sayılı İmar Yasasıdır (1985). Bu yasa 1/1000 ölçeğe kadar inen arazi kullanım planlarının hazırlanması için gerekli yetkileri sağlamaktadır. Ancak, bu yasa kentsel dönüşüm / yenileme alanlarının tanımlanması için kriterleri içermemektedir (Özden, 2008). Bu yasal düzenlemelerde 2004 yılında başlayan kamu yönetimindeki yeni düzenlemelerle birlikte önemli değişiklikler olmuştur.

5162 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda ve Genel Kadro Ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'da 2004'de yapılan düzenleme ile Toplu Konut Kanunu'na yeni maddeler eklenerek, İdare'ye planlama, dönüşüm uygulaması yapma ve proje üretme konusunda oldukça geniş kapsamlı yetkiler verilmiştir. Böylelikle kentsel dönüşümü gerçekleştirmede merkezi düzeydeki yetkili kurum, Toplu Konut İdaresi haline gelmiştir.

Hemen ardından 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu 07.12.2004'te yürürlüğe girip, daha sonra iptal edilen Belediye Kanunu ile tanımlanan arsa ve arazi geliştirme, kentsel dönüşüm ve gelişim alanları ile ilgili görevlerin büyükşehir sorumluluğunda olanlarını yürütmekle Büyükşehirler yükümlü kılınmıştır. Aynı yıl yürürlüğe giren 5226 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 6. maddesi uyarınca, Tescilli Taşınmaz Kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu için Toplu Konut İdaresi tarafından, proje keşif bedelinin en fazla %70'i oranında ve 10 yıl vade ile kredi verilmesi de özellikle eski kent parçalarının dönüşümünde kullanılabilecek önemli bir araç olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yerel Yönetim Reform çalışmaları kapsamında yürütülen çalışmaların bir diğeri 2005 yılında yasalaşan 5393 sayılı Belediye Kanunu'dur. Kanunla, belediyelerin kentsel dönüşüme yönelik rolleri ve yükümlülükleri tanımlanmış ve belediyeler dönüşümün yerel ayağı olarak dönüşüm faaliyetlerini yürütmeye başlamışlardır.

Bu süreçte kabul olunan bir başka kanun, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (2005)dur. Söz konusu kanun, kentsel yenileme uygulamalarını yürütmeye önemli bir yasal araç olarak yürürlüğe girmiştir. Çerçeve kanun niteliği taşıyan, uygulamayı yönetmeliğe bırakan bu kanun, beraberinde de birtakım sorunlar getirmiştir. *“Bütüncül bir planlama anlayışından kopuk oluşu, yenileme ve dönüşümü sosyal ve ekonomik boyutlarından bağımsız olarak ele alışı, planlama sürecinin doğal bir parçası olmayı reddeden yaklaşımı, parçacı / noktasal çözümleri teşvik edişi, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile çok yakından ilgili olduğu halde bu Kanun'a referans vermeyişi, “Kentsel Yenilenme Alanı” ilanının bilimsel kriterlere dayanmayışı ve kolaylıkla istismar edilmeye açık oluşu, bu alanlara yönelik olarak önceden alınmış Kentsel Sit Alanı kararlarının ve koruma amaçlı imar planlarının göz ardı edilerek yapı adası temelinde projelendirme ve planlama anlayışının hakim kılınması yoluyla yenilenmesi ve bunlara uygun yapılmış koruma amaçlı imar planlarının bütünlüğünün bozulması, bölgeler özelinde koruma kurulları oluşturulması, uygulama için gerekli araçları tanımlamaması”* (Özden, 2006), bu sakıncalar arasında sıralanmaktadır. Kanun yenileme alanlarını yalnızca “sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanları” ile sınırlamıştır. Yenileme alanlarındaki uygulamaları her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaf tutan maddesi, bu alanlardaki uygulamaları teşvik etme açısından olumlu bulunmaktadır.

Farklı Yasalara Dayanan Uygulamalar

Kentsel dönüşümle ilgili yasalar ile planlamada onama yetkisi tanımlayan yasalar, dönüşüm alanlarında birbirinden farklı yaklaşımlarla üretilmiş uygulamaların hayata geçmesine neden olmaktadır. Mevcut kentsel dönüşüm uygulamaları, farklı yasalara dayanan çok çeşitli uygulamalar şeklinde mekâna yansımaktadır. Bu anlamda:

- 5366 sayılı Kanun Gereği Yapılan Yenileme Projeleri,
- TOKİ Kentsel Dönüşüm Uygulamaları,
- Belediye Kanunu'nun 73. Maddesine Göre Belirlenen Kentsel Dönüşüm Alanları,
- İmar Planlarında İlan Edilen Kentsel Dönüşüm Alanları,
- Özel Kanun Düzenleme Yolu İle Hazırlanan Kentsel Dönüşüm Projeleri,
- Kamu İhale Kurumu Mimarlık, Peyzaj Mimarlığı, Mühendislik, Kentsel Tasarım Projeleri,
- Şehir Ve Bölge Planlama ve Güzel Sanat Eserleri Yarışmaları Yönetmeliğine Göre Hazırlanan Yenileme Avan Projeleri, ve
- Kıyı Kanununa Göre Yapılan Özel Projeler

gibi farklı uygulamalarla ülke genelinde kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmektedir.

II.3.2 Planlama Açısından Kentsel Dönüşüm Süreci ve Uygulamaları

Ulusal Düzey

2000'li yılların başlarından itibaren AB'ne katılım süreci ve deprem tehdidi kapsamında kamu yönetiminde desantralizasyon ve kentsel dönüşüm/yenilemenin geliştirilmesi ülkede merkezi hükümetin temel öncelikleri arasında yer almaktadır. Bu bağlamda da, ulusal ölçekte temel politikalarla kentsel dönüşümün geliştirilmesi ve ilgili yasal düzenlemelerin oluşturulmasında önemli ancak kademeli ve iyi koordine edilmemiş bir ilerleme kaydedilmiştir. Bu süreç, yeni yetkilerin ve yapılması gereken işlemlerin İmar Yasası ile bütünleştirilememiş olması nedeni ile eleştirilmektedir (Özden, 2008). Ayrıca Tekeli'nin (1994) yarı-planlama olarak tanımladığı bir süreç bağlamında ülkede imar planları da tam olarak uygulanmamaktadır. Sonuç olarak da, göçün yarattığı baskılar büyük ölçekli yasa dışı konut alanlarının üretilmesine neden olmaktadır. Buna ek olarak ise, özellikle merkezi hükümet tarafından geliştirilen ve desteklenen pek çok büyük ölçekli kentsel proje plan kararlarına aykırı olarak uygulanmış bulunmaktadır (OECD, 2008). Genel olarak, bir dizi önemli sorun halen çözülmeyi beklemektedir (örnekler için bkz. Balamir, 2006).

Bu çerçevede ilk olarak, ülkede merkezi hükümet düzeyinde dönüşümü en yoksun ve deprem tehdidi altındaki mahallelerle kentin geri kalanı arasındaki farkların azaltılmasına odaklanan net bir vizyon bulunmamaktadır. Bu nedenle önerilen yasa mahalle yenileşmesini en fazla risk altındaki deprem tehdidi altındaki mahallelere yönlendirmemektedir.

İkinci olarak, en kötü durumda olan mahallelerin öncelik sıralamasını belirleyen ulusal düzeyde bir analiz çalışması yoktur. Bu nedenle ulusal kentsel dönüşüm/yenileşme programı için bir başlangıç noktası olacak mahalle yenileşme ihtiyacının ölçeğine ilişkin bir tahmin bulunmamaktadır. En fazla problemi olan ilçeler belirlenmeli ve onlara Yerel Mahalle Yenileme Stratejilerini geliştirmek ve uygulamak üzere özel fonlar sunulmalıdır.

Üçüncü önemli konu, önerilen yeni kentsel dönüşüm/yenileşme yetkileri yasal planlama sistemiyle bütünleştirilmediğinden, örneğin, İBB'nin stratejik arazi kullanım ve nazım imar

planı yapma yetkileri ile ilçelerin Yenileme Alanı ile ilgili yetkileri arasında uyumsuzluklar ortaya çıkabilmektedir.

Dördüncü olarak, son yıllarda TOKİ'nin gerçekleştirdiği dönüşüm uygulamalarının bir bölümü mevcut yapıların yıkılıp yerlerine yeni konutların inşa edilmesini kapsayan projelerdir. Bu yerleşmelerden ruhsatsız inşa edilmiş olanlarından bazıları yasalaştırıldıkları halde islah imar planları uyarınca dönüşmemiş, bazıları için ise Kuzey Ankara Kent Girişi Projesi'nde olduğu gibi yasalaştırılmaları için özel kanun çıkarılmıştır. Sözü edilen konut yerleşmelerinde evleri yıkılan mülk sahiplerinin büyük bölümü yeni inşa edilen konutları satın alabilmektedir. Buna karşılık ülkemizde uygulanan dönüşüm projelerinin çoğunda kiracılara yenide iskân seçenekleri sunulmamaktadır. Bu sorun, mülkiyeti İlçe Belediyesi veya kooperatiflere ait piyasa bedelinin altında kiralanan konutlar sunan ve onlar tarafından işletilen bir sosyal konut sektörüne olan ihtiyaca işaret etmektedir. Bu tür bir sunum olmadan binlerce kiracı yaşadıkları yerden taşınmaya zorlanabilir ve dönüşüm / mahalle yenileşmesi giderek artan şekilde devlet destekli büyük ölçekli mutenalaştırma / soylulaştırma olarak görülebilir.

Metropoliten Düzey

Ülkede, özellikle metropoliten alanlarda, hızlı kentleşme sonucu konut yapımı yer yer yürürlükteki standartlara uygun olmayan yapılaşma koşullarında gerçekleştirilmiş olduğundan, hem yapılaşmış çevrenin modernize edilmesi, hem de deprem riskli yerleşim alanlarının yeniden yapılandırılması sorunu bulunmaktadır. Ulusal kentsel dönüşüm vizyon ve uzun soluklu stratejisinin belirlenmesinin ve bu çerçevede sağlanacak alan kentsel dönüşümün iki bileşeni bulunmaktadır: stratejik kentsel yerleşim alanlarının dönüşümü; ve yoksul yerleşim alanlarının dönüşümü. Her iki boyuttaki uygulamalarda yerleşim alanlarının hem deprem dayanıklı olması, hem de varlıklı ve yoksul yerleşim alanları arasındaki farkın azaltılması önem kazanmaktadır.

Bu bağlamda, metropoliten düzeyde stratejik gelişme çerçevesinin oluşturulmasına yönelik önemli ilerleme kaydedilememiştir. Örneğin, 1/25.000 ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı'nın hazırlık çalışmaları kapsamında sürdürülebilir alan-tabanlı kentsel dönüşüm için 'Özel Proje Alanları' tanımlanmış, diğer taraftan JICA Raporu'nda (İBB-JICA, 2002) yeniden geliştirme veya büyük oranda güçlendirme gereken 400'ün üzerinde mahalle belirlenmiştir. İstanbul Deprem Master Planı (ODTÜ, İTÜ, BÜ, YTÜ ve İBB, 2003) bu analizi daha da geliştirmiş olmakla birlikte, Nazım İmar Planı henüz tamamlanıp onaylanmadığı için bu çalışmalar daha ileriye taşınmamıştır.

Metropoliten ölçekte mahalle dönüşüm alanlarının belirlenmesi, ilgili stratejik mekânsal gelişme çerçevesinin kilit bileşenlerinden biri olarak gereklidir. Zira, Nazım İmar Planı'nın amacı olan sürdürülebilir gelişme, beklenmekte olan depremin etkilerini azaltmak üzere geliştirilecek büyük ölçekli mahalle dönüşüm programları olmadan gerçekleştirilemez. Ayrıca yoksun mahallelerin çoğu stratejik alanların yakınlarında yer almaktadır ve yoksun mahallelerin dönüşümünün önemli prestij alanlardaki girişimcilerin katkılarıyla sübvansede edilmesi için örneğin İngiltere'deki uygulananlara benzer araçlara ihtiyaç vardır.

İlçe Düzeyi

Deprem tehdidi altındaki mahallelerin dönüştürülmesi için geliştirilen yerel mahalle eylem planlarına yönelik ilçe düzeyinde stratejik gelişme çerçevelerinin hazırlanmasında önemli

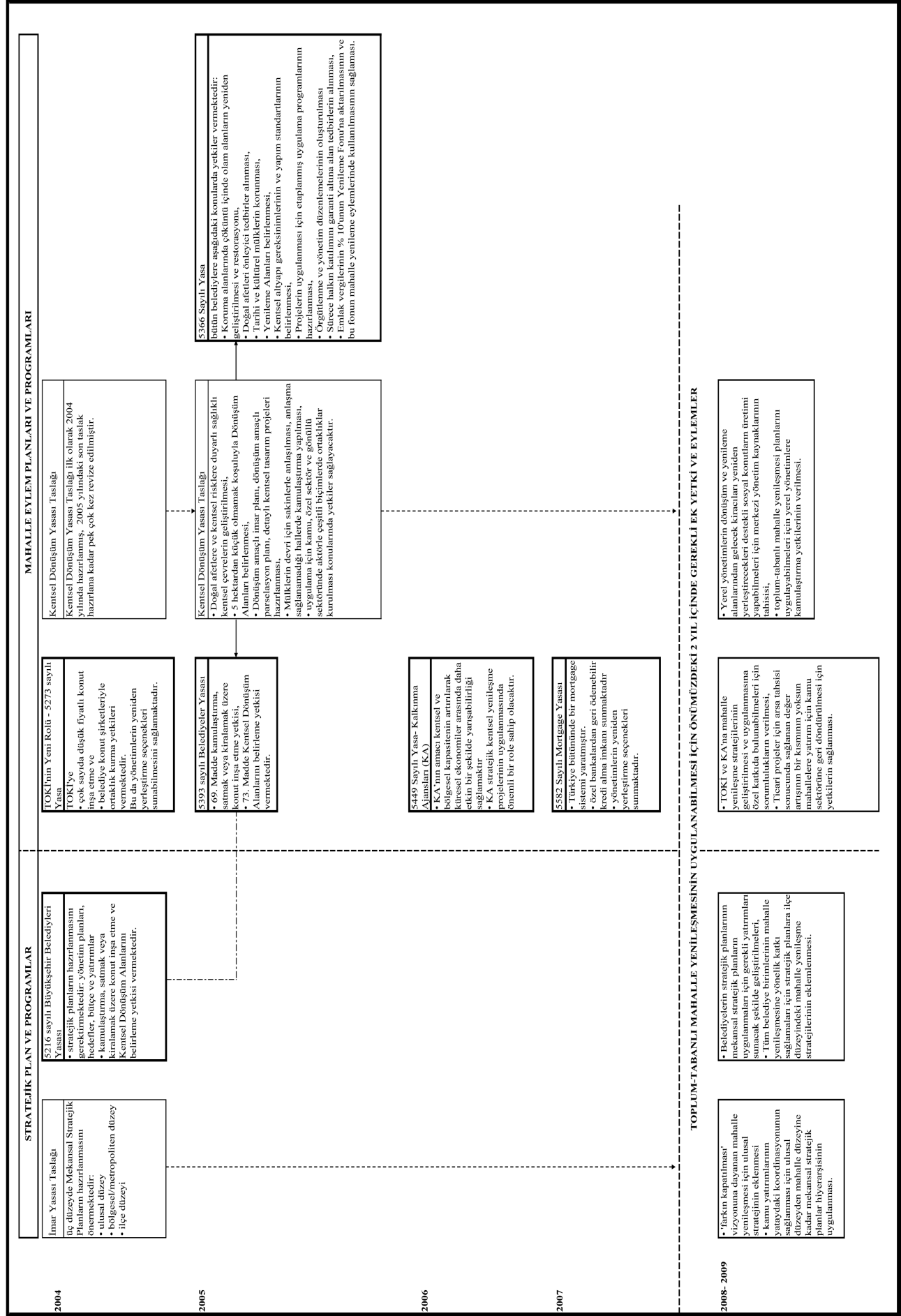
ilerleme sağlanmıştır. Genel olarak stratejik gelişme çerçevelerini hazırlamak için gerekli teknik kapasite şu anda mevcuttur. Bu yenilikçi çalışmalar örneğin, İBB Zeytinburnu Pilot Projesi (ZPP) tarafından başlatılmıştır. Zeytinburnu Mekânsal Gelişme Stratejisi tarihi çevrenin turizm potansiyelini gerçekleştirmeye, yeni bir ticari omurganın tasarlanmasına ve ilçede deprem tehdidi altındaki tüm mahallelerin yeniden geliştirilmesi için bir programa yönelik orta ve uzun soluklu önerileri kapsamaktadır (Balamir ve diğ., 2005; BİMTAŞ Planlama Grubu, 2005):

- Kısa vadeli öneriler üç yıllık bir Acil Eylem Planı üzerinde odaklanmıştır. Bu plan en riskli binaların yıkılması, tahliye koridorlarının ve toplanma alanlarının açılması, toplum merkezlerinin kurulması, kamusal altyapının ve afet örgütlenmesinin güçlendirilmesi ve zararlı kullanımların konut alanlarından çıkarılması gibi hemen alınması gereken önlemleri içermektedir.
- İkinci etap üç tip mahalle eylem alanında kentsel dönüşüm projelerinin tasarlanması ve uygulanmasını kapsamaktadır: yüksek riskli alanlardaki konut alanlarının dönüşümü, koruma-esaslı dönüşüm alanları ve vizyonel dönüşüm alanları.
- Üçüncü etap (5 yıllık uygulama programlarıyla 15 yıl sürecek) ise, değerdeki artışların bir bölümünün girişimci tarafından Belediye'nin Kentsel Dönüşüm Fonuna aktarılması ve mahalle dönüşüm programlarının tamamlanması için kullanılmasıyla birlikte yeni ticari omurganın inşa edilmesini kapsamaktadır.
- Zeytinburnu Modeli deprem tehdidi altındaki diğer ilçelerde de uyarlanıp uygulanabilir. Bu uyarılama kısmen yapılmış ve Fatih, Küçükçekmece ve Kartal İlçeleri'nde benzer mekânsal gelişme çerçeveleri hazırlanmıştır.

Mahalle Düzeyi

Mahalle düzeyinde artmakta olan bir kentsel tasarım deneyimi bulunmaktadır. Ancak bu deneyim büyük ölçüde 'masa başı deneyimi' olmuş, mahalle sakinleri sürece dahil edilmemiştir. Örneğin Zeytinburnu için İMP'de yapılan kentsel tasarım çalışmaları katılımlı bir süreçle gerçekleştirilmemiştir. Mahalle dönüşüm eylem planlarını hazırlamak için gerekli teknik kentsel tasarım becerileri bulunmakla birlikte, katılımcı mahalle planlaması, kentsel tasarım ve uygulama süreçlerinin geliştirilmesine ihtiyaç bulunduğu son derece açıktır. Bu da teknik personelin, hanehalkı anketleri, odak grup çalışmaları, 'charette'ler / 'açık alan teknolojileri' gibi teknikleri kullanarak yerel sakinlerle ortaklık içinde çalışmalarını gerektirmektedir (Walters, 2007; Sanoff, 2000; Watts and Knevitt, 1987).

İstanbul'da örneğin, mahalle dönüşüm uygulaması Fener-Balat Projesi ile başlamıştır. Bu proje mahalle esaslı dönüşümde toplum esaslı yaklaşımın uygulanmasına yönelik tek denemedir (Kocabaş, 2006). Bu projenin Fatih İlçesi için net bir stratejik gelişme çerçevesi ve mahalle dönüşüm stratejisi içinde geliştirilmemiş olmasından dolayı sınırlı bir başarı elde ettiği görülmektedir. Tekrarlanabilir bir model geliştirmek için gerekli siyasi desteği sürdüremeyen yalıtılmış bir proje olarak kalmıştır. Ancak bir sonraki Sulukule deneyimi, 'yukarıdan aşağı' zihniyetin karar verme süreçlerinde hala önemli bir etkiye sahip olduğunu ve bunun çelişkili bir planlı soylulaştırma sürecine doğru gidilmesine yol açabileceğini göstermektedir. Bu durum Fener-Balat Projesi'nin başarmak istediğinin tam tersidir. Sulukule Yenileme Alanı uzun zamandır orada yaşayan bir topluluğu parçalayan, yerel sakinleri çoğu uzaklarda olan başka alanlara gitmeye zorlayan ve yeni pahalı konutları satın alabilecek daha yüksek gelirli bir kesimi alana getiren bir proje olarak uluslararası üne sahip olmuştur (www.sulukulegunlugu.blogspot.com). Tarlabası için hazırlanan Yenileme Alanı Planı'nda da



benzer sorunlar yaşanmaktadır ancak 2008'in sonlarına doğru ekonomik krizin başlaması süreci yavaşlatmıştır (www.tarlabasiyenileniyor.com).

Son yıllarda özel sektör tarafından çok sayıda büyük ölçekli, karma kullanımlı, yeniden geliştirme prestij projeleri önerilmiştir. Bunlar arasında Haydarpaşa, Galata Port ve Dubai Kuleleri projeleri sayılabilir. Kentsel dönüşüm olgusu ve uygulamaların bir bölümü bu nedenlerle günümüzde, özel sektörün yüksek talebinin olduğu merkezi alanlardaki ticari gelişmelerden ve yüksek gelir grubuna yönelik konut projelerinden oluştuğu şeklinde algılanmaktadır. Dönüşüm sonucu yerinden edilenler için çözüm getirmeyen projeler, yoksulları yerlerinden eden planlı soylulaştırma süreçleri olarak değerlendirilmektedir.

II.3.3 Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu ve Ortaklıklar

Kentsel dönüşüm projelerine ilişkin finansman boyutu programlama ve uygulama aşamalarında farklı modellerin geliştirilmesini gerektirmektedir. Proje bazında kamu ve özel sektörün dönüşüm uygulamasındaki rolleri ve ağırlıkları, ortaklık modellerinin kurgulanması başarılı bir dönüşüm uygulamasının temel kabulleri arasındadır. Ortaklıklar, kentsel dönüşümün en önemli unsurları arasındadır. Örneğin, Jacobs ve Dutton (2000)'a göre ortaklıklar "*toplumsal temelli bir dönüşümün ve toplumsal teşvikin örgütsel araçları*"dırlar. Amaç ve hedeflere ulaşmada, ortaklıklar için etkin yönetim yapıları sağlanması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulama öncesi ve sonrası da dahil olmak üzere programlarının finansmanı, aynı zamanda, 'süreçte arazi değer artışı ile bağlantılı ve orantılı olarak girişimciden talep edilen katkı payının kullanımının yönetimini de' kapsamaktadır (Kocabaş, 2005). Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamalarının ortaklık modelleri, ağırlıklı olarak kamu-kamu işbirliğine dayalı olarak işlemektedir. Bu anlamda TOKİ-Belediye uygulamaları en sıklıkla izlenen modellerin başında gelmektedir (Şekil 4).

Aşağıda yer alan hedefleri yerine getirecek kamu-özel sektör ortaklıklarının geliştirilmesi gerekmektedir:

- özellikle mevcut ya da öneri toplu taşıma bağlantısı bulunan stratejik konumlu yerleşim alanları için hazırlanan karma kullanımlı ve büyük ölçekli ticaret ağırlıklı yeniden yapılandırma projeleri kapsamında, modern ofis binalarının, ticaret ve eğlence donatılarının yüksek gelir grubu konut alanları ile birlikte sağlanması;
- bu tür prestij proje alanlarında, artan arazi değerlerinden (özellikle artan kira bedelleri üzerinden), kamu kullanımı (yerinden edilen hak sahiplerinin konut edindirilmesi, istihdam amaçlı beceri edindirme programları sağlanması vb) için finansal katkı payı aktarımının sağlanması.

OECD İstanbul Raporu, bu 'çapraz sübvansiyon' yaklaşımının (yani yoksul yerleşim alanlarının, prestij gayrimenkul esaslı dönüşüm projelerinden aktarılan kar marjından faydalanması) önemini vurgulamaktadır. 'İstanbul kenti, idari ve kurumsal kapasitesini arttırarak, gayrimenkul değer artışından alt yapı ve işlev değişimine ilişkin kamu yatırımlarını karşılayarak, mutenalaştırma ve sosyal dışlama tehdidi ile mücadele etmelidir' (OECD, 2008, s.174). Mevcut uygulamaların bir bölümünün ekonomik modeli, TOKİ tarafından yüksek oranda üst gelir grubu için konut üretilerek, bu süreçle oluşturulan kaynağın, sınırlı sayıdaki düşük gelir grubuna yönelik olarak üretilen konutların yapımında kullanılması esasına dayanmaktadır. Yerel potansiyel kaynakların sürecin içinde yer alması pek sık rastlanan bir durum değildir.

II.3.4 Kentsel Dönüşümün Bilimsel Boyutu

Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamaları ile ilgili en temel sorunlardan biri, dönüşüm alanlarının bilimsel ölçütler dikkate alınmadan, arsa rantı ölçütü ile saptanmasıdır. Oysaki belirli bir alanın dönüşüm alanı olarak ilan olabilmesi için, eski konut dokusu, konfor koşullarının noksanlığı, onarım ve mevcudu sürdürme durumu, genel görünümünün sefilliği, çok kullanıcılık ve yüksek oranda kiracılık durumları, çöp dolu sokaklar, kirlilik, sanayi ve konut karışımı yerleşme dokusu, işlevsiz hale gelmeye başlamış, az işleyen okullar gibi çok çeşitli ölçütlerin ve bileşenlerin bulunması gerekmektedir (Stewart ve diğ., 1974). 5393 sayılı Belediye Kanunu, belediye meclislerine dönüşüm alanı saptama ve ilan etme yetkisi vermiş, ancak sınır saptama ve ilan etmenin hangi fiziksel, sosyal, ekonomik ve idari kriterlere göre yapılacağını tanımlamamıştır. Kanuna göre bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; yalnızca o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare olması şartı bulunmaktadır.

Bu konuda bilimsel yaklaşım hem merkezi hem de yerel hükümete uygulanmalıdır. Bu çerçevedeki temel görevler aşağıdaki biçimde özetlenebilir:

- Hem en çok deprem riski taşıyan, hem de en kötü sosyo-ekonomik ve çevresel koşullara sahip yerleşim alanlarını / mahalleleri tespit edebilmek için, ulusal göstergelerin oluşturulması ve bilimsel yöntemler kullanılarak coğrafi önceliklerin belirlenmesi;
- Bu saptama, en kötü koşulları barındıran hedef yerel yönetimlerin hangileri olduğunu belirleyecektir ve merkezi hükümetin özel Mahalle Dönüşüm Fonundan söz konusu belediyelere kaynak aktarımında öncelik vermesini sağlayacaktır
- Bütünleşik, etaplanmış ve bütçelendirilmiş uzun soluklu Belediye Mahalle Dönüşüm Stratejisini (hem yeniden yapılandırma prestij projelerini hem de yoksul yerleşim alanlarının dönüşümünü 'çapraz sübvansiyon esaslı olarak gerçekleştiren) hazırlamış olmak ön koşulu ile yerel yönetimlere özel fon aktarımının yapılması.

II.3.5 Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu

Demokratik Toplum Katılımı ve Örgütlenme

2000'li yıllardan bu yana geçen süreç içinde ülkemizde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının "yumuşak karnı", sosyal boyuta ve katılımı ilişkin eksiklikleridir. Mevcut uygulamalar ülkemizde katılım modelleri yeterince geliştirilmediği için dönüşüm projelerinde karar vericileri ve uygulamacıları toplumsal tepki ile karşı karşıya bırakmaktadır. Katılımın, kentsel sit alanları için hazırlanan plan ve projelerin dışında yasal tanımlı bir süreç haline gelmemiş olması yer yer dönüşüm alanlarında yaşayanların yerinden olmalarına neden olabilmektedir. Sürecin diğer söz sahipleri olan meslek odaları, ilgili STK'lar ve üniversiteler gerçek anlamda katılım sağlamamaktadır. Birçok uygulama, karar vericilerin diğer söz sahiplerinin önerilerini dikkate almadan uygulamaları gerçekleştirdiklerini göstermektedir. Yine, bu bağlamda, mutenalaştırmayı en aza indirgeyecek katılımcı yaklaşımın sağlanması için yeni bir yaklaşım gerekmektedir. Bu yeni yaklaşım, aşağıda yer alan bileşenleri de içermelidir:

- Mülkiyeti kooperatifler ya da yerel yönetimlere ait olan kiralık sosyal konutlar üreterek, tüm hak sahiplerinin (kiracılar dahil) yeniden konut edindirilmesi;
- Yerel yönetimlerin toplum katılım stratejisi (tüm paydaşların ortaklık esaslı mahalle eylem planlarının hazırlanması ve uygulanması sürecinde katkıda bulunması ve

- faydalanmalarını sağlayan bir strateji) hazırlaması;
- Sistematik uluslararası karşılaştırmalı çözümlene çalışmaları üzerinden diğer kentlerin mutenalaşma oranlarını nasıl azaltmayı başardıklarının araştırılması;
- Öncü projeler üzerinden yeni toplum esaslı mahalle dönüşüm modellerinin geliştirilmesi için fon oluşturulması.

II.3.6 Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutu

Korumaya Yönelik Yaklaşım

Komasyon raporunun başında da belirtildiği gibi, sürdürülebilir kentsel dönüşüm: tarihi dokunun korunmasını, yerleşim alanlarının deprem sakınlı olmasını ve çevre üzerindeki olumsuz etkinin azaltılmasını kapsamaktadır. Örneğin, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un kapsamı, sit alanları ile sınırlandırılmıştır. Mevcut uygulamalar, sit alanlarında koruma-yenileme ilişkisinin bazı yerlerde doğru bir şekilde kurgulanmadığını, yenileme uygulamalarının, alanın mevcut özgün dokusunu yeterince dikkate almadığını göstermektedir. Genel olarak, aşağıdaki bileşenleri de kapsayan yeni bir yaklaşım gerekmektedir:

- Yerel Yönetim Mahalle Dönüşüm Stratejileri hazırlanarak Koruma Amaçlı İmar Planları, Sit Alanları ve Yenileme Alanlarının (5366 sayılı yasa) bütünleşik olarak değerlendirilmesi;
- Mahalle dönüşüm stratejilerinin ve programlarının etaplama sürecinde yapılmasında önceliğin en fazla deprem tehdidi altında olan yerleşmelere verilmesi;
- Aşağıdaki koşulları da sağlayan, düşük karbonlu yerleşimleri gerçekleştiren sürdürülebilir inşaat yapım politikalarının hazırlanıp uygulanması;
- Etkin enerji standartları – yalıtım, etkin ısıtma/soğutma, enerji etkin beyaz eşyalar vb.,
- Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması,
- Öncü projeler (tarihi kentler dahil olmak üzere farklı yerleşim alanlarından seçilmiş örnek uygulamalar) üzerinden düşük karbonlu mahalle dönüşüm projelerinin teşviki için fon oluşturulması.

Yaşam ve Mekân Kalitesi

Kentsel dönüşüm uygulamalarının en temel amacı, insana insanca yaşam koşullarını ve ortamını sağlamasıdır. Ancak TOKİ'nin baş aktör olarak bu süreçte oynadığı rol, her ne kadar bir ölçüde çağdaş yaşam mekânları yaratma konusunda bir çaba içermekte ise de, kuruma karşı ilgili tüm taraflardan gelen eleştiriler, TOKİ'nin uygulamalarının bir yandan tek tipleşmeye yol açması, yöreye özgü karakteristiği ve geleneksel yaşam ve mekân biçimlerini gözardı etmesi, diğer yandan da düşük gelirli ve yoksullar için ürettiği yeni konutların gereksinime göre sayıca yeterli olmaması şeklinde özetlenebilir.

II.4 GZFT Analizi

Konut Politikalarına Yönelik GZTF Analizi

Güçlü taraflar	Zayıf Taraflar	Fırsatlar	Tehditler
	Yüksek nüfus artış hızı, düşük milli gelir		
Oluşmuş çok sayıda kurumun varlığı	Kurumlararası yetki çatışmaları ve eşgüdüm sorunları	Bu sorunları çözmeyi amaçlayan yasal arayışlar ve tepkiler	Eşgüdümsüzlük ve yetki çatışmalarının kent mekânı ve konut olgusu üzerindeki olumsuz etkileri
Anayasa ile kamuya konut ve barınma hakkı konusunda önemli yükümlülükler getirilmiş olması	Kamunun güçlü ve belirgin bir konut politikası bulunmaması, Konut politikalarından sorumlu kuruluşlardaki yetki karmaşası,	Gelişmiş ülkelerde kamunun önemli konut politikası deneyimleri bulunması	Konut konusundaki politikasızlığın sonucu olarak ülkenin her yanında kent planlarından bağımsızca, kontrolsüz bir şekilde; üstelik çoğu kez kamu eliyle konut alanları oluşturulması
Merkezi düzeyde konut üretimi konusunda deneyimli bir birim olması: TOKİ	TOKİ'nin bilimsel bir konut politikası bulunmaması ve arsa /arazi stokunun varlığı paralelinde konut üretimi için yer seçmesi	STK'ların, meslek odalarının ve üniversitelerin TOKİ'yle bir araya gelme olanağı bulunması ve kurumların TOKİ'ye yaptığı eleştiriler	TOKİ'nin yaptığı tek tip konut üretimi ile mekânları kimliksizleştirmesi, kentlerin özgünlüğünün kamu eliyle yok edilmesi
Konut olgusunun planlamanın önemli bir unsuru olması	Plan hiyerarşisi içinde konut olgusunun dikkate alınmaması	Yeni toplu konut ve site alanlarının yerleşimlerinin, genel yapılaşma eğilimi ve karakterini ortaya koyması	Özellikle yeni toplu konut ve site alanlarının plan dışı yayılarak kontrolsüz saçaklanmalara yol açması
Kent içinde düzenli konut alanları yaratmaya yönelik olarak dönüştürülebilecek alanların varlığı	Mevcut konut stoğunun büyük bölümünün ruhsat dışı veya düzensiz olarak gelişmiş olması Gecekondu alanları/hisseli tapulu alanlar, toplu konut alanları, kapalı siteler, tarihi konut alanları, içme suyu havzalarındaki kaçak yapılaşmalar, deprem ve afet riski altındaki konut stoku ile ilgili sorunların varlığı Mevcut konut stokunun rasyonel bir şekilde değerlendirilememesi	Ruhsat dışı veya düzensiz olarak gelişmiş olan konut alanlarının dönüşüm potansiyeli	Bu konutların, kentlerin doğal yaşam alanları üzerinde (orman alanları, su havzaları, kıyı alanları gibi) hızla yayılması, özellikle de kuzeydeki orman alanlarına talep fazlalığı. Büyük orandaki bu stoğun dönüşümünün yarattığı güçlükler (toplumsal gerginlikler, mülkiyet sorunları, açılan davalar, vb) İçme suyu havzalarındaki yapılaşmanın yasallaşma ihtimali Deprem Riski
Katılım konusunun 2000 sonrası dönemde yasalarla bir hak haline getirilmiş olması	Kamunun katılım konusunda bilimsel yaklaşımları dikkate alınmaması	Katılım süreçlerinde rol almaya gönüllü çok sayıda mahalle derneği, STK, meslek odaları ve üniversite temsilcisinin bulunması	Katılım süreçlerine gerektiği gibi dahil olamayan grupların yarattığı baskı ve süreci engelleme çabaları

<p>Konut alanlarının yenilenmesi, sağlıklılaştırılması ve güçlendirilmesi amacıyla son yıllarda yasalarla yaptırımlar getirilmiş olması, bankaların yenileme kredileri vermesi ve uluslararası fonlarla AB fonlarının varlığı</p>	<p>Tüm bu fonlara ve yasal dayanaklara rağmen, uygulamada mevcut konut stokunu sağlamlaştırma ve mevcut konut alanlarını sağlıklılaştırmak için finansman sağlama güçlüğü bulunması,</p> <p>Farklı gelir grupları için ödenebilir koşullarda ve yeterli miktarda finansman sağlayan konut finansman modellerinin geliştirilmemiş olması</p> <p>Bugünkü mevzuat içinde zorunlu yapı sigortası ve mesleki risk sigortasının bulunmaması</p>	<p>Özellikle AB fonlarının ve diğer uluslararası fonların kullanımı konusunda büyük teşvikler bulunması</p> <p>Enflasyon ve faizlerdeki düşüş</p> <p>Mortgage sistemine geçişin başlamış olması</p>	<p>Yenilenme, sağlıklılaştırma ve güçlendirme amacıyla kullanılacak kredilerin ve fonların denetimsizliğinin, bu alanların amaca uygun olarak yenilememesine yol açması</p>
<p>Yaşam kalitesi kavramının önem kazanması</p>	<p>Mevcut konut stoğunun niteliğinde gözlenen sorunlar, düşük standartlı konut stoğu oranının yüksekliği</p>	<p>Konut tasarımı konusunda yetişmiş uzmanların varlığı</p>	<p>Düşük standartlı yeni konut üretiminin yaşam çevrelerini olumsuz etkilemesi</p>
<p>Konut alanında bilimsel araştırma yapan çok sayıda kurum, kuruluş ve uzman bulunması</p>	<p>Bu kurum, kuruluş ve uzmanların bilgi paylaşımının çok yetersiz oluşu, özellikle de bilimsel araştırmaların sonuçlarının kamuya ulaşmada ve hayata geçirilmede eksik kalması</p>	<p>Konut alanında yapılan araştırma ve kurultayların sağladığı bilgi birikiminin sorun çözümede kullanılabilir akademik olgunlukta olması ve işbirliği olanakları bulunması,</p> <p>AB Çerçeve Programlarının sağladığı olanaklar</p>	<p>Bu araştırma sonuçlarının ve bilimsel verilerinin kamuda yer bulmaması ve göz ardı edilmesine bağlı olarak, bu tür çalışmaların ve katılımcı yaklaşımların sayısında düşüş</p>
<p>Ülke genelinde tarihi ve kültürel değeri olan bina ve dokuların varlığı</p>	<p>Gerek merkezi, gerekse yerel yönetimlerin bu stoğu akılcı politikalar doğrultusunda koruma, geliştirme ve denetleme konusunda yetersiz, bilinçsiz ve isteksiz oluşu</p>	<p>Kentsel koruma konusunda yetkin uzmanların varlığı, uluslar arası kuruluşların bu konudaki baskısı, korumaya yönelik fonların bulunması</p>	<p>Bilinçsiz uygulamalar sonucu bu stoğun gündend güne yok olması ya da özgünlüğünü kaybetmesi</p> <p>Plan dışı yapılaşmaların yaygın bir kültür oluşturmaması</p>
<p>Aile içindeki dayanışma duygusunun varlığının evsiz olarak nitelenebilecek kitleyi azaltmada etkisi</p> <p>İnşaat sektöründe deneyimli ve inşaat kapasitesi yüksek inşaat firmalarının varlığı</p> <p>Konut üreten firmaların çeşitliliği</p>	<p>Konut sunumu / gereksinme dengesinde yerleşmeler arası farklılıklar,</p> <p>Hanehalkı büyüklüğü ile konut büyüklüğü arasında dengesiz dağılım</p> <p>Yılda 1000 kişi için üretilen konut sayısının yetersizliği</p>	<p>Ekonomi içinde inşaat sektörünün kalkınmayı destekleyici rolü olması</p>	<p>Konut arz ve talebinde sükseksizlik</p>
<p>Orta ve ortanın üstü gelir grubu için, konut talebini karşılamak üzere yapılan donatı yönünden güçlü kentsel ölçekli konut alanları</p>	<p>Korunaklı konut sitelerinin ve rezidans türü yapılaşmaların sayıca artması ve kentsel gelişmelerde örnek teşkil etmesi,</p> <p>Kentsel ayrışmanın keskinleşmesi, toplumsal bütünleşmede sorunlar</p>	<p>Düzenli, güvenli ve yüksek yaşam standartlarına sahip konut alanları yaratma</p>	<p>Kentsel suç ve şiddette artış</p>

Alt gelir grubuna yönelik konut üretiminin önem kazanmış olması	Konuta erişilebilirliğin düzeyinin hala düşük olması	Sosyal konut ve sosyal kiralık konut üretme imkanı bulunması	Sosyal konuta farklı anlamlar yüklenmesi
İmar yönetmelikleri ile konut birimi için kabul edilebilecek minimum standartların varlığı	Mevcut konut alanlarındaki sosyal ve teknik donatı eksiklikleri ve dağılım sorunları, Yüksek yoğunlukla oluşmuş mevcut konut dokularında yeşil alanların yetersizliği, Konut alanlarını sağlıklılaştırmada mevcut konut alanlarındaki yüksek yoğunlukların getirdiği esneklik kaybı	Gelişen yeni teknoloji ve yeni malzeme olanakları	Gelir dağılımında hanehalkları arasındaki farkların giderek artması, Sağlıksız ve nitelsiz yaşam çevreleri ve mekânsal standartları ortaya çıkması
Mevcut TSE standartları ve imar yönetmeliklerindeki maddelerin varlığı, Özürlüler İdaresi'nin varlığı	Konut üretim sürecinde özel ihtiyaç gruplarının dikkate alınmaması	Mevcut mevzuatın geliştirilebilmesine yönelik arayışlar	Ekonomik kaygılarla, duyarlılık gerektiren detayların gereği konusundaki bilincin yaygınlaşmaması
Türk Standartları Enstitüsü tarafından bina yapımı ile ilgili olarak belirlenmiş çok sayıda standardın ve Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yapılmış istatistiklerin varlığı	Kurumlar arası bilgi ve belge paylaşımında büyük kopukluklar ve eşgüdümsüzlükler bulunması, Konut verilerine yönelik ayrıntılı istatistiklerin yetersiz oluşu, Uluslararası standartlar ile paralellik kurulamamış olması, Konuta yönelik verilerin coğrafi bilgi sistemlerine dayalı veri tabanının eksikliği	Kurumlarca belirlenmiş standartların ve yapılmış istatistiklerin bilimsel araştırmalarda kullanılmak üzere ulaşılabilir olması	Kurumlararası eşgüdümsüzlük ve kopukluk nedeniyle, verilerden yeterince yararlanılamaması ve böylece bilimsel verilere dayalı olmayan, gerçekçiliği bulunmayan çözüm arayışları ortaya çıkması
İkinci konut alanlarının varlığı	İkinci konut olarak yapılmış konutların yılın büyük bölümünde ya da tamamen boş durması	Bu boş konutların konut ve turizm amaçlı değerlendirme potansiyeli	Bu konut stoğunun çok az kullanımı ya da hiç kullanılmamasına bağlı olarak çöküntü alanlarına dönüşmesi, yaşayan alanlar haline gelememesi
Bulunulan enlem derecesine göre ülkenin çoğu yerinde güneş enerjisinden yararlanmaya olanak sağlayacak iklim koşullarının varlığı	Bu iklim koşullarının kontrolsüzce üretilen konut sürecinde yeterince dikkate alınmaması	Çevre bilimi ve teknolojileri konusunda gelişmeler yaşanması	Sağlıksız kentsel çevrelerin ortaya çıkışı

Kentsel Dönüşüme Yönelik GZTF Analizi

Güçlü taraflar	Zayıf Taraflar	Fırsatlar	Tehditler
Planlama sürecinin doğal bir parçası olması ve bu süreci beslemesi	Mevcut uygulamaların planlama sürecinden bağımsız, parçacıl, noktasal olması	Planlamanın eylem adımları olarak kısa vadede sonuç alma imkanı	Planlardan bağımsız olarak yapılan uygulamaların bütüncül planlama yaklaşımını tehdit etmesi
Yasal alt yapısının kurulmuş olması	Mevcut yasalarda boşluklar bulunması	Merkezi ve yerel düzeyde sorumlulukların yasalarla tanımlanmış olması	Yasaların doğru yorumlanıp uygulanmaması
Sağlıksız kent parçalarının dönüşüm vasıtasıyla iyileştirilmesi, yenilenmesi	Bu tür alanların mülkiyet sorunları	Fiziksel anlamda yenilenmiş, çağdaş çevreler yaratılması	Mekânsal ayrışma ve sosyal dışlanma riski
Dönüşümün sosyal yapıyı iyileştirme amacı taşıması	Dönüşümün çoğunlukla toplumun en alt grubunun yaşadığı alanları seçmesi	Yerel sosyal yapının yaşam kalitesini, ekonomik gücünü artırma imkanı	Mevcut uygulamaların sosyal yapıyı gözardı etme ve/veya yerinden etme tehdidi,
Dönüşüm vasıtasıyla nitelikli çevreler yaratılabilmesi	Dönüşüm sürecinde nitelik kaybı yaşanmaması	Kimliksizleşme sürecindeki alanlara yeniden kimlik kazandırma	Özellikle TOKİ uygulamaları ile kimliksiz ve niteliksiz çevreler ortaya çıkabilmesi
Karışık kullanımların yer alması	Karışık kullanımlı alanlarda kiracılığın yüksek oluşu	Kiracıların bu süreçte teşvik ve kolaylıklarla konut sahibi olma imkanı	Kiracıların mevcut uygulamalarda genellikle gözardı edilerek dışlanması
Dönüşüm alanlarının genellikle potansiyel ekonomik değere sahip olması	Özellikle sürecin dışında kalmak durumunda olanların, kamulaştırma ya da satışlarda mevcut değer üzerinden yapılan işlemlerle sürecin dışına itilmesi	Dönüşen alanlarda artı değer imkanı sağlanması	Dönüşümün genellikle rant alanları yaratması
Yasaların kamu ve özel sektör ortaklıklarına olanak tanıması	Dönüşümün maliyetli bir iş olması, kamunun tüm proje maliyelerine kaynak aktaramaması	Kamu-kamu ortaklıklarının Türkiye’de güçlü bir işbirliği ile çalışıyor olması ve özel sektörün de konuya ilgisinin ve farkındalığının artması, kamunun dönüşüm uygulamalarına kanalize olan AB fonları	Kamu-özel sektör ortaklıklarında ağırlığın özel sektörden yana dönme riski
Kamunun dönüşüm uygulamalarına olan ilgisi ve isteği	Uygulayıcı ve karar vericilerin yeterli uzmanlık alanlarına ve deneyime sahip olmamaları	Üniversite ve meslek odalarının konuya olan ilgisi ve kamuya bu konuda destekleri	Kamunun bu katılımcı ortamı görmezden gelip, uygulamalarında hızla ve aceleyle yol alması ve telafisi imkansız zararlara yol açması
Yasalarda katılıma yönelik maddelerin bulunması	Bu katılımın genellikle formalite olarak değerlendirilmesi ve katılım sürecinin yönetilememesi	Odaların ve STK’ların katılım sağlama yönünde baskı grubu oluşturmaları	Kamunun uzlaşma ortamları sağlayamaması nedeniyle yapılan uygulamaların dirençle karşılanması ve dava süreçleriyle uygulamaların önünün tıkanması
Dönüşüm uygulamaları için farklı bilimsel modellerin varlığı	Dönüşüm uygulamalarının müteahhitlik mantığıyla sürdürülmesi, bilimsel, çağdaş paylaşım alternatiflerine başvurulmaması	Farklı model alternatiflerinin dönüşüm sonrası alanda yaşamayı teşvik eden ve mümkün kılan stratejiler sunabilme imkanı	Müteahhit mantığıyla yürütülen uygulamaların uygulama sonrası eski sakinlerin yerinde kalışını zorlaştırması
Ülkemizde deprem tehlikesi ve riski karşısında konut temelli dönüşüme kamunun ilgisinin büyük olması	Konut alanlarında, erişilebilir konut seçeneklerinin sınırlı olması	Farklı kesimler için alternatif konut seçenekleri sunulabilmesi	Alt gelir grubu için erişilebilir konut imkanlarının sınırlı olması nedeniyle bu grubu genellikle dönüşüm sonrası yerinden edilmesi

III - SORUN ALANLARI, STRATEJİ VE EYLEM SEÇENEKLERİ TABLOLARI VE ÖZ RAPORLARI

SORUNLAR

Komisyonumuz, mevcut duruma ilişkin sorunları arsa politikaları, konut politikaları ve kentsel dönüşüm başlıkları altında ortaya koymuştur.

- **Arsa Politikalarına Yönelik Sorunlar**

3.1 Yerleşmelerin gereksinmelerine uygun, yeterli miktarda ve çeşitlilikte kentsel arsa üretilmemesi sorunu

3.1.1 Plan dönemi nüfus tahmini ile imara açılan arsa miktarı arasında uyumsuzluklar ortaya çıkması plan dönemi nüfus tahmini ile imara açılan arsa miktarı arasında uyumsuzluklar ortaya çıkması

Gerek 3194 sayılı İmar Kanunu, gerekse kanuna bağlı “Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik” planlama süreci için “plan dönemi”, “nüfus tahmini” gibi planlamaya temel verileri ile ilgili net bir tanım ya da zorunluluk tarifi getirmemektedir. Bu çerçevede gerçekçi nüfus artışları ya da planlama dönemlerine dayalı etaplamalarla oluşmuş planlama yaklaşımları pek nadir biçimde karşımıza çıkabilmektedir. Ülkemizde planlama faaliyetleri nüfus hareketlerine ilişkin öngörülerini yeterince dikkate almamaktadır.

3.1.2 Türkiye’de planlama sistemi esnek olmasına karşın, orta ve alt gelir gruplarının ödeyebileceği fiyat ve büyüklükte arsa üretilmemesi

Planlama sürecinde arsalar apartman yapımı için uygun büyüklükte oluşturulmakta, kendi konutunu inşa edebilecek dar gelirlilerin satın alabilecekleri küçük arsalar ruhsatlı arsa piyasasında bulunmamaktadır. Bu nedenle dar gelirli ruhsatsız arsa piyasasına yönelmektedir.

3.1.3 Bazı kentlerin imar planlarının sürdürülebilirlik ilkesiyle, çevresel değerleri koruyan ve Avrupa Kentsel Şartının (2008) öngördüğü yaygınlaşmayan kent (Compact cities) yaklaşımıyla bağdaşmayan özellikler taşıması

Yaygınlaşmayan kent yaklaşımına aykırı bir kentsel gelişme sürdürülebilir sürdürülebilirliği tehdit etmektedir. Bazı kentlerde nüfus tahminlerine göre çok geniş alanların imara açılması ve imar programlarının uygulanmamasının yanısıra TOKİ’nin kamu arsası mevcudiyetini esas alarak planlı alanların oldukça dışında konut üretmesi bu sorunun başlıca nedenleridir.

3.1.4 Özel kanunlarla tanımlananların dışında taşınmaz satışlarında süreye bağlı vergi muafiyeti tanınmış olması kamu yatırımlarının katkısıyla oluşan taşınmaz değer artışlarından kamunun pay elde etmesini olanaksız kılması

Taşınmazların tapunun elde edildiği tarihten dört yıl veya daha geç satılması halinde gelir vergisine tabi olmaması, kentsel değer artışından kamunun pay almasını olanaksız hale getirmekte ve arsaların spekülasyon amaçla bekletilmesini teşvik etmektedir. Enflasyon endekslemesi de yaparak taşınmaz alım satımında elde edilen kazançların vergilendirilmesi gerekmektedir.

3.2 İmar uygulaması ile ilgili sorunlar

3.2.1 İmar Kanununun 18. madde uygulamalarının birçok belediye tarafından konut ve diğer kentsel kullanımlar için arsa üretiminde öncelikli bir araç olarak tercih edilmemesi; 16. madde uygulamasıyla yetinilmesi.

Yukarıda belirtildiği gibi belediyelerin imar uygulamasını 18. madde yerine kadastral mülk sahipleri veya onların yetki verdikleri konut yapımcılarıyla pazarlıkla 16. maddeye göre yaptıkları kentlerde konut üretimi gereksinime göre oldukça düşük miktarda gerçekleşmektedir. Bu nedenle arsa üretimi 18. madde uyarınca imar programlarına göre geniş alanlarda parselasyon planları yapılarak gerçekleştirilmelidir.

3.2.2 İmar uygulamalarında yol fazlası tanımı ve yoldan ihdas uygulamalarında yaşanan sorunlar

Gerek 3194 sayılı İmar Kanununda, gerekse bu kanunun 18 inci madde uygulama yönetmeliğinde “Yol Fazlası” tanımı yapılmamıştır. Bu nedenle 18 inci madde uygulamasıyla “yoldan ihdas” suretiyle belediyelerin taşınmaz edinimi ve dağıtımı konu olması ve bu çerçevede yapılan bazı uygulamalar dava konusu olmaktadır.

3.2.3 Düzenleme sahalarında davalı taşınmazlarda yaşanan sorunlar

İmar uygulamalarında genel olarak düzenlemeye giren taşınmazların davalı olmasının uygulamayı engellemediği ve uygulamaların yapıldığı, dava sonuçlarına göre de kesinleşen kararların uygulanmadığı bilinmektedir. Ancak, burada davanın taşınmaz üzerinde neye yönelik olduğunun belgelenmesi ve bu dava sebebine göre uygulamaya dahil edilip edilmeyeceğinin ortaya konulması ileride çözümü mümkün olmayan hukuki sonuçların doğmaması için önem arz etmektedir. Şöyle ki, düzenlemeye giren taşınmazın kısmen veya tamamen mera, orman olduğu iddiasıyla mülkiyet davası yanında taşınmazın cinsine (vasfına) yönelik olarak da davalı olduğu görülmektedir. Davalı taşınmazların dava konusu içeriği açıklığa kavuşturulmadan uygulamaya dahil edilmesi halinde, uygulama ile dağıtım ve tescil sonucu bu parsellerde yapılaşmalar oluşmakta, kat mülkiyetleri kurulmakta ve bu süreçte ayrıca mülkiyetler el değiştirebilmektedir. Yıllar sonra bu davalar sonuçlandığında ve kesinleşmiş kararlar mera, orman olarak hükme bağlandığında bu kararların uygulamasının nasıl yapılacağı noktasında büyük sorunlar ortaya çıkmaktadır.

3.2.4 Kamu mülkiyetindeki arazilerin imar uygulamasında kullanılması sorunu

3194 sayılı İmar Kanununun 11 inci maddesinde, planı olan yerlerde (uygulama imar planı) umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsaların kullanımına yönelik hükümler yer almaktadır. Ancak bununla birlikte uygulayıcı idarelerin, uygulama biçimleri göz önüne alındığında, 3194 sayılı Kanunun 11. ve 18. maddesi ile 18. madde uygulama yönetmeliğinin 32. maddesi hükümlerini birlikte değerlendirmeleri gerektiği açıktır. Ancak, uygulamalarda sadece Kanunun 11. maddesi hükmünden hareketle Hazine veya özel idareye ait arazi ve arsaların umumi hizmetlere ayrılan yerlere isabet etmesi nedeniyle öncelikle bu taşınmazların bu alanlara bırakılmasından sonra düzenleme ortaklık payının hesaplanması imar mevzuatına aykırı işlem yapılmış olmasına sebebiyet verecektir.

3.3 İmar Kanununun 18. maddesi uygulamalarında Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisi yapılmasıyla ilgili sorunlar.

3.3.1 İmar planında belirlenen emsal (KAKS) ile DOP oranı arasında uyumsuzluk sorunu

İster hisseli parseller, ister hazine parselleri veya kadastro harici yerlerde olsun 2981 sayılı Yasa ile ıslah imar planı uygulamaları yapılmış yerlerde Düzenleme Ortaklık Payı son derece düşük kalmıştır. Günümüzde bu tür alanlar kentlerin ortasında değerleri son derece artmış alanlardır. Buralarda yeniden yapılan imar planlarının uygulamaları için çok yüksek kamulaştırma bedelleri söz konusu olmaktadır. Çünkü İmar Yasasına göre DOP alınan parsellerden ikinci bir DOP alınması söz konusu değildir.

3.3.2 Kentsel donatının nüfusa göre yeterli olmadığı durumlarda, uygulamanın yapıldığı dönemde geçerli olan DOP oranının altında DOP kesintisi yapılan parsellerden uygulamanın yapıldığı dönemin DOP oranına tamamlanacak şekilde ikinci bir DOP alınmaması

Bu durumda uygulamanın yapılacağı dönemin DOP oranına ulaşamaması bir sorun olarak belirmektedir. Ülkemizde plan kararları ile atanan nüfus yoğunluk kararları ile bu nüfusun gereksindirdiği kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları, İmar Kanunu ile “Plan Yapımına Dair Esaslara Ait Yönetmelik” hükümlerine göre belirlenmekte, bu sürece bağlı kentsel arazi düzenlemesi ise 18. madde hükümleri uyarınca oluşturulmaktadır. 18. maddeye uygun olarak yapılan arazi düzenlemeleri ile elde edilmesi yasal olarak zorunlu olan DOP ile Kamu Ortaklık Payları, İmar Kanunu’ un temel tanımlarından kaynaklı olarak “Eşitlik “ ilkesi ile elde edilmektedir. Uygulamanın yapıldığı dönemde geçerli olan oranın altında DOP kesintisi yapılan parsellerden eksik DOP alınmış olması eşitlik ilkesini zedelemektedir.

3.4 Mülkiyet, kullanım türü ve/ya kısıtlara ilişkin verilerin eksikliğinden kaynaklanan sorunlar

3.4.1 Tüm kentler için sayısal haritaların, mekânsal bilgi sistemine uygun kadastral verilerin ve bu verilerle bütünleşik imar planı verilerinin üretilmemiş olmasının yarattığı sorunlar

Türkiye’nin her yerinde kadastral verilerin ve imar planı verilerinin sağlıklı biçimde oluşturulamaması, plan yapım aşamasında mülkiyet, kullanım türü ve doğal, yasal kısıtların belirlenmesinde bazı zorluklara neden olmaktadır; veri eksikliği planlamanın sağlıklı yapılmasını engellemektedir.

3.4.2 Kadastral parsellerde (çok amaçlı kadastroya geçilememesi nedeniyle) doğal ve yasal kısıtların görülememesinden kaynaklanan sorunlar

Doğal ve yasal kısıtların yetersiz kadastral veriler nedeniyle tam olarak bilinmemesi, planlama sürecinde bu sınırlamaları bilmeden, dikkate almadan plan yapımına götürmekte; bu da daha sonra çeşitli yasal sorunlara neden olabilmektedir.

3.4.3 Orman kadastrasının ve 2B alanlarının tam olarak tescil edilmemesinden kaynaklanan sorunlar

“2B” arazisi; 6831 sayılı Orman Kanunu’nun 2’inci maddesi (b) bendine dayanılarak; ‘Devlet Ormanı’ sayılan, ancak kadastro çalışmaları sırasında orman niteliğini kaybettiği gerekçesiyle,

hazine adına ormancılık düzeni dışına çıkarılan yerlerdir. Orman Genel Müdürlüğü'nün 2004 yılı başı verilerine göre bu alan, 483.999 hektardır. Ülkemizde kadastronun ve orman kadastronunun tamamlanamamış olması, yapılan orman kadastro haritalarının kadastral standartlara (Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğine) uygun üretilmediği için tescil edilememesi, zilyetlik yoluyla devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan yerlerin özel mülkiyete geçmesine neden olmaktadır. İmar afları, orman ve mera yasalarında yapılan af niteliği taşıyan değişiklikler kentsel arsa ve arazi işgallerini sürekli özendirmiş ve özendirmektedir. Belirtilen bu durumlar Türkiye'de arazi ve arsa işgali ve spekülasyonun, haksız kazancın, kaçak yapılaşmanın, plansız ve sağlıksız kentleşmenin nedeni olduğu gibi planlı yaşanabilir kent için kentsel arsa ve arazi yönetiminin önünde duran en büyük engeldir.

