

**T.C.**  
**İSTANBUL OKAN ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ALTERNATİF FİNANSMAN**  
**ARAYIŞLARI; YENİ BİR MODEL OLARAK: “YEŞİL**  
**BİNALARDAN SAĞLANAN ENERJİ VERİMLİLİĞİ “**

**Murat ATAY**

**DOKTORA TEZİ**  
**BANKACILIK VE FİNANS ANA BİLİM DALI**  
**BANKACILIK PROGRAMI**

**DANIŞMAN**  
**Prof. Dr. Halit Targan ÜNAL**

**İSTANBUL /Temmuz 2019**



**T.C.**  
**İSTANBUL OKAN ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ALTERNATİF FİNANSMAN**  
**ARAYIŞLARI; YENİ BİR MODEL OLARAK: “YEŞİL**  
**BİNALARDAN SAĞLANAN ENERJİ VERİMLİLİĞİ “**

**Murat ATAY**  
**(162503004)**

**DOKTORA TEZİ**  
**BANKACILIK VE FİNANS ANA BİLİM DALI**  
**BANKACILIK PROGRAMI**

**DANIŞMAN**  
**Prof. Dr. Halit Targan ÜNAL**

**İSTANBUL /Temmuz 2019**

T.C.  
İSTANBUL OKAN ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ALTERNATİF FİNANSMAN ARAYIŞLARI; YENİ  
BİR MODEL OLARAK: “YEŞİL BİNALARDAN SAĞLANAN ENERJİ  
VERİMLİLİĞİ “

Murat ATAY  
(162503004)

DOKTORA TEZİ  
BANKACILIK VE FİNANS ANA BİLİM DALI  
BANKACILIK PROGRAMI

Tezin Enstitüye Teslim Edildiği Tarih: .....

Tezin Savunulduğu Tarih : .....

Tez Danışmanı :Prof.Dr.Halit Targan ÜNAL  
İstanbul Okan Üniversitesi -----

Diğer Jüri Üyeleri :Prof.Dr.Ali HEPŞEN  
İstanbul Üniversitesi -----

Dr.Öğr.Üyesi Bülent GÜNCELER  
İstanbul Okan Üniversitesi -----

Doç.Dr.Abdülkadir TUNA  
İstanbul Üniversitesi -----

Dr.Öğr.Üyesi Hakan ÖZCAN  
İstanbul Okan Üniversitesi -----

İSTANBUL, Temmuz 2019

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ALTERNATİF FİNANSMAN ARAYIŞLARI;  
YENİ BİR MODEL OLARAK: “YEŞİL BİNALARDAN SAĞLANAN  
ENERJİ VERİMLİLİĞİ “

**ÖNSÖZ**

Deprem kuşağında olan ülkemiz geçmiş dönemlerde çok sayıda depreme tanıklık etmiştir. Söz konusu depremlerde bugüne kadar on binlerce vatandaşımız hayatını kaybetmiş ve ayrıca ülke olarak milyarlarca dolar ile ifade edilebilecek maddi kayıplar oluşmuştur.

Diğer taraftan, hayatını kaybeden vatandaşlarımızın ölüm nedenleri deprem olmayıp, yaşanan kayıpların en önemli nedeni depreme dayanıklı konutlarda ikamet edilmemesidir. En son yaşanan 1999 Adapazarı-İzmit-Gölcük –Yalova merkezli depremde deprem nedeniyle hayatını kaybeden kişi sayısı sadece 1 adet olup, kalan on binlerce hane halkının ölüm nedenlerinin ise “çürük yapılarda” oturmalarının olduğu tespit edilmiştir.

1999 depreminde Ford Gölcük fabrikasındaki gece güvenlik görevlisi olan vatandaşımız, görev yaptığı yerin deprem nedeni ile yarılması sonucu hayatını kaybetmiştir. Diğer geri kalan tüm kayıplarımızın, vatandaşlarımızın ikamet ettiği konutların “depreme dayanıksız konutlar” olması nedeniyle gerçekleştiği düşünülmektedir.

Ülkemizde toplam konut adedi yaklaşık 35 milyon olup, yaklaşık 7.5 milyon konutun depreme dayanıklı olmadığı bilinmektedir. Depreme dayanıklı olmayan konutların en kısa süre içerisinde yıkılıp, yerlerine depreme dayanıklı, alt yapısı düzenlenmiş, sosyal donatıların da olduğu yapıların bir an önce yapılması gerekmektedir.

Nitekim, dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanı'nın basın açıklamasına göre,2030 yılına kadar ülkemizde çok ciddi bir deprem tehlikesinden bahsedilmektedir. Ayrıca yine aynı açıklamaya göre 1999 depreminden önce inşa edilen konutların neredeyse tamamı risk altında bulunmaktadır. Bu tarihten önce inşa edilmiş yapılar, eski yönetmelik ve düzenlemelere göre yapıldığı için risk taşımakta, 1999 deprem sonrasında ise çok daha sıkı ve katı kurallar

çerçevesinde konutlar yapılmak zorunda olduğundan, bu tarihten sonraki yapıların depreme dayanıklı olduğunu söyleyebiliriz.

2012 yılında çıkartılan 6306 sayılı kanun sonrasında,7.5 m konutun 15 yıl içerisinde kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi hedeflenmiş olup, her yıl 500 bin konutun kentsel dönüşüm kapsamında üretilmesi kararlaştırılmıştır. Söz konusu konutların 300 bin adeti İstanbul dışındaki illerde 200 bin adeti ise İstanbul'da yapılacaktır. (28.07.2017/Çevre ve Şehircilik Bakanlığı)

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (İMSAD)'ne göre , 7 milyon riskli yapının dönüşümü 155 milyar USD' ye mal olmaktadır (Kasım 2017, İstanbul). Tüm İnşaat Müteahhitleri Federasyonu (TİM-FED) ise 300-400 milyar USD bir maliyet olacağını tahmin etmektedir (Mayıs 2012,İstanbul) .Yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü , 14 milyon konutun, şu anki düzenlemelere göre yapılan konutlara göre ihtiyacı karşılamadığı ve bu konut stoğunun yarısı olan 7 milyon konutun “riskli yapı” olması nedeni ile kentsel dönüşüme tabi tutulması gerektiğini ifade etmektedir (8 Ağustos 2012 ,Bursa).Öngörülen maliyetin ise 250 milyar TL olduğu, eğer 14 milyon konutun tamamının yenilenmesi gerekirse maliyetin ise 500 milyar TL olacağı bilgisi verilmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının , 10 Ağustos 2012 tarihinde Star Gazetesine vermiş olduğu demeçte, 20 yıl içerisinde depreme dayanaksız olan 6.5 milyon konutun yenilenmesi gerektiğini vurgulanmıştır..

Cushman & Wakefield firması , 20 yıl vade içerisinde toplamda 6.7 milyon adet konutun kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi gerektiğini ve bunun maliyetinin 884 milyar TL'yi bulacağını ifade etmiştir (18 Haziran 2014/Emlak Kulis Dergisi)

20 Aralık 2014 tarihinde dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanı'nın TBMM de yaptığı konuşmada, Cumhuriyetimizin 100. Kuruluş yıldönümü olan 2023 yılına kadar 6.5 milyon konutun kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi gerektiği belirtilmiştir

2018 yılında, belirtilen dönüşümü yapabilmek için, o tarihte çıkartılan İmar Barışı ile 35-40 milyar TL gelirin hızlıca, Belediyeler kanalı ile Kentsel Dönüşüm projelerine harcanacağı ifade edilmiştir (19.06.2018/Çevre ve Şehircilik Bakanlığı)

29.05.2019 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yılda 300 bin konutun kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi hedeflenmiştir. Yenilenmesi söz konusu, riskli yapı stoğunun 6.7 milyon adet olduğu vurgulanmıştır (29.05.2019, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İstanbul) .

Diğer taraftan, başta Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olmak üzere, sektörün önde gelen temsilcilerinin (Gyoder , İn-der, Konut-der gibi) işaret ettiği kentsel dönüşüme girmesi gereken konut adeti 6.5 milyon-7.5 milyon adet arasındadır.

Rakamlarda farklılıkların olma nedeni, bu konuda tam bir envanter çalışmasının yapılamaması , yapılan çalışmalar arasındaki sene farkları ve değişen tarihlerdeki girdi maliyetlerini etkileyen döviz kurlarının ve inşaat birim maliyetlerinin farklılığıdır. Her geçen sene, bir yandan kentsel dönüşüm geçiren evler, kullanıma hazır hale geldiği için , “kentsel dönüşüme girmesi gereken konut” statüsünden çıkarken, bir yandan da dönüşüm geçirmesi gereken yapı konut stoğuna eskiyen evler de girmektedir.

Görüldüğü üzere, Türkiye’deki toplam yapı stoğunun ne kadarının “riskli bina “olarak addedilip ne kadar bir maliyetle kentsel dönüşüme tabi tutulacağına yönelik net bir bilgi bulunmamaktadır. Yapılan çalışmaların tamamı incelendiğinde, kentsel dönüşüme tabi tutulması gereken yapı adetinin 6.5 milyon-7.5 milyon arasında olduğu tahmin edilmektedir.

Kentsel dönüşümün ivedilikle yapılması gerekliliğinin tek nedeni deprem olmayıp, hızla kentleşen ülkemizin, çarpık yapılaşmasını sona erdirip, insanlarımızın daha konforlu modern yapılarda oturabilmesi açısından da kentsel dönüşüm önem kazanmaktadır. Bunun için özellikle İstanbul’da bazı bölgelerde olduğu gibi tekil binaların yıkılıp aynı şekilde yeniden inşa edilmesi yerine, mümkün olduğunca en azından ada bazında kentsel dönüşüm yapılarak insanlarımızın daha konforlu, modern, çocukları için oyun alanları, arabaları için otopark gibi sosyal donatıları olan yapılarda oturması açısından da kentsel dönüşüm hayati bir konudur.

Şu an hali hazırda bina bazında yapılan Kentsel Dönüşüm, her ne kadar depreme dayanıklı konutlar üretse de, mevcut yerde yoğunluğu artırarak insanların hayat kalitelerini iyileştirememekte ve hatta zaman zaman altyapı sorunlarına da yol açmaktadır.

Kentsel Dönüşüm politikalarının ulusal düzeyde ele alınıp, daha sonra her şehrin kentsel dönüşüm için planlanması (gereken durumlarda reserve alanlar yaratılması dahil) , en azından mahalle yada sokak bazında kentsel dönüşüm yapılması durumunda ,daha sağlıklı bir kentsel planlama, tek tek bina yerine çok daha fazla sayıda bina inşaata dahil olacağı için de daha düşük inşaat birim maliyetleri oluşacaktır.

Çalışma kapsamında; “Yeşil binalar modeliyle var olan kentsel dönüşüm finansman modellerine alternatif bir finansman modeli” ortaya konulmuştur. Yeşil Binalar sayesinde, hem konutlarımızın enerji sarfiyatı azaltarak karbon salınımını düşürecek hem de enerji ithalatını da düşürücü etkisi olacaktır. Bu modelin finansman dışında sürdürülebilir çevreye ve sağlıklı sosyal yaşama pozitif katkıları da çalışmanın katma değeri olarak ortaya çıkmıştır. Önerilen modelin, tasarrufa dayalı bir model olmasından dolayı enerji ithalatını azaltıcı etkisi ve karbon ayak izini küçülten katkısı da diğer bir katma değer olarak ortaya çıkmaktadır



# İÇİNDEKİLER

## İçindekiler Tablosu

ÖNSÖZ.....	5
İÇİNDEKİLER .....	9
ÖZET .....	13
ABSTRACT.....	16
GÖRSELLER LİSTESİ .....	19
BÖLÜM 1 .....	20
1.GİRİŞ.....	20
BÖLÜM 2.....	22
2.KENT VE KENTLESME KAVRAMLARININ TANIMI İLE TARİHSEL GELİŞİMİ .....	22
2.1.KENTLER .....	22
2.2.KAVRAM OLARAK KENT.....	24
2.2.1.KENT-TOPLUM İLİŞKİSİ .....	26
2.2.3.KENTLERİN GÖREVİ .....	28
2.2.4.EKO TOPLULUK OLARAK KENT .....	30
2.2.5.MODERN KENT TANIMLARI.....	32
2.3.KENTLEŞME .....	34
2.3.1.KENTLEŞMENİN TARİHSEL GELİŞİMİ .....	37
2.3.2.GEÇİŞ DÖNEMİ KAVRAMI .....	38
2.3.3.MEKANSAL YAPI.....	40
2.3.4. SANAYİLEŞME SONRASI KENTLEŞME .....	42
2.3.5. GEÇİŞ DÖNEMİ KENTLEŞME .....	44
BÖLÜM 3.....	48
3.İLK KENTLER, GELİŞİM, DÜNYA VE TÜRKİYE .....	48
3.1.DÜNYADA KENTLEŞME.....	48
3.2.KENTLEŞMENİN GELECEĞİ.....	51
3.3. SANAYİ VE SANAYİLEŞME KAVRAMLARI.....	51
3.4.TÜRKİYE'DE KENTLEŞME .....	53
3.4.1. TÜRKİYE'DE KENTLEŞME DİNAMİKLERİ.....	55
3.4.2. KIRSAL VE KENTLİ NÜFUS.....	56
3.4.3.TÜRKİYE'DE KENTLEŞMENİN TEMEL ÖZELLİKLERİ .....	57
3.5. AZ GELİŞMİŞ ÜLKELEREDE KENTLEŞME VE TÜRKİYE.....	58

3.6.CUMHURİYET DÖNEMİNDE TÜRKİYE’DE KENTLEŞME.....	59
BÖLÜM 4.....	61
4.TÜRKİYE’DE YAPI STOĞU ve YAPI STOĞUNUN SEKTÖREL ETKİSİ.....	61
4.1.TÜRKİYE’NİN YAPI STOĞU NİTELİĞİNİN TARİHSEL, GÜNCEL ETMENLERİ.....	61
4.1.1.YAPI STOĞU VE SOSYOKÜLTÜREL ETKİLEŞİM.....	62
4.2.TÜRKİYE’NİN YAPI STOĞU’NUN GENEL GÖRÜNÜMÜ .....	63
BÖLÜM 5.....	84
5.1. MORTGAGE TARİHİ .....	84
5.2.1.DOĞRUDAN FİNANSMAN SİSTEMİ.....	85
5.2.2.SÖZLEŞME SİSTEMİ .....	85
5.2.3.MEVDUAT FİNANSMANI SİSTEMİ .....	86
5.2.4.İPOTEK BANKASI SİSTEMİ.....	86
5.2.5.AVRUPA MODELİ .....	86
5.2.6.AMERİKAN MODELİ.....	87
5.3.ÜLKELERE GÖRE KONUT FİNANSMANI SİSTEMLERİ .....	87
5.3.1.AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ.....	87
5.3.2.İNGİLTERE.....	89
5.3.3. ALMANYA .....	89
5.3.4. FRANSA.....	89
5.3.5. İSPANYA .....	89
5.3.6. BULGARİSTAN.....	90
5.3.7. ROMANYA.....	90
5.3.8. HIRVATİSTAN .....	90
5.4. ÜÇ ÖZEL MODEL ÜLKE,LATİN AMERİKA ÖRNEKLERİ .....	90
5.4.1. KOLOMBİYA.....	90
5.4.2. MEKSİKA.....	95
5.4.2.1. Program Bileşenleri .....	95
5.4.2.2. Program İlkeleri.....	95
5.4.2.3. Müdahale Alanı .....	96
5.4.2.4. Sorun Tanımı.....	96
5.4.2.5. Amaç ve Hedefler .....	97
5.4.2.6. Stratejiler.....	97
5.4.2.7. Organizasyon Modeli.....	97
5.4.2.8. Finans.....	97
5.4.2.9. Uygulamalar .....	98
5.4.2.10. Başarılı Yönleri.....	98

5.4.2.11. Başarısız Yönleri.....	99
5.4.2.12. Çıkarılacak Dersler .....	99
5.4.3. BREZİLYA .....	100
<b>BÖLÜM 6.....</b>	<b>102</b>
6.TÜRKİYE’NİN KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL ANALİZİ .....	102
6.1.CUMHURİYET VE KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	103
6.2.TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM-HUKUKİ DÜZENLEMELER .....	107
6.2.1. 2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU:.....	107
6.2.2.KENTSEL DÖNÜŞÜMDE BELEDİYELER KANUNU .....	109
6.2.3.6306 SAYILI AFET RİSKİ YASASI:.....	111
6.2.3.1.Kanunun Kapsamı ve Amacı.....	111
6.2.3.2.Kanun Kapsamında Yapılan Örnekler .....	112
6.2.3.3.Örnek Projeler .....	113
6.2.3.4.Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulama Zorlukları .....	117
6.2.4.RİSKLİ BÖLGE VEYA RİSKLİ BİNA İLANI.....	118
6.2.5.RİSKLİ ALAN, RİSKLİ YAPI.....	121
6.2.6.REZERV YAPI ALANI .....	122
6.2.7.KENTSEL ÖLÇEKTE DÜZENLEMELER .....	123
6.2.8.YAPI ÖLÇEĞİNDEKİ DÜZENLEMELERDE FİKRÎ HAKLAR.....	124
6.2.9.GUNCEL MEVZUATA GÖRE KENTSEL DÖNÜŞÜMDE UYGULANAN DEVLET TEŞVİKLERİ .....	125
6.2.9.1.Kira Yardımı.....	125
6.2.9.1.1.Kira Yardımı Koşulları.....	125
6.2.9.1.2.Başvuru .....	125
6.2.9.1.3.Maliklerin Kira Yardımı Başvurusu İçin Gerekli Belgeler .....	126
6.2.9.1.4.Kiracıların Kira Yardımı Başvurusu İçin Gerekli Belgeler .....	126
6.2.9.1.5.Kiracıların Kira Yardımı Ödemeleri .....	126
6.2.9.2.Faiz Desteği.....	128
6.2.9.2.1.Faiz Desteği Esasları .....	128
6.2.9.2.2.Faiz Desteği Geri Ödemesi.....	128
6.2.9.2.3.Örnek Ödeme Planı .....	129
6.2.9.3.Ruhsat Harçlarında muafiyet.....	132
6.2.9.4.Muafiyet Detayları .....	132
6.2.10.KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GEREKLİLİĞİ .....	135
6.2.10.1.Gelişmiş Ülkelerde.....	136
6.2.10.2.Gelişmekte Olan Ülkelerde .....	136

6.3.1.KAT KARŞILIĞI (KAT MALİKLERİ ÖDEMESİZ) MODEL.....	137
6.3.1.1.Proje değerlendirmesi için müteahhit firmadan talep edilen evrak.....	137
6.3.1.2.Faiz Destekli Kredi Başvuru Şartları .....	138
6.3.2.%100 KAT MALİKLERİ ÖDEMELİ MODEL (TAAHHÜT MODELİ).....	139
6.3.2.1.Proje Değerlendirmesi İçin Müteahhit Firma Sorumluluğu .....	139
6.3.2.2. Faiz destekli Kredi Başvuru Şartları .....	140
6.3.3.HİBRİT (KAT KARŞILIĞI VE MALİK ÖDEMELİ) MODEL .....	141
6.3.3.1.Proje Değerlendirmesi İçin Müteahhit Firma Sorumluluğu .....	142
6.3.3.2.Faiz Destekli Kredi Başvuru Şartları .....	143
6.3.4.%100 KAT MALİKLERİ ÖDEMELİ MODEL ÖRNEĞİ (TAAHHÜT MODELİ) .....	145
6.3.5.KAT KARŞILIĞI (KAT MALİKLERİ ÖDEMESİZ) MODEL ÖRNEĞİ .....	146
6.3.6.HİBRİT (KAT KARŞILIĞI VE MALİK ÖDEMELİ) MODEL ÖRNEĞİ .....	147
6.4. YENİ BİR ÖNERİ OLARAK YEŞİL BİNALAR İLE FİNANSMAN .....	149
6.4.1. ENERJİ VERİMLİLİĞİ, SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK .....	150
6.4.2.TÜRKİYE’NİN ENERJİ TÜKETİMİ DAĞILIMI .....	150
6.4.3.YILLARA GÖRE KONUTLARDA NİHAİ ENERJİ TÜKETİMİ .....	152
6.4.4.YAKIT TÜRÜNE GÖRE KONUTLARDA NİHAİ ENERJİ TÜKETİMİ.....	153
6.4.5.FİNANSMAN MODELİ .....	154
BÖLÜM 7 .....	159
7.1. ÇALIŞMANIN YARATTIĞI KATMA DEĞER .....	159
7.2. HİPOTEZ SONUÇLARI.....	161
7.3. ÖNERİLER.....	164
8.ÖZGEÇMİŞ.....	168
9.KAYNAKÇA .....	169

## ÖZET

Tez konusunun amacı, Türkiye'nin en önemli gündem maddelerinden olan "Kentsel Dönüşüm" ile ilgili olarak, Türkiye'de kaç konutun kentsel dönüşüm ile sağlıklı yapı stoğuna ulaşması gerektiği, Kentsel Dönüşüm kapsamında binalar yenilenirken ne gibi özelliklere sahip olması konuları (yeşil binalar, sosyal donatılar, çocuk parkları vb.) ve bunları sağlamak için de gerekli finansman alternatiflerini ortaya koymaktır.

Çalışma kapsamında, sektör temsilcileri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilileri başta olmak üzere Ticaret Bakanlığı, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı yetkilileri ile genel bir konsensüs oluşturup, her şeyden önce Kentsel Dönüşüm konusunda karşı karşıya kaldığımız sorunların ortaya konulması hedeflenmiştir.

6.5 milyon ya da 7.5 milyon konut stoğunun yenilenmesi, nüfusları 20-25 milyonu aşan bir hane halkı sayısı anlamına gelmektedir.

Dönüşecek yapı stoğunun maliyet hesabını oluşturup finansman tarafındaki çözüm önerileri ve sonrasında yaratılacak Yeşil Binalar ile enerji verimliliği konusu tezinin temelini oluşturmaktadır.

Finansman konusunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Belediyeler, Resmî Kurumlar, riskli binaları dönüştürecek Müteahhitler, inşaatı finanse edecek bankalar ve riskli bina içerisinde ikamet eden hane halkının finansman ihtiyaçları konuları detaylı bir şekilde incelenecektir.

Kentsel Dönüşüm sürecinde, Deprem Kuşağında olan ülkemizde, herhangi bir deprem gerçekleştiği anda, can ve mal kaybının önlenmesi en hayati konudur. Şu ana kadar gerçekleşen depremlerde, çok ciddi sayıda vatandaşımız hayatını kaybetmiştir. Kentsel Dönüşümde en öncelikli konu insan hayatıdır. Sonrasında ise en öne çıkan konu başlıklarından bir tanesi , finansman çözümünün nasıl olacağı konusudur.

Bu konuda yerel ve uluslararası birçok çalışma, doktora sürecinde incelenmiş ve özellikle ülkemizde bu konuda yayımlanmış hem yüksek lisans hem de doktora tezleri konusunda literatür taraması gerçekleştirilmiştir. Literatür taramasında, "Kentsel Dönüşüm Finansman" ve

“sürdürülebilirlik kapsamında çevresel etkileri de gözeten” çalışmalar detaylı bir şekilde incelenmiştir.

Şu ana kadar ülkemizde, bu konularda yapılan çalışmalar daha çok lokal bazda yapılan örnekler veya sınırlı bir bölgede yapılan kentsel dönüşüm finansmanı ve kentsel dönüşüm sürecinin çok genel olarak çevreye olumlu katkıları üzerine kurulmuştur.

Doktora tezimde, ülkemizdeki kentsel dönüşüme söz konusu olan tüm binaların dönüşüm maliyeti, sınırlı bir bölgede kentsel dönüşüm yapıldığında alternatif finansman çözümleri ve tüm kentsel dönüşüm sürecini tamamladığımızda oluşacak “Yeşil Binalar” sayesinde ne kadarlık bir enerji verimliliği sağlanacağını göstermeye çalıştım.

Bunlara ek olarak, finansman modeli olarak ortaya koyduğumuz yeşil binaların doğası gereği sürdürülebilir çevreye hizmet etmesi, ve bu sağlıklı çevrenin hayat kalitesi üzerinde yaratacağı pozitif etki de aslında yeni bir finansman modeli önerimiz dışında çalışmanın sosyal ve çevresel anlamda da yarattığı katma değeri ortaya koymaktadır. Bunu bir finansman modeli olarak ele alırken de modelin sağlıklı işleyebilmesi açısından , parsel bazlı kentsel dönüşümden ada bazlı kentsel dönüşüme evrilen bir süreç yaratılması gerekliliği ortaya konulmuştur. Bu konuda bina dönüşümleri yerine, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının gözetiminde, ülke genelinde bir envanter çalışmasının ilgili tüm bileşenlerin bir araya getirilerek çıkarılması, sonrasında ise hem İller Bankasının hem de Belediyelerin sürece dahil olması önem arz etmektedir. Bu anlamda çalışmanın katma değeri ,söz konusu işbirliklerinin sağlanması ile ortaya çıkmaktadır.

Kentsel Dönüşüm sürecinin maliyetleri konuşulurken, sürdürülebilirlik açısından enerji verimliliği konusunun da hem daha az karbon salınımı ve sağlıklı bir çevre hem de enerjide dışa bağımlı ülkemizin enerji ithalatının ve buna bağlı olarak cari açığımızın azaltılmasını konusunu gündeme taşımak istedim.

Şöyle ki; Hali hazırda yenilenmesi gereken konutların kentsel dönüşüm kapsamında yeşil binalara dönüştürülmesi sonrasında, bugünkü değerlerle yıllık 12 milyar TL civarında bir enerji tasarrufu ve 5.80 güncel kur göz önüne alındığında yıllık 2 milyar USD kadar bir cari açığımızı düşüren etkisi olacaktır. Ayrıca, yıkılan konutlardan ortaya çıkan malzemelerin geri dönüşümü sağlandığında yaklaşık 29 milyar TL civarında malzemenin, yeni yapılacak inşaatlarda kullanılma imkanı bulunmaktadır.

100 m2 ortalama bir evin kentsel dönüşüm maliyeti m2'si 1.308 TL'den (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2018 yılı inşaat birim m2 maliyetleri ) dikkate alındığında yaklaşık 130 bin TL'lik bir maliyete tekabül etmektedir. Isı yalıtımından yılda sağlanacak 1.600 TL tasarrufta ortalama ömrü minimum 50 yıl olan binalarda tek başına büyük bir katkı gibi düşünülmesi de dolaylı ekonomik, sosyal ve çevresel faydaları ile düşünüldüğünde imar artışı olmaksızın kamu desteklerinin (çeşitli vergisel ve ayni yardımlar dahil) anlamlı olabileceği sonucuna götürmektedir bizi.

Bu yöntemin desteklediği ekonomik sosyal ve çevresel katkılar ile bu yönteme yine yukarıda örneğini verdiğimiz destekleyici ekonomik uygulamaların neler olabileceği daha sonraki akademik çalışmalarda ortaya konulursa ülkemiz açısından olumlu katkılar sağlayacağını düşünüyorum.

Kentsel Dönüşüm sürecinin tamamlanması sonrasında, tezimde yer alan enerji verimliliği toplam sağlanacak faydanın en büyük kısmını oluşturmaktadır.

Bundan sonra yapılacak çalışmalarda, tezimde öne sürdüğüm verimlilik konularının yanı sıra ,kentsel dönüşüm ile yaratılacak "istihdam artışı" "oluşacak ekonomik değer" "inşaat sektörünün 200 üzerinde sektörü besleyen yapısı dikkate alınarak, oluşacak ekonomik aktivite" "oluşan ilave ekonomik aktivite ile yaratılan değer üzerinde kamunun vergi geliri oluşturması" "kentsel dönüşümde yıkılan binalarda oluşan hafriyatların geri dönüşüm üniteleri ile tekrar ekonomiye kazandırılması" gibi konulara ışık tutacağına inanıyorum.

Yapılacak çalışmalarla, sürekli gündemimizde olan ve bundan sonra da gündemimizde yer almaya devam edecek "Kentsel Dönüşüm "sürecinin tamamlanmasının ne kadarlık bir finansman ihtiyacı doğuracağı, diğer taraftan ise yaratacağı enerji verimliliğinin ülkemiz ekonomisine ne kadarlık bir katkı sunacağı konularında bir tartışma platformu yaratmasını hedefliyorum.

**Anahtar Kelimeler:** *Yeşil Konutlar, Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşüm Finansmanı, Enerji Verimliliği, Kentsel Dönüşüm Finansman Modelleri, Yeşil Binalar, Sağlıklı Çevrenin Ekonomik Etkileri, Kentsel Dönüşümde Yeni Bir Yaklaşım, Yalıtım, Yalıtımın Ekonomi Üzerindeki Etkisi, Karbon Salınımı, Sera Gazı*

## ABSTRACT

Turkey, which is in the earthquake zone, has experienced many earthquakes in the past. In such earthquakes so far, not only tens of thousands of citizens have died but it also caused a billions of dollars which can be described as financial & material loss . On the other hand, the earthquake is not the only reason for death of citizens, unfortunately the main reason is the risky buildings in which people live.

The total number of residences in our country is approximately 35 million and it is known that approximately 7.5 million of those houses are not ready for an earthquake risk. These buildings should be demolished as soon as possible in order to save the people living in those building for an earthquake disaster risk . In addition to that, the new buildings should be built with fully fulfilled requirements to maximum resistance to an earthquake and also these new residential areas with newly built buildings should cover the social & environmental needs of the people such as parks, social facilities units, schools etc . and consume less energy considering better isolation compared to the existing poor quality houses.

Following the Law No. 6306 enacted in 2012, it is aimed to renew 7.5 m housing units within the scope of urban transformation within 15 years. Within the program it is decided that every year 500 thousand housing units will be constructed . This program is also designed to cover overall Turkey with a distribution of ; 300 thousands of these units will be built in provinces other than Istanbul and 200 thousand in Istanbul. (28.07.2017 / Minister of Environment and Urbanisation) When all the studies about urban regeneration are reviewed so far , it is seen that the number of buildings that should be subjected to the urban transformation is between 6.5 million and 7.5 million. The main aim of the urban renewal should be saving the life of the people who lives in the “risky premises ” in poor conditions.

After 1999 Marmara Earthquake, the new construction requirements were tightened and all the new houses are required to be constructed to resist against a possible earthquake disaster .Moreover, the new houses might be called as “ green houses” since they consume less energy due to their better isolation system. This important benefit should also be taken into consideration for the urban renewal projects and sustain environment friendly constructions.



One of the main issues in urban regeneration is “How the people will finance their construction cost ?” The most common solution that is preferred is the projects totally financed by the construction companies since there is no financial cost on the households. However, this model is very limited and about to disappear soon because of highly depending on “Zone Increase/ İmar Artışı ”

The households having no zoning increase or limited zoning increase are in need of financial solutions for the regeneration process. There are two models proposed in the thesis and analysed with the real life examples .One of the model is called “Hybrid Model” in which partial financing by households & construction companies and the other one is “% 100 financed” by households .In these two models, all the construction costs are provided at the very beginning of the project and the construction companies can reach the payment via progress reports of independent appraisal companies under a bank control in order to ensure the trust between the households & the construction companies and to sustain the project to be accomplished

**Key Words:** *Green Houses, Urban Transformation, Financing of Urban Transformation, Energy Efficiency, Financing Models of Urban Transformation, Green Building, Economic Impact of Healthy Environment, New Approach for Urban Transformation, Insulation, Impact of Insulation on Economy, Carbon Emission, Greenhouse Gas (GHG)*

## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. 1950 Yılında Kentleşme .....	49
Şekil 2. 2009 Yılında Kentleşme .....	49
Şekil 3. 2050 Yılı Tahmini Kentleşme Oranı .....	50
Şekil 4. 2019 Yılı İl Bazlı Kira Yardımı Tutarları .....	127
Şekil 5. Kredi Türüne Göre Faiz Desteği Oranı ve Vade .....	128
Şekil 6. Kredi Bilgileri .....	129
Şekil 7. Müşteri Faizi ve Devlet Faiz İadesini Gösteren Örnek Ödeme Planı .....	130
Şekil 8. %100 Kat Malikleri Ödemeli Modelin Özet İş Akışı .....	141
Şekil 9. Kat Karşılığı (Kat Malikleri Ödemesiz) Modelin Özet İş Akışı .....	139
Şekil 10. Hibrit (Kat Karşılığı ve Malik Ödemeli) Modelin Özet İş Akışı .....	144

## TABLolar LİSTESİ

Tablo 1. Türkiye’de Kırsal ve Kentsel Nüfus (%) .....	57
Tablo 2. Türkiye’de İl Bazlı Konut Stoğu .....	63
Tablo 3. Türkiye’de İlçe Bazlı Konut Stoğu .....	64
Tablo 4. Tarihsel Süreç Özet Tablo .....	103
Tablo 5. Genç Nüfus .....	136
Tablo 6. Proje Detayları .....	146
Tablo 7. Proje Detayları (2) .....	147

Tablo 8. Proje Detayları (3).....	148
Tablo 9. Türkiye'nin Enerji Tüketimi Dağılımı .....	150
Tablo 10. Yıllara Göre Konutlarda Nihai Enerji Tüketimi .....	152
Tablo 11. Yakıt Türüne Göre Konutlarda Nihai Enerji Tüketimi.....	153
Tablo 12. Yalıtım Yaptırılabilir Mesken Sayısı Hesabı .....	154

## GÖRSELLER LİSTESİ

Görsel 1. Ankara Eryaman - Proje Öncesi Bölgenin Durumu (2005).....	106
Görsel 1. Ankara Eryaman - Proje Sonrası Bölgenin Durumu (2011).....	106
Görsel 3. Ankara Eryaman - Kentsel Dönüşüm Sonrası.....	107
Görsel 4. Ankara Eryaman - Kentsel Dönüşüm Sonrası.....	107
Görsel 5. Ankara Altındağ - Proje Öncesi Bölgenin Durumu (2007).....	108
Görsel 6. Ankara Altındağ - Proje Sonrası Bölgenin Durumu (2012).....	108
Görsel 7. Ankara Altındağ (1) .....	109
Görsel 8. Ankara Altındağ (2).....	109
Görsel 9. Ankara Altındağ (3).....	106
Görsel 10. Ankara Altındağ (4).....	107

# BÖLÜM 1

## 1.GİRİŞ

Riskli yapıların dönüşümünde, her yapının dönüşüm maliyeti ve ihtiyaçları farklı olup ihtiyaca uygun bir finansal model önerilmesi gerekmektedir.

Söz konusu yapıda kentsel dönüşüm sürecinde “İmar Artışı” olması durumunda izlenecek finansman modeli ile” Herhangi bir imar artışı olmaksızın” sadece kat maliklerinin kendi imkanları ile finansman modeli çok farklıdır. Ya da bazı durumlarda “Sınırlı İmar Artışı” olup, bu tip yerlerde ise nasıl bir finansman modeli izleneceği konusunda modeller oluşturulacaktır.

Toplam maliyetler içerisinde, yapım maliyeti ve yapım maliyetinin ana unsurları ile toplam finansman modeli içerisinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Belediyeler, İller Bankası vb. kamu kuruluşlarının sürece dahil olması gerektiği konusu irdelenecektir. Ayrıca, izlenecek modele göre riskli binalarda oturan hane halkının, müteahhitlerin ve bankaların farklı modellerdeki farklı finansman teknikleri detaylı bir şekilde çalışılacaktır.

Özellikle 2012 yılında çıkartılan 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun” sonrasında, ülkemizde kentsel dönüşüm faaliyetleri hızla artmıştır. İmar artışlarının olduğu ve müteahhidin ilave alacağı kat karşılığı ile olan Kentsel Dönüşüm uygulamaları hızla ilerlerken, herhangi bir imar artışı olmayan bölgelerde ise kentsel dönüşüm ilerleyememiştir. Bunun sonucunda, Kentsel Dönüşüm belki de en fazla kentsel dönüşüm ihtiyacı olan yerler dışında gerek imar artışı gerekse de ciddi değer artışı (İstanbul Bağdat Caddesi gibi) olan, üst gelir gruplarının yaşadığı yerlerde yapılabilir hale gelmiştir.

Çalıştığımız modellerde “imar artışı kısıtlı” olan ya da “imar artışı olmayan” bölgelerdeki finansman modelinin nasıl olması gerektiği konusu incelenmiştir.

Yerel ve uluslararası birçok çalışma, doktora sürecinde incelenmiş ve özellikle ülkemizde bu konuda yayımlanmış hem yüksek lisans hem de doktora tezleri konusunda literatür taraması gerçekleştirilmiştir. Literatür taramasında,” Kentsel Dönüşüm Finansman” ve “sürdürülebilirlik kapsamında çevresel etkileri de gözetilen” çalışmalar detaylı bir şekilde incelenmiştir.

Bu konuda Temmuz 2019 itibari ile Kentsel Dönüşüm Konusunda 376 adet Yüksek Lisans ve 64 adet Doktora Tezi bulunmakta olup, literatür tarafında tüm doktora tezleri ve Yüksek Lisans tezlerinde ise 15 tanesi detaylı incelenmiştir.



## BÖLÜM 2

### 2.KENT VE KENTLESME KAVRAMLARININ TANIMI İLE TARİHSEL GELİŞİMİ

#### 2.1.KENTLER

“Şehir veya kent, en büyük yerleşim birimi. “Şehir” sözcüğü aslen Farsçadır (şehr). Ayrıca Soğdca kökenli olan ve Türkçede “şehir” anlamına gelen “kent” sözcüğü de günlük yaşamda yaygın olarak kullanılır. Şehir, tüzel ve yönetsel olarak da kullanılagelen bir terim olmakla birlikte insan yerleşkesi dolayısıyla, kasaba, köy gibi birimlerden daha fazla nüfusu barındıran ve daha karmaşık bir yapıdır. Şehir ile kent aynı anlamdadır, il veya vilayet ise şehir veya kentin yanı sıra belirli bir alandaki orman, otlak, dağ, köy, bataklık, göl gibi bütün coğrafi unsurları içermektedir.”<sup>1</sup> “Ayrıca Arapçadan dilimize geçen "vilayet" kelimesi; merkezî yönetimin, coğrafya durumuna, ekonomik şartlara, kamu hizmetlerinin gereklerine göre, ülke üzerinde yayılmış, bir vali yönetimindeki en önemli bölümü, "il" ile aynı anlamlıdır. İngilizcede "city" ve "urban" kelimeleri kent ile benzer anlamlıdır. Kelime karşımıza İtalyancada "citta", Fransızca "cite", İspanyolcada "ciudad" Almandada ise "stadt" şeklinde çıkmaktadır” (Kaya vd., 2007).<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Vikipedi kent tanımı Wikipedia İnternet Sözlük.

<sup>2</sup> Eyyüp Demir, 1950 ve 1965 Tarihleri Arasında İstanbul'da Kentleşme

### 2.1.1.KENT OLGUSU

“Kent olgusu, tarihin hemen her döneminde değişik anlama sahip olan dinamik bir kavram niteliğindedir. Öyle ki gerek literatürde gerekse mevzuat düzenlemelerinde her zaman ve her ülke için geçerli olabilecek bir kent tanımı yapılamadığı görülmektedir.” (Toprak Karaman, Kent Yönetimi ve Politikası Toprak Karaman, 1998:5). “Tarihsel gelişim içinde kentin kavramsal içeriğindeki değişimler incelendiğinde, ilk dönemlerde uygarlık kavramının bu içeriğin belirlenmesinde etken olduğu gözlemlenmektedir.” (Ertürk, 1997:42). “Diğer bir ifadeyle, “kent” sözcüğü sürekli olarak uygarlıkla eş anlamlı olarak kullanılmış, bu anlamda uygarlığın kentleşme ile geldiği ve var olduğu, genel bir söylem haline gelmiştir. Öyle ki, insanlık tarihi boyunca uygarlık kentlerle ilişkili bir kavram olarak gelişmiş; kentler, çok belirgin hak ve hukuk kurallarınca düzenlenmiş, korunan ortamında boy veren yeni bir gelişme süreci olmuştur. Latince kökenli dillerde “civilization” kent anlamına gelen “civitas”tan türemiştir. Arap kültüründe de yine uygarlık anlamına gelen “medeniyet” kavramının kökeni de bir kent adı olarak “Medine”dir.” (Erten, 1999:30-31; Keleş, 1999:119). “Tarihsel gelişim içinde kentin kavramsal değişimi devam etmiş, geçmiş dönemlerde “cite”, “polis”, “medine” ve “kent” gibi az çok yakın anlamlarda kullanılan kavramların yerini, bugün “bourge”, “ville”, “city” ve “urban” kelimeleri almıştır. Öte yandan, sosyo-ekonomik gelişmelere bağlı olarak, kent kavramının içeriğinde de önemli değişimler yaşanmış, eski dönemlerde “kale” veya “sur” kent kavramını tanımlamada önemli bir kriter olarak kullanılmıştır. Örneğin Orta Çağ’ın en önemli kent tanımı: Marver’in “duvarlarla çevrili insan yerleşimleri” ifadesidir.” (Demirer vd, 1999:29). “Oysa bugün kent kavramının tanımlanmasında istihdam yapısı, ekonomik faaliyet, nüfus yoğunluğu vb. çok daha farklı kriterler kullanılmaktadır. Özellikle sanayi devrimi ile birlikte kentsel mekanların biçim ve işlevlerinin değişmesi kent kavramının içeriğini bütünüyle değiştirmiş, sosyoloji, tarih, coğrafya ve ekoloji gibi birçok bilim dalının inceleme alanına girmesi nedeniyle de “kent”in tanımlanmasında farklı yaklaşımlar sergilenmiştir.”