3.4.4 Mera alanlarındaki mevcut kullanım ve yapılaşmadan kaynaklanan sorunlar

Çevre ve Ormancılık Şûrasındaki çalışmalara esas olmak üzere hazırlanan İ.Ü. Orman Fakültesi Görüşü'nde (15.03.2005) şu değerlendirme yapılmaktadır.27/05/2004 tarihinde 5178 sayılı ile Mera Kanunu değiştirilerek, meraların amaç dışı kullanımı kolaylaştırılmış, 01/01/2003 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan ve imar planlarında yerleşim alanı olarak görülen alanların mera niteliğinin kaldırılarak hazine adına tescilli sağlanmıştır. Bu şekilde, tıpkı orman alanlarında olduğu gibi meralarda da 2/B benzeri alanların oluşturulması imkan dahiline girmiştir. Bu düzenlemenin olası sonucu, orman alanları gibi meraların da işgaline devam edilmesi ve 01/01/2003 tarihinin gelecekte, daha ileri bir tarihe çekilerek bu tarihe kadar gerçekleşecek mera işgallerinin meşrulaştırılmasıdır.

3.5 Özel yasalarla kentsel arsa üretme yetkisine sahip kurumların arsa geliştirme uygulamaları ile yerel yönetimlerin plan ve uygulamalarının örtüşmemesi

Planlama mevzuatında farklı kurumlara özel yasalarla verilen yetkiler, arsa üretimi konusunda üst ölçek planların eksikliğini beraberinde getirmektedir. Ayrıca, farklı kurumların uygulamaları da yerel yönetimlerin uygulamaları ile örtüşmemekte, bu da kaynak ve zaman kaybına ve arsa üretimi konusunda sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

• Konut Politikalarına Yönelik Sorunlar

3.6 Kamunun kapsamlı, çok aktörlü ve aktörleri yapabilir kılan planlama ve arsa politikaları ile bütünleşmiş bir konut politikasının bulunmaması ve sorumlu kuruluşlar arasında yetki ve sorumluluk karmaşası

Ülkemizde kamu geçmişten bugüne geniş kapsamlı ve bütünleşik arsa ve konut politikaları izleyememiştir. Bu süreçte, yasal ve yönetsel anlamda yetkiler ve sorumluluklar netleştirilememiş, aktörlerin etkinliği sağlanamamıştır. Planlama kademeleri, yetkili kurumları ve süreç anlamında kaotik bir ortam söz konusudur. Kamunun konutu "sosyal bir olgu" olarak ele almaması ve bu yönde politikalar üretmemesi bugünkü konut sorununun en temel darboğazıdır. Yasalar ve yürütülen politikalar arasında farklılıklar ve kopukluklar vardır.

3.7 Mevzuatın, makro politikalar dikkate alınmadan ve katılım sağlanmadan mevcut durumla sorun yaratacak sıklıkla değiştirilmesi

Konuta yönelik mevzuat, özellikle 2000 sonrası dönemde sıklıkla değişikliğe uğramış, yeni aktörler bu sürecin içinde yerlerini almışlardır. Özellikle ortaklık modellerinin oldukça etkin biçimde hayata geçtiği bu dönemde, ilgili kurum ve kuruluşların süreçten dışlanması,

kamunun katılıma çoğu kez kulak tıkayarak mevzuat değişikliklerine yönelmesi mevcut durum açısından sorunlara yol açmaktadır.

3.8 Konut ile ilgili veri tabanının yetersizliği, güncel ve ilişkilendirilmiş verilerin eksikliği, varolan bilgi ve belgelerin paylaşımında kurumlar arasında kopukluklar ve eşgüdümsüzlük

Ülkemizin hemen her konuda yaşadığı bir sorun olan veri yetersizliği, konut konusunda kendini önemli boyutlarda ortaya koymaktadır. Konuta yönelik veri tabanı yetersizdir; bunun da ötesinde eşgüdüm içinde çalışmayan kurumların birbirleri ile bilgi ve belge paylaşımının bulunmayışı, hatta çoğu kez aynı kurumun farklı birimlerinin bile birbirinden haberdar olmayışı, aynı verilerin birçok kurum ya da araştırmacı tarafından tekrar tekrar üretiliyor oluşu, bilimsel verinin üretilmesi ve amaca yönelik olarak kullanılması konusunda aksaklıklara ya da gücün, emeğin ve kaynağın boş yere harcanmasına yol açmaktadır.

3.9 Ülke genelinde, yerleşmelere göre, konut arz-talep-ihtiyaç dağılımındaki farklılıklar ve dengesizlikler, bazı yerleşmelerde konut gereksiniminin karşılanamaması

Gerek kamu, gerekse özel sektör tarafından üretilmekte olan ve 2000 sonrası dönemde hız kazanan konut, veri tabanının eksikliği, gerçek arz talep dengesini ortaya koyacak araştırmaların yapılmaması gibi nedenlerle, belirli noktalarda ihtiyaç fazlası olarak yığılma gösterirken, belirli noktalarda ise konut üretimi ihtiyacı karşılamaktan uzaktır.

3.10 Konut piyasasında, özellikle orta ve alt gelir grubuna yönelik konut ve finans alternatiflerinin sınırlılığı

Başta kamu sektörünce üretilen konutlar olmak üzere, ülkemizdeki konut üretimi, alt ve orta gelir grubuna yönelik alternatif sunma konusunda yetersiz kalmaktadır. Özellikle de TOKİ tarafından alt gelir grubu için üretilen konutlara erişilebilirlik hala oldukça sınırlıdır. Orta gelir grubuna yönelik projelerle üretilen konutlar da gereksinime göre oldukça yetersiz sayıdadır.

3.11 Mevcut mevzuata uygun oluşmuş konut stokunda sağlama, sağlama ve niteliğinin yükseltilmesi gereği olan çok sayıda konutun bulunması

Nitelik sorunu, yalnızca yasadışı konutlarda rastlanan bir sorun değildir. Bugün kentlerimizde sağlama ve niteliğinin yükseltilmesi gereken oldukça büyük bir "ruhsatlı konut stoğu" bulunmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu tehlike arz etmeyen yapıların bakım-onarımı için kolay karar almaya olanak sağlamamaktadır. Mevzuata uygun yapılmış konutların nitelik sorunu özellikle de afetler açısından önem taşımaktadır.

3.12 Konut politika ve projelerinde özel ihtiyaç gruplarının yeterince dikkate alınmaması

Bebekli, küçük çocuklu kadınlar, bedensel engelliler, yaşlılar, tek ve çocuklu ebeveynler, konut politikaları içinde yer almadığı gibi, üretilen projelerde de özel ihtiyaç gruplarına yönelik tasarımlar ve çözümler bulunmamaktadır. Mevcut konut çevrelerinde yürümeyi ve hareketi zorlaştırıcı çok sayıda fiziksel engel bulunmaktadır.

3.13 Orta ve daha alt gelir gruplarının konut edinmelerine katkı sağlayan konut kooperatiflerinin son yıllarda konut üretimine katkılarının giderek azalması

Yukarıda belirtildiği gibi kar amacı gütmeyen bir konut sunum biçimi olan kooperatiflerin yıllık inşaat ruhsatları içindeki payı, özellikle 2004 yılından itibaren yüzde 10'un altına inmiştir. TOKİ'nin doğrudan konut üretimine yönelmesi nedeniyle kooperatiflere kredi desteği vermemesi bu gelişmenin başta gelen nedenidir. Diğer önemli bir neden, bazı kooperatif yöneticilerinin uygulamaları nedeniyle kooperatiflere karşı güven sorununun ortaya çıkmasıdır. Bu sorunları ortadan kaldıracak politikalar kooperatiflerin konut üretimindeki payını ve kooperatifler eliyle konut üretiminin etkinliğini arttıracaktır.

3.14 Mevcut konut alanlarında eğitim, sağlık, idari, sosyal ve kültürel tesisler, yeşil alanlar vb. için ayrılan alanların yasa ve yönetmeliklerle belirlenmiş standartların çok altında olması

Kentlerimizin en temel sorunlarından biri olan donatı alanları, mevzuatta öngörülen standartların çok altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni planda ayrılan donatı alanlarının kamu eline geçmemesi, plan değişiklikleriyle donatı için ayrılan alanlarının başka kullanımlara tahsis edilmesi, ilgili bakanlıklar tarafından yapılması gereken okul, sağlık tesisi gibi yatırımların gerçekleştirilmemesidir. Sosyal ve teknik altyapının genellikle üst yapıdan sonra yapılıyor olması da standartların altında donatı alanları üretilebilmesinin nedenleri arasında sayılabilir.

3.15 Konut alanlarında arazi kullanımı, donatı ve hizmetler, altyapı ve erişilebilirlik arasında maksimum ekonomiyi sağlayacak dengenin kurulamamasının yaşam kalitesini olumsuz etkilemesi

Kentsel gelişmenin mekânsal olarak yaygınlaşmaya başlamasıyla konut alanlarına sunulan donatının miktarı, konumu ve erişilebilirliği ile işyeri-konut ilişkisi önem kazanmıştır. Özellikle belediye ve mücavir alan sınırları dışında konut gelişmesine izin veren kurum ile altyapı ve sosyal donatı sunum yükümlülüğü olan kurumların farklılaştığı durumda bu sorun daha önemli olmaktadır.

3.16 Kültür varlığı niteliği taşıyan konut stoğunun bakımı ve kullanımı için uygun yaklaşımların ve finansman araçlarının yeterince geliştirilmemiş olması

Kültür varlığı niteliği taşıyan konut stoğunun korunup geliştirilmesi ve yaşatılması konusunda kamunun etkin bir politikası bulunmadığı gibi, mülk sahiplerinin ağır bürokrasi karşısındaki bilinçsizliği, gelişkin olmayan finansman araçları ve kamunun korumaya kaynak aktarma konusundaki isteksiz duruşu kültür varlıklarının kent üzerinde külfet gibi görünmelerine neden olmaktadır.

3.17 Öncelikle plansız ve düzensiz konut alanları olmak üzere yüksek yapılaşma yoğunluklarının sağlıklı yaşam ortamları yaratması

Ülkemiz kentlerinde, başta plansız ve düzensiz konut alanlarında olmak üzere, yüksek yoğunluklu alanlar, çoğunlukla aralardaki dar, güneş görmeyen ve karanlık sokaklar, kapalı rüzgar koridorları, yetersiz donatı alanları gibi fiziksel karakteristikler ile kendini ifade etmektedir. Bu tipik yapılanma düzeni, kentlerde sağlıklı yaşam çevreleri ortaya çıkarmaktadır.

3.18 Afet tehlike ve riski olan alanlarda acil müdahale gerektiren yüksek yoğunluklu düzensiz konut alanlarının varlığı

Başta ıslah planları ile gelişmiş alanlar olmak üzere, Türkiye'nin hemen her yanında mevcut olan yüksek yoğunluklu, düzensiz veya kaçak yapı alanları, içlerinde barındırdıkları binlerce insan ile, can ve mal güvenliği açısından acil müdahale gerektiren, öncelikli sorun alanları olarak tanımlanmaktadır.

3.19 Doğal, tarihi ve ekolojik özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar ile dere yatakları, su havzaları, orman ve 2B alanlarının kaçak yapılaşmalarla işgal edilmesi

Kentlerin doğal yaşam alanları olan su havzaları, orman alanları vb. alanlar, büyük kısmı 1980'lerde olmak üzere, sürekli olarak kaçak yapılarla tahrip edilmekte, ormanların içinde yeni 2B alanları yaratılmakta, su kaynakları kirletilmektedir. Mevcut yasalar ve yönetmelikler, denetimdeki ve planlamadaki çok başlılık sürecini daha fazla çıkmaza sokmuştur. Üst ölçekli planlardan alt ölçekli planlara kadar kurumlar arası bir eşgüdüm sağlanamamıştır. Bu yetki karmaşaları ve kaos ortamı, havza ve orman alanlarından rant elde etmek isteyen çıkar gruplarının lehine işleyen bir sürece dönüşmüştür.

3.20 Başta yüksek yoğunluklu düzensiz yapılaşmış alanlar olmak üzere, konut alanlarında afet tehlike ve risklerinden korunmaya yardımcı olacak kentsel açık alanların mevcut olmaması veya çok az miktarda olması

Can güvenliği açısından büyük tehlike ve risk taşıyan bu tür alanlar içerisinde, afet anında toplanma mekânı olarak kullanılacak kentsel açık alanların hemen hemen hiç bulunmaması da bir başka önemli sorundur.

3.21 Kentlerde çok katlı binalardan oluşmuş mevcut konut alanlarının giderek eskimesi

Kentlerimizde özellikle de merkezi alanlarda yer seçmiş olan çok katlı konutlar, mevzuat ve finans sorunları nedeniyle uzun yıllar boyunca yenilenmemiştir. Mevcut konut alanlarının yenilenmesi başlı başına bir sorun alanını tanımlarken, bu alanların çok katlı oluşu ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun bu konuda karar almak için öngördüğü koşullar sorunun boyutlarını daha da büyütmemektedir.

3.22 Konutların ve konut çevrelerinin yaşam kalitesini değerlendirecek nesnel göstergelere dayalı bir sistemin kurulmamış olması

Türkiye'de konut ve yakın çevresinin nesnel özelliklerini ve yaşam kalitesini tanımlayan istatistikler yeterli düzeyde değildir. Nüfus ve bina sayımlarının sonuçları ilçeler düzeyinde derlenmekte, mahalle ve semt ölçeğinde değerlendirme ancak araştırmacıların verileri satın alması halinde kendileri tarafından yapılabilmektedir. Ayrıca konutlar düzeyinde yaşam kalitesini yeterli düzeyde ölçebilecek göstergeler derlenip yayınlanmamaktadır. Bu nedenle uygulanan politikaların ve konut piyasasındaki gelişmelerin sonuçları tam olarak izlenememektedir.

3.23 Toplum bireylerinin konut ve konut çevrelerinden memnuniyetlerini ölçen, yaşam kalitesinin öznel göstergelerine dayalı bir izleme ve değerlendirme sisteminin kurulmamış olması

Konut ve yakın çevresiyle ilgili nesnel göstergelerin yeterli düzeyde derlenip yayınlanmamasının yanısıra konutta memnuniyet düzeylerini, şikayet edilen hususları ve oturanların yaşam kalitesini belirleyen araştırmalar düzenli olarak yapılmamaktadır. Özellikle çok sayıda toplu konutun yapımını gerçekleştiren TOKİ'nin 1990'lı yılların ilk yarısında başlatılan konuttan memnuniyet araştırmalarını belirli aralıklarla düzenli olarak, farklı bölgelerde ve konut tipleri için yaptırması ve bu tür araştırmaların diğer yapımcılar tarafından üretilen konutlar için de yapımına başlanması yararlı olacaktır. Bunun yanı sıra mahalle bazında örneklemeler ile mevcut ve yeni konut alanlarını kapsayacak şekilde yaşam kalitesi anketleri yapılmalıdır.

3.24 Kent genelinde ve konut alanlarında yayaya ve motorsuz taşıt ulaşımına öncelik veren yaklaşımların eksikliği

Konut yerleşmelerinde yaşam güvenliği için planlama ve kentsel tasarımda yaya ve bisiklet kullanımını özendirilen, kolaylaştıran ve güvenli hale getiren yaklaşımlar yeterince veya hiç desteklenmemektedir. Sürdürülebilirliğin kentsel gelişme ve yaşamın başta gelen hedefleri arasına girdiği günümüzde motorlu taşıt kullanımını teşvik etmeyen planlama yaklaşımlarının geliştirilmesi büyük önem kazanmıştır.

3.25 Konut stokunda ve yeni konut üretiminde enerji etkin ve iklime duyarlı konutların az sayıda olması

Başta kamu sektörü olmak üzere çeşitli kesimlerce yapılan konut üretiminde yeni çevre teknolojileri yeterince kullanılmamaktadır. Özellikle de kamu sektörü, baştan yapılacak bu tip yatırımlardan, maliyeti yükseltmemeye adına kaçınmaktadır.

3.26 Korunaklı konut sitelerinin giderek artması ile kentsel ayrışmanın keskinleşmesi ve toplumsal bütünleşmede sorunlar yaşanması, (dışlanma, toplumsal ihraç/tecrit) sorunları

Son dönemlerde sayıları hızla artan korunaklı siteler, mekânsal ve toplumsal ayrışmaları giderek daha da belirgin hale getirmektedir. Bu belirgin keskinleşme toplumsal bütünleşmede sorunlar ortaya çıkartmakta, kentsel ve toplumsal gerilimleri ve çelişkileri artırmaktadır. Toplumun bazı kesimleri bu yapılanma sırasında dışlanmaktadır.

3.27 Konut alanlarında tek tipleşme ve yerel özgünlüğün kaybolması sorunu

2000 sonrası dönemde ve daha çok da TOKİ'nin ve bazı belediye şirketlerinin standart uygulamalarının ortaya koyduğu bir sorun olarak, tek tipleşme (aynılaşma) yeni kent mekânlarının en büyük sorunları arasında sayılmaktadır. Uygulamalar öyle boyutlara varmıştır ki, bugün kamu tarafından üretilen bir toplu konut alanına bakıldığında, bu alanın ülkenin hangi kentinde olduğunu anlama imkanı bulunmamaktadır. Yerel karakteristik ve kimlik, özgün değerler dikkate alınmamakta, kentler hızla kimliksizleşmektedir.

3.28 Yürürlükteki yasalar uyarınca yasallaştırılamayan çok sayıda konutun bulunması

Ülkemizin 1980'li yıllarla birlikte hız kazanan bir gerçeği olarak, milyonlarca kaçak yapı, kent içinde kalmaya devam etmektedir. Özellikle de seçim dönemlerinde bu yapıların sayısında gözle görülür artışlar olmaktadır. Bu yapı stoğu, kent içinde sağlıksız çevreler yaratmakta, afet tehlike ve riski karşısında milyonlarca insanın can güvenliğini tehdit etmektedir. En son

çıkarılan 2981/3290 sayılı İmar Affı Yasaları kapsamına girmeyen ve bir bölümü yürürlükteki mevzuatla bağdaşmadığı için yasallaştırılma olanağı bulunmayan bu yapıların tümüyle ortadan kaldırılması ise, hem ekonomik açıdan, hem de sosyal açıdan ciddi bir sorun teşkil etmektedir.

3.29 İslah imar planlarıyla meşrulaştırılan eski hisseli tapu ve gecekonduların, yeni imar haklarıyla daha yoğun, donatı yetersizlikleri bulunan alanlar olarak gelişmeleri

Yasadışı olarak kent içinde kalan konut stoğu sorunun daha da büyüğü, ıslah planlı alanlar konusunda kendini göstermektedir. Büyük çoğunluğu 80'li yıllarda yürürlüğe giren aflarla yasallaştırılmış olan, ancak planın öngördüğü şekilde dönüşmemiş ve donatıları sağlanmamış olan bu yerleşmeler nitelik, karakteristik, çevresel etkiler, risk, yoğunluk açılarından yasadışı konut stoğundan farksız görünümündedir. Bu yerleşmeleri kapsayan imar planları yapıldığında, yükselmiş olan standartlara göre gerekli donatının sağlanması, yüksek kamulaştırma bedelleri ödenmediği takdirde tümüyle olanaksız hale gelmektedir.

3.30 Siyasi iktidarların, çeşitli kanunlarda düzenlemeler yaparak veya özel kanunlar çıkararak, gecekondular ve kaçak yapılaşmalara af getirme eğilimleri

Yöneticiler tarafından özellikle seçim dönemleri öncesinde verilen imar affı sözlerinin yanı sıra, mevcut yasalar çerçevesinde yasallaştırılma olanağı bulunmayan alanlar için (örneğin Kuzey Ankara Kent Girişi Projesi gibi) özel yasaların çıkartılması, ya da torba yasalar içinde düzenlemeler yapılması, 2000 sonrası dönemde çok sık rastlanılan bir durumdur.

3.31 Kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmayı önlemek üzere yasaların öngördüğü cezaların çeşitli nedenlerle uygulanamaması

Siyasilerin affa olan eğilimleri çerçevesinde, kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmayı önleme konusunda isteksiz olmaları, bu konudaki en temel sorun olarak görülmektedir. Bu sorunun yanı sıra, üstten gelen siyasi baskılar, hukuki, finansal ve teknik sorunlar da uygulamanın önündeki sorunlar arasında sıralanabilir. Konunun bir başka boyutu da uygulamanın yürütülmesi durumunda evsiz kalacak milyonlarca insanla ilgilidir. Kamunun bu kişilerin konut sorununa çare bulmadan harekete geçmesi çok ciddi boyutlarda toplumsal sorunlara yol açmaktadır.

3.32 Yerel yönetimlerin çeşitli nedenlerle ödenebilir toplu konut üretiminde etkili olamaması

Yerel yönetimlerin, son yıllarda kooperatif birlikleri gibi sivil toplum kuruluşlarıyla işbirliği içinde veya doğrudan TOKİ'nin ilgili yönetmeliği kapsamında konut üretimindeki etkinlikleri çok azalmıştır. TOKİ'nin alt ve -sınırlı oranda- orta gelir için ürettiği konutların ödenebilirliği düşüktür ve sayıları gereksinime göre yeterli değildir. Bu nedenle merkezi ve yerel yönetimler, ne ayrı ayrı, ne de işbirliği halinde ödenebilir konut üretme konusunda yeterince etkin olamamakta, alternatif finans modelleri sunamamaktadır.

3.33 Kaçak yapıların alınıp satılmasının yeterince engellenememesi

Her ne kadar bankalar konut kredisi verirken ruhsatlı konut kriteri aramakta iseler de, halkın

büyük çoğunluğu noter anlaşmaları ya da kağıt üzerinde yapılmış basit sözleşmeler ile konut alıp satabilmektedir.

3.34 Kaçak yapılaşmanın İmar Kanununda yapı sahibi, müteahhit ve fenni mesul sorumluluğu ile sınırlandırılması, yerel ve merkezi yönetimlerin görevlerine ilişkin sorumlulukların ve cezai müeyyidelerin belirgin olmaması

Kaçak yapılaşma ile ilgili sorumluluk hiç kuşkusuz en üst konumdaki görevliden başlamaktadır. Bununla birlikte, sorumluluk ne yazık ki genellikle –zaten siyasi baskı altında olan- birkaç teknik elemanın üzerine yüklenmekte, gerçek sorumlular kendilerini sorumluluktan kurtarabilmektedir. Görevini yapmak isteyen savcılarının çoğu kez siyasilerce engellenmesi, soruşturma izni verilmemesi de sorunun bir başka boyutudur.

• Kentsel Dönüşüme Yönelik Sorunlar

3.35 Kentsel dönüşüme ilişkin mevzuattaki eksiklikler

Kentsel dönüşüme ilişkin mevzuatta boşluklar ve eksiklikler bulunmaktadır. Çok sayıda yasa ve kurum söz konusudur ve hala kamu Kentsel Dönüşüm Yasası beklentisi içindedir. Dönüşüm çoğu kez ödüllendirme anlamı taşımaktadır. Farklı yasalara dayanan uygulamalardan kaynaklanan sorunlar bulunmaktadır:

Kentsel dönüşüm/yenileme alanlarının ilan edilmesinde ve uygulamalara başlanmasında altık olarak kullanılan mevcut yasa ve yönetmelikler;

- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu,
- 5393 sayılı Belediye Kanunu;
- 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (Özel Kanun),
- 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Hakkında Kanun“

5393 sayılı Belediye Kanunu Madde 73- Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır.

Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır.

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

Madde hükmü incelendiğinde Belediyenin kentsel dönüşüm ve gelişim projesi uygulayabilmesinin

1. Kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak,
2. Kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak, şeklinde iki koşula bağlandığı görülmektedir.

Kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla uygulanacak dönüşüm projelerinin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar 05.07.2005 tarih ve 25866 sayılı R.G.'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Hakkında Kanun" hükümleri ile düzenlenmiş olmasına rağmen eskiyen kent kısımlarının kentin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilmesine ilişkin hükmün uygulama usul ve esaslarının nasıl olacağına ilişkin bir düzenleme öngörülmemiştir.

Belediye Kanunu'nun 73. madde hükmü incelendiğinde, dönüşüm alanının ilanında belediye meclisinin salt çoğunluğu ile karar alınması gerektiği, alanın en az elli bin metre kare olması gerektiği, bu alanda yapılacak yapılarda resim ve harçların dörtte bir oranında alınacağı, uygulama aracı olarak anlaşma yolu ile kamulaştırmanın öngörüldüğü ve dönüşüm konu alanının belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde olması gerektiği görülmektedir. Madde hükmü bu haliyle, dönüşüm projelerinin uygulanabilmesi açısından bir çok belirsizliği barındırmakta, yeni uygulama araçları tanımlamamaktadır.

Ülkemizde uygulayıcı idareler tarafından sürdürülen uygulamalar incelendiğinde;

- Belediyeler ve uygulayıcı idareler tarafından gerçekleştirilen bazı kentsel dönüşüm uygulamalarında kentsel rant oluşturma eğiliminin önemli olduğu, konunun sosyal ve çevresel boyutlarının yeterince dikkate alınmadığı,
- Bu durumdaki bazı kentsel dönüşüm projeleri uygulamalarının meşruiyetinin sorgulanır hale geldiği,
- Dönüşüm projesinin geliştirilmesi ve uygulanması sürecine, dönüşüm alanı sınırları içerisinde mülkiyet sahibi olanların katılımının, arazileri için belirlenen arazi m2 fiyatının kabul edilip edilmediği ile sınırlandırıldığı,
- İmar planlarının hazırlanmasına ve uygulanmasına ilişkin olarak mevcut uygulama araçlarının dışında yeni uygulama araçları geliştirilmesi arayışının bulunmadığı, gözlemlenmektedir.

Bu nedenle, Belediye Kanunu'nun 73. maddesinin belediyelere bu anlamda proje uygulama yetkisi veren bir düzenleme olarak korunarak, katılımçılık ve uygulama araçlarını da tanımlayacak şekilde kapsamlı yeni bir düzenlemenin yapılması gerektiği değerlendirilmektedir.

Mevcut yasa ve yönetmelikler kullanılarak kentsel dönüşüm-yenileme uygulamalarında iş akışı;

Kentsel Dönüşüm Projesi uygulanacak alanlar ön incelemeye tabii tutularak alana ilişkin gerekçe raporu hazırlanmakta ve bu rapor Belediye Meclisinin onayına sunulmaktadır. İlçe Belediyelerinden gelen Kentsel Dönüşüm projelerine ilişkin kararlar ve sınır haritaları da inceleme sonucu Büyükşehir Belediye Meclisinin onayına sunulmaktadır.

Belediye meclisince Kentsel Dönüşüm sınırının ve 1/5000 ölçekli nazım plan kararının onayına takiben, Kentsel Dönüşüm çalışmalarının başlatılabilmesi için, Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama kriterleri belirlenerek, her bir proje için ayrı ayrı kriterleri gösteren meclis kararları alınmakta ve meclis kararını müteakip uygulama başlatılmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulama kriterlerimiz, bölgede yaşayan vatandaşları mağdur etmeyecek şekilde belirlenmelidir. Uygulama kriterlerinin belirlenmesinden sonra Belediye Encümenince kamulaştırma kararı alınmaktadır.

Mevcut Uygulamalarda Kentsel Dönüşüm Süreci

1. Proje alanının belirlenmesi ve Belediye Meclisinden karar alınarak ilan edilmesi
2. İlan sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ve proje alanının kesinleşmesi.
3. Proje alanındaki her türlü yapının tespiti maliklerinin belirlenmesi.
4. Uygulama esaslarının Meclis Kararı ile belirlenmesi.
5. Belediye Encümenince kamulaştırma kararı alınması.
6. İmar Planlama çalışmalarına başlanması
7. Taşınmaz sahiplerine duyuru, tebliğ ve uzlaşma görüşmelerine davet.
8. Uzlaşma sağlanan malikler ile tapu devir işlemlerinin yapılması ve borç-alacak ödemelerinin başlaması
9. Planlama sürecinin tamamlanması ve uygulama etaplarına geçilerek konut ihalelerinin yapılması.
10. Uzlaşmayan malikler için yargı sürecinin başlatılması.
11. Mülkiyet sorunlarının tamamlanması.
12. Tamamlanan konutların hak sahiplerine teslimi.

Kentsel dönüşüm konusunda mevzuat eksikliğini gidermek için “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı” başlıklı bir kanun tasarısı hazırlanmıştır. Ancak tasarı uzun süredir TBMM’nde yasalaşmayı beklemektedir.

3.36 Planlama sorunları / Planlama açısından kentsel dönüşüme yönelik sorunlar

Türkiye’nin en büyük kenti olan İstanbul’un 1950’li yıllardan itibaren kontrolsüz ve plansız gelişmesine neden olan iki önemli etken vardır. Bunlardan birincisi plansız sanayileşme ve bu sanayileşme sürecinin ihtiyaç duyduğu işgücünün karşılanması için İstanbul’un maruz kaldığı kontrolsüz göç dalgası olmuştur. Bu iki etken beraberinde kontrolsüz ve niteliksiz yapı stoklarını getirmiş, bu mekânların bir bölümü daha sonra suç merkezleri haline gelmiş ve sosyal çöküntü alanlarına dönüşmüştür.

İstanbul ve diğer bir çok kentte işlevini yitirmiş bu tür mekânlarla ruhsatsız inşa edilerek daha sonra yasallaştırılmış yerleşmelerin ülke ve kent ekonomisi için nitelikli ve işlevsel mekânlar ve yerleşmeler niteliğine dönüştürülmesi gerekli olmuştur. Bu nedenle gerek yerinde koruyarak gerekse mevcut işlevleri ve içinde yaşayanları başka yere taşıyarak mekânların düzenlenmesi gerekmektedir. Her iki durumda da kullanıcı yeni mekânında sosyo-ekonomik açıdan iyileştirilmeli ve topluma kazandırılmalıdır.

Ülke genelinde yapılacak üst ölçekli planlar ve plan kararlarının ışığında kentsel dönüşüm projeleri hazırlanmalı ve planlama kararlarını bozacak sonuçlar doğurmamalıdır. Kentsel dönüşüm projeleri planlamanın altında bir uygulama aracı olarak planlanmalıdır.

3.37 Yeniden gelişim sonucu ortaya çıkan mekânsal kimlik sorunu

Ülkemizde uygulanan Kentsel Dönüşüm projelerinde mevcut mekânsal kimlik dokusu ve mekânsal özellikler göz ardı edilerek yeni planlama ve mevcut niteliklerle uyuşmayan planlama kararları verilmekte, bölgede üretilen yapılar ise geçmiş ve gelecek arasındaki organik bağı kuramamaktadır. Bu durumda gelecekte daha büyük problemlerin kaynağı olan kentlerin yaratılmasına ön ayak olunmaktadır.

- *Yaşam ve Mekân Kalitesine Yönelik Sorunlar*: Yeniden gelişim sonucu ortaya çıkan kimlik sorunu sözkonusudur. Kentsel Dönüşümün sürdürülebilirliği (fiziki yapılaşmanın, ekonomik gelişmeyi sağlayacak, kentin çevresel performansını ve çöküntü alanlarında yaşayanların yaşam koşullarını iyileştirecek biçimde gerçekleştirilememesi) sorunu tüm uygulamalara hakimdir. Uygulamalar mutenalaştırma ile sonuçlanmakta, mekânsal ayrışma artmaktadır.

3.38 Kentsel dönüşümün planlama hiyerarşisi içindeki konumu ile ilgili sorunlar

Kentsel dönüşüm projeleri planlamanın üstünde ve üst ölçekli planlardan kopuk bir uygulama aracı olarak ele alındığı, dönüşüm projelerinin planlamanın altında bir uygulama aracı olarak kurgulanmadığı görülmektedir. Öncelikle kentsel dönüşüm olmadan planlamanın var olabileceği ancak planlama olmadan kentsel dönüşümün tek başına var olamayacağı ilkesinin benimsenmesi gerekmektedir.

3.39 Dönüşüm uygulamalarının soylulaştırmaya yol açması

Mutenalaştırma konusuna ilişkin Avrupa ve Amerika kentlerinde yapılmış pek çok araştırma bulunmaktadır. Örneğin, Simon (2005) 'kamu politikaları açısından, yoksul semtleri çekici kılmak için kasıtlı mutenalaştırma sürecinden söz edilebilir' demektedir. Bu sözü edilen planlı süreç hem İstanbul'da (Sulukule) hem de Ankara'da örneği başlamış bulunmaktadır (Güzey, 2009). 'Kentsel dönüşüm kentlerin yeniden yapılandırılmasında temel araç olup mutenalaştırmanın sağlanması için geliştirilmiş hükümet-destekli kentsel mekânsal bir strateji olarak kullanılmaktadır' (Güzey 2009, s. 27). Ancak, tüm hak sahiplerini / paydaşları kapsayan yeniden konutlandırma esaslı çeşitli seçenekler ile mutenalaştırmanın azaltılması yolları bulunmaktadır.

3.40 Mahalle sakinlerinin dönüşüm uygulamalarına karşı güvensizlik nedeniyle dönüşüm istemiyle belediyelere başvurmaması

Kentsel dönüşüm projelerinde, ortak akıl ve ortak katılım olduğu sürece ideal mekânlar ve kentler oluşacaktır. Ancak, bölge veya mahalle sakinlerine rağmen "kamu istedi ve oldu" ilkesi kesinlikle doğru bir karar değildir. Sonuçta yeni oluşacak mekânlarda o bölgenin insanları yaşayacağı için bölge halkını projenin içinde bir paydaş olarak kabul etmek gerekir ve uygulamanın her safhasında fikirlerin konuşulması ve tartışılması gerekliliği çok doğru olacaktır. Mevcut uygulamalarda güven eksikliği kentsel dönüşüm için yerel talep ve girişimleri azaltmaktadır.

3.41 Kentsel Dönüşümün sürdürülebilirliği sorunu

Kaynakların doğru ve gelecek için kullanılabilir olmasının planlanması, kamu yararının göz önünde bulundurulması, kentsel dönüşüm uygulamalarının birinci maddesi olmalıdır.

Uygulanacak projeler kısa vadeli veya günü kurtarmak için yapılmamalı, projenin gelecekteki getirisini veya götürüsünü çok iyi planlamalı ve yol haritası bu doğrultuda çizilmelidir. Kentsel dönüşüm projelerinde oluşacak rantın doğru yönlendirilmesi projelerin sürekliliği için gerekli unsurlardan bir tanesidir.

3.42 Kentsel Dönüşümde uygulama sorunları

Bazı dönüşüm uygulamalarının bilimsel hedeflerinden saptığı ve kentsel dönüşümün bir rant yaratma aracı haline geldiği şeklinde algılanmalar ortaya çıkmıştır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm planlamanın altında bir araç olarak kurgulanmadığı için uygulama esnasında ciddi problemler meydana gelmektedir. Uygulama sadece bazı kurum veya kişilerin tekelinde kalmamalı, uygulamada sorumluluklar projenin içinde yer alan aktörler arasında paylaşılmalıdır.

3.43 Kentsel Dönüşümün finansman sorunu

Kentsel dönüşüm projeleri maliyeti yüksek olan projelerdir. Bu projelerde kamu-özel sektör işbirliğinin kurulması veya dış kaynaklı finansman olanaklarından da yararlanılması gerekmektedir. Halen kentsel dönüşüm projeleri büyük ölçüde TOKİ finansmanına dayalı olarak yürütülmektedir. Kamu katkısının başta tanımlanması, projelerin geri ödenebilirliğinin sağlanması ve yaratılacak ek getirisinin kamuya kazandırılmasını sağlayacak düzenlemelere gereksinim bulunmaktadır.

3.44 Planlı mutenalaştırma ya da sürdürülebilir kentsel dönüşüm sorunu

Burada fiziki yapılaşmanın, ekonomik gelişmeyi sağlayacak, kentin çevresel performansını ve çöküntü alanlarında yaşayanların yaşam koşullarını iyileştirecek biçimde gerçekleştirilememesi bir sorun olarak ifade edilmektedir.

NO	SORUN ALANLARI
3.1	Yerleşmelerin gereksinmelerine uygun, yeterli miktarda ve çeşitlilikte kentsel arsa üretilememesi sorunu: 3.1.1 Plan dönemi nüfus tahmini ile imara açılan arsa miktarı arasında uyumsuzluklar ortaya çıkması. 3.1.2 Türkiye’de planlama sistemi esnek olmasına karşın, orta ve alt gelir gruplarının ödeyebileceği fiyat ve büyüklükte arsa üretilememesi. 3.1.3 Bazı kentlerin imar planlarının sürdürülebilirlik ilkesiyle, çevresel değerleri koruyan ve Avrupa Kentsel Şartının (2008) öngördüğü yaygınlaşmayan kent (Compact cities) yaklaşımıyla bağdaşmayan özellikler taşıması. 3.1.4 Özel kanunlarla tanımlananların dışında taşınmaz satışlarında süreye bağlı vergi muafiyeti tanınmış olması kamu yatırımlarının katkısıyla oluşan taşınmaz değer artışlarından kamunun pay elde etmesini olanaksız kılması
3.2	İmar uygulaması ile ilgili sorunlar: 3.2.1 İmar Kanununun 18. madde uygulamalarının birçok belediye tarafından konut ve diğer kentsel kullanımlar için arsa üretiminde öncelikli bir araç olarak tercih edilmemesi; 16. madde uygulamasıyla yetinilmesi. 3.2.2 İmar uygulamalarında yol fazlası tanımı ve yoldan ihdas uygulamalarında yaşanan sorunlar. 3.2.3 Düzenleme sahalarında davalı taşınmazlarda yaşanan sorunlar. 3.2.4 Kamu mülkiyetindeki arazilerin imar uygulamasında kullanılması sorunu
3.3	İmar Kanununun 18. maddesi uygulamalarında Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisi yapılmasıyla ilgili sorunlar: 3.3.1 İmar planında belirlenen emsal (KAKS) ile DOP oranı arasında uyumsuzluk sorunu. 3.3.2 Kentsel donatının nüfusa göre yeterli olmadığı durumlarda, uygulamanın yapıldığı dönemde geçerli olan DOP oranının altında DOP kesintisi yapılan parsellerden uygulamanın yapılacağı dönemin DOP oranına tamamlanacak şekilde ikinci bir DOP alınamaması
3.4	Mülkiyet, kullanım türü ve/ya kısıtlara ilişkin verilerin eksikliğinden kaynaklanan sorunlar: 3.4.1 Tüm kentler için sayısal haritaların, mekânsal bilgi sistemine uygun kadastral verilerin ve bu verilerle bütünleşik imar planı verilerinin üretilmemiş olmasının yarattığı sorunlar. 3.4.2 Kadastral parsellerde (çok amaçlı kadastroya geçilememesi nedeniyle) doğal ve yasal kısıtların görülebilmesinden kaynaklanan sorunlar. 3.4.3 Orman kadastrounun ve 2B alanlarının tam olarak tescil edilmemesinden kaynaklanan sorunlar. 3.4.4 Mera alanlarındaki mevcut kullanım ve yapılaşmadan kaynaklanan sorunlar
3.5	Özel yasalarla kentsel arsa üretme yetkisine sahip kurumların arsa geliştirme uygulamaları ile yerel yönetimlerin plan ve uygulamalarının örtüşmemesi
3.6	Kamunun kapsamlı, çok aktörlü ve aktörleri yapabilir kılan planlama ve arsa politikaları ile bütünleşmiş bir konut politikasının bulunmaması ve sorumlu kuruluşlar arasında yetki ve sorumluluk karmaşası
3.7	Mevzuatın, makro politikalar dikkate alınmadan ve katılım sağlanmadan mevcut durumla sorun yaratacak sıklıkla değiştirilmesi
3.8	Konut ile ilgili veri tabanının yetersizliği, güncel ve ilişkilendirilmiş verilerin eksikliği, varolan bilgi ve belgelerin paylaşımında kurumlar arasında kopukluklar ve eşgüdümsüzlük
3.9	Ülke genelinde, yerleşmelere göre, konut arz-talep-ihtiyaç dağılımındaki farklılıklar ve dengesizlikler, bazı yerleşmelerde konut gereksiniminin karşılanamaması
3.10	Konut piyasasında, özellikle orta ve alt gelir grubuna yönelik konut ve finans alternatiflerinin sınırlılığı
3.11	Mevcut mevzuata uygun oluşmuş konut stokunda sağlamaştırma, sağıklaştırma ve niteliğinin yükseltilmesi gereği olan çok sayıda konutun bulunması
3.12	Konut politika ve projelerinde özel ihtiyaç gruplarının yeterince dikkate alınmaması
3.13	Orta ve daha alt gelir gruplarının konut edinmelerine katkı sağlayan konut kooperatiflerinin son yıllarda konut üretimine katkılarının giderek azalması
3.14	Mevcut konut alanlarında eğitim, sağlık, idari, sosyal ve kültürel tesisler, yeşil alanlar vb. için ayrılan alanların yasa ve yönetmeliklerle belirlenmiş standartların çok altında olması
3.15	Konut alanlarında arazi kullanımı, donatı ve hizmetler, altyapı ve erişilebilirlik arasında maksimum ekonomiyi sağlayacak dengenin kurulamamasının yaşam kalitesini olumsuz etkilemesi
3.16	Kültür varlığı niteliği taşıyan konut stokunun bakımı ve kullanımı için uygun yaklaşımların ve finansman araçlarının yeterince geliştirilmemiş olması

3.17	Öncelikle plansız ve düzensiz konut alanları olmak üzere yüksek yapılaşma yoğunluklarının sağlıksız yaşam ortamları yaratması
3.18	Afet tehlike ve riski olan alanlarda acil müdahale gerektiren yüksek yoğunluklu düzensiz konut alanlarının varlığı
3.19	Doğal, tarihi ve ekolojik özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar ile dere yatakları, su havzaları, orman ve 2B alanlarının kaçak yapılaşmalarla işgal edilmesi
3.20	Başta yüksek yoğunluklu düzensiz yapılaşmış alanlar olmak üzere, konut alanlarında afet tehlike ve risklerinden korunmaya yardımcı olacak kentsel açık alanların mevcut olmaması veya çok az miktarda olması
3.21	Kentlerde çok katlı binalardan oluşmuş mevcut konut alanlarının giderek eskimesi
3.22	Konutların ve konut çevrelerinin yaşam kalitesini değerlendirecek nesnel göstergelere dayalı bir sistemin kurulmamış olması
3.23	Toplum bireylerinin konut ve konut çevrelerinden memnuniyetlerini ölçen, yaşam kalitesinin öznel göstergelerine dayalı bir izleme ve değerlendirme sisteminin kurulmamış olması
3.24	Kent genelinde ve konut alanlarında yayaya ve motorsuz taşıt ulaşımına öncelik veren yaklaşımların eksikliği
3.25	Konut stokunda ve yeni konut üretiminde enerji etkin ve iklime duyarlı konutların az sayıda olması Enerji etkin ve iklime duyarlı konut üretimi konusundaki girişimlerin yeterli olmaması ve yeterince teşvik edilmemesi
3.26	Korunaklı konut sitelerinin giderek artması ile kentsel ayrışmanın keskinleşmesi ve toplumsal bütünleşmede sorunlar yaşanması, (dışlanma, toplumsal ihraç/tecrit) sorunları
3.27	Konut alanlarında tekipleşme ve yerel özgünlüğün kaybolması sorunu
3.28	Yürürlükteki yasalar uyarınca yasallaştırılmayan çok sayıda konutun bulunması
3.29	İslah imar planlarıyla meşrulaştırılan eski hisseli tapu ve gecekonduların, yeni imar haklarıyla daha yoğun, donatı yetersizlikleri bulunan alanlar olarak gelişmeleri
3.30	Siyasi iktidarların, çeşitli kanunlarda düzenlemeler yaparak veya özel kanunlar çıkararak, gecekondular ve kaçak yapılaşmalara af getirme eğilimleri
3.31	Kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmayı önlemek üzere yasaların öngördüğü cezaların çeşitli nedenlerle uygulanamaması
3.32	Yerel yönetimlerin çeşitli nedenlerle ödenebilir toplu konut üretiminde etkili olamaması
3.33	Kaçak yapıların alınıp satılmasının yeterince engellenememesi
3.34	Kaçak yapılaşmanın imar kanununda yapı sahibi, müteahhit ve fenni mesul sorumluluğu ile sınırlandırılması, yerel ve merkezi yönetimlerin görevlerine ilişkin sorumlulukların ve cezai müeyyidelerin belirgin olmaması
3.35	Kentsel dönüşüme ilişkin mevzuattaki eksiklikler
3.36	Planlama Sorunları
3.37	Yeniden gelişim sonucu ortaya çıkan mekânsal kimlik sorunu
3.38	Kentsel dönüşümün planlama hiyerarşisi içindeki konumu ile ilgili sorunlar
3.39	Dönüşüm uygulamalarının soylulaştırmaya yol açması
3.40	Mahalle sakinlerinin dönüşüm uygulamalarına karşı güvensizlik nedeniyle dönüşüm istemiyle belediyelere başvurmaması
3.41	Kentsel Dönüşümün sürdürülebilirliği sorunu
3.42	Kentsel dönüşümde uygulama sorunları
3.43	Kentsel dönüşümün finansman sorunu
3.44	Planlı mutenalaştırma ya da sürdürülebilir kentsel dönüşüm (fiziki yapılaşmanın, ekonomik gelişmeyi sağlayacak, kentin çevresel performansını ve çöküntü alanlarında yaşayanların yaşam koşullarını iyileştirecek biçimde gerçekleştirilememesi) sorunu

STRATEJİLER

Komisyonumuz, stratejileri de arsa politikaları, konut politikaları ve kentsel dönüşüm olmak üzere üç başlık çerçevesinde oluşturmuştur.

• Arsa Politikalarına Yönelik Stratejiler

3.1.1 Planla imara açılacak alanların belirlenmesinde, kentin nüfus gelişmesinin yanı sıra önceki planların uygulanma performanslarının da dikkate alınması

Plan kapsamında arsa üretimi yapılırken, nüfus tahmini ve imara açılacak arsa arasında uyumsuzlukların giderilmesi için önceki planların uygulanma performansları çerçevesinde yeniden değerlendirilmesi ve yeni yapılacak planların bu yönde (yeniden) üretilmesi.

3.1.2 İmar ve parselasyon planlarının farklı gelir gruplarının konut ve kentsel gereksinimlerini karşılayacak şekilde düzenlenmesi

Türkiye'deki esnek planlama sisteminin de olanaklarından yararlanarak, orta ve üst gelir gruplarının ödeyebileceği büyüklük ve çeşitlilikte arsa üretilmesi. İmar ve parselasyon planları hazırlanırken gelişme alanlarında yaşayacak nüfusun sosyal özellikleri ve gelir durumu dikkate alınarak parselasyon planlarında uygulanması söz konusu olacak konut projelerinde bu durum dikkate alınmalıdır.

3.1.3 Planlama ve imar mevzuatının Avrupa Kentsel Şartı-2008 ile uyumlandırılması

Planlama ve imar mevzuatının Avrupa Kentsel Şartında belirtilen sürdürülebilirlik ilkesinin temelinde imar mevzuatının ve planlama yaklaşımının yeniden düzenlenmesi ve yaygınlaşmayan kentler üretmek yönünde eylem ve projelerin gerçekleştirilmesi. Bu doğrultuda imar programlarının tüm belediyeler tarafından ciddiyetle uygulamasının sağlanması gereklidir.

3.1.4 Taşınmaz satışlarında özel kanunlarda tanımlananların dışında vergi muafiyetlerinin kaldırılması

Özel kanunlarla tanımlananların dışında taşınmaz satışlarında süreye bağlı vergi muafiyetinin ortadan kaldırılması ve enflasyon muhasebesi de yapılarak kamu yatırımlarının katkısıyla oluşan taşınmaz değer artışlarından pay elde edemeyen kamunun bu yönde pay elde etmesinin mümkün kılınması.

3.2.1 Belediyelerin ve özel yasalarla planlama ve imar uygulamasında yetkili kılınmış kurum ve kuruluşların, 18. madde uyarınca plan uygulaması yapmalarını zorunlu kılacak, mevzuat düzenlemesi yapılması ve bu konuda finansman modellerinin geliştirilmesi

İmar Kanununun 18. madde uygulamalarının birçok belediye tarafından konut ve diğer kentsel kullanımlar için arsa üretiminde öncelikli bir araç olarak tercih edilmesinin sağlanması ve İller Bankası'nın bu konuda belediye uygulamalarının sürekliliğinin sağlanmasına finansman katkısı yapması.

3.2.2 Tapu Kanunu'nun 21. maddesi, İmar Kanunu'nun 11 ve 17. maddeleri hükümlerinden hareketle 3194/18. madde uygulama yönetmeliğinde yol fazlası tanımı da yaparak bu konularda farklı uygulamaların önlenmesi

3194 sayılı Kanunun 18. madde uygulama yönetmeliğinde "yol fazlası" tanımının yapılması,

düzenleme sahası kapsamında yapı adaları (umumi hizmetlere ayrılan alanlar dışında) üzerine gelen yol kısımlarının Tapu Kanununun 21 inci maddesi, 3194/11. madde son fıkra ve 3194/17. madde birinci fıkra gereği ihdasen uygulamaya tabi olacağı belirtilmesi ile uygulamada standart sağlanacaktır.

3.2.3 Düzenleme sahasında orman, mera vasıflı taşınmazların mülkiyet ve cinslerine yönelik davalı ise kesin hüküm verinceye kadar uygulamaya alınmaması

3194 sayılı Kanunun 18 inci madde uygulama yönetmeliğinde; mera, orman yönüyle taşınmazın mülkiyeti ve cinsi (vasfı) davalı olan taşınmazların yargı kararı sonuçlanıncaya kadar uygulamaya alınmayacağı hususlarına yer verilmesi, bu şekilde ileride çözümü mümkün görülmeyen hukuki sonuçların doğmasının önlenmesi.

3.2.4 18. madde uygulamalarında kamu arazilerinin düzenlemede özel mülkiyetteki arazilerle eşit koşullarda değerlendirilmesi, KOP için gerekli arazilerin temininde kamu mülkiyetindeki arazilerden yararlanılması

Kamu mülkiyetindeki arazilerin imar uygulamalarında kullanılmasının engellenmesi yönünde yasal önlemlerin alınması; Kamuya Ait Gayrimenkullerin İmar Uygulamalarında Kullanılmasında gerek İmar Kanununun 11 nci maddesinde gerekse aynı kanunun 18'inci madde uygulama yönetmeliğinin 32' nci maddesinde bu konuda açık bir düzenleme bulunmamasından kaynaklanan sorunları gidermek için söz konusu 32'nci maddede belirtildiği üzere; düzenleme ortaklık payının yasal sınırlara çekilmesi noktasında ihtiyaç duyulacak arazinin karşılanmasında 32 nci maddede belirtilen öncelik sırasına uyulmak suretiyle, gerekiyorsa Hazine, Özel İdare arazisi ve arsalarının bu amaçla doğrudan kullanılmasının söz konusu olabileceğinin açık biçimde 32 nci maddede, Kanunun 11 nci maddesinden de bahsedilmek suretiyle ilave bir düzenleme yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

3.3.1 İmar kanununun 18. maddesinde emsal ile DOP ilişkisini kuracak şekilde düzenleme yapılması, arsa ve arazi düzenlemelerinde değer esası yönteminin kullanılabilmesine olanak sağlayacak yasal düzenlemelerin yapılması

DOP'un salt kadastral parsel büyüklüğü ile ilişkilendirilmesinin yerine söz konusu yapı adasında nüfus yoğunluğunun gerektirdiği kentsel altyapıya uygun olarak alınmasının sağlanması "hakçalık" ve "eşitlik" ilkeleri bakımından gereklidir.

3.3.2 Kentsel donatı gereksiniminin ve standartların, demografik ve sosyal yapıdaki değişiklikler dikkate alınarak belirli aralıklarla yeniden belirlenmesi

Değişen nüfus büyüklüğü ve yapısına uygun esneklikte bir planlama yaklaşımı ile kentsel donatı alanları standartlarının bilimsel araştırmalara dayalı olarak belli aralıklarla yeniden değerlendirilmesi ve uygulamaların yeniden oluşturulan standartlara uygun yapılmasının sağlanması.

3.4.1 Mekânsal Bilgi Sisteminin tüm ülkeyi kapsayacak şekilde geliştirilmesi

Türkiye genelinde tüm kentler için sayısal haritaların, mekânsal bilgi sistemine uygun kadastral verilerin ve bu verilerle bütünleşik imar planı verilerinin üretilmesi, bilgisayar teknolojisinin

olanaklı hale getirdiği Coğrafi Bilgi Sistemi yöntemlerinin tüm planlama faaliyetlerinde ve gelişmelerin izlenmesinde kullanılmasına olanak sağlayacaktır.

3.4.2 Kadastral bilgilerin mülkiyetin yanı sıra yasal ve doğal kısıtları içerecek hale getirilmesini sağlayacak düzenlemelerin yapılması

Kadastral parsellerde yasal ve doğal sınırların da değerlendirilip, planlamanın daha sağlıklı yapılabilmesi için, kadastral verilerin yasal ve doğal sınırlara ilişkin elde edilecek son bilgiler eklenerek oluşturulması ve yeniden düzenlenmesi.

3.4.3 Orman parsellerinin ve belirlenmiş 2B parsellerinin kadastral mevzuata ve mekânsal bilgi sistemine uygun tescile konu haritalarının yapılmasının sağlanması

Orman alanları ve 2B olarak tanımlanan alanlarla ilgili tescil eksikliğinden kaynaklanan sorunların giderilmesi yönünde mekânsal bilgi sistemi kullanılarak tescilin yeniden düzenlenip haritalanması uygulamanın güncel bilgilere göre yapılmasına olanak sağlayacaktır.

3.4.4 Mera alanları üzerindeki mevcut kullanım durumunun kısa sürede belirlenmesi

Mera alanlarında oluşan yapılaşmadan kaynaklanan sorunların giderilmesi yönünde söz konusu alanlardaki mevcut durumun belirlenip değerlendirilmesi, gerekirse haritalanması, bu yöndeki sorunların saptanmasında ve çözüm önerilerinin geliştirilmesinde önem taşımaktadır.

3.5.1 Planlama mevzuatında farklı kurumların özel yasalarla yetkilendirilmesine giderek son verilmesi ve bu durum gerçekleşinceye kadar kurumlarca hazırlanacak planların üst ölçekli plana uygunluğu konusunda yerel yönetimlerle eşgüdüm sağlanması

Planlama mevzuatındaki yetki kargaşasına ve özellikle yerel yönetimler ile diğer kurumlar arasındaki eşgüdümsüzlük sorununa çözüm getirecek yönde yasal ve kurumsal düzenlemelerin yapılması; uygulamaların üst ölçek plan çerçevesinde belediyeler tarafından eşgüdümünün sağlanması.

• Konut Politikalarına Yönelik Stratejiler

3.6.1 İlgili tüm kurumları bünyesinde toplayacak ve kamu yönetim sistemi içerisinde yer alacak kentleşme ve konuttan sorumlu merkezi bir kurumun oluşturulması

Taşınmaz bir mal olan konutun üretimi arsa üretimi ile yakın bağlantılıdır. Bu nedenle konut ve arsa politikalarının bir bütün olarak birbirini tamamlar biçimde ele alınması önem taşımaktadır. Halihazırda arsa ve konut üretiminde yetki ve sorumlulukların sık sık değiştirilerek çeşitli kurumlar arasında dağılmış olması koordinasyonu güçleştirici bir etken olarak ortaya çıkmaktadır. Merkezi bir kamu kurumunun varlığı gerekli görülmektedir.

3.6.2 Kentleşme ve konut politikalarının önemi doğrultusunda, kalkınma planlarında konut sektörüne yer verilmesi

IX. Kalkınma Planında ilk sekiz planda yer aldığı gibi “Konut Sektörü”ne ilişkin ilke ve politikalar ayrı bir başlık altında ve kapsamlı biçimde yer almamaktadır. Kalkınma Planları sektöre ilişkin izlenecek politikaların açık biçimde ifade bulunduğu temel belgeler arasında

bulduğundan burada konut sektörünün yeniden yer almasının önceliklere dikkat çekmesi açısından yararlı olacağı düşünülmektedir.

3.6.3 Konuta yönelik katılımcı yöntemlerle üretilmiş tutarlı ve ortak bir kamu politikası ve vizyonu oluşturulması

Halihazırda katılımcı yöntemle hazırlanmış, üzerinde uzlaşmış ve hedef ve öncelikleri açıklıkla ifade edilerek belgeler biçiminde yayınlanmış konut politika ve vizyonunun varlığından söz etmek güçtür. Oysa bu tür bir ifadelendirme konut planlaması, projelendirilmesi, yapımı ve kullanımı, bakımı, yenilemesi ve araştırılması ile ilgili tüm tarafların ufkunu açıcı olacaktır.

3.7.1 Yasal değişikliklerin oluşturulacak konut politikalarıyla tutarlı olarak ve katılımcı yöntemlerle hazırlanması

Son yıllarda sıkı sık yapılan yasal düzenlemelerle Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi ve ilgili diğer kamu kuruluşları arasında konut alanındaki yetki ve sorumluluklar yer değiştirmiş, kural ve öncelikler yeniden tanımlanmıştır. Bu tür değişikliklerin birbirleriyle uyumunun sağlanması temel politika öncelikleri içinde uzlaşmalarla ifade bulması ile kolaylaşacaktır.

3.8.1 Kentleşme ve konuta ilişkin verilerin coğrafi bilgi sistemleri kullanılarak bir bilgi bankası şeklinde toplanması

Uygun bir konut politikası oluşturmanın temel taşı, yerleşmelerde halihazır konut durumuna ilişkin verilerin, sorunlar ve potansiyellerin doğru, eksiksiz ve güncellenebilir biçimde ve mekâna ve kullanıcıya ilişkin verilerle bir bütün teşkil edecek şekilde elektronik ortamda varlığıdır. Bu nedenle Coğrafi Bilgi Sistemlerinden yararlanarak konut gereksinme, sunum ve talebine ışık tutacak verilerin bir bilgi bankası şeklinde varlığının sağlanması büyük önem ve öncelik taşımaktadır.