“Bumin’in de belirttiği gibi, kente pek çok açıdan yaklaşılabilir: Psikanalizin kavramlarıyla, cetvel ve pergelle, roman ve şiirdeki yeriyle, “nostalji” ile “ilerleme ve düzen” çiftiyle, “sınıf mücadelesi”nden hareketle (...) ve tabii demokrasi ile olan yakın ilişkisiyle. Dolayısıyla kent, sosyolojiden ekonomiye, “savaş sanatı”ndan mimariye birçok disiplinin ortak konusudur.” (Bumin, 1998:18)

## 2.2.KAVRAM OLARAK KENT

“Kent kavramı Aristo tarafından; insanların daha iyi bir yaşam sürmek için toplandıkları yerler olarak tanımlanırken, sosyo-ekonomik gelişmeye koşut olarak gelişen kent algılamasında Adam Smith, kentin özellikle zanaat fonksiyonları üzerinde durmuştur. İnsanların toplu halde yaşama nedenlerini ekonomik ve güvenlik ihtiyacı çerçevesinde ele alan İbn-i Haldun ise kentlerin, endüstri merkezleri olma özelliklerini irdelenmiştir.” (Karaman, 1998:6-7; Öner, 1998: 66-67). “Pirenne de hiçbir uygarlıkta kent yaşamının ticaret ve sanayiden bağımsız olarak gelişmediğini belirtmekte, dolayısıyla kentin varlığını ekonomik gerekçelere dayandırmaktadır.” (Pirenne, 1994:103),

“Alfred Vierkandt’ın “tabiat kavimleri-kültür kavimleri” Franklin Giddings’in “etnik cemiyetler – demokratik cemiyetler” , Howard Becker’ın “folk cemiyeti-şehir cemiyeti” ayrımları köy/kent kavramlaştırma çabalarının diğer örnekleridir.” (Bal, 1999:20; Tekeli, 1982:302). “Bu ikilemlerden hangisi ele alınırsa alınsın köy, küçük, farklılaşmamış, toplumsal denetimin yüksek olduğu ve yüz yüze ilişkilerin hakim olduğu bir toplumdur. Oysa kent, büyük farklılaşmış, heterojen, gayri şahsi, anonim ilişkilerin yaygın olduğu bir toplumdur. Böyle bir ayrımın doğal sonucu olarak kent, suçluluğun ve şiddetin kaynağı olarak da gösterilebilmektedir.” (Tekeli; 1982:302). Nitekim Rousseau kentleri; bireysel çürümenin ve toplumsal yozlaşmanın başladığı yerler olarak tanımlamaktadır.

“Köy-kent ikilemi kullanılarak her iki kavramı tanımlamaya çalışan bir diğer çaba ise Sorokin ve Zimmerman’a aittir. Şöyle ki; Sorokin ve Zimmerman köy ve kent toplulukları arasındaki yaşam biçimi ve toplumsal farklılıkları sekiz grupta toplanmaktadır. Bunlar meslek; çevre; genişlik; yoğunluk; türdeş olma veya olmama; toplumsal farklılaşma ve tabakalaşma; hareketlilik ve son olarak toplumsal ilişki sistemidir. Bu farklılıklar köy/kent kavramlaştırmasında temel ölçütler olarak kullanılmaktadır.” (Ertürk, 1997:49)

“Öte yandan, kenti kavramlaştırmaya yönelik önemli bir girişim de L. Wirth tarafından gerçekleştirilmiştir. Wirth, bir yaşam tarzı olarak şehirciliğe amprik bakımdan birbiriyle bağlantılı üç perspektiften bakılabileceği görüşündedir. Bunlar; 1) Bir halk tabanına, teknolojik ve ekolojik düzene sahip fiziksel bir yapı olarak, 2) Bir yapıya ve kurumlar dizisine sahip bir toplumsal örgütlenme sistemi olarak, 3) Bir tavırlar ve düşünceler kümesi ve kişilikler toplamı olarak.” (Martindale, 2000:72)



“Bu bağlamda Wirth, kenti, toplumsal düzen boyutuyla ilgili olamayan, nüfus büyüklüğü, yoğunluk ve heterojenlik gibi üç özellekle tanımlanmıştır.” (Bkz. Wirth, 2002:77-105). “Wirth’e göre kent görelî olarak büyük, yoğun ve toplumsal olarak heterojen kişilerin devamlı yerleşmesidir. İşbölümünün kent nüfusunda ve bu nüfusun gruplaşmalarında ortaya çıkardığı engin çeşitlilikle, kentli nüfus arasında toplumsal bağların oldukça zayıf olması birlikte gider. Bu bakımdan kent toplumu, nesiller boyu bir arada oturan kişilerin ve üzerinde hem fikir olunan bir değerler sisteminin bulunduğu içsel dayanışması yüksek, kırsal toplumla tam bir karşıtlık içindedir. Kent nüfusunun büyük ölçeği kent toplumundaki bir kişinin, başka bir kişiyi yakından ve derinliğine tanımasını olanaksızlaştırır. Bu ise toplumda kişiler arasında kurulan ilişkilerin niteliğini, kırsal alandakinden çok farklı hale getirir, kurulan ilişkiler, anonim, gayri şahsi, yüzeysel, geçici ve kısmi olur.” (Tekeli, 1982:315; Holton, 1999:39; Keleş, 1990:75; Gürpınar, 1993:11).

Weber’e göre ise, “bütün kentlerin ortaklaşa sahip oldukları genel bir özelliği tanımlamamakta ve betimlemelerinde heterojenliğin tekdüzeliğe ağır bastığı görülmektedir.” (Holton, 1999:36-37). “Bununla birlikte, Weber’e göre, gerçek bir kent topluluğunun ortaya çıkabilmesi, ticari münasebetlerin ön plana geçmesiyle, bir bütün olarak cemiyetin tahkim edilmiş bir yer, bir kale, bir pazar yeri, bir dereceye kadar olsun otonom hukuk düzeni, belli bir birlik, konfederasyon şekli, bir dereceye kadar bağımsız olma özelliğine sahip olması ile gerçekleşebilecektir.” (Karaman, 1998:7). “Dolayısıyla Weber, kenti kavramlaştırırken ekonomik ve siyasi örgütlenme üzerinde durmaktadır. Weber için iktisadi olarak tanımlandığında kent içinde yaşayan insanların tarımdan çok ticaretle uğraştığı yer anlamına gelmektedir. Siyasi değişken ise, kentlerin görelî özerkliği olarak Weber’in kent tanımında ön plana çıkmaktadır.” (Aslanoğlu, 1998:58).

## 2.2.1.KENT-TOPLUM İLİŞKİSİ

“Sjoberg ise toplumları, ilkel toplum, feodal toplum ve sanayileşmiş kentsel toplum olarak üçe ayırmakta, her birine uygun kent tipleri bulunduğundan söz etmekte ve kentsel toplulukların, ancak son iki toplum türünde bulunabileceğini belirtmektedir. Sjoberg’e göre, söz konusu kent tiplerini belirleyen önemli etken, teknolojinin gelişme düzeyidir. Bu bağlamda Sjoberg, kentsel hayatın oluşabilmesi için, ekolojik temel, teknoloji ve karmaşık sosyal organizasyonların gerektiğine dikkat çekmektedir.” (Ökmen, 2003:259-262).

Monroe, “The Government of American Cities” adlı çalışmasında, “kentsel gelişmenin belli başlı yönlerini özetleyip bunun temel nedenlerini tarımsal verimliliğin artması, modern endüstri ve ticaretin gelişmesi şeklinde ortaya koyduktan ve çeşitli şehir tipolojilerini inceledikten sonra şehrin tam olarak ne olduğunu sorar. İlk bakışta şehrin göreceli olarak küçük bir alanda yaşayan devasa bir insan topluluğu olduğu söylenebilir. Ne var ki, bu, oldukça yetersiz bir tanımlama olacaktır. Zira böyle bir tanımlama şehrin özel bir hukuksal statüye, ayrı bir yönetsel örgütlenmeye, oldukça karmaşık bir yönetsel yapıya ve aynı sayıdaki insanın daha seyrek bir biçimde birlikte yaşadığı zaman ortaya çıkmayan bir yığın soruna sahip olduğu gerçeğini göz ardı eder. Kapsamlı bir modern şehir tanımı, şehrin hukuki, siyasi, iktisadi ve toplumsal bir birim olduğunu belirtmek durumundadır.” (Martindale, 2000:95)

“Friedman’dan aktararak Toprak (1998:7) kentleri tanımlamada, bunların “yenilikçi merkezler” olmasının önemli bir faktör olduğunu vurgulamasına karşın, Maunier, bir kent tanımının ancak bütün kent tiplerinde bulunan niteliklere dayandığı ve mümkün olduğu kadar değişmeyen unsurları içine aldığı takdirde sosyolojik bir tanım olabileceğini savunur. Ona göre kentin iç yapısına göre yapılacak bir tanım bu esaslara uygun olabilecektir. Maunier’e göre kent; nüfusuna oranla coğrafi temeli dar olan ve aileler, meslek grupları, sosyal sınıflar, mezhepler vs. gibi çeşitli heterojen grupları içine alan karmaşık bir yerleşme grubudur.” (Bal, 1999:21).

“Hout ise kenti, karmaşık bir toplum yapısının, bireysel düzeyde çözülemeyecek sorunların üstesinden gelmesine olanak sağladığı ve kendine özgü özellikleri bulunan bir yerleşim sistemi olarak tanımlamaktadır. Bu nedenle kenti, özellikle sakinlerinin ekonomik ve sosyal faaliyetlerinin çeşitliliği karakterize etmektedir. Hout’a göre bir kentten söz edebilmek için sosyolojiye başvurulması gerekir. Kent, insanların birbirleriyle buluştukları, malların değiş

tokuş edildiği ve fikirlerin yayıldığı bir ilişkiler ve kararlar merkezidir. Kentte farklı faaliyet türleri bir araya gelmekte, her bir unsurunun birbirine sıkı sıkıya bağlı olduğu dışa açık bir sistem vücut bulmaktadır. Bu bakımdan kent, kendine özgü özellikleri bulunan ve belli bir mekanda yoğunlaşmış bir yerleşim sistemi olup, karmaşık toplum yapısının birey veya aile düzeyinde çözülmeyecek sorunlarının üstesinden gelmesine olanak sağlamaktadır. Yerine getirdiği işlevlerin sayısı kenti köyden farklı kılmaktadır.” (Hout, 2000:14).

## 2.2.2.MERKEZİ YERLER KURAMI

“Christaller’in merkezi yerler kuramına göre, kentler merkezileşmiş yerleşim birimleri kademelerince oluşan bir sistemin en tepesinde bulunmakta ve başka yerlerde bulunmayan özel işlevler (genellikle ekonomik işlevler) kentlerde yerine getirilmektedir. Giddens ise genel bir kent tanımı vermekten ziyade, kenti tanımlamada üç farklı mantıksal almaşığın varolabileceğini varsayıştır.” (Holton, 1999:40-41):

- Genel evrensel ve özerk bir kurum olarak kent
- Tarihsel planda evrensel olmayan, ama yine de özerk bir kurum olarak kent
- Daha temel toplumsal ilişkiler çevresinde yer alan ama, özerk olmayan bir kurum olarak kent.

“Kenti kapital birikim süreçleri çerçevesinde ele alan kuramcılardan biri olan Castells kenti tanımlarken “kolektif tüketim” kavramına başvurmaktadır. (Bkz., Castells, 1997:210-213). Castells’a göre kentsel sistemin temel işlevi tüketim sürecidir. Tüketim kent tanımlarında anahtar faktör olarak değerlendirilmektedir. Tüketim emeğin yeniden üretimi için gereklidir. Kentler ise emeğin yeniden üretimi için gerekli olan kolektif tüketimin elde edildiği mekanlardır. Dolayısıyla, Castells’in analizlerinde kolektif tüketim ile denklik içinde tanımlanan bir kentsel mekan yer almakta (Aslanoğlu, 1998:62-63; Keleş, 1994:102) ve kent bir yandan bir yaşam çevresi, bir yandan da sürekli akış içinde bulunan bir toplumsal pratik (Castells, 1997:123) olarak görülmektedir. Lefebvre ve Harvey de ise kentin önemi, kapitalizmin krizlerine getirdiği çözümlerle sınırlıdır. Lefebvre ve Harvey’de mekan kavramı kullanılmakta ve mekan kapitalizm içinde sermaye birikimini ilgilendirdiği ölçüde ele alınmaktadır.” (Aslanoğlu, 1998:63).

“Tekeli de “Kentleşmeye Kapital Birikim Süreçleri Açısından Bakmanın Sağladığı Açıklama Olanakları” konulu makalesinde, kentin tümüne bir kapital olarak bakılabileceğini ifade etmektedir. Tekeli’ye göre, belli toplumların belli gelişme aşamalarında belirli kentleri

yaratıldığı söylenebilir. Eğer kentler arasındaki farklılıklar bizi ilgilendirmeseydi, çok makro bir analiz yapabilseydik, bu özelliğe karşı çıkmayabilirdik. Ancak farklılıklara önem vermeye başlayınca kapital ile kentin ilişkisini daha ayrıntılı kurmak gerekir. Birincisi, kentin bir üretim alanı, artı değer yaratıldığı yer olması, ikincisi var olan toplumsal formasyonun ya da üretim biçiminin yeniden üretildiği alan olmasıdır. Üçüncüsü, kentin altyapısıyla, üretim ve hizmet işlevli binalarıyla kendisinin de bir kapital birikimi olmasıdır. Dördüncüsü, kentsel alanın yarattığı rantlarla artı ürünün toplumda bölüşülmesini, dolayısıyla kapital birikimini etkilemesidir. Kentin kapitalle olan ilişkileri, işte böyle çok yönlü, karmaşık bir yumak oluşturmaktadır. Böyle farklı ilişkiler üzerinde durunca, kapital birikim biçimleriyle değişik kent türlerinin arasında ilişkinin nasıl kurulacağı sorusuyla karşılaşırız. Bu sorunun yanıtlanması o kadar kolay değildir. Kent biçimlerinin aşırı belirlenmesi sorunun ciddi olarak göz önünde bulundurulması gerekir. Aynı kent formlarını yaratan değişik gerekçelerin bulunması her zaman söz konusudur. Benzer formlar değişik süreçlerin sonucu olabilir. Araştırmaların bugünkü gelişme aşamasında, söylenebilecek olan, araştırmaların kapital birikim biçimleriyle kent türleri arasında bire çoklu ilişkiler bulunabileceğini göz önünde tutarak sürdürülmesinin doğru olacağıdır.” (Tekeli, 1991:167-168).

“Marksist çerçeveden bakanlar için, kent kapitalist sömürü ilişkilerinin mekansal ifadesi olduğu kadar, bu ilişkilerin tamamlayıcı ve bu anlamda eşitsizlikleri artırıcı bir parçasıdır. (Şengül, 2001:194). Kent bir artı değer üretme alanıdır. Kent ve kıra birbirinden çok farklı işlevler yüklenmesiyle oluşan göç sonucu kentlerdeki üretimde daha fazla artış görülmüştür. Ayrıca kentler, oluşturulan hiyerarşik özellikleri ile de meydana çıkan bu artı değer tek ve mutlak kontrol merkezi haline gelmişlerdir.” (Demirer vd., 1999:299)

### 2.2.3.KENTLERİN GÖREVİ

“Bu bakış açısına göre kentler, toplumsal formasyonun ve üretim biçiminin yeniden yapılandırıldığı alanlardır. Kentlerin bir görevi de mevcut ekonomik sistemi ve bu sistemi geliştirecek olan toplumu sürekli yeniden üretmesidir. (Demirer vd., 1999:300). Kentin ne olduğu yönündeki bir soruya net bir yanıt vermek olanaksız gibi gözükse de kabaca kentlerin “kapitalist oyunun en önemli sahneleri” olduğu iddia edilebilir. Kurulan bu sahne üzerinde,

egemen sınıfın çıkarlarını maksimize etmeye yönelik bir oyun oynanmaktadır. Sahnenin iki temel aktör grubu bulunmaktadır ki, bunlardan ilki, daima olarak sahnenin önünde yer alan ve oyunun tek belirleyicisi görünen burjuvazidir. Sahnenin arka kısmında ise ikinci grup, yani “ötekiler” yer almaktadır. Modern kentler, bu biçimiyle insana dair temel toplumsal ilişkileri dahi yok sayarak, varlıklarını sürdürmektedir.” (Demirer vd., 1999:290)

“Demirer ve diğerlerine göre kapitalizm de –tarihsel tüm sistemlerde olduğu gibi- belli başlı özgül / ideolojik araçlara sahiptir. Zaman mekan düzleminde bu özgül aracın adı kenttir. Mekan düzlemindeki hemen hemen tüm iktisadi ve sosyal ilişkiler kentler üzerinden tariflenmektedir ; ve bu tek başına bile, modernizmin temel paradigmalardan birinin “kentleşme” oluşunun nedenini açıklamaktadır. Kent, bu ilişkiler içinde hem üretimin merkezileştiği nokta, hem üretimin yoğunlaştığı nokta hem de sosyal biçimlendirmenin (kentlileşme adıyla) sürdürüldüğü noktadır. Başka bir deyişle, kent kapitalist sistemin ideolojik baskı araçlarından biridir. Özelde her birey için birer “mekan” tarifidirler, genelde ise toplumsal ilişkilerin / çatışmaların zemini olan birer arena. Her zaman sınıfsal sömürünün ve yabancılaşmanın etkilerini içlerinde taşırlar; ve kendilerine verilen “tarihsel görev” gereğince, bu etkileri saklarlar. Kendi başlarına bir olgu ya da özgür toplumsal iradelerle üretilmiş alanlar değil, egemen sınıf tarafından üretilen, insan ve doğa kriterlerini hiçe sayan birer birer kapitalist araçtırlar. Onlar da çevremizi kuşatan ekonomi ilişkileri gibi, kendilerini yeniden üretmek ve gittikçe derinleşen, sınıfsal ayırım gibi belirgin farklılıklar / ayrışmalar yaratmak zorunda olan ve birçok sosyal ve ekonomik hiyerarşi ile belirlenen birer “çevre” kombinasyonlarıdır.” (Demirer vd., 1999:283-287)

“Marx ve Engels’in kente ilişkin görüşleri, daha çok “Alman İdeolojisi” adlı yapıtlarında yer almıştır. Burada, bir ülkede, işbölümünün, sanayi ve ticareti tarımdan ayırdığını ve bunun sonucunda da, kırsal alanlarla kentlerin, her birinin çıkarları arasında bir zıtlık baş gösterdiğini öne sürerler. Bu nedenle, kente işbölümünün arttığı bir yerleşim gözü ile bakar, köye karşı tavır alırlar. Gelişme ve kurtuluş, onlara göre, köylülükten kurtulmaya dayanır. Kenti, üretim araçlarının, ana malın, gereksinimlerin, yüksek zevklerin toplanmış olduğu yerler olarak tanımlarken, kırsal alanları yalnızlık ve dağınıklığın simgesi sayarlar. Artan nüfusa kentlerde iş bulunabileceğini varsayar, kentlerin sanayileşmeden doğduğunu öne sürerler.” (Keleş, 1990:73)

“Sonuç olarak şu söylenebilir ki; Marx kent olgusuna olumlu bakan büyük bir düşünürdü, çünkü devrim; yani bir sistemin yıkılması, başka bir sistemin onun yerini alması kent nüfusunun artması, kent proleteryasının büyümesine bağlı bir olgu olarak Marx düşüncesinde yerini

almıştır (Keleş, 1999:118). Ancak Holton'a göre, Marx, kenti, işbölümü ve özel mülkiyetin karakterize ettiği bütün toplumlarda bulunan özerk bir genel yapı olarak ele almak ile, onu, türlü üretim biçimlerinin mülkiyet ilişkilerine göre biçim değiştiren heterojen bir kurum olarak görmek arasında gidip gelmiştir." (Holton, 1999:34).