3.8.2 TÜİK tarafından derlenen konut stoku ile ilgili veri sisteminin yeniden düzenlenmesi ve verilerin güncel hale getirilmesi

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) konut stokuna ilişkin verilerin sağlanabileceği temel kuruluştur. TÜİK her yıl yayımladığı İnşaat İstatistikleri ile ruhsatlı konut yapımına ilişkin veriler sunmaktadır. Yerleşmelerdeki tüm konut stokunun izlenebilmesi ise ancak Bina Sayımları ile mümkün olmaktadır. 1970, 1984 ve 2000 yıllarında yapılan Bina sayımları da konut stokuna ilişkin temel kaynaklar niteliğindedir. Ancak Bina Sayımlarının daha sık ve düzenli aralıklarla gerçekleşmesi ve konuta ilişkin verilerin hanehalkı verileri ile ilişkilendirilmesi yerleşmeler düzeyinde konut politikalarının belirlenmesinde yarar sağlayacaktır.

3.8.3 TÜİK tarafından taşınmaz fiyat istatistiklerinin oluşturularak yayınlanması

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından halihazırda taşınmaz fiyat istatistikleri yayınlanmamaktadır. Türkiye’de bu istatistiklerin üretilip yayınlanmaması taşınmaz piyasalarındaki gelişmelerin izlenmesini çok güçleştirmekte, yatırımcı kuruluşların objektif verilere dayalı olarak karar almalarını olanaksız hale getirmektedir. Böyle bir verinin yerleşmeler düzeyinde sağlanması için gerekli ortamın oluşturulması yönünde çalışmalar yapılması gerekmektedir.

3.9.1 Ülke genelinde konut ihtiyacının, nüfusu azalan yerleşmeler ve nüfusu artan yerleşmelere göre tespiti

Ülkemizde doğal nüfus artışı oranları zaman içinde ve yerleşmeler bazında değişmektedir. Göç nedeniyle de nüfusu artan yerleşmeler yanında nüfusu azalan yerleşmeler bulunmaktadır. İki durum da hanehalkı yapısı ve büyüklüklerinde etkili olduğundan konut gereksinmesinin tahmininde dolayısıyla konut politikaları açısından etkili olmaktadır. Bu nedenle konut ihtiyacının yerleşmelere göre tahmini gerekmektedir.

3.9.2 Yerleşmelerde gereksinmelere uygun sayı ve nitelikte ruhsatlı konut sunumunun sağlanması

Konutun yalnız barınma işlevi ile ele alındığında bile sorun yaşanmaması için uygun yerde, uygun sayıda ve uygun nitelikte üretimi gerekmektedir. Talep doğrultusunda konut arzı her zaman gereksinmeye uygun konut üretimini sağlamamaktadır. Yerleşmeler bazında artan hanehalkı sayısına göre ruhsatlı konut sunumunda önemli farklılıklar olduğu araştırmalarda ortaya çıkmaktadır. Sunulan ruhsatlı konutların ise alım gücü sınırlı hanehalklarının konut gereksinmesini karşılayamadığı bilinmektedir. Başarılı bir konut politikasının temel unsurunun konutun uygun yerde, uygun sayıda ve uygun nitelikte üretimi olduğu kabul edilirse bu stratejiyi destekleyecek eylemler de önem kazanmaktadır.

3.9.3 Toplu konut yapımını ve ipotekli kredi mekânizmasını destekleyecek finans sisteminin geliştirilmesi

Toplu konut üretimi ile aynı zamanda ve çok sayıda konut yapımı belirli ekonomiler sağlayabilmektedir. Ödenebilir konut koşullarında toplu konutların üretimi ve ipotekli kredi mekânizması ile desteklenmesinin alım gücü sınırlı grupların konut edinmesine katkısı 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çerçevesinde en çok 1985-1989 döneminde de izlenmiştir. Ancak bu dönemin temel sorunu geri ödeme sisteminde yaşanmış, sabit faizlerle verilen krediler, faiz oranlarının enflasyon oranlarının oldukça altında kalması nedeniyle hızla değer kaybetmiştir. TOKİ'nin Mayıs 1989'da yürürlüğe koyduğu maaş artışına endeksli kredi geri ödeme sistemi kredi için kullanılan kaynakların erimesini yavaşlatmasına karşın kooperatiflere sağlanan krediler giderek azalarak 2003 yılından itibaren ortadan kalkmıştır. Bu nedenle özellikle dar gelirli için üretilen konutların finansmanına yönelik finans sistemlerinin geliştirilmesine ihtiyaç bulunmaktadır.

3.10.1 Barınma hakkı çerçevesinde dar gelirlilere yönelik konut ihtiyacının karşılanması için gerekli finansal, örgütsel ve yasal mekânizmaların çeşitlendirilerek oluşturulması

Dar gelirli olarak nitelenebilecek hanehalklarının konut gereksinmesini karşılayacak önlemlerin alınması konut politikalarının öncelikleri arasında yer almaktadır. Bu nedenle bu hanehalklarının konuta erişimini sağlayacak çeşitli önlemlerin çeşitlendirilerek oluşturulması gereklidir.

3.10.2 “Sosyal konut” ve “kiralık sosyal konut” tanımlarının yapılarak buna uygun politika ve projelerin geliştirilmesi

Sosyal konut tanımı ülkemizde çeşitli yasal düzenlemelerde farklı ölçülerde tanımlanmıştır.

Alım gücü sınırlı toplum gruplarına yönelik politikalarla ilgili oluşu ve taşıyacağı öncelikler nedeniyle “sosyal konut”un net bir tanımının yapılması önem taşımaktadır. Yine alım gücü çok sınırlı ve konut edinemeyecek durumdaki grupların barınma hakkı çerçevesinde “kiralık sosyal konut”un niteliğinin tanımlanması da gereklidir.

3.10.3 Dar gelirliilerin konut ihtiyacını karşılayacak biçimde yerleşmelerde konut sunumunun çeşitlendirilmesi ve sayısının artırılması

Dar gelirliilerin konut ihtiyacının karşılanmasında 2003 yılından buyana TOKİ eliyle yeni konut sunumu yapılması ve satışının kredilerle desteklenmesi yolu tercih edilmiştir. Bunun yanısıra arsa, altyapı, teknik ve mali destekleri tanımlanmış örgütlenme biçimlerinin çeşitlendirilmesi farklı grupların yararlanmasına daha fazla olanak sağlayabilecektir.

3.11.1 Konut alanlarında teknik altyapı eksikliklerinin giderilmesi

Bina Sayımlarından da izlenebileceği gibi yerleşmelerimizde yer alan konutların tümü kanalizasyon sistemine bağlı değildir. Yaşanabilir bir çevrenin temel unsurlarından biri olduğundan tüm konutların atıklarının sağlıklı biçimde uzaklaştırılması gereklidir.

3.11.2 Çok katlı binalarda binaların bakım ve onarımı için karar alma süreçlerinin kolaylaştırılması

Kat Mülkiyeti Kanunu çok katlı konutlarda yaşantıyı düzenleyen temel belgelerden biridir. Burada bina onarımı konusunda karar almayı kolaylaştıracak hükümlerin bina güvenliğinin yanısıra yapı kalitesinin yükseltilmesi ve aksaklıkların giderilmesi ile de ilişkilendirecek düzenlemelerin yapılması yaşam çevrelerindeki konut niteliğinin yükseltilmesine katkıda bulunacaktır.

3.11.3 Mevcut konut stokunun niteliğinin artırılmasını sağlamanın temel bir problem olarak ele alınarak finansman ve organizasyon modellerinin geliştirilmesi

Ülkemizdeki yerleşmelerde halihazırda mevcut ve niteliğinin yükseltilmesine ihtiyaç duyulan çok sayıda konut bulunmaktadır. Oysa politikalar çoğu kez yeni konut yapımına odaklanmaktadır. Gerek öncü ve örnek örgütlenmeler, gerekse de finansman olanakları ile bu stokun ilgi odağına alınması yaşam çevrelerinin niteliğinin yükseltilmesinde etki yaratabilecektir.

3.12.1 Konut politika ve projelerinde, sosyal ve teknik donatılarda farklı grupların özel gereksinmelerine özen gösterilmesi

Toplumu oluşturan bireyler yaş ve fiziksel durum ve bedensel yetenekleri yönünden farklı özelliktedir ve gereksinimleri de farklılık göstermektedir. Engelli, yaşlı, çocuk, veya geçici bir fiziksel rahatsızlığı olan kimseler için yaşam alanlarındaki engeller yaşantıyı da engelleyici olmaktadır. Oysa biraz daha özen ve duyarlılık ile fiziksel çevrenin engellerinden arındırılması herkes için daha yaşanabilir bir ortam sunacaktır.

3.12.2 Konut projelendirilmesi ve üretiminde engelliler ve yaşlıların gereksinimleri de dikkate alınarak yaşam kalitesini sağlayacak tasarım kontrol mekânizmalarının geliştirilmesi

Dünyada erişilebilir konutları tanımlamak için pek çok kavram geliştirilmiş ve bunlara uygun konutlar üretilmiştir. Çok sayıdaki kavramdaki ortak yön, fiziksel olarak hareket güçlüğü

çeken ve yardımcı öğeler kullanan insanların mekân gereksinmelerinin dikkate alınmasıdır. Ülkemizde de imar yönetmeliklerinde bazı yönlendirmeler bulunmakla birlikte bu türden konut kavramlarının tanımlanarak konut tiplerinin geliştirilmesine gereksinme duyulmaktadır.

3.12.3 Tek kişilik hanehalkları veya yalnız ebeveynler için konut sunumunun ve finansman olanaklarının çeşitlendirilmesi

Ülkemizde sosyal ve demografik nedenlerle hanehalklarının yapısı giderek değişmektedir. Oysa sunulan ruhsatlı konutlar benzer biçimde çeşitlenmemektedir. Hanehalkı yapısındaki değişimin mali açıdan daha fazla yükümlülük getirdiği gruplar için sunumun fiziksel ve mali açıdan çeşitlendirilmesi konut seçimlerinde yarar sağlayacaktır.

3.12.4 Yaşlılar için konut sunumunun ve finansman olanaklarının çeşitlendirilmesi

Ortalama yaşam süresinin uzamasına ve doğal nüfus artışının düşmesine paralel olarak ülkemizde yaşlı nüfusun oranı giderek artmaktadır. Yaşlı bir kimsenin fiziksel gereksinmelerini karşılayacak mali durumuna uygun konut çeşitlendirmesinin önemi de bu doğrultuda artmaktadır.

3.12.5 Özel ihtiyaç gruplarının can güvenliğine yönelik önlemlerin alınması

Acil durumlarda yaşadıkları konuttan güvenli bir mekâna veya açık alana çıkmak üzere yardıma gereksinmesi olan engelli ve yaşlı bireylerin belirlenerek konutlarında acil çağrılar için kullanılacak elektronik teçhizatın sağlanması can güvenlikleri açısından önem taşımaktadır.

3.13.1 Konut kooperatiflerini güçlendirecek gerekli önlemlerin alınması

Orta ve dar gelirli hanehalklarının konut gereksinmelerinin karşılanmasında kooperatifler olumlu katkı yapmaktadır. Ancak son yıllarda kooperatiflerin kendi iç sorunlarının yanı sıra azalan kredi desteğinin de etkisiyle konut sunumuna katkıları oldukça azalmıştır. Demokratik yönetim ve denetim olanakları sunabilen bir konut organizasyonu niteliğindeki kooperatiflerin konut sunumuna katkılarını sürdürebilmeleri için mevzuat düzenlemelerinin yanı sıra finansman bakımından da desteğe de ihtiyaçları bulunmaktadır.

3.14.1 Planlama sürecinde tüm kesimleri kentle bütünleştiren kentsel sosyal donatı alanlarının, kamusal açık alanların, yeşil alanların asgari mevcut standartlar düzeyinde sunumunun sağlanması, ayrıca bu standartların zaman içinde değişen demografik gereksinmelere göre güncellenmesi ve geliştirilmesi

Sosyal donatı olarak isimlendirilen kullanımların birçok yerleşmede imar mevzuatı ile belirlenen asgari standartların oldukça altında değerlere sahip oldukları bilinmektedir. Bu alanların en azından asgari düzeyde sağlanması için önlemler almak gerekmektedir. Ayrıca yukarıda madde 3.3.2'de belirtildiği gibi zaman içinde yerleşmenin değişen demografik yapısına bağlı olarak donatı alanlarının da yeterliliğinin yeniden gözden geçirilerek (örneğin, azalan ilköğretim çağı nüfusu, artan yaşlı nüfus gibi) ek önlemlerin alınması da yarar sağlayacaktır.

3.14.2 Yerleşmelerin mevcut yapılaşmış alanlarındaki kentsel donatı ve yeşil alan eksikliklerinin giderilmesine yönelik düzenlemeler yapılması

Birçok kentimizde mevcut yapılaşmış alanda donatı eksiklerinin karşılanmasında güçlük çekilmektedir. Bu durumda uygun niteliklere sahip en yakın sayılabilecek çeper bir alanda donatı eksiklerini giderilmesinin sağlanması yolunda çalışmalar yapılabilir.

3.14.3 Sağlıklı yaşam için yayaya ve özel ihtiyaç gruplarına öncelik veren ulaşım ve açık alan düzenlemelerine öncelik verilmesi

Artan özel oto sahipliği ve değişen koşullar paralelinde bireylerin yürüme alışkanlıkları giderek azalmaktadır. Bu durumda yürümeyi teşvik edecek niteliklere sahip yaya güzergahlarının var olmamasının yanı sıra zayıf nitelikteki toplu taşıma konfor koşullarının da etkisi bulunmaktadır. Herhangi bir fiziksel engeli olmayan bireylerin yanı sıra hareket güçlüğü çeken bireylerin gereksinmelerini karşılayacak niteliklere sahip yaya güzergahlarının varlığının sağlıklı bir yaşam için yürümeyi teşvik edici olacaktır.

3.14.4 Arsa ve konut üretimi ile sosyal ve teknik altyapı arasında eşgüdüm sağlanarak altyapının konut yapımından önce üretilmesi

Gelişme konut alanlarında altyapı olanaklarının konutlarda yaşantının başlaması ile eşzamanlı yapılabilmesi için imar programları ile kamu hizmetlerinin yatırım programlarının birlikte ele alınması yararlı olacaktır.

3.14.5 Sağlık, eğitim, iletişim ve dinlenme, eğlenme ve spor amaçlı yeterli alan ve olanakların kolay ve hakça erişilebilirliğinin ve varlığının sağlanması (Türkiye Ulusal Rapor, 1996, s.78)

Donatı olanaklarının varlığı kadar kısa sürede ve kolayca erişilebilir niteliklere sahip olması da gereklidir. Bu alanlara toplu taşıma ve yaya erişiminin konforunu artıracak düzenlemeler yapılması insan gereksinmelerinin sağlanması açısından önem taşımaktadır.

3.14.6 Yeşil alanların her kentin topoğrafik ve iklimsel özelliklerine bağlı olarak bir sistem bütünlüğü içinde geliştirilmesi, ulaşım planı gibi yeşil alan planlarının da imar planının bir parçası olarak eşzamanlı olarak devreye sokulması

Yerleşmelerimizde farklı ölçeklerdeki planlar ile mevcutta yer alan yeşil alanların çakışmadığı, planlarda varolan birçok yeşil alan önerisinin ise gerçekleştirmediği izlenmektedir. Varolan yeşil alan düzenlemelerinin sürekliliğinin izlenmesi ise daha güçtür. Yerleşmenin doğal nitelikleri paralelinde yeşil alanların, konut grubundan, mahalle ve giderek yerleşme çevresine kadar bir sistem bütünlüğü içinde sağlanması ekolojik açıdan ve bireylerin sağlığı açısından önem taşımaktadır.

3.15.1 Özellikle özel ve kamusal kullanımlar ile mahalle parkları, oyun alanları gibi yeşil alanlarla yapı çevre arasında olmak üzere, dengeli arazi kullanım planlaması ve pratiğinin derinlemesine müzakere süreçleri sonucunda elde edilmesi (Türkiye Ulusal Rapor, 1996, s.77)

Yerleşmelerimizde net ve brüt yoğunluklar ile yapılaşma biçimleri arasındaki ilişkinin

araştırılarak tekdüze yapılaşmış ve yoğun olarak algılanan konut alanları yerine yaşanabilirlik açısından kullanıcıların daha fazla hoşnutluğunu sağlayabilecek seçeneklerin çeşitlendirilmesinde yarar bulunmaktadır.

3.16.1 Manevi, tarihi ve kültürel anlamı bulunan yapı, bölge ve yaşam pratiklerinin ya da geleneklerin korunması (Türkiye Ulusal Rapor, 1996, s.78)

Yaşanabilir bir yerleşmenin nitelikleri arasında bulunan bu hususun sağlanması ve sürdürülebilmesi aynı zamanda varolan konut stoku açısından da önem taşımaktadır. Organizasyon ve finansman açısından önerilerin çeşitlendirilmesi bu alanların korunmasını kolaylaştıracaktır.

3.16.2 Konut alanlarının planlanması ve tasarımında kültürel ve tarihi değerlerin korunması ve yaşatılması ilkelerinin benimsenmesi

Özellikle kentsel sit alanı niteliğindeki konut alanlarında yapılan çalışmalarda malzeme yardımı, teknik yardım ve kültür varlıklarının korunmasını özendirecek teşviklerin bu alanların korunması ve yaşatılması bakımından taşıdığı önem nedeniyle sağlanması gereklidir.

3.16.3 Doğal, arkeolojik ve kentsel sit alanlarındaki kaçak yapılaşmış alanlara öncelikle müdahale edilmesi:

Sit alanlarının kaçak yapılaşmalara karşı denetlenmesi ve bu tür yapılaşmalar varsa tahliye edilmesinin sağlanmasının kültür ve tabiat varlıklarının korunması bakımından taşıdığı önem açıktır.

3.17.1 Kritik yoğunluklu ve düzensiz yapılaşmanın önlenmesi

Yoğunluk, yapılaşma biçimi ve kullanıcı hoşnutluğu arasında bir bağlantı olduğuna yönelik görüşler bulunmaktadır. Çok yüksek yoğunluklar donatı sağlanmasındaki yetersizliklerin yanı sıra alternatif yapılaşma biçimi seçeneklerini de azaltmaktadır. Kullanım sonrası değerlendirme çalışmaları yapılarak kritik yoğunluk değerleri ile yapılaşmış çevre ilişkisinin araştırılmasında yarar bulunmaktadır.

3.17.2 Kentlerde dolu-boş dengesini gözeterek yoğunlukların tercih edilmesi, gerekli seyrekleştirme kararlarının uygulanması

Plansız gelişmiş ve dönüşüm gerçekleşmemiş konut alanlarında uygulanacak yoğunluk değerleri konusu daha fazla müzakere edilerek dolu-boş dengesini gözeterek projelerin geliştirilmesi yaşanabilirlik açısından yararlı olacaktır.

3.18.1 Afet tehlike ve riski olan bina ve alanların hassasiyetle tespit edilmesi, bu konuda ulusal-konumsal veri tabanının oluşturulması bu alanlardan yapılaşmaya açılmaması gerekenlerin belirlenerek buralarda yapılaşmaya izin verilmemesi

Doğal afetlere maruz kalma riski olan alanların Coğrafi Bilgi Sistemi temelinde tespitleri ile bu alanlarda uygulanacak işlemlere ilişkin stratejilerin oluşturulması gereklidir.

3.18.2 Jeolojik açıdan sakıncalı alanlardaki özellikle yüksek yapılaşma yoğunluğu

olan düzensiz konut alanlarının öncelikle sağlamaştırılması ve gerekirse tasfiye edilmesi

Jeolojik açıdan sakıncalı alanlarda yer alan konutların sağlamaştırma veya tasfiyesi öncelikli olarak ele alınmalıdır.

3.18.3 Hassas bölgelerdeki yerleşmelerde yapılaşma yoğunluğunun azaltılması, bu alanların olabildiğince açık alan olarak değerlendirilmesi

Afet tehlike ve riski bulunan alanların olabildiğince açık alan olarak değerlendirilmesi veya yüksek yoğunluklardan kaçınılması güvenli konut alanları oluşturmak bakımından önem taşımaktadır.

3.18.4 Bugünkü mevzuat içinde yer almayan zorunlu yapı sigortası ve mesleki risk sigortasının yasalarla zorunlu hale getirilmesi

Sigorta ile ilgili düzenlemeler kalite konusunda daha özenli konutların ve daha yaşanabilir konut alanlarının gerçekleştirilmesini teşvik edici bir unsur olarak görülmektedir.

3.18.5 Yapı üretiminde ve kullanımında afetlerden koruyucu standartların geliştirilmesi

Afetlerden korunmada binanın yapısal sağlamlığı önem taşımaktadır. Bu nedenle yapımında kullanılan malzemelerin de standartlar kapsamında nitelik artırıcı önlemlerle üretilmesi yapının sağlamlığına olumlu katkı yaratacaktır.

3.19.1 Konut gelişme alanlarının su havzaları ve dere yatakların, tarım alanları, (1.,2.,3.) 2B alanları, orman alanları vb. dışında belirlenmesi, çeper gelişmelerinin sürekli izlenip kontrol altında tutulması

Olası kaçak yapılaşmaların engellenebilmesi için su havzaları, dere yatakları, tarım alanları, (1.,2.,3.) 2B alanları, orman alanları gibi doğal nitelikleri nedeniyle korunması gereken alanların doğru ve güncel envanterleri öncelikle tutulmalıdır. Bu alanların sınırlarının mekânda belirtilerek CBS kayıtlarından da yararlanarak sürekli olarak izlenmesi ve denetlenmesi kaçak yapılaşmayı engellemek bakımından gereklilik taşımaktadır.

3.19.2 Havza alanlarındaki yüksek yoğunluklu yapılaşmalarla, dere yataklarında, orman ve 2B alanlarında, doğal sit alanlarındaki yapılaşmaların ilgili mevzuata uygun duruma getirilmesi

Sağlıklı yerleşmeler ve sürdürülebilir bir çevre için doğal nitelikleri nedeniyle korunması gereken alanlardaki kaçak yapılaşmalara öncelikle müdahale edilmelidir. Kaçak yapılaşmayı önlemede toplum bilincini artırmaya yönelik çalışmalar da bu kapsamda önem taşımaktadır.

3.20.1 Kentsel açık alanların korunması ve geliştirilmesi, afet sırasında kullanılmak üzere açık alanların yaratılması

Yerleşmelerde afet tehlike ve risklerinde zararları azaltmak ve afet sonrası yararlanmak üzere

açık alanların varlığı önem taşımaktadır. Bu nedenle yüksek yoğunluklu yapı adalarından oluşan konut alanlarında mevcut açık ve yeşil alanlarının korunması ve yeni alanlar oluşturulması gerekli ve yararlıdır.

3.21.1 Parsel bazında oluşmuş, çok katlı, eskiyen konut dokularının nitelik kaybına uğramasını önleyecek düzenlemelerin yapılması

Kentlerimizde 1960-1970 dönemlerinde yap-sat süreci ile oluşmuş çok katlı konut dokuları giderek eskimektedir. Bu alanlarda zaman zaman tek parsel ölçeğinde bina yenilemeleri yapılmaktadır. Taban alanı katsayısı çok yüksek değerlerle oluşmuş dar cephelere sahip ve neredeyse bahçe alanı hiç bulunmayan bu tür yapı adaları için alternatif gelişme seçenekleri sunulabilir. Yerel yönetimlerin hazırlayacağı bu gelişme seçenekleri ile birden fazla parselin bir araya gelebileceği yine çok katlı ancak zeminde daha seyrek ve cephe genişliği bakımından daha uygun yaşam koşullarının sağlanmasına yardımcı olunabilir.

Yine bu dönemlerde gerçekleşen ve apartmanları bakımlı konut adalarının yan ve arka bahçelerinin yalnız geçiş alanları işlevi ile kullanılan bakımlı olmayan alanlar olduğu örnekler de yaygındır. Bu alanlar için yapı adası ölçeğinde apartmanların arka ve/veya yan bahçelerini projelendirerek dinlenme, oyun ve park alanı olarak değerlendirecek öncü projelerin bu çevrelerin nitelik artışına yardımcı olacağı düşünülmektedir.

3.21.2 Toplu olarak oluşmuş konut alanlarının toplu olarak bakım ve yönetiminin sağlanması

Ülkemizde toplu konutlar biçiminde oluşmuş konut alanlarında, mevcut yasal düzenlemelere rağmen, ortak bakım-yönetimin gerçekleştirilmesinde sorunlar yaşanmaktadır. Bu konudaki sorunlar dikkate alınarak mevzuatta gerekli değişiklikler yapılmalıdır.

3.22.1 Yaşam kalitesini değerlendirmede kullanılacak nesnel göstergelere ilişkin verilerin sağlanması

Sağlıklı ve sürdürülebilir bir yerleşmenin niteliklerini tanımlamak, bu konuda oluşturulacak politikalar açısından önem taşımaktadır. Ülkemizde TÜİK başta olmak üzere birçok kamu kuruluşu tarafından değişik nedenlerle veri toplanmaktadır. Yaşam kalitesi göstergeleri konusunda da TÜBA tarafından hazırlanmış bir veri sistemi önerisi sunulmuştur. Farklı amaçlarla değişik kuruluşlar tarafından hazırlanan ölçüt listeleri de bulunmaktadır. Bu çalışmalarını dikkate alarak ilgili kurumlarca üzerinde uzlaşmış bir yaşam kalitesi göstergeleri listesinin oluşturularak zaman içinde izlenmesinin yerleşmelerin nitelik artışına yönelik çalışmalarında yol gösterici olacağı açıktır.

3.23.1 Kentlilerin yaşadıkları çevreleri ve yaşam kaliteleri ile ilgili değerlendirmelerinin sürekli olarak izlenmesi

TÜBA tarafından hazırlanmış veri sistemi önerisinde birey düzeyinde ve komünite düzeyinde öznel yaşam kalitesi ölçütleri de sunulmuştur. Bu tür verileri sağlamak için anketler ve kullanım sonrası değerlendirme çalışmalarının önemi büyüktür. Nitelik artışına yönelik çalışmalarda bu ölçütlerin oluşturularak verilerin sürekli olarak derlenmesine gerek bulunmaktadır.

3.23.2 Kullanım sonrası değerlendirme çalışmalarının artırılması

Konut alanlarında yapılacak kullanım sonrası değerlendirme çalışmalarının fiziksel mekândan hoşnutlukla ilgili birçok ipucunu ortaya koyması beklenebilir. Bu çalışmaların yerel yönetimler-üniversite işbirliği ile yapılması elde edilen geri-bildirimlerin aktarım hızını artıracaktır.

3.24.1 Kent genelinde yaya ve bisiklet erişiminin güçlendirilmesi

Mevcut yerleşmelerimizde ve konut alanlarında bisikletin bir erişim aracı olarak kullanımı yaygın değildir. Oysa yakıt gerektirmemesi, hava kirliliği yaratmaması, geniş park alanlarına ihtiyaç göstermemesi ve kullanıcılarının sağlığına olumlu katkıları nedeniyle özellikle konut alanlarında bisikletin daha yaygın bir erişim aracı olarak kullanımının teşvik edilmesinin yararlı olacağı düşünülmektedir. Bu nedenle bisiklet sürüşünü kolaylaştıracak güzergahların düzenlenmesi teşvik edici olacaktır. Benzer şekilde yaya erişim konforunun artırılması da daha fazla sayıda bireyi kısa mesafe erişimlerinde yürümeye teşvik edici olacaktır.

3.24.2 Konut alanları ile çalışma alanları arasında sağlıklı entegrasyonun sağlanması

Konut ve çalışma alanlarının katı zonlamalarla ayrılmış olması daha fazla trafik talebi yaratacaktır. Oysa konut ve çalışma alanlarının sağlıklı biçimde entegrasyonu ile yolculuk talebi, dolayısıyla hava kirliliği ve zaman kaybı azalacaktır.

3.24.3 Otopark sorununun ulaşımda öncelikli sorun alanlarından biri olarak ele alınması

Birçok yerleşmemizde özellikle konut alanlarında özel araçların park etme probleminin uygun biçimlerde çözümlenebildiği söylenemez. Bu durum ulaşım sorunlarının giderek daha fazla önem kazanmasına yol açmaktadır. Bu nedenle konut ve otopark gereksiniminin karşılanma sorununu, özellikle mevcut yerleşmelerde birlikte ele alan buluşçu çözüm önerilerine ihtiyaç bulunmaktadır.

3.25.1 Enerji etkin ve iklime duyarlı konut üretiminin teşvik edilmesi ve mevcut binaların enerji etkin hale getirilmesi

Küresel iklim değişikliği, ekosistem üzerinde olumlu etkileri nedeniyle enerji etkin ve iklime duyarlı bina yapımının daha fazla tercih edilen bir yaklaşım olmasını gerektirmektedir. Yerleşmelerimizdeki konut stokunun henüz küçük bir bölümü bu niteliklere sahiptir. Yeni binaların enerji etkin yaklaşımlarla gerçekleştirilmesi ve mevcut binaların da mümkün olduğunca uyarlanması bu açıdan gerekli görülmektedir.

3.25.2 Yaşanabilir ve sürdürülebilir bir kent hedefine doğru ekosistem duyarlı bir yaşam kültürünün geliştirilmesi

Ekosistemin sağlığı ve sürdürülebilirliğini sağlayabilmek için yapılacak öncelikli işler arasında toplumun tüm kesimlerinin konuya ilişkin duyarlılığı artıracak çalışmalar bulunmaktadır. Bu nedenle yaygın bir eğitim kampanyasının gerçekleştirilmesi gerekli görülmektedir.

3.26.1 Farklı gelir gruplarına yönelik konutların bir arada üretilmesinin teşvik edilmesi

Bütünleşme, toplumsal barışın temel taşları arasındadır. Fiziksel çevre, dolaylı da olsa ayrışma veya bütünleşme üzerinde etkiler yaratmaktadır. Toplumda farklı sosyo-ekonomik yapıdaki hanehalklarının tümünün konut gereksinmelerini karşılayabilmek için sunulan konutların çeşitlendirilmesi yararlı olacaktır. Bu çeşitlendirmenin mümkün olduğunca yaygınlaşması ise farklı sosyo-ekonomik özelliklere sahip grupların bir arada yaşama olasılıklarını da güçlendirecektir.

3.26.2 Konut alanlarında güvenli yaşamın sağlanmasına yönelik düzenlemeler yapılması

Son yıllarda özellikle büyük kentlerde korunaklı olarak inşa edilen sitelerin sayısının arttığı gözlenmektedir. Böyle bir yapılanmanın gerekçeleri arasında kentlerin güvenlik problemleri de gösterilmektedir. Oysa hedefin, bireysel içe kapanmalar yerine, fiziksel mekâna ilişkin düzenlemelerde kent bütününde güvenliğin sağlanmasına daha fazla duyarlık ile yaklaşılması biçiminde konulması, bu tür gerekçeleri azaltacak ve daha sağlıklı bir yerleşme hedefine yaklaştıracaktır.

3.27.1 Toplu konut uygulamalarında tekipleşmeye yol açmamayı amaçlayan çeşitliliğin sağlanması

Çok sayıda konutu donatı alanları ile birlikte inşa etmek üzere ortak bir organizasyonun sağlandığı toplu konut alanlarında hanehalklarının farklı gereksinme ve taleplerine yanıt sağlayabilmesi için konut tiplerinin de çeşitlendirilmesi gereği bulunmaktadır.

3.27.2 Yerleşim estetiğinin, sanat, mimari, kent tasarımı ve planlaması alanlarındaki geleneksel, yerel, modern ve diğer stillerdeki gelişmeleri dikkate alan ve bunlar arasında müzakere sonucu oluşmuş bir dengeyi gözetten bir yöntemle oluşturulması (Türkiye Ulusal Rapor, 1996, s.78)

Yaşanabilir bir yerleşmenin nitelikleri arasında yer alan bu husus, aynı zamanda mekânsal kimlik ve aidiyet duygusuna etkisi nedeniyle de önem taşımaktadır.

3.28.1 Ruhsatsız gelişmiş konut alanlarında yaşayanların barınma hakkı dikkate alınarak, bu alanların mevcut plan ve yasalarda öngörülen işlevlerine ve yapılaşma düzenine kavuşturulmasını sağlayacak düzenlemelerin yapılması

Yürürlükteki mevzuat gereğince yasallaştırılmayan çok sayıda ruhsatsız yapıya yönelik çözümlerde yaşayanların barınma hakkını gözetten ve bu alanların öngörülen işlevlerine kavuşmalarına olanak verecek şekilde katılımcı süreçlerin izlenmesinin yararlı olacağı düşünülmektedir.

3.29.1 İslah imar planlarında yüksek yoğunlukla rant artırımı yerine öncelikle sosyal ve teknik altyapı standartları geliştirilmiş konut çevreleri oluşturulmasının sağlanması

İslah imar planları uygulanan alanlarda donatı standartlarının olması gereken ölçülerin çok altında kaldığı bilinmektedir. Donatı alanlarını standartlar düzeyine çıkarmak üzere daha etkin uygulama araçları ve daha fazla mali kaynak sağlamak üzere yaklaşımlara gereksinme bulunmaktadır.

3.30.1 İmar affı sonucunu doğuracak mevzuat değişiklikleri yerine ruhsatsız yapılaşmış alanların mevcut plan ve yasalardaki işlevlerine dönüştürülmesini öngören düzenlemelerinin yapılması

Geçmiş deneyimler, imar affı olarak nitelenebilecek yasal düzenlemelerin uygulama sonuçlarının yaşanabilirlik yönünden daha olumlu çevreler oluşturmada yeterli olamadığı ve “af” beklentilerinin kaçak yapılaşma üzerinde olumlu etki yaratamadığını ortaya koymuştur. Bu nedenle bu konuda yapılacak yeni yasal düzenlemelerde “af” ve “tapu” sözcüklerini kullanma konusunda daha fazla duyarlık gerektiği görülmektedir.

3.31.1 Kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmayı önlemek üzere yasaların öngördüğü cezaların uygulanması

Mevzuat gereği belirlenen cezaların caydırıcı özelliğini daha fazla ortaya koyabilecek yaklaşımlar gerekmektedir.

3.31.2 Gerek kaçak yapıyla mücadelede gerekse imar mevzuatının içinde sistemin etkin ve şeffaf bir adli denetime tabi tutulması açısından yargı sisteminin geliştirilmesi

İmarla ilgili davalara yönelik olarak bu konuda eğitimli uzmanların yürüteceği biçimde yargı sisteminin geliştirilmesinin yargı sürecini daha sağlıklı kılması ve hızlandırması beklenmektedir.

3.31.3 Yerel yönetimlerin, kaçak yapı ve gecekondu ile mücadele edecek eğitimli ve donanımlı personel istihdam etmesi

İzleme ve haberleşme konusunda gelişen teknolojik olanaklardan yararlanılması ruhsat dışı yapılaşmanın denetimini kolaylaştıracaktır.

3.32.1 Kamu ve özel kuruluşların konut üretiminde işbirliği içinde çalışması

Dar gelirlilere yönelik konut sunumunda, yerel yönetimler, kooperatifler ve özel sektör kuruluşlarının işbirliği ile gerçekleşen organizasyonlar etkili ve yararlı sonuçlar sunmaktadır. Bu nedenle bu tür ortaklıkların teşviki önem taşımaktadır.

3.33.1 Kaçak yapıların alım-satımının önlenmesi konusundaki tedbirlerin artırılması

Konut envanterinde ve tapu sicilinde binanın yasal durumuna ilişkin verilerin yer aldığı bir bilgi sisteminin bu tür yapıların alım-satımını önlemede etkili olması beklenmektedir.

3.34.1 Kaçak yapılaşma ile ilgili sorumlulukların kapsamının genişletilmesi ve netleştirilmesi

Binanın, tasarım, uygulama ve denetim süreçlerinde yer alan tüm aktörlerin binanın yürürlükteki imar mevzuatına göre gerçekleşmiş olmasına katkı yapmasını sağlayabilecek sorumlulukların tanımlanmış olmasının kaçak yapılaşmayı önlemede etkili olması beklenmektedir.

- **Kentsel Dönüşüm Sorunlarına Yönelik Stratejiler**

3.35.1 Kentsel dönüşüme konu olan alanların / yapıların farklı özellikler (konumlandığı alan, mülkiyet, yapısal durum, doğal özellikler, arsa değeri, kullanıcı profili vd.) taşıması nedeniyle dönüşüm türlerinin tanımlanması

Kentsel dönüşüm projelerinin yapılacağı alanlardaki mülkiyet tipolojilerine, mevcut yapıların yasallık durumlarına ve bölgedeki doğal özellikler, sosyal yapı, ekonomik doku vb..... unsurlar göz önünde bulundurularak projelerin üretilmesi gerekmektedir.

3.35.2 Oluşturulan dönüşüm türlerine göre her dönüşüm türü için müdahale biçimlerinin ve ilkelerinin ortaya konulması ve uygulamayı yönlendirecek mevzuatın oluşturulması

Mülkiyet dokusu ve diğer unsurlar göz önünde bulundurularak dönüşüm türü tespit edilip uygulanacak proje adımları tanımlandıktan ve müdahale süreci belirlendikten sonra yasal mevzuat bu çerçevede oluşturulmalıdır.

3.35.3 İkincil mevzuatın düzenlenmesi, uygulama yöntemlerinin tanımlanması

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulama sürecini hızlı ve sağlıklı kılmak için yönetmeliklerin oluşturulması gerekmektedir.

3.35.4 Kentsel dönüşüm mevzuatının ilgili yasalarla uyumlaştırılması

Oluşturulacak kentsel dönüşüm mevzuatının yürürlükte olan yasalarla da uyumlu şekilde çalışmasını sağlamak için gerekli düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

3.36.1 Kentsel dönüşüm projelerinin diğer sektörel politikalar ve üst ölçekli plan kararlarıyla ilişkilendirilerek planlanması

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanacağı alanın üst ölçekli bölge kararlarının çok iyi incelenmesi, planlama ve uygulama kararlarının üst ölçekli kararlarla örtüşmesi gerekmektedir. Dönüşüm alanının içinde bulunduğu bölgede varsa sektörel kararların ve politikaların çok iyi incelenmesi gerekmektedir.

3.36.2 Barınma hakkı kapsamında hak sahipliliği ölçütlerinin yönetmeliklerle belirlenerek hak sahiplerinin sürece katılımının sağlanması

Bölgede yaşayan insanların hak sahipliliği kriterleri belirlendikten sonra barınma hakkı gözetilerek proje alanında yaşayan insanların barınma ihtiyacı uygun koşullarda karşılanmalıdır.

3.36.3 Hak sahipleri yanısıra projeye ilgili diğer tarafların (projelerin uygulanacağı alanda yaşayan kiracı, esnaf vb.) da katılımının sağlanması

Bölgede yaşayan insanların hak sahipliliği kriterleri belirlendikten sonra proje alanında bulunan doğrudan veya dolaylı hak sahiplerinin hak sahipliliği aynı ölçüde korunmalı ve projeye paydaş edilmelidirler.

3.36.4 Dönüşüm kararının verilme sürecinin toplumsal müzakere süreçleriyle desteklenmiş olması

Teknik olarak dönüşüm kararı verilen bir bölgede kentsel dönüşüm kararı alınmadan önce ilgi STK'lar, Kurumlar, kuruluşlar ve en önemlisi bölgede yaşayan hak sahiplerinin ortak bir platformda bu kararı vermesi gerekmektedir.

3.36.5 Dönüşüm projelerinin şeffaf, hesap verebilir, katılımcı süreçleriyle bütünleşmiş bir planlama yaklaşımıyla hazırlanması

Kentsel dönüşüm projeleri son derece şeffaf ve paydaşların katılımının sağlandığı bir zeminde hazırlanmalı ve uygulanmalıdır. Projenin her aşamasında şeffaflık ve katılımın olması sağlanmalıdır.

3.36.6 Üst ölçekli planlara uygun kentsel tasarım projeleri hazırlanarak dönüşümün gerçekleştirilmesi

Kentsel dönüşüm projeleri hazırlanırken üst ölçekli plan kararlarına sadık kalmak koşuluyla kentsel tasarım projelerinin yapılması gerekliliği kaçınılmazdır. Kentsel tasarım projeleri hazırlanırken her aşamasında katılımın sağlanması gerekmektedir. Kentsel tasarım projelerinin amacı geçmiş yıllarda yapılan yanlış ve yersiz uygulamalarla verimli kullanılmayan arazi parçalarının (işlevi bozuk veya çıkmaz sokaklar veya kör kalmış arka bahçeler vb...), maksimum verimle (donatı standartlarını ideal hale getirerek) kullanılmasını sağlamak ve projenin sürdürülebilirliğini sağlamaktır. Kentsel tasarım projeleri ile bölgenin gelecekteki hali de gözler önüne serilmiş olur ve oluşabilecek problemler tasarım aşamasında tespit edilip çözüm yollarının geliştirilmesi sağlanabilir. Bu projeler ve fizibilite çalışmalarıyla kentsel dönüşüm alanında meydana gelecek rant gelirin oranı tespit edilerek oluşabilecek gelirin taraflar arasında dağılımı da kolaylaşır.

3.37.1 Kentsel dönüşüm alanlarındaki hak sahiplerinin yaşam kültürüne uygun nitelikli proje seçenekleri sunulması

Kentsel dönüşüm projelerinin yapılacağı bölgelerde mevcut sosyo- ekonomik ve kültürel doku çok iyi analiz edilmeli ve oluşturulacak projeler vatandaşlar için kültürel yozlaşma veya bozulmaya yol açmamalıdır. Kentsel dönüşüm sadece fiziksel yenileme olarak görülmemeli, yaratılacak fiziksel doku mevcut sosyal-kültürel yapıya saygılı ve bütüncül olmalıdır.

3.37.2 Proje beklentilerine cevap verilme düzeyinin yükseltilmesi

Uygulanacak kentsel dönüşüm projeleri, bölgede mevcut ve olası sorunları çözmekle kalmamalı aynı zamanda gelecekte çıkabilecek sorunları da çözebilecek nitelikte olmalıdır.

3.38.1 Üst ölçek planlar ile Yenileme Alanı kentsel dönüşüm plan önerilerinin ve ilgili kentsel tasarım projelerinin çelişmemesi

Kentsel dönüşüm alanıyla ilgili plan ve projeler üst ölçekli planlarla uyum içinde hazırlandıkları takdirde sözü edilen çelişki ortaya çıkmayacaktır.

3.39.1 Kentsel dönüşüm alanlarında mutenalaştırmanın minimize edilmesi

Diğer ülkelerin deneyimleri, İngiltere ve Hollanda gibi refah devletleri için bile, mutenalaştırmanın tamamı ile önlenemeyeceğini göstermektedir. Ancak, yüksek talebin olduğu ve karma kullanımın sağlandığı yerleşim alanlarında, örneğin, kalmak isteyen paydaşların kalmalarını sağlayacak düzenlemeler yapılmalıdır.

3.40.1 Yerel yönetimler ve ilgili potansiyel / tanımlı kentsel dönüşüm alanlarında yaşayanlar arasında güven oluşturulması

Pek çok kentte bu tür sorunlara çözüm olarak stratejiler geliştirilmiş bulunmakta olup, temel konu tüm paydaşları kapsayan açık, hesap verebilir ve şeffaf karar verme süreçleri olmasıdır.

3.41.1 Kentsel dönüşüm projelerinin çevresel ilke ve politikalarla uyumlu olarak geliştirilmesi

Avrupa ülkelerinde de bu tür stratejiler yeni yeni oluşturulmaktadır. Bunlar, düşük karbonlu yerleşimlerin teşviki için kentsel dönüşümün enerji sektörleriyle ilişkilendirilmesini gerektirmektedir.

3.41.2 Projelerin uygulanmasına, gerçekçi maliyet ve getiri tahminleri ile finansman gereksinimlerinin belirlenmesine dayalı yapılabirlik analizleri esas alınarak karar verilmesi

Kentsel dönüşüm projeleri gerçekçi maliyet, getiri tahminleri, toplam finansman gereksinimi ve proje ortaklarının finansmana katkılarını belirleyen fizibilite yapılarak başlatılmalıdır. Projelerin kamunun öncülüğünde yapılması fizibilite analizi yapılması gereğini ortadan kaldırmaz.

3.41.3 Dönüşüm projelerinin kamu-özel sektör işbirliği ilkesiyle gerçekleştirilmesi, kamuya yeni projelerin uygulanmasını güçleştirecek maliyetler getirmemesi

Özel sektörün finansal katkısının iki boyutta gerçekleşmesi beklenir:

- Büyük ölçekli ve stratejik lokasyonlarda yer alan yeniden yapılandırma projelerinde (örneğin, Haydarpaşa) özel yatırım büyük oranda sınırlı sayıdaki büyük gayrimenkul şirketlerinden gelecektir;
- Mahalle dönüşüm uygulamalarında ise, daha küçük sermayeli yatırımcılar ve mülklerini geliştirmek isteyen kişiler uygulamaya konulan proje uyarınca yatırım yapacaklardır.

Kamunun projelendirme ve altyapı yatırımlarının finansmanı ağırlıklı yatırım yükümlülüğüne ek olarak üst yapı yatırımının finansmana katkısı söz konusu olursa, sağlanacak finansmanın geri dönüşü gerçekçi olarak planlanarak kullanılacak kaynakların tüketilmesi önlenmelidir.

3.42.1 Kentsel dönüşüm uygulama alanları ve önceliklerinin bilimsel ve teknik yöntemlerle belirlenmesine ilişkin ilkelerin oluşturulması

Kentsel dönüşüm uygulama alanları seçilirken bölgedeki yapı kalitesi veya kent bütünündeki problemlerin ne kadarını içinde barındırdığının tespit edilmesi gerekmektedir. Bu bölgede kentsel dönüşüm uygulandıktan sonra kentteki şu sorun büyük ölçüde çözülmüş olur cevabı teknik olarak alınabilmelidir.

3.42.2 Yerel yönetimlerin bünyesinde ‘Dönüşüm Projesi Uygulama Birimi’nin oluşturulması

Yerel yönetimler, devletin vatandaşlara açılan en büyük kapılarından biridir. Bu anlayış çerçevesinde kentsel dönüşüm birimlerinin yeterli ve nitelikli elemanlarla donatılarak kurulması kaçınılmazdır. Bu birimler, Kentsel dönüşüm alanındaki fiziksel veya sosyal yapıyı çok iyi analiz edebilmeli, bölge halkı ile kamu arasında organik bir bağ kurabilecek kapasiteye sahip olmalıdır.

3.42.3 Dönüşüm proje alanları için kentin vizyonu ve üst ölçekli planlarıyla uyumlu olacak biçimde plan ve projelerin hazırlanma ilkelerinin belirlenmesi

Kent vizyonu, bu bağlamda, hem prestij proje alanlarının yeniden yapılandırılmasını, hem de yoksul ve deprem duyarlı yerleşim alanlarının dönüşümünü kapsamalıdır.

3.42.4 Dönüşüm alanlarında yaşama ve çalışma alanları dengesini gözetecek planlama yaklaşımlarının benimsenmesi

Kentsel dönüşüm stratejileri, paydaşlar için, yerel yeni istihdam olanakları, proje alanı dışındaki iş olanakları için de toplu taşıma olanakları sağlamalıdır.

3.42.5 Dönüşüm projelerinin uygulanmasında kamu finansman katkısının proje hazırlığı, örgütlenme, sosyal ve teknik altyapı ile yerel yönetimlere sağlanan proje kredisi ile sınırlandırılması ilkesinin benimsenmesi

Dönüşüm projelerini kamuya büyük finansman yükü getirmemesi temel ilke olmalıdır. Kamunun başta gelen katkısı projenin başlatılıp planların hazırlanması ve temel altyapının sunumu üzerine yoğunlaşmalıdır. Yerel yönetimlere ve mülk sahiplerine sağlanabilecek kredilerin geri dönüşümü gerçekçi olarak planlanmalıdır.

3.42.6 Kentsel dönüşüm projelerinde uygulama araçlarının değer esaslı olarak belirlenmesi ve kamu yararı amacıyla uygulanması ilkesinin benimsenmesi

İmara aykırı kaçak yapılaşmış, yoğunluğu belirli bir düzeye gelmiş yerlerde başka bir imar uygulama seçeneğinin belirlenmesi zorunludur. Yoğun yapılaşmış alanlarda, değer eşitliğine dayanan yeni bir imar uygulama yöntemi ihtiyaca yanıt verecektir. Bu yöntemin adı: “ Değerleme Esaslı Yöntem / Eşdeğerlik Yöntemi” dir.

Mevcut yasaların anlaşma esasına dayandığı ve yoğun yapılaşmış alanlarda çözüme götürebilecek yasal altlıklar olmadığı görülmektedir. Buradan hareketle yeni bir imar aracı olarak “kentsel dönüşüm” kavramının hayata geçirilebilmesi için bahsedilen ve açıklanmaya çalışılan “değerleme esaslı yöntemin” kullanılacağı, uygulama ve esaslarının yönetmeliklerle belirleneceği yeni bir yasaya ihtiyaç duyulmaktadır.

Değerleme esaslı yöntemle göre yapılacak Kentsel Dönüşüm aşamaları da:

1. Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesi ve İlân Edilmesi,
2. Gayrimenkullerin Mevcut Durumlarının Tespiti,
3. Katılım Değerinin Tespiti ve Hak Sahipliğinin Belirlenmesi,

4. Kentsel Tasarım Projelerinin ve Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Hazırlanması,
5. Teknik Altyapı Projesi Hazırlanması,
6. Mimari Uygulama Projesi Hazırlanması,
7. Dağıtım Değerinin Tespiti,
8. Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Kesinleştirilmesi,
9. Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Uygulanması,
10. Dağıtım,
11. Onay (Meclis/Encümen),
12. Tapuya Tescil,
13. Yıkım,
14. Molozların Kaldırılması,
15. Yapım ve İnşaat şeklinde sıralanabilir.

3.43.1 Projelerin uygulama ve finansmanında kamu-özel sektör işbirliği ilkesinin benimsenmesi

Kentsel dönüşüm projelerinde finansman modeli oluşturulurken kamu-özel sektör işbirliğinin esasları projenin niteliğine göre belirlenmelidir.

3.43.2 Ulusal ve uluslar arası kaynakları harekete geçirebilecek nitelikte öncü projelerin kurgulanması

Pilot kentsel dönüşüm proje uygulamaları ile kent / bölge bütününde yaygın ve büyük ölçekli uygulamalar yürütülebilmesi için ulusal ve uluslar arası kaynakların harekete geçirilmesini sağlamak hedeflenebilir.

3.44.1 Kentsel dönüşüm projelerine ilişkin ekonomik kalkınma stratejisi geliştirilmesi

Bu stratejinin iki bileşeni bulunmaktadır:

- Prestijli ve stratejik konumlu yerleşim alanlarında yeni iş olanaklarının inşaat aşamasından başlayarak, sonrasında / proje bitiminde ise dükkanlar, ofis ve turistik donatılarda (kapasite artırma eğitimi de sağlanması koşulu ile) sağlanması;
- Dönüşüm alanlarında yürütülen kentsel dönüşüm programları kapsamında yeni iş olanakları oluşturmak kadar mevcut istihdam olanaklarının da korunması.

3.44.2 Sosyal kalkınma stratejisinin katılımcı süreçle hazırlanıp uygulanması

Bu strateji, satın alınabilir konut sağlanması ile tüm hak sahiplerinin/ paydaşların dönüşüm sonrası alanda kalmalarının sağlanması odaklıdır. Ayrıca, tüm paydaş / hak sahipleri dernekleri üzerinden toplum katılımını sürecin başından itibaren maksimum düzeye çıkarmaya odaklanmaktadır.

3.44.3 Kentsel dönüşüm projelerine ilişkin çevresel koruma ve sürdürülebilir kentsel dönüşüm stratejilerinin geliştirilmesi

Bu strateji, yapılaşmış çevrenin neden olduğu karbon emisyonunu azaltacak biçimde kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilip uygulanmasını gerektirmektedir.