#### 2.2.4.EKO TOPLULUK OLARAK KENT

"Çevreci Bookchin'e göre ise, kenti bir eko-topluluk olarak düşünmek, onun gelişimini, zaman içinde aldığı şekilleri, sadece bir pazar ya da üretim merkezi olmanın ötesinde nasıl bir işleyiş gösterdiğini anlamaya çalışmaktır; son tahlilde de kent adı verilen bu eko-topluluğun üyelerinin bir çeşit "ikinci doğa" (bizim genellikle doğal çevre olarak adlandırdığımız "birinci doğa" ile uyum içinde varlık göstermiş olan bir "doğa") üretmek için birbiriyle nasıl etkileşimde bulunmuş olduklarının kavranması gerekir. Bundan dolayı kent sakinleri en az kendin kendisi kadar önem taşır. Çünkü kent sonuçta en gelişmiş durumuyla etik bir insan birliğidir; etik ve toplumsal nitelikteki bir eko topluluktur. Yoksa kent, yalnızca isimsiz sakinlerine mal ve hizmet sağlamak için tasarlanmış yoğun bir yapılar bütünü değildir." (Bookchin, 1999:10)

"Kente ilişkin benzer bir betimleme de, Teymur (1996) ve Ocak (1996)'dan aktararak Doğan tarafından yapılmaktadır. (Doğan, 2002:69) : Kent, yalnızca belli bir yerdeki ekonomik, toplumsal, kültürel ve siyasal yapıların oluşturulduğu bir mekansal örgü değildir. Bundan fazlası olarak, kent, bu yapıların içinde ve çevresinde yaşananların ve karşılıklı etkileşimlerinin hem bağlamı hem de bir sonucudur. Kılıçbay'da ise kent, birçok açıdan tanımlanabilir, ama tarihsel ve toplumsal çıkış noktası olarak kendi kendini yöneten ve bir arada oturan bir topluluğun işgal ettiği ve bu işgalden ötürü iskan ettiği, buna bağlı olarak örgütlediği mekan demektir." (Kılıçbay, 2000:41).

"Diğer yandan Bumin'e göre, kentin kent olabilmesi için "mükemmel" olmaması gerekir de denilebilir belki. Çünkü "söz" ün, diyalogun, farklılığın olduğu yerdir gerçek kent. Kusursuz bir uyum alanı değil, bir çatışma alanıdır. Aynı şeyi düşünüp, benzer işleri yapan insanların değil, farklı düşünüp, farklı işler yapan, farklı şeylerden mutlu olanların bir araya gelmesiyle oluşur (Bumin,1998:60). Bu bağlamda yerel yönetimlerin en önemli kaygılarından birisi kenti korumak olmalıdır. Çünkü kent, yaşam alanıdır, kültürdür, bilgidir, felsefedir, siyasettir, tarihtir, ekonomidir; insanın kendisini geliştireceği ve gerçekleştirebileceği biricik mekandır.

Kenti yalnızca kendisinden çıkar sağlanacak bir nesne gibi gören anlayış, yaşadığı çevreyi ancak sömürme anlayışıdır.” ( Bumin, 1998:12; Çukurçayır, 2000:128).

“Kenti kavramlaştırma nüfus büyüklüğünden çok üretim biçimine ve üretimin dağıtımına önem veren Ankara Mimarlar Odası ise kenti şöyle tanımlamaktadır. (Ertürk, 1997:55; Ertürk, 1996:86; Kartal, 1992:35) : Kent tarımsal olmayan üretimin yapıldığı ve daha önemlisi hem tarımsal hem de tarım dışı üretimin dağıtımının yapıldığı, kentsel fonksiyonların toplandığı belirli teknolojik gelişme seviyelerine göre büyüklük, heterojenlik ve bütünleşme düzeylerine varmış yerleşme biçimleridir. Başka bir anlatımla kent nüfusun, üretim araçlarının, konutların ve öteki yapıların, teknik altyapı sistemlerinin, eğitim-kültür-sanat-yönetim örgütlerinin yoğunlaştığı yerleşme merkezleridir.”

“Benzer bir tanımlama da Görmez tarafından yapılmıştır: Kent, tarımsal üretimin denetlendiği, ekonomisi bunu destekleyecek şekilde tarım dışı üretime dayalı bulunan, teknolojik değişimin beraberinde getirdiği teşkilatlanma, uzmanlaşma ve işbölümünün en yüksek düzeye ulaştığı, geniş fonksiyonların gerektiği, nüfus büyüklüğü ve entegrasyon düzeyi yükselmiş karmaşık ve dinamik bir mekanizmanın sürekli olarak işlediği insan yerleşimleridir.” ( Görmez, 1991:1).

“Üretim biçiminin yanı sıra başka kavramların da ön plana çıkarıldığı Keleş’in tanımına göre kent; sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun yerleşme, barınma, gidiş geliş, çalışma, dinlenme ve eğlenme gereksinimlerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşlarda bulunduğu, köylere oranla nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimidir.” ( Okutan, 1995:17-18; Canpolat, 2002:6).

“İsbir ise nüfus boyutunu öne plana çıkararak, kenti, “insan ilişkileri açısından belirli bir nüfusa sahip toplumlarda karşılanması mümkün olan fizyolojik, ekonomik, sosyal ve kültürel ihtiyaçların belirli düzeyde karşılandığı; her ülkenin kendi özelliklerine göre kriterlerini belirlediği fiziki yerleşme alanıdır” ( İsbir, 1991:8; İsbir/Açma, 2002:5) şeklinde tanımlamaktadır. Nüfus boyutunu ön plana çıkaran bir tanımlama da Sencer tarafından yapılmıştır: Kent çoğunlukla tarım dışı kesimlerde yoğunlaşmış 10.000’in üstünde bir nüfusu bulunan, farklılaşmış ve örgütlü bir fiziksel, toplumsal ve yönetsel bütünlüğe sahip olan yerleşimlerdir.” (Sencer, 1979:8).

“Bir diğer kavramlaştırma denemesi Sezal tarafından yapılmıştır. Kentin idaresi, sosyo-ekonomik ve kültürel boyutuna vurgu yapan bu tanımlamada kent şöyle tanımlanmaktadır: İdari

açından şehir belirli bir nüfus büyüklüğüne ulaşan yerleşme birimidir. Sosyo-ekonomik ve kültürel açıdan şehir ise, sosyal hayatın mesleklere, işbölümüne, farklı kültür gruplarına göre organize edildiği, kurumlaşmaların yoğunluk kazandığı, karmaşık insan ilişkilerinin bütün bir günlük yaşayışı etkilediği yerleşme merkezidir.” (Sezal, 1992:22)

“Üzerinde durulması gereken bir tanımlama da Bal’a aittir. Bal’a göre kenti şöyle tanımlamak mümkündür. Kent, sanayi, ticaret ve hizmet gibi ekonomik etkinliği olan, tarımsal ürünler de dahil olmak üzere her türlü ürünün dağıtıldığı, sınırları belirlenmiş bir alanda yoğunlaşmış nüfusun sosyal bakımdan tabakalaştığı, mesleksel rollerin artarak farklılaştığı, dikey ve yatay hareketliliğin yaygın olduğu, çeşitli sosyal grupları barındıran, sivil toplum örgütlerinin etkinliklerinin gittikçe arttığı, merkezi ve yerel yönetimi temsil eden yönetsel kurumların bulunduğu, yerel bölgesel ya da uluslararası ilişki ağlarına sahip heterojen bir toplumdur. Bu tanımlamada dikkati çeken nokta; diğer tanımlama girişimlerinde bulunmayan, kentin “ulusal olduğu kadar uluslar arası sosyo-ekonomik değişmelerin yaşandığı merkez olma” yönünü göz önünde bulundurmasıdır.” (Bal, 1999:23)

## 2.2.5.MODERN KENT TANIMLARI

“Kentlerin hızla değişmesi ve gelişmesine paralel olarak kentlerle ilgili, “yenilikçi-düşünen kent”, “sürdürülebilir kent” gibi yeni kavramların ortaya çıktığı görülmektedir. Bu bağlamda Toprak, yenilikçi ve düşünen kent kavramını şöyle tanımlamaktadır: Geri dönülemez ve karşı konulamaz büyümesiyle, günümüzün sorunlar yumağı haline gelen kentlerinden beklenen; sürekli öğrenen ve bilgiyi kullanabilen “yaratıcı ve yarışmacı kent” olmasıdır. Bir bakıma geleceğin kenti “ilim kenti” dir. Bir kentin ilim kenti olabilmesi için de, ekonomik değer yaratma ve bu süreçte ahlaki değer ve kuralları dikkate alma; örgütlenme ve yönetim ilişkilerinde bizzat merkezde ve karar verici olmayarak, yönetimde birlikte karar alma; kaynakları verimli kullanma; sektörel işbirliğini sağlama ve sürdürülebilirlik; kentte çok kültürlülüğün yarattığı tehdit ve fırsatları saptayarak, bunları çeşitli projelerle işbirliğine çevirme; kentte bilgi toplumunu oluşturma; geçmişin ve bugünün bilgi ve tecrübelerini hedeflere ulaşmada kullanabilme ve son olarak sonucu alınmış programlardaki, başarı ya da başarısızlığın sorumluluğunu taşıyabilme ve yeniden programlayabilme gibi özelliklere sahip olmalıdır.” (Toprak, 2003 a:s. 14; Toprak, 2003b:94)



“Ayrıca Toprak, yaratıcı kentin canlılığı ve sürdürülebilirliği için; yapılabirlik için uygun sayısalık, çeşitlilik, kabul edilebilirlik, emniyet ve güven, ayırıcı ve belirleyici olma, yenilikçilik, birliktelik ve sinerji, rekabetçilik ve örgütsel kapasite gibi 9 kriterin yardımcı olduğunu, bu kriterler için ise, ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel olmak üzere genelde dört farklılaşma alanının bulunduğunu belirtmektedir.”

“Camagni, Capello ve Nijkamp (Camagni vd.,1998:15) ise, kent tamamlamalarında, çoğunlukla yapay çevrenin dikkate alındığını ve kentin doğal çevresel yönünün ihmal edildiğini, bu tanımlamalarda kentin sosyal ve ekonomik çevresinden kaynaklanan ve kentin karmaşık mekânsal organizasyonunu anlamakta kullanılan “kentsel toplanma” ya ilişkin avantajların ön plana çıkarıldığını vurgulamaktadır. Bu bağlamda, Camagni, Capello ve Nijkamp’a göre, “sürdürülebilir kent”, kentsel toplanmaya ilişkin avantajların göz ardı edildiği ve kentsel politikalarda doğal çevresel konulara ağırlık verildiği kenttir.”

Öte yandan, Haugton ve Hunter ise sürdürülebilir kenti, “yerleşiklerinin, üretim ve yaşama dair diğer uğraşlarında, kentin doğal, yapay ve kültürel çevresini geliştirmeye hem yerel hem de bölgesel ölçekte çaba gösterdikleri, bu anlamda küresel sürdürülebilir kalkınmayı da destekleyen kenttir” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu tanıma göre, “sürdürülebilir kent çok boyutlu bir kavramdır ve üzerinde kurulu bulunduğu mekandan çok daha geniş bir coğrafya ile ilgilidir.” (Camagni vd., 1998:106).

“Yine sürdürülebilir kente ilişkin olarak Tuna ve Ceritli (1997:24)’den hareketle şöyle bir tanımlama yapmak mümkündür: Sürdürülebilir kent, üzerinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının karşılanmasında, kentin hizmet kapasitesinin aşılmadığı ve hizmetlerin optimum düzeyde sunulduğu kenttir. Böyle bir kentsel yapılanma içinde, nüfusun ve kentsel fonksiyonların, fiziksel, sosyal, ekonomik, kültürel ve hatta siyasal alanlarda kenti tehdit etmesi söz konusu değildir ya da bu tehditler en az düzeydedir.”

“Bütün bu kavramlaştırma denemeleriyle birlikte, uygulamada, diğer bir ifadeyle yasal ve kurumsal düzenlemelerde kullanılmak üzere bazı kent tanımlama ölçütlerinin kullanıldığı görülmektedir. Şöyle ki (Canpolat, 2002:5-6); nüfus ölçütüne göre, belirli bir sayıda nüfusun yaşadığı yer kent olarak kabul edilmektedir. Ancak kenti tanımlamada hangi nüfus büyüklüğünün ölçü alınacağı ülkeden ülkeye değişmekte, Belçika’da 5.000 ve İsviçre’de 10.000 nüfuslu yerleşim birimleri kent sayılırken, bu nüfus eşiği Hollanda’da 20.000’e çıkmaktadır. Almanya’da ise 2.000-5.000 nüfuslu yerleşim birimleri kent olarak kabul edilmektedir. Bir yerleşim biriminin kent olarak kabul edilmesinde/edilmemesinde kullanılan

bir diğerk ölçüt ise “nüfus yoğunluğu”dur. Buna göre, Fransa’da kilometre kareye 500 kişinin düştüğü yerler kent sayılmakta, bu rakam İngiltere için 2.500 olarak uygulanmaktadır. Almanya’da ise kilometre kareye 1.000 nüfus düşen yerleşim birimleri kent kategorisinde değerlendirilmektedir. Ayrıca uygulamada, hukuki ölçütler kullanılarak da hangi yerleşim birimlerinin kent olarak kabul edilebileceği belirlenebilmektedir. Örneğin Türkiye’de Devlet İstatistik Enstitüsü nüfusuna bakmaksızın, tüm il ve ilçeleri kent kabul etmektedir. Diğerk bir ifade ile bir yerleşim birimi il veya ilçe değilse, nüfusu ve sosyo-ekonomik yapısı ne olursa olsun, Devlet İstatistik Enstitüsü’nce kent kategorisinde değerlendirilmemektedir.<sup>3</sup>”

### 2.3.KENTLEŞME

“Modernleşme süreci içinde olan ülkelerde en önemli gelişmelerden biri de kentleşmedir. Kentleşme belki en dar anlamda kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfus oranının kırsal alanlarda yaşayanlara göre artmasıdır. Kentleşmenin en önemli dikkat çekici özelliklerinden birisi, gelişme sürecinde bulunan ülkelerde hızlı bir şekilde yaşanmasıdır.” (Tatlıldil, E., 1989:3) Çakallı’ya göre kentleşme kavramı, kent olgusuyla birlikte ortaya çıkmış ve üzerinde birçok tartışmanın yaşandığı çok geniş kapsamlı bir konu olmuştur. Dar anlamda, “kent sayısının ve kentlerde yaşayan insan sayısının artması” olarak tanımlanmış, (Çakallı, 2013:11) Keleş’e göre geniş kapsamda ise; “sanayi ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumsal yapısında artan oranda örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insanların davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimi süreci” olarak tanımlanmaktadır. (Keleş 1992:22)

“Kentleşme gerçekte belirli bir yerleşim bölgesinde, nüfusun aşırı artışı ve bu nedenle yeni etkenlerin yaratılması, yeni çözüm koşullarının bulunması demektir. Günümüzde özellikle gelişmekte olan ülkelerde sosyal değişimin en açık göstergelerinden birisi kentleşmedir. Yalnız, kentleşme olgusunu ele alırken hızlı nüfus artışıyla aralarındaki ilişkiyi de belirtmek gerekmektedir.” (Yıldırım, A. 2004:11)

“Henüz tam anlamıyla sanayi toplumu olma aşamasına erişememiş bulunan toplumlarda, bir yandan aile ve nüfus planlaması konusunda politikaların yetersizliği; diğerk yandan tarıma dayalı üretim tarzının hakim olması ve kent merkezlerinin iş alanlarının, sosyal imkanların cazibesi

---

<sup>3</sup> A. Kadir Topal, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt 6, Sayı:1, 2004, “Kavramsal Olarak Kent Nedir ve Türkiye’de Kent Neresidir?”

kırsal alandan kente doğru bir göç hareketinin yaşanmasına neden olmaktadır.” (Yıldırım, A. 2004:11)

“Kentleşme Sanayi Devrimi ya da Endüstri Devrimi ile Avrupa’da 18. ve 19. yüzyıllarda yeni buluşların üretime olan etkisi ve buhar gücüyle çalışan makinelerin makineleşmiş endüstriyi doğurması sonucu birçok etkiye neden olmuştur. Sanayi devriminin söz konusu etkilerinden biri de nüfus artışıdır. Sanayileşme sayesinde tarım makineleşmiş, böylece aynı miktar toprak daha fazla insanı besleyebilir hale gelmişti.”

Yapısal farklılaşma neticesinde ortaya çıkan kentleşme süreci ile birlikte sosyal nitelikli pek çok unsur önceki konumundan uzaklaşarak yeni bir konuma doğru yol almaya başlar. Kentleşme, kentin sayısal ve coğrafi boyutuna etki ederken toplumsal hayat da bu etki neticesinde şekillenir. Bu evrede kentleşmenin sahip olduğu niteliklerle kentin ve toplumsal hayatın konumlanması paralellik gösterir. (Geyik, S., 2010:6) Kentin fiziki yapısı ve sosyal yaşamı sürecin etkisiyle farklılaşmakla birlikte süreç aynı zamanda birtakım yeniliklerin de başlangıcına neden olur. Üzerinde önemle durulması gereken husus değişimin “niçin” olduğu türünden yersiz bir soru değil, değişimin hangi yönde ve gelecekte alacağı görünümün ne olacağıdır. Bu soruyu yanıtlama girişimi aynı zamanda kent toplumunun niteliğine ve geleceğine ilişkin yanıt arama girişimidir. (Geyik, S., 2010:6)

“Keleş’e göre kentleşmenin kaynağında birbirine bağlı ve karşılıklı etkileşime sahip ekonomik, teknolojik, siyasal ve sosyo-psikolojik nedenler olmak üzere dört temel etken yer almaktadır.” (Keleş, 2008:30) Makineleşme ile tarımda çalışan insan sayısının azalması, çalışma alanlarının daralması ile kırsal itici, sanayinin kentsel alanlarda yoğunlaşması, iş imkanlarının çoğalması, sahip olduğu ekonomik potansiyeli ve ayrıcalıkları ile kentin çekici hale dönüşmesi kentleşmenin ekonomik kaynağını oluşturmaktadır. (Keleş, 2008:31) Teknolojik gelişmelerle üretim, ulaşım ve iletişimde sağlanan kolaylıklar ile siyasal faktörler olarak sıralayacağımız yönetim yapısı, hukuki ve siyasi kararlar da kentleşmeye etki eden diğer faktörlerdir. (Keleş, 2008:33) Seyahat, yerleşme ve ticaret özgürlüklerinin genişletilmesi ve bunu olumlu yönde etkileyen kararların alınması, uygulanması da kentleşmeye etki etmektedir. Bunlarla birlikte Keleş’e göre siyasi anlaşmazlıklar ve savaş faktörü de tarihsel örnekleri düşünüldüğünde kentleşmeyi etkileyici bir nitelik taşımaktadır. (Keleş, 2008:55) “Önce savaş koşullarının sonucu olarak ve sonra da siyasi nedenlerle Vietnam’da bir yandan sayısı bir milyona yaklaşan insan, çevre ülkelere göç etmek zorunda kalmış, bir yandan da Hanoi anakent bölgesinin nüfusu hızla artarak, 1960 ve 1985 yılları arasında 650 binden 2.7 milyona

yükselmiştir.” (Keleş, 2008:35) “Ayrıca kimi kentlere, siyasal kararlarla başkent statüsü verilmesi de yalnız kentin değil, buldukları tüm bölgenin kentleşmesini hızlandırmaktadır. 1920’de 20 bin nüfuslu bir kasaba olan Ankara, başkent olmasının bir sonucu olarak, 50 yılda 2 milyona yakın nüfuslu bir anakent (metropol) olmuştur. İç Anadolu’nun kentleşme derecesinin 1947’de %11’den 1997’de %65,6’ya çıkmış olmasında da, Ankara’nın orada bulunmasının dolayısıyla başkent yapılmasına ilişkin siyasal kararın rolü azımsanamaz.” (Keleş, 2008:36)

“Oysa kentleşme yalnız bir nüfus hareketi olarak görülürse, eksik kavranmış olur. Çünkü kentleşme olgusu, bir toplumun ekonomik ve toplumsal yapısındaki değişimlerden doğar. (Keleş, 2000:19) Bu nedenle, kentleşmeyi tanımlarken, nüfus hareketini yaratan ekonomik, toplumsal ve siyasal boyutlarını da hesaba katan, geniş anlamda bir tanıımı; sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye koşul olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında, artan oranda örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimi sürecidir. (Keleş, 2000:19) Kentleşmenin önemli boyutlarından biri olan, siyasal davranış değişikliklerini de, bu tanımın, kentlere özgü değişiklikleri içinde bulma olanağı vardır.” (Keleş, 2000:19)

“Kentleşme mekanda bir yerleşme bir nüfus toplanması ve nüfus yoğunluğu, yerel örgütlenme, sosyal tabakalaşma, kurumlaşma, üretimde farklılaşma, uzmanlaşma, yeni bir yerleşme biçimlenmesi ve sosyo-ekonomik ve kültürel değişime yol açan bir nüfus toplanması süreci olarak tanımlanabilir.” (Suher, Giritlioğlu ve Erkut, 1990) Kentin mekanlar ve zamanlar üstü bir yerleşim kategorisi olarak kabul edilmesi, kentin her yer ve zamanda ortak olan özelliklerinin tanımlanmasını gerektirmektedir. Bu ortak özellikler nüfusunun belli bir büyüklüğünün ve yoğunluğun üstünde ve heterojen nitelikte bulunması, bu nüfusun tarım dışı etkinliklerle uğraşması ve değişik etkinliklerde uzmanlaşarak kentsel bir yaşam biçimine sahip olması olarak saptanmıştır. (Tekeli, 2011:262)

Böyle bir yerleşmede kentsel kültürün yaşam kalıplarına göre yaşayan bu kişilerin, bireycilik, akılcılık, anonim ilişkiler içinde bulunmak ve dünyevi değerlere sahip olmak gibi özelliklerin bulunması beklenmektedir. (Tekeli, 2011:262)

Bu tanımlar kapsamında kentleşme “bir ülkenin teknolojik, ekonomik ve toplumsal yapısında meydana gelen değişimlerin sonucunda ortaya çıkan evrensel bir süreçtir. Aynı

zamanda kentleşme bir sonuç olarak da toplumun ekonomik, sosyal ve siyasal yapısında ve toplumu oluşturan bireylerin tutum ve davranışlarında da” değişimlere yol açabilmektir.