NO	STRATEJİLER
3.1.1	Planla imara açılacak alanların belirlenmesinde, kentin nüfus gelişmesinin yanı sıra önceki planların uygulanma performanslarının da dikkate alınması.
3.1.2	İmar ve parselasyon planlarının farklı gelir gruplarının konut ve kentsel gereksinimlerini karşılayacak şekilde düzenlenmesi
3.1.3	Planlama ve imar mevzuatının Avrupa Kentsel Şartı-2008 ile uyumlandırılması
3.1.4	Taşınmaz satışlarında özel kanunlarda tanımlananların dışında vergi muafiyetlerinin kaldırılması
3.2.1	Belediyelerin ve özel yasalarla planlama ve imar uygulamasında yetkili kılınmış kurum ve kuruluşların, 18. madde uyarınca plan uygulaması yapmalarını zorunlu kılacak, mevzuat düzenlemesi yapılması ve bu konuda finansman modellerinin geliştirilmesi.
3.2.2	Tapu Kanunu'nun 21. maddesi, İmar Kanunu'nun 11 ve 17. maddeleri hükümlerinden hareketle 3194/18. madde uygulama yönetmeliğinde yol fazlası tanımı da yaparak bu konularda farklı uygulamaların önlenmesi
3.2.3	Düzenleme sahasında orman, mera vasıflı taşınmazların mülkiyet ve cinslerine yönelik davalı ise kesin hüküm verilinceye kadar uygulamaya alınmaması
3.2.4	18. madde uygulamalarında kamu arazilerinin düzenlemede özel mülkiyetteki arazilerle eşit koşullarda değerlendirilmesi, KOP için gerekli arazilerin temininde kamu mülkiyetindeki arazilerden yararlanılması
3.3.1	İmar kanununun 18. maddesinde emsal ile DOP ilişkisini kuracak şekilde düzenleme yapılması, arsa ve arazi düzenlemelerinde değer esaslı yönteminin kullanılabilmesine olanak sağlayacak yasal düzenlemelerin yapılması
3.3.2	Kentsel donatı gereksiniminin ve standartların, demografik ve sosyal yapıdaki değişiklikler dikkate alınarak belirli aralıklarla yeniden belirlenmesi
3.4.1	Mekânsal Bilgi Sisteminin tüm ülkeyi kapsayacak şekilde geliştirilmesi
3.4.2	Kadastral bilgilerin mülkiyetin yanı sıra yasal ve doğal kısıtları içerecek hale getirilmesini sağlayacak düzenlemelerin yapılması
3.4.3	Orman parsellerinin ve belirlenmiş 2B parsellerinin kadastral mevzuata ve mekânsal bilgi sistemine uygun tescile konu haritalarının yapılmasının sağlanması
3.4.4	Mera alanları üzerindeki mevcut kullanım durumunun kısa sürede belirlenmesi
3.5.1	Planlama mevzuatında farklı kurumların özel yasalarla yetkilendirilmesine giderek son verilmesi ve bu durum gerçekleşinceye kadar kurumlarca hazırlanacak planların üst ölçekli plana uygunluğu konusunda yerel yönetimlerle eşgüdüm sağlanması
3.6.1	İlgili tüm kurumları bünyesinde toplayacak ve kamu yönetim sistemi içerisinde yer alacak kentleşme ve konuttan sorumlu merkezi bir kurumun oluşturulması
3.6.2	Kentleşme ve konut politikalarının önemi doğrultusunda, kalkınma planlarında konut sektörüne yer verilmesi

3.6.3	Konuta yönelik katılımcı yöntemlerle üretilmiş tutarlı ve ortak bir kamu politikası ve vizyonu oluşturulması
3.7.1	Yasal değişikliklerin oluşturulacak konut politikalarıyla tutarlı olarak ve katılımcı yöntemlerle hazırlanması
3.8.1	Kentleşme ve konuta ilişkin verilerin coğrafi bilgi sistemleri kullanılarak bir bilgi bankası şeklinde toplanması
3.8.2	TÜİK tarafından derlenen konut stoku ile ilgili veri sisteminin yeniden düzenlenmesi ve verilerin güncel hale getirilmesi
3.8.3	TÜİK tarafından taşınmaz fiyat istatistiklerinin oluşturularak yayınlanması
3.9.1	Ülke genelinde konut ihtiyacının, nüfusu azalan yerleşmeler ve nüfusu artan yerleşmelere göre tespiti
3.9.2	Yerleşmelerde gereksinmelere uygun sayı ve nitelikte ruhsatlı konut sunumunun sağlanması
3.9.3	Toplu konut yapımını ve ipotekli kredi mekânizmasını destekleyecek finans sisteminin geliştirilmesi
3.10.1	Barınma hakkı çerçevesinde dar gelirlilere yönelik konut ihtiyacının karşılanması için gerekli finansal, örgütsel ve yasal mekânizmaların çeşitlendirilerek oluşturulması
3.10.2	“Sosyal konut” ve “kiralık sosyal konut” tanımlarının yapılarak buna uygun politikal ve projelerin geliştirilmesi
3.10.3	Dar gelirlilerin konut ihtiyacını karşılayacak biçimde yerleşmelerde konut sunumunun çeşitlendirilmesi ve sayısının artırılması
3.11.1	Konut alanlarında teknik altyapı eksikliklerinin giderilmesi
3.11.2	Çok katlı binalarda binaların bakım ve onarımı için karar alma süreçlerinin kolaylaştırılması
3.11.3	Mevcut konut stokunun niteliğinin artırılmasını sağlamanın temel bir problem olarak ele alınarak finansman ve organizasyon modellerinin geliştirilmesi
3.12.1	Konut politika ve projelerinde, sosyal ve teknik donatılarda farklı grupların özel gereksinmelerine özen gösterilmesi
3.12.2	Konut projelendirilmesi ve üretiminde engelliler ve yaşlıların gereksinimleri de dikkate alınarak yaşam kalitesini sağlayacak tasarım kontrol mekânizmalarının geliştirilmesi
3.12.3	Tek kişilik hanehalkları veya yalnız ebeveynler için konut sunumunun ve finansman olanaklarının çeşitlendirilmesi
3.12.4	Yaşlılar için konut sunumunun ve finansman olanaklarının çeşitlendirilmesi
3.12.5	Özel ihtiyaç gruplarının can güvenliğine yönelik önlemlerin alınması

3.13.1	Konut kooperatiflerini güçlendirecek gerekli önlemlerin alınması
3.14.1	Planlama sürecinde tüm kesimleri kentle bütünleştiren kentsel sosyal donatı alanlarının, kamusal açık alanların, yeşil alanların asgari mevcut standartlar düzeyinde sunumunun sağlanması, ayrıca bu standartların zaman içinde değişen demografik gereksinmelere göre güncellenmesi ve geliştirilmesi
3.14.2	Yerleşmelerin mevcut yapılaşmış alanlarındaki kentsel donatı ve yeşil alan eksikliklerinin giderilmesine yönelik düzenlemeler yapılması
3.14.3	Sağlıklı yaşam için yayaya ve özel ihtiyaç gruplarına öncelik veren ulaşım ve açık alan düzenlemelerine öncelik verilmesi
3.14.4	Arsa ve konut üretimi ile sosyal ve teknik altyapı arasında eşgüdüm sağlanarak altyapının konut yapımından önce üretilmesi
3.14.5	Sağlık, eğitim, iletişim ve dinlenme, eğlenme ve spor amaçlı yeterli alan ve olanakların kolay ve hakça erişilebilirliğinin ve varlığının sağlanması
3.14.6	Yeşil alanların her kentin topografik ve iklimsel özelliklerine bağlı olarak bir sistem bütünlüğü içinde geliştirilmesi, ulaşım planı gibi yeşil alan planlarının da imar planının bir parçası olarak eşzamanlı olarak devreye sokulması
3.15.1	Özellikle özel ve kamusal kullanımlar ile, mahalle parkları, oyun alanları gibi yeşil alanlarla yapılı çevre arasında olmak üzere, dengeli arazi kullanım planlaması ve pratiğinin derinleme müzakere süreçleri sonucunda elde edilmesi
3.16.1	Manevi, tarihi ve kültürel anlamı bulunan yapı, bölge ve yaşam pratiklerinin ya da geleneklerin korunması
3.16.2	Konut alanlarının planlanması ve tasarımında kültürel ve tarihi değerlerin korunması ve yaşatılması ilkelerinin benimsenmesi
3.16.3	Doğal, arkeolojik ve kentsel sit alanlarındaki kaçak yapılaşmış alanlara öncelikle müdahale edilmesi
3.17.1	Kritik yoğunluklu ve düzensiz yapılaşmanın önlenmesi
3.17.2	Kentlerde dolu-boş dengesini gözeterek yoğunlukların tercih edilmesi, gerekli seyrekleştirme kararlarının uygulanması,
3.18.1	Afet tehlike ve riski olan bina ve alanların hassasiyetle tespit edilmesi, bu konuda ulusal-konumsal veri tabanının oluşturulması bu alanlardan yapılaşmaya açılmaması gerekenlerin belirlenerek buralarda yapılaşmaya izin verilmemesi
3.18.2	Jeolojik açıdan sakıncalı alanlardaki özellikle yüksek yapılaşma yoğunluğu olan düzensiz konut alanlarının öncelikle sağlamlştırılması ve gerekirse tasfiye edilmesi
3.18.3	Hassas bölgelerdeki yerleşmelerde yapılaşma yoğunluğunun azaltılması, bu alanların olabildiğince açık alan olarak değerlendirilmesi
3.18.4	Bugünkü mevzuat içinde yer almayan zorunlu yapı sigortası ve mesleki risk sigortasının yasalarla zorunlu hale getirilmesi
3.18.5	Yapı üretiminde ve kullanımında afetlerden koruyucu standartların geliştirilmesi
3.19.1	Konut gelişme alanlarının su havzaları ve dere yataklarının, tarım alanları, (1.,2.,3.) 2B alanları, orman alanları vb. dışında belirlenmesi, çeper gelişmelerinin sürekli izlenip kontrol altında tutulması

3.19.2	Havza alanlarındaki yüksek yoğunluklu yapılaşmalarla, dere yataklarında, orman ve 2B alanlarında, doğal sit alanlarındaki yapılaşmaların ilgili mevzuata uygun duruma getirilmesi
3.20.1	Kentsel açık alanların korunması ve geliştirilmesi, afet sırasında kullanılmak üzere açık alanların yaratılması
3.21.1	Parsel bazında oluşmuş, çok katlı, eskiyen konut dokularının nitelik kaybına uğramasını önleyecek düzenlemelerin yapılması
3.21.2	Toplu olarak oluşmuş konut alanlarının toplu olarak bakım ve yönetiminin sağlanması
3.22.1	Yaşam kalitesini değerlendirmede kullanılacak nesnel göstergelere ilişkin verilerin sağlanması
3.23.1	Kentlilerin yaşadıkları çevreleri ve yaşam kaliteleri ile ilgili değerlendirmelerinin sürekli olarak izlenmesi
3.23.2	Kullanım sonrası değerlendirme çalışmalarının artırılması
3.24.1	Kent genelinde yaya ve bisiklet erişiminin güçlendirilmesi
3.24.2	Konut alanları ile çalışma alanları arasında sağlıklı entegrasyonun sağlanması
3.24.3	Otopark sorununun ulaşımında öncelikli sorun alanlarından biri olarak ele alınması
3.25.1	Enerji etkin ve iklime duyarlı konut üretiminin teşvik edilmesi ve mevcut binaların enerji etkin hale getirilmesi
3.25.2	Yaşanabilir ve sürdürülebilir bir kent hedefine doğru ekosistem duyarlı bir yaşam kültürünün geliştirilmesi
3.26.1	Farklı gelir gruplarına yönelik konutların bir arada üretilmesinin teşvik edilmesi
3.26.2	Konut alanlarında güvenli yaşamın sağlanmasına yönelik düzenlemeler yapılması
3.27.1	Toplu konut uygulamalarında tek tipleşmeye yol açmamayı amaçlayan çeşitliliğin sağlanması
3.27.2	Yerleşim estetiğinin, sanat, mimari, kent tasarımı ve planlaması alanlarındaki geleneksel, yerel, modern ve diğer stillerdeki gelişmeleri dikkate alan ve bunlar arasında müzakere sonucu oluşmuş bir dengeyi gözetten bir yöntemle oluşturulması
3.28.1	Ruhsatsız gelişmiş konut alanlarında yaşayanların barınma hakkı dikkate alınarak, bu alanların mevcut plan ve yasalarda öngörülen işlevlerine ve yapılaşma düzenine kavuşturulmasını sağlayacak düzenlemelerin yapılması
3.29.1	Islah imar planlarında yüksek yoğunlukla rant artırımı yerine öncelikle sosyal ve teknik altyapı standartları geliştirilmiş konut çevreleri oluşturulmasının sağlanması

3.30.1	İmar affı sonucunu doğuracak mevzuat değişiklikleri yerine ruhsatsız yapılaşmış alanların mevcut plan ve yasalardaki işlevlerine dönüştürülmesini öngören düzenlemelerinin yapılması
3.31.1	Kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmayı önlemek üzere yasaların öngördüğü cezaların uygulanması
3.31.2	Gerek kaçak yapıyla mücadelede gerekse imar mevzuatının içinde sistemin etkin ve şeffaf bir adli denetime tabi tutulması açısından yargı sisteminin geliştirilmesi
3.31.3	Yerel yönetimlerin, kaçak yapı ve gecekondu ile mücadele edecek eğitimli ve donanımlı personel istihdam etmesi
3.32.1	Kamu ve özel kuruluşların konut üretiminde işbirliği içinde çalışması
3.33.1	Kaçak yapıların alım-satımının önlenmesi konusundaki tedbirlerin artırılması
3.34.1	Kaçak yapılaşma ile ilgili sorumlulukların kapsamının genişletilmesi ve netleştirilmesi
3.35.1	Kentsel dönüşümüne konu olan alanların/yapıların farklı özellikler (konumlandığı alan, mülkiyet, yapısal durum, doğal özellikler, arsa değeri, kullanıcı profili vd.) taşıması nedeniyle dönüşüm türlerinin tanımlanması
3.35.2	Oluşturulan dönüşüm türlerine göre her dönüşüm türü için müdahale biçimlerinin ve ilkelerinin ortaya konulması ve uygulamayı yönlendirecek mevzuatın oluşturulması
3.35.3	İkincil mevzuatın düzenlenmesi, uygulama yöntemlerinin tanımlanması.
3.35.4	Kentsel dönüşüm mevzuatının ilgili yasalarla uyumlaştırılması
3.36.1	Kentsel dönüşüm projelerinin diğer sektörel politikalar ve üst ölçekli plan kararlarıyla ilişkilendirilerek planlanması
3.36.2	Barınma hakkı kapsamında hak sahipliği ölçütlerinin yönetmeliklerle belirlenerek hak sahiplerinin sürece katılımının sağlanması
3.36.3	Hak sahipleri yanısıra projeye ilgili diğer tarafların (projelerin uygulanacağı alanda yaşayan kiracı, esnaf vb.) da katılımının sağlanması
3.36.4	Dönüşüm kararının verilme sürecinin toplumsal müzakere süreçleriyle desteklenmiş olması
3.36.5	Dönüşüm projelerinin şeffaf, hesap verebilir, katılımcı süreçleriyle bütünleşmiş bir planlama yaklaşımıyla hazırlanması
3.36.6	Üst ölçekli planlara uygun kentsel tasarım projeleri hazırlanarak dönüşümün gerçekleştirilmesi
3.37.1	Kentsel dönüşüm alanlarındaki hak sahiplerinin yaşam kültürüne uygun nitelikli proje seçenekleri sunulması
3.37.2	Projelerin beklentilere cevap verilme düzeyinin yükseltilmesi

3.38.1	Üst ölçek planlar ile Yenileme Alanı kentsel dönüşüm plan önerilerinin ve ilgili kentsel tasarım projelerinin çelişmemesi
3.39.1	Kentsel dönüşüm alanlarında mutenalaştırmanın minimize edilmesi
3.40.1	Yerel yönetimler ve ilgili potansiyel / tanımlı kentsel dönüşüm alanlarında yaşayanlar arasında güven oluşturulması
3.41.1	Kentsel dönüşüm projelerinin çevresel ilke ve politikalarla uyumlu olarak geliştirilmesi
3.41.2	Projelerin uygulanmasına, gerçekçi maliyet ve getiri tahminleri ile finansman gereksinimlerinin belirlenmesine dayalı yapılabirlik analizleri esas alınarak karar verilmesi
3.41.3	Dönüşüm projelerinin kamu-özel sektör işbirliği ilkesiyle gerçekleştirilmesi, kamuya yeni projelerin uygulanmasını güçleştirecek maliyetler getirmemesi
3.42.1	Kentsel dönüşüm uygulama alanları ve önceliklerinin bilimsel ve teknik yöntemlerle belirlenmesine ilişkin ilkelerin oluşturulması
3.42.2	Yerel yönetimlerin bünyesinde Dönüşüm Projesi Uygulama Birimi'nin oluşturulması
3.42.3	Dönüşüm proje alanları için kentin vizyonu ve üst ölçekli planlarıyla uyumlu olacak biçimde plan ve projelerin hazırlanma ilkelerinin belirlenmesi
3.42.4	Dönüşüm alanlarında yaşama ve çalışma alanları dengesini gözeterek planlama yaklaşımlarının benimsenmesi
3.42.5	Dönüşüm projelerinin uygulanmasında kamu finansman katkısının proje hazırlığı, örgütlenme, sosyal ve teknik altyapı ile yerel yönetimlere sağlanan proje kredisi ile sınırlandırılması ilkesinin benimsenmesi
3.42.6.	Kentsel dönüşüm projelerinde uygulama araçlarının değer esaslı olarak belirlenmesi ve kamu yararı amacıyla uygulanması ilkesinin benimsenmesi
3.43.1	Projelerin uygulama ve finansmanında kamu-özel sektör işbirliği ilkesinin benimsenmesi
3.43.2	Ulusal ve uluslar arası kaynakları harekete geçirebilecek nitelikte öncü projelerin kurgulanması
3.44.1	Kentsel dönüşüm projelerine ilişkin ekonomik kalkınma stratejisi geliştirilmesi
3.44.2	Sosyal kalkınma stratejisinin katılımcı süreçle hazırlanıp uygulanması
3.44.3	Kentsel dönüşüm projelerine ilişkin çevresel koruma ve sürdürülebilir kentsel dönüşüm stratejilerinin geliştirilmesi

EYLEMLER VE GÖSTERGELER

Eylemler ve göstergeler, arsa politikaları, konut politikaları ve kentsel dönüşüm altbaşlıkları altında ayrı ayrı sunulmaktadır.

- **Arsa Politikalarına Yönelik Eylem ve Göstergeler**

3.1.1.1 Belediyelerin imar planlarını, imar programları yaparak uygulamaları konusunda teşvik ve yaptırımlar getirilmesi

Özel İdare, İçişleri Bakanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (BİB)'nin sorumluluğunda, özel sektörün de desteğiyle belediyelerin yaptıkları imar planlarını, imar programları çerçevesinde uygulamasının sağlanması. Kısa süreli bir uygulama aracı olarak tanımlanabilecek bu eylem, yatırım bütçesi ile karşılanabilir. Bu eylemin etkinliğine dair göstergelerden biri 'imar planlarına bağlı yıllık imar programlarının uygulanma yüzdeleri'dir.

3.1.2.1 İmar planlarında konut gelişme alanlarının, kentin farklı gelir gruplarının yerleşmesi beklenen bölgeler dikkate alınarak tanımlanmasını sağlayacak mevzuat düzenlemesinin yapılması

Bayındırlık İskân Bakanlığı tarafından yapılacak ve yerel yönetimler tarafından desteklenecek bir mevzuat düzenlemesi ile kısa vadede kentin farklı bölgelerine yerleşecek olan farklı gelir gruplarının profiline ilişkin verilerin imar plan ve uygulamalarında dikkate alınmasının sağlanması. Bu eylem için bütçe gerekmemektedir; istatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.1.2.2 18. madde uygulamasının, farklı gelir gruplarının konut gereksinmelerini karşılayacak nitelik ve miktarda arsa üretimini gerçekleştirecek şekilde düzenlenmesi

Yerel yönetimlerin sorumluluğunda ve özel sektörün desteğiyle farklı gelir gruplarının talep ve ödeme güçlerine uygun arsa üretiminin sağlanması için 18. madde uygulamasının yeniden düzenlenmesi. Mevzuat düzenlemesi temelinde yapılacak bu kısa vadeli eylemin finansmanı yerel yönetim bütçesinden karşılanacak; etkinliği de 'imar planlarında düşük gelirli için üretilecek arsaların toplam üretilen arsalar içindeki payı' ile ölçülebilecektir.

3.1.2.3 Kamu elindeki arazilerin bir bölümü dar gelirli için konut üretiminde kullanılırken kamu arsa stokunun sürdürülebilirlik ilkesi kapsamında tümüyle elden çıkarılmaması, işgal edilen kamu arazilerin mülkiyetinin işgalcilere devredilmemesi, kamu arsa stokunun olanaklar çerçevesinde artırılması ve kamu yararına kullanılması

Kamu arazilerinin tümüyle elden çıkarılmasını önleyecek şekilde, Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve TOKİ sorumluluğunda, Yerel Yönetimler'in desteğiyle yatırım bütçesi ile orta vadeli bir eylem olarak kamu arsa stokunun artırılmasının sağlanması. Eylemin göstergesi, 'yerleşmelerde kamu mülkiyetindeki boş arsa miktarı'dır.

3.1.3.1 İmar planı hazırlanması ve değişikliklerine dair esaslarda gerekli değişiklikler yapılarak belediyelerin onayladıkları imar planlarının nüfus tahminleri, imara açtıkları arazi miktarı ve oluşturdukları kentsel form bakımından TAU tarafından denetlenmesi

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın sorumluluğunda, yerel yönetimlerin desteği ile nüfus büyüklüğü, imara açılan arazi büyüklüğü ve kentsel form arasındaki uyumun denetlenmesi yönünde mevzuat düzenlemesi yapılması ve bu yönde TAU tarafından yapılacak olan denetlemenin etkin hale getirilmesi. Bütçe gerekmeyen bu kısa vadeli eylemin göstergesi 'kentsel yaygınlık (saçaklanma) endeksi oluşturularak yıl içinde inşaat ruhsatı verilen parsellerin ortalama endeks değeri'dir.

3.1.3.2 İmar programlarının, kentsel gelişmenin düzensiz saçaklanma yerine merkezi alanlardan dışa doğru gerçekleşecek şekilde oluşturulması, bu yaklaşımın yerel yönetimlerin stratejik planlarında da yer alması

Avrupa Kentsel Şartı-2008 belgesine dayanarak kentlerdeki düzensiz saçaklanmanın önlenmesi ve kentsel gelişimin merkezden çeperlere doğru gelişiminin sağlanması yönünde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın denetiminde yerel yönetimlerin bir uygulama aracı olarak imar programlarını belirlemeleri; bu programların da aynı ilke çerçevesinde oluşturulan stratejik planlarda yer almasının yerel yönetim bütçesinden destekli olarak orta vadede sağlanması. Bu eylemin göstergesi, 'kentsel yaygınlık (saçaklanma) endeksi oluşturularak yıl içinde inşaat ruhsatı verilen parsellerin ortalama endeks değeri'dir.

3.1.4.1 Vergi kanunlarında gerekli değişikliklerin yapılması

Taşınmaz satışlarında özel kanunlarda tanımlananların dışında vergi muafiyetlerinin kaldırılması yönünde Maliye Bakanlığı sorumluluğunda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı desteğiyle mevzuat düzenlemesinin kısa vadede yapılması.

3.2.1.1 Planlama ve imar uygulamasına ilişkin mevzuatın 18. madde uygulaması yapılmasını zorunlu hale getirecek şekilde değiştirilmesi

Bayındırlık Bakanlığı sorumluluğunda ve yerel yönetimlerin katkılarıyla, belediyelerin ve özel yasalarla planlama ve imar uygulamasında yetkili kılınmış kurum ve kuruluşların, 18. madde uyarınca plan uygulaması yapmalarını zorunlu kılacak, mevzuat düzenlemesinin kısa vadede yapılması; planlama ve imar uygulamalarının yapılan bu yasal düzenlemeler çerçevesinde yapılmasının sağlanması yönünde yatırım bütçesinden faydalanarak yaptırımların getirilmesi. Kullanılacak göstege, Kentlerin uç alanlarındaki (imara yeni açılmış alanlarında) metrekare arsa fiyatının yakın konumdaki imarsız arsa fiyatlarına oranı'dır.

3.2.1.2 Belediyelere İller Bankası'ndan 18. madde uygulanması için kredi ve teknik destek sağlanması

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı-TAU sorumluluğunda ve yerel yönetimlerin desteğiyle orta vadede, bir uygulama aracı olarak İller Bankası'ndan belediyelerin 18. madde uygulamasını kolaylaştıracak yönde teknik destek ve kredi sağlanması. Gösterge olarak 'belediyelerin 18. madde uyguladıkları konut alanlarının imar planında toplam konut alanlarına oranı' kullanılabilir.

3.2.1.3 18. madde uygulaması giderlerine taşınmaz sahiplerinin katılımını sağlayacak modellerin geliştirilmesi

BİB-TAU, İller Bankası sorumluluğunda, yerel yönetimlerin desteğiyle 18. madde

uygulamalarını kolaylaştıracak yönde taşınmaz sahiplerinin uygulama giderlerine katılmasını sağlayacak modellerin kısa vadede geliştirilmesi. Bütçe gerektirmeyen bu eylemin göstergesi 'Belediyelerin 18. madde uygulamaları için yaptıkları harcamalara parsel sahiplerinin katkılarının oranı' olabilir.

3.2.2.1 3194 sayılı Kanununun 18. madde uygulama yönetmeliğinde "yol fazlası" tanımının yapılması, düzenleme sahası kapsamında yapı adaları (umumi hizmetlere ayrılan alanlar dışında) üzerine gelen yol kısımlarının Tapu Kanununun 21 inci maddesi, 3194/11. madde son fıkra ve 3194/17. madde birinci fıkra gereği ihdasen uygulamaya tabi olacağına belirtilmesi

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ve TAU sorumluluğunda ve yerel yönetimler desteğiyle yapılacak mevzuat düzenlemesinin yol fazlası sorununa yönelik tanımlamaları getirmesi.

3.2.3.1 3194 sayılı Kanununun 18 inci madde uygulama yönetmeliğinde; mera, orman yönüyle taşınmazın mülkiyeti ve cinsi (vasfı) davalı olan taşınmazların yargı kararı sonuçlanıncaya kadar uygulamaya alınmayacağı hususlarına yer verilmesi

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda, yerel yönetimlerin de desteğiyle, mülkiyeti ve cinsi tartışma yaratmakta olan mera ve ormanlara ilişkin uygulamaların durdurulduğu yönündeki kararın yasal mevzuatta yer almasının kısa vadede sağlanması.

3.2.4.1 İmar Kanunu'nun 18'inci madde uygulama yönetmeliğinin 32' nci maddesinde Kanunun 11 nci maddesinden de bahsedilmek suretiyle ilave bir düzenleme yapılması

Kamu mülkiyetindeki arazilerin imar uygulamasında kullanılması sorununun çözülmesi yönünde, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, TAU sorumluluğunda ve yerel yönetimlerin katkılarıyla kamu arazilerinin özel mülkiyetteki arazilerle eşit koşullarda değerlendirilmesine olanak tanıyacak yasal düzenlemelerin İmar Kanununun 18. maddesinin uygulama yönetmeliğinin 32. maddesine, Kanunun 11. maddesine ilişkin eklemelerin kısa vadede yapılması.

3.3.1.1 DOP oranının yalnızca kadastral parsel alanı ile ilişkilendirilmesi yerine kentsel donatı gereksinimi dikkate alınarak planda uygulanan yapı yoğunluğunun (emsal) gerektirdiği donatı gereksinimi dikkate alınarak tanımlanması

Yapılacak mevzuat düzenlemesi ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda, yerel yönetimlerin katkısıyla ikinci bir kez DOP alınamamasından kaynaklanan nüfus-altyapı dengesizliğin ortadan kaldırılmasını sağlayacak yapı yoğunluğu-donatı gereksinimi tanımının yasal metinlere eklenmesi. Eylemin göstergesi 'yıl içinde yapılan 18. madde uygulamalarında gerçekleşen ortalama DOP oranı'dır.

3.3.1.2 İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılan uygulamalarda düzenleme sınırının farklı yapılaşma yoğunlukları dikkate alınarak belirlenmesi

Farklı yapılaşma yoğunluklarının dikkate alınmasını sağlayacak yasal düzenlemelerin Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ve yerel yönetimlerin desteğiyle kısa vadede mevzuatta yer almasının sağlanması.

3.3.1.3 DOP'un belirlenmesinde alan esası yerine eşdeğerlilik ilkesinin (taşınmaz değerinin) esas alınmasını sağlayacak yasal düzenlemenin yapılması

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ve yerel yönetimlerin desteğiyle DOP'un belirlenmesinde eşdeğerlik ilkesinin kısa vadede mevzuatta yer almasının sağlanması.

3.3.2.1 Kentsel donatı gereksinimlerinin ve standartlarının bilimsel araştırmalara dayalı olarak yasal açıdan güncellenmesi

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ve yerel yönetimlerin katkılarıyla Kentsel donatı gereksiniminin ve standartların, demografik ve sosyal yapıdaki değişiklikler dikkate alınarak belirli aralıklarla yeniden belirlenmesinin sağlanması için gerekli mevzuat düzenlemesinin orta vadede yatırım bütçesinden de yararlanılarak yapılması. Eylemin göstergesi 'dönem içinde geçerli donatı standartları'dır.

3.4.1.1 Sayısal haritaların tüm ülkeyi kapsayacak şekilde elde edilmesi

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Yerel Yönetimler sorumluluğunda ve özel sektör desteğiyle kısa vadede yatırım bütçesinden faydalanarak mekânsal bilgi sisteminin tüm ülkeyi kapsayacak şekilde geliştirilmesi yönünde sayısal haritaların üretilmesi. Eylemin göstergesi 'sayısal haritası bulunan yerleşme sayısı'dır.

3.4.1.2 Mülkiyete ilişkin mevcut veri ve bilgilerin bilgisayar ortamında mekânsal bilgi sistemine uygun standartlarda üretilmesi

BİB-TAU, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sorumluluğunda ve yerel yönetimlerin desteğiyle mülkiyete ilişkin mevcut verilerin bir uygulama aracı olarak ülke genelinde bilgisayar ortamında yatırım bütçesinden karşılanacak şekilde orta vadede üretilmesi. Eylemin göstergesi 'mekânsal bilgi sistemi standardında verileri üretilmiş yerleşme sayısı'dır.

3.4.1.3 Mekânsal bilgilerin sayısal haritalarla ve imar planlarıyla ilişkilendirilerek CBS teknikleri ile kullanılabilir hale getirilmesi

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, TÜİK sorumluluğunda ve yerel yönetimlerin desteğiyle mülkiyete ve yasal, doğal sınırlara göre bilgisayar ortamında üretilmiş olan kadastral verilerin CBS teknikleri ile yatırım bütçesinden faydalanılarak orta vadede kullanılabilir hale getirilmesi. Eylemin göstergesi, 'CBS tekniklerine uygun mekânsal verileri bulunan yerleşme sayısı'dır.

3.4.2.1 Mekânsal bilgi sistemine kadastral parsellerle ilgili tüm kurum ve kuruluşlarca alınan kısıtlayıcı kararların aktarılması

Üretilen mekânsal bilgi sistemine, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ve merkezi ve yerel yönetimlerin ilgili tüm kuruluşlarının sorumluluğunda ve yerel yönetimlerin desteğiyle imara yönelik kısıtlayıcı tüm kararların orta vadede bir uygulama aracı olarak aktarılması. Eylemin göstergesi 'mekânsal bilgi sistemine kadastral parsellerle ilgili verilerin aktarıldığı yerleşme sayısı'dır.

3.4.3.1 Orman kadastrasının tescil eksiklerinin giderilmesi

Orman Genel Müdürlüğü sorumluluğunda ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü katkısıyla kısa vadede yatırım bütçesi kullanılarak orman parsellerinin ve belirlenmiş 2B parsellerinin kadastral mevzuata ve mekânsal bilgi sistemine uygun tescile konu haritalarının üretilmesi.

3.4.4.1 Mevcut kullanım durumunun sayısal halihazır haritalara ve veri tabanına aktarılması

Mera alanları üzerindeki mevcut kullanım durumunun kısa sürede belirlenmesi yönünde Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı sorumluluğunda ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü desteğiyle mevcut mera kullanımlarının kısa vadede yatırım bütçesi kullanılarak belirlenmesi ve halihazır haritalarla hazırlanan veri tabanına aktarılması.

3.5.1.1 Özel kanunlarla yetkilendirme sona erinceye kadar ilgili yerel yönetim ve yetkili kamu kurumunun plan onayında eşit yetki ve sorumluluklarını tanımlayacak mevzuat düzenlemesinin yapılması

Bakanlar Kurulu ve Parlamento sorumluluğunda ve yerel yönetimlerin desteğinde yatırım bütçesi kullanılarak plan onayında yetkili kurum ve yerel yönetimlerin eşit sorumluluk alması yönünde mevzuat düzenlemesinin kısa vadede yapılması.

- **Konut Politikalarına Yönelik Eylem ve Göstergeler**

3.6.1.1 Şehircilik, mekânsal planlama ve konutla ilgili yetki ve sorumlulukların tek bir bakanlık bünyesinde toplanması (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın bu kapsamda yeniden yapılandırılması)

Kısa sürede gerçekleşmesi öngörülen ve kurumsal yapılanmayı gerektiren bu eylemin finansmanı genel bütçeden sağlanabilecektir. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ilgili Kamu Kurumları desteği ile gerçekleşecek eylemin göstergesi 'konut politika ve stratejilerinden sorumlu merkezi bir otoritenin varlığı'dır.

3.6.1.2 Bakanlık sözü edilen işlev ve yetkilerle yapılandırılıncaya kadar ilgili Bakanlıklar ve kurumlar arası eşgüdümün sağlanması

Kurumsal yapılanma gerektiren bu eylem kısa vadede Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ilgili kamu kurumları yardımı ile finansmanı genel bütçeden karşılanarak gerçekleştirilecektir. Eylemin göstergesi 'kurumlar arası eşgüdümü sağlayacak Kurulun kurulması'dır.

3.6.2.1 IX. Kalkınma Planının kalan yıllarına ait Programlarında, X. Kalkınma Planında konut sektörüne yer verilmesi

Mevzuat düzenlemesini gerektiren bu eylem DPT sorumluluğunda ilgili Kamu Kurumları yardımları ile kısa vadede finansmanı genel bütçeden karşılanarak gerçekleştirilecektir. Eylemin göstergesi 'Kalkınma Planlarında konut sektörünün ve konut politikalarının bulunması'dır.

3.6.3.1 Kentleşme ve konuta ilişkin sorunları bir bütün içinde ele alacak politika ve mevzuat düzenlemelerinin yapılması

Mevzuat düzenlemesini gerektiren bu eylem DPT ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ilgili Kamu Kurumları, Özel Sektör ve Sivil Toplum Kuruluşları, Meslek Odaları yardımları ile kısa vadede gerçekleştirilecektir. Finansman gerektirmeyen bu eylemin göstergesi Şehircilik ve Planlama Yasası'nın hazırlanması ve Resmi Gazetede ilanı'dır.

3.7.1.1 Mevzuat değişikliklerinin bilimsel araştırmalara dayalı olarak konut politikalarının temel unsurları doğrultusunda yapılması

Mevzuat düzenlemesi temelinde yapılacak bu kısa vadeli eylem Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ilgili Kamu Kurumları, Özel Sektör, Sivil Toplum Kuruluşları ve Meslek Odaları desteği ile gerçekleşecektir. Bütçe gerektirmeyen eylemin göstergesi 'konut politikaları ile ilgili kamu kuruluşları tarafından desteklenen bilimsel konut sektörü araştırmaları sayısı'dır.

3.7.2.1 Merkezi yönetime bağlı birimlerin (TOKİ ve diğer kuruluşlar) ve belediyelerin konuya ilişkin karar alma süreçlerinde eşgüdümün artırılması

Mevzuat düzenlemesi temelinde yapılacak bu kısa vadeli eylem, ilgili Bakanlıklar, TOKİ ve Yerel Yönetimler sorumluluğunda Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler ve Özel Sektörün desteği ile gerçekleşecektir. Bütçe gerekmeyen eylemin göstergesi 'kurumlar arası eşgüdümü sağlayacak toplantı sayısı'dır.

3.8.1.1 Kurumlar arası ağ kullanımı ve veri yönetimine ilişkin koordinatör kurumun belirlenmesi

Kurumsal yapılanma gerektiren bu eylemin kısa vadede Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü sorumluluğunda, TÜİK, ilgili Kamu Kurumları, Yerel Yönetimler desteği ile gerçekleşecektir. Bütçe gerekmeyen eylemin göstergesi 'koordinatör kurumun varlığı'dır.

3.8.1.2 Kurumların görev alanlarına ilişkin konular ile ilgili envanter çıkarması ve diğer kurumlarla koordinasyon içinde çalışması

Kurumsal yapılanma gerektiren bu eylemin orta vadede koordinasyonla ilgili Kamu Kurumları sorumluluğunda BİB-TAU, TÜİK desteği ile yatırım bütçesinden finanse edilerek gerçekleşmesi öngörülmektedir. Eylemin göstergesi 'Koordinatör Kurumun işbirliği/ veri paylaştığı kurum sayısı'dır.

3.8.1.3 CBS teknik alt yapısının (yazılım-donanım) merkezi ve yerel yönetimlere bağlı kurumlarda oluşturulması

Orta vadede bir uygulama aracı olarak gerçekleşecek bu eylemin sorumluları ilgili Kamu Kurumları ve Yerel Yönetimler, yardımcı kuruluşlar, BİB-TAU, TÜİK ve İller Bankasıdır. Finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacak eylemin göstergesi 'CBS kullanan merkezi ve yerel yönetim sayısı'dır.

3.8.1.4 Merkezi ve yerel düzeyde veri katmanlarının ve veri standartlarının tanımlanması

Orta vadede bir uygulama aracı olarak BİB-TAU sorumluluğunda İlgili Kamu Kurumları ve Yerel Yönetimler yardımıyla gerçekleştirilecek bu eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi oluşturulan 'veri katmanı sayısı'dır.

3.8.1.5 Merkezi ve yerel düzeyde veri girişi, değişikliği ve kullanımının kurallarının tanımlanması

Kısa vadede bir uygulama aracı olarak BİB-TAU ve TÜİK sorumluluğunda, İlgili Kamu Kurumları ve Yerel Yönetimler yardımıyla gerçekleştirilecek bu eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. "Eylemin göstergesi" merkezi düzeyde sunulan veri sayısı'dır.

3.8.1.6 Coğrafi Bilgi Sistemleri konusunda personel eğitiminin sağlanması

Kısa vadede bir uygulama aracı olarak BİB-TAU ve TÜİK sorumluluğunda, İlgili Kamu Kurumları ve Yerel Yönetimler yardımıyla gerçekleştirilecek bu eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'CBS konusunda düzenlenen hizmet içi zorunlu eğitim kursu sayısı'dır.

3.8.1.7 Yerel Yönetimlerin CBS kullanımına ilişkin desteklerin (teknik, mali vb.) geliştirilmesi

Kısa vadede bir proje olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığı sorumluluğunda, Yerel Yönetimler yardımıyla gerçekleştirilecek bu eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'yerel yönetimlerde planlama ve imarla ilgili birimlerde kullanılan CBS programı sayısı'dır.

3.8.2.1 TÜİK Bina Sayımlarının düzenli olarak daha sık aralıklarla yapılması

Orta vadede bir uygulama aracı olarak TÜİK sorumluluğunda, Yerel Yönetimler yardımıyla gerçekleştirilecek bu eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin etkinliği 'en son TÜİK bina sayımının kaç yıl önce yapıldığı'na göre değerlendirilecektir.

3.8.2.2 Bina sayımlarının altyapısını oluşturan Belediye Numarataj verilerinin güncelliğinin sağlanması

Kısa vadede bir uygulama aracı olarak TÜİK sorumluluğunda, Yerel Yönetimler yardımıyla gerçekleştirilecek bu eylemin finansmanı Belediye bütçelerinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'TÜİK'te güncel numarataj kayıtları bulunmayan belediye sayısı'dır. Bu sayının giderek sıfır olması amaçlanmaktadır.

3.8.3.1 Konut ve diğer binalar için yerleşmeler düzeyinde fiyat istatistiklerinin oluşturulması için gerekli düzenlemelerin yapılması

Kısa vadede bir uygulama aracı olarak TÜİK sorumluluğunda, Emlak Müşavirlik Kuruluşları yardımıyla gerçekleştirilecek bu eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'TÜİK tarafından Bina Fiyat İstatistikleri yayınlanan yerleşme sayısı'dır.

3.9.1.1 Ülkedeki doğal nüfus artışı ve göç eğilimlerinin tespiti, hanehalkı büyüklüklerindeki değişme eğilimlerinin kestirilmesi ve bu verilerin mevcut konut stokunun nicelik ve nitelik verileri ile birlikte değerlendirilerek yerleşmeler için konut gereksinmelerinin tahmin edilmesi

Kısa vadede bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda, DPT ve TÜİK yardımıyla gerçekleşecek bu eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergeleri, Yılda 1000 kişi başına üretilen konut sayısının yerleşmelere göre dağılımı, Mevcut konut stokunda oda başına kişinin 1'den fazla olduğu konutların oranı, Mevcut konut stokunda 25 m²/kişi den küçük alana sahip konutların oranı, Konut kirası medyan hanehalkı geliri oranı, Konut kirasının hanehalkı aylık gelirin %30'unun üstünde olduğu hanehalklarının oranı, Konut fiyatı medyan hanehalkı geliri oranı, Konut fiyatının hanehalkı yıllık gelirin 5 katının üstünde olduğu hanehalklarının oranı'dır.

3.9.2.1 Yerleşmeler bazında konut üretimindeki sorun ve olanakların belirlenmesi ve sürekli izlenmesi

Kısa vadede bir uygulama aracı olarak Yerel yönetimler sorumluluğunda, Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler, Özel Sektör yardımıyla gerçekleşecek bu eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergeleri, Yerleşmede bir yılda üretilen konut sayısı, Konut üretiminde yıllık artış veya azalma oranı, Yasal izni olmayan mevcut konutların oranı, Konut tiplerinin oransal dağılımı, Bir apartman dairesinin ortalama metrekare satış fiyatı, Bir apartman dairesinin yıllık ortalama metrekare kira bedeli, Bir apartman dairesinin ortalama metrekare satış fiyatının asgari ücrete oranı, Bir apartman dairesinin yıllık ortalama metrekare kira bedelinin asgari ücrete oranı'dır.

3.9.2.2 Yapı ruhsatı işlemlerinde bürokrasinin azaltılması

Mevzuat düzenlemesi temelinde yapılacak bu kısa vadeli eylem Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığı sorumluluğunda, Yerel Yönetimler yardımıyla gerçekleşecektir. Bu eylem için bütçe gerekmemektedir, göstergesi 'inşaat ruhsatı başvurusu ile sonuçlanması arasındaki süre (gün sayısı)'dir.

3.9.2.3 Ruhsat sürecini tarif eden dokümanların basit ve erişilebilir olması, ruhsat işlemlerini belirten rehber kitaplar hazırlanması, web sitelerinde ilan edilmesi

Kısa vadede bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığı sorumluluğunda Yerel yönetimler yardımıyla gerçekleşecek olan eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'ilgili Bakanlıkça hazırlanan ve dağıtılan rehber doküman sayısı'dır.

3.9.2.4 Yerleşmelerde yaşayan hanehalklarının alım gücüne uygun konut tiplerinin üretiminin teşviki

Kısa vadede bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda, Yerel Yönetimler, TÜİK ve TOKİ desteği ile gerçekleşecek eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'yerleşmede 1000 kişi başına tanımlanan dar gelirli hanehalkları için inşaat ruhsatı alınan konut sayısı'dır.

3.9.2.5 Yerel yönetimlerce gerçekleştirilecek konut projelerine, kooperatiflere, sosyal konut üretecek diğer yapımcılara finansman desteği ve teşvikler sağlanması

Kısa vadede bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda, TOKİ ve Maliye Bakanlığı desteği ile gerçekleşecek eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'sosyal konut yapımcıları tarafından gerçekleştirilen konutların toplam konut üretimi içindeki payı'dır.

3.9.2.6 Konut üretiminde maliyeti ve inşaat süresini düşürecek yeni yapım teknolojilerinin teşviki

Orta vadede bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda, TOKİ ve Maliye Bakanlığı desteği ile gerçekleşecek eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'hızlı üretim teknolojileri ile üretilen konutların toplam konut üretimi içindeki oranı'dır.

3.9.3.1 Ödenebilir koşullarda konut kredisi sistemlerinin gelişmesi için uygun koşulların yaratılması

Orta vadede bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda, TOKİ, Maliye Bakanlığı, DPT ve Sermaye Piyasası Kurumu desteği ile gerçekleşecek eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'yılıda tanımlanan dar gelirli hanehalklarına kullandırılan uygun ödeme koşullu konut kredisi sayısı'dır.

3.10.1.1 Yerleşmelerde, farklı gelir gruplarının konuta erişebilme olanaklarının belirlenerek, konuta erişmek için yardıma gereksinimi bulunan öncelikli grupların tanımlanması

Kısa vadede, bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda, TOKİ ve TÜİK desteği ile gerçekleşecek eylem bütçe gereksinmesinden bağımsız olup göstergesi 'gelir, cinsiyet, hanehalkı ve çocuk sayısı, yaş, bedensel durum gibi özelliklerin yer aldığı öncelik kriterlere göre yerleşmelerde tanımlanan dar gelirli hanehalkı sayısı'dır.

3.10.2.1 Konuta erişimin yalnız mülk konutla sınırlı tutulmayıp kiralık sosyal konut üretiminin de teşvik edilmesi

Kısa vadede, bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve Yerel Yönetimler sorumluluğunda TOKİ desteği ile gerçekleşecek eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacak olup göstergesi 'kiralık sosyal konut üretiminin toplam sosyal konut üretimi içindeki payı'dır.

3.10.2.2 "Sosyal konut" ve "kiralık sosyal konut"tan faydalanma ölçütlerinin belirlenmesi

Kısa vadede, bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda TOKİ desteği ile gerçekleşecek eylem için bütçe gerekmemektedir, göstergesi, 'öncelik kriterleri doğrultusunda yararlanılacak konut niteliklerinin belirlenmesi sonucu sosyal konutlara yerleştirilen hanehalkı sayısının yıllık başvuru sayısına oranı'dır.

3.10.3.1 Dar gelirlilere yönelik arsa-altyapı ile sosyal konut sunumu, proje ve teknik destek, malzeme yardımı ile ruhsat harçları konusunda özel tarifeleri içeren mevzuat düzenlemeleri yapılması ve projeler hazırlanması

Kısa vadede bir proje olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda, TOKİ ve Yerel Yönetimlerin yardımları ile gerçekleştirilecek eylemin finansmanı Genel ve Belediye Yatırım Bütçelerinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi, 'altyapılı arsa, proje, teknik destek, malzeme yardımı yapılan hanehalkı sayısı ve özel tarifeli ruhsat harçlarından yararlanan hanehalkı sayısı'dır.

3.10.3.2 Dar gelirlilere yönelik konut üretiminin vergi avantajları sağlanarak teşvik edilmesi

Mevzuat düzenlemesi temelinde yapılacak bu kısa vadeli eylem Maliye Bakanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda TOKİ ve Yerel Yönetimler desteği ile gerçekleştirilecektir. Eylem için bütçe gerekmemektedir, göstergesi, 'sosyal konut niteliğindeki konutlar için indirilen vergi oranlarından yararlanan konut sayısı'dır.

3.10.3.3 Yurtiçi ve yurtdışı en iyi uygulamalar incelenerek örnek projeler oluşturulması

Kısa vadede bir proje olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda, TOKİ ve Yerel Yönetimlerin yardımları ile gerçekleştirilecek eylem bütçe gerektirmemekte olup, göstergesi 'incelenen en iyi uygulama sayısı ile uyarlanan ve uygulanan en iyi uygulama sayısı oranı'dır.

3.11.1.1 Yerleşmelerde kanalizasyon sistemlerine bağlı olmayan konutların azaltılmasına yönelik olarak kanalizasyon ağlarının geliştirilmesi için yatırımlar yapılması

Yerel Yönetimler sorumluluğunda ve İller Bankası desteği ile orta vadede gerçekleştirilecek eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacak olup, göstergesi, 'yerleşmelerde kanalizasyon sistemine bağlı konutların oranı'dır.

3.11.2.1 Kat Mülkiyeti Kanunu(KMK)'nda bina onarımı konusunda karar almayı kolaylaştıracak hükümlerin bina güvenliğinin yanısıra yapı kalitesinin yükseltilmesi ve aksaklıkların giderilmesi ile de ilişkilendirecek düzenlemelerin yapılması

Mevzuat düzenlemesi temelinde yapılacak bu orta vadeli eylem Maliye Bakanlığı sorumluluğunda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı yardımı ile gerçekleştirilecektir. Bütçe gerektirmeyen eylemin göstergesi 'ilgili düzenlemeler sonucunda niteliği geliştirilen bina sayısı'dır.

3.11.3.1 Mevcut konut stokunun bakımı ve onarımı, mevcut konut çevrelerinin sağlıklılaştırılmasına yönelik yerel girişimlerin organizasyonunu kolaylaştıracak düzenlemelerin yapılması

Mevzuat düzenlemesi temelinde yapılacak bu orta vadeli eylem Yerel Yönetimler sorumluluğunda STK'ların yardımları ile gerçekleştirilecektir. Ayrı bir bütçe gerektirmeyen eylemin göstergesi 'bakım ve onarımla ilgili organizasyonlar tarafından sağlıklılaştırılan konut sayısı'dır.

3.11.3.2 Mevcut konut stokunun bakımı ve onarımı, mevcut konut çevrelerinin sağlıklılaştırılmasına yönelik finansman modellerinin oluşturulması

Kısa vadede, bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ve TOKİ ile ilgili Bankaların destekleri ile gerçekleşecek eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'çeşitli mali destek programları ile onarılan konutların sayısı'dır.

3.12.1.1 Engelsiz – erişilebilir kentler oluşturmak üzere fiziksel çevrenin düzenlenmesine yönelik olarak, uluslararası örneklere uygun ve ülke koşullarına uyarlanmış tasarım rehberlerinin hazırlanması

Kısa vadede, bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı-TAU sorumluluğunda Yerel Yönetimler ve TOKİ yardımları ile gerçekleşecek eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'TSE ilkeleri doğrultusunda hazırlanan tasarım rehberlerine uygun üretilen konut sayısı'dır.

3.12.1.2 Toplumda, “herkes için engelsiz çevreler” konusunda görüş birliği oluşturmaya yönelik çalışmalar yapılması

Orta vadede bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı-TAU sorumluluğunda Yerel Yönetimler, TOKİ ve Milli Eğitim Bakanlığı yardımları ile gerçekleşecek eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergeleri 'yazılı ve görsel basında engelsiz çevreler konusunda öneriler, reklamlar, filmler, forumlar ve panellerin sayısı'dır.

3.12.1.3 Konut alanları ile ilişkili olarak, erişilebilir tesisler (idari, sağlık, kültürel, eğlence merkezleri vb.), uygun otobüsler ve güzergâhları belirlenerek, farklı engelli grupları tarafından kullanılabilir “Kent Rehberleri” hazırlanması

Orta vadede bir uygulama aracı olarak Yerel Yönetimler sorumluluğunda ve Meslek Odaları ve STK'lar yardımı ile gerçekleştirilecek eylemin finansmanı Belediye bütçelerinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'Engelsiz Kent Rehberi hazırlayan ve yayınlayan Belediye sayısı'dır.

3.12.2.1 Uyarlanabilir konut, evrensel tasarım ilkelerine uygun üretilen konutların teknik ve mali açıdan desteklenmesi

Orta vadede bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve TOKİ sorumluluğunda Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler, Özel Sektör yardımları ile gerçekleşecek eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'farklı ihtiyaç grupları için destek sağlayan projelerin sayısı'dır.

3.12.2.2 Erişilebilir konutlara ilişkin tasarım kontrol mekânizmalarının yönetmelikler kapsamında yer alması

Mevzuat düzenlemesi temelinde yapılacak bu orta vadeli eylem Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimlerin yardımları ile gerçekleşecektir. Ayrı bir bütçe gerektirmeyen eylemin göstergesi 'yeni konutlar içinde erişilebilir konutların oranı'dır.

3.12.3.1 Toplu konut alanlarında tek kişilik hanehalkları ve dar gelirli tek ebeveyn gruplarının ihtiyaçları doğrultusunda konut sunumunun çeşitlendirilmesi ve çeşitli mali destek programları ile desteklenmesi

Orta vadede bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve TOKİ sorumluluğunda Yerel Yönetimlerin yardımları ile gerçekleştirilecek eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'yeni konutlar içinde küçük ve ödenebilirlik kriterlerine uygun konutların oranı'dır.

3.12.4.1 Yaşlılar için konut sunumunun desteklenmesi

Orta vadede bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve TOKİ sorumluluğunda Yerel Yönetimlerin yardımları ile gerçekleştirilecek eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'yaşlıların konfor gereksinimlerine uygun olarak üretilen konut sayısının toplam stok içindeki oranı'dır.

3.12.5.1 Doğal afet ve yangınlar karşısında engellilerin ve yaşlıların güvenli bir biçimde tahliye edilebilmesi için gerekli düzenleme ve bilgilendirme çalışmalarının ilgili kurumlarca yapılması

Kısa vadede bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı-TAU sorumluluğunda Yerel Yönetimlerin yardımları ile gerçekleştirilecek eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'tahliye yardımına ihtiyaç duyanların oturduğu, CBS kapsamında konumları belirlenmiş ve itfaiye ikaz sistemi sağlanmış konutların sayısı'dır.

3.13.1.1 Konut kooperatiflerinin daha etkin çalışabilmelerini ve ortaklarının hak ve çıkarlarının daha iyi korunabilmesini sağlamak üzere Kooperatifler Kanunu'nun gözden geçirilerek gerekli değişikliklerin yapılması

Mevzuat düzenlemesi temelinde yapılacak bu kısa vadeli eylem Sanayi ve Ticaret Bakanlığı sorumluluğunda TAU, TOKİ ve Yerel Yönetimlerin yardımları ile gerçekleştirilecektir. Bu eylem için bütçe gerekmemektedir, göstergesi 'yerleşmelerde kooperatif ortağı sayısının yıllık inşaat ruhsatı verilen konut sayısına oranı'dır.

3.13.1.2 Yerel yönetimlerin kooperatiflerin arsa edinmelerine olanak sağlayacak arsa üretim modelleri geliştirilmesi

Kısa vadede bir uygulama aracı olarak Yerel Yönetimler sorumluluğunda ve TOKİ yardımı ile gerçekleştirilecek eylemin finansmanı belediye bütçelerinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'yerel yönetimlerin toplam arsa üretim miktarı ile kooperatiflere tahsis ettiği arsa miktarı oranı'dır.

3.13.1.3 Kooperatiflere yönelik kamu kaynaklı kredi olanaklarının yeniden yaratılması

Kısa vadede bir uygulama aracı olarak TOKİ sorumluluğunda ve Maliye Bakanlığı yardımları ile gerçekleştirilecek eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'kamu kaynaklı kredilerle desteklenmiş olan kooperatif konutları sayısı'dır.

3.13.1.4 İnşaat halindeki kooperatif konutları için tamamlama kredisi sağlanması

Kısa vadede bir uygulama aracı olarak TOKİ sorumluluğunda ve Maliye Bakanlığı yardımları ile gerçekleşecek eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi "Tamamlama kredisi" niteliğinde açılan kredilerle tamamlanan konutların sayısı'dır.

3.13.1.5 Mülk konut sunan kooperatiflerinin yanısıra kooperatif mülkiyette kiralık sosyal konut sunan kooperatiflerin kurulmasına olanak sağlayacak yasal düzenlemelerin yapılması

Mevzuat düzenlemesi gerektiren ve orta vadede Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı sorumluluğunda TOKİ yardımları ile gerçekleşmesi beklenen eylem ayrı bir bütçe gerektirmemektedir. Göstergesi 'yerleşmelerde kooperatif mülkiyetindeki kiralık sosyal konut sayısı' olacaktır.

3.14.1.1 Kentsel konut alanlarında ağaç sayısının, açık alan ve yeşil alan miktarının artırılması

Kısa vadede bir uygulama aracı olarak Yerel Yönetimler sorumluluğunda ve STK yardımları ile gerçekleşecek eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'yerleşmelerde kişi başına düşen aktif yeşil alan miktarı'dır.

3.14.1.2 Sosyal altyapı alanlarını kaldırmaya yönelik plan değişikliklerini sınırlayıcı önlemlerin güçlendirilmesi

Sosyal altyapı alanlarına yönelik plan değişikliklerini en az sayıya indirmek için kısa vadede Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ve Yerel Yönetimler desteği ile yapılacak mevzuat düzenleme eylemi, eylem ayrı bir bütçe gerektirmemektedir. Göstergesi 'donatı alanlarından işyeri veya konut yapımına yönelik plan değişikliklerinin sayısı'dır.

3.14.1.3 Planlardaki sosyal altyapı alanlarının kamu eline geçmesini kolaylaştırıcı araçların geliştirilmesi

Kısa vadeli bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ve Yerel Yönetimler desteği ile yapılacak eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacak, yerleşmelerde kişi başına sosyal donatı alanları miktarı' göstergesi ile ölçülecektir.

3.14.1.4 Yeşil alanlara ek olarak konut alanları ile bütünleşmiş şekilde kentsel tarım alanlarının da geliştirilmesi. Topluluk bahçeleri, tahsisli bahçeler ya da hobi bahçeleri, çocuk kent çiftlikleri v.b. kullanım biçimleri konusunda öncelikle terminolojinin netleştirilmesi ve kent imar planlarında da gösterimler kısmında yer bulunabilmesi

Kısa vadede Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ve Yerel Yönetimler desteği ile yapılacak mevzuat düzenlemesi ayrı bir bütçe gerektirmemektedir. Eylemin göstergesi 'yerleşmelerde kentsel tarım için ayrılan alan miktarı'dır.

3.14.1.5 Belediyeler arasında en güzel park düzenlemesi, en işlevsel çocuk parkı, özel ihtiyaç grupları açısından en uygun park gibi yeşil alanı özendiren yarışmalar düzenlenmesi

Teşvik edici proje niteliğinde ele alınarak Yerel Yönetimler sorumluluğunda STK yardımları ile orta vadede Belediye bütçelerinden finansmanı yapılarak gerçekleştirilecek eylemin göstergesi 'belediyelerin düzenledikleri yıllık özendirici yarışma sayısı' olacaktır.

3.14.2.1 İmar planlarında belirtilen kamu hizmetlerindeki eksikliklerin giderilmesi için planlı alanın içinde ve dışında ek arsaların elde edilmesi

Yerel yönetimler sorumluluğunda TOKİ işbirliği ile proje şeklinde ele alınıp yatırım bütçesinden finanse edilerek orta vadede gerçekleştirilecek eylemin göstergesi 'yerleşmelerde kamu hizmetleri için tahsis edilen/kamulaştırılan arsaların alanı' olacaktır.

3.14.3.1 Yayaya ve özel ihtiyaç gruplarına öncelik veren treatuar, refüj, vb. düzenlemelerde TSE'nin getirdiği ölçütlerin esas alınması ve İmar Yönetmeliklerine uygunluğunun denetlenmesi

Kısa vadede bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı-TAU sorumluluğunda ve Yerel Yönetimler ve TSE'nin desteğinde gerçekleştirilecek eylemin finansmanı Belediye bütçesinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'engelsiz çevreler oluşturmaya yönelik yapılan uygulama sayısı ve alanı'dır.

3.14.4.2 Yaya yollarında yürüme konforunun artırılması için düzenlemeler yapılması, yaya yollarının aynı zamanda yeşil yollar olmasını sağlayıcı yasal düzenlemeler ve projeler yapılması

Mevzuat düzenlemesi ile birlikte proje çalışmalarını da içeren eylem Bayındırlık ve İskân Bakanlığı-TAU sorumluluğunda ve Yerel Yönetimlerin desteğinde gerçekleştirilecektir. Finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacak olan eylemin göstergesi "Yeşil Yollar Seferberliği" oluşturan yerel yönetim sayısı' olacaktır.

3.14.4.1 İmar programlarının altyapı yatırım programları ile bütünleştirilerek yürütülmesi

Orta vadede gerçekleşmesi umulan bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve ilgili yatırımcı Bakanlıklar sorumluluğunda Yerel Yönetimler işbirliği ile yatırım bütçesinden finanse edilecektir. Eylemin göstergesi 'yerleşmelerde uygulamaya konulan imar programı kapsamındaki alanlar ile altyapı yatırımı yapılan alanların oranları'dır.

3.14.5.1 Sağlık, eğitim, iletişim, dinlenme ve spor amaçlı alanlara toplu taşım ve yaya erişimini kolaylaştıracak düzenlemelerin geliştirilmesi

Kısa vadede Yerel Yönetimler sorumluluğunda Özel sektör işbirliği ile bir uygulama aracı olarak gerçekleştirilmesi umulan eylemin finansmanı için Belediye bütçelerinden yararlanılacaktır. Göstergesi 'yerleşmelerde 5 dakika yürüme mesafesi içinde çocuk oyun alanı, yeşil park gibi aktif yeşil alana erişilebilen konutların toplam içindeki oranı' olacaktır.

3.14.6.1 Çocuk oyun alanları, parklar gibi kullanımların kısa sürede gerçekleştirilmesi için gerekli önlemlerin alınması

Orta vadede Yerel Yönetimler sorumluluğunda STK'ların yardımları ile bir uygulama aracı

olarakgerçekleşmesi umulan eylemin finansmanı için Belediye bütçelerinden yararlanılacaktır. İstatistiksel ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.15.1.1 Konut alanları için önerilen, net, brüt yoğunluklar ve KAKS değerleri ile donatı alanları arasında en ekonomik arazi kullanım dengesinin kurulması için alternatif çözümlerin irdelenmesi

Orta vadede bir proje kurgusu ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimler ve Üniversitelerin yardımları ile gerçekleşecek eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Göstergesi olarak 'imar uygulaması yapılan alanlarda sağlanan donatı alanı miktarının nüfusa göre hesaplanan donatı alanı gereksinimine oranı'na bakılacaktır.

3.16.1.1 Kültür varlığı niteliği taşıyan konut stokunun bakımı ve kullanımı için uygun yaklaşımların ve finansman araç ve desteklerinin geliştirilmesi

Orta vadede gerçekleşmesi umulan ve bir uygulama aracı şeklinde Kültür ve Turizm Bakanlığı sorumluluğunda ve Yerel Yönetimler yardımı ile genel bütçe ve Belediye bütçelerinden finansmanı yapılacak eylemin göstergesi 'çeşitli mali destek programları ile bakım ve onarımı yapılan kültür varlığı niteliğindeki konut sayısının toplam sayı içindeki oranı' olacaktır.

3.16.1.2 Geleneksel ve yerel yapı malzemelerinin üretiminin korunması ve sürdürülebilmesi için gerekli önlemlerin geliştirilmesi (Örneğin: Üniversitelerle Yerel Yönetimlerin işbirliği yapması)

Orta vadede bir proje kurgusu ile Kültür ve Turizm Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimler ve Üniversitelerin yardımları ile gerçekleşecek eylemin finansmanı genel bütçe ve Belediye bütçelerinden sağlanacaktır. Göstergesi olarak 'yerleşme bazında geleneksel ve yerel malzemeler konusunda araştırma projeleri sayısı'na bakılacaktır.

3.16.1.3 Kültür varlıklarının onarımı ve yapı ustalığıyla ilgili gerekli eğitimlerin yapılması, bu eğitimleri tamamlayanların istihdamının kolaylaştırılmasının sağlanması

Orta vadede bir proje kurgusu ile Kültür ve Turizm Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimler ve Üniversitelerin yardımları ile gerçekleşecek eylemin finansmanı genel bütçe ve Belediye bütçelerinden sağlanacaktır. Göstergesi 'yapı ustalığı eğitimi alanlar ile istihdam edilenlerin sayısı'dır.

3.16.1.4 Kültür varlığı sahiplerini özendirerek teşvikler oluşturulması, bu amaçla özel sektörle işbirliği yapılarak malzeme temin edilmesi. En bakımlı cephe, en güzel balkon, en iyi korunmuş yapı vb. yarışmalar yoluyla teşvikler yapılması

Orta vadede bir proje kurgusu ile Kültür ve Turizm Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimlerin yardımları ile gerçekleşecek eylemin finansmanı genel bütçe ve Belediye bütçelerinden sağlanacaktır. Göstergesi 'malzeme yardımları ile onarılmış kültür varlığı sayısı'dır.

3.16.2.1 İşlevsiz kalmış alanların canlandırılmasına yönelik projelerin hazırlanması

Orta vadede bir proje kurgusu ile Yerel Yönetimler sorumluluğunda Özel sektörün yardımları ile gerçekleştirilecek eylemin finansmanı Belediye bütçelerinden sağlanacaktır. Göstergesi 'uygulanan başarılı kentsel canlandırma projesi kapsamında sağlıklılaştırılan konut sayısı'dır.

3.16.2.2 Tarihi konut stokunun bakımı ve onarımı için yeterli talep ve girişimin bulunmadığı alanlarda mevcut yasal araçlar kullanılarak yurtiçi ve yurtdışı kaynakları harekete geçirecek projelerin geliştirilmesi

Orta vadede bir proje kurgusu ile Kültür ve Turizm Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimler ve STK'ların yardımları ile gerçekleştirilecek eylemin finansmanı genel bütçe ve Belediye bütçelerinden sağlanacaktır. Göstergesi 'kaynağına göre mali destek sağlanan konut sayısı' olacaktır.