Ayrıca, kent sanayi ile tarım sektörü dışındaki insanlara iş sağlayarak daha fazla insanı besleyebilir duruma gelmişti. Sanayi devrimi kentlerde nüfus yığılmalarına da neden olmuştur.” Kentlerde oluşan nüfus yığılmaları gecekondulaşma ve çarpık yapılaşma gibi bazı sorunları da beraberinde getirmiştir. <sup>4</sup>

### 2.3.1.KENTLEŞMENİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Kentlerin kuruluşundan ortaçağ dönemine kadar kentlerin yapısında çok büyük bir değişiklik gözlemlenmemektedir. Hatta Weber gibi bazı düşünürler kentleşmenin ortaçağdan itibaren başladığını, diğer bazı düşünürler ise daha ileri giderek kentleşmenin sanayileşme ile başladığını öne sürmektedirler. Oysa ki insanların belirli bir amaç için bir araya gelerek yerleşik hayata geçmeleri M.Ö. 6000 tarihlerine dayanacak kadar eskiye gitmektedir. İspir’in de ifade ettiği gibi, her ne kadar kentleşme olgusu yazının bulunması kadar eski bir geçmişe sahip olsa da, esas özellik ve boyutlarını sanayileşmenin başlamasıyla kazanmıştır. “Kentleşme hiçbir zaman için sanayileşme öncesindeki aşamada, sanayileşme sonrası aşamadaki hıza ulaşamadığı gibi, meydana getirdiği topluluğun yüksek kentleşme düzeyine de varamamıştır.”

Sanayileşme, kentleşmenin tarihsel sürecinde bir dönüm noktası olacak kadar önemli olsa da, kentleşmenin sanayileşme ile başladığını kabul etmek mümkün görünmemektedir. Nitekim literatürde de sanayileşme ve kentleşme ilişkisi bağlamında, kentleşme genellikle üç farklı dönemde incelenmektedir. Bunlar, sanayileşme öncesi kentleşme, geçiş dönemi kentleşme ve sanayileşme sonrası kentleşme olarak adlandırılmaktadır. Sanayileşme öncesi kentleşme ile sanayileşmemiş, geleneksel ekonomik yapıya sahip gelişmemiş ülkeler ile tarihsel süreçte sanayi devrimi öncesindeki kentlerde yaşanan kentleşme süreci kastedilmektedir. Sanayileşme sonrası kentleşme ile de sanayi devrimi sonrası gelişmiş ülkelerde deneyimlenen kentleşme olgusu tarif edilmektedir.

---

<sup>4</sup> Selçuk ÇİVİCİ, Okan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Gayrimenkul Finansmanı ve Değerleme Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, Eylül 2014, “Kentleşme Süreci ve Kentsel Dönüşümün Gaziosmanpaşa Ölçeğinde İncelenmesi”

### 2.3.2.GEÇİŞ DÖNEMİ KAVRAMI

Geçiş dönemi kentleşme ile sanayileşme öncesinden, sanayileşme sonrasına bir geçiş kastediliyor gibi görünse de, aslında; gelişmekte olan ülkeler olarak nitelendirilen, Türkiye'nin de dahil olduğu ve kentleşmeye sanayileşmeden önce başlayan ülkelerdeki kentleşme kastedilmektedir. Geçiş dönemi denmesinin temel sebebi ise bu tip kentleşmenin de sonunda hedeflediği noktanın sanayileşme sonrası gelişmiş ülkelerdeki kentleşme seviyesine erişmek olmasıdır.

“Sanayileşme Öncesi Kentleşme. İlk kentsel yerleşmelerin nerede ortaya çıktığı hakkında farklı görüşler bulunmaktadır. Birçok bilim insanı ilk kentleri Yunan ve Roma kentleri olarak kabul etmektedirler. Yunan-Roma kentlerinin anıtsallığından gözleri kamaşan kent bilimciler, daha eski kentlere az ilgi göstermişlerdir. Ne var ki bazı Yakındoğu (Musul, Halep, Şam, Beyrut, Kudüs) veya Mısır (Lusor, Asiyut, Heliopolis) kentlerinin kökeni milattan çok öncelere dayanmaktadır. Paris'in tarihi henüz iki bin yıl bile değilken, Kudüs üçüncü bin yılı geride bırakmaktadır. Kentleşme açısından bakıldığında ise “Filistin, Suriye, Anadolu, İran, Orta Asya ve İndus” kentleşmenin ilk göze çarpan yerleşim yerleridir.” (Hout vd.. 2000).

“Kentleşme olgusu da işte tam bu yıllardan sonra oluşmaya başlamıştır. Nitekim Lampard'a göre ise ilk kentsel yerleşmeler, M.Ö. 3500'de Mezopotamya'da M.Ö. 3000'de Mısır'da, M.Ö. 2500'de Çin ve Hindistan'da Neolitik dönemin sonunda ortaya çıkmıştır.” (Aslanoğlu, 2000).

“Tarihi kayıtlara bakıldığında en eski yerleşik yerleşim birimlerin (belli aktivitelerin gerçekleşmesi; ticaretin yapılması gibi) ortaya çıkışı M.Ö. 6000-5000 yılları arasındadır. Eski yerleşim yerlerine göre gelişmiş sayılabilecek yerleşim yerlerinin ortaya çıkışı ise M.Ö. 4000 yılından itibaren. 4. bin yıl sona ermeden önce, Yakındoğu kentleri, büyük boyutlu olmasalar bile, birbirlerine az veya çok benzeyen ailelerin yan yana gelmesi ile oluşmuşlardır.” (Hout vd..2000)

### 2.3.2.1. ULAŞIM ETKİSİ

Arkeolojik bulgular incelendiğinde yüksek nüfuslu yerleşim birimlerinin ekolojik açıdan uygun olan, nehirlerin geçtiği verimli ovalarda ortaya çıktığı görülmektedir. Aydoğan'ın da (2000) belirttiği gibi tarihsel süreç içerisinde “şehirlerin bir kısmı dini bir kurum ya da bir kalenin yakınında, bir kısmı da tamamen siyasal endişeler sonucunda kurulmuş olsa da şehirlerin konumunu belirleyen birincil neden ulaşım olmuştur.”

“Ulaşımındaki bir değişim, malların bir nakliyeciden başka bir nakliyeciyeye aktarımının ötesinde başka bir şey ifade etmese bile, birçok donanım ve hizmeti beraberinde getirmektedir. İşte tam da bu sebeple şehir oluşumlarının belirlediği yerler nehirlerin ağız kısımları ya da kilit noktaları, ovalarla tepelerin buluşma noktaları ve buna benzer bölgelerdir.” Dolayısıyla tarihsel süreçte üretim ilişkileri ve bunun sonucunda bireylerin bir araya gelerek belli bir nüfus yoğunluğunu oluşturması kentsel yerleşimlerin kurulmasındaki temel unsurlar olarak ön plana çıkmaktadır.

### 2.3.2.2. SUYUN ETKİSİ

İlk kentlerin ortaya çıkışı ile “fazladan üretilen ürünün saklanması için bir mekana gereksinim duyulması arasında yakın bir ilişki olduğunu öne süren” Kaya (2003), “ilk kentlerin suyu bol ve toprakları verimli Mezopotamya ve Nil Deltasında ortaya çıktığını bu ilişkiye dayandırmaktadır. Üretim ilişkileri açısından, örneğin dokuz tarımcı ailesi on aileyi yaşatacak kadar artı ürün elde etmeye başlayınca, beraberinde ürünün depolanması ve korunması gerektiği ortaya çıkmıştır. Bu tip ailelerden oluşan ilk kentlerin sakinleri zamanla üretimin verimini artırıp geleceğin kıtlık tehdidine karşı güvenceye kavuşup” rahatlamışlardır.

“Artı ürünü, ilk olarak tapınaklarda saklayan bu aileler, bu ürünün korunması için bir milis gücünün oluşturulması ve bu milis gücüne dahil olan insanların doyurulması gerektiğini fark etmişlerdir. Bu durumun sonucu olarak üretime dâhil olmadan üretimden pay alan bir zümre olarak doğan milis güce, din adamlarının da eklenmesiyle artı ürünün korunması sürecinde bir yönetim birimi de ortaya çıkmıştır. Zamanla kent artı ürünü yönetmeye başlayıp, ürünü topladığı alanları denetimi altına almıştır. Kentte ortaya çıkan yönetim yapısında din adamları

ve milis sınıfı etkin olmuştur. Askerlik, yönetim, dinler, yazı, ticaret, para, sermaye, eğitim, bilim, sanat, felsefe ve hukuk bu tür küçük kentlerin eseri olmuştur.”

### 2.3.3.MEKANSAL YAPI

Kent olgusunun yapısal analizine ilişkin yapılmış olan incelemeler arasında Sjoberg’in kuramsal yaklaşımı önemli bir yere sahiptir. Sjoberg, kentsel ekolojistlerin modern sanayi kenti analizinin aksine, sanayileşmenin gerçekleşmediği toplumlardaki kentlerin yapısal özelliklerini ortaya koymayı amaçlamaktadır. Sjoberg’in kuramında, kentsel yapı bağımlı değişken, teknoloji ise bağımsız değişken olarak ele alınmaktadır.

Kentler tek başına var olan birimler olarak değerlendirilmek yerine parçası oldukları toplumun temel yapısı ile ilişkili olarak analiz edilmektedir. Sanayi öncesi kentte sosyal ve mekânsal yapıyı tanımlayabilmek için; sanayi kenti ile farklılaşan yönlerini tespit etmek gerekmektedir. Bu yönlerden ilki sanayi öncesi kent ile sanayi kenti arasındaki temel farklılaşmayı sağlayan teknolojidir. Sjoberg’in kuramsal yaklaşımında teknolojik farklılaşma, kullanılan enerji türlerine göre belirlenmektedir. Sanayi öncesi kentinde üretimde organik enerji kullanılmaktadır.

Kent içi ulaşım ise insan ve hayvan gücüne dayanmaktadır. Farklılaşmayı ortaya çıkaran ikinci yön ise, ekonomik faaliyetlerin örgütlenme biçimidir. Kentsel mekânda üretim faaliyetleri daha çok aynı sokak üzerinde yer seçmekte, mekânda ihtisaslaşmış sokak ve mahalleler oluşmaktadır. Bu yer seçimi olgusu aynı zamanda kent içindeki ulaşım ve haberleşmeyi kolaylaştırıcı bir fonksiyona sahiptir. Sjoberg’in bağımsız değişken olarak tanımladığı teknolojinin etkisi bu alanda da görülmektedir. Haberleşme teknolojisinin olmayışı birbirine yakın ihtisaslaşmış mahalleleri ortaya çıkarmıştır.

Sanayi öncesi kentte teknoloji ve ekonomik örgütlenme ilkel olup az sayıdaki zengin tüccar dışında, “ticaret ve zanaatla uğraşanlar daha çok aşağı sınıflar ve azınlıklar gibi istenmeyen kümelerin fertlerinden oluşmaktadır”. Bu kentlerde ekonomik yaşamın örgütlenmesinde ve işleyişinde büyük öneme sahip yerel örgütler olan loncalar bulunmaktadır. Loncalar, aşırı rekabeti önlemekte; denetledikleri etkinlik dallarında mal ve hizmet ölçünlerini, fiyatları, işe alma kurallarını, personel yetiştirme ilkelerini belirlemektedirler. Bu dönemde uzmanlaşmanın eksikliğinden ötürü zanaatkâr malının yalnız yapımıyla değil, aynı zamanda alım satımı ve pazarlamasıyla da uğraşmaktadır. Fiyat belirlemede pazarlık yöntemi geçerli bir araç olma özelliğini korumaktadır. İş ve çalışma yaşamında seçkin kesimin emek harcamaya karşı



olumsuz yaklaşımları, bu dönemde ekonomik gelişmenin temel engellerinden biri olarak öne çıkmaktadır (Keleş, 2013).

Sanayi öncesi kentleri demografik açıdan incelendiğinde birçoğunun nüfusunun on binin altında olduğu görülmektedir. “Bu kentler daha çok dinsel ve yönetsel kentler olmuş; ekonomik işlevleri ise ikinci planda kalmıştır. Bu kentlerin yerleşim dağılımları incelendiğinde, seçkinler ve varlıklı sınıfların merkezde ve merkeze yakın yerlerde yaşadıkları görülmektedir. Toplum içindeki yoksul kesim ve istenmeyen diğer ögeler ise kent sınırlarına yakın yerlerde yerleşmektedirler. Her uğraş kümesi, belirli bir sokakta ya da mahallede çalışmakta ve yaşamaktadırlar. Bu mahalle ve sokaklar, genelde o uğraşın adını taşımaktadır. Farklı etnik kümeler ise, nispeten kendilerine yeterli alt kümeler halinde, birbirinden ayrı yerlerde yaşamaktadırlar. Hem toplumsal hem de ekonomik alanda görülen bu yoğun ayrımlaşmaya karşın arazi kullanımında ayrışma daha azdır. Belli bir toprak parçası, birden çok işleve hizmet etmektedir.” (Keleş, 2013).

Sanayi öncesi kentin mekânsal örgütlenmesinde kentin ekonomik ve sosyal yapısının etkisi yoğun şekilde gözlemlenmektedir. Kentin tipolojisi incelendiğinde sokaklar insanların veya ulaşım aracı olarak kullanılan hayvanların geçeceği genişlikte olduğu, binaların ise alçak ve sıkışık olduğu görülmektedir. Arazi kullanım şekillerinde bir farklılaşma veya ihtisaslaşmaya rastlanmazken, konut yapılarının aynı zamanda işyeri olarak; dini yapıların ise aynı zamanda okul hatta yer yer alışveriş merkezi fonksiyonunu taşıdığı görülür. Sjoberg sanayi öncesi kent ile sanayi kentinin mekânsal açıdan farklılıklarını üç temel noktada dile getirmiştir. Bunlardan birincisi sanayi öncesi kentte merkezi alanın sosyal tabakaların dağılımı doğrultusunda ortaya çıkmış olmasıdır. İkincisi, etnik ve mesleki gruplara göre ihtisaslaşmış sokak veya mahallelerin görülmesidir. Sonuncusu ise mekânlarda konut, işyeri, eğitim alanı ve dini alanlar gibi farklılaşmanın görülemeyişidir (Aslanoğlu, 2000).

Sjoberg’e göre “sanayi öncesi kenti, imtiyazlı dar bir üst tabaka tarafından yönetilmektedir. Bu kentin toplumunda fiilen üretimle uğraşmayan orta tabakayı geçindirebilecek ürün ve hizmetler olmadığı için yalnızca küçük bir elit grubunun geçimi sağlanmaktadır. Bu yüzden kentin tabakalaşmasında dikey hareketlilik yoktur.” Sanayi öncesi kentin sosyal kontrolünü oluşturan temel mekanizmalar din, aile kurumu ve lonca örgütlenmeleridir. “Kentın toplumsal yapısı içinde kişinin özel yaşantısı ve meslek yaşantısının kurallar ile tanımlı olduğu görülmektedir.”

Nitekim Keleş'te bu duruma değinerek "Sanayi öncesi kentinde; yönetim, din ve eğitim kurumları ile üretim güçlerinin, üst sınıfların egemenliğinde olduğu belirtmiştir. Bu üst sınıf ile geniş halk kitleleri arasında önemli statü ayrımı göze çarpmaktadır." Bunun da ötesinde, aşağı sınıfların da altında yer alan, sistemin varlığını sürdürmesi için zorunlu olmakla birlikte, toplumun istemediği etkinliklerle uğraşan, "istenmeyen sınıflar" bulunmaktadır (2008).

Sanayi öncesi kentleşmesinin bir başka önemli unsuru ise kentleşmenin hızıdır. Bu dönemde kentleşme daha yavaş ve sanayi dönemi kentleşmesinden farklı siyasi, ekonomik, sosyal ve kültürel sebepleri ile gerçekleşmiş olduğu görülür. Bu dönemdeki teknolojik vasıtaların ve iletişim imkânlarının kısıtlı olması; kentleşmeyi önemli bir şekilde etkilemiştir. Sonuç olarak "sanayileşme öncesi kentleşme, büyük ölçüde tarımın ilerlemesi ve elde edilen üründe artış olmasının etkisinde kaldığı gibi değişik kültürlerin izlerini de taşımaktadır."

#### 2.3.4. SANAYİLEŞME SONRASI KENTLEŞME

"Literatürde kentleşme kavramının "sanayi devrimi öncesi kentleşme" ve "sanayi sonrası kentleşme" olarak ikiye ayrılması sanayi devriminin kentleşme sürecinde bir dönüm noktası olduğu göstermektedir. Nitekim sanayi devrimi ve sonraki dönemde kentlerin yapısal ve işlevsel olarak çok hızlı bir şekilde dönüşmesi de bu olguyu desteklemektedir. Yılmaz'ın da ifade ettiği gibi: kentler, ilk ortaya çıkışlarından sanayi devrimine kadar çoğunlukla bir azınlık deneyimi olarak kalmış, sanayileşmeye kadar işlevsel ve yapı açısından çok az bir dönüşüm geçirmişlerdir. Sanayileşme ise, kentlerin hızla büyümesine ve bir olgu olarak kentleşmenin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Yani çağdaş manada kentleşme, nüfus hareketleri ile birlikte ortaya çıkmıştır" (2004).

Günümüz modern kentlerinin doğuşu, "sanayi devrimini izleyen yıllarda teknolojinin gelişimine paralel olarak büyük nüfus hareketlerinin meydana gelmesi, bütün dünyada kendini gösteren milliyetçilik akımı, Fransa'dan başlayarak Avrupa ülkelerini saran sekülerizm ve toplumsal sınıflaşmanın önemli ölçüde farklılaşması gibi Batı toplumlarındaki önemli değişmelerle gerçekleşmiştir." (Yahyağil,1998). "Bu söylemlerde kastedilen nüfus hareketlerinin temelinde de sanayileşme ile ortaya çıkan yeni üretim faktörleri, bunların etkinliğinin artması ve dolayısıyla işgücüne duyulan ihtiyacın artması yatmaktadır. Bununla birlikte kentlerde ortaya çıkan farklı iş kolları da kırsal alanda yaşayan bireyler için cazip hale gelmiştir."