3.16.3.1 Bu alanların (kaçak yapılaşmaya uğramış doğal, arkeolojik ve kentsel sit alanlarının) orijinal özelliklerine kavuşturulmasına yönelik projelerin, kaçak yapılarda yaşayanların barınma hakkını gözeterek yaklaşımlarla geliştirilmesi

Orta vadede bir proje kurgusu ile Yerel Yönetimler sorumluluğunda Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığının yardımları ile gerçekleştirilecek eylemin finansmanı genel bütçe ve Belediye bütçelerinden sağlanacaktır. Göstergesi 'proje uygulanan alanlardaki toplam konut sayısı' olacaktır.

3.16.3.2 Bu konuda (sit alanlarındaki kaçak yapılaşmaya karşı) eğitim verilen gönüllü koruma zabıtalılarının oluşturulması

Orta vadede gerçekleşmesi umulan ve bir uygulama aracı şeklinde Yerel Yönetimler sorumluluğunda ve Kültür ve Turizm Bakanlığı yardımı ile genel bütçe ve Belediye bütçelerinden finansmanı yapılacak eylemin göstergesi 'gönüllü katılımcı sayısı'dır.

3.17.1.1 Yoğunluk ve yapılaşmış çevre kalitesi arasındaki ilişki ile ilgili mekânsal değişkenlerin ortaya konulması için kullanım sonrası değerlendirme çalışmaları yapılması

Orta vadede bir proje kurgusu şeklinde gerçekleştirilecektir. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ve Yerel Yönetimler, Üniversiteler, Meslek Odaları, STK'ların yardımları ile gerçekleşmesi için genel bütçe ve Belediye bütçelerinden finansmanı yapılacaktır. Göstergesi 'yoğun konut alanlarında yapılan kullanım sonrası değerlendirme çalışmaları sayısı' olacaktır.

3.17.2.1 Henüz dönüşümün gerçekleşmediği ruhsatsız inşa edilmiş konut alanlarında derinlemesine müzakere süreçleri ile donatı gereksinimleri karşılanan dengeli yapı ve nüfus yoğunluklarının elde edilmesini sağlayan plan ve projelerin geliştirilerek uygulanması

Orta vadede bir proje kurgusu şeklinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ve Yerel Yönetimler, Üniversiteler, Meslek Odaları, STK'ların yardımları ile genel bütçe ve Belediye bütçelerinden finansmanı yapılarak gerçekleştirilecek eylemdir. Göstergesi bu biçimdeki 'projeler kapsamındaki konut sayısı'dır.

3.18.1.1 Afet tehlike ve riski olan alanlarda yapılaşmayı önleyici denetlemelerin yapılması

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimler yardımları ile kısa vadede genel bütçe ve Belediye bütçelerinden finansmanı yapılarak gerçekleştirilecek uygulama aracı niteliğindeki eylemdir. Göstergesi 'afet tehlike ve riski olan konut alanı miktarı ile yapılaşmanın önlendiği alan miktarı arasındaki oran' olacaktır.

3.18.2.1 Jeolojik açıdan sakıncalı alanların belirlenerek uygun projeler hazırlanması

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimler yardımları ile kısa vadede genel bütçe ve Belediye bütçelerinden finansmanı yapılarak gerçekleştirilecek uygulama aracı niteliğindeki eylemdir. Göstergesi 'jeolojik açıdan sakıncalı konut alanlarında yer alan konut sayısı'dır.

3.18.3.1 İmar planlarında afet sonrası kullanımlar için gerekli düzenlemelerin sağlanması

Orta vadede bir proje kurgusu şeklinde Yerel Yönetimler sorumluluğunda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü yardımı ile finansmanı Belediye bütçelerinden sağlanarak gerçekleştirilecektir. Göstergesi 'imar planlarında afet sonrası kullanımlar için ayrılan kişi başına alan miktarı'dır.

3.18.4.1 Zorunlu yapı sigortası ve mesleki risk sigortası kapsamında gerekli yasal düzenlemelerin yapılması

Mevzuat düzenlemesi temelinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Sanayi ve Ticaret Bakanlığı yardımı ile yapılacak bu orta vadeli eylemin finansmanı için ayrı bir bütçe gerekmemektedir. Etkinliği 'sigorta yaptırılan konut sayısının toplam içindeki oranı' ile ölçülebilecektir.

3.18.5.1 Yapı sektörünün bütünüyle sigorta sistemi içine alınması, yapının daha proje aşamasında kullanılacak bütün malzemelerinin tanımlara, kodlara kavuşmasının temin edilmesi

Mevzuat düzenlemesi temelinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Sanayi ve Ticaret Bakanlığı yardımı ile yapılacak bu orta vadeli eylemin finansmanı için ayrı bir bütçe gerekmemektedir. Etkinliği 'sigorta yaptırılan konut sayısının toplam içindeki oranı' ile ölçülebilecektir.

3.19.1.1 Uydu fotoğrafları ve Coğrafi Bilgi Sistemi kayıtlarından yararlanarak bu alanların (doğal ve ekolojik özellikleri nedeniyle korunması gereken alanların, su havzaları, dere yatakları, tarım alanları, 2B alanları ve orman alanlarının) izlenmesi

Orta vadede gerçekleşmesi umulan ve bir uygulama aracı şeklinde Çevre ve Orman Bakanlığı sorumluluğunda ve Yerel Yönetimler ve STK'lar yardımı ile genel bütçe ve Belediye bütçelerinden finansmanı yapılacak eylemin göstergesi 'korunması gereken özellikli alan miktarı ve CBS kapsamında yer alan bu tür alanların oranı'dır.

3.19.1.2 Bu alanlara (doğal ve ekolojik özellikleri nedeniyle korunması gereken alanların, su havzaları, dere yatakları, tarım alanları, 2B alanları ve orman alanları) yönelik düzenli güncel envanter çalışmaları yapılması

Orta vadede, bir uygulama aracı şeklinde Çevre ve Orman Bakanlığı ve Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı sorumluluğunda ve Yerel Yönetimler yardımı ile genel bütçe ve Belediye bütçelerinden finansmanı yapılarak gerçekleştirilecek eylemin göstergesi 'CBS kapsamında güncellenen bu tür alanların büyüklükleri' dir.

3.19.1.3 Bu alanların (doğal ve ekolojik özellikleri nedeniyle korunması gereken alanların, su havzaları, dere yatakları, tarım alanları, 2B alanları ve orman alanları) hangi sınırları kapsadığı konusunda görülebilir bir bilgilendirme ve uyarı sisteminin sağlanması(Çit, levha vb.)

Orta vadede, bir uygulama aracı şeklinde Çevre ve Orman Bakanlığı ve Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı sorumluluğunda ve Yerel Yönetimler yardımı ile genel bütçe ve Belediye bütçelerinden finansmanı yapılarak gerçekleştirilecek eylemin göstergesi bilgilendirme yapılan 'bu tür alanların büyüklükleri'dir.

3.19.1.4 Mevcut yasal düzenlemelerin doğal varlıkları korumayı güçlendirecek biçimde revizyonu

Mevzuat düzenlemesi temelinde Çevre ve Orman Bakanlığı sorumluluğunda Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı yardımları ile yapılacak bu kısa vadeli eylemin finansmanı için ayrı bir bütçe gerekmemektedir. İstatistiksel ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.19.1.5 Denetimlerin korumayı sağlayacak biçimde artırılması

Kısa vadede, bir uygulama aracı şeklinde Çevre ve Orman Bakanlığı ve Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı sorumluluğunda ve Yerel Yönetimler yardımı ile genel bütçe ve Belediye bütçelerinden finansmanı yapılarak gerçekleştirilecek eylem istatistiksel ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.19.2.1 Toplum bilincini artırmaya yönelik çalışmalar yapılması, bu alanlarda yaşayanlara ve öğrencilere yönelik öğretici, eğitici, bilinçlendirici el broşürleri hazırlanıp dağıtılması, mahalle okullarında, kahvehanelerde, vb. toplanma mahallerinde çevre ve kentleşme eğitim seminerleri verilmesi

Bir proje kurgusu şeklinde Çevre ve Orman Bakanlığı ve Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı sorumluluğunda Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı yardımları ile yapılacak bu kısa vadeli eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Gerçekleşen eğitim seminerleri sayısı göstergesidir.

3.20.1.1 İmar planlarında afet sonrası kullanımı öngörülen alanların belirtilmesi, bu alanların olası kullanımının mekânda da belirtilmesi

Kısa vadede, bir uygulama aracı şeklinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ve Yerel Yönetimler yardımı ile genel bütçe ve Belediye bütçelerinden finansmanı yapılarak

gerçekleşecek eylemin göstergesi 'imar planlarında afet sonrası kullanımı öngörülen toplam alan' olacaktır.

3.21.1.1 Yüksek yoğunluklu mevcut konut çevrelerinde bakım ve onarımı sağlayacak ada bazında organizasyonların yasal düzenlemeler ile teşvik edilmesi ve bu durumun yayınlar ve öncü uygulamalar ile tanıtılması

Kat Mülkiyeti Yasasında ve ilgili mevzuatta yapılacak düzenlemeler sonrası proje kurguları olarak tanımlanarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ve Yerel Yönetimler yardımı ile orta vadede gerçekleşebileceği öngörülen bu eylem için ayrı bir bütçe ayrılması gerekmemektedir. Yapılacak düzenlemeler sonrasında göstergesi 'ada bazında nitelik iyileştirmesi amacı ile kurulmuş organizasyon sayısı' olacaktır.

3.21.1.2 İmar adaları düzeyinde bahçeleri birleştirerek ortak kullanımını öngören projeler hazırlanarak öncü uygulamaların teşvik edilmesi

Yerel Yönetimler sorumluluğunda ve Meslek Odaları ve STK'ların yardımı ile proje kurgusu şeklinde kısa vadede gerçekleşmesi beklenen bu eylem için ayrı bir bütçe ayrılması gerekmemektedir. Uygulamalar sonucunda göstergesi 'bir yılda nitelik iyileştirilmesi kapsamında projelendirilen ve uygulama yapılan yapı adası alanı' olacaktır.

3.21.1.3 Bu dokuların (parsel bazında ruhsatlı olarak oluşmuş, çok katlı ve eskiyen) bakım ve onarımının sağlanmasına yönelik teşviklerin ve vergi avantajlarının sağlanması

Mevzuat düzenlemesi temelinde yapılacak orta vadeli eylem Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ve Maliye Bakanlığı desteği ile yatırım bütçesinden finansmanı sağlanarak gerçekleşecektir. Göstergesi çeşitli mali destek programlarından yararlanarak onarımı yapılmış bu nitelikteki konut sayısı'dır.

3.21.1.4 Yasal süreçlerle parsel bazında gerçekleştirilmiş yüksek yapılaşma yoğunluklu konut alanlarının eskimesi sonucu yapılabilecek müdahalelere ilişkin alternatif yenileme projelerinin oluşturulması

Bu eylem ile yüksek TAKS oranları ile bahçesiz biçimde oluşmuş eskiyen konut adalarının daha olumlu niteliklere sahip olabilmesini sağlayacak yenileme biçimleri konusunda alternatifler sunulmasının teşvik edilmesi amaçlanmaktadır. Yerel Yönetimler sorumluluğunda ve Üniversitelerin yardımları ile ve orta vadede gerçekleşmesi beklenen bu eylemin finansmanı Belediye bütçelerinden sağlanacaktır. Göstergesi 'yerel yönetimler tarafından ada bazında yenilemeyi sağlamaya yönelik oluşturulan proje ve bu kapsamda olan konut sayısı'dır.

3.21.2.1 Site bazında örgütlenmeye ve toplu konut bakım ve yönetim organizasyonlarına yönelik düzenlemelerin teşvik edilmesi

Yerel Yönetimler sorumluluğunda TOKİ ve Site Yönetimleri yardımları ile kısa vadede bir uygulama aracı biçiminde gerçekleşecektir. Finansmanı için ayrı bir bütçe ayrılması gerekmemektedir. Göstergesi 'konut inşaatı sonrası kurulan site yönetimi sayısı'dır.

3.22.1.1 Göstergelerin (yaşam kalitesini değerlendirecek nesnel göstergeler) coğrafi bilgi sistemi temelinde temin edilmesi ve zaman içinde gelişiminin izlenmesi

Bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile Çevre ve Orman Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimlerin yardımı ile orta vadede gerçekleştirilecek eylemin finansmanı genel bütçe ve Belediye bütçelerinden sağlanacaktır. Göstergeler oluşturulduktan sonra zaman içinde izlenmesi mümkün olacaktır. Bu aşamada henüz istatistiksel ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.23.1.1 Kent sakinlerinin görüşlerinin yerel yönetimler tarafından izlenmesini sağlayacak anket düzenlemelerinin periyodik olarak yapılması ve değerlendirilmesi

Proje kurgusu şeklinde Yerel Yönetimler sorumluluğunda ve STK'lar, Meslek Kuruluşları ve Üniversitelerin yardımları ile kısa vadede Belediye bütçelerinden finanse edilerek gerçekleştirilecektir. Eylemin göstergesi kent sakinlerinin görüşlerini almak üzere 'her yıl anket yapılan kişi sayısı'dır.

3.23.2.1 Kullanım sonrası değerlendirme çalışmaları konusunda yerel yönetimlerle üniversiteler arasında işbirliği yapılması

Proje kurgusu şeklinde Yerel Yönetimler sorumluluğunda ve Üniversitelerin yardımları ile kısa vadede Belediye bütçelerinden finanse edilerek kısa vadede gerçekleştirilecektir. Göstergesi konut alanlarında 'yapılan toplam kullanım sonrası değerlendirme çalışması sayısı'dır.

3.24.1.1 Konut alanlarında trafik durultma ile yaya öncelikli yol uygulamalarının teşvik edilmesi, imar yönetmeliklerinde, araç ve yaya yolu dışında da bu tip yolları tanımlayan gösterimlerin geliştirilmesi

Mevzuat düzenlemesi temelinde yapılacak orta vadeli eylem Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ve Yerel Yönetimler ve Üniversitelerin yardımları ile genel bütçe ve Belediye bütçelerinden finansmanı sağlanarak gerçekleştirilecektir. Göstergesi 'konut alanlarında trafik durultma yapılan yol uzunluğu'dur.

3.24.1.2 Yaya yolları tasarım yarışmaları yapılması

Proje kurgusu şeklinde yapılacak orta vadeli eylem Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ve Yerel Yönetimler ve Üniversitelerin yardımları ile genel bütçe ve Belediye bütçelerinden finansmanı sağlanarak gerçekleştirilecektir. Göstergesi 'yaya yolları tasarımına yönelik bir yılda yapılan toplam yarışma sayısı' olacaktır.

3.24.1.3 Yerleşmelerde yaya erişiminin konforunu artıracak kentsel tasarım projelerinin uygulanması

Sağlıklı bir yerleşmede konut alanlarında yaya erişimi konforunun sağlanmış olması gereklidir. Bu amaca ulaşmak üzere Yerel Yönetimler sorumluluğunda ve STK'ların yardımı ile kentsel tasarım projelerinin hazırlanarak uygulanmasının kısa vadede ve Belediye bütçelerinden finansmanı sağlanarak gerçekleştirilecek eylemin göstergesi 'yaya erişimi konforu için uygulanan kentsel tasarım projesi sayısı'dır.

3.24.1.4 İmar planlarında "bisiklet yolu" olarak düzenlenen yolların da bulunmasına yönelik düzenlemeler yapılması, bisiklet parkı alanlarının ayrılması

Proje kurgusu şeklinde yapılacak kısa vadeli eylem Yerel Yönetimler sorumluluğunda ve

Meslek Odaları ve STK'ların yardımı ile Belediye bütçelerinden finansmanı sağlanarak gerçekleştirilecektir. Göstergesi yapılan 'toplam bisiklet yolu uzunluğu' olacaktır.

3.24.2.1 Konut ve çalışma alanı ilişkisinin karma kullanım temelinde sağlanması

Bir uygulama aracı olarak orta vadede Yerel Yönetimler sorumluluğunda Özel sektörün yardımı ile gerçekleştirilecek eylem için bütçe gerekmemektedir; istatistiksel ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.24.3.1 Konut üretimi ve otopark gereksinmesinin birlikte çözümünü sağlamaya yönelik buluşçu projelerin teşviki

Proje kurgusu şeklinde yapılacak orta vadeli eylem Yerel Yönetimler sorumluluğunda, STK'lar ve Üniversiteler yardımı ile finansmanı Belediye bütçelerinden sağlanarak gerçekleştirilecektir. Göstergesi konut ve otopark gereksinmesini bir arada çözmeyi amaçlamak üzere 'hazırlanan toplam proje sayısı'dır.

3.25.1.1 Güneş enerjisi, jeotermal enerji, rüzgar enerjisinden yararlanmaya yönelik projelerin teşvik edilmesi

Uygulama aracı niteliğindeki bu eylem Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı sorumluluğunda, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve Yerel Yönetimler işbirliği ile finansmanı yatırım bütçesinden sağlanarak orta vadede gerçekleştirilecektir. Göstergesi 'doğal enerjiden yararlanmak üzere hazırlanan ve uygulanan projeler kapsamındaki konut sayısı'dır.

3.25.1.2 Güneşe duyarlı mimari tasarımların ve tam doğal enerjili binaların yapımının teşvik edilmesi

Uygulama aracı niteliğindeki bu eylem Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı sorumluluğunda, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve Yerel Yönetimler işbirliği ile finansmanı yatırım bütçesinden sağlanarak orta vadede gerçekleştirilecektir. Göstergesi 'toplam ruhsatlar içinde güneşe duyarlı ve tam doğal enerjili binaların oranı'dır.

3.25.1.3 Enerji etkin bina performans kriterlerinin yönetmelikler çerçevesinde mevcut ve yeni yapılarda uygulanması

Küresel iklim değişikliği karşısında binaların enerji etkin biçimde tasarlanması ve inşa edilmesi giderek önemini artırmaktadır. Yeni inşa edilen binalar için olduğu kadar mevcut stokta yapılacak önlemlerle binaların enerji etkinliğini artırmak da amaçlanmalıdır. Uygulama aracı niteliğindeki bu eylem Yerel Yönetimler sorumluluğunda Özel Sektör ve STK'lar işbirliği ile kısa vadede gerçekleştirilecektir. Bu eylem için ayrı bir bütçe gerekmemektedir. Eylemin etkinliği 'yerleşmelerde enerji etkinliği için uyarlanan konutların sayısı' ile ölçülebilecektir.

3.25.1.4 Türkiye'deki çeşitli iklim bölgeleri için uygun güneşlenme koşullarını sağlayan parsel, bina yönlendirmesini ayrıntılı açıklayan tasarım rehberlerinin hazırlanması

Güneşten yararlanma konusunda avantajlı konumda yer alan ülkemizde çeşitli iklim özelliklerine göre uygun yönlendirmeyi açıklamak üzere rehber dokümanların oluşturularak yayınlanması bu yararı en çoğa çıkarmayı teşvik açısından önem taşımaktadır. Bu amaçla kısa vadede bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda

ve yerel yönetimlerin yardımları ile finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacak eylemin göstergesi 'tasarım rehberi hazırlamış olan belediyelerin toplam sayısı'dır.

3.25.1.5 Akıllı yapılara vergi indirimleri, vb. teşvikler sağlanması, bu tip yapıların çeşitli vasıtalarla topluma tanıtılması

Akıllı yapıları teşvik amacıyla orta vadede bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ve Çevre ve Orman Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı işbirliği ile gerçekleştirilecek eylem ayrı bir bütçe gerektirmemektedir. Bu eylemin göstergesi 'vergi vb. mali teşviklerden yararlanan akıllı yapı sayısı' olacaktır.

3.25.2.1 Ekosistem duyarlılığına dayanan bir yaşam kültürü'nün sağlanabilmesi yolunda yazılı ve görsel basında yayınlar yapılması, eğitim kurumlarında bu konuda dersler verilmesi

Bir proje kurgusu oluşturularak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Milli Eğitim Bakanlığı işbirliği ile gerçekleştirilecek eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. Konu ile ilgili seminerler yapılması yanı sıra gösterge 'eğitim programlarına konulan ders saati'dir.

3.25.2.2 Temiz çevreler, yaya öncelikli sokaklar gibi sloganlar ve kampanyaların teşvik edilmesi

Kısa vadede bir proje kurgusu biçiminde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ve yerel yönetimlerin ve STK'ların yardımları ile genel bütçe ve Belediye bütçelerinden finansmanı sağlanarak gerçekleşecektir. Eylemin göstergesi, 'temiz çevre, yaya öncelikli sokak kampanyası başlatan toplam belediye sayısı'dır.

3.25.2.3 Sağlıklı yerleşmeler konusunda eğitim ve katılımın desteklemesi, sağlıklı şehirler konusunda girişimlerin geliştirilmesi

Bu eylem kısa vadede bir uygulama aracı biçiminde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ve yerel yönetimler, Çevre ve Orman Bakanlığı ve ilgili Kamu Kuruluşları yardımları ile genel bütçe ve Belediye bütçelerinden finansmanı sağlanarak gerçekleşecektir. Eylemin göstergesi 'sağlıklı şehirler (healthy cities) hareketi içinde yer alan belediye sayısı'dır.

3.26.1.1 Özellikle toplu konut alanlarında konut çeşitliliğinin teşvik edilmesi

Toplumsal bütünleşmeyi teşvik amacıyla toplu konut alanlarında farklı konut gereksinmesi bulunan hanehalklarının bir araya gelmesini teşvik edecek bir konut çeşitliliğinin sağlanması mümkün görünmektedir. Bu amaçla bir uygulama aracı olarak Yerel Yönetimler sorumluluğunda, TOKİ, Meslek Odaları ve Özel Sektör işbirliği ile kısa vadede gerçekleştirilecek bu eylem için konut üretiminde yer alan aktörler arasında bir anlayış birliği yararlı olacaktır. Eylemin göstergesi 'toplu konut alanlarındaki konutların konut tiplerine göre dağılımı' olacaktır.

3.26.1.2 Korunaklı sitelerin çevre ile ilişkilerini geliştirecek ve geçirgenliği artıracak aktiviteler geliştirilmesi (mahalle şenlikleri, mahalle toplantıları, ağaç dikme etkinlikleri, vb)

Yerel Yönetimler sorumluluğunda ve Site Yönetimleri ile STK'ların yardımları ile kısa vadede gerçekleştirilecek uygulama aracı niteliğindeki bu eylem ayrı bir bütçe gerektirmemektedir. Mahalle şenlikleri, mahalle toplantıları, ağaç dikme etkinlikleri gibi etkinliklerin yapılmaya başlanması çevre ilişkilerini geliştirme yolunda gelişmeler olarak görülebilir.

3.26.1.3 Belediyeye ait yol ve yeşil alanların korunaklı siteler kapsamında kamuya kapatılmasının önlenmesi

Yerel Yönetimler sorumluluğunda ve Site Yönetimleri ile STK'ların yardımları ile kısa vadede gerçekleştirilecek uygulama aracı niteliğindeki bu eylem ayrı bir bütçe gerektirmemektedir. Göstergesi yerel yönetimler tarafından 'bu kapsamda denetlenen site sayısı' olacaktır.

3.26.2.1 Yerleşmelerdeki konut alanlarında güvenli çevreler için tasarım rehberleri oluşturulması

Yerleşmelerdeki konut alanlarının daha güvenli yaşam çevreleri niteliğini artırmak üzere tasarımda yararlanılmak üzere fiziksel çevre ve suç ilişkisi araştırmalarından hareketle rehber dokümanlar hazırlanabilir. Bu uygulama araçları Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimler ve Üniversitelerin işbirliği ile finansmanı genel bütçe ve Belediye bütçelerinden sağlanarak kısa vadede gerçekleştirilebilir. Eylemin etkinliği için bu tür rehberlerden yararlanarak inşa edilmiş olan 'konut alanlarında suç oranları'ndaki azalma durumu gözlenebilir.

3.26.2.2 Mekânsal aidiyet duygusunun güçlendirilmesini sağlayacak biçimde mahalle düzeyinde örgütlenmelerin teşvik edilmesi

Kısa vadede gerçekleşecek bir uygulama aracı olarak ayrı bir bütçe gerektirmeyen bu eylem Yerel Yönetimler sorumluluğunda ve STK'lar ile Mahalle Muhtarlarının yardımlarıyla gerçekleşebilir. Göstergesi 'yerleşmelerdeki mahalle örgütlerinin sayısı'dir.

3.27.1.1 TOKİ projelerinde yerel mimari özellikleri de kapsayan konut tasarımlarının elde edilmesi

Yeni gelişen toplu konut alanlarında tek tipleşme ve yerel özgünlüğün kaybolması sorununa karşı TOKİ sorumluluğunda Meslek Odaları ve Üniversitelerin işbirliği ile kısa vadede finansmanı yatırım bütçesinden karşılanacak proje kurguları sağlanabilir. Bu eylemin gerçekleşmesi de ilgili aktörler arası bir görüş birliğinin oluşmasına bağlı olmaktadır.

3.27.1.2 Yeni gelişecek konut alanlarında genel geçerli imar yönetmeliklerinin yanısıra, yerele özgü ve nitelikleri geliştirmeye yönelik "tasarım rehberleri"nin oluşturularak uygulanması

Tasarım rehberleri tasarım kontrolü konusundaki temel araçlar arasındadır. Yerel niteliklerin sentezlenerek yeni gelişme konut alanlarındaki tasarımda dikkate alınmasında yarar sağlayabilecek unsurları ortaya koymada etkili olabilirler. Bu nedenle bir uygulama aracı biçiminde orta vadede Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimler ve Üniversiteler işbirliği ile gerçekleşecek eylem konulmuştur. Eylemin finansmanı genel bütçe ve Belediye bütçeleri ile karşılanacak olup göstergesi 'tasarım rehberi hazırlayan belediye sayısı'dir.

3.27.1.3 Kamu kuruluşlarının gerçekleştirdiği toplu konut alanlarında yaşayanlara yönelik memnuniyet araştırmaları yapılarak, sonuçların yeni uygulamalarda dikkate alınması

Tasarımda geri beslemenin yeni yapılacak daha uygun tasarımlar için yararı bilinmektedir. Bu nedenle TOKİ sorumluluğunda Yerel Yönetimler, Meslek Odaları ve Üniversitelerin işbirliği ile finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacak ve kısa vadede bir proje kurgusu biçiminde gerçekleşmesi öngörülen eylem konulmuştur. Eylemin göstergesi kullanıcı memnuniyetine yönelik olarak 'gerçekleştirilen araştırma sayısı'dır.

3.27.2.1 Farkındalık oluşturmak üzere kenti kent yapan değerleri tanımlayacak bilimsel çalışmalar yapılması

Yerleşmenin estetik değerlerinin kullanıcıları tarafından algılanma ve benimsenmesinin ne biçimde olduğunu ortaya koyacak araştırmalar sonucunda hoşnutsuzluk duygusu ile estetik değerlerin birlikte yorumlanması mümkün olabilir. Bu nedenle Yerel Yönetimler sorumluluğunda, Üniversiteler, Meslek Kuruluşları ve STK'lar işbirliği ile finansmanı Belediye bütçelerinden karşılanacak projelerin kurgulanmasının kısa vadede gerçekleştirilmesi biçiminde eylem önerilmiştir. Göstergesi bu amaçla 'gerçekleştirilen araştırma sayısı' olacaktır.

3.28.1.1 Ruhsatsız gelişmiş konut alanlarının mevcut plan ve mevzuata uygun kullanılmasını ve buralarda yaşayanların barınma hakkını sağlamayı öngören projelerin katılımcı süreçlerle gerçekleştirilmesi

Kısa vadede bir proje kurgusu biçiminde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimlerin yardımları ile finansmanı genel bütçe ve Belediye bütçelerinden sağlanacak eylemin göstergesi 'yerleşmelerde uygulanan projeler kapsamındaki konut sayısı'dır.

3.29.1.1 Mevcut yoğun konut dokularında teknik ve sosyal altyapı ile ilgili alanları elde etmeye yönelik uygulama araçlarının geliştirilmesi ve kamulaştırmada kullanılacak kaynakların artırılması

Kısa vadede bir uygulama aracı biçiminde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimlerin yardımları ile finansmanı genel bütçe ve Belediye bütçelerinden sağlanacak eylemin göstergesi 'uygulamaların yapıldığı alanlarda gerçekleşen kişi başına sosyal donatı alanı'dır.

3.30.1.1 Ruhsatsız yapılaşmayı caydırmayı öngören cezai müeyyidelerin yanısıra işgaliye ve usulsüzlük cezalarının uygulanmasının sağlanması

Kısa vadede bir uygulama aracı biçiminde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimlerin yardımları ile gerçekleşecek ayrı bir bütçe gerektirmeyen eylemin göstergesi 'ceza uygulanan yapı sayısı' olacaktır.

3.30.1.2 Tasfiye edilmesi gereken ruhsatsız yapılaşmış alanlarda yaşayanların taşınacakları konut stokunun oluşturulması

Kısa vadede bir proje kurgusu biçiminde Yerel Yönetimler sorumluluğunda, TOKİ işbirliği ile finansmanı genel bütçe ve Belediye bütçelerinden sağlanacak eylemin göstergesi 'dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere inşa edilen konut sayısı'dır.

3.30.1.3 Bu alanların kullanıcılarına sağlanacak barınma güvencesinin tapu verilmesi biçiminde anlaşılması için gerekli bilgilendirmelerin yapılması

Diğer tedbirler kapsamında nitelenebilecek bu eylem Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimler yardımları ile kısa vadede gerçekleştirilebilir. Bu eylem için ayrı bir bütçe gerekmemektedir; istatistiksel ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.31.1.1 Gecekondu ile mücadeleyi güçlendirmek için, para cezası ve TCK.184.madde uygulamasının gecekondu için de ayrı bir fıkra eklenerek düzenlenmesi

Mevzuat düzenlemesi temelinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Adalet Bakanlığı yardımları ile kısa vadede yapılabilecek bu eylem için bütçe gerekmemektedir; istatistiksel ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.31.1.2 3194 sayılı Kanununun 42. maddesinde düzenlenen para cezasının alt ve üst sınırının, Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararında gösterilen iptal gerekçelerine dikkat edilerek adalet duygusunu zedelemeyecek şekilde yeniden düzenlenmesi

Mevzuat düzenlemesi temelinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Adalet Bakanlığı yardımları ile kısa vadede yapılabilecek bu eylem için bütçe gerekmemektedir; istatistiksel ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.31.1.3 3194 sayılı Kanununun 32.maddesi uyarınca yapılan tespitlerin ruhsatsız yapılarla, ruhsat ve eklerine aykırı yapılan yapılar için ayrı maddelerde düzenlenmesi ve para cezaları ve yaptırımların farklılaştırılması

Mevzuat düzenlemesi temelinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Adalet Bakanlığı yardımları ile kısa vadede yapılabilecek bu eylem için bütçe gerekmemektedir; istatistiksel ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.31.2.1 İmar ve planlama konularında uzman bir yargı sistemi oluşturulması

Mevzuat düzenlemesi temelinde Adalet Bakanlığı sorumluluğunda Bayındırlık ve İskân Bakanlığı yardımları ile kısa vadede yapılabilecek bu eylemin göstergesi 'oluşturulan mahkemelerde bir yılda karara bağlanan dava sayısı' olacaktır.

3.31.3.1 Kaçak yapıya başlangıcından itibaren müdahale edilebilmesi için kentlerdeki gelişmelerin uydu teknolojileri ile izlenebilmesinin sağlanması ve bu konuda gerekli denetim yapısının oluşturulması

Orta vadede bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimlerin yardımları ile finansmanı yatırım bütçesinden karşılanarak gerçekleştirilecek eylemin göstergesi 'denetimlerde belirlenen kaçak yapı sayısı'dır.

3.31.3.2 Her belediye ve ilgili birimler bünyesinde kaçak yapı ihbar hatları kurulması

Kısa vadede bir uygulama aracı olarak Yerel Yönetimler sorumluluğunda, STK'lar ve Özel Sektör işbirliği ile finansmanı Belediye bütçelerinden sağlanarak gerçekleştirilecek eylemin göstergesi 'kaçak yapı ihbar hattı kuran belediye sayısı' ve bu hatlara gelen ihbar telefonu sayısıdır.

3.32.1.1 Yerel yönetim, özel kuruluşlar ve konut kooperatifleri ortaklığı ile konut organizasyonları yapılması

Yerel yönetimlerin dar gelirliler için ödenebilir konut sunumunu artırmak üzere Yerel Yönetimler sorumluluğunda, TOKİ, Kooperatifler ve Özel Sektör işbirliği gerekmektedir. Kısa vadede gerçekleşmesi beklenen bu eylemin finansmanı Belediye ve yatırım bütçelerinden sağlanacaktır. Eylemin göstergesi 'işbirliği yapılan projelerle üretilen konut sayısı' olacaktır.

3.33.1.1 Kaçak yapı ve gecekonduların tapu sicilinden bağımsız düşünülmemesi ve bu taşınmazların bulunduğu parsellerin alım satımının kısıtlanması için mevzuat düzenlemesi yapılması

Mevzuat düzenlemesi temelinde Adalet Bakanlığı ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sorumluluğunda Bayındırlık ve İskân Bakanlığı yardımları ile kısa vadede gerçekleşmesi beklenen bu eylem için ayrı bir bütçe gerekmemektedir; istatistiksel ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.34.1.1 Yapı denetiminin, yapıya dahil olan bütün aktörlerce üstlenilmesi, böylelikle belediye/özel idare, yapı denetim şirketleri, fenni mesuller, meslek odaları, sigorta şirketleri ve yapı sahibi arasında "dağıtılmış sorumluluk" esasları getirilmesi

Mevzuat düzenlemesi temelinde, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimler, Özel Sektör ve Meslek Odaları işbirliği ile kısa vadede gerçekleşmesi beklenen bu eylem için ayrı bir bütçe gerekmemektedir; istatistiksel ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

• Kentsel Dönüşüme Yönelik Eylem ve Göstergeler

3.35.1.1 Dönüşüm türlerinin oluşturulmasına esas, araştırma ve analizlerin yapılması

Kısa vadede bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı sorumluluğunda, Yerel Yönetimler ve TOKİ'nin yardımları ile finansmanı yatırım bütçesinden sağlanarak gerçekleşecek eylemin göstergesi 'farklı yasalar kapsamında ele alınabilecek dönüşüm türü sayısı'dır.

3.35.2.1 Kentsel dönüşümün bütüncül bir planlama anlayışı içinde ele alınmasını öngören yasal düzenlemelerin yapılması

Mevzuat düzenlemesi temelinde, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimler, Üniversiteler, Meslek Odaları, STK'lar ve TOKİ işbirliği ile kısa vadede gerçekleşmesi beklenen bu eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. İstatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.35.3.1 Yönetmeliklerin çıkartılması

Mevzuat düzenlemesi temelinde, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimler, Üniversiteler, Meslek Odaları, STK'lar işbirliği ile kısa vadede gerçekleşmesi

beklenen bu eylemin finansmanı yatırım bütçesinden sağlanacaktır. İstatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.35.4.1 Yürürlükteki ilgili mevzuatla bağının kurulması

Mevzuat düzenlemesi temelinde, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda, Kültür ve Turizm Bakanlığı yardımı ile kısa vadede gerçekleşmesi beklenen bu eylem ayrı bir bütçe gerektirmemektedir. İstatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.36.1.1 Sanayi, çevre ve toplumsal gelişme politikalarıyla bağının kurulması

Kısa vadede bir uygulama aracı olarak Yerel Yönetimler sorumluluğunda, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, TOKİ, Özel Sektör, STK'lar ve Meslek Odaları yardımları ile gerçekleşecek eylem ayrı bir bütçe gerektirmemektedir. Eylemin göstergesi 'yerleşmelerde uygulanan dönüşüm projesi sayısı'dır.

3.36.1.2 Kent / kentsel bölge stratejik planı ve vizyonu ile ilişkisinin kurulması

Diğer tedbirler kapsamında kısa vadede Yerel Yönetimler sorumluluğunda, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve İlgili Kamu Kuruluşları yardımları ile gerçekleşmesi beklenen bu eylem ayrı bir bütçe gerektirmemektedir. İstatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.36.1.3 Yönlendirici belgelerin üretilmesi

Mevzuat düzenlemesi temelinde, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimler yardımları ile kısa vadede gerçekleşmesi beklenen bu eylemin finansmanı Genel Bütçe ve Belediye Bütçelerinden sağlanacaktır. İstatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.36.2.1 Katılım modellerinin oluşturularak uygulanması

Mevzuat düzenlemesi temelinde, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı sorumluluğunda Yerel Yönetimler ve TOKİ yardımları ile kısa vadede gerçekleşmesi beklenen bu eylemin finansmanı Genel Bütçe ve Belediye Bütçelerinden sağlanacaktır. Göstergesi 'dönüşüm türlerine göre geliştirilen katılım modeli sayısı'dır.

3.36.3.1 Projeden etkilenen tarafların mağduriyetini önleyecek alternatif stratejilerin oluşturulması

Kısa vadede bir proje kurgusu biçiminde Yerel Yönetimler sorumluluğunda, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, TOKİ işbirliği ile finansmanı Belediye bütçelerinden sağlanacak eylemin göstergesi 'dönüşüm projeleri kapsamındaki hak sahipleri ve etkilenen hanhalklarının sayıları'dır. Yenileme Alanı Eylem Planlarının tüm hak sahiplerinin (kiracılar dahil) / paydaşların ihtiyaçlarını kapsar nitelik taşıması ilkesi esas alınmaktadır.

3.36.4.1 Projeye ilgili tarafların katılımıyla düzenlenecek toplantılarda üzerinde uzlaşılan kararlar elde edilmesi

Kısa vadede bir proje kurgusu biçiminde Yerel Yönetimler sorumluluğunda, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, TOKİ işbirliği ile finansmanı Belediye bütçelerinden sağlanacak eylemin göstergesi 'yenileme alanları ilke planlama kararlarının tüm ilgili paydaşlarca desteklenmiş olduğuna dair bağımsız araştırmanın varlığı'dır.

3.36.5.1 Katılımcılık, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin projenin tüm gerçekleştirilme sürecinde geçerli olması

Kısa vadede bir proje kurgusu biçiminde Yerel Yönetimler ve TOKİ sorumluluğunda Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler, Özel Sektör yardımları ile gerçekleşecek eylem ayrı bir bütçe gerektirmemektedir. Eylemin göstergesi 'dönüşüm projeleriyle ilgili açılan dava sayısı'nın azalması olacaktır.

3.36.6.1 Kentsel tasarım ve altyapı projelerinin hazırlanması

Kısa vadede bir proje kurgusu biçiminde Yerel Yönetimler sorumluluğunda, TOKİ, STK'lar ve Üniversiteler yardımı ile finansmanı Belediye bütçelerinden sağlanarak gerçekleşecek eylem, istatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.37.1.1 Nitelikli alternatif mekân ve yapı tasarım projelerinin hazırlanması

Kısa vadede bir proje kurgusu biçiminde Yerel Yönetimler ve TOKİ sorumluluğunda, Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler, Özel Sektör yardımı ile finansmanı Belediye bütçelerinden sağlanarak gerçekleşecek eylem, istatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır. Beklenti, yüksek oranda hak sahibi / paydaşın kentsel dönüşüm proje uygulama sonuçlarından memnun kalmasıdır.

3.37.2.1 Halkla ilişkiler yöntemleri kullanılarak hak sahiplerinin beklentilerinin tespit edilmesi

Kısa vadede bir proje kurgusu biçiminde Yerel Yönetimler ve TOKİ sorumluluğunda, Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler, Özel Sektör yardımı ile finansmanı Belediye bütçelerinden sağlanarak gerçekleşecek eylemin göstergesi 'dönüşüm projeleri kapsamındaki hak sahipleri ve etkilenen hanehalklarının sayıları'dır. Beklenti, yüksek oranda hak sahibi / paydaşın kentsel dönüşüm proje uygulama sonuçlarından memnun kalmasıdır.

3.38.1.1 Üst ölçek planlar ile uyumlu kentsel dönüşüm plan ve ilgili kentsel tasarım projelerinin hazırlanması

Orta vadede bir proje kurgusu biçiminde Yerel Yönetimler ve TOKİ sorumluluğunda, Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler, Özel Sektör yardımı ile finansmanı yatırım bütçesinden sağlanarak gerçekleşecek eylemin göstergesi 'hazırlanan kentsel tasarım proje sayısı'dır. Beklenti, yenileme alanı kentsel dönüşüm proje önerileri ile üst ölçekli planlar arasında çelişkilerin giderilmiş olmasıdır.

3.38.1.2 Üst ölçek planları hazırlayan kurumlar ile kentsel dönüşüm alanlarına ilişkin sorumluluğu olan kurumların etkin koordinasyonunun sağlanması

Orta vadede bir proje kurgusu biçiminde Yerel Yönetimler ve TOKİ sorumluluğunda, Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler, Özel Sektör yardımı ile finansmanı yatırım bütçesinden sağlanarak gerçekleştirilecek eylemin göstergesi 'hazırlanan kentsel tasarım proje sayısı'dır.

3.39.1.1 Dönüşüm alanlarında yaşayanların, kalmak istemeleri durumunda, uygulama sonrasında alanda kalmalarının sağlanması

Orta vadede bir proje kurgusu şeklinde Yerel Yönetimler, TOKİ sorumluluğunda ve Meslek Odaları, STK'lar (/Mahalle Paydaş Derneği), Üniversiteler, Özel Sektör yardımı ile finansmanı yatırım bütçesinden sağlanarak gerçekleştirilecek eylemin göstergesi 'dönüşüm projeleri kapsamındaki hak sahipleri ve etkilenen hanhalklarının sayıları'dır. Beklenti, dönüşüm alanında kalmak isteyen paydaşların oranının uygulama sonrası alanda kalanlar ile aynı olmasıdır.

3.39.1.2 Dönüşüm alanlarında yaşayanlar için, kiracılar da dahil olmak üzere, geçici transfer konutlarının sağlanması

Orta vadede bir proje kurgusu şeklinde Yerel Yönetimler, TOKİ sorumluluğunda ve Meslek Odaları, STK'lar (/Mahalle Paydaş Derneği), Üniversiteler, Özel Sektör yardımı ile finansmanı yatırım bütçesinden sağlanarak gerçekleştirilecek eylemin göstergesi 'dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere inşa edilen konut sayısı'dır.

3.39.1.3 Kentsel dönüşüm alanlarında, uygulama sonrası dönmek isteyen tüm hak sahipleri için, satın alınabilir ve kalıcı konut sağlanması

Orta vadede bir proje kurgusu şeklinde Yerel Yönetimler, TOKİ sorumluluğunda ve Meslek Odaları, STK'lar (/Mahalle Paydaş Derneği), Üniversiteler, Özel Sektör yardımı ile Yerel, Ulusal, Uluslararası kaynaklarla finanse edilerek gerçekleştirilecek eylemin göstergesi 'dönüşüm projeleri kapsamındaki hak sahiplerinden dönüşüm sonrası alanda kalan hanhalklarının oranı'dır.

3.40.1.1 Yerel yönetim personeli ve yöre sakinleri örgütlenmelerinde yer alan temsilcilerin birlikte ortaklık çalışması yürütebilmeleri için 'kapasite artırma' programlarının hazırlanması

Orta vadede bir proje kurgusu şeklinde Yerel Yönetimler, TOKİ sorumluluğunda ve Meslek Odaları, STK'lar (/Mahalle Paydaş Derneği), Üniversiteler, Özel Sektör yardımı ile Yerel, Ulusal, Uluslararası kaynaklarla finanse edilerek gerçekleştirilecek eylemin göstergesi 'uygulanan kapasite artırma programı sayısı'dır.

Bu eylem ile hem yerel yönetim ilgili teknik personelinin, hem de potansiyel / öncelikli / sınırları tanımlı kentsel dönüşüm alanlarında oluşturulan derneklerdeki ilgili alanda yaşayan hak sahipleri (kiracı ve iş sahiplerini de kapsar biçimde) temsilcilerinin, kentsel dönüşüm program ve projelerinde benimsenen ortaklık modeli çerçevesinde birlikte çalışabilmelerini sağlamaya yönelik eğitim amaçlı 'kapasite artırma programları'nın bağımsız danışmanlara hazırlanması amaçlanmaktadır.

3.41.1.1 Binalarda ısı yalıtım yönetmeliği, enerji performans sertifikası ve yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının teşvik edilmesi

Kısa vadede bir proje kurgusu şeklinde Yerel Yönetimler, TOKİ ve Çevre ve Orman Bakanlığı sorumluluğunda Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler, Özel Sektör yardımları ile gerçekleşecek eylem ayrı bir bütçe gerektirmemektedir. Göstergesi 'etkin enerji kullanım sertifikalı yıllık konut üretimi'dir.

3.41.2.1 Kamunun ve hak sahiplerinin finansal yükümlülük ve proje sonucu elde edecekleri getiri ve diğer yararlar ile projeyi gerçekleştirmek için kullanılacak uygulama araçlarının tanımlanması

Kısa vadede bir proje kurgusu şeklinde Yerel Yönetimler, TOKİ sorumluluğunda, STK'lar, Özel Sektör yardımları ile gerçekleşmesi beklenen eylem ayrı bir bütçe gerektirmemektedir. İstatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır. Beklenen, sürdürülebilir teknik rehberlerin varlığıdır.

3.41.3.1 İşbirliğinin ayrıntıları hususunda projenin başlangıcında tarafların mutabakata varmalarının sağlanması

Kısa vadede bir proje kurgusu şeklinde Yerel Yönetimler, TOKİ sorumluluğunda, STK'lar, Özel Sektör yardımları ile gerçekleşmesi beklenen eylem ayrı bir bütçe gerektirmemektedir. İstatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır. Beklenen, başarılı kamu-özel sektör işbirliği örnek uygulamalarının varlığıdır.

3.42.1.1 Uygulamaya geçilecek projelerle ilgili kaynak temini ve fizibilite çalışmalarının yapılması

Bu eylem, kısa vadede bir uygulama aracı olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda İlgili Kamu Kurumları ve Yerel Yönetimler yardımı ile finansmanı Proje Bütçesinden karşılanarak gerçekleşecektir. İstatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.42.2.1 Dönüşüm sürecinde paydaşlarla diyalogu sağlayacak kurulların oluşturulması

Bu eylem, kısa vadede bir uygulama aracı olarak Yerel Yönetimler ve TOKİ sorumluluğunda Özel Sektör, STK'lar ve Meslek Kuruluşları yardımı ile finansmanı Proje Bütçesinden karşılanarak gerçekleşecektir. İstatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır. Gerçekleşmesi beklenen kurul, Kentsel Dönüşüm Uygulama Birimi'dir.

3.42.3.1 Dönüşüm projesi etap ve programlarının oluşturulma yöntemlerinin tanımlanması

Bu eylem, kısa vadede bir uygulama aracı olarak Yerel Yönetimler ve TOKİ sorumluluğunda Özel Sektör, STK'lar ve Meslek Kuruluşları yardımı ile gerçekleşecektir. Finansmanı ayrı bir bütçe gerektirmeyen eylem istatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.42.4.1 Dönüşüm proje alanlarında yaşayanların barınma gereksinmelerinin karşılanması ve istihdam yaratılmasına yönelik programların oluşturulması

Kısa vadede bir proje kurgusu şeklinde Yerel Yönetimler ve TOKİ sorumluluğunda Özel sektör, STK'lar ve Meslek Kuruluşları yardımı ile finansmanı Belediye ve Proje Bütçelerinden karşılanarak gerçekleştirilecek bu eylemin göstergesi 'dönüşüm projeleri kapsamındaki hak sahiplerinden dönüşüm sonrası alanda kalan hanehalklarının oranı'dır.

3.42.5.1 Dönüşüm projelerinin uygulanmasında kamu finansman desteği gereksiniminin belirlenmesi, kullanılacak kamu kaynaklarının geri ödenmesinin yollarının tanımlanması ve ek getirilerin kamu yararına değerlendirilmesi

Bu eylem, kısa vadede bir uygulama aracı olarak Yerel Yönetimler ve TOKİ sorumluluğunda Özel Sektör, STK'lar ve Meslek Kuruluşları yardımı ile gerçekleşecektir. Finansmanı ayrı bir bütçe gerektirmeyen eylemin göstergesi 'proje maliyetleri içinde kamu finansman katkısı oranları'dır.

3.42.6.1 Değer esasının projeye katılanların yükümlülükleri ve getirilerinin tanımlanması için yönetmeliklerin oluşturulması

Mevzuat düzenlemesi temelinde, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı sorumluluğunda ve Kültür ve Turizm Bakanlığı yardımları ile kısa vadede gerçekleşmesi beklenen bu eylemin finansmanı ayrı bir bütçe gerektirmemektedir. Eylem istatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır. İlgili yönetmeliklerin Resmi Gazete'de yayınlanması eylemin uygulanması için gereklidir.

3.43.1.1 Kamu - özel sektör işbirliklerinde tarafların rollerini proje türlerine ve niteliklerine göre tanımlayan kuralların oluşturulması

Bu eylem, kısa vadede bir uygulama aracı olarak Yerel Yönetimler ve TOKİ sorumluluğunda Özel Sektör, STK'lar ve Meslek Kuruluşları yardımı ile gerçekleşecektir. Finansmanı ayrı bir bütçe gerektirmeyen eylem istatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır. Kamu-özel sektör proje ortaklık tüzüğü kurallarının tanımlanmasına yardımcı olabilir.

3.43.2.1 Seçilecek öncü projeler için, ayrıntılı uygulama ve finansman programlarının hazırlanması ve potansiyel katılımcılara duyurulması

Bu eylem, kısa vadede bir proje kurgusu olarak Yerel Yönetimler ve TOKİ sorumluluğunda, Özel Sektör, STK'lar ve Meslek Kuruluşları yardımı ile gerçekleşecektir. Finansmanı ayrı bir bütçe gerektirmeyen eylemin göstergesi proje maliyetleri içinde kamu ve diğer katılımcıların finansmana katkı oranlarıdır.

3.44.1.1 Proje alanının kent bütünü ile bağlantıları sağlanan stratejik konumlarda, karma kullanımlı fonksiyonlar olarak planlaması

Bu eylem, kısa vadede bir proje kurgusu olarak Yerel Yönetimler ve TOKİ sorumluluğunda Özel Sektör, STK'lar ve Meslek Kuruluşları yardımı ile gerçekleşecektir. Finansmanı ayrı bir bütçe gerektirmeyen eylem istatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.44.1.2 Kentsel dönüşümü gerçekleştiren müteahhit ve girişimcilerden, dönüşüm projesiyle yerinden edilenlere meslek edindirme ve alternatif konut sunma konularında yükümlülükler üstlenme koşullarının getirilmesi

Bu eylem, kısa vadede bir proje kurgusu olarak Yerel Yönetimler ve TOKİ sorumluluğunda Özel Sektör yardımı ile gerçekleşecektir. Finansmanı Proje Bütçesinden karşılanacak eylemin göstergesi 'kentsel dönüşümü gerçekleştiren müteahhitler ile yerel yönetimler arasında imzalanan dönüşüm projesiyle yerinden edilenlere meslek edindirme ve alternatif konut sunma konularında yükümlülükler getiren şartname / protokol sayıları'dır.

3.44.2.1 Mahalle Dönüşüm Fonu oluşturularak, en çok yardıma gereksinimi olanların bu fondan yararlandırılması

Bu eylem, kısa vadede bir proje kurgusu olarak Yerel Yönetimler ve TOKİ sorumluluğunda Özel Sektör yardımı ile gerçekleşecektir. Finansmanı Proje Bütçesinden karşılanacak eylemin göstergesi 'proje türlerine göre mahalle dönüşüm fonunda toplanan miktarlar'dır.

3.44.2.2 Mahalle Dönüşüm Fonu gibi özel fonların kullanımında belediyelerin bütünleşik, etaplandırılmış ve bütçelendirilmiş Yerel Mahalle Dönüşüm Stratejisi hazırlamalarını koşul olarak tutmak

Bu eylem, kısa vadede bir proje kurgusu olarak Yerel Yönetimler sorumluluğunda Özel Sektör ve TOKİ yardımı ile gerçekleşecektir. Finansmanı ayrı bir bütçe gerektirmeyen eylemin göstergesi 'belediyelerce hazırlanmış bütünleşik, etaplandırılmış ve bütçelendirilmiş Yerel Mahalle Dönüşüm Stratejisi sayısı'dır.

3.44.2.3 Hem mülk sahiplerinin hem de kiracıların dönüşüm uygulama sürecinde transfer edileceği ve geçici olarak kalacağı sosyal konut stokunun oluşturulması

Bu eylem, kısa vadede bir uygulama aracı olarak Yerel Yönetimler ve TOKİ sorumluluğunda Özel Sektör yardımı ile gerçekleşecektir. Finansmanı Belediye ve Proje Bütçelerinden karşılanacak eylemin göstergesi 'dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere inşa edilen konut sayısı'dır.

3.44.2.4 Yerel yönetimlerin, tüm ilgili tarafların katılımını ve dönüşüm projesi uygulamasından faydalanmasını sağlayacak biçimde, toplum katılım stratejisini hazırlaması

Bu eylem, kısa vadede bir uygulama aracı olarak Yerel Yönetimler ve TOKİ sorumluluğunda Özel Sektör, STK'lar, Meslek Kuruluşları yardımı ile gerçekleşecektir. Finansmanı için ayrı bir bütçe gerektirmeyen eylemin göstergesi 'toplum katılım stratejisi hazırlanan dönüşüm projesi oranı'dır.

3.44.2.5 Mutenalaştırmanın en aza indirildiği farklı dünya kentleri deneyimlerinin irdelenerek uyarlanabilir farklı modellerin geliştirilmesi için sistematik biçimde uluslararası karşılaştırmalı çözümleme çalışması yapılması

Bu eylem, kısa vadede bir proje kurgusu olarak Yerel Yönetimler, Kültür ve Turizm Bakanlığı, TOKİ sorumluluğunda, Özel Sektör, Üniversiteler yardımları ile gerçekleştirilecektir. Finansmanı için ayrı bir bütçe gerektirmeyen eylem istatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.44.2.6 Farklı kent ve yerleşim alanlarında ‘iyi uygulama örnekleri’ olarak toplum esaslı pilot proje uygulamalarının teşvik edilmesi için fon oluşturulması.

Bu eylem, kısa vadede bir uygulama aracı olarak Yerel Yönetimler ve TOKİ sorumluluğunda Özel Sektör yardımı ile gerçekleşecektir. Finansmanı Belediye ve Proje Bütçelerinden karşılanacak eylemin göstergesi ‘toplum esaslı pilot proje fonu oluşturulan proje sayısı’dır.

3.44.3.1 Sit Alanları (2863 sayılı yasa) ve Yenileme Alanları (5366 sayılı yasa) ile ilgili uygulamaların Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında bütünleşik olarak ele alınmaları ve genel planlama kararları ile uyumluluğunun sağlanması

Bu eylem, kısa vadede bir uygulama aracı olarak Yerel Yönetimler, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve TOKİ sorumluluğunda Özel Sektör, STK’lar, Üniversiteler yardımları ile gerçekleşecektir. Finansmanı için ayrı bir bütçe gerektirmeyen eylem istatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır. Bu eylem ile beklenen Sit Alanları (2863 sayılı yasa) ve Yenileme Alanları (5366 sayılı yasa) ile ilgili uygulamalar, Koruma Amaçlı İmar Planı kararları ve genel planlama kararları arasında olabilecek çelişkilerin giderilmesidir.

3.44.3.2 Kentsel dönüşüm strateji ve programlarının etaplandırılmasında acil önceliğin afet tehlike ve riski olan yerleşmelere verilmesi

Bu eylem, kısa vadede bir uygulama aracı olarak Yerel Yönetimler, TOKİ, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Çevre ve Orman Bakanlığı sorumluluğunda Özel Sektör, STK’lar, Üniversiteler, Meslek Odaları yardımları ile gerçekleştirilecektir. Finansmanı için ayrı bir bütçe gerektirmeyen eylem istatistiksel olarak ölçülebilir bir etkinlik söz konusu olmadığı için gösterge tanımlanmamıştır.

3.44.3.3 Sürdürülebilir / çevre dostu / yeşil inşaat yöntemlerinin, yenilenebilir ve etkin enerji kullanımının arttırılmasını da amaçlayacak şekilde geliştirilip uygulanması

Bu eylem, kısa vadede bir uygulama aracı olarak Yerel Yönetimler, TOKİ, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Çevre ve Orman Bakanlığı sorumluluğunda Özel Sektör, STK’lar, Üniversiteler, Meslek Odaları yardımları ile gerçekleştirilecektir. Finansmanı için ayrı bir bütçe gerektirmeyen eylemin göstergesi ‘yenilenebilir ve etkin enerji kullanımlı bina sayısı’dır.

3.44.3.4 Farklı kent ve yerleşim alanlarında ‘iyi uygulama örnekleri’ olarak iklim değişimini dikkate alan / düşük karbonlu kentsel dönüşüm uygulamalarını teşvik eden projelerin desteklenmesi

Bu eylem, kısa vadede bir uygulama aracı olarak Yerel Yönetimler, TOKİ, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Çevre ve Orman Bakanlığı sorumluluğunda Özel Sektör, STK’lar, Üniversiteler, Meslek Odaları yardımları ile gerçekleştirilecektir. Finansmanı Belediye ve Proje Bütçelerinden karşılanacak eylemin göstergesi ‘iklim değişimini dikkate alan / düşük karbonlu kentsel dönüşüm uygulaması sayısı’dır.

NO	EYLEM	GÖSTERGELER
3.1.1.1	Belediyelerin imar planlarını, imar programları yaparak uygulamaları konusunda teşvik ve yaptırımlar getirilmesi	İmar planlarına bağlı yıllık imar programlarının uygulanma yüzdeleri
3.1.2.1	İmar planlarında konut gelişme alanlarının, kentin farklı gelir gruplarının yerleşmesi beklenen bölgeler dikkate alınarak tanımlanmasını sağlayacak mevzuat düzenlemesinin yapılması	
3.1.2.2	18. madde uygulamasının, farklı gelir gruplarının konut gereksinmelerini karşılayacak nitelik ve miktarda arsa üretimini gerçekleştirecek şekilde düzenlenmesi	İmar planlarında düşük gelirli için üretilecek arsaların toplam üretilen arsalar içindeki payı
3.1.2.3	Kamu elindeki arazilerin bir bölümü dar gelirli için konut üretiminde kullanılırken kamu arsa stokunun sürdürülebilirlik ilkesi kapsamında tümüyle elden çıkarılmaması, işgal edilen kamu arazilerin mülkiyetinin işgalcilere devredilmemesi, kamu arsa stokunun olanaklar çerçevesinde artırılması ve kamu yararına kullanılması	Yerleşmelerde kamu mülkiyetindeki boş arsa miktarı
3.1.3.1	İmar planı hazırlanması ve değişikliklerine dair esaslarda gerekli değişiklikler yapılarak belediyelerin onayladıkları imar planlarının nüfus tahminleri, imara açtıkları arazi miktarı ve oluşturdukları kentsel form bakımından TAU tarafından denetlenmesi	Kentsel yaygınlık (saçaklanma) endeksi oluşturularak yıl içinde inşaat ruhsatı verilen parsellerin ortalama endeks değeri
3.1.3.2	İmar programlarının, kentsel gelişmenin düzensiz saçaklanma yerine merkezi alanlardan dışı doğru gerçekleşecek şekilde oluşturulması, bu yaklaşımın yerel yönetimlerin stratejik planlarında da yer alması	Kentsel yaygınlık (saçaklanma) endeksi oluşturularak yıl içinde inşaat ruhsatı verilen parsellerin ortalama endeks değeri
3.1.4.1	Vergi kanunlarında gerekli değişikliklerin yapılması	
3.2.1.1	Planlama ve imar uygulamasına ilişkin mevzuatın 18. madde uygulaması yapılmasını zorunlu hale getirecek şekilde değiştirilmesi	Kentlerin uç alanlarındaki (imara yeni açılmış alanlarında) metrekare arsa fiyatının yakın konumdaki imarsız arsa fiyatlarına oranı
3.2.1.2	Belediyelere İller Bankası'ndan 18. madde uygulanması için kredi ve teknik destek sağlanması	Belediyelerin 18. madde uyguladıkları konut alanlarının imar planında toplam konut alanlarına oranı
3.2.1.3	18. madde uygulaması giderlerine taşınmaz sahiplerinden katılımını sağlayacak modellerin geliştirilmesi	Belediyelerin 18. madde uygulamaları için yaptıkları harcamalara parsel sahiplerin katkılarının oranı
3.2.2.1	3194 sayılı Kanununun 18. madde uygulama yönetmeliğinde "yol fazlası" tanımının yapılması, düzenleme sahası kapsamında yapı adaları (umumi hizmetlere ayrılan alanlar dışında) üzerine gelen yol kısımlarının Tapu Kanununun 21 inci maddesi, 3194/11. madde son fıkra ve 3194/17. madde birinci fıkra gereği ihdasen uygulamaya tabi olacağını belirtilmesi	
3.2.3.1.	3194 sayılı Kanununun 18 inci madde uygulama yönetmeliğinde; mera, orman yönüyle taşınmazın mülkiyeti ve cinsi (vasfı) davalı olan taşınmazların yargı kararı sonuçlanıncaya kadar uygulamaya alınmayacağı hususlarına yer verilmesi	

3.2.4.1	İmar Kanunu'nun 18'inci madde uygulama yönetmeliğinin 32' nci maddesinde Kanunun 11 nci maddesinden de bahsedilmek suretiyle ilave bir düzenleme yapılması	
3.3.1.1	DOP oranının yalnızca kadastral parsel alanı ile ilişkilendirilmesi yerine kentsel donatı gereksinimi dikkate alınarak planda uygulanan yapı yoğunluğunun (emsal) gerektirdiği donatı gereksinimi dikkate alınarak tanımlanması	Yıl içinde yapılan 18. madde uygulamalarında gerçekleşen ortalama DOP oranı
3.3.1.2	İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılan uygulamalarda düzenleme sınırının farklı yapılaşma yoğunlukları dikkate alınarak belirlenmesi	
3.3.1.3	DOP'un belirlenmesinde alan esas yerine eşdeğerlilik ilkesinin (taşınmaz değerinin) esas alınmasını sağlayacak yasal düzenlemenin yapılması	
3.3.2.1	Kentsel donatı gereksinimlerinin ve standartlarının bilimsel araştırmalara dayalı olarak yasal açıdan güncellenmesi	Dönem içinde geçerli donatı standartları
3.4.1.1	Sayısal haritaların tüm ülkeyi kapsayacak şekilde elde edilmesi	Sayısal haritası bulunan yerleşme sayısı
3.4.1.2	Mülkiyete ilişkin mevcut veri ve bilgilerin bilgisayar ortamında mekânsal bilgi sistemine uygun standartlarda üretilmesi	Mekânsal bilgi sistemi standardında verileri üretilmiş yerleşme sayısı
3.4.1.3	Mekânsal bilgilerin sayısal haritalarla ve imar planlarıyla ilişkilendirilerek CBS teknikleri ile kullanılabilir hale getirilmesi	CBS tekniklerine uygun mekânsal verileri bulunan yerleşme sayısı
3.4.2.1	Mekânsal bilgi sistemine kadastral parsellerle ilgili tüm kurum ve kuruluşlarca alınan kısıtlayıcı kararların aktarılması	Mekânsal bilgi sistemine kadastral parsellerle ilgili verilerin aktarıldığı yerleşme sayısı
3.4.3.1	Orman kadastrosunun tescil eksiklerinin giderilmesi	
3.4.4.1	Mevcut kullanım durumunun sayısal halihazır haritalara ve veri tabanına aktarılması	Mera verileri aktarılan yerleşme sayısı
3.5.1.1	Özel kanunlarla yetkilendirme sona erinceye kadar ilgili yerel yönetim ve yetkili kamu kurumunun plan onayında eşit yetki ve sorumluluklarını tanımlayacak mevzuat düzenlemesinin yapılması	
3.6.1.1	Şehircilik, mekânsal planlama ve konutla ilgili yetki ve sorumlulukların tek bir bakanlık bünyesinde toplanması (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın bu kapsamda yeniden yapılandırılması)	Konut politika ve stratejilerinden sorumlu merkezi bir otoritenin varlığı
3.6.1.2	Bakanlık sözü edilen işlev ve yetkilerle yapılandırılıncaya kadar ilgili Bakanlıklar ve kurumlar arası eşgüdümün sağlanması	Kurumlar arası eşgüdümü sağlayacak Kurulun varlığı
3.6.2.1	IX. Kalkınma Planının kalan yıllarına ait Programlarında, X. Kalkınma Planında konut sektörüne yer verilmesi	Kalkınma Planlarında Konut Sektörü'nün ve konut politikalarının bulunması
3.6.3.1	Kentleşme ve konuta ilişkin sorunları bir bütün içinde ele alacak politika ve mevzuat düzenlemelerinin yapılması	Planlama ve Konut Yasasının hazırlanması ve Resmi Gazetede ilanı
3.7.1.1	Mevzuat değişikliklerinin bilimsel araştırmalara dayalı olarak konut politikalarının temel unsurları doğrultusunda yapılması	Konut politikaları ile ilgili kamu kuruluşları tarafından desteklenen bilimsel konut sektörü araştırmaları sayısı
3.7.2.1	Merkezi yönetime bağlı birimlerin (TOKİ ve diğer kuruluşlar) ve belediyelerin konuya ilişkin karar alma süreçlerinde eşgüdümün artırılması	Kurumlar arası eşgüdümü sağlayacak toplantı sayısı

3.8.1.1	Kurumlar arası ağ kullanımı ve veri yönetimine ilişkin koordinatör kurumun belirlenmesi	Koordinatör Kurumun varlığı
3.8.1.2	Kurumların görev alanlarına ilişkin konular ile ilgili envanter çıkarması ve diğer kurumlarla koordinasyon içinde çalışması	Koordinatör Kurumun işbirliği/ veri paylaştığı kurum sayısı
3.8.1.3	CBS teknik alt yapısının (yazılım-donanım) merkezi ve yerel yönetimlere bağlı kurumlarda oluşturulması	CBS kullanan merkezi ve yerel yönetim sayısı
3.8.1.4	Merkezi ve yerel düzeyde veri katmanlarının ve veri standartlarının tanımlanması	Oluşturulan veri katmanı sayısı
3.8.1.5	Merkezi ve yerel düzeyde veri girişi, değişikliği ve kullanımının kurallarının tanımlanması	Merkezi düzeyde sunulan veri sayısı
3.8.1.6	Coğrafi Bilgi Sistemleri konusunda personel eğitiminin sağlanması	Yılda CBS konusunda düzenlenen hizmet içi zorunlu eğitim kursu sayısı
3.8.1.7	Yerel Yönetimlerin CBS kullanımına ilişkin desteklerin (teknik, mali vb.) geliştirilmesi	Yerel yönetimlerde planlama ve imarla ilgili birimlerde kullanılan CBS programı sayısı
3.8.2.1	TÜİK Bina Sayımlarının düzenli olarak daha sık aralıklarla yapılması	En son TÜİK bina sayımının kaç yıl önce yapıldığı
3.8.2.2	Bina sayımlarının altyapısını oluşturan Belediye Numarataj verilerinin güncelliğinin sağlanması	TÜİK'te güncel numarataj kayıtları bulunmayan belediye sayısı
3.8.3.1	Konut ve diğer binalar için yerleşmeler düzeyinde fiyat istatistiklerinin oluşturulması için gerekli düzenlemelerin yapılması	TÜİK tarafından Bina Fiyat İstatistikleri yayınlanan yerleşme sayısı
3.9.1.1	Ülkedeki doğal nüfus artışı ve göç eğilimlerinin tespiti, hanehalkı büyüklüklerindeki değişme eğilimlerinin kestirilmesi ve bu verilerin mevcut konut stokunun nicelik ve nitelik verileri ile birlikte değerlendirilerek yerleşmeler için konut gereksinimlerinin tahmin edilmesi	Yılda 1000 kişi başına üretilen konut sayısının yerleşmelere göre dağılımı, Mevcut konut stokunda oda başına kişinin 1'den fazla olduğu konutların oranı, Mevcut konut stokunda 25 m2/kişi den küçük alana sahip konutların oranı, Konut kirası medyan hanehalkı geliri oranı, Konut kirasının hanehalkı aylık gelirinin %30'unun üstünde olduğu hanehalklarının oranı, Konut fiyatı medyan hanehalkı geliri oranı, Konut fiyatının hanehalkı yıllık gelirinin 5 katının üstünde olduğu hanehalklarının oranı

3.9.2.1	Yerleşmeler bazında konut üretimindeki sorun ve olanakların belirlenmesi ve sürekli izlenmesi	Yerleşmede bir yılda üretilen konut sayısı, Konut üretiminde yıllık artış veya azalma oranı, Yasal izni olmayan konutların oranı, Konut tiplerinin oransal dağılımı, Bir apartman dairesinin ortalama metrekare satış fiyatı, Bir apartman dairesinin yıllık ortalama metrekare kira bedeli, Bir apartman dairesinin ortalama metrekare satış fiyatının asgari ücrete oranı, Bir apartman dairesinin yıllık ortalama metrekare kira bedelinin asgari ücrete oranı
3.9.2.2	Yapı ruhsatı işlemlerinde bürokrasinin azaltılması	İnşaat ruhsatı başvurusu ile sonuçlanması arasındaki süre (gün sayısı)
3.9.2.3	Ruhsat sürecini tarif eden dokümanların basit ve erişilebilir olması, ruhsat işlemlerini belirten rehber kitaplar hazırlanması, web sitelerinde ilan edilmesi	İlgili Bakanlıkça hazırlanan ve dağıtılan rehber doküman sayısı
3.9.2.4	Yerleşmelerde yaşayan hanehalklarının alım gücüne uygun konut tiplerinin üretiminin teşviki	Yerleşmede 1000 kişi başına tanımlanan dar gelirli hanehalkları için inşaat ruhsatı alınan konut sayısı
3.9.2.5	Yerel yönetimlerce gerçekleştirilecek konut projelerine, kooperatiflere, sosyal konut üretecek diğer yapımcılara finansman desteği ve teşvikler sağlanması	Sosyal konut yapımcıları tarafından gerçekleştirilen konutların toplam konut üretimi içindeki payı
3.9.2.6	Konut üretiminde maliyeti ve inşaat süresini düşürecek yeni yapım teknolojilerinin teşviki	Hızlı üretim teknolojileri ile üretilen konutların toplam konut üretimi içindeki oranı
3.9.3.1	Ödenebilir koşullarda konut kredisi sistemlerinin gelişmesi için uygun koşulların yaratılması	Yılda tanımlanan dar gelirli hanehalklarına kullanılan uygun ödeme koşullu konut kredisi sayısı
3.10.1.1	Yerleşmelerde, farklı gelir gruplarının konuta erişebilme olanaklarının belirlenerek, konuta erişmek için yardıma gereksinimi bulunan öncelikli grupların tanımlanması	Gelir, cinsiyet, hanehalkı ve çocuk sayısı, yaş, bedensel durum gibi özelliklerin yer aldığı öncelik kriterlere göre yerleşmelerde tanımlanan dar gelirli hanehalkı sayısı
3.10.2.1	Konuta erişimin yalnız mülk konutla sınırlı tutulmayıp kiralık sosyal konut üretiminin de teşvik edilmesi"	Kiralık sosyal konut üretiminin toplam sosyal konut üretimi içindeki payı
3.10.2.2	Sosyal konut" ve "kiralık sosyal konut"tan faydalanma ölçütlerinin belirlenmesi	Öncelik kriterleri doğrultusunda yararlanılacak konut niteliklerinin belirlenmesi sonucu sosyal konutlara yerleştirilen hanehalkı sayısının yıllık başvuru sayısına oranı
3.10.3.1	Dar gelirlilere yönelik arsa-altyapı ile sosyal konut sunumu, proje ve teknik destek, malzeme yardımı ile ruhsat harçları konusunda özel tarifeleri içeren mevzuat düzenlemeleri yapılması ve projeler hazırlanması	Altyapılı arsa, proje, teknik destek, malzeme yardımı yapılan hanehalkı sayısı ve özel tarifeli ruhsat harçlarından yararlanan hanehalkı sayısı

3.10.3.2	Dar gelirlilere yönelik konut üretiminin vergi avantajları sağlanarak teşvik edilmesi	Sosyal konut niteliğindeki konutlar için indirilen vergi oranlarından yararlanan konut sayısı
3.10.3.3	Yurtiçi ve yurtdışı en iyi uygulamalar incelenerek örnek projeler oluşturulması	İncelenen en iyi uygulama sayısı ile uyarlanan ve uygulanan en iyi uygulama sayısı oranı
3.11.1.1	Yerleşmelerde kanalizasyon sistemlerine bağlı olmayan konutların azaltılmasına yönelik olarak kanalizasyon ağlarının geliştirilmesi için yatırımlar yapılması	Yerleşmelerde kanalizasyon sistemine bağlı konutların oranı
3.11.2.1	Kat Mülkiyeti Kanunu(KMK)'nda bina onarımı konusunda karar almayı kolaylaştıracak hükümlerin bina güvenliğinin yanısıra yapı kalitesinin yükseltilmesi ve aksaklıkların giderilmesi ile de ilişkilendirecek düzenlemelerin yapılması	İlgili düzenlemeler sonucunda niteliği geliştirilen bina sayısı
3.11.3.1	Mevcut konut stokunun bakımı ve onarımı, mevcut konut çevrelerinin sağlıklılaştırılmasına yönelik yerel girişimlerin organizasyonunu kolaylaştıracak düzenlemelerin yapılması	Bakım ve onarımla ilgili organizasyonlar tarafından sağlıklılaştırılan konut sayısı
3.11.3.2	Mevcut konut stokunun bakımı ve onarımı, mevcut konut çevrelerinin sağlıklılaştırılmasına yönelik finansman modellerinin oluşturulması	Çeşitli mali destek programları ile onarılan konutların sayısı
3.12.1.1	Engelsiz – erişilebilir kentler oluşturmak üzere fiziksel çevrenin düzenlenmesine yönelik olarak, uluslararası örneklere uygun ve ülke koşullarına uyarlanmış tasarım rehberlerinin hazırlanması	TSE ilkeleri doğrultusunda hazırlanan tasarım rehberlerine uygun üretilen konut sayısı
3.12.1.2	Toplumda, “herkes için engelsiz çevreler” konusunda görüş birliği oluşturmaya yönelik çalışmalar yapılması	Yazılı ve görsel basında engelsiz çevreler konusunda öneriler, reklamlar, filmler, forumlar, panellerin sayısı
3.12.1.3	Konut alanları ile ilişkili olarak, erişilebilir tesisler (idari, sağlık, kültürel, eğlence merkezleri vb.), uygun otobüsler ve güzergâhları belirlenerek, farklı engelli grupları tarafından kullanılacak “Kent Rehberleri” hazırlanması;	Engelsiz Kent Rehberi hazırlayan ve yayınlayan Belediye sayısı
3.12.2.1	Uyarlanabilir konut, evrensel tasarım ilkelerine uygun üretilen konutların teknik ve mali açıdan desteklenmesi	Farklı ihtiyaç grupları için destek sağlayan projelerin sayısı
3.12.2.2	Erişilebilir konutlara ilişkin tasarım kontrol mekânizmalarının yönetmelikler kapsamında yer alması	Yeni konutlar içinde erişilebilir konutların oranı
3.12.3.1	Toplu konut alanlarında tek kişilik hanehalkları ve dar gelirli tek ebeveynler için konut sunumunun çeşitlendirilmesi ve çeşitli mali destek programları ile desteklenmesi	Yeni konutlar içinde küçük ve ödenebilirlik kriterlerine uygun konutların oranı
3.12.4.1	Yaşlılar için konut sunumunun desteklenmesi	Yaşlıların konfor gereksinmelerine uygun olarak üretilen konut sayısının toplam stok içindeki oranı.
3.12.5.1	Doğal afet ve yangınlar karşısında engellilerin ve yaşlıların güvenli bir biçimde tahliye edilebilmesi için gerekli düzenleme ve bilgilendirme çalışmalarının ilgili kurumlarca yapılması	Tahliye yardımına ihtiyaç duyanların oturduğu, CBS kapsamında konumları belirlenmiş ve itfaiye ikaz sistemi sağlanmış konutların sayısı
3.13.1.1	Konut kooperatiflerinin daha etkin çalışabilmelerini ve ortaklarının hak ve çıkarlarının daha iyi korunabilmesini sağlamak üzere Kooperatifler Kanunu'nun gözden geçirilerek gerekli değişikliklerin yapılması	Yerleşmelerde kooperatif ortağı sayısının yıllık inşaat ruhsatı verilen konut sayısına oranı

3.13.1.2	Yerel yönetimlerin kooperatiflerin arsa edinmelerine olanak sağlayacak arsa üretim modelleri geliştirilmesi	Yerel yönetimlerin toplam arsa üretim miktarı ile kooperatiflere tahsis ettiği arsa miktarı oranı
3.13.1.3	Kooperatiflere yönelik kamu kaynaklı kredi olanaklarının yeniden yaratılması	Kamu kaynaklı kredilerle desteklenmiş olan kooperatif konutları sayısı
3.13.1.4	İnşaat halindeki kooperatif konutları için tamamlama kredisi sağlanması	“Tamamlama kredisi” niteliğinde açılan kredilerle tamamlanan konutların sayısı
3.13.1.5	Mülk konut sunan kooperatiflerinin yanısıra kooperatif mülkiyette kiralık sosyal konut sunan kooperatiflerin kurulmasına olanak sağlayacak yasal düzenlemelerin yapılması	Yerleşmelerde kooperatif mülkiyetindeki kiralık sosyal konut sayısı
3.14.1.1	Kentsel konut alanlarında ağaç sayısının, açık alan ve yeşil alan miktarının artırılması	Yerleşmelerde kişi başına düşen aktif yeşil alan miktarı
3.14.1.2	Sosyal altyapı alanlarını kaldırmaya yönelik plan değişikliklerini sınırlayıcı önlemlerin güçlendirilmesi	Donatı alanlarından işyeri veya konut yapımına yönelik plan değişikliklerinin sayısı
3.14.1.3	Planlardaki sosyal altyapı alanlarının kamu eline geçmesini kolaylaştırıcı araçların geliştirilmesi	Yerleşmelerde kişi başına sosyal donatı alanları miktarı
3.14.1.4	Yeşil alanlara ek olarak konut alanları ile bütünleşmiş şekilde kentsel tarım alanlarının da geliştirilmesi. Topluluk bahçeleri, tahsisli bahçeler ya da hobi bahçeleri, çocuk kent çiftlikleri v.b. kullanım biçimleri konusunda öncelikle terminolojinin netleştirilmesi ve kent imar planlarında da gösterimler kısmında yer bulunabilmesi	Yerleşmelerde kentsel tarım için ayrılan alan miktarı.
3.14.1.5	Belediyeler arasında en güzel park düzenlemesi, en işlevsel çocuk parkı, özel ihtiyaç grupları açısından en uygun park gibi yeşil alanı özendirici yarışmalar düzenlenmesi	Belediyelerin düzenledikleri yıllık özendirici yarışma sayısı
3.14.2.1	İmar planlarında belirtilen kamu hizmetlerindeki eksikliklerin giderilmesi için planlı alanın içinde ve dışında ek arsaların elde edilmesi	Yerleşmelerde kamu hizmetleri için tahsis edilen/kamulaştırılan arsaların alanı
3.14.3.1	Yayaya ve özel ihtiyaç gruplarına öncelik veren treatuar, refüj, vb. düzenlemelerde TSE'nin getirdiği ölçütlerin esas alınması ve İmar Yönetmeliklerine uygunluğunun denetlenmesi	Engelsiz çevreler oluşturmaya yönelik yapılan uygulama sayısı ve alanı.
3.14.4.2	Yaya yollarında yürüme konforunun artırılması için düzenlemeler yapılması, yaya yollarının aynı zamanda yeşil yollar olmasını sağlayıcı yasal düzenlemeler ve projeler yapılması	“Yeşil Yollar Seferberliği” oluşturan yerel yönetim sayısı.
3.14.4.1	İmar programlarının altyapı yatırım programları ile bütünleştirilerek yürütülmesi	Yerleşmelerde uygulamaya konulan imar programı kapsamındaki alanlar ile altyapı yatırımı yapılan alanların oranları
3.14.5.1	Sağlık, eğitim, iletişim, dinlenme ve spor amaçlı alanlara toplu taşıma ve yaya erişimini kolaylaştıracak düzenlemelerin geliştirilmesi	Yerleşmelerde 5dakika yürüme mesafesi içinde çocuk oyun alanı, yeşil park gibi aktif yeşil alana erişilebilen konutların toplam içindeki oranı

3.14.6.1	Çocuk oyun alanları, parklar gibi kullanımların kısa sürede gerçekleştirilmesi için gerekli önlemlerin alınması	
3.15.1.1	Konut alanları için önerilen, net, brüt yoğunluklar ve KAKS değerleri ile donatı alanları arasında en ekonomik arazi kullanım dengesinin kurulması için alternatif çözümlerin irdelenmesi	İmar uygulaması yapılan alanlarda sağlanan donatı alanı miktarının nüfusa göre hesaplanan donatı alanı gereksinimine oranı
3.16.1.1	Kültür varlığı niteliği taşıyan konut stokunun bakımı ve kullanımı için uygun yaklaşımların ve finansman araç ve desteklerinin geliştirilmesi	Çeşitli mali destek programları ile bakım ve onarımı yapılan kültür varlığı niteliğindeki konut sayısının toplam sayı içindeki oranı
3.16.1.2	Geleneksel ve yerel yapı malzemelerinin üretiminin korunması ve sürdürülebilmesi için gerekli önlemlerin geliştirilmesi (Örneğin: Üniversitelerle Yerel Yönetimlerin işbirliği yapması)	Yerleşme bazında geleneksel ve yerel malzemeler konusunda araştırma projeleri sayısı
3.16.1.3	Kültür varlıklarının onarımı ve yapı ustalığıyla ilgili gerekli eğitimlerin yapılması, bu eğitimleri tamamlayanların istihdamının kolaylaştırılmasının sağlanması	Yapı ustalığı eğitimi alanlar ile istihdam edilenlerin sayısı
3.16.1.4	Kültür varlığı sahiplerini özendirerek teşvikler oluşturulması, bu amaçla özel sektörle işbirliği yapılarak malzeme temin edilmesi. En bakımlı cephe, en güzel balkon, en iyi korunmuş yapı vb. yarışmalar yoluyla teşvikler yapılması	Malzeme yardımları ile onarılmış kültür varlığı sayısı
3.16.2.1	İşlevsiz kalmış alanların canlandırılmasına yönelik projelerin hazırlanması	Uygulanan başarılı kentsel canlandırma projesi kapsamında sağlanan konut sayısı
3.16.2.2	Tarihi konut stokunun bakımı ve onarımı için yeterli talep ve girişimin bulunmadığı alanlarda mevcut yasal araçlar kullanılarak yurtiçi ve yurtdışı kaynakları harekete geçirecek projelerin geliştirilmesi	Kaynağına göre mali destek sağlanan konut sayısı
3.16.3.1	Bu alanların (kaçak yapılaşmaya uğramış doğal, arkeolojik ve kentsel sit alanlarının) orijinal özelliklerine kavuşturulmasına yönelik projelerin, kaçak yapılarda yaşayanların barınma hakkını gözeterek yaklaşımlarla geliştirilmesi	Proje uygulanan alanlardaki toplam konut sayısı
3.16.3.2	Bu konuda (sit alanlarındaki kaçak yapılaşmaya karşı) eğitim verilen gönüllü koruma zabıtalılarının oluşturulması	Gönüllü katılımcı sayısı
3.17.1.1	Yoğunluk ve yapılaşmış çevre kalitesi arasındaki ilişki ile ilgili mekânsal değişkenlerin ortaya konulması için kullanım sonrası değerlendirme çalışmaları yapılması	Yoğun konut alanlarında yapılan kullanım sonrası değerlendirme çalışmaları sayısı
3.17.2.1	Henüz dönüşümün gerçekleşmediği ruhsatsız inşa edilmiş konut alanlarında derinlemesine müzakere süreçleri ile donatı gereksinimleri karşılanan dengeli yapı ve nüfus yoğunluklarının elde edilmesini sağlayan plan ve projelerin geliştirilerek uygulanması	Projeler kapsamındaki konut sayısı
3.18.1.1	Afet tehlike ve riski olan alanlarda yapılaşmayı önleyici denetlemelerin yapılması	Afet tehlike ve riski olan konut alanı miktarı ile yapılaşmanın önlediği alan miktarı arasındaki oran
3.18.2.1	Jeolojik açıdan sakıncalı alanların belirlenerek uygun projeler hazırlanması	Jeolojik açıdan sakıncalı konut alanlarında yer alan konut sayısı

3.18.3.1	İmar planlarında afet sonrası kullanımlar için gerekli düzenlemelerin sağlanması	İmar planlarında afet sonrası kullanımlar için ayrılan kişi başına alan miktarı
3.18.4.1	Zorunlu yapı sigortası ve mesleki risk sigortası kapsamında gerekli yasal düzenlemelerin yapılması	Sigorta yaptırılan konut sayısının toplam içindeki oranı
3.18.5.1	Yapı sektörünün bütünüyle sigorta sistemi içine alınması, yapının daha proje aşamasında kullanılacak bütün malzemelerinin tanımlara, kodlara kavuşmasının temin edilmesi	Sigorta yaptırılan konut sayısının toplam içindeki oranı
3.19.1.1	Uydu fotoğrafları ve Coğrafi Bilgi Sistemi kayıtlarından yararlanarak bu alanların (doğal ve ekolojik özellikleri nedeniyle korunması gereken alanların, su havzaları, dere yatakları, tarım alanları, 2B alanları ve orman alanlarının) izlenmesi	Korunması gereken özellikli alan miktarı ve CBS kapsamında yer alan bu tür alanların oranı
3.19.1.2	Bu alanlara (doğal ve ekolojik özellikleri nedeniyle korunması gereken alanların, su havzaları, dere yatakları, tarım alanları, 2B alanları ve orman alanları) yönelik düzenli güncel envanter çalışmaları yapılması	CBS kapsamında güncellenen bu tür alanların büyüklükleri
3.19.1.3	Bu alanların (doğal ve ekolojik özellikleri nedeniyle korunması gereken alanların, su havzaları, dere yatakları, tarım alanları, 2B alanları ve orman alanları) hangi sınırları kapsadığı konusunda görülebilir bir bilgilendirme ve uyarı sisteminin sağlanması(Çit, levha vb.)	Bu tür alanların büyüklükleri
3.19.1.4	Mevcut yasal düzenlemelerin doğal varlıkları korumayı güçlendirecek biçimde revizyonu	
3.19.1.5	Denetimlerin korumayı sağlayacak biçimde artırılması	
3.19.2.1	Toplum bilincini artırmaya yönelik çalışmalar yapılması, bu alanlarda yaşayanlara ve öğrencilere yönelik öğretici, eğitici, bilinçlendirici el broşürleri hazırlanıp dağıtılması, mahalle okullarında, kahvehanelerde, vb. toplanma mahallerinde çevre ve kentleşme eğitim seminerleri verilmesi	Gerçekleşen eğitim seminerleri sayısı
3.20.1.1	İmar planlarında afet sonrası kullanımı öngörülen alanların belirtilmesi, bu alanların olası kullanımının mekânda da belirtilmesi	İmar planlarında afet sonrası kullanımı öngörülen toplam alan
3.21.1.1	Yüksek yoğunluklu mevcut konut çevrelerinde bakım ve onarımı sağlayacak ada bazında organizasyonların yasal düzenlemeler ile teşvik edilmesi ve bu durumun yayınlar ve öncü uygulamalar ile tanıtılması	Ada bazında nitelik iyileştirmesi amacı ile kurulmuş organizasyon sayısı
3.21.1.2	İmar adaları düzeyinde bahçeleri birleştirerek ortak kullanımını öngören projeler hazırlanarak öncü uygulamaların teşvik edilmesi	Bir yılda nitelik iyileştirilmesi kapsamında projelendirilen ve uygulama yapılan yapı adası alanı
3.21.1.3	Bu dokuların (parsel bazında ruhsatlı olarak oluşmuş, çok katlı ve eskiyen) bakım ve onarımının sağlanmasına yönelik teşviklerin ve vergi avantajlarının sağlanması	Çeşitli mali destek programlarından yararlanarak onarımı yapılmış bu nitelikteki konut sayısı
3.21.1.4	Yasal süreçlerle parsel bazında gerçekleştirilmiş yüksek yapılaşma yoğunluklu konut alanlarının eskimesi sonucu yapılabilecek müdahalelere ilişkin alternatif yenileme projelerinin oluşturulması	Yerel yönetimler tarafından ada bazında yenilemeyi sağlamaya yönelik oluşturulan proje ve bu kapsamda olan konut sayısı

3.21.2.1	Site bazında örgütlenmeye ve toplu konut bakım ve yönetim organizasyonlarına yönelik düzenlemelerin teşvik edilmesi	Konut inşaatı sonrası kurulan site yönetimi sayısı
3.22.1.1	Göstergelerin (yaşam kalitesini değerlendirecek nesnel göstergeler) coğrafi bilgi sistemi temelinde temin edilmesi ve zaman içinde gelişiminin izlenmesi	
3.23.1.1	Kent sakinlerinin görüşlerinin yerel yönetimler tarafından izlenmesini sağlayacak anket düzenlemelerinin periyodik olarak yapılması ve değerlendirilmesi	Her yıl anket yapılan kişi sayısı
3.23.2.1	Kullanım sonrası değerlendirme çalışmaları konusunda yerel yönetimlerle üniversiteler arasında işbirliği yapılması	Yapılan toplam kullanım sonrası değerlendirme çalışması sayısı
3.24.1.1	Konut alanlarında trafik durultma ile yaya öncelikli yol uygulamalarının teşvik edilmesi, imar yönetmeliklerinde, araç ve yaya yolu dışında da bu tip yolları tanımlayan gösterimlerin geliştirilmesi	Konut alanlarında trafik durultma yapılan yol uzunluğu
3.24.1.2	Yaya Yolları Tasarım Yarışmaları yapılması	Yaya yolları tasarımına yönelik bir yılda yapılan toplam yarışma sayısı
3.24.1.3	Yerleşmelerde yaya erişiminin konforunu artıracak kentsel tasarım projelerinin uygulanması	Yaya erişimi konforu için uygulanan kentsel tasarım projesi sayısı
3.24.1.4	İmar planlarında "bisiklet yolu" olarak düzenlenen yolların da bulunmasına yönelik düzenlemeler yapılması, bisiklet parkı alanlarının ayrılması	Toplam bisiklet yolu uzunluğu
3.24.2.1	Konut ve çalışma alanı ilişkisinin karma kullanım temelinde sağlanması	
3.24.3.1	Konut üretimi ve otopark gereksinmesinin birlikte çözümünü sağlamaya yönelik buluşçu projelerin teşviki	Hazırlanan toplam proje sayısı
3.25.1.1	Güneş enerjisi, jeotermal enerji, rüzgar enerjisinden yararlanmaya yönelik projelerin teşvik edilmesi	Doğal enerjiden yararlanmak üzere hazırlanan ve uygulanan projeler kapsamındaki konut sayısı
3.25.1.2	Güneşe duyarlı mimari tasarımların ve tam doğal enerjili binaların yapımının teşvik edilmesi	Toplam ruhsatlar içinde güneşe duyarlı ve tam doğal enerjili binaların oranı
3.25.1.3	Enerji etkin bina performans kriterlerinin yönetmelikler çerçevesinde mevcut ve yeni yapılarda uygulanması	Yerleşmelerde enerji etkinliği için uyarlanan konutların sayısı
3.25.1.4	Türkiye'deki çeşitli iklim bölgeleri için uygun güneşlenme koşullarını sağlayan parsel, bina yönelmesini ayrıntılı açıklayan tasarım rehberlerinin hazırlanması	Tasarım rehberi hazırlamış olan belediyelerin toplam sayısı
3.25.1.5	Akıllı yapılara vergi indirimleri, vb. teşvikler sağlanması, bu tip yapıların çeşitli vasıtalarla topluma tanıtılması	Vergi vb. mali teşviklerden yararlanan akıllı yapı sayısı

3.25.2.1	Ekosistem duyarlılığına dayanan bir yaşam kültürü'nün sağlanabilmesi yolunda yazılı ve görsel basında yayınlar yapılması, eğitim kurumlarında bu konuda dersler verilmesi	Eğitim programlarına konulan ders saati
3.25.2.2	Temiz çevreler, yaya öncelikli sokaklar gibi sloganlar ve kampanyaların teşvik edilmesi	Temiz çevre, yaya öncelikli sokak kampanyası başlatan toplam belediye sayısı.
3.25.2.3	Sağlıklı yerleşmeler konusunda eğitim ve katılımın desteklemesi, sağlıklı şehirler konusunda girişimlerin geliştirilmesi	Sağlıklı şehir hareketi içinde yer alan belediye sayısı
3.26.1.1	Özellikle toplu konut alanlarında konut çeşitliliğinin teşvik edilmesi	Toplu konut alanlarındaki konutların konut tiplerine göre dağılımı
3.26.1.2	Korunaklı sitelerin çevre ile ilişkilerini geliştirecek ve geçirgenliği artıracak aktiviteler geliştirilmesi (mahalle şenlikleri, mahalle toplantıları, ağaç dikme etkinlikleri, vb)	
3.26.1.3	Belediyeye ait yol ve yeşil alanların korunaklı siteler kapsamında kamuya kapatılmasının önlenmesi	Bu kapsamda denetlenen site sayısı
3.26.2.1	Yerleşmelerdeki konut alanlarında güvenli çevreler için tasarım rehberleri oluşturulması	Konut alanlarında suç oranları
3.26.2.2	Mekânsal aidiyet duygusunun güçlendirilmesini sağlayacak biçimde mahalle düzeyinde örgütlenmelerin teşvik edilmesi	Yerleşmelerde mahalle örgütlerinin sayısı
3.27.1.1	TOKİ projelerinde yerel mimari özellikleri de kapsayan konut tasarımlarının elde edilmesi	
3.27.1.2	Yeni gelişecek konut alanlarında genel geçerli imar yönetmeliklerinin yanısıra, yerele özgü ve nitelikleri geliştirmeye yönelik "tasarım rehberleri"nin oluşturularak uygulanması	Tasarım rehberi hazırlayan belediye sayısı
3.27.1.3	Kamu kuruluşlarının gerçekleştirdiği toplu konut alanlarında yaşayanlara yönelik memnuniyet araştırmaları yapılarak, sonuçların yeni uygulamalarda dikkate alınması	Gerçekleştirilen araştırma sayısı
3.27.2.1	Farkındalık oluşturmak üzere kenti kent yapan değerleri tanımlayacak bilimsel çalışmalar yapılması	Gerçekleştirilen araştırma sayısı
3.28.1.1	Bu alanların mevcut plan ve mevzuata uygun kullanılmasını ve buralarda yaşayanların barınma hakkını sağlamayı öngören projelerin katılımcı süreçlerle gerçekleştirilmesi	Yerleşmelerde uygulanan projeler kapsamındaki konut sayısı
3.29.1.1	Mevcut yoğun konut dokularında teknik ve sosyal altyapı ile ilgili alanları elde etmeye yönelik uygulama araçlarının geliştirilmesi ve kamulaştırmada kullanılacak kaynakların artırılması	Uygulamaların yapıldığı alanlarda gerçekleşen kişi başına sosyal donatı alanı
3.30.1.1	Ruhsatsız yapılaşmayı caydırmayı öngören cezai müeyyidelerin yanısıra işgaliye ve usulsüzlük cezalarının uygulanmasının sağlanması	Ceza uygulanan yapı sayısı

3.30.1.2	Tasfiye edilmesi gereken ruhsatsız yapılaşmış alanlarda yaşayanların taşınacakları konut stokunun oluşturulması	Dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere inşa edilen konut sayısı
3.30.1.3	Bu alanların kullanıcılarına sağlanacak barınma güvencesinin tapu verilmesi biçiminde anlaşılabilmesi için gerekli bilgilendirmelerin yapılması	
3.31.1.1	Gecekondu ile mücadeleyi güçlendirmek için, para cezası ve TCK.184.madde uygulamasının gecekondu için de ayrı bir fıkra eklenerek düzenlenmesi	
3.31.1.2	3194 sayılı Kanununun 42.maddesinde düzenlenen para cezasının alt ve üst sınırının, Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararında gösterilen iptal gerekçelerine dikkat edilerek adalet duygusunu zedelemeyecek şekilde yeniden düzenlenmesi	
3.31.1.3	3194 sayılı Kanununun 32.maddesi uyarınca yapılan tespitlerin ruhsatsız yapılarla, ruhsat ve eklerine aykırı yapılan yapılar için ayrı maddelerde düzenlenmesi ve para cezaları ve yaptırımların farklılaştırılması	
3.31.2.1	İmar ve planlama konularında uzman bir yargı sistemi oluşturulması	Oluşturulan mahkemelerde bir yılda karara bağlanan dava sayısı
3.31.3.1	Kaçak yapıya başlangıcından itibaren müdahale edilebilmesi için kentlerdeki gelişmelerin uydu teknolojileri ile izlenebilmesinin sağlanması ve bu konuda gerekli denetim yapısının oluşturulması	Denetimlerde belirlenen kaçak yapı sayısı
3.31.3.2	Her belediye ve ilgili birimler bünyesinde kaçak yapı ihbar hatları kurulması	Kaçak yapı ihbar hattı kuran belediye sayısı
3.32.1.1	Yerel yönetim, özel kuruluşlar ve konut kooperatifleri ortaklığı ile konut organizasyonları yapılması	İşbirliği yapılan projelerle üretilen konut sayısı
3.33.1.1	Kaçak yapı ve gecekondu olgusunun tapu sicilinden bağımsız düşünülmemesi ve bu taşınmazların tapuda cins tashihlerinin yapılmayıp, alım-satımının engellenmesi	
3.34.1.1	Yapı denetiminin, yapıya dahil olan bütün aktörlerce üstlenilmesi, böylelikle belediye/özel idare, yapı denetim şirketleri, fenni mesuller, meslek odaları, sigorta şirketleri ve yapı sahibi arasında "dağıtılmış sorumluluk" esasları getirilmesi	
3.35.1.1	Dönüşüm türlerinin oluşturulmasına esas, araştırma ve analizlerin yapılması	Farklı yasalar kapsamında ele alınabilecek dönüşüm türü sayısı
3.35.2.1	Kentsel dönüşümün bütüncül bir planlama anlayışı içinde ele alınmasını öngören yasal düzenlemelerin yapılması	
3.35.3.1	Yönetmeliklerin çıkartılması	
3.35.4.1	Yürürlükteki ilgili mevzuatla bağının kurulması	

3.36.1.1	Sanayi, çevre ve toplumsal gelişme politikalarıyla bağının kurulması	Yerleşmelerde uygulanan dönüşüm projesi sayısı
3.36.1.2	Kent / kentsel bölge stratejik planı ve vizyonu ile ilişkisinin kurulması	
3.36.1.3	Yönlendirici belgelerin üretilmesi	
3.36.2.1	Katılım modellerinin oluşturularak uygulanması	Dönüşüm türlerine göre geliştirilen katılım modeli sayısı
3.36.3.1	Projeden etkilenen tarafların mağduriyetini önleyecek alternatif stratejilerin oluşturulması	Dönüşüm projeleri kapsamındaki hak sahipleri ve etkilenen hanehalklarının sayıları
3.36.4.1	Projeyle ilgili tarafların katılımıyla düzenlenecek toplantılarda üzerinde uzlaşılan kararlar elde edilmesi	Yenileme Alanları ilke planlama kararlarının tüm ilgili paydaşlarca desteklenmiş olduğuna dair bağımsız araştırmanın varlığı
3.36.5.1	Katılımcılık, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin projenin tüm gerçekleştirilme sürecinde geçerli olması	Dönüşüm projeleriyle ilgili açılan dava sayısı
3.36.6.1	Kentsel tasarım ve altyapı projelerinin hazırlanması	
3.37.1.1	Nitelikli alternatif mekân ve yapı tasarım projelerinin hazırlanması	
3.37.2.1	Halkla ilişkiler yöntemleri kullanılarak hak sahiplerinin beklentilerinin tespit edilmesi	Dönüşüm projeleri kapsamındaki hak sahipleri ve etkilenen hanehalklarının sayıları
3.38.1.1	Üst ölçek planlar ile uyumlu kentsel dönüşüm plan ve ilgili kentsel tasarım projelerinin hazırlanması	Hazırlanan kentsel tasarım proje sayısı
3.38.1.2	Üst ölçek planları hazırlayan kurumlar ile kentsel dönüşüm alanlarına ilişkin sorumluluğu olan kurumların etkin koordinasyonunun sağlanması	Hazırlanan kentsel tasarım proje sayısı
3.39.1.1	Dönüşüm alanlarında yaşayanların, kalmak istemeleri durumunda, uygulama sonrasında alanda kalmalarının sağlanması	Dönüşüm projeleri kapsamındaki hak sahipleri ve etkilenen hanehalklarının sayıları
3.39.1.2	Dönüşüm alanlarında yaşayanlar için, kiracılar da dahil olmak üzere, geçici transfer konutlarının sağlanması	Dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere inşa edilen konut sayısı
3.39.1.3	Kentsel dönüşüm alanlarında, uygulama sonrası dönmek isteyen tüm hak sahipleri için, satın alınabilir ve kalıcı konut sağlanması	Dönüşüm projeleri kapsamındaki hak sahiplerinden dönüşüm sonrası alanda kalan hanehalklarının oranı

3.40.1.1	Yerel yönetim personeli ve yöre sakinleri örgütlenmelerinde yer alan temsilcilerin birlikte ortaklık çalışması yürütebilmeleri için 'kapasite artırma' programlarının hazırlanması	Uygulanan kapasite artırma programı sayısı
3.41.1.1	Binalarda ısı yalıtım yönetmeliği, enerji performans sertifikası ve yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının teşvik edilmesi	Etkin enerji kullanım sertifikalı yıllık konut üretimi
3.41.2.1	Kamunun ve hak sahiplerinin finansal yükümlülük ve proje sonucu elde edecekleri getiri ve diğer yararlar ile projeyi gerçekleştirmek için kullanılacak uygulama araçlarının tanımlanması	
3.41.3.1	İşbirliğinin ayrıntıları hususunda projenin başlangıcında tarafların mutabakata varmalarının sağlanması	
3.42.1.1	Uygulamaya geçilecek projelerle ilgili kaynak temini ve fizibilite çalışmalarının yapılması	
3.42.2.1	Dönüşüm sürecinde paydaşlarla diyalogu sağlayacak kurulların oluşturulması	
3.42.3.1	Dönüşüm projesi etap ve programlarının oluşturulma yöntemlerinin tanımlanması	
3.42.4.1	Dönüşüm proje alanlarında yaşayanların barınma gereksinimlerinin karşılanması ve istihdam yaratılmasına yönelik programların oluşturulması	Dönüşüm projeleri kapsamındaki hak sahiplerinden dönüşüm sonrası alanda kalan hanehalklarının oranı
3.42.5.1	Dönüşüm projelerinin uygulanmasında kamu finansman desteği gereksiniminin belirlenmesi, kullanılacak kamu kaynaklarının geri ödenmesinin yollarının tanımlanması ve ek getirilerin kamu yararına değerlendirilmesi	Proje maliyetleri içinde kamu finansman katkısı oranları
3.42.6.1	Değer esasının projeye katılanların yükümlülükleri ve getirilerinin tanımlanması için yönetmeliklerin oluşturulması	
3.43.1.1	Kamu -özel sektör işbirliklerinde tarafların rollerini proje türlerine ve niteliklerine göre tanımlayan kurulların oluşturulması	
3.43.2.1	Seçilecek öncü projeler için, ayrıntılı uygulama ve finansman programlarının hazırlanması ve potansiyel katılımcılara duyurulması	Proje maliyetleri içinde kamu ve diğer katılımcıların finansmana katkı oranları
3.44.1.1	Proje alanının kent bütünü ile bağlantıları sağlanan stratejik konumlarda, karma kullanımlı fonksiyonlar olarak planlaması	
3.44.1.2	Kentsel dönüşümü gerçekleştiren müteahhit ve girişimcilerden, dönüşüm projesiyle yerinden edilenlere meslek edindirme ve alternatif konut sunma konularında yükümlülükler üstlenme koşullarının getirilmesi	Kentsel dönüşümü gerçekleştiren müteahhitler ile yerel yönetimler arasında imzalanan dönüşüm projesiyle yerinden edilenlere meslek edindirme ve alternatif konut sunma konularında yükümlülükler getiren şartname / protokol sayıları

3.44.2.1	Mahalle Dönüşüm Fonu oluşturularak, en çok yardıma gereksinimi olanların bu fondan yararlandırılması	Proje türlerine göre mahalle dönüşüm fonunda toplanan miktarlar
3.44.2.2	Mahalle Dönüşüm Fonu gibi özel fonların kullanımında belediyelerin bütünleşik, etaplandırılmış ve bütçelendirilmiş Yerel Mahalle Dönüşüm Stratejisi hazırlamalarını koşul olarak tutmak	Belediyelerce hazırlanmış bütünleşik, etaplandırılmış ve bütçelendirilmiş Yerel Mahalle Dönüşüm Stratejisi sayısı
3.44.2.3	Hem mülk sahiplerinin hem de kiracıların dönüşüm uygulama sürecinde transfer edileceği ve geçici olarak kalacağı sosyal konut stokunun oluşturulması	Dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere inşa edilen konut sayısı
3.44.2.4	Yerel yönetimlerin, tüm ilgili tarafların katılımını ve dönüşüm projesi uygulamasından faydalanmasını sağlayacak biçimde, toplum katılım stratejisini hazırlaması	Toplum katılım stratejisi hazırlanan dönüşüm projesi oranı
3.44.2.5	Mutenalaştırmanın en aza indirildiği farklı dünya kentleri deneyimlerinin irdelenerek uyarlanabilir farklı modellerin geliştirilmesi için sistematik biçimde uluslararası karşılaştırmalı çözümlene çalışması yapılması	
3.44.2.6	Farklı kent ve yerleşim alanlarında 'iyi uygulama örnekleri' olarak toplum esaslı pilot proje uygulamalarının teşvik edilmesi için fon oluşturulması.	Toplum esaslı pilot proje fonu oluşturulan proje sayısı
3.44.3.1	Sit Alanları (2863 sayılı yasa) ve Yenileme Alanları (5366 sayılı yasa) ile ilgili uygulamaların Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında bütünleşik olarak ele alınmaları ve genel planlama kararları ile uyumluluğunun sağlanması	
3.44.3.2	Kentsel dönüşüm strateji ve programlarının etaplandırılmasında acil önceliğin afet tehlike ve riski olan yerleşmelere verilmesi	
3.44.3.3	Sürdürülebilir / çevre dostu / yeşil inşaat yöntemlerinin, yenilenebilir ve etkin enerji kullanımının artırılmasını da amaçlayacak şekilde geliştirilip uygulanması	Yenilenebilir ve etkin enerji kullanımlı bina sayısı
3.44.3.4	Farklı kent ve yerleşim alanlarında 'iyi uygulama örnekleri' olarak iklim değişimini dikkate alan / düşük karbonlu kentsel dönüşüm uygulamalarını teşvik eden projelerin desteklenmesi	İklim değişimini dikkate alan / düşük karbonlu kentsel dönüşüm uygulaması sayısı

IV. KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU ÇALIŞMASININ GENEL DEĞERLENDİRMESİ

Komisyonumuz çalışmalarını arsa, konut ve kentsel dönüşüm başlıkları altında yürütmüştür. Bu sıra, aynı zamanda sözü edilen üç konunun karşılıklı ilişki sırasını da tanımlamaktadır.

Konut arzı ve fiyat düzeyinin, öncelikle, arsa sunumu ile ilişkili olduğu dikkate alınarak iyi işleyen bir arsa piyasasını oluşturmaya yönelik strateji ve eylemler tanımlanmıştır. Arsa arzı, en başta kent planlaması ve planların uygulama süreci ile ilişkili olduğundan imar ve parselasyon planlarının yapımı konusundaki sorunlar belirlenmiştir. Bu sorunların başında, bazı belediyelerde planlanan alanın büyüklüğü ile plan dönemi nüfus tahminleri arasında önemli uyumsuzlukların olması, bazı yerleşmelerde gereksinime göre oldukça fazla, bazı yerleşmelerde ise yeterli olmayan miktarda alanları kapsayan imar planlarının yürürlükte olması, çok sayıda belediyenin imar uygulamasını İmar Kanununun 18. maddesi yerine 16. maddesi uyarınca gerçekleştirmesi, imar ve parselasyon planlarında farklı gelir gruplarının gereksinim ve taleplerinin dikkate alınmaması, özellikle, dar gelirlilerin talep ettikleri nitelikte arsanın üretilmemesi gelmektedir. İmar uygulamasında da gerek DOP oranının yapı ve nüfus yoğunlukları ile ilişki kurulmadan belirlenmesi, gerekse imar parsellerinin dağıtımında değer esasının gündeme gelmemesi başlıca sorunlar arasında yer almaktadır. İmar uygulaması ile ilgili olarak sıkça karşılaşılan bazı sorunlar ile kadastro, tapu, halihazır ve imar planı verilerini sayısal ortamda bütünleştiren bir mekânsal veri sisteminin tüm yerleşmeleri kapsayacak şekilde kurulamamış olması da Komisyonumuz tarafından sorunlar arasında sayılmıştır.

Bu sorunların çözümü için, imara açılacak arazi miktarı ile nüfus tahminleri ve önceki plan uygulamaları arasında tutarlılığın sağlanması, imar programlarının belediyeler tarafından yapıp uygulanmasının denetlenmesi, 18. madde uygulamasının tüm belediyelerce yapılmasının sağlanması, özellikle dar gelirlilerin talep ettikleri nitelik ve büyüklükte arsa üretilmesi ve 18. madde uygulamasında DOP oranının yapılaşma emsali ile ilişkili olarak tanımlanması ve imar parsellerinin dağıtımında değer esasına geçilmesi ele alınması gereken öncelikli öneriler olarak belirlenmiştir.

Konut konusunda kamunun kapsamlı, çok aktörlü ve aktörleri yapabilir kılan planlama ve arsa politikaları ile bütünleşmiş bir konut politikasının bulunmaması ve sorumlu kuruluşlar arasında yetki ve sorumluluk karmaşası sorunlar arasında başta gelenleridir. Ülke genelinde, yerleşmelere göre, konut arz-talep-ihtiyaç dağılımındaki farklılıklar ve dengesizlikler, bazı yerleşmelerde konut gereksiniminin çok altında bazılarında ise fazla sayıda konutun üretilmesi diğer önemli bir sorun alanıdır. Konut piyasasında orta ve özellikle alt gelir grubunun ruhsatlı sunum ile konut edinmesine yönelik politika ve girişimlerin yeterli olmaması, konut finansmanının piyasa faizlerinin yüksekliği nedeniyle bu gelir gruplarının konut sorununun çözümüne katkı sağlayamaması, kooperatiflerin konut üretimine katkılarının giderek azalması, konut üretiminde tüm ihtiyaç gruplarının gereksinimlerinin yeterince dikkate alınmaması, yerleşmelerdeki konut stokunun niceliksel ve niteliksel özellikleri, stoğun kullanımı ve taşınmaz fiyatları hakkında güncel istatistiklerin yeterli olmaması diğer önemli sorunlar arasında sayılmıştır.

Konut alanlarındaki sosyal ve teknik donatı eksiklikleri, mevcut konut alanlarının bakım ve onarımını sağlamadaki güçlükler, bu alanların bir bölümünün afet tehlike ve riski altında bulunması, konutlarda enerji etkinliğinin yeterince sağlanamamış olması, ruhsatsız inşa edilmiş ve yürürlükteki mevzuat çerçevesinde yasallaştırılması mümkün olmayan, bir bölümü

orman alanları ve su havzaları üzerinde yapılaşmış çok sayıda konutun bulunması, imar afları uyarınca yasallaşmış olmasına rağmen yaşanabilir nitelikte çevreler haline gelememiş konut stokunun varlığı, kültür varlığı niteliği taşıyan konut stokunun bakımı ve kullanımı için uygun yaklaşımların ve finansman araçlarının yeterince geliştirilmemiş olması da sorunlar listesinde sayılmıştır.

Konutla ilgili başlıca sorunların çözümüne yönelik olarak ilgili tüm kurumları bünyesinde toplayacak ve kamu yönetim sistemi içerisinde yer alacak kentleşme ve konuttan sorumlu merkezi bir kurumun oluşturulması temel önceliktir. Ayrıca, yerleşmelerde gereksinmelere uygun sayı ve nitelikte ruhsatlı konut sunumunun sağlanması için yerleşmeler bazında konut üretimindeki sorun ve olanakların belirlenmesi ve sürekli izlenmesi, yerleşmelerde yaşayan hanehalklarının alım gücüne uygun konut üretilmesi için gerekli teşviklerin sağlanması, düzenlemelerin yapılması ve finansman olanaklarının sağlanması, kooperatiflerin konut üretimine katkısını azaltan sorunları giderecek yönde yasal düzenlemeler yapılması ve kiralık sosyal konutun kooperatifler tarafından üretilip işletilmesi için gerekli düzenlemelerin yapılması, konut sektörü ve yerleşmeler düzeyinde konut üretimi, kullanımı ve fiyatlarını sürekli izlemeyi olanaklı kılacak veri tabanının oluşturulması öngörülmektedir.

Mevcut konut alanlarında donatı eksikliklerinin giderilmesi için arsa temini konusunda düzenlemeler yapılması, yeni imar planlarında mevcut yerleşmelerin donatı eksikliklerini giderecek önlemlerin alınması, afet tehlike ve riski olan bina ve alanların hassasiyetle tespit edilmesi, bu konuda ulusal-konumsal veri tabanının oluşturulması, bu alanlardan yapılaşmaya açılmaması gerekenlerin belirlenerek buralarda yapılaşmaya izin verilmemesi, yapı sigortası ve mesleki risk sigortasının yasalarla zorunlu hale getirilmesi, kentsel açık alanların korunması ve geliştirilmesi, afet sırasında kullanılmak üzere açık alanların yaratılması öncelikli diğer öneriler arasında sayılabilir.

Konutların bakımı, onarımı ve yenilenmesi konusunda parsel ve ada düzeylerinde çözümler bulunması ve karar almayı kolaylaştıracak alternatif yaklaşımlar ve yasal düzenlemelerin geliştirilmesi, enerji etkin ve iklime duyarlı konut üretiminin teşvik edilmesi ve mevcut binaların enerji etkin hale getirilmesi için gerekli önlemlerin alınması, konut alanlarının planlanması ve tasarımında kültürel ve tarihi değerlerin korunması ve yaşatılması ilkelerinin benimsenmesini sağlayacak yasal düzenlemeler ve projelerin oluşturulması da konut alanlarının nitelik artışını sağlayacak öneriler arasında bulunduğu için öncelikler arasında yer almaktadır. Ayrıca, ruhsat alımının kolaylaştırılması ve alt gelir grupları için bedelinin düşürülmesi, kaçak yapılaşmayı caydırıcı önlemlerin güçlendirilmesi ve işgal edilmiş kamu alanları ile orman alanları, su havzaları gibi korunması gerekli alanlarda yer alan konutların içinde yaşayanların barınma hakkı gözetilerek kaldırılmasının sağlanması öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüme ilişkin olarak, dönüşüme konu olan alanlar farklı niteliklere sahip olduğundan tümünü kapsayan bir yasal çerçevenin bulunmaması önemli bir sorun olarak belirlenmiştir. Mevcut uygulamalarda dönüşüm alanlarıyla ilgili plan ve projelerin üst ölçekli planlarla yeterince ilişki kurulmadan hazırlanması, uygulamanın dönüşümden etkilenen grupların (paydaşların) sürece gerektiği ölçüde katılmadan yürütülmesi, özellikle kiracılar gibi bazı grupların dönüşüm sonucunda yerlerinden olmasına karşılık alternatif çözümlerin sunulmaması, dönüşümün yalnız fiziksel ve mekânsal boyutları ile mülk paylaşımı kapsamında ele alınması, dönüşüm alanlarında yaşayanların ekonomik ve sosyal sorunlarına çözüm arayışlarının gündeme gelmemesi, dönüşüm projelerinin yer yer mutenalaşmaya yol açması ve dönüşümün maliyetine katkı ile getirisinin paylaşılması arasında uyumsuzlukların

ortyaya çıkabilmesi, dönüşüm projelerinin kamuya yüksek maliyetler getirebilmesi önemli sorunlar olarak belirlenmiştir.

Bu sorunların çözümünde öncelikli olarak, dönüşüm türlerinin tanımlanması ve farklı dönüşüm türlerine göre yasal düzenlemelerin ve uygulama araçlarının geliştirilmesi gerekli görülmektedir. Dönüşüm projelerinin plan hiyerarşisi içinde sektörel ve üst ölçekli planlarla ilişkisi tanımlanarak hazırlanmasının sağlanması, dönüşüm sürecinin tüm paydaşların katılımı ile kurgulanması ve şeffaflığının sağlanması, finansmanında kamunun finansman yükümlüğünün tanımlanması, kamu-özel sektör işbirliğinin projelerin finansmanında esas alınması, kullanılan kamu kaynaklarının geri dönüşümünün sağlanması, projenin ek getirisinin kamu yararına kullanılması, proje uygulaması sırasında yerinden edilenlerin barınma hakkını gözeten çözümler bulunması, dönüşüm alanında yaşayanların ekonomik ve sosyal durumlarını geliştirecek düzenlemelerin projelerle birlikte planlanıp uygulanması, dönüşüm projelerinin çevresel etkilerinin projenin önemli bir bileşeni olarak göz önünde tutulması başlıca öneriler olarak tanımlanmıştır.