“Saunders’e göre bu dönemin kentlerinin birbirleri ile ilişkisi, üretim ve ticaret arasındaki ayrışma gibi etkiler sanayi kentleri arasında yeni bir üretim farklılaşmasını ortaya çıkarmıştır. Bunun sonucu olarak kentler farklı sanayi türlerinin ortaya çıktığı mekânlar haline gelmişlerdir.” Fakat bazı kentlerde sanayi sermayesinin gelişimi mevcut üretim ilişkileri tarafından engellenmiştir. Bu nedenle sanayi kentleri, loncaların etkili olduğu yerleşmelerin uzağında ve enerji kaynağına yakın yerlerde kurulmuştur. Sanayi kentlerinin daha çok loncaların etkili olduğu eski yerleşmelerin dışında gelişmesi, kentsel mekânın toplumsal ilişkilerde etkili olduğu vurgusunu artırmaktadır (Aslanoğlu, 2000). “Yeni gelişen sanayi kentleri feodalizmin aşılıp, kapitalizme geçişin nedeni olmasalar da bunun nasıl oluştuğunun biçimsel ifadesi olmaktadır.”

Sanayi kentinde teknolojidaki gelişmeler sonucunda otomasyonun etkisi ile hizmet sektöründe çalışanların sayısı artmış, kentsel rekreasyon alanları çoğalmış ve ekonomik yaşantı çok gelişmiştir. “Etkili bir örgütlenme, ussal çalışma ve standardizasyonun gözlemlendiği sanayi sonrası kentinde, gelişmiş teknolojiye bağlı olarak elde edilen fazla üretim, yarı üretici ve üretici olmayan grupları yaşatmaya yeterli olmaktadır.”

Sanayi kentlerinde hem sınıf nitelikleri açısından hem de etnik kümeler arasında mekân bazında ayırım yapmanın zorlaştığı gözlemlenmektedir. “Üst sınıfın terk ettiği kent merkezini, küçük dükkânlar, yönetimle ilgili hizmetler kapmakta; sanayi ise kent dışına kaçmaktadır.” Otomasyon, boş zamanların artışı ve buna benzer eğilimler, sanayi kentinin mekân kullanım biçimlerini de etkilemektedir. Toplumsal alışkanlıklar, bu kentlerde sanayi öncesi kentlerdekinden daha yüksek düzeydedir. Sanayi öncesi kentlerde saygınlığı olmayan birçok uğraş, sanayi kentinde büyük rağbet kazanmıştır (Keleş, 2013).

Keleş’te bu sanayi kentlerinin, bir yönetsel ve dinsel merkezden ziyade bir ticaret ve sanayi merkezinin çevresinde gelişmekte olduğunu ifade etmiştir. “Ona göre sanayi kentlerinde hem toplumsal yaşamın örgütlenmesinde, hem de arazi kullanımında yüksek derecede bir uzmanlaşma ve işbölümü gözlemlenmektedir.” Yine bu kentlerde çalışma ve oturma alanları birbirinden belirgin olarak ayrılmaktadır. Yukarı ve orta sınıflar, merkezdeki oturma alanlarını yoksullara terk ederek, kentlerin dış mahallelerinde yerleşmeyi tercih etmekte ve bu amaçla yeni mahalleler ve yöre kentler kurulmaktadır (2013).

“Sanayileşme ve kentleşme arasında sıkı bir ilişki kuran Lefebvre’e göre bir zamanlar şehri üreten sanayi, daha sonra şehir tarafından üretilir olmuştur.” Ne var ki Wirth’in de ifade ettiği gibi: “Kentleşmenin endüstriyalizm ve modern kapitalizmle karıştırılması tehlikesine özellikle

dikkat çekmek gerekmektedir. Modern dünyada kentlerin yükselişi, kuşkusuz, modern makine teknolojisinin, büyük çaplı üretimin ve kapitalist girişimin ortaya çıkışından bağımsız değildir. Ama daha önceki dönemlerin kentleri, günümüzün büyük kentlerinden farklı bir biçimde sanayi öncesi ve kapitalizm öncesi düzen içerisinde gelişmelerine karşın onlar da kentti” (2002).

Sanayileşmenin başlaması ile birlikte kentlerde nüfus artışı, işbölümünün olması, uzmanlaşmanın artması ve işlerin farklılaşması gibi özellikler ön plana çıkmaktadır. Ancak bu gelişmeler daha çok gelişmiş ülkelerde yaşanan dönüşümü tarif etmektedir. Gelişmiş ülkelerde kentleşme, sanayileşme ile birlikte işleyen bir süreç olmuştur. Nitekim Kıray’ın da belirttiği gibi “18. ve 19. yüzyılda sanayi dediğimiz, yani tarımsal olmayan üretimin Kuzeybatı Avrupa şehirlerinde ve toplumlarında hâkim hale gelmesi bütün yerleşmelere yeni biçimler vermiştir. Özellikle demiryolu, buharlı gemi ve örgütsel sanayi ile birlikte yirminci yüzyılın ilk yarısında gözlemlenen ve anlatılan yeni yerleşmeler etkileşim aşamasının ortaya çıkışı, gelişmiş ülkelerde görülen şehirleşmenin bir görünümü olmaktadır” (1998).

Buradan hareketle sanayi devrimi sonrası kenti veya sanayi kenti denilirken aslında gelişmiş ülkelerdeki kentleşmenin anlatıldığı görülmektedir. Yine gelişmiş ülkeler için geçerli olan, sanayileşme ile birlikte yürüyen kentleşme “dengeli kentleşme” olarak adlandırılmaktadır. Burada dengeden kastedilen, “nüfusun istihdam olanaklarına paralel olarak yer değiştirmesi, kente göçen bireylerin kısa sürede iş bulmasıdır. Dengesiz kentleşme ise sanayileşme olmaksızın kentin sadece nüfus olarak büyümesi yani demografik anlamda kentleşmesidir. Ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin çoğunda yaşanan olgu dengesiz kentleşmedir.”

### 2.3.5. GEÇİŞ DÖNEMİ KENTLEŞME

Gelişmekte olan ülkelerde, sanayileşme-kentleşme ikileminin bir sonucu olarak kırsal bölgelerden kentlere sürmekte olan göçler, kalkınmanın yanı sıra değişme-gelişme ve başkalaşma olgusuyla birlikte gerçekleşmektedir. Kalkınma olgusunun planlı bir hareket olduğundan yola çıkarak toplumda meydana gelen değişimin yaratılan maddi ve manevi değerlerle kontrol edilebilmesi gerekmektedir. Ne var ki, üretilen sınırlı verilere karşın, toplumun istekleri çok daha fazla olmaktadır. Bu tip bir çelişki, kırsal yaşamdan kentsel yaşama geçen insanların problemlerini çözümsüz bırakmakta ve kentlerde yığılmalara yol açmaktadır. Kentleşme ile sanayileşme arasında gelişmiş sanayi toplumlarında daha kolaylıkla bir bağ kurulabilirken, gelişmekte olan ülkelerin geçiş dönemi kentleri için böyle bir bağlantının

kurulması çok daha zor olarak değerlendirilmektedir. “Özellikle gelişmekte olan ülkelerde gözlemlenen olması gerekenden daha “hızlı” bir şekilde seyreden kırdan kente olan göç ile kentleşmenin gerçekleşmesi, bazı yerleşim birimlerinde “aşırı” kentleşmenin ortaya çıkmasına sebep olmaktadır.” (Kıray, 1998).

Gelişmekte olan ülkelerin beş temel özelliğini İsbir (1991) şöyle açıklamıştır: “Her şeyden önce gelişmekte olan ülkelerde kişi başına düşen milli gelir çok azdır. İkinci bir özellik ise tarıma dayalı bir insan gücü istihdamının söz konusu olmasıdır. Üçüncü olarak, hızlı bir şehirleşme içerisinde olmalarına karşılık esas nüfus, şehir dışı yerleşme alanlarında yaşamaktadır. Dördüncü özellik ise, doğum oranının ölüm oranından fazla olması nedeni ile toplam nüfus içerisinde ve on beş yaşın altında üretici olmayan nüfusun büyük bir miktar oluşturmasıdır. Gelişmekte olan ülkelerde bir başka özellik ise okuma yazma oranının düşük olmasıdır”. Bu sonuçların ortaya çıkmasının temel sebeplerinden biri gelişmekte olan ülkelerde gözlemlenen dengesiz kentleşme olgusudur. Bu tip ülkelerde kente göç eden bireyler, sanayi yeterince gelişmediği için istihdam sorunu yaşamaktadırlar.

Gelişmekte olan ülkelerde görülen dengesiz kentleşmenin temel özellikleri şöyle sıralanabilir. (Keleş, 2013):

“Kentleşmenin demografik bir süreç olan sanayileşmiş ülkelere oranla, hızla artan, hiç olmazsa azalmayan bir yol izlemesi,”

“Kentleşme hareketlerinin kimi coğrafik bölgelerdeki kentlere yönelmiş olması nedeniyle, kimi bölgelerin kentleşme oranının düşük düzeyde kalması,”

Büyük ve çok büyük kentlerin, orta büyüklükteki ve küçük kentlere oranla daha hızlı büyümesi,

Kentleşen nüfusun çalıştırılmasına olanak verecek temel sanayi yatırımlarının yapılmaması yüzünden, işgücünün marjinal mesleklerde ve türlü hizmet dallarında yığılması,”

Kentleşen nüfusun kent ve kamu hizmetleri gereksinmelerinin karşılanmasında yetersizlikler baş göstermesi.

“Kapitalizm öncesi tarzların egemen olduğu geçiş dönemi kentleri, kapitalist üretim tarzlarının bu ülkelere girişi ile birlikte önemli nitelik değişimleri yaşamışlardır. Bir yandan kapitalist üretim tarzlarının teknoloji/sermaye yoğun yatırımları yer seçimlerini altyapısı görece

oluşmuş, ulaşım olanakları gelişmiş bu merkezlerde yaparken, öte yandan kırsal alanda kapitalist tarzın genişletilmiş üretiminin ön şartı olarak doğrudan üreticilerin üretim araçlarından yoksun bırakılmaları, emek-gücünün kitlesel biçimde bu kentlere akmasına neden olmuştur. Kente göç eden bu kitlelerin sanayi sektöründe istihdam edilememesi sonucunda ya işsizler ordusuna katılmışlar ya da özellikle hizmet sektöründe yeni ve verimsiz iş alanlarında geçimlerini sağlamak zorunda bırakılmışlardır.” (Ersoy ve Şengül, 1997).

Geçiş dönemi kentinin sosyal yapısını oluşturan farklı öğelerin değişim hızları da farklılaşmaktadır. Bunlardan ekonomik ve teknolojik gelişmelere uygun olanlar daha hızlı gerçekleşmektedir. Bu süreç genellikle şu şekilde yaşanmaktadır: ilk etapta geleneksel formlardan bir kısmı sürece direnerek varlığını sürdürmeye çalışmaktadır; ikinci aşamada geleneksel yapıya özgü formlar gözden geçirilerek bir kısmı değişmektedir; üçüncü aşamada geleneksel formlar ortadan kalkmaktadır; son aşamada ise ortadan kalkan form ve kurumların yerini yenileri almaktadır.

Öte yandan gelişmekte olan ülkelerde kentin altyapısı yoğun nüfus hareketlerini kaldırmaya hazır olmadığından gecekondulaşma olgusu da bu tip ülkelere özgü olarak ortaya çıkmıştır. Türkiye’de, özellikle de büyük kentlerde toplanan kırsal göç, kente eklenerek birleşmekte ve kenti bir kuşak gibi sarmaktadır. İstanbul, Ankara, İzmir, Adana ve Bursa’da nüfusun yüzde yarısından fazlası gecekondulaşma bölgelerinde yaşamaktadır. Bu yerleşmelerin yaygın mekân anlayışından dolayı, kent alanında da büyük yer kaplamaktadırlar. Gecekondulaşma, ülkenin gelişmekte olan sosyoekonomik ve sosyokültürel yapısının doğal bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır.

Türkiye’de; sermaye, teknoloji ve topluma ilişkin sorunları organize olmuş örgütsel bir anlayışla çözebilme alışkanlığı yetersiz olduğundan, toplum demokrasiyi doğal olarak yerleştirme çabası içerisindedir. Kenti biçimlendiren kentliler değil, kentin ticaretini yapanlardır. Dolayısıyla kentli, kendisine rağmen oluşan çevrede, bir yabancı gibi yaşamakta, kentsel sorunlarına örgütsel bir yapıyla sahip çıkamamaktadır.

Gelişmekte olan ülkeler olarak ifade edilen ülkelere kentleşme ve kentlileşmenin sanayileşmeye paralel olarak gelişen bir süreç olduğu söylenemez. Bu süreç kentlerin sanayileşmeden dolayı doğan emek ihtiyacından çok kırların kentlere göre sosyal ve ekonomik olarak geride kalmasından dolayı gelişmiştir. Ayrıca kırdaki tarımsal faaliyetlerin, tarım arazilerinin bölünmesi, makineleşme nedeniyle tarımdaki emek ihtiyacının azalması, verimin düşmesi gibi nedenler ile fertleri tatmin etmemesi, kırları kentlere göre dezavantajlı hale

getirmiştir. Bu nedenle bu ülkelerdeki kentleşme, sanayi dolayısıyla oluşan bir süreçten ziyade göç ile şekillen bir süreçtir. Türkiye kentleşmesi sürecinde de göç olgusunun büyük etkileri ve önemi olduğu görülmektedir. Türkiye’de gerçekleşen kentleşme ve kentlileşme olgusunun daha iyi anlaşılabilmesi açısından kentleşmeye tesir eden göç türleri ve bunların Türkiye özelinde nasıl gerçekleştiğinin ifade edilmesi yararlı olacaktır.<sup>5</sup>



---

<sup>5</sup> Eyüp Demir, “1950 ve 1965 Tarihleri Arasında İstanbul’da Kentleşme”

## BÖLÜM 3

### 3.İLK KENTLER, GELİŞİM, DÜNYA VE TÜRKİYE

#### 3.1.DÜNYADA KENTLEŞME

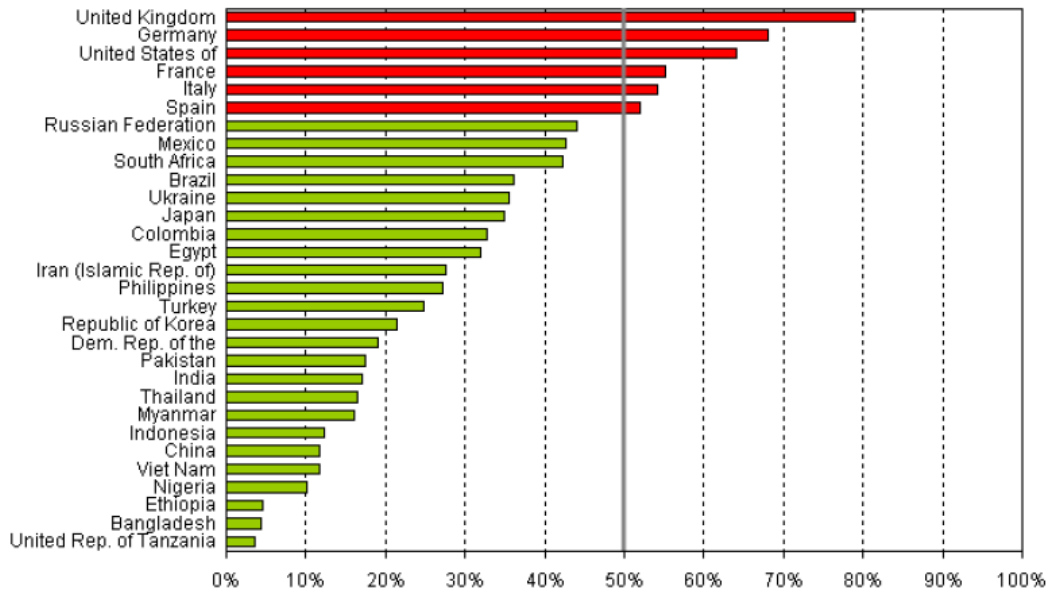
“Artık konut projelerinde insan sağlığı öncelik olmalı. Proje yatırımcıları, otomobillere değil ‘insanlara odaklanarak şeker ve kalp gibi hastalıkları önleyecek, hareketi özendirip, sosyal ve bilimsel etkileşimi artıran ortamları nasıl sunabileceğimizi’ düşünmeli. Bugün dünyada ölüm oranlarında kalp ve solunum hastalıkları en üst seviyede. Bu da yaşadığımız yerle doğru orantılı. Hastalıkları azaltıcı ya da önlemeye çalışıcı şehirler, mahalleler ve buna uygun konut projeleri üretilmeli. Pazarda daha rekabetçi olmak için de artık bu kaçınılmaz bir gerçek. İnsanlar artık daha yaşanabilir sağlıklı projelere odaklanıyor. Bu nedenle projeler yapılırken bisiklet yolları, yürüyüş yolları, spor ve sağlıklı gıdaya erişim dikkate alınmalı.” ( ULI Kıdemli Başkan Yardımcısı ve Sağlıklı Kentler Girişimi , Rachel MacCleery,08.12.2016)

19. yüzyılın başlarına dek dünya nüfusunun en fazla % 3'ü kentlerde yaşıyordu. Fosil yakıtların giderek daha fazla kullanılmasıyla, Avrupa ve Kuzey Amerika'da gerçek anlamda kentleşmiş toplumlar doğmaya başladı. Bu toplumlarda insanların 3/4'ü kentlerde yaşıyordu. Ama yine de 1900 yılında dünya nüfusunun sadece % 14'ü kentte yaşamaktaydı. 20.yüzyılın ikinci yarısında yaşanan büyük değişimle birlikte, dünyanın diğer bölgelerinde, hatta sanayileşmemiş ülkelerde bile kentler yükselişe geçti. 21.yüzyılın ilk on yılı itibarıyla dünya nüfusunun büyük bölümü artık kentlerde yaşıyor (Ponting, 2008).

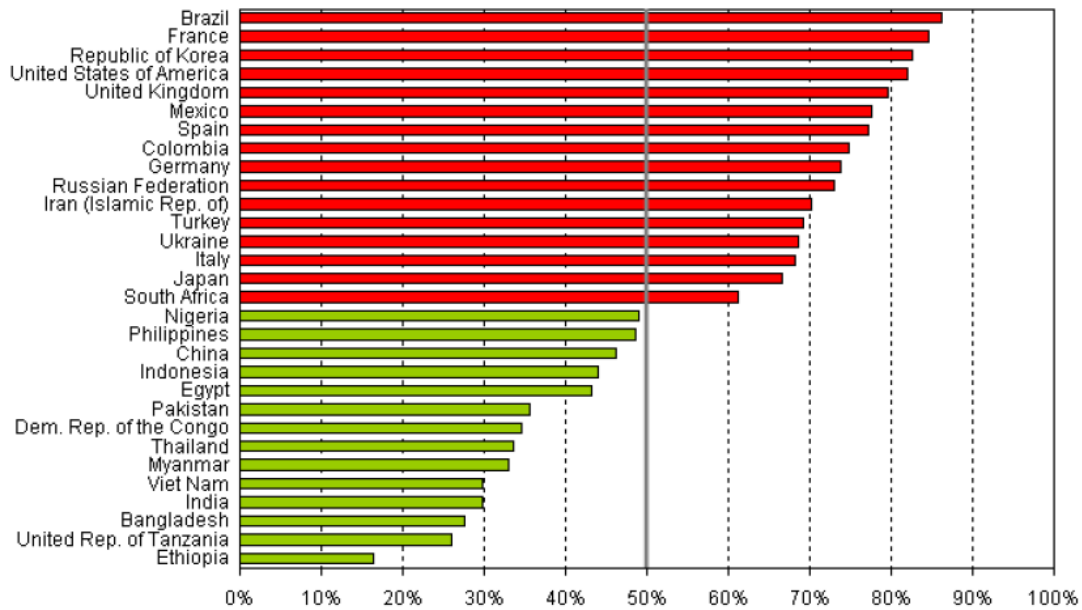
Şekil 4,5 ve 6' da görüldüğü üzere, Birleşmiş Milletler' in dünya kentleşme beklentilerine göre; 1950 yılında kentsel nüfusu, toplam nüfusunun %50'sini geçen sadece 6 ülke(İngiltere, Almanya, Amerika Birleşik Devletleri, Fransa, İtalya ve İspanya) varken, bu sayı 2009 yılında 16 ülkeye(Brezilya, Fransa, Kore Cumhuriyeti, Amerika Birleşik Devletleri, İngiltere, Meksika, İspanya, Kolombiya, Almanya, Rusya Federasyonu, İran, Türkiye, Ukrayna, İtalya, Japonya ve Güney Afrika) çıkmıştır.



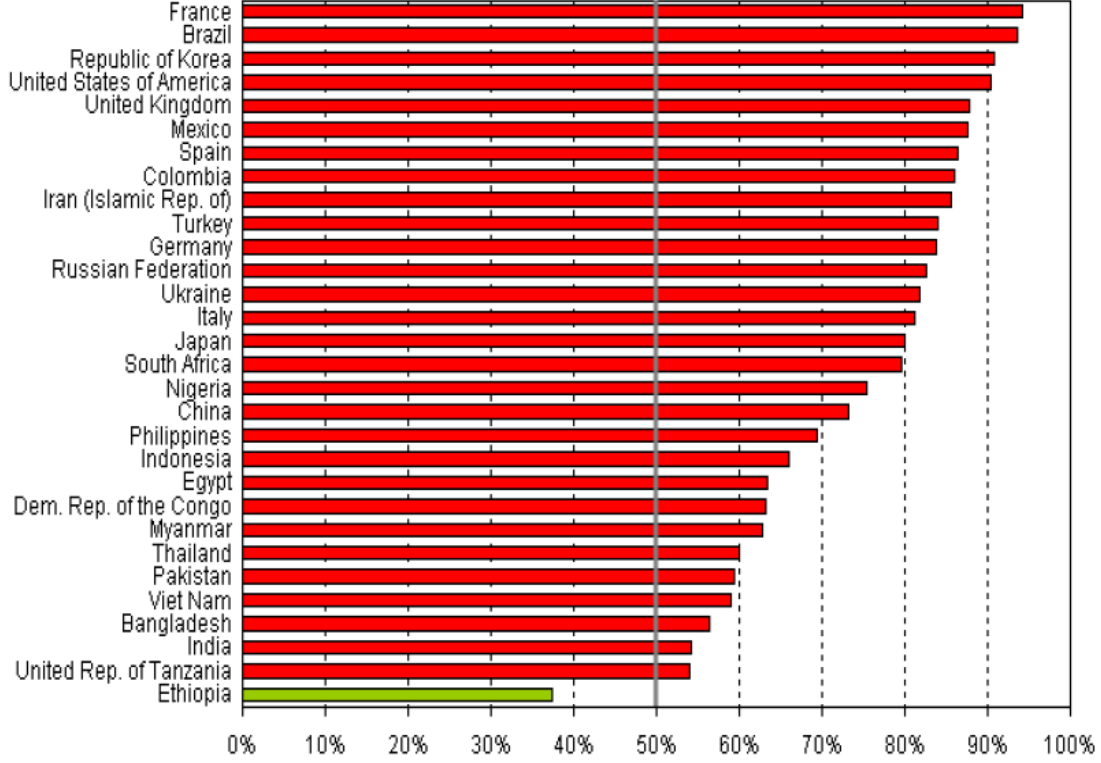
Şekil 1. 1950 Yılında Kentleşme



Şekil 2. 2009 Yılında Kentleşme



Şekil 3. 2050 Yılı Tahmini Kentleşme Oranı



Kaynak: (Birleşmiş Milletler, 2010)

Bu değişimin boyutlarını anlamamanın en iyi yolu, kentlerde yaşayan insanların gerçek sayılarına bakmaktır. Çünkü bu dönemde kentlerde inanılmaz bir nüfus artışı yaşandı. 1800 yılında yaklaşık 27 milyon insan kentlerde yaşıyorken, bu rakam 1900 yılında on kat artarak 225 milyona çıktı. 1950'de ise dört kat artışla 810 milyona yükseldi. Sonraki elli yıl içinde üç katı aşan bir artış görüldü ve kentlerde yaşayan insan sayısı 2,9 milyar kişiye ulaştı. 1980'lerde ise bu rakam 2,5 milyardı. Özetleyecek olursak toplamda son iki yüzyıl içinde, kentlerde yaşayan insan sayısı 107 kat arttı (Ponting, 2008).

Yukarıdaki şekillerde görüldüğü üzere, 1950 yılında Avrupa kıtasında kentsel alanda yaşayan nüfusu, dünyada kentsel alanda yaşayan nüfusun %38,5'ine karşılık gelirken, Asya kıtasında bu oran %31,4 idi. Bu oranlar 2009 yılına gelindiğinde, Avrupa kıtası için %15,5'e düşerken, Asya kıtası için %50,2'ye yükselmiştir.

### **3.2.KENTLEŞMENİN GELECEĞİ**

Birleşmiş Milletler' in dünya kentleşme beklentilerine göre; 2050 yılında Avrupa'daki kentsel nüfusun toplam kentsel nüfusa oranı %9,3'e düşecek. Asya kıtasının payı ise %53,8'e yükselecektir. Giddens bu durum hakkında, sanayileşmiş ülkelerdeki kentler, nüfus açısından sabit kalıyor veya azalırken, gelişmekte olan toplumlarda genişlemeye devam edecektir şeklinde yorum yapmaktadır (Giddens, 2000).

“Ülkeler arasında tarihsel, yersel, kültürel ve ekonominin geri kalmışlığı nedeniyle ortaya çıkan farklılıklar, kentleşme olgusunun, yeryüzündeki ulusların kentleşme olgularının temelde birbirinden farklı olduğu kanısını yaratmamalıdır. Temel farklılık olayın kendi içindedir, başka bir deyişle “sanayi öncesi kentleşme”, “sanayi sonrası kentleşme” vardır. Yoksa olay, dünyanın her ülkesi için temelde aynı olaydır. Başka bir anlatımla “sanayileşmeye bağlı kentleşme” ve “sanayiden bağımsız kentleşme” olarak iki farklı kentleşme bulunmaktadır”.

### **3.3. SANAYİ VE SANAYİLEŞME KAVRAMLARI**

Belirleyici faktör, “sanayi devrimi”nin sonucu olarak ortaya çıkan “sanayi” ve “sanayileşme”dir. Konunun daha iyi anlaşılması adına bu üç kavramı burada açıklamak faydalı olacaktır. “Sanayi devrimi”; “18. yüzyılın ikinci yarısında İngiltere’de başlayıp kısa sürede Avrupa’ya yayılan, buhar makinesinin icadı ve bunu tamamlayan diğer teknik buluşların öncülük ettiği makineleşme süreciyle birlikte, bireysel ve küçük ölçekteki üretim yöntemlerinin terk edilerek büyük çapta kitlesel üretime geçilmesini anlatan üretim teknolojisindeki köklü dönüşüm hareketi olarak tanımlanmaktadır. Sanayi ise; tarımsal olmayan üretim-tüketim mallarının üretilmesi, hammaddelerin yarı mamul ve mamul madde haline getirilmesi için gerçekleştirilen iktisadi faaliyetler ile bu süreçte kullanılan araçlar bütünüdür.” Sanayileşme ise; sanayi sektörünün ekonomideki ağırlığının artması sürecidir. Sanayileşme, ekonomik olduğu kadar aynı zamanda, sosyal değişimlere de sebep olan bir olgudur. Bu bağlamda sanayileşme toplumsal açıdan yeni alışkanlıklar ve yeni bir yaşama biçimi olarak karşımıza çıkmaktadır (Demir–Acar, 2002).

XIX. yüzyılda Avrupa’da ve Anglo Amerika’da “Sanayi Devrimi” ile beraber şehirlerde ardarda yükselen fabrikalar işgücünü buralara çekmiştir. İnsanların iş nedeniyle şehirlere akması sonucu, kırlar boşalmaya başlamış, böylece şehirlerde “shanty-town”lar (kulübe şehirler) veya “squatter-settlement”lar (cüce evler) doğmuştur. Şehir ekonomisinin büyümesinden kaynaklanan bu mesele, 20-30 yıl gibi kısa bir sürede çözümlenmiştir. Bu arada belirtmek gerekir ki, özellikle Avrupa kıtasında, kırdan ayrılan nüfusun kent merkezlerinde sorun oluşturmamasının nedenlerinden biri de Amerika’ya olan işçi göçüdür. 19.yüzyılda Avrupa’da da, ani topraktan kopmalar olmuştur. Polonya’da, Almanya’da, İrlanda’da ani olarak topraktan kopmalara tanıklık etmiş ve o zamanki Avrupa kentleri, topraktan kopan nüfusu emememişlerdir. Böylece, Yeni Dünya’ya büyük bir göç olmuştur. Yalnızca 1860’tan 1930’a değin, bir yüzyıla yakın bir sürede, Amerika Birleşik Devletleri işçi olarak 60 milyon göçmeni kabul etmiştir. Başlangıçta şehir burjuvalarına tehlikeli olarak gözüken fabrikalarda çalışan işçi sınıfı, sonunda kentlerin içinde eriyerek, kapitalizmin çarklarını döndüren bir yapı haline gelmiştir (Meriç, 2012).

“19.yüzyılda hızlı bir sanayileşme sürecine giren bu ülkelerin kentleşmesi incelendiğinde, ekonomik yapıları ve üretim biçimindeki değişimlerin kentleşmeye ve kentlerin yerleşim biçimine de yansıdığı görülmektedir.” Bu ülkelerde, sanayi toplumlarının gerektirdiği şekilde; gelir, meslek, eğitim durumu, yaş, toplumsal statü vb. niteliklere göre belirlenen toplumsal tabakalaşma ve toplumsal farklılaşma kentsel mekanda da açıkça gözlenebilmektedir. Birbirinden farklı toplumsal tabakalarda bulunanların, kent mekanı içinde de birbirinden farklı mekanlarda yaşıyor olmaları, kent mekanında özellikle konut alanlarında kendi içinde homojen alanların ortaya çıkması şeklinde kendini göstermektedir (Erkan, 2010).

“Sanayileşmiş toplumlarda kırsal bölgelerden kentlere göç edenler, önce merkezi iş bölgelerine çok yakın, en az masrafla çalışma alanlarına ulaşabilecekleri geçiş bölgelerine yerleşmektedirler. Bu bölgelerdeki konutlarda kalma süreleri çok kısa olup sonrasında, şehrin ekonomisinin arz ettiği ücreti yüksek işlere girmekte ve süratle buralardan ayrılarak düzenli konut bölgelerine taşınmaktadırlar. Gelişen sanayinin sağladığı gelir, yeni gelen bu kırsal nüfusu nispeten buhransız olarak kent yapısına entegre etmektedir. Böylece hem köylü hızla hünarlı sanayi işçisi ya da hünarlı örgütlerde çalışan memurlar haline gelmekte hem de kentte bunun yansıması olarak düzenli konut bölgeleri gelişmektedir.”(Kıray, 2007).

### 3.4.TÜRKİYE’DE KENTLEŞME

“Herkes sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin ve vatandaşların ödevidir. Devlet herkesin hayatını beden ve ruh sağlığı içinde sürdürmesini sağlama; insan ve madde gücünde tasarruf ve verimi artırarak, işbirliğini gerçekleştirmek amacıyla sağlık kuruluşlarını tek elden planlayıp hizmet vermesini düzenler. Devlet, bu görevini kamu ve özel kesimdeki sağlık ve sosyal kurumlardan yararlanarak, onları denetleyerek yerine getirir. Sağlık hizmetlerinin yaygın bir şekilde yerine getirilmesi için kanunla genel sağlık sigortası kurulabilir.” TC Anayasa Madde 56

“Devlet,şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde ,konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır,ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” TC Anayasa Madde 57

“Türkiye’de farklılaşmış, uzmanlaşmış, örgütlenmiş ve sonuçta sanayileşmiş, kentleşmiş bir yapının oluşmaya başlaması 1950’leri bulmuştur. Çünkü kilit sorun; basit teknolojili, kendi içine kapalı köylerin ve geleneklerine çok bağlı köylülerin topraktan kopmaması sorunu idi. Bu sorun ancak 1950’lerde yüzbinlerle ifade edilen sayıda traktör ve diğer teknolojik aletlerin tarıma girmesi ile çözülmeye başlamıştır. Kentleşme, nüfusun işçileşmesi , yeni meslek ve iş düzeninin ortaya çıkması, aile düzeninin büyük değişikliğe uğraması gibi geri dönülmez bir yapısal değişmeyi başlatmıştır.” (Kıray, 2007).

“Türkiye’de başta kırsal ve kent kesiminin özümleyemediği hızlı bir nüfus artışı olmak üzere, yine kırsal kesimde tarımsal teknoloji ve üretim örgütlenmesi alanındaki köklü değişimlere bağlı olarak yerinden ayrılan nüfusun, içgöçler yoluyla kent merkezlerine yönelmiştir.”

Topraktan kopma olayı Türkiye’de kentleşmenin temel nedenidir. Topraktan kopmanın nedeni ise makineleşme , toprak mülkiyetindeki kutuplaşma ve entansif tarıma geçiştir. Kısaca; tarımdaki değişimdir. Türkiye’de kentleşmeye yol açan sebepler sınıflandırıldığında ilk sırada, yukarıda da değinildiği üzere, kırsal kesimde ortaya çıkan nüfusu buralardan iten nedenlerdir. İkinci sırada ise açığa çıkmış bu nüfusu kente çeken çekici nedenler bulunmaktadır. Bu ikisi arasında ise üçüncü bir unsur olarak iletici ya da aracı nedenler bulunmaktadır.

“İtici nedenler, kırsal nüfusu yerleşim yerinden iten ve tarım kesiminin içinde bulunduğu olumsuz şartlardan kaynaklanan nedenlerdir. Türkiye’de, kırdan kaynaklanan nüfusu kentlere yönelten nedenlerin kentin çekiciliğinden çok kırın iticiliğine bağlı olduğu ve bu nedenle yapısal değişimin, öncelikle kırsal kesiminde oluşan etmenlerin oluşturduğu güçlerin etkisiyle doğduğu görülmektedir.” (Ertürk-Sam, 2011).

Türkiye’de, traktör, biçer – döver vb. araçların tarımda kullanılmaya başlaması, nüfusun bir kısmının tarımda açığa çıkması sonucunu doğurmuştur. Açığa çıkan bu nüfus, geçim olanakları aramakta ve genellikle kente göç etmektedir. Diğer yandan, “toprak mülkiyetinin dengesiz dağılışı ve mirasla toprakların parçalanması yüzünden, az topraklı durumda olan veya bu duruma sonradan düşen nüfus da kente göç etmek zorunda kalmaktadır. Öte yandan kırsal nüfusun hızla artmakta oluşu nedeniyle de bir nüfus fazlası ortaya çıkmakta ve artan nüfus kente göç etmek zorunda kalmaktadır. Bunlara ek olarak, köy yaşamının sönüklüğü, eğitim, eğlence vb. olanakların kısıtlı oluşu da köyden kente göç için itici bir neden olarak işlemektedir.”

“Çekici nedenler arasında, kırsal nüfus fazlasını kente yönelten tüm nedenler yer almaktadır. Ertürk bu nedenlerin başlıcalarını, köy ile kent arasındaki gelir, farklılığı, daha iyi ve ileri eğitim olanağı, kentin cazibesi, iş bulabilme ümidi, daha ileri hayat standardı, çağdaş sağlık hizmetleri ve ulaşım olanakları olarak belirtmektedir.” (Ertürk-Sam, 2011).

En önemli çekici neden; “iş olanakları sağlayan sanayi ve hizmet kuruluşlarının genellikle kentlerde bulunmasıdır. Sanayi kuruluşlarının “kuruluş yerleri” ile ilgili ulusal bir politikanın bulunmadığı Türkiye’de, bu kuruluşlar kar amaçlarına en uygun olan yerlere, genellikle de görece gelişmiş bölgelerin kentlerine ya da onların yakın çevresine yerleşmektedirler. Bu kuruluşlar hangi kente yerleşirse nüfus da oraya yani kentlere akmaktadır. Bu nedenle yakından ilişkili olan bir başka çekici neden de, kentlerde elde edilebilen gelirin görece olarak köydekinden daha yüksek oluşudur. Bir başka çekici neden de, kent yaşamının canlılığı ve kentte eğlence, vb. olanakların görece üstünlüğü ve fazlalığıdır. Kentlerin eğitim olanaklarının fazlalığının, özellikle kentin kırsalından kente göçün en önemli çekici nedenlerinden biri olduğunu da eklemek gerekir.”

“Türkiye’de son otuz beş kırk yıl içinde ulaşım olanaklarında, kentleşmeyi hızlandırmaya yetecek bir değişim olmuştur. Taşıma araçları ile birlikte gelişen karayolları, köylü nüfusun kentlere göç etmesini kolaylaştırmıştır. Ulaşım ve taşıma alanlarında gerçekleştirilen kolaylıklar yanı sıra haberleşme alanında sağlanan ilerlemeler de kentleşmeyi etkileyen diğer bir ögedir. Kent yaşamı hakkında doğrudan haber alma, yazılı ve görsel haberleşme

kolaylıkları, kentlerin imkanları hakkında köylünün bilinçlenmesine neden olarak kente göç üzerinde etkili olmuştur.” (Özer, 2004).

### 3.4.1. TÜRKİYE’DE KENTLEŞME DİNAMİKLERİ

Türkiye’de, “çeşitli dönemlerde özellikle sanayileşme, ulaşım, eğitim ve dış ilişkiler konularında benimsenen ve uygulanan politikaların kentleşme üzerinde önemli etkileri bulunmaktadır. Diğer yandan yönetim yapısının özellikleri, çeşitli düzeylerde verilen siyasal kararlar kentleşme üzerinde etkili olan faktörlerdir.” Türkiye’de 2014 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı yasa ile büyükşehir belediyelerinin sınırları il mülki sınırlarına kadar genişletilmiş, bu sınırlar içerisindeki tüm köyler mahalleye dönüştürülmüştür. Böylece, kırsal alanlar kentsel alan statüsüne geçmiş, ülkenin kentleşme oranı yükseltilmiştir.

“Sosyo - psikolojik nedenler de kentleşme üzerinde etkili olmaktadır. Bu nedenler, tek başlarına ya da bağımsız olarak bir göç güdüsü oluşturmamakta, ancak kentleşme hareketini oluşturan diğer nedenlerin arasına karışarak onları hızlandırıcı ya da ağırlaştırıcı bir etkide bulunmaktadırlar. Örneğin; çoğu yer de köyden kente göç etmeye, belli bir toplumsal aşağılılık duygusunun silinmesine yol açan bir yükseliş gözü ile bakılabilmektedir. Kentlerin sağladığı geniş bir kümeye mensup olma duygusu, kentli olmanın gururu gibi etmenler de sosyo-psikolojik nedenler arasında gösterilmektedir.” (Özer, 2004).

Türkiye’de gözlenen değişimin önce tarımda başladığı, kentteki değişimin sonra geldiği bilinen bir gerçektir. Tarımdaki değişimler kentleşme olayının doğmasına neden olmakta, tarımdaki üretim teknolojisinin değişmesi ile birlikte topraktan kopma ortaya çıkmaktadır. Tarımsal olmayan üretim teknolojisinin değişmesi ile ise, topraktan kopan nüfusa iş bulma olanağı sağlanmaktadır. Tarımsal olmayan üretim teknolojisi, topraktan kopma hızına ayak uydurabilecek bir hızla değişmiyorsa, işsizlik sorunu ortaya çıkmaktadır. “Türkiye’de kentleşme kalkınmanın bir manivelası olacak yerde, işsizler ordusu oluşturarak onu engelleyen önemli bir faktör haline gelmektedir. Üstelik bu durum sadece engelleyici bir ekonomik faktör olarak kalmamakta, birçok sosyal probleme de kaynaklık etmektedir. Türkiye’deki kentleşme sanayileşme ile yakın ilişki içinde olmasına rağmen, sanayileşme ile orantılı ve sanayileşmenin doğurduğu ihtiyaçlara uygun olmadığı içindir ki sağlıklı ve düzensiz bir şekilde olmaktadır. Bunun sonucu olarak Türkiye’de bazı merkez kentler, diğer bütün kent ve bölgelerden daha

fazla büyümektedir. Bu merkezlerin, ani olarak ve dengesiz büyümesi, hizmetlerin yetersizliğine ve kentsel organizasyonların yeterli ve zamanında kurulmaması gibi sorunlara sebep olmaktadır.” Hızlı kentleşme, kentlerde mesken bunalımı ve gecekondulaşma gibi problemleri de beraberinde getirmektedir. Bilindiği üzere gecekondular, kırsal bölgelerden kente göç edenlerin, kamusal veya özel kişilerin toprakları üzerinde, onların bilgisi ve isteği dışında, imar mevzuatına, bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, sağlık şartlarına uymadan, altyapı hizmetlerinden yoksun olarak alelacele inşa ettikleri derme çatma yapılarıdır (Demir-Acar, 2002).