RAPOR ÖZETİ

Komisyon, konuyu arsa politikaları, konut politikaları ve kentsel dönüşüm politikaları olmak üzere üç alt başlık çerçevesinde ele almıştır. Bu üç başlığın sıralanması, etkileşimin yönünü de göstermektedir.

Konut arzını etkileyen başta gelen etmen arsa arzıdır. Arsa arzının bol olduğu kentlerde arsa fiyat düzeyleri, kıt olan kentlere göre daha düşük olmaktadır. Arsa fiyatları da konut fiyat düzeylerinin başta gelen belirleyicilerindedir.

Konut politikalarına ilişkin ele alışlardaki temel kavram konut hakkı olmuştur. Evrensel İnsan Hakları Bildirgesi'nin kabulünden bu yana, herkesin ailesi ile birlikte yeterli konuta erişimi, insan hakları arasında yer alan yeterli yaşam standardı hakkının önemli bir ögesi olarak kabul edilmiştir. İstanbul'da yapılan İkinci Habitat Konferansı'nda kabul edilen Habitat Gündemi'nde de "yeterli konut hakkı" kavramı yer almıştır.

Komisyonumuz kentsel dönüşüm konusunu da "insanca yaşama hakkı" temelinde ele almaktadır. İnsanca yaşama hakkının çevresel, fiziksel, mekânsal, sosyal, ekonomik ve yasal-yönetimsel boyutları olması nedeniyle kentsel dönüşüm uygulamalarının da tüm bu boyutları içerecek şekilde gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Komisyonumuz, arsa arzının konut üretimi üzerindeki etkisi dikkate alınarak, yerleşmelerde konut üretimi için gerekli olan arsa sunumunun önündeki darboğazların kaldırılmasını ve farklı gelir gruplarının barınma gereksinimlerini karşılayacak nitelikte ve miktarda arsa üretiminin sağlanmasını temel amaçlar arasında belirlemiştir. Ayrıca, arsa üretiminin temel aracı olan imar planlarının bilimsel verilere dayalı olarak üretilmiş nüfus verileriyle tutarlı olarak belirlenen alanları kapsamaması, bu konuda yetersizliklere veya savurganlıklara yol açılmaması gerektiği, ülke genelinde sayısal haritaların, mekânsal bilgi sistemine uygun kadastral verilerin ve bu verilerle bütünleşik imar planı verilerinin üretilmesi, öncelikli konular arasında yer almaktadır. Mayıs 2008'de kabul edilen İkinci Avrupa Kentsel Şartı'nda benimsenen "yaygınlaşmayan kent" (compact cities) ilkesini hayata geçirmek için planlama yaklaşımlarında ve mevzuatında gerekli değişikliklerin yapılması gerekmektedir.

Komisyonumuz Türkiye çapında sağlıklı, ulaşılabilir, farklı yerleşmelerin, kesimlerin ve ihtiyaç gruplarının beklentilerini karşılayabilir bir konut politikası yaklaşımı üretilmesini ve bu politikaların hayata geçirilmesini sağlayacak strateji ve eylemlerin belirlenmesini hedeflemektedir. Komisyonumuz "barınma hakkı" kapsamında ve "herkes için yeterli konut" çerçevesinde ülkemizdeki konut politikalarına yol gösterici öneriler sunmayı amaçlamaktadır. Komisyonumuz, herkes için yeterli, sürdürülebilir, yaşanabilir ve hakça konut sunumunun, yurttaş bağlılığı anlayışında, yapabilir kılınan çok aktörlü bir yönlendirme ile gerçekleştirilebileceğini öngörmektedir.

Komisyonumuz, eşitlik, adalet, insan hakkı, demokrasi gibi temel kavramlar çerçevesinde, tüm kesimlerin ve ihtiyaç gruplarının beklentilerine yanıt verebilecek bir kentsel dönüşüm politikası yaklaşımı üretilmesini ve bu politikaların sağlıklı bir şekilde hayata geçirilmesini amaçlamaktadır.

Yerleşmelerde konut üretimi için gerekli olan arsa sunumunun önündeki darboğazların belirlenerek kaldırılmasına yönelik arsa politikaları geliştirilmesi hedeflenmektedir, bu kapsamda,

- Gerek plan dönemi sonu için tahmin edilen nüfus büyüklüğü ile imara açılan alanlar arasında, gerekse farklı gelir gruplarının talep ettiği arsalarla üretilen arsaların nitelikleri arasında belirlenen uyumsuzlukları giderecek uygulama araçları geliştirilmesi, gerekli yasal-kurumsal düzenlemelerin yapılması,
- Tüm belediyelerin arsa üretimini, İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca imar uygulaması yaparak gerçekleştirmelerinin sağlanması,
- Planlama ve imar mevzuatının Avrupa Kentsel Şartı-2008 ile uyumlandırılması ve yapılacak uygulamaların bu çerçevede yapılması,
- Yasal düzenlemelerdeki eksiklikler ve boşluklar nedeniyle (özellikle İmar Kanunu'nun 16. ve 18. madde uygulamalarında), Düzenleme Ortaklık Payı [DOP] kesintilerinin yapılaşma (nüfus) yoğunluğu ile ilişkilendirilmesi ve kadastral mülklerin imar parsellerine dönüştürülmesinde değer esasına geçilmesi,
- Nüfusa uygun arsa üretilmesi için mekânsal veri sisteminin Türkiye genelinde yaygınlaştırılması ve etkin biçimde kullanılması ve arsa üretimin bu temelde yapılması,
- Kentsel arsa üretme yetkisine sahip kurumlar arası eşgüdümün ve bilgi paylaşımının sağlanması yönünde çözüm önerileri geliştirilmesi arsa politikaları ilgili önerilerdeki temel hedefleri oluşturmaktadır.

Kamunun kapsamlı, çok aktörlü ve aktörleri yapabilir kılan planlama ve arsa politikaları ile bütünleşmiş bir konut politikası geliştirmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda;

- Tüm yerleşmelerde ruhsatlı sunumla gereksinmelere uygun sayı ve nitelikte konut sağlanması,
- Konutlar ve konut alanları tasarım ve uygulamalarının herkes için özel gereksinmelere duyarlı biçimde sağlanması,
- Dar ve orta gelirli ruhsatlı sunumla konut edinmelerine olanak sağlayacak politikaların geliştirilmesi, kiralık sosyal konut sunumunun teşvik edilmesi,
- Konutla ilgili niceliksel ve niteliksel verilerin mekânsal olarak sayısal ortamda sağlanabileceği veri bankasının oluşturulması,
- Mevcut stokta sağlıklaştırma, sağlama ve bakım-onarımla ilgili sorunlara çözüm bulunması, afet tehlike ve riskine karşı gerekli önlemlerin alınması,
- Konut yerleşmelerindeki sosyal donatı ve teknik altyapı eksikliklerinin giderilmesi,
- Kültür varlığı niteliği taşıyan konut stokunun bakımı ve kullanımını sağlayacak araçların geliştirilmesi,
- Konutların ve konut çevrelerinin sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde enerji etkin ve iklime duyarlı hale getirilmesi,
- Kullanıcılarının yaşamaktan hoşnutluk duyacakları, yerel özelliklere, doğaya, sosyal ve kültürel yapıya duyarlı konutların ve konut alanlarının üretimi için teşvik ve önlemlerin artırılması,
- Kaçak inşa edilmiş konutların ve yerleşmelerin yürürlükteki yasalara uygun duruma getirilmesi, kaçak yapılaşmayı caydırıcı teşvik ve önlemlerin artırılması konut politikaları ilgili önerilerdeki temel hedefleri oluşturmaktadır.

Kapsamlı ve bütünleşik 'sürdürülebilir kentsel dönüşüm' çerçevesinde, 'kentsel sorunların çözümlenmesini sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamayı amaçlayan geniş kapsamlı bir vizyon ve eylem' tanım ve amacı esas alınarak ulusal kentsel dönüşüm vizyonu ile uzun soluklu politika ve stratejilerin belirlenmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda,

- Kentsel dönüşüm politika ve uygulamalarının geniş kapsamlı kentsel politikalar ve uygulamaların bir parçası olması;
- Kentsel dönüşüm projelerine ilişkin hem modern yeni çevrelerin inşa edilmesi, hem de ekonomik büyümeyi sağlayan sektörler üzerinden kentlerin yarışabilirliğini destekler nitelikte dönüşümün ekonomik boyutunun hazırlanması;
- Kentsel dönüşüm projelerinin sosyal kalkınma boyutunun olması;
- Kentsel dönüşüm projelerinin çevresel koruma yaklaşımı ile hazırlanması;
- Genel anlamda tarihi dokuda ve özellikle sit alanlarında, kültürel değeri olan konut stokunun korunması da dahil olmak üzere, koruma eksenli kentsel dönüşüm yaklaşımının benimsenmesi;
- Kentsel dönüşüm projelerinin kent içinde sosyal eşitsizlik yaratmaması, belli gruplar açısından bir ödül vasfı taşımaması, farklı gelir grupları arasında adaletsizliğe yol açmaması ve gecekondular gibi yasadışı kullanımları özendirici olmaması;
- Kentsel dönüşüm yönetimine ilişkin kurumsal düzenlemelerin yapılması;
- Kentsel dönüşüm uygulamalarında gerekli finansman kaynakları için ulusal ve uluslararası fonlardan faydalanmayı olanaklı kılacak modellerin geliştirilmesi;
- Kentsel dönüşüm projelerinin öngörüldüğü çerçevede hazırlanıp uygulanabilmesi için ilgili tüm tarafların kapasite artırma programlarına dahil edilmesi kentsel dönüşümle ilgili önerilerdeki temel hedefleri oluşturmaktadır.

Arsa, konut ve kentsel dönüşümle ilgili ülkemizdeki mevcut durum değerlendirilmiş, GZFT analizleri de yapılarak sorunlar tanımlanmıştır. Toplam 44 sorunun beşi arsa, 29'u konut, 10 tanesi ise kentsel dönüşümle ilgilidir. Sorunların çözümü ile dünyada ve ülkemizde kentsel gelişme ve kentsel konulara yaklaşım eğilimleri dikkate alınarak, yukarıda özetlenen hedefler doğrultusunda arsa konusunda 15, konut konusunda 65, kentsel dönüşüm konusunda 29 adet strateji belirlenmiştir. Toplam 109 stratejiyi hayata geçirecek 209 eylem tanımlanmıştır. Eylemleri uygulamada birinci derece sorumluluk üstlenecek kuruluşlarla yardımcı kuruluşlar, eylemlerin hangi sürede gerçekleşmesinin bekleneceği ve finansman kaynakları belirlenmiştir. Eylemlerin uygulama sonuçlarını izlemeye olanak tanıyacak, istatistiksel olarak ölçülebilir ve dünya kentleriyle karşılaştırılabilir göstergeler ve bu göstergelerin hangi zaman dönemi içinde derlenmeye başlanacağı tanımlanmıştır.

SORUN, STRATEJİ, EYLEM TABLOSU

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER			EYLEMLER				GÖSTERGELER		
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE	
3.1	Yerleşmelerin gereksinimlerine uygun, yeterli miktarda ve çeşitlilikte kentsel arsa üretilememesi sorunu 3.1.1. Plan dönemi nüfus tahmini ile imara açılan arsa miktarı arasında uyumsuzluklar ortaya çıkmadı. 3.1.2. Türkiye'de planlama sistemi esnek olmasına karşın, orta ve alt gelir gruplarının ödeyebileceği fiyat ve büyüklükte arsa üretilememesi 3.1.3. Bazı kentlerin imar planlarının sürdürülebilirlik ilkesiyle, çevresel değerleri koruyan ve Avrupa Kentsel Şartının (2008) öngördüğü yaygınlaşmayan kent (Compact cities) yaklaşımıyla bağdaşmayan özellikler taşıması. 3.1.4. Özel kanunlarla tanımlananlar dışında taşınmaz satışlarında süreyle bağlı vergi muafiyeti tanınmış olması kamu yatırımlarının katkısıyla oluşan taşınmaz değer artışlarından kamunun pay elde etmesini olanaksız kılmaması.	3.1.1	Planla imara açılacak alanların belirlenmesinde, kentin nüfus gelişmesinin yanı sıra önceki planların uygulanma performanslarının da dikkate alınması.	3.1.1.1.	Belediyelerin imar planlarını, imar programları yaparak uygulamaları konusunda teşvik ve yaptırımlar getirilmesi	Belediye, Özel İdare, İçişleri Bakanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (BİB)	Özel Sektör	K	Yatırım Bütçesi	İmar planlarına bağlı yıllık imar programlarının uygulanma yüzdeleri	
		3.1.2.1		İmar planlarında konut gelişme alanlarının, kentin farklı gruplarının yerleşmesi beklenen bölgelere dikkate alınarak tanımlanmasını sağlayacak mevzuat düzenlenmesinin yapılması	3.1.2.1	İmar planlarında konut gelişme alanlarının, kentin farklı gruplarının yerleşmesi beklenen bölgelere dikkate alınarak tanımlanmasını sağlayacak mevzuat düzenlenmesinin yapılması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel yönetimler	K	Bütçe gerektiriyor	Bütçe gerektiriyor
		3.1.2.2		İmar ve parselesyon planlarının farklı gelir gruplarının konut ve kentsel gereksinimlerini karşılayacak şekilde düzenlenmesi.	3.1.2.2	18. madde uygulamasının, farklı gelir gruplarının konut gereksinimlerini karşılayacak nitelik ve miktarda arsa üretimini gerçekleştirecek şekilde düzenlenmesi	Yerel yönetimler	Özel sektör	K	Yerel Yönetim Bütçesi	İmar planlarında düşük gelirli için üretilen arsaların toplam üretilen arsalar içindeki payı
		3.1.2.3		İmar ve parselesyon planlarının farklı gelir gruplarının konut ve kentsel gereksinimlerini karşılayacak şekilde düzenlenmesi.	3.1.2.3	Kamu elindeki arazilerin bir bölümü der gelirli için konut üretiminde kullanılarak kamu arsa stokunun sürdürülebilirlik ilkesi kapsamında tümüyle elden çıkarılması, işgal edilen kamu arazilerin mülkiyetinin işgalcilerle devredilmesi, kamu arsa stokunun olanaklar çerçevesinde artırılması ve kamu yararına kullanılması	Milli Emlak Genel Müdürlüğü, TOKİ	Yerel yönetimler	0	Yatırım Bütçesi	Yerleşmelerde kamu mülkiyetindeki boş arsa miktarı
		3.1.3.1		Planlama ve imar mevzuatının Avrupa Kentsel Şartı-2008 ile uyumlandırılması.	3.1.3.1	İmar planı hazırlanması ve değişikliklerine dair esaslarda gerekli değişiklikler yapılarak belediyelerin onayladıkları imar planlarının nüfus tahminleri, imara açılacak arazi miktarı ve oluşturulacak kentsel form bakımından TAÜ tarafından denetlenmesi	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel yönetimler	K	Bütçe gerektiriyor	Kentsel yaygınlık (saçaklanma) endeksi oluşturularak yıl içinde inşaat ruhsatı verilen parsellerin ortalama endeks değeri
		3.1.3.2			3.1.3.2	İmar programlarının, kentsel gelişimin düzenli saçaklanma yerine merkezi alanlardan dışı doğru gerçekleşecek şekilde oluşturulması, bu yaklaşımın yerel yönetimlerin stratejik planlarında da yer alması	Yerel yönetimler	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	0	Yerel Yönetim Bütçesi	Kentsel yaygınlık (saçaklanma) endeksi oluşturularak yıl içinde inşaat ruhsatı verilen parsellerin ortalama endeks değeri
		3.1.4.1		Taşınmaz satışlarında özel kanunlarda tanımlananlar dışında vergi muafiyetlerinin kaldırılması.	3.1.4.1	Vergi kanunlarında gerekli değişikliklerin yapılması	Maliye Bakanlığı	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	K	Bütçe gerektiriyor	Bütçe gerektiriyor

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER			EYLEMLER				GÖSTERGELER	
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE
3.2	İmar uygulaması ile ilgili sorunlar 3.2.1. İmar Kanununun 18. maddede uygulamaların birçok belediye tarafından konut ve diğer kentsel kullanımlar için arsa üretiminde öncelikli bir araç olarak tercih edilmemesi; 16. maddede uygulamasıyla yetinilmesi. 3.2.2. İmar uygulamalarında yol fazlası tanımı ve yoldan ihdas uygulamalarında yaşanan sorunlar. 3.2.3. Düzenleme sahalarında davalı taşınmazlarda yaşanan sorunlar. 3.2.4. Kamu mülkiyetindeki arazilerin imar uygulamasında kullanılması sorunu .	3.2.1	Belediyelerin ve özel yasalarla planlama ve imar uygulamasında yetkili kılınmış kurum ve kuruluşların, 18. maddede uyarınca plan uygulaması yapmalarını zorunlu kılacak, mevzuat düzenlemesi yapılması ve bu konuda finansman modellerinin geliştirilmesi.	3.2.1.1	Planlama ve imar uygulamasına ilişkin mevzuatın 18. maddede uygulaması yapılmasını zorunlu hale getirecek şekilde değiştirilmesi.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Yatırım Bütçesi	Kentlerin uç alanlarındaki (imara yeni açılmış alanlarında) metrekare arsa fiyatının yakın konumdaki imarsız arsa fiyatlarına oranı
				3.2.1.2	Belediyelere İller Bankası'ndan 18. maddede uygulanması için kredi ve teknik destek sağlanması.	BİB-TAU	Yerel yönetimler	0	Yatırım Bütçesi	Belediyelerin 18. maddede uyguladıkları konut alanlarının imar planında toplam konut alanlarına oranı
				3.2.1.3	18. maddede uygulaması giderlerine taşınmaz sahiplerinden katılımını sağlayacak modellerin geliştirilmesi.	BİB-TAU, İller Bankası	Yerel yönetimler	K	Bütçe gerekmiyor	Belediyelerin 18. maddede uygulamaları için yapıtları harcamalara parsel sahiplerin katkılarının oranı
		3.2.2	Tapu Kanunu'nun 21. maddesi, İmar Kanunu'nun 11 ve 17. maddeleri hükümlerinden hareketle 3194/18. maddede uygulama yönetmeliğinde yol fazlası tanımı da yaparak bu konularda farklı uygulamaların önlenmesi.	3.2.2.1	3194 sayılı Kanunun 18. maddede uygulama yönetmeliğinde "yol fazlası" tanımının yapılması, düzenleme sahası kapsamında yapı adaları (umumi hizmetlere ayrılan alanlar dışında) üzerine gelen yol kısımlarının Tapu Kanununun 21. maddesi, 3194/11. maddede son fıkrası ve 3194/17. maddede birinci fıkrası gereği ihdasen uygulamaya tabi olacağına belirlenmesi.	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ve BİB-TAU	Yerel yönetimler	K	Bütçe gerekmiyor	
3.2.3	Düzenleme sahasında oman, mera vasıflı taşınmazların mülkiyet ve cinslerine yönelik davalı ise kesin hüküm verinceye kadar uygulamaya alınmaması.	3.2.3.1	3194 sayılı Kanunun 18'inci maddede uygulama yönetmeliğinde; mera, orman yönüyle taşınmazın mülkiyeti ve cinsi (vasfı) davalı olan taşınmazların yargı kararı sonuçlanıncaya kadar uygulamaya alınmayacağı hususlarına yer verilmesi.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Bütçe gerekmiyor			
3.2.4	18. maddede uygulamalarında kamu arazilerinin düzenlenmede özel mülkiyetteki arazilerde eşit koşullarda değerlendirilmesi, KOP için gerekli arazilerin temininde kamu mülkiyetindeki arazilerden yararlanılması.	3.2.4.1	İmar Kanunu'nun 18'inci maddede uygulama yönetmeliğinin 32'nci maddesinde Kanunun 11'nci maddesinden de bahsedilmek suretiyle ilave bir düzenleme yapılması.	Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, BİB-TAU	Yerel yönetimler	K	Bütçe gerekmiyor			

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER		EYLEMLER				GÖSTERGELER		
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE
3.3	İmar Kanununun 18. maddesi uygulamalarında Düzenleme Oranlık Payı (DOP) kesintisi yapılmamasıyla ilgili sorunlar 3.3.1. İmar planında belirlenen emsal (KAKS) ile DOP oranı arasında uyumsuzluk sorunu. 3.3.2. KentSEL donatının nüfusa göre yeterli olmadığı durumlarda, uygulamanın yapıldığı dönemde geçeri olan DOP oranının altında DOP kesintisi yapılan parsellerden uygulamanın yapılacağı dönem DOP oranına tamamlanacak şekilde ikinci bir DOP alınmaması.	3.3.1	İmar Kanununun 18. maddesinde emsal ile DOP ilişkisini kuracak şekilde düzenleme yapılması, arsa ve arazi düzenlemelerinde değer esaslı yönteminin kullanılabilmesine olanak sağlayacak yasal düzenlemelerin yapılması.	3.3.1.1	DOP oranının yalnızca kadastral parsel alanı ile ilişkilendirilmesi yerine kentsel donatı gereksinimi dikkate alınarak planda uygulanan yapı yoğunluğunun (emsal) gerektirdiği donatı gereksinimi dikkate alınarak tanımlanması.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Bütçe gerekmiyor	Yıl içinde yapılan 18. madde uygulamalarında gerçekleşen ortalama DOP oranı
				3.3.1.2	İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan uygulamalarda düzenleme sınırının farklı yapılaşma yoğunlukları dikkate alınarak belirlenmesi	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Bütçe gerekmiyor	
				3.3.1.3	DOP'un belirlenmesinde alan esaslı yerine eşdeğerlilik ilkesinin (taşınmaz değerinin) esas alınmasını sağlayacak yasal düzenlemenin yapılması.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Bütçe gerekmiyor	
				3.3.2.1	Kentsel donatı gereksiniminin ve standartların, demografik ve sosyal yapıdaki değişiklikler dikkate alınarak belirli aralıklarla yeniden belirlenmesi.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	0	Yatırım Bütçesi	Dönem içinde geçerli donatı standartları
3.4	Mülkiyet, kullanım türü ve/ya kısıtlara ilişkin verilerin eksikliğinden kaynaklanan sorunlar 3.4.1. Tüm kentler için sayısal haritaların, mekansal bilgi sistemine uygun kadastral verilerin ve bu verilerin bütümlü imar planı verilerinin üretilmemiş olmasının yarattığı sorunlar. 3.4.2. Kadastral parsellerde (çok amaçlı kadastroya geçilememesi nedeniyle) doğal ve yasal kısıtların görülmemesinden kaynaklanan sorunlar. 3.4.3. Orman kadastrounun ve 2B alanlarının tam olarak tescil edilmemesinden kaynaklanan sorunlar. 3.4.4. Mera alanlarındaki mevcut kullanım ve yapılaşmadan kaynaklanan sorunlar.	3.4.1	Kadastral bilgilerin mülkiyetin yanı sıra yasal ve doğal kısıtları içerecek hale getirilmesini sağlayacak düzenlemelerin yapılması.	3.4.1.1	Sayısal haritaların tüm ilkeyi kapsayacak şekilde elde edilmesi.	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Yerel yönetimler	Özel Sektör	K	Yatırım Bütçesi	Sayısal haritası bulunan yerleşme sayısı
				3.4.1.2	Mülkiyete ilişkin mevcut veri ve bilgilerin bilgi/sayılar ortamında mekansal bilgi sistemine uygun standartlarda üretilmesi.	BİB-TAU, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	Yerel Yönetimler	0	Yatırım Bütçesi	Mekansal bilgi sistemini standartlarında verileri üretilmiş yerleşme sayısı
				3.4.1.3	Mekansal bilgilerin sayısal haritalarla ve imar planlarıyla ilişkilendirilerek CBS teknikleri ile kullanılabilir hale getirilmesi.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, TÜJK	Yerel Yönetimler	0	Yatırım Bütçesi	CBS tekniklerine uygun mekansal verileri bulunan yerleşme sayısı
				3.4.2.1	Mekansal bilgi sistemine kadastral parsellerle ilgili tüm kurum ve kuruluşlarca alınan kısıtlayıcı kararların aktarılması.	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ve merkezi ve yerel yönetimlerin ilgili tüm kuruluşları	Yerel Yönetimler	0	Yatırım Bütçesi	Mekansal bilgi sistemine kadastral parsellerle ilgili verilerin aktarıldığı yerleşme sayısı
3.4.3		3.4.3	Orman parsellerinin ve belirlenmiş 2B parsellerinin kadastral mevzuata ve mekansal bilgi sistemine uygun tescile konu haritalarının yapılmasının sağlanması.	3.4.3.1	Orman kadastrounun tescil eksiklerinin giderilmesi.	Orman Genel Müdürlüğü	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü	K	Yatırım Bütçesi	
				3.4.4.1	Mera alanları üzerindeki mevcut kullanım durumunun kısa sürede belirlenmesi	Mevcut kullanım durumunun sayısal halihazır haritalara ve veri tabanına aktarılması.	Tarım ve Köyşeri Bakanlığı	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü	K	Yatırım Bütçesi

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER			EYLEMLER				GÖSTERGELER	
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE
3.5	3.5. Özel yasalarla kentsel arsa üretme yetkisine sahip kurumların arsa geliştirme uygulamaları ile yerel yönetimlerin plan ve uygulamalarının örtüşmemesi.	3.5.1	Planlama mevzuatında farklı kurumların özel yasalarla yetkilendirilmesine giderek son verilmesi ve bu durum gerçekleşinceye kadar kurumlarda hazırlanacak planların üst ölçekli plana uygunluğu konusunda yerel yönetimlerle eşgüdüm sağlanması.	3.5.1.1	Özel kanunlarla yetkilendirme sona erinceye kadar ilgili yerel yönetim ve yetkili kamu kurumunun plan onayında eşit yetki ve sorumluluklarını tanımlayacak mevzuat düzenlemesinin yapılması.	Bakanlar Kurulu ve Parlamento	Yerel yönetimler	K	Yatırım Bütçesi	
		3.6.1	İlgili tüm kurumların bünyesinde toplayacak ve kamu yönetim sistemi içerisinde yer alacak kentleşme ve konuttan sorumlu merkez bir kurumun oluşturulması.	3.6.1.1	Şehircilik, mekansal planlama ve konutla ilgili yetki ve sorumlulukların tek bir bakanlık bünyesinde toplanması (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nun bu kapsamda yeniden yapılandırılması)	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	İlgili Kamu Kurumları	K	Genel Bütçe	Konut politika ve stratejilerinden sorumlu merkezi bir otoritenin varlığı.
3.6	Kamunun kapsamlı, çok aktörlü ve aktörleri yapabilir kılan planlama ve arsa politikaları ile bitünlüşmüş bir konut politikasının bulunmaması ve sorumlu kuruluşlar arasında yetki ve sorumluluk karmaşası.	3.6.2	Kentleşme ve konut politikalarının önemi doğrultusunda, Kalkınma planlarında konut sektörüne yer verilmesi.	3.6.2.1	Bakanlık sözü edilen işlev ve yetkilerle yapılandırılacağı kadar ilgili Bakanlıklar ve kurumlar arası eşgüdümün sağlanması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	İlgili Kamu Kurumları	K	Genel Bütçe	Kurumlar arası eşgüdümü sağlayacak Kurulun varlığı.
		3.6.3	Konuta yönelik katılımcı yöntemlerle üretilmiş tutarlı ve ortak bir kamu politikası ve vizyonu oluşturulması.	3.6.3.1	Kentleşme ve konuta ilişkin sorunları bir bütün içinde ele alacak politika ve mevzuat düzenlemelerinin yapılması	DPT	İlgili Kamu Kurumları	K	Genel Bütçe	Kalkınma Planlarında Konut Sektörü'nün ve konut politikalarının bulunması.
3.7	Mevzuatın, makro politikalar dikkate alınmadan ve katılım sağlanmadan mevcut duruma sorun yaratacak sıklıkla değiştirilmesi.	3.7.1	Yasal değişikliklerin oluşturulacak konut politikalarıyla tutarlı olarak ve katılımcı yöntemlerle hazırlanması.	3.7.1.1	Mevzuat değişikliklerinin bilimsel araştırmalara dayalı olarak konut politikalarının temel unsurları doğrultusunda yapılması.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	İlgili Kamu Kurumları, Özel Sektör ve Sivil Toplum Kuruluşları, Meslek Odaları	K	Bütçe gerekmiyor	Konut politikaları ile ilgili kamu kuruluşları tarafından desteklenen bilimsel konut sektörü araştırmaları sayısı.
		3.7.2.1		Merkezi yönetime bağlı birimlerin (TOKİ ve diğer kuruluşlar) ve belediyelerin konuya ilişkin karar alma süreçlerinde eşgüdümün artırılması	İlgili Bakanlıklar, TOKİ ve Yerel Yönetimler	Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler, Özel Sektör	K	Bütçe gerekmiyor	Kurumlar arası eşgüdümü sağlayacak toplantı sayısı.	

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI	STRATEJİLER		EYLEMLER						GÖSTERGELER	
	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE	
3.8 Konut ile ilgili veri tabanının yetersizliği, güncel ve ilişkilendirilmiş verilerin eksikliği, varolan bilgi ve belgelerin paylaşımında kurumlar arasında kopukluklar ve eşgidimsizlik.	3.8.1 Kentleşme ve konuta ilişkin verilerin coğrafi bilgi sistemleri kullanılarak bir bilgi bankası şeklinde toplanması.	3.8.1.1 Kurumlar arası ağ kullanımını ve veri yönetimine ilişkin koordinatör kurumun belirlenmesi.	BIB-TAU	TÜJK, İlgili Kamu Kurumları, Yerel Yönetimler	K	Bütçe gerektirmiyor	Koordinatör Kurumun varlığı.			
			İlgili Kamu Kurumları	BIB-TAU, TÜJK	0	Yatırım Bütçesi	Koordinatör Kurumun işbirliği/ veri paylaştığı kurum sayısı			
			İlgili Kamu Kurumları, Yerel Yönetimler	BIB-TAU, TÜJK, İller Bankası, Yerel Yönetimler	0	Yatırım Bütçesi	CBS kullanan merkezi ve yerel yönetim sayısı.			
			DPT	BIB-TAU	0	Yatırım Bütçesi	Oluşturulan veri katmanı sayısı.			
			BIB-TAU, TÜJK	İlgili Kamu Kurumları, Yerel Yönetimler	K	Yatırım Bütçesi	Merkezi düzeyde sunulan veri sayısı.			
			BIB-TAU, TÜJK	İlgili Kamu Kurumları, Yerel Yönetimler	K	Yatırım Bütçesi	Yılda CBS konusunda düzenlenen hizmet içi zorunlu eğitim kursu sayısı.			
			BIB, İşleri Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Yatırım Bütçesi	Yerel yönetimlerde planlama ve imarata ilgili birimlerde kullanılan CBS programı sayısı.			
			TÜJK	Yerel Yönetimler	0	Yatırım Bütçesi	En son TÜJK bina sayımının kaç yıl önce yapıldığı.			
			Yerel Yönetimler	TÜJK	K	Belediye bütçeleri	TÜJK'te güncel numarataj kayıtları bulunmayan belediye sayısı.			
			TÜJK	Emlak Müsavirlik ve Değerleme Şirketleri	K	Yatırım Bütçesi	TÜJK tarafından Bina Fiyat İstatistikleri yayınlanan yerleşme sayısı.			
			3.8.2 TÜJK tarafından derlenen konut stoku ile ilgili veri sisteminin yeniden düzenlenmesi ve verilerin güncel hale getirilmesi.	3.8.2.1 TÜJK Bina Sayımlarının düzenli olarak daha sık aralıklarla yapılması.	3.8.2.2 Bina sayımlarının atyapısını oluşturan Belediye Numarataj verilerinin güncelliğinin sağlanması.					
			3.8.3 TÜJK tarafından taşınmaz fiyat istatistiklerinin oluşturularak yayımlanması.	3.8.3.1 Konut ve diğer binalar için yerleşmeler düzeyinde fiyat istatistiklerinin oluşturulması için gerekli düzenlemelerin yapılması.						

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER				EYLEMLER				GÖSTERGELER	
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE	GÖSTERGE
3.9	Ülke genelinde, yerleşmelere göre, konut az-talep-ihityaç dağılımındaki farklılıklar ve dengesizlikler, bazı yerleşmelerde konut gereksiniminin karşılanamaması.	3.9.1	Ülke genelinde konut ihtiyacının, nüfusu azalan yerleşmeler ve nüfusu artan yerleşmelere göre tespiti.	3.9.1.1	Ülkedeki doğal nüfus artışı ve göç eğilimlerinin tespiti, hanehalkı büyüklüklerindeki değişim eğilimlerinin kestirilmesi ve bu verilerin mevcut konut stokunun nicelik ve nitelik verileri ile birlikte değerlendirilerek yerleşmeler için konut gereksinimlerinin tahmin edilmesi.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	DPT, TÜİK, Yerel Yönetimler	K	Yatırım Bütçesi	Yılda 1000 kişi başına üretilen konut sayısının yerleşmelere göre dağılımı, Mevcut konut stokunda oda başına kişinin 1'den fazla olduğu konutların oranı, Mevcut konut stokunda 25 m ² /kişi den küçük alana sahip konutların oranı, Konut kırsal medyan hanehalkı geliri oranı, Konut kırsalın hanehalkı aylık geliri oranı %30'unun üstünde olduğu hanehalklarının oranı, Konut fiyat medyan hanehalkı geliri oranı, Konut fiyatının hanehalkı yıllık geliminin 5 katının üstünde olduğu hanehalklarının oranı.	
				3.9.2.1	Yerleşmeler bazında konut üretimindeki sorun ve olanakların belirlenmesi ve süreklili izlenmesi.	Yerel Yönetimler,	Meslek Odaları, STKlar, Üniversiteler, Özel Sektör	K	Yatırım Bütçesi	Yerleşmede bir yılda üretilen konut sayısı, Konut üretiminde yıllık artış veya azalma oranı, Yasal izni olmayan konutların oranı, Konut tiplelerinin oransal dağılımı, Bir apartman daresinin ortalama metrekare satış fiyatı, Bir apartman daresinin yıllık ortalama metrekare kira bedeli, Bir apartman daresinin ortalama metrekare satış fiyatının asgari ücretle oranı, Bir apartman daresinin yıllık ortalama metrekare kira bedelinin asgari ücretle oranı	
		3.9.2	Yerleşmelerde gereksinimlere uygun sayı ve nitelikte ruhsatlı konut sunumunun sağlanması.	3.9.2.2	Yapı ruhsatı işlemlerinde bürokrasinin azaltılması.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı	Yerel yönetimler	K	Bütçe gerekmiyor	İnşaat ruhsatı başvurusu ile sonuçlanması arasındaki süre (gün sayısı)	
				3.9.2.3	Ruhsat sürecini tarif eden dokümanların basit ve erişilebilir olması, ruhsat işlemlerini belirten rehber kitaplar hazırlanması, web sitelerinde ilan edilmesi.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı	Yerel yönetimler	K	Yatırım Bütçesi	İlgili Bakanlıkça hazırlanan ve dağıtılan rehber doküman sayısı	
				3.9.2.4	Yerleşmelerde yaşayan hanehalklarının alım gücüne uygun konut tiplerinin üretimini teşvik.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler, TÜİK, TOKİ	K	Yatırım Bütçesi	Yerleşmede 1000 kişi başına tamamlanan dar geliri hanehalkları için inşaat ruhsatı alınan konut sayısı	
				3.9.2.5	Yerel yönetimlerce gerçekleştirilecek konut projelerine, kooperatiflere, sosyal konut üretecek diğer yapımcılara finansman desteği ve teşvikler sağlanması.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	TOKİ, Maliye Bakanlığı	K	Yatırım Bütçesi	Sosyal konut yapımcıları tarafından gerçekleştirilen konutların toplam konut üretimi içindeki payı	
3.9.3	Toplu konut yapımını ve ipotekli kredi mekanizmasını destekleyecek finans sisteminin geliştirilmesi.	3.9.2.6	Konut üretiminde maliyeti ve inşaat süresini düşürecek yeni yapım teknolojilerinin teşvik.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	TOKİ, Maliye Bakanlığı	0	Yatırım Bütçesi	Hızlı üretim teknolojileri ile üretilen konutların toplam konut üretimi içindeki oranı			
		3.9.3.1	Üdenebilir koşullarda konut kredisi sistemlerinin geliştirilmesi için uygun koşulların yaratılması.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	TOKİ, Maliye Bakanlığı, DPT, Sermaye Piyasası Kurumu	0	Yatırım Bütçesi	Yılda tamamlanan dar geliri hanehalkına kullanılan uygun ödeme koşullu konut kredisi sayısı			

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI	STRATEJİLER		EYLEMLER					GÖSTERGELER	
	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE
3.10 Konut piyasasında, özellikle orta ve alt gelir grubuna yönelik konut ve finans alternatiflerinin sınırlılığı.	3.10.1	Barınma hakkı çerçevesinde dar gelirlilere yönelik konut ihtiyacının karşılanması için gerekli finansal, örgütsel ve yasal mekanizmaların çeşitlendirilerek oluşturulması.	3.10.1.1	Yerleşmelerde, farklı gelir gruplarının konuta erişebilirliği olanaklarının belirlenerek, konuta erişmek için yardıma gereksinimi bulunan öncelikli grupların tanımlanması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	TOKİ, TÜİK	K	Bütçe gerekmiyor	Gelir, cinsiyet, hanehalkı ve çocuk sayısı, yaş, bedensel durum gibi özelliklerin yer aldığı öncelik kriterlere göre yerleşmelerde tanımlanan dar gelirlili hanehalkı sayısı
	3.10.2	"Sosyal konut" ve "kiralık sosyal konut" tanımlarının yapılarak buna uygun politikal ve projelerin geliştirilmesi.	3.10.2.1	Konuta erişimin yalnız mülk konutla sınırlı tutulmuyup kiralık sosyal konut üretiminin de teşvik edilmesi.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Yerel Yönetimler	TOKİ	K	Yatırım Bütçesi	Kiralık sosyal konut üretiminin toplam sosyal konut üretimi içindeki payı
			3.10.2.2	Sosyal konut" ve "kiralık sosyal konut"tan faydalanma ölçütlerinin belirlenmesi	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	TOKİ	K	Bütçe gerekmiyor	Öncelik kriterleri doğrultusunda yaratılacak konut niteliklerinin belirlenmesi sonucu sosyal konutlara yerleştirilen hanehalkı sayısının yıllık başvuru sayısına oranı
	3.10.3	Dar gelirlilerin konut ihtiyacını karşılayacak biçimde yerleşmelerde konut sunumunun çeşitlendirilmesi ve sayısının artırılması.	3.10.3.1	Dar gelirlilere yönelik arsa-altyapı ile sosyal konut sunumu, proje ve teknik destek, malzeme yardımı harçları konusunda özel tarifeleri içeren mevzuat düzenlemeleri yapılması ve projeler hazırlanması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	TOKİ, Yerel Yönetimler	K	Genel ve Belediye Yatırım Bütçeleri	Altyapılı arsa, proje, teknik destek, malzeme yardımı yapılan hanehalkı sayısı ve özel tarife ruhsat harçlarından yararlanan hanehalkı sayısı
			3.10.3.2	Dar gelirlilere yönelik konut üretiminin vergi avantajları sağlanarak teşvik edilmesi.	Maliye Bakanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	TOKİ, Yerel Yönetimler	K	Bütçe gerekmiyor	Sosyal konut niteliğindeki konutlar için indirilen vergi oranlarından yararlanan konut sayısı
			3.10.3.3	Yurtiçi ve yurtdışı en iyi uygulamalar incelenerek örnek projeler oluşturulması.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	TOKİ, Yerel Yönetimler	K	Bütçe gerekmiyor	İncelenen en iyi uygulama sayısı ile uygulanan ve uygulanan en iyi uygulama sayısı oranı

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER			EYLEMLER				GÖSTERGELER	
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE
3.11	Mevcut mevzuata uygun oluşmuş konut stokunda sağlamaştırma, sağlamaştırma ve niteliğinin yükseltilmesi gereği olan çok sayıda konutun bulunması.	3.11.1	Konut alanlarında teknik altyapı eksikliklerinin giderilmesi.	3.11.1.1	Yerleşmelerde kanalizasyon sistemlerine bağlı olmayan konutların azaltılmasına yönelik olarak kanalizasyon ağlarının geliştirilmesi için yatırımlar yapılması.	Yerel Yönetimler	İller Bankası	0	Yatırım Bütçesi	Yerleşmelerde kanalizasyon sistemine bağlı konutların oranı
		3.11.2	Çok katlı binalarda binaların bakım ve onarımı için karar alma süreçlerinin kolaylaştırılması.	3.11.2.1	Kat Mülkiyeti Kanunu(KMK)'nda bina onarımı konusunda karar almayı kolaylaştıracak hükümlerin bina güvenliğinin yansırı yapı kalitesinin yükseltilmesi ve aksaklıkların giderilmesi ile de ilişkilendirilecek düzenlemelerin yapılması.	Maliye Bakanlığı	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	0	Bütçe gerekmiyor	İlgili düzenlemeler sonucunda niteliği geliştirilen bina sayısı
		3.11.3	Mevcut konut stokunun niteliğinin artırılmasını sağlamanın temel bir problem olarak ele alınarak finansman ve organizasyon modellerinin geliştirilmesi.	3.11.3.1.	Mevcut konut stokunun bakımı ve onarımı, mevcut konut çevrelerinin sağlanmasına yönelik yerel girişimlerin organizasyonunu kolaylaştıracak düzenlemelerin yapılması	Yerel Yönetimler	STK'lar	0	Bütçe gerekmiyor	Bakım ve onarımla ilgili organizasyonlar tarafından sağlanılan konut sayısı
				3.11.3.2.	Mevcut konut stokunun bakımı ve onarımı, mevcut konut çevrelerinin sağlanmasına yönelik finansman modellerinin oluşturulması.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	TOKİ, Bankalar	K	Yatırım Bütçesi	Çeşitli mali destek programları ile onarılan konutların sayısı

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI	STRATEJİLER		EYLEMLER					GÖSTERGELER	
	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE
3.12	3.12.1	Konut politika ve projelerinde, sosyal ve teknik donatılarda farklı grupların özel gereksinimlerine özen gösterilmesi.	3.12.1.1	Engelsiz – erişilebilir kentler oluşturmak üzere fiziksel çevrenin düzenlenmesine yönelik olarak, uluslararası örneklerle uygun ve ülke koşullarına uyarlانmış tasarım rehberlerinin hazırlanması.	BIB-TAU	Yerel Yönetimler, TOKİ	K	Yatırım Bütçesi	TSE ilkeleri doğrultusunda hazırlanan tasarım rehberlerine uygun üretilen konut sayısı
			3.12.1.2	Toplumda, "herkes için engelsiz çevreler" konusunda görüş birliği oluşturmaya yönelik çalışmalar yapılması.	BIB-TAU	Yerel Yönetimler, TOKİ, Milli Eğitim Bakanlığı	0	Yatırım Bütçesi	Yazılı ve görsel basında engelsiz çevreler konusunda öneriler, reklamlar, filmler, forumlar, panellerin sayısı
			3.12.1.3	Konut alanları ile ilişkili olarak, erişilebilir tesisler (idari, sağlık, kültürel, eğlence merkezleri vb.), uygun otobüsler ve güzergâhları belirtenerek, farklı engelli grupları tarafından kullanılabilir olacak "Kent Rehberleri" hazırlanması;	Yerel Yönetimler	STK'lar	0	Belediye bütçeleri	Engelsiz Kent Rehberi hazırlayan ve yayımlayan Belediye sayısı
			3.12.2.1	Uyarlanabilir konut, evrensel tasarım ilkelerine uygun üretilen konutların teknik ve mali açıdan desteklenmesi.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, TOKİ	Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler, Özel Sektör	0	Yatırım Bütçesi	Farklı ihtiyaç grupları için destek sağlayan projelerin sayısı
			3.12.2.2	Erişilebilir konutlara ilişkin tasarım kontrol mekanizmalarının yönetmelikler kapsamında yer alması.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	0	Bütçe gerekmiyor	Yeni konutlar içinde erişilebilir konutların oranı
	3.12.3	Tek kişilik hanehalkları veya yalnız ebeveynler için konut sunumunun ve finansman olanaklarının çeşitlendirilmesi.	3.12.3.1	Toplu konut alanlarında alanlarda tek kişilik hanehalkları ve dar geliri tek ebeveynler için konut sunumunun çeşitlendirilmesi ve çeşitli mali destek programları ile desteklenmesi.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, TOKİ	Yerel Yönetimler	0	Yatırım Bütçesi	Yeni konutlar içinde küçük ve ödenebilirlik kriterlerine uygun konutların oranı
			3.12.4.1	Yaşlılar için konut sunumunun desteklenmesi.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, TOKİ	Yerel Yönetimler	0	Yatırım Bütçesi	Yaşlıların konfor gereksinimlerine uygun olarak üretilen konut sayısının toplam stok içindeki oranı.
			3.12.5.1	Doğal afet ve yangınlar karşısında engellilerin ve yaşlıların güvenli bir biçimde tahliye edilebilmesi için gerekli düzenleme ve bilgilendirme çalışmalarının ilgili kurumlarca yapılması.	BIB-TAU	Yerel Yönetimler	K	Yatırım Bütçesi	Tahliye yardımına ihtiyaç duyanların oturduğu, CBS kapsamında konumları belirtilmiş ve itifaiye ikaz sistemi sağlanmış konutların sayısı

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER		EYLEMLER					GÖSTERGELER	
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE
3.13	Orta ve daha alt gelir gruplarının konut edinmelerine katkı sağlayan konut kooperatiflerinin son yıllarda konut üretimine katkıların giderek azalması.	3.13.1	Konut kooperatiflerini güçlendirecek gerekli önlemlerin alınması.	3.13.1.1	Konut kooperatiflerinin daha etkin çalışabilmelerini ve ortaklarının hak ve çıkarlarının daha iyi korunabilmesini sağlamak üzere Kooperatifler Kanunu'nun gözden geçirilerek gerekli değişikliklerin yapılması .	Sanayi ve Ticaret Bakanlığı	TAU, TOKİ, Yerel Yönetimler	K	Bütçe gerekmiyor	Yerleşimlerde kooperatif ortağı sayısının yıllık inşaat ruhsatı verilen konut sayısına oranı
				3.13.1.2	Yerel yönetimlerin kooperatiflerin arsa edinmelerine olanak sağlayacak arsa üretim modelleri geliştirilmesi.	Yerel Yönetimler	TOKİ	K	Belediye bütçeleri	Yerel yönetimlerin toplam arsa üretim miktarı ile kooperatiflere tahsis ettiği arsa miktarı oranı
				3.13.1.3	Kooperatiflere yönelik kamu kaynaklı kredi olanaklarının yeniden yaratılması.	TOKİ	Maliye Bakanlığı	K	Yatırım Bütçesi	Kamu kaynaklı kredilerle desteklenmiş olan kooperatif konutları sayısı
				3.13.1.4	İnşaat halindeki kooperatif konutları için tamamlama kredisi sağlanması.	TOKİ	Maliye Bakanlığı	K	Yatırım Bütçesi	"Tamamlama kredisi" niteliğinde açılan kredilerle tamamlanan konutların sayısı
				3.13.1.5	Mülk konut sunan kooperatiflerinin yansırı kooperatif mülkiyette kiralık sosyal konut sunan kooperatiflerin kurulmasına olanak sağlayacak yasal düzenlemelerin yapılması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı	TOKİ	0	Bütçe gerekmiyor	Yerleşimlerde kooperatif mülkiyetindeki kiralık sosyal konut sayısı

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER			EYLEMLER				GÖSTERGELER	
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE
3.14	Mevcut konut alanlarında eğitim, sağlık, idari, sosyal ve kültürel tesisler, yeşil alanlar vb. için ayrılan alanların yasa ve yönetmeliklerde belirtilmiş standartların çok altında olması.	3.14.1	Planlama sürecinde tüm kesimleri kente bütünlükten kentsel sosyal donatı alanlarını, kamusal açık alanları, yeşil alanların asgari mevcut standartlar düzeyinde sunumunun sağlanması, ayrıca bu standartların zaman içinde değişen demografik gereksinimlere göre güncellenmesi ve geliştirilmesi.	3.14.1.1	Kentsel konut alanlarında ağaç sayısının, açık alan ve yeşil alan miktarının artırılması.	Yerel Yönetimler	STK'lar	K	Yatırım Bütçesi	Yerleşmelerde kişi başına düşen aktif yeşil alan miktarı
				3.14.1.2	Sosyal altyapı alanlarını kaldırmaya yönelik plan değişikliklerini sınırlayıcı önlemlerin geliştirilmesi.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Bütçe gerekmiyor	Donatı alanlarından işlen veya konut yapımına yönelik plan değişikliklerinin sayısı
				3.14.1.3	Planlardaki sosyal altyapı alanlarının kamu eline geçmesini kolaylaştırıcı araçların geliştirilmesi	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Yatırım Bütçesi	Yerleşmelerde kişi başına sosyal donatı alanları miktarı
				3.14.1.4	Yeşil alanlara ek olarak konut alanları ile bütünlükte kentsel tarım alanlarının da geliştirilmesi. Topluluk bahçeleri, tahsisli bahçeler ya da hobi bahçeleri, çocuk kent çiftlikleri v.b. kullanımı konularında öncelikli terminolojinin netleştirilmesi ve kent imar planlarında da gösterimler kısmında yer bulabilmesi.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Bütçe gerekmiyor	Yerleşmelerde kentsel tarım için ayrılan alan miktarı.
				3.14.1.5	Belediyeler arasında en güzel park düzenlemesi, en işlevsel çocuk parkı, özel ihtiyaç grupları açısından en uygun park gibi yeşil alan özendirici yarışmalar düzenlenmesi.	Yerel Yönetimler	STK'lar	0	Belediye bütçeleri	Belediyelerin düzenledikleri yıllık özendirici yarışma sayısı
				3.14.2.1	İmar planlarında belirlenen kamu hizmetlerindeki eksikliklerin giderilmesi için planı alanı içinde ve dışında ek arsaların elde edilmesi.	Yerel Yönetimler	TOKİ	0	Yatırım Bütçesi	Yerleşmelerde kamu hizmetleri için tahsis edilen/kamulaştırılan arsaların alanı
3.14.3	Sağlıklı yaşam için yaygın ve özel ihtiyaç gruplarına öncelik veren ulaşım ve açık alan düzenleme öncelik verilmesi.	3.14.3	Sağlıklı yaşam için yaygın ve özel ihtiyaç gruplarına öncelik veren ulaşım ve açık alan düzenleme öncelik verilmesi.	3.14.3.1	Yaygın ve özel ihtiyaç gruplarına öncelik veren trenler, refüj, vb. düzenlemelerde TSE'nin getirdiği ölçütlerin esas alınması ve İmar Yönetmeliklerine uygunluğunun denetlenmesi.	BİB-TAU	Yerel Yönetimler, TSE	K	Belediye bütçeleri	Engelsiz çevreler oluşturmaya yönelik yapılan uygulamaya sayısı ve alanı.
				3.14.4.2	Yaya yollarında yürüme konforunun artırılması için düzenlemeler yapılması, yaya yollarının aynı zamanda yeşil yollar olmasını sağlayıcı yasal düzenlemeler ve projeler yapılması.	BİB-TAU	Yerel Yönetimler	K	Yatırım Bütçesi	"Yeşil Yollar Selaferliği" oluşturan yerel yönetim sayısı.
				3.14.4.1	İmar programlarının altyapı yatırım programları ile bütünlükte yürütülmesi.	Yerel Yönetimler	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, İlgili Yatırımcı Bakanlıklar	0	Yatırım Bütçesi	Yerleşmelerde uygulamaya konulan İmar programı kapsamındaki alanlar ile altyapı yatırımı yapılan alanların oranları
				3.14.5.1	Sağlık, eğitim, iletişim, dinlenme ve spor amaçlı alanlara toplu taşıma ve yaya erişimini kolaylaştıracak düzenlemelerin geliştirilmesi.	Yerel Yönetimler	Özel sektör	K	Belediye bütçeleri	Yerleşmelerde 5 dakikaya yürüme mesafesinde çocuk oyun alanı, yeşil park gibi aktif yeşil alan erişilebilir konutların toplam içindeki oranı
				3.14.6.1	Çocuk oyun alanları, parklar gibi kullanımları kısa sürede gerçekleştirilmesi için gerekli önlemlerin alınması.	Yerel Yönetimler	STK'lar	0	Belediye bütçeleri	
				3.14.6	Yeşil alanların her kentin topografik ve iklimsel özelliklerine bağlı olarak bir sistem bütünlüğü içinde geliştirilmesi, ulaşım planı gibi yeşil alan planlarının da imar planının bir parçası olarak eşzamanlı olarak derreye sokulması.					

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER		EYLEMLER				GÖSTERGELER		
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE
3.15	Konut alanlarında arazi kullanımı, donatı ve hizmetler, atıyapı ve erişilebilirlik arasında maksimum ekonomiyi sağlayacak dengeyi kurulamamasının yaşama kalitesini olumsuz etkilemesi.	3.15.1.	Özellikle özel ve kamusal kullanımlar ile, mahalle parkları, oyun alanları gibi yeşil alanlarda yapı çevre arasında olmak üzere, dengeli arazi kullanım planlaması ve pratiğinin derinleme müzakere süreçleri sonucunda elde edilmesi.	3.15.1.1	Konut alanları için önerilen, net, brüt yoğunluklar ve KAKS değerleri ile donatı alanları arasında en ekonomik arazi kullanım dengesinin kurulması için alternatif çözümlerin irdelenmesi.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler, Üniversiteler	0	Yatırım Bütçesi	İmar uygulaması yapılan alanlarda sağlanan donatı alanı miktarının nüfusa göre hesaplanan donatı alan gereksinimine oranı

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		EYLEMLER				GÖSTERGELER				
NO	SORUN	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE	
3.16	Kültür varlığı niteliği taşıyan konut stokunun bakımı ve kullanımını uygun yaklaşımların ve finansman araçlarının yeterince geliştirilmemiş olması.	3.16.1 Manevi, tarihi ve kültürel anıtları bulunan yapı, bölge ve yaşam pratiklerinin ya da geleneklerin korunması.	3.16.1.1	Kültür varlığı niteliği taşıyan konut stokunun bakımı ve kullanımını uygun yaklaşımların ve finansman araç ve desteklerinin geliştirilmesi.	Kültür ve Turizm Bakanlığı	Yerel Yönetimler	0	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Çeşitli mali destek programları ile bakım ve onarımı yapılan kültür varlığı niteliğindeki konut sayısının toplam sayı içindeki oranı	
			3.16.1.2	Geleneksel ve yerel yapı malzemelerinin üretiminin korunması ve sürdürülebilirliği için gerekli önlemlerin geliştirilmesi (Örneğin: Üniversitelerde Yerel Yönetimlerin işbirliği yapması)	Kültür ve Turizm Bakanlığı	Üniversiteler, Yerel yönetimler	0	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Yerleşme bazında geleneksel ve yerel malzemeler konusunda araştırma projeleri sayısı	
			3.16.1.3	Kültür varıklarının onarımı ve yapı ustasıyla ilgili gerekli eğitimlerin yapılması, bu eğitimleri tamamlayanların istihdamının kolaylaştırılmasının sağlanması.	Kültür ve Turizm Bakanlığı	Üniversiteler, Yerel Yönetimler	0	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Yapı ustası eğitimi alanlar ile istihdam edilenlerin sayısı	
			3.16.1.4	Kültür varlığı sahiplerini özendirerek teşvikler oluşturulması, bu amaçla özel sektöre işbirliği yapılarak malzeme temin edilmesi. En bakımlı cephe, en güzel balkon, en iyi korunmuş yapı vb. yarışmalar yoluyla teşvikler yapılması.	Kültür ve Turizm Bakanlığı	Yerel yönetimler	0	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Malzeme yardımları ile onarılmış kültür varlığı sayısı	
		3.16.2.1	3.16.2 Konut alanlarının planlanması ve tasarımıda kültürel ve tarihi değerlerin korunması ve yaşatılması ilkelinin benimsenmesi.	3.16.2.1	İşsiz kalmış alanların canlandırılmasına yönelik projelerin hazırlanması.	Yerel Yönetimler	Özel sektör	0	Belediye bütçeleri	Uygulanan başarılı kentsel canlandırma projesi kapsamında sağlanmış konut sayısı
		3.16.2.2		Tarihi konut stokunun bakımı ve onarımı için yeterli talep ve girişimin bulunmadığı alanlarda mevcut yasal araçlar kullanılarak yurtiçi ve yurtdışı kaynakları harekete geçirecek projelerin geliştirilmesi.	Kültür ve Turizm Bakanlığı	Yerel Yönetimler, STKlar	0	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Kaynağına göre mali destek sağlanan konut sayısı	
		3.16.3.1	3.16.3 Doğal, arkeolojik ve kentsel sit alanlarındaki kaçak yapılaşmış alanlara öncelikli müdahale edilmesi.	3.16.3.1	Bu alanların (kaçak yapılaşmaya uğramış doğal, arkeolojik ve kentsel sit alanlarının) orijinal özelliklerine kavuşturulmasına yönelik projelerin, kaçak yapılarca yaşayanların barınma hakkını gözeterek yaklaşımlarla geliştirilmesi.	Yerel Yönetimler	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı	0	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Proje uygulanan alanlardaki toplam konut sayısı
		3.16.3.2		Bu konuda (sit alanlarındaki kaçak yapılaşmaya karşı) eğitim verilen gönüllü koruma zabıtlarının oluşturulması.	Yerel Yönetimler	Kültür ve Turizm Bakanlığı, STKlar	0	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Gönüllü katılımcı sayısı	

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER			EYLEMLER				GÖSTERGELER	
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE
3.17	Öncelikle plansız ve düzensiz konut alanları olmak üzere yüksek yapılaşma yoğunluklarının sağlıklı yaşam ortamları yaratması.	3.17.1	Kritik yoğunluklu ve düzensiz yapılaşmanın önlenmesi.	3.17.1.1	Yoğunluk ve yapılaşmış çevre kalitesi arasındaki ilişki ile ilgili mekansal değişkenlerin ortaya konulması için kullanım sonrası değerlendirme çalışmaları yapılması.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler, Üniversiteler, Meslek Odaları, STK'lar	0	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Yoğun konut alanlarında yapılan kullanım sonrası değerlendirme çalışmaları sayısı
		3.17.2	Kentlerde dolu-boş dengesini gözetilen yoğunlukların tercih edilmesi, gerekli seyrekteştirme kararlarının uygulanması,	3.17.2.1	Henüz dönüşümün gerçekleşmediği ruhsatsız inşa edilmiş konut alanlarında derinlemesine müzakere süreçleri ile donatı gereksinimleri karşılama dengeli yapı ve nüfus yoğunluklarının elde edilmesini sağlayan plan ve projelerin geliştirilerek uygulanması.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler, Üniversiteler, Meslek Odaları, STK'lar	0	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Projeler kapsamındaki konut sayısı
3.18	Afet tehlike ve riski olan alanlarda acil müdahale gerektiren yüksek yoğunluklu düzensiz konut alanlarının varlığı.	3.18.1	Afet tehlike ve riski olan bina ve alanların hassasiyetle tespit edilmesi, bu konuda ulusal-konumsal veri tabanının oluşturulması bu alanlardan yapılaşmaya açılmaması gerekenlerin belirlenerek buralarda yapılaşmaya izin verilmemesi.	3.18.1.1	Afet tehlike ve riski olan alanlarda yapılaşmayı önleyici denetlemelerin yapılması.	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Afet tehlike ve riski olan konut alanı miktarı ile yapılaşmanın öngörüldüğü alan miktarı arasındaki oran
		3.18.2	Jeolojik açıdan sınırlı alanlardaki özellikle yüksek yapılaşma yoğunluğu olan düzensiz konut alanlarının öncelikle sağlamlaştırılması ve gerekirse tasfiye edilmesi.	3.18.2.1	Jeolojik açıdan sınırlı alanların belirlenerek uygun projeler hazırlanması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Jeolojik açıdan sınırlı konut alanlarında yer alan konut sayısı
		3.18.3	Hassas bölgelerdeki yerleşmelerde yapılaşma yoğunluğunun azaltılması, bu alanların olabildiğince açık alan olarak değerlendirilmesi.	3.18.3.1	İmar planlarında afet sonrası kullanımlar için gerekli düzenlemelerin sağlanması	Yerel Yönetimler	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü	0	Belediye Bütçeleri	İmar planlarında afet sonrası kullanımlar için ayrılan kişi başına alan miktarı
		3.18.4	Bugünkü mevzuat içinde yer almayan zorunlu yapı sigortası ve mesleki risk sigortasının yasalarla zorunlu hale getirilmesi.	3.18.4.1	Zorunlu yapı sigortası ve mesleki risk sigortası kapsamında gerekli yasal düzenlemelerin yapılması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Sanayi ve Ticaret Bakanlığı	0	Bütçe gerekmiyor	Sigorta yaptırılan konut sayısının toplam içindeki oranı
		3.18.5	Yapı üretiminde ve kullanımında afetlerden koruyucu standartların geliştirilmesi	3.18.5.1	Yapı sektörünün bütünüyle sigorta sistemi içine alınması, yapının daha proje aşamasında kullanılacak bütün malzemelerin tanınması, kodlara kavuşmasının temin edilmesi	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Sanayi ve Ticaret Bakanlığı	0	Bütçe gerekmiyor	Sigorta yaptırılan konut sayısının toplam içindeki oranı

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER		EYLEMLER					GÖSTERGELER	
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE
3.19	Doğal, tarihi ve ekolojik özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar ile dere yatakları, su havzaları, orman ve 2B alanlarının kaçak yapılaşmaları ile işgal edilmesi	3.19.1	Konut gelişme alanlarının su havzaları ve dere yatakları, tarım alanları, (1.,2.,3.) 2B alanları, orman alanları vb. dışında belirlenmesi, çeper gelişmelerinin sürekli izlenip kontrol altında tutulması	3.19.1.1	Uydu fotoğrafları ve Coğrafi Bilgi Sistemi kayıtlarından yararlanarak bu alanların (doğal ve ekolojik özellikleri nedeniyle korunması gereken alanların, su havzaları, dere yatakları, tarım alanları, 2B alanları ve orman alanlarının) izlenmesi	Çevre ve Orman Bakanlığı	Yerel Yönetimler, STKlar	0	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Korunması gereken özellikli alan miktarı ve CBS kapsamında yer alan bu tür alanların oranı
				3.19.1.2	Bu alanlara (doğal ve ekolojik özellikleri nedeniyle korunması gereken alanların, su havzaları, dere yatakları, tarım alanları, 2B alanları ve orman alanları) yönelik düzenli güncel envanter çalışmaları yapılması	Çevre ve Orman Bakanlığı	Yerel Yönetimler	0	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	CBS kapsamında güncellenen bu tür alanların büyüklükleri
				3.19.1.3	Bu alanların (doğal ve ekolojik özellikleri nedeniyle korunması gereken alanların, su havzaları, dere yatakları, tarım alanları, 2B alanları ve orman alanları) hangi sınıfları kapsadığı konusunda görülebilir bir bilgilendirme ve uyarı sisteminin sağlanması(Cit, levha vb.)	Çevre ve Orman Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Bu tür alanların büyüklükleri
				3.19.1.4	Mevcut yasal düzenlemelerin doğal varlıkları korumayı güçlendirecek biçimde revizyonu	Çevre ve Orman Bakanlığı	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı	K	Bütçe gerekmiyor	
				3.19.1.5	Denetimlerin korumayı sağlayacak biçimde artırılması	Çevre ve Orman Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	
3.19.2	Havza alanlarındaki yüksek yoğunluklu yapılaşmalarla, dere yataklarında, orman ve 2B alanlarında, doğal sit alanlarındaki yapılaşmaların ilgili mevzuata uygun duruma getirilmesi	3.19.2.1	Toplum bilincini artırmaya yönelik çalışmalar yapılması, bu alanlarda yaşayıcılara ve öğrencilere yönelik öğretici, eğitici, bilgilendirici el broşürleri hazırlanıp dağıtılması, mahalle okullarında, kahvehanelerde, vb. toplanma mahallerinde çevre ve kentsel eğitim seminerleri verilmesi	Çevre ve Orman Bakanlığı	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı	K	Yatırım Bütçesi	Gerçekleşen eğitim seminerleri sayısı		

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER		EYLEMLER				GÖSTERGELER		
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE
3.20	Başta yüksek yoğunluklu düzensiz yapılaşmış alanlar olmak üzere, konut alanlarında afet tehlike ve risklerinden korunmaya yardımcı olacak kentsel açık alanların mevcut olmaması veya çok az miktarda olması	3.20.1	Kentsel açık alanların korunması ve geliştirilmesi, afet sırasında kullanılmak üzere açık alanların yaratılması	3.20.1.1	İmar planlarında afet sonrası kullanımı öngörülen alanların belirlenmesi, bu alanların olası kullanımının mekanda da belirlenmesi	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	İmar planlarında afet sonrası kullanımı öngörülen toplam alan
				3.21.1.1	Yüksek yoğunluklu mevcut konut çevrelerinde bakım ve onarımı sağlayacak ada bazında organizasyonların yasal düzenlemeler ile teşvik edilmesi ve bu durumun yaygın ve öncü uygulamalar ile tanıtılması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	0	Bütçe gerekmiyor	Ada bazında nitelik iyileştirmesi amacı ile kurulmuş organizasyon sayısı
3.21	Kentlerde çok katlı binalardan oluşmuş mevcut konut alanlarının güderek eskimesi	3.21.1	Parsel bazında oluşmuş, çok katlı, eskiyen konut dokularının nitelik kaybına uğramasını önleyecek düzenlemelerin yapılması	3.21.1.2	İmar adaları düzeyinde bahçeleri birleştirerek ortak kullanımını öngören projeler hazırlanarak öncü uygulamaların teşvik edilmesi	Yerel Yönetimler	STK'lar	K	Bütçe gerekmiyor	Bir yılda nitelik iyileştirilmesi kapsamında projelendirilen ve uygulanma yapılan yapı adası alanı
				3.21.1.3	Bu dokuların (parsel bazında ruhsatlı olarak oluşmuş, çok katlı ve eskiyen) bakım ve onarımının sağlanmasına yönelik teşviklerin ve vergi avantajlarının sağlanması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Maliye Bakanlığı	0	Yatırım Bütçesi	Çeşitli mali destek programlarından yararlanarak onarımı yapılmış bu nitelikteki konut sayısı
				3.21.1.4	Yasal süreçlerle parsel bazında gerçekleştirilmiş yüksek yapılaşma yoğunluklu konut alanlarının eskimesi sonucu yapılabilecek müdahalelere ilişkin alternatif yenileme projelerinin oluşturulması	Yerel Yönetimler	Üniversiteler	0	Belediye bütçeleri	Yerel yönetimler tarafından ada bazında yenilemeyi sağlamaya yönelik oluşturulan proje ve bu kapsamda olan konut sayısı
				3.21.2.1	Toplu olarak oluşmuş konut alanlarının toplu olarak bakım ve yönetiminin sağlanması	Yerel Yönetimler	TOKİ, Site Yönetimleri	K	Bütçe gerekmiyor	Konut inşaatı sonrası kurulan site yönetimi sayısı

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER				EYLEMLER				GÖSTERGELER	
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE	
3.22	Konutların ve konut çevrelerinin yaşam kalitesini değerlendirecek nesnel göstergelere dayalı bir sistemin kurulmaması	3.22.1	Yaşam kalitesini değerlendirmede kullanılacak nesnel göstergelere ilişkin verilerin sağlanması	3.22.1.1	Göstergelein (yaşam kalitesini değerlendirecek nesnel göstergeler) coğrafi bilgi sistemi temelinde temin edilmesi ve zaman içinde gelişiminin izlenmesi	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Çevre ve Orman Bakanlığı	Yerel Yönetimler	0	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri		
		3.23.1	Kentlilerin yaşadıkları çevreleri ve yaşam kaliteleri ile ilgili değerlendirmelerinin sürekli olarak izlenmesi	3.23.1.1	Kent sakinlerinin görüşlerinin yerel yönetimler tarafından izlenmesini sağlayacak anket düzenlemelerinin periyodik olarak yapılması ve değerlendirilmesi	Yerel Yönetimler	STK'lar ve Meslek Kuruluşları, Üniversiteler	K	Belediye bütçeleri	Her yıl anket yapılan kişi sayısı	
3.23	Toplum bireylerinin konut ve konut çevrelerinden memnuniyetlerini ölçen, yaşam kalitesinin öznел göstergelerine dayalı bir izleme ve değerlendirme sisteminin kurulmaması	3.23.2	Kullanım sonrası değerlendirme çalışmalarının artırılması	3.23.2.1	Kullanım sonrası değerlendirme çalışmaları konusunda yerel yönetimlerle üniversiteler arasında işbirliği yapılması	Yerel Yönetimler	Üniversiteler	K	Belediye bütçeleri	Yapılan toplam kullanım sonrası değerlendirme çalışması sayısı	
		3.24.1	Kent genelinde yaya ve bisiklet erişiminin güçlendirilmesi	3.24.1.1	Konut alanlarında trafik durultma ile yaya öncelikli yol uygulamalarının teşvik edilmesi, imar yönetmeliklerinde, araç ve yaya yolu dışında da bu tip yolları tanımlayan gösterimlerin geliştirilmesi	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler, Üniversiteler	0	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Konut alanlarında trafik durultma yapılan yol uzunluğu	
3.24	Kent genelinde ve konut alanlarında yaya ve motorsuz taşıt ulaşımına öncelik veren yaklaşımların eksikliği	3.24.1	Kent genelinde yaya ve bisiklet erişiminin güçlendirilmesi	3.24.1.2	Yaya Yolları Tasarım Yarışmaları yapılması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler, Üniversiteler	0	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Yaya yolları tasarımına yönelik bir yılda yapılan toplam yarışma sayısı	
		3.24.1.3		3.24.1.3	Yerleşmelerde yaya erişiminin konforunu artıracak kentsel tasarım projelerinin uygulanması	Yerel Yönetimler	STK'lar	K	Belediye bütçeleri	Yaya erişimi konforu için uygulanan kentsel tasarım projesi sayısı	
		3.24.1.4		3.24.1.4	İmar planlarında "bisiklet yolu" olarak düzenlenen yolların da bulunmasına yönelik düzenlemeler yapılması, bisiklet parkı alanlarının ayrılması	Yerel Yönetimler	STK'lar	K	Belediye bütçeleri	Toplam bisiklet yolu uzunluğu	
		3.24.2	Konut alanları ile çalışma alanları arasında sağlıklı entegrasyonun sağlanması	3.24.2.1	Konut ve çalışma alanı ilişkisinin karma kullanım temelinde sağlanması	Yerel Yönetimler	Özel sektör	0	Bütçe gerekmiyor		
3.24.3	Otopark sorununun ulaşım öncelikli sorun alanlarından biri olarak ele alınması	3.24.3.1	Otopark sorununun ulaşım öncelikli sorun alanlarından biri olarak ele alınması	3.24.3.1	Konut üretimi ve otopark gereksiniminin birlikte çözümünü sağlamaya yönelik buluşçu projelerin teşviki	Yerel Yönetimler	STK'lar, Üniversiteler	0	Belediye bütçeleri	Hazırlanan toplam proje sayısı	

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER				EYLEMLER				GÖSTERGELER	
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE	
3.25	Konut stokunda ve yeni konut üretiminde enerji etkin ve iklimle duyarlı konutların az sayıda olması. Enerji etkin ve iklimle duyarlı konut üretimi konusundaki girişimlerin yeterli olmaması ve yeterince teşvik edilmemesi.	3.25.1	Enerji etkin ve iklimle duyarlı konut üretiminin teşvik edilmesi ve mevcut binaların enerji etkin hale getirilmesi	3.25.1.1	Güneş enerjisi, jeotermal enerji, rüzgar enerjisinden yararlanmaya yönelik projelerin teşvik edilmesi	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Yerel Yönetimler	0	Yatırım Bütçesi	Doğal enerjiden yararlanmak üzere hazırlanan ve uygulanan projeler kapsamındaki konut sayısı	
				3.25.1.2	Güneşe duyarlı mimari tasarımların ve tam doğal enerjili binaların yapımının teşvik edilmesi	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Yerel Yönetimler	0	Yatırım Bütçesi	Toplam ruhsatlar içinde güneşe duyarlı ve tam doğal enerjili binaların oranı	
				3.25.1.3	Enerji etkin bina performans kriterlerinin yönetmelikler çerçevesinde mevcut ve yeni yapılarda uygulanması	Yerel Yönetimler	Özel Sektör, STK'lar	K	Bütçe gerekmiyor	Yerleşmelerde enerji etkinliği için uyatlanan konutların sayısı	
		3.25.1.4	Türkiye'deki çeşitli iklim bölgeleri için uygun güneşlenme koşullarını sağlayan parsel, bina yönelmesini ayrıntılı açıklayan tasarım rehberlerinin hazırlanması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Yatırım Bütçesi	Tasarım rehberi hazırlanmış olan belediyelerin toplam sayısı			
		3.25.1.5	Akıllı yapılara vergi indirimleri, vb. teşvikler sağlanması, bu tip yapıların çeşitli vasıtalarla topluma tanıtılması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Maliye Bakanlığı	0	Bütçe gerekmiyor	Vergi vb. mali teşviklerden yararlanan akıllı yapı sayısı			
		3.25.2.1	Ekosistem duyarlılığına dayanan bir yaşam kültürünün sağlanabilmesi yolunda yazılı ve görsel basında yayımlar yapılması, eğitim kurumlarında bu konuda dersler verilmesi	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Milli Eğitim Bakanlığı	K	Yatırım Bütçesi	Eğitim programlarına konulan ders saati			
		3.25.2.2	Temiz çevreler, yaya öncelikli sokaklar gibi sloganlar ve kampanyaların teşvik edilmesi	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler, STK'lar	K	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Temiz çevre, yaya öncelikli sokak kampanyası başlatılan toplam belediye sayısı.			
		3.25.2.3	Sağlıklı yerleşmeler konusunda eğitim ve katılımın desteklenmesi, sağlıklı şehirler konusunda girişimlerin geliştirilmesi	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler, Çevre ve Orman Bakanlığı, İlgili Kamu Kuruluşları	K	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Sağlıklı şehir hareketi içinde yer alan belediye sayısı			

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER			EYLEMLER				GÖSTERGELER	
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE
MEVCUT KONUT ÜRETİM YAKLAŞIMLARI VE SOSYAL-MEKANSAL AYRISMA										
3.26	Korunaklı konut sitelerinin giderek artması ile kentsel ayrışmanın keskinleşmesi ve toplumsal bütünleşmede sorunlar yaşanması, (dişlanma, toplumsal ihraç/tecrit) sorunları	3.26.1	Farklı gelir gruplarına yönelik konutların bir arada üretiminin teşvik edilmesi	3.26.1.1	Özellikle toplu konut alanlarında konut çeşitliliğinin teşvik edilmesi	Yerel Yönetimler	TOKİ, Meslek Odaları, Özel Sektör	K	Bütçe gerekmiyor	Toplu konut alanlarındaki konutların konut tiplerine göre dağılımı
				3.26.1.2	Korunaklı sitelerin çevre ile ilişkilerini geliştirecek ve geçirgenliği artıracak aktiviteler geliştirilmesi (mahalle şenlikleri, mahalle toplantıları, ağaç dikme etkinlikleri, vb)	Yerel Yönetimler	Site Yönetimleri, STK'lar	K	Bütçe gerekmiyor	
				3.26.1.3	Belediye ait yol ve yeşil alanların korunaklı siteler kapsamında kamuya kapatılmasının önlenmesi	Yerel Yönetimler	Site Yönetimleri, STK'lar	K	Bütçe gerekmiyor	Bu kapsamda denetlenen site sayısı
		3.26.2.1	Konut alanlarında güvenli yaşamın sağlanmasına yönelik düzenlemeler yapılması	Yerleşmelerdeki konut alanlarında güvenli çevreler için tasarım rehberleri oluşturulması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler, Üniversiteler	K	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Konut alanlarında suç oranları	
		3.26.2.2		Mekansal aidiyet duygusunun güçlendirilmesini sağlayacak biçimde mahalle düzeyinde örgütlenmelerin teşvik edilmesi	Yerel Yönetimler	STK'lar, Mahalle Muhtarları	K	Bütçe gerekmiyor	Yerleşmelerde mahalle örgütlerinin sayısı	
3.27	Konut alanlarında tek tipleşme ve yerel özgünlüğün kaybolması sorunu	3.27.1	Toplu konut uygulamalarında tek tipleşmeye yol açmamayı amaçlayan çeşitliliğin sağlanması	3.27.1.1	TOKİ projelerinde yerel mimari özellikleri de kapsayan konut tasarımlarının elde edilmesi	TOKİ	Meslek Odaları, Üniversiteler	K	Yatırım Bütçesi	
				3.27.1.2	Yeni gelişecek konut alanlarında genel geçerli imar yönetmeliklerinin yanı sıra, yerle özgü ve nitelikli gelişmeye yönelik "tasarım rehberleri"nin oluşturularak uygulanması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler, Üniversiteler	0	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Tasarım rehberi hazırlayan belediye sayısı
				3.27.1.3	Kamu kuruluşlarının gerçekleştirdiği toplu konut alanlarında yaşayanlara yönelik memnuniyet araştırmaları yapılarak, sonuçların yeni uygulamalarda dikkate alınması	TOKİ	Yerel Yönetimler, Meslek Odaları, Üniversiteler	K	Yatırım Bütçesi	Gerçekleştirilen araştırma sayısı
3.27.3	Yerleşim estetiğinin, sanat, mimari, kent tasarımı ve planlaması alanlarındaki geleneksel, yerel, modern ve diğer stillerdeki gelişmeleri dikkate alan ve bunlar arasında müzakere sonucu oluşmuş bir dengeyi gözetilen bir yöntemle oluşturulması	3.27.3.1	Farkındalık oluşturmak üzere kenti kent yapan değerleri tanımlayacak bilimsel çalışmalar yapılması	Yerel Yönetimler	Üniversiteler, Meslek Kuruluşları, STK'lar	K	Belediye Bütçeleri	Gerçekleştirilen araştırma sayısı		

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER			EYLEMLER					GÖSTERGELER	
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE	
3.28	Yürürlükteki yasalar uyarınca yasalaştırılmayan çok sayıda konutun bulunması	3.28.1	Ruhsatsız gelişmiş konut alanlarında yaşayanların barınma hakkı dikkate alınarak, bu alanların mevcut plan ve yasaların öngörülen işlevlerine ve yapılaşma düzenine kavuşturulmasını sağlayacak düzenlemelerin yapılması	3.28.1	Bu alanların mevcut plan ve mevzuata uygun kullanılmasını ve buralarda yaşayanların barınma hakkını sağlamayı öngören projelerin katılımcı süreçlerde gerçekleştirilmesi	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Yerleşimlerde uygulanan projeler kapsamındaki konut sayısı	
		3.29.1	İslah imar planlarıyla meşrulaştırılan eski hisseli tapu ve gecekonduların, yeni imar haklarıyla daha yoğun, donatı yetersizlikleri bulunan alanlar olarak gelişmeleri	3.29.1.1	Mevcut yoğun konut dokularında teknik ve sosyal altyapı ile ilgili alanları elde etmeye yönelik uygulama araçlarının geliştirilmesi ve kamulaştırılacak kaynakların artırılması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Uygulamaların yapıldığı alanlarda gerçekleştirilen kişi başına sosyal donatı alanı	
3.30	Siyasi iktidarların, çeşitli kanunlarda düzenlemeler yaparak veya özel kanunlar çıkararak, gecekondular ve kaçak yapılaşmalara af getirme eğilimleri	3.30.1	İmar affi sonucunu doğuracak mevzuat değişiklikleri yerine ruhsatsız yapılaşmış alanların mevcut plan ve yasalardaki işlevlerine dönüştürülmesini öngören düzenlemelerin yapılması	3.30.1.1	Ruhsatsız yapılaşmayı caydırmayı öngören cezai müeyyidelerin yanısıra işgaliye ve usulsüzlük cezalarının uygulanmasının sağlanması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Bütçe gerekmiyor	Ceza uygulanan yapı sayısı	
				3.30.1.2	Tasfiye edilmesi gereken ruhsatsız yapılaşmış alanlarda yaşayanların taşınacakları konut stokunun oluşturulması	Yerel Yönetimler	TOKE	K	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere inşa edilen konut sayısı	
		3.30.1.3	Bu alanların kullanıcılarına sağlanacak barınma güvencesinin tapu verilmesi biçiminde anlaşılmasını için gerekli bilgilendirmelerin yapılması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Bütçe gerekmiyor				

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER			EYLEMLER				GÖSTERGELER	
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE
3.31	Kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmayı önlemek üzere yasalara öngörülen cezaların uygulanması	3.31.1	Kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmayı önlemek üzere yasalara öngörülen cezaların uygulanması	3.31.1.1	Gecekondular ile mücadeleyi güçlendirmek için, para cezası ve TKK.184.madde uygulamasının gecekondular için de ayrı bir fıkra eklenerek düzenlenmesi	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Adalet Bakanlığı	K	Bütçe gerekmiyor	
				3.31.1.2	3194 sayılı Kanunun 42.maddesinde düzenlenen para cezasının alt ve üst sınırının, Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararında gösterilen iptal gerekçelerine dikkat edilerek adalet duygusunu zedelemeyecek şekilde yeniden düzenlenmesi	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Adalet Bakanlığı	K	Bütçe gerekmiyor	
				3.31.1.3	3194 sayılı Kanunun 32.maddesi uyarınca yapılan tespitlerin ruhsatsız yapılarla, ruhsat ve eklerine aykırı yapılan yapılar için ayrı maddelerde düzenlenmesi ve para cezaları ve yaptırımların farklılaştırılması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Adalet Bakanlığı	K	Bütçe gerekmiyor	
		3.31.2	Gerek kaçak yapıyla mücadelede gerekse imar mevzuatının içinde sistemin etkin ve şeffaf bir adli denetime tabi tutulması açısından yargı sisteminin geliştirilmesi	3.31.2.1	İmar ve planlama konularında uzman bir yargı sistemi oluşturulması	Adalet Bakanlığı	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	K	Bütçe gerekmiyor	Oluşturulan mahkemelerde bir yılda karara bağlanan dava sayısı
				3.31.3.1	Kaçak yapıya başlangıcından itibaren müdahale edilebilmesi için kentlerdeki gelişmelerin uydu teknolojileri ile izlenebilmesinin sağlanması ve bu konuda gerekli denetim yapısının oluşturulması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	0	Yatırım Bütçesi	Denetimlerde belirlenen kaçak yapı sayısı
				3.31.3.2	Her belediye ve ilgili birimler bünyesinde kaçak yapı ihbar hatları kurulması	Yerel Yönetimler	STK'lar, Üzel Sektör	K	Belediye Bütçeleri	Kaçak yapı ihbar hattı kuran belediye sayısı

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER			EYLEMLER					GÖSTERGELER	
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE	
3.32	Yerel yönetimlerin çeşitli nedenlerle ödenebilir toplu konut üretiminde etkili olamaması	3.32.1	Kamu ve özel kuruluşların konut üretiminde işbirliği içinde çalışması	3.32.1.1	Yerel yönetim, özel kuruluşlar ve konut kooperatiflerin ortaklığı ile konut organizasyonları yapılması	Yerel Yönetimler	TOKİ, Kooperatif, Özel Sektör	K	Belediye Bütçeleri, Yatırım Bütçesi	İşbirliği yapılan projelerle üretilen konut sayısı	
3.33	Kaçak yapıların alımı ve satışlarının yeterince engellenememesi	3.33.1	Kaçak yapıların alım-satımının önlenmesi konusundaki tedbirlerin artırılması	3.33.1.1	Kaçak yapı ve geçekondü olgusunun tapu sicilinden bağımsız düşürülmemesi ve bu taşınmazların tapuda cins tashihlerinin yapılmayıp, alım-satımının engellenmesi	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	Yerel Yönetimler	K	Bütçe gerekmiyor		
3.34	Kaçak yapılaşmanın imar kanununda yapı sahibi, müteahhit ve fenni mesul sorumluluğu ile sınırlandırılması, yerel ve merkezi yönetimlerin görevlerine ilişkin sorumlulukların ve cezai müeyyidelerin belirgin olmaması	3.34.1	Kaçak yapılaşma ile ilgili sorumlulukların kapsamının genişletilmesi ve netleştirilmesi	3.34.1.1	Yapı denetiminin, yapıya dahil olan bütün aktörlerce üstlenilmesi, böylelikle belediye/özel idare, yapı denetim şirketleri, fenni mesuller, meslek odaları, sigorta şirketleri ve yapı sahibi arasında "dağıtılmış sorumluluk" esasları getirilmesi	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler, Özel Sektör, Meslek Odaları	K	Bütçe gerekmiyor		
3.35	Kentsel dönüşüme ilişkin mevzuattaki eksiklikler	3.35.1	Kentsel dönüşüme konu olan alanların/yapıların farklı özellikler (konumlandığı alan, mülkiyet, yapısal durum, doğal özellikler, arsa değeri, kullanıcı profili vb.) taşınması nedeniyle dönüşüm türlerinin tanımlanması	3.35.1.1	Dönüşüm türlerinin oluşturulmasına esas, araştırma ve analizlerin yapılması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı	Yerel Yönetimler, TOKİ	K	Yatırım Bütçesi	Farklı yasalar kapsamında ele alınabilecek dönüşüm türü sayısı	
		3.35.2	Oluşturulan dönüşüm türlerine göre her dönüşüm türü için müdahale biçimlerinin ve ilkelerinin ortaya konulması ve uygulamayı yönlendirecek mevzuatın oluşturulması	3.35.2.1	Kentsel dönüşümün bütüncül bir planlama anlayışı içinde ele alınmasını öngören yasal düzenlemelerin yapılması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler, Üniversiteler, Meslek Odaları, STK'lar ve TOKİ	K	Yatırım Bütçesi		
		3.35.3	İkincil mevzuatın düzenlenmesi, uygulama yöntemlerinin tanımlanması.	3.35.3.1	Yönetmeliklerin çıkarılması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler, Üniversiteler, Meslek Odaları ve STK'lar	K	Yatırım Bütçesi		
		3.35.4	Kentsel dönüşüm mevzuatının ilgili yasalarla uyumlaştırılması	3.35.4.1	Yürürlükteki ilgili mevzuatla bağının kurulması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Kültür ve Turizm Bakanlığı	K	Bütçe gerekmiyor		

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI	STRATEJİLER		EYLEMLER						GÖSTERGELER	
	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE	
3.36 Planlama Sorunları	3.36.1 Kentsel dönüşüm projelerinin diğer sektörel politikalar ve üst ölçekli plan kararlarıyla ilişkilendirilerek planlanması		3.36.1.1	Sanayi, çevre ve toplumsal gelişme politikalarıyla bağının kurulması	Yerel Yönetimler	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, TOKİ, Özel Sektör, STK'lar ve Meslek Odaları	K	Bütçe gerektirmiyor	Yerleşmelerde uygulanan dönüşüm projesi sayısı	
			3.36.1.2	Kent / kentsel bölge stratejik planı ve vizyonu ile ilişkisinin kurulması	Yerel Yönetimler	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, İlgili Kamu Kuruluşları	K	Bütçe gerektirmiyor		
			3.36.1.3	Yönlendirici belgelerin üretilmesi	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Yerel Yönetimler	K	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri		
	3.36.2 Barınma hakkı kapsamında hak sahipliği ölçütlerinin yönetmeliklerle belirlenerek hak sahiplerinin sürece katılımının sağlanması		3.36.2.1	Katılım modellerinin oluşturularak uygulanması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı	Yerel Yönetimler, TOKİ	K	Genel Bütçe ve Belediye Bütçeleri	Dönüşüm türlerine göre geliştirilen katlım modeli sayısı	
			3.36.3.1	Projeden etkilenen tarafların mağduriyetini önleyecek alternatif stratejilerin oluşturulması	Yerel Yönetimler	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, TOKİ	K	Belediye Bütçeleri	Dönüşüm projeleri kapsamındaki hak sahipleri ve etkilenen hanehalklarının sayıları	
			3.36.4.1	Projeye ilgili tarafların katılımıyla düzenlenecek toplantılarda uzlaşma kararlar elde edilmesi	Yerel Yönetimler	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, TOKİ	K	Belediye Bütçeleri	Yeni Emlak Alanları ilke planlama kararlarının tüm ilgili paydaşlarca desteklenmiş olduğuna dair bağımsız araştırmanın varlığı	
			3.36.5.1	Katılımcılık, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin projenin tüm gerçekleştirilme sürecinde geçerli olması	Yerel Yönetimler, TOKİ	Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler, Özel Sektör	K	Bütçe gerektirmiyor	Dönüşüm projeleriyle ilgili açılan dava sayısı	
			3.36.6.1	Kentsel tasarım ve atıyapı projelerinin hazırlanması	Yerel Yönetimler	TOKİ, STK'lar, üniversiteler	K	Belediye Bütçeleri		
			3.37.1.1	Nitelikli alternatif mekan ve yapı tasarım projelerinin hazırlanması	Yerel Yönetimler, TOKİ	Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler, Özel Sektör	K	Belediye Bütçeleri		
			3.37.2.1	Halkla ilişkiler yöntemleri kullanılarak hak sahiplerinin beklentilerinin tespit edilmesi	Yerel Yönetimler, TOKİ	Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler, Özel Sektör	K	Belediye Bütçeleri	Dönüşüm projeleri kapsamındaki hak sahipleri ve etkilenen hanehalklarının sayıları	
3.37 Yeniden gelişim sonucu ortaya çıkan mekansal kimlik sorunu	3.37.1 Kentsel dönüşüm alanlarındaki hak sahiplerinin yaşam kültürüne uygun nitelikli proje seçenekleri sunulması		3.37.1.1	Kentsel dönüşüm alanlarındaki hak sahiplerinin yaşam kültürüne uygun nitelikli proje seçenekleri sunulması	Yerel Yönetimler, TOKİ	Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler, Özel Sektör	K	Belediye Bütçeleri		
			3.37.2	Projelerin beklentilere cevap verilme düzeyinin yükseltilmesi	Yerel Yönetimler, TOKİ	Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler, Özel Sektör	K	Belediye Bütçeleri		

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER		EYLEMLER					GÖSTERGELER	
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE
3.38	Kentsel dönüşümün planlama hiyerarşisi içindeki konumu ile ilgili sorunlar	3.38.1	Üst ölçek planlar ile Yenileme Alanı kentsel dönüşüm plan önerilerinin ve ilgili kentsel tasarım projelerinin gelişmemesi	3.38.1.1	Üst ölçek planlar ile uyumlu kentsel dönüşüm plan ve ilgili kentsel tasarım projelerinin hazırlanması	Yerel Yönetimler, TOKİ	Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler, Özel Sektör	0	Yatırım Bütçesi	Hazırlanan kentsel tasarım proje sayısı
				3.38.1.2	Üst ölçek planları hazırlayan kurumlar ile kentsel dönüşüm alanlarına ilişkin sorumluluğu olan kurumların etkin koordinasyonunun sağlanması	Yerel Yönetimler, TOKİ	Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler, Özel Sektör	0	Yatırım Bütçesi	Hazırlanan kentsel tasarım proje sayısı
3.39	Dönüşüm uygulamalarının soyulaştırmaya yol açması	3.39.1	Kentsel dönüşüm alanlarında mutenalaştırmanın minimize edilmesi	3.39.1.1	Dönüşüm alanlarında yaşayanların, kalmak istemeleri durumunda, uygulama sonrasında alanda kalmalarının sağlanması	Yerel Yönetimler, TOKİ	Meslek Odaları, STK'lar, Mahalle Paydaş Demeyi, Üniversiteler, Özel Sektör	0	Yatırım Bütçesi	Dönüşüm projeleri kapsamındaki hak sahipleri ve etkilenen hanehalklarının sayıları
				3.39.1.2	Dönüşüm alanlarında yaşayanlar için, kiraclar da dahil olmak üzere, geçici transfer konutlarının sağlanması	Yerel Yönetimler, TOKİ	Meslek Odaları, STK'lar, Mahalle Paydaş Demeyi, Üniversiteler, Özel Sektör	0	Yatırım Bütçesi	Dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere inşa edilen konut sayısı
				3.39.1.3	Kentsel dönüşüm alanlarında, uygulama sonrası dönmek isteyen tüm hak sahipleri için, satın alınabilir ve kalıcı konut sağlanması	Yerel Yönetimler, TOKİ	Meslek Odaları, STK'lar, Mahalle Paydaş Demeyi, Üniversiteler, Özel Sektör	0	Yerel, Ulusal, Uluslar arası	Dönüşüm projeleri kapsamındaki hak sahiplerinden dönüşüm sonrası alanda kalan hanehalklarının oranı
3.40	Mahalle sakinlerinin dönüşüm uygulamalarına karşı güvensizlik nedeniyle dönüşüm istemeye belediyelere başvurumaması	3.40.1	Yerel yönetimler ve ilgili potansiyel / tanımlı kentsel dönüşüm alanlarında yaşayanlar arasında güven oluşturulması	3.40.1.1	Yerel yönetim personeli ve yöre sakinleri örgütlenmelerinde yer alan temsilcilerin birlikte ortaklık çalışması yürütülebilmeleri için "kapasite artırma" programlarının hazırlanması	Yerel Yönetimler, TOKİ	Meslek Odaları, STK'lar, Mahalle Paydaş Demeyi, Üniversiteler, Özel Sektör	0	Yerel, Ulusal, Uluslar arası	Uygulanan kapasite artırma programı sayısı
				3.41.1.1	Binalarda ısı yalıtım yönetmeliği, enerji performans sertifikası ve yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının teşvik edilmesi	Yerel Yönetimler, TOKİ, Çevre ve Orman Bakanlığı	Meslek Odaları, STK'lar, Üniversiteler, Özel Sektör	K	Bütçe gerektirmiyor	Etkin enerji kullanım sertifikalı yıllık konut üretimi
3.41	Kentsel Dönüşümün sürdürülebilirliği sorunu	3.41.2	Projelerin uygulanmasına, gerçekçi maliyet ve getiri tahminleri ile finansman gereksinimlerinin belirlenmesine dayalı yapılabirlik analizleri esas alınarak karar verilmesi	3.41.2.1	Kamunun ve hak sahiplerinin finansal yükümlülük ve proje sonucu elde edebilecekleri getiri ve diğer yararlar ile projeyi gerçekleştirmek için kullanılacak uygulama araçlarının tanımlanması	Yerel Yönetimler, TOKİ	STK'lar, Özel Sektör	K	Bütçe gerektirmiyor	
				3.41.3.1	İşbirliğinin ayrıntıları hususunda projenin başlangıcında tarafların mutabakata varmalarının sağlanması	Yerel Yönetimler, TOKİ	STK'lar, Özel Sektör	K	Bütçe gerektirmiyor	

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI	STRATEJİLER		EYLEMLER					GÖSTERGELER	
	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE
3.42 Kentsel dönüşümde uygulama sorunları	3.42.1	Kentsel dönüşüm uygulama alanları ve önceliklerinin bilimsel ve teknik yöntemlerle belirlenmesine ilişkin ilkelerin oluşturulması	3.42.1.1	Uygulamaya geçilecek projelerde ilgili kaynak temini ve fizibilite çalışmalarının yapılması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	İlgili Kamu Kurumları ve Yerel Yönetimler	K	Proje Bütçesi	
	3.42.2	Yerel yönetimlerin bünyesinde Dönüşüm Projesi Uygulama Biriminin oluşturulması	3.42.2.1	Dönüşüm sürecinde paydaşlarla diyalogu sağlayacak kurumların oluşturulması	Yerel Yönetimler ve TOKİ	Özel Sektör, STK'lar ve meslek kuruluşları	K	Proje Bütçesi	
	3.42.3	Dönüşüm proje alanları için kentin vizyonu ve üst ölçekli planlarıyla uyumlu olacak biçimde plan ve projelerin hazırlanma ilkelerinin belirlenmesi	3.42.3.1	Dönüşüm projesi etap ve programlarının oluşturulma yöntemlerinin tanımlanması	Yerel Yönetimler ve TOKİ	Özel sektör, STK'lar ve Meslek Kuruluşları	K	Bütçe gerektirmiyor	
	3.42.4	Dönüşüm alanlarında yaşama ve çalışma alanları dengesini gözetilecek planlama yaklaşımlarının benimsenmesi	3.42.4.1	Dönüşüm proje alanlarında yaşayışların barınma gereksinimlerinin karşılanması ve istihdam yaratılmasına yönelik programların oluşturulması	Yerel Yönetimler ve TOKİ	Özel sektör, STK'lar ve Meslek Kuruluşları	K	Belediye ve Proje Bütçeleri	Dönüşüm projeleri kapsamındaki hak sahiplerinden dönüşüm sonrası alanda kalan hanehalklarının oranı
	3.42.5	Dönüşüm projelerinin uygulanmasında kamu finansman katkısının proje hazırlığı, örgütlenme, sosyal ve teknik altyapı ile yerel yönetimlere sağlanan proje kredisi ile sınırlandırılması ilkesinin benimsenmesi	3.42.5.1	Dönüşüm projelerinin uygulanmasında kamu finansman desteği gereksiniminin belirlenmesi; kullanılacak kamu kaynaklarının geri ödenmesinin yollarının tanımlanması ve ek getirilerin kamu yararına değerlendirilmesi	Yerel Yönetimler ve TOKİ	Özel sektör, STK'lar ve Meslek Kuruluşları	K	Bütçe gerektirmiyor	Proje maliyetleri içinde kamu finansman katkısı oranları
	3.42.6	Kentsel dönüşüm projelerinde uygulama araçlarının değer esaslı olarak belirlenmesi ve kamu yararı amacıyla uygulanması ilkesinin benimsenmesi	3.42.6.1	Değer esasının projeye katılanların yükümlülüğünü ve getirilerinin tanımlanması için yönetmeliklerin oluşturulması	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Kültür ve Turizm Bakanlığı	K	Bütçe gerektirmiyor	
3.43 Kentsel dönüşümün finansman sorunu	3.43.1	Projelerin uygulama ve finansmanında kamu-özel sektör işbirliği ilkesinin benimsenmesi	3.43.1.1	Kamu -özel sektör işbirliklerinde tarafların rollerini proje türlerine ve niteliklerine göre tanımlayan kuralların oluşturulması	Yerel Yönetimler ve TOKİ	Özel sektör, STK'lar ve Meslek Kuruluşları	K	Bütçe gerektirmiyor	
	3.43.2	Ulusal ve uluslar arası kaynakları harekete geçirebilecek nitelikte öncü projelerin kurgulanması	3.43.2.1	Seçilecek öncü projeler için, ayrıntılı uygulama ve finansman programlarının hazırlanması ve potansiyel katılımcılara duyurulması	Yerel Yönetimler ve TOKİ	Özel sektör, STK'lar ve Meslek Kuruluşları	K	Bütçe gerektirmiyor	Proje maliyetleri içinde kamu ve diğer katılımcıların finansmana katkı oranları

KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT VE ARSA POLİTİKALARI KOMİSYONU

ANA SORUN ALANLARI		STRATEJİLER			EYLEMLER				GÖSTERGELER	
NO	SORUN	NO	STRATEJİLER	NO	EYLEM	SAHİBİ	ORTAKLARI	SÜRE	BÜTÇE	GÖSTERGE
3.44	Planlı mutenaleştirme ya da sürdürülebilir kentsel dönüşüm (fiziki yapılaşmanın, ekonomik gelişmeyi sağlayacak, kentin çevresel performansını ve çöküntü alanlarında yaşayanların yaşam koşullarını iyileştirecek biçimde gerçekleştirilmeme) sorunu	3.44.1	Kentsel dönüşüm projelerine ilişkin ekonomik kalkınma stratejisi geliştirilmesi	3.44.1.1	Proje alanının kenti bitümlü ile bağlantıları sağlanan stratejik konumunda, karma kullanımlı fonksiyonlar olarak planlanması	Yerel Yönetimler ve TOKİ	Özel sektör, STK'lar ve Meslek Kuruluşları	K	Bütçe gerektirmiyor	Kentsel dönüşümü gerçekleştiren müteahhitler ile yerel yönetimler arasında imzalanan dönüşüm projeksiyle yerinden edilmelere meslek edinir ve alternatif konut sunma konularında yükümlülükler üstlenme koşullarının getirilmesi / protokol sayıları
				3.44.1.2	Kentsel dönüşümü gerçekleştiren müteahhit ve girişimcilerden, dönüşüm projeksiyle yerinden edilmelere meslek edinir ve alternatif konut sunma konularında yükümlülükler üstlenme koşullarının getirilmesi	Yerel Yönetimler ve TOKİ	Özel sektör	K	Proje Bütçesi	Proje türlerine göre mahalle dönüşüm fonunda toplanan miktarlar
		3.44.2	Sosyal kalkınma stratejisinin katılımı süreçle hazırlanıp uygulanması	3.44.2.1	Mahalle Dönüşüm Fonu oluşturularak, en çok yardıma gereksinimi olanları bu fondan yararlandırılması	Yerel Yönetimler ve TOKİ	Özel sektör	K	Proje Bütçesi	Belediyelere hazırlanmış bitümlüleşik etaplandırılmış ve bütçelendirilmiş Yerel Mahalle Dönüşüm Stratejisi
		3.44.2.2		Mahalle Dönüşüm Fonu gibi özel fonların kullanımında belediyelerin bitümlüleşik etaplandırılmış ve bütçelendirilmiş Yerel Mahalle Dönüşüm Stratejisi hazırlamalarını koşulu olarak tutmak	Yerel Yönetimler	Özel sektör, TOKİ	K	Bütçe gerektirmiyor	Dönüşüm Stratejisi sayısı	
		3.44.2.3	Hem mülk sahiplerinin hem de kiracıların dönüşüm uygulama sürecinde transfer edileceği ve geçici olarak kalacağı sosyal konut stokunun oluşturulması	Yerel yönetimler, TOKİ	Özel sektör	K	Belediye ve Proje Bütçeleri	Dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere inşa edilen konut sayısı		
		3.44.2.4	Yerel yönetimler, tüm ilgili tarafların katılımını ve dönüşüm süreci uygulamadan faydalanmasını sağlayacak biçimde, toplum katılım stratejisini hazırlaması	Yerel yönetimler, TOKİ	Özel sektör, STK'lar, meslek kuruluşları	K	Bütçe gerektirmiyor	Toplum katılım stratejisi hazırlanan dönüşüm projeksi oranı		
		3.44.2.5	Mutenaleştirilmenin en az indirildiği farklı dünya kentleri deneyimlerini izlenerek uygulanabilir farklı modellerin geliştirilmesi için sistematik biçimde uluslararası karşılaştırmalı çözümleme çalışması yapılması	Yerel Yönetimler, Kültür ve Turizm Bakanlığı, TOKİ	Özel sektör, üniversiteler	K	Bütçe gerektirmiyor			
		3.44.2.6	Farklı kent ve yerleşim alanlarında iyi uygulama örnekleri olarak toplum esaslı pilot proje uygulamalarının teşvik edilmesi için fon oluşturulması.	Yerel Yönetimler, TOKİ	Özel Sektör	K	Belediye ve Proje Bütçeleri	Toplum esaslı pilot proje fonu oluşturulan proje sayısı		
		3.44.3	Kentsel dönüşüm projelerine ilişkin çevresel koruma ve sürdürülebilir kentsel dönüşüm stratejilerinin geliştirilmesi	3.44.3.1	Sık Alanlar (2963 sayılı Yasa) ve Yenileme Alanları (3366 sayılı Yasa) ile ilgili uygulamaların Konuma Amaçlı İmar Planı kapsamında bitümlüleşik olarak ele alınmaları ve genel planlama kararları ile uyumluluğunun sağlanması	Yerel Yönetimler, Kültür ve Turizm Bakanlığı, TOKİ	Özel Sektör, STK'lar, üniversiteler	K	Bütçe gerektirmiyor	
		3.44.3.2		Kentsel dönüşüm strateji ve programların etaplandırılmasında acil önceliğin afet tehlike ve riskli olan yerleşimlere verilmesi	Yerel Yönetimler, TOKİ, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Çevre ve Orman Bakanlığı	Özel Sektör, STK'lar, Üniversiteler, Meslek Odaları	K	Bütçe gerektirmiyor	Yenilenebilir ve etkin enerji kullanılan bina sayısı	
		3.44.3.3	Sürdürülebilir / çevre dostu / yeşil inşaat yöntemlerini, yenilenebilir ve etkin enerji kullanımını arttırmaları da amaçlayacak şekilde geliştirilip uygulanması	Yerel Yönetimler, TOKİ, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Çevre ve Orman Bakanlığı	Özel Sektör, STK'lar, Üniversiteler, Meslek Odaları	K	Bütçe gerektirmiyor			
		3.44.3.4	Farklı kent ve yerleşim alanlarında iyi uygulama örnekleri olarak iklim değişikliğini dikkate alan / düşük karbonlu kentsel dönüşüm uygulamalarını teşvik eden projelerin desteklenmesi	Yerel Yönetimler, TOKİ, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Çevre ve Orman Bakanlığı	Özel Sektör, STK'lar, Üniversiteler, Meslek Odaları	K	Belediye ve Proje Bütçeleri	İklim değişikliğini dikkate alan / düşük karbonlu kentsel dönüşüm uygulamaları sayısı		

KAYNAKLAR

Balamir, M. ve diğ., (2005): Aspects of urban regeneration in Turkey: the Zeytinburnu Project, UK-Turkey Urban Regeneration Symposium, Ankara.

Bilgin İ. (1996): Türkiye'nin Modernleşme Süreci İçinde Konut Üretimi <http://www.arkitera.com/platform.php?action=displaySession&ID=25&year=&aID=140> (orijinal kaynak:"Tanzimat'tan Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşmenin Modernleşme Süreci", Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme içinde s.472-490; Tarih Vakfı Yayını, İstanbul)

Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Merkezi (1999) : Habitat Gündemi ve İstanbul Deklerasyonu, Hedef ve İlkeler, Taahhütler ve Küresel Eylem Planı, Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II, (Habitat Agenda and Istanbul Declaration-March 1997 çevirisi), T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara.

Böke, V., Ergen, C. (2006), Kaçak Yapı, Seçkin Yayınları, Ankara.

Bölen, F., Türkoğlu, H., Yirmibeşoğlu, F., (2005), "İstanbul'da Arazi Değerleri ve Yapılaşma Yoğunluğu İlişkisi", Planlamada Yeni Politikalar ve Stratejiler, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyum, 7-9 Kasım 2005, Bildiri Kitabı, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Bölen, F., Türkoğlu, H.D., Ergun, N., Yirmibeşoğlu, F., Kundak, S., Terzi, F. ve Kaya, S. (2006a), İstanbul'da Konut Yerleşim Alanlarının Analizi, İMP Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu Raporu, İstanbul.

Bölen, F., Türkoğlu, H.D., Ergun, N., Yirmibeşoğlu, F., Kundak, S., Terzi, F. ve Kaya, S. (2006b), Konut Yerleşim Alanlarında Fiziksel Çevre Kalitesi Analizi, İMP Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu Raporu, Cilt I, İstanbul.

EC (1999): European Spatial Development Perspective, Brussels.

ESDP (1999) : European Spatial Development Perspective Towards Balanced and Sustainable Development of the Territory of the European Union Agreed at the Informal Council of Ministers responsible for Spatial Planning in Potsdam, May 1999, Published by the European Commission Prepared by the Committee on Spatial Development, <http://ec.europa.eu/>

European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions (2004): Quality of Life in Europe, First European Quality of Life Survey 2003.

Gibson, M. & Kocabaş, A. (2000): 'Turkish Planning At The Crossroads: False Dawn Or Vision Of New Era?' *Proc. 3rd Sharjah International Urban Planning Symposium*, University of Sharjah, UAE, April 2000.

Gibson, M.; Kocabaş, A. ve Öztaş, T. (2003): *İstanbul'un AB Uyum Sürecinde Deprem Gerçeğini Dikkate Alan Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi için bir Strateji ve Eylem Planı*, İBB-MSÜ-LSBU, 59-Y ve KD.M 460.101.

Gibson, M. & Kocabaş, A. (2007): 'Türkiye'de Planlama Yol Ayrımında: Sahte bir Şafak mı Yoksa Yeni bir Dönemin Vizyonu mu?', Mengi, A. (ed.) Kent ve planlama: geçmişi korumak geleceği tasarlamak, Ruşen Keleş'e Armağan Dizisi, vol. II, Kocabaş, A. (çeviri), s. 39-45, Ankara: İmge Kitabevi.

Gibson, M, ve Gökşin, A. (2008): Yayınlanmamış 'Mahalle Bazlı Kentsel Dönüşüm' Araştırma Raporu, İstanbul.

Görgülü, Z. (2007): 'Kültürel Mirasımızın Korunması Üzerine Bir Kez Daha Düşünürken', Mengi, A. (ed.) Kent ve planlama: geçmişi korumak geleceği tasarlamak, Ruşen Keleş'e Armağan Dizisi, vol. II, Kocabaş, A. (çeviri), s. 443-480, Ankara: İmge Kitabevi.

Guzey, O. (2009): 'Urban Regeneration and Increased Competitive Power: Ankara in an Era of Globalisation' in Cities, vol. 26, pp.26-37.

Häußermann, H., Siebel, W., (1996), Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Juventa Verlag, Weinheim ve München, s.13-43.

İBB-JICA Raporu (2002): İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul.

İstanbul Deprem Master Planı (2003): BÜ, İTÜ, ODTÜ, YTÜ, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul.

Jacobs, B., Dutton, C.(2000): 'Social and community issues' in Roberts, P and Sykes, H (ed.s) Urban regeneration handbook, London: Sage.

Keleş, R. (2000): Yerinden Yönetim ve Siyaset, Cem Yayınevi, İstanbul.

Keleş, R. (2000): Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, 5. baskı, Ankara.

Keyder, Ç. (2005): 'Globalization and social exclusion in Istanbul', International Journal of Urban and Regional Research, 29 (1), 124-143.

Kocabaş, A. (2000): 'Urban Conservation Planning, Mayoral Vision And Development Outcomes In Central Istanbul', *Proc. 3rd Sharjah Urban Planning Symposium, University of Sharjah, UAE, April.*

Kocabaş, A. (2005): 'The Emergence of Istanbul's Fifth Urban Planning Period: A Transition to Planning for Sustainable Urban Regeneration', *Journal of Urban Technology, Taylor & Francis Group: Routledge.*

Kocabaş, A. (2005): *Neighbourhood Regeneration: English Practice and Turkish Prospects*, London South Bank University, London, ISBN: 1874418 – 53 – 5.

Kocabaş, A. (2005): 'Londra'da Kentsel Yenileşme / Dönüşüm Uygulaması: Toplum Gelişme Kurumlarının Rolü', *Mimarist*, üç aylık mimarlık kültür dergisi, yıl: 5, sayı: 18, İstanbul.

Kocabaş, A. (2006): Kentsel dönüşüm (yenileş(tir)me: İngiltere deneyimi ve Türkiye'deki beklentiler, İstanbul: Literatür, ISBN 975-04-0393-2.

Kocabas, A; Gibson, M.; Diren, M.; Aygun, B. (2008) 'Planning for low carbon development: evolving experience in England and emerging issues in Turkey', the proceedings of the *Tenth Sharjah International Urban Planning Symposium on Capital cities, wicked problem: best practices in planning and policy response mechanisms*, November 23-25th, Sharjah American University, UAE.

Marans, R. W., (2003): Understanding Environmental Quality Through Quality of Life Studies: The 2001 DAS and its use in subjective and Objective Indicators. *Landscape and Urban Planning* 33. 219-226

Mc Carthy, J. (2005): 'The practice of partnership for regeneration' in Ozdemir, D; Ozden, P., Turgut, S. (ed.s) *Küçükçekmece International Symposium*, Istanbul: Küçükçekmece Belediyesi.

Musaoğlu, N. (2005): Değişim Analizlerinde Uydu Verilerinin Kullanım Olanakları, TMMOB HKMO, Coğrafi Bilgi Sistemlerinde Güncel Uygulamalar Semineri, 18 Kasım 2005, İstanbul.

OECD (2008): OECD Territorial Reviews: Istanbul, OECD.

Özden P.P. (2006): Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler, İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Ekim 2006, Sayı: 35, İstanbul, s. 215-233.

Özden P.P. (2008): Kentsel Yenileme, İmge Yayınları, Ankara

Peynircioğlu N., Sarıtaş E.C. (2008): Kaçak Yapılaşma, DPT.

Peynircioğlu N.; Sarıtaş E.C. (2007): Konut Raporu, DPT, 2007.

Peynircioğlu, N.; Sarıtaş E.C. (2007): Türkiye'de Konut İhtiyaç Tahmini, DPT, 2007.

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, DPT, 2001.

Simon, P. (2005): Gentrification of old neighbourhoods and social integration in Europe, chapter 10 in Kazepove, Y. (ed.) *Cities of Europe*, London: Blackwell.

T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı (2002), 2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması, Hazırlayanlar: Ahmet Çanga, Ebru Çor, Gülay Kızıldaş Karademir, Alper Özkan, Pınar Türker-Devecigil, Tolunay Yılmaz, Mayıs 2002, Ankara.

Tekeli, İ. (1996): "Habitat II'nin Sıcak Konusu: Konut Hakkı", Yeni Türkiye Habitat II Özel sayısı, s.140-148.

Tekeli, İ., Eraydın, A., Türel, A., Şenyapılı, T., Altaban, Ö., Özökren, Ş., Oyan, O., Erol, C., Sirmen, L., İşleyici, C., Payne, G. K. (1999) : "Konut Politası Geliştirme Çalışması - Araştırma Bulguları ve Öneriler Raporları", Başbakanlık Toplu Konut İdaresi İçin Hazırlanan Araştırma Raporu, II. Aşama, Türk Sosyal Bilimler Derneği, Ankara.

Tekeli, İ. (1994): The Development of the Istanbul Metropolitan Area: Urban Administration of Planning, Kent yayınevi, İstanbul.

Tercan B. (1996): Günümüze Değın İmar Afları, *Planlama Dergisi*, Ocak-Aralık, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yay., 14, Ankara, s. 5-8

Türel, A. (2005): Türkiye’de İllere Göre Konut Üretimini Farklılaşması, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu, 8-9-10 Kasım 2004, Değışen-Dönüşen Kent ve Bölge, Bildiri Kitabı, Cilt II, s. 703-716, Ankara.

Türel, A., Koç, H. (2007): Türkiye’de İllere Göre Konut Üretimini Farklılaşmasının Nedenlerinin Belirlenmesi, TÜBİTAK SOBAG-104 K110 No’lu Proje Sonuç Raporu, Ankara.

Türkiye Ulusal Komitesi (1996) Habitat II Ulusal Rapor ve Eylem Planı, Ankara.

Türkoğlu, H. D., Bölen F., Baran K. P and Marans, R.W., (2006): Konut Yerleşim Alanlarında Yaşam Kalitesi Analizi, İMP Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu Raporu Cilt II, İstanbul.

Türkoğlu, H. D., Bölen, F., Baran, K. P., Marans, R.W. (2007), “Toward Sustainable Future : Initial Findings From an Ongoing Quality of Life Study in Metropolitan İstanbul” ERSA Conference

Türksoy, C. (1996): İmar Affı mı?, *Planlama Dergisi*, Ocak-Aralık 1996, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yay., Ankara, 14, 9-14.

United Nations Office of the High Commissioner for Human Rights, “The Right to Adequate Housing (Art.11(1)): 13/12/91, CESCR General Comment 4”, United Nations Human Rights Website, <http://www.unhchr.ch>

United Nations (2004): Urban Indicators Guidelines, Millenium Development Goals, United Nations Human Settlements Programme.

Ülkü, H. (2004): “Orman Kadastrounda Sorun Odakları” Orman Kadastro ve 2B Sorunu, Bildiriler Kitabı, TMMOB Karita ve Kadastro Mühendisleri Odası, İstanbul Şubesi, 17-18 Eylül 2004 Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Ülkü, H. (2008): “Orman Kadastro Sorun Odakları”, Hüseyin Ülkü, Bildiriler Kitabı (Basılıyor), 2. Kadastro Kongresi 2008, Ankara)

İnternet Kaynakları

<http://ekutup.dpt.gov.tr/yerlesim/öik661.pdf> Dokuzuncu Kalkınma Planı Yerleşme - Şehirleşme Özel İhtisas Komisyonu Raporu

<http://www.konut.gov.tr/>

<http://www.mimarlarodasiankara.org/?id=964>

http://www.mimarist.org/komisyon/36_Donem/1.6.3.3.atolye.htm

KENTLEŞME ŐURASI 2009

*Yaşanabilir Kentler İçin
Türkiye'nin
Ortak Aklı*



Vekaletler Câd. No: 1 Bakanlıklar / ANKARA
Tel : (0312) 410 14 40 - 410 11 41 - 410 11 42 - Faks : (0312) 410 11 40
web : www.bayindirlik.gov.tr - e-posta : sura@bayindirlik.gov.tr