### 3.4.2. KIRSAL VE KENTLİ NÜFUS

“Türkiye’de, 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8’i kırsal, yüzde 24,2’si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2012 yılı itibariyle Türkiye nüfusunun yüzde 22,7’si (17.178.953) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 77,2’si (58.448.431) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.”

“2014 yılında 14 kentin daha büyükşehir statüsü kazanması ile toplam büyükşehir sayısı 30 olmuştur. Büyükşehir sınırlarının il sınırlarına kadar genişletilmesi ile birlikte 76.667.864 kişilik toplam nüfusun %86,7’si (66.488.105) kentsel(20.000 ve üstü nüfusun yaşadığı yerleşim yerleri) alanlarda yaşarken, sadece %13,3’ü(10.179.759) kırsal alanda (20.000’den az nüfusun yaşadığı yerleşim yerleri) yaşıyor. 6360 sayılı kanun ile 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu orana ulaşılmıştır.”



Tablo 1. Türkiye’de Kırsal ve Kentsel Nüfus (%)

Yıl	Toplam	Kır	Kent	Kır (%)	Kent (%)
1927	13.648.270	10.342.391	3.305.879	75,8	24,2
1935	16.158.018	12.355.376	3.802.642	76,5	23,5
1940	17.820.950	13.474.701	4.346.249	75,6	24,4
1945	18.790.174	14.103.072	4.687.102	75,1	24,9
1950	20.947.188	15.702.851	5.244.337	75	25
1955	24.064.763	17.137.420	6.927.343	71,2	28,8
1960	27.754.820	18.895.089	8.859.731	68,1	31,9
1965	31.391.421	20.585.604	10.805.817	65,6	34,4
1970	35.605.176	21.914.075	13.691.101	61,5	38,5
1975	40.347.719	23.478.651	16.869.068	58,2	41,8
1980	44.736.957	25.091.950	19.645.007	56,1	43,7
1985	50.664.458	23.798.701	26.865.757	47	53
1990	56.473.035	23.146.684	33.326.351	41	59
2000	67.803.927	23.797.653	44.006.274	35,1	64,9
2010	73.722.988	17.500.632	56.222.356	23,7	76,2
2012	75.627.384	17.178.953	58.448.431	22,7	77,2
<b>2013</b>	<b>76.667.864</b>	<b>10.179.759</b>	<b>66.488.105</b>	<b>13,3</b>	<b>86,7</b>

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

### 3.4.3. TÜRKİYE’DE KENTLEŞMENİN TEMEL ÖZELLİKLERİ

Türkiye’ de kentleşmenin özellikleri incelendiğinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmaktadır:

- “Türkiye’ de sosyo-ekonomik gelişmeler içinde kentleşme olgusu yeni sayılır. İster ekonomik kavramlarla ifade edilsin. .sterse sosyolojik olarak ifade edilsin kentleşme 1950’ lerde başlayıp gelişen bir olay olmuştur.
- Türkiye’de kentleşmenin kaynağını oluşturan göçler genellikle kırdan kente tek yönlü olmuş ve bu süreç bazen köyden doğrudan büyük kentlere yönelirken bazen de ara geçiş noktaları kullanılarak gerçekleşmiştir.
- Türkiye’de kentleşme oranı halen, batılı sanayileşmiş ülkelere göre düşük olmasına rağmen, kentleşme hızı oldukça yüksektir.
- Kentleşme, büyük kentler yararına beliren ve kentsel yerleşmenin büyüklüğü ile doğru orantılı olan yığılması bir süreç olarak belirmektedir.

- Ülkemizde kent sayısı da sürekli bir artış içindedir. Ancak kentsel nüfus, kent sayısından daha hızlı oranda artmaktadır. Dolayısıyla ortalama kent büyüklüğü de artmaktadır.
- Türkiye’de kentleşme oranı bakımından Marmara Bölgesi en üst, Karadeniz Bölgesi ise en alt sırada yer almaktadır.
- Türkiye’de kentleşmenin bir diğer özelliği, sanayileşememek ve bununla birlikte örgütlenme ve ihtisaslaşmanın sağlanamaması olarak belirtilebilir.
- Türkiye kentleşmesinde köyden kente, küçükten büyüğe, doğudan batıya, iç bölgelerden kıyı bölgelerine bir yöneliş gözlenmektedir.
- İdari, hukuki ve siyasi ilkesizlik, eksiklik ve aksaklıklar neticesinde düzensiz, plansız ve dengesiz bir kentleşme doğmuştur.”

### **3.5. AZ GELİŞMİŞ ÜLKELEREDE KENTLEŞME VE TÜRKİYE**

“Kentleşme, özellikle az gelişmiş ülkelerde, gelişmiş ülkelere oranla daha hızlı artmaktadır. Bu baş döndürücü artış, gelişmekte olan ülkeler için bir yandan kimi olanaklar yaratırken, diğer yandan da, onları birçok yeni sorunlarla karşı karşıya bırakmaktadır. Türkiye’de büyük kent nüfuslarındaki artış hızı kentsel nüfus artış hızından daha yüksek olmuştur. Sıra büyüklük kuralı açısından da ülkemiz büyük kentlerin şu anda var olan ve olması gereken nüfusları arasında fark vardır. Bu çarpık kentleşmeyi ifade eder.” (Keleş, 2013).

“Taşındığı belli başlı özellikler bakımından az gelişmiş ülkelerle yapısal benzerlikler gösteren günümüz Türkiye’si de hızlı bir kentleşme hareketinde karşılığını bulan bir değişme sürecine sahne olmuştur. Genellikle kentleşme ile sosyo-ekonomik gelişme ve sanayileşme arasında sıkı bir bağ vardır. Şöyle ki sanayileşmiş ülkelerde kentleşmenin ortaya çıkmasında en büyük etken kentlerin çekici güçleri iken, sanayileşmemiş ülkelerde ise kırsalın itici güçleri etkili olmuştur.”

Kırdan kente nüfus akımı hızlı bir şekilde devam ederken, aşırı büyümüş şehirlerde, özellikle İstanbul, Ankara ve İzmir’de, merkezden çevreye doğru bir kaçış görülmektedir. Özellikle varlıklı aileler şehrin yorucu ve bunaltıcı havasından uzaklaşmak için banliyölerde yaşamayı tercih etmektedir. Bu anlatılanların yanı sıra şehrin çevre kısımlarında sadece varlıklı insanlar değil, kırdan kente göç etmiş ve gecekondularda kendilerine bir yaşam alanı oluşturmuş, yoksul kitleler de yer almaktadır. Bu durumun elbette ki birçok dezavantajı vardır. İmar denetiminin

yeterince yerine getirilememesi, belediye hizmetlerinin sunulmasında ağır yükler oluşması vb. gibi birçok sorun bu duruma örnek olarak gösterilebilir.

“Türkiye’de kentleşmenin diğer bir ayırt edici özelliği de bölgelerarası farklılıklarda yatar. Türlü coğrafi bölgeler arasında, hem bugünün büyük ve büyükçe kentlerin dağılışı, hem de genel olarak kentleşme durumu ve hızı bakımından ayrımlar bulunduğu görülmektedir.” (Ökmen, 1999).

Türkiye’de batı bölgeleri en kentleşmiş bölgeleri aynı zamanda en gelişmiş bölgeleri oluşturmaktadır. Bu sanayileşme – kentleşme ilişkisini ortaya koyan bir özelliktir. Bu özellikte batı bölgelerin daha önce kapitalistleşme sürecine girmesinin de etkisi vardır. GAP projesi sayesinde 1990’lı yıllarda Güneydoğu Anadolu Bölgesinin kentleşme oranı Ege bölgesine yaklaşmıştır. Yine aynı yıllarda Akdeniz bölgesi de Ege bölgesini geçmiştir. Son yıllarda gözlemlenen ilginç bir nokta ise, kentleşme oranı düşük bölgelerin, kentleşme oranı yüksek olan bölgelere kıyasla kentleşme oranlarında daha büyük artış yaşanmasıdır. Bu durum şöyle açıklanabilir: “Doğu bölgelerinde az sayıda olan kent merkezleri, kırsal göçü çekmektedir ve doğal nüfus artışı daha fazladır. Batı bölgelerinde ki göç akımı daha zayıf olup, kentsel nüfus durağandır.” (Kılınç, 2008).

Kentsel nüfustan en fazla pay alan bölgeler, kentleşme oranı en yüksek olan bölgelerdir. İstanbul, Ankara, İzmir ve Adana illerimizin bulunduğu bölgeler en yüksek oranlara sahip bulunmaktadır. Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri kentsel nüfusun % 50’den biraz fazlasına sahiptir. Kentleşme sıralamasında son sıradaki Karadeniz Bölgesi, “kentsel nüfustan aldığı payla Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu bölgesinin önüne geçmektedir.” (Çukurçayır ve Tekel, 2003).

### **3.6.CUMHURİYET DÖNEMİNDE TÜRKİYE’DE KENTLEŞME**

“Türkiye’deki kentleşme olgusu, ülkenin toplumsal ve ekonomik yapısını biçimlendiren temel öğelerden biridir. Yalnız tarımdaki değişmelerin ve sanayileşmenin bir sonucu değil, toplumsal değişme sürecinin de bir göstergesidir. Ayrıca siyasal, toplumsal ve ekonomik yapı üzerinde kendisine özgü etkileri vardır. Türkiye’de kentleşme 1950’lere gelinceye değin yavaş bir tempoda devam etmiştir. Savaş yılları içinde ise özellikle büyük kentlerin savunma zorlukları altında boşaltılmaları kentsel nüfusta önemli bir artışın olmadığı gözlenir.

Cumhuriyetin kurulduğu yıllar ile II. Dünya savaşının bulunduğu yıllar arasında kentleşmede görülen hafif canlılık ise devlet eliyle kurulan temel sanayi kuruluşlarına bağlanabilir. Savaşın sona ermesiyle, savunma kaygılarının ortadan kalkması ve bir önceki dönemin küçük kentsel nüfusu, savaş sonrası kentleşmenin hızını artırmıştır.” (Keleş, 2013).

“Türkiye geliştirmekte olan bir ülkedir. Bu özelliği dolayısı ile kentleşme yapısı da Batı ülkelerden farklı niteliklere sahiptir. Sanayileşme ve teknolojik gelişmenin geç başlaması ve bir tarım ülkesi olması, bu ülkelerden farklılığın en büyük sebebidir. Cumhuriyetten sonra yapılan ilk nüfus sayımında Türkiye'nin nüfusu 13 milyon 648 bine çıkmıştı. Bu nüfusun % 75'i köylerde, % 25'i ise şehirlerde yaşamaktadır. Bu oran 1927'den 1950 yılına kadar devam etmiştir. Bu oranlar batı Avrupa ülkeleriyle karşılaştırıldığında çok düşük olduğu görülecektir. İşte bu durum o yıllarda Türkiye'nin tam bir tarım ülkesi niteliğini taşıdığını gösterecektir.” (Keleş, 2013).

1955'te yapılan nüfus sayımında ise kır nüfus oranı % 71.2'ye düşerken, kentsel nüfus oranı % 28.8'e çıkmıştır. Bu oran hızla devam ederek 1980'de % 50.1 köy nüfus oranı, % 43.9 kent nüfus oranı haline dönüşmüştür. “1980'den sonra ise kentsel nüfusun % 50'nin üzerine çıktığı görülmüştür”. Yukarıda da belirtildiği gibi Türkiye'de kentleşme olgusu çeşitli aşamalardan geçerek günümüzdeki haline ulaşmıştır. Bunları genel olarak özetlersek, ilk aşamada kentleşme “engellenebilir bir yer değiştirme” olarak görülmüş, yapılan gecekondulara göz yumulmuş, kentleşme tüm hızıyla sürmüştü (Ökmen, 1999).

“İkinci aşama kentleşmenin nedenleri ve çözümlerini tartıştı. İtici güçleri de çekici güçleri de savunanlar çözümlerini kırdı alınacak önlemlerde yoğunlaştırdı. Ancak öneriler sorunları çözmeye yetmedi.” Üçüncü aşama “kente gelenlerin hali ne olacak?” yönünde gelişti. Kuramcılar, ortaya çıkan bu iki grubun zamanla ortadan kalkacağını, kültürel bir dönüşümle kente gelenlerin kent kültürünü öğreneceklerini ve sorunun çözüme kavuşacağını iddia ediyorlardı. Ancak zaman bu yaklaşımda yetersizliğini açık şekilde gösterdi. Zaman geçiyor ve bu ikili yapı hala devam ediyordu (Tekeli, 1996).

## BÖLÜM 4

### 4.TÜRKİYE’DE YAPI STOĞU ve YAPI STOĞUNUN SEKTÖREL ETKİSİ

#### 4.1.TÜRKİYE’NİN YAPI STOĞU NİTELİĞİNİN TARİHSEL, GÜNCEL ETMENLERİ

“Türkiye’de, kentleşme hareketlerinin gelişimi incelendiğinde, 1950 öncesi ve sonrası olmak üzere iki farklı dönemden söz etmek mümkündür. Nitekim, 1950’ye kadar çok yavaş artış kaydeden (kendi iç dinamikleriyle) ülke kent nüfusu, bu tarihten sonra özellikle kırsal alanlardaki yapısal dönüşümlerden kaynaklanan çözülmenin, kentlere yönelik yoğun göçlere neden olması sonucunda, çok hızlı bir artış sürecine girmiştir.<sup>6</sup>” Bu ihtiyacın ortaya çıkış hızına bağlı olarak üretilen yapıların niteliği ve dönüşümleri Türkiye yapı stoğu’nun genel görünümünü oluşturmaktadır. 20. Yüzyılın ikinci yarısından sonra ortaya çıkan gecekondulaşma, imar planlarının uygulanmaması, plansız ve izinsiz yapılara göz yumulmasının yanı sıra bu alanların ihtiyacı olan elektrik, su ve yol gibi hizmetlerin de götürülmesi<sup>7</sup> günümüzde sıkça gündeme gelen Türkiye yapı stoğu’nun yenilenmesi ihtiyacının temellerini oluşturmaktadır.

Kuşkusuz Türkiye yapı stoğunun durumunun incelemek, niteliği hakkında değerlendirme yapabilmek için Türkiye’deki yapıların niteliğinin nedenselliğini oluşturan tarihsel perspektif kadar süreç içerisinde yaşanan toplumsal, siyasi ve hukuki gelişmeleri de dikkate almak gerekir. Türkiye deki stoğun niteliğini de bu gelişmeler çerçevesinde ele almak uygun olacaktır.

---

<sup>6</sup> Şevket Işık, Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri (Ege Coğrafya Dergisi, 14 (2005),57-71, İzmir)

<sup>7</sup> Polat Tunçer, Türkiye’de Kentleşme Politikaları (International Journal of Social Science, Number: 37 , p. 275-290, Autumn I 2015)

#### 4.1.1.YAPI STOĞU VE SOSYOKÜLTÜREL ETKİLEŞİM

50’li yıllarda başlayan göç dalgasının yarattığı plansız kentler toplumsal hareketlerin katkısı ile meydana gelen ilk evre olarak değerlendirilirken, 17 Ağustos 1999 depremi ile ölçülebilir ve bilimsel bir görünürlük kazanan Türkiye yapı stoğu’nun niteliği aynı zamanda toplumsal ve siyasi farkındalığı ortaya çıkarmıştır. “Bu deprem nedeniyle 66.441 konut ve 10.901 işyeri ağır hasara, 67.242 konut ve 9.927 işyeri orta hasara, 80.160 konut ve 9.712 işyeri hafif hasara uğramış, 17.479 kişi hayatını kaybetmiş, 43.953 kişi yaralanmıştır.”<sup>8</sup> Bununla birlikte yapı stoğu çok güçlü olan ve deprem kuşağında yer alan Japonya gibi ülkelerdeki benzer büyüklükteki depremler hemen hemen hiç can ve mal kaybına sebep olmazken Türkiye’nin 17 ağustos deneyimi yapı stoğu niteliğinin ne kadar önemli olduğunu ortaya koymuştur.

Ek olarak, Türkiye gündemine kentsel dönüşüm kavramında “17 ağustos 1999 depremi sonrası girmiş bu tarihten sonra kentsel dönüşüm süreci çeşitli aşamalardan geçerek 2012 yılında kanuni alt yapısı oluşmuştur. Günümüze kentsel dönüşüm uygulamalarının temelini oluşturan 6306 sayılı Afet Riski Alanlarının Dönüştürülmesi hakkında kanun 2012 yılı mayıs ayında çıkartılarak yürürlüğe girmiştir.”<sup>9</sup>

17 Ağustos sonrası oluşan farkındalığın tetiklediği toplumsal ve siyasi yaklaşımların pozitif yönde evrilmesi 2001 yılında “can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak” amacıyla hazırlanan “Yapı Denetimi Hakkında Kanunu”<sup>10</sup> ile resmîyet kazanmıştır. Yapı denetiminin resmîyet kazanması ile birlikte Türkiye yapı stoğu niteliği olumlu yönde gelişmiştir. Dolayısıyla, kanun sonrası dönemi stoğu sınıflandırmak için 2.evre olarak kabul etmek uygun olacaktır.

Bu yaklaşım ışığında Türkiye deki yapı stoğunun 1950 sonrası dönem (2001 yılına kadar olan dönem) ile 2001 sonrası dönem olarak iki ayrı evrede incelemek ve stoğun niteliğini bu dönemlere göre ayırtmak doğru olacaktır. Bu noktada Türkiye’nin önce verilen ruhsatlara göre yapı adedini sonra yukarıda ortaya konulan dönemsel yaklaşıma göre yapı stoğunun niteliğini ortaya koymak, sağlıklı bir kentsel dönüşüm ihtiyacının belirlenmesini sağlayacaktır.

<sup>8</sup> Bülent Özmen, 17 Ağustos 1999 İzmit Körfezi Depremi’nin Hasar Durumu, Afet İşleri Genel Müdürlüğü Deprem Araştırma Dairesi, TDV / DR 010-53, Haziran 2000, Ankara

<sup>9</sup> Yapı Sektörü Raporu 2016, Yapı Endüstrisi Merkezi

<sup>10</sup> Sayı:24461, No:4708, Kabul Tarihi: 29/6/2001, Yayımlandığı Resmî Gazete: Tarih : 13/7/2001 Sayı : 24461 (<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4708.pdf>)

Kentsel dönüşüm ihtiyacının kapsamı ve niceliği ise sektörel etkinin boyutlarını ortaya koyacaktır.

## 4.2. TÜRKİYE’NİN YAPI STOĞU’NUN GENEL GÖRÜNÜMÜ

Türkiye yapı stoğunun genel görünümü kapsamında öncelikle sağlıklı veriler ile yapı sayısının ortaya konması gerekmektedir. Bu kapsamda, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından 1954 yılı itibarıyla kayıtları tutulan inşaat ruhsat izinleri temel kaynak olarak karşımıza çıkıyor.

Tük, 2018 yılında yaptığı sayım sonucunda Türkiye’de 35.040.843 adet konut olduğunu açıkladı.

Türkiye’de il bazında stok adetlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo 2. Türkiye’de İl Bazlı Konut Stoğu

İl	Ev adedi	İl (devamı)	Ev adedi
İSTANBUL	6.349.136	KIRKLARELİ	166.864
ANKARA	2.595.775	EDİRNE	164.834
İZMİR	2.173.095	YALOVA	155.722
BURSA	1.422.075	UŞAK	155.646
ANTALYA	1.292.696	ADİYAMAN	153.865
KONYA	984.185	YOZGAT	153.289
MERSİN	930.447	AKSARAY	148.167
ADANA	915.935	BATMAN	142.211
KOCAELİ	820.754	KASTAMONU	141.132
BALIKESİR	805.401	NİĞDE	136.216
GAZİANTEP	728.536	RİZE	135.230
HATAY	689.472	DÜZCE	130.566
SAMSUN	668.961	KIRIKKALE	122.117
AYDIN	663.258	AMASYA	118.802
MANİSA	658.813	BOLU	113.281
KAYSERİ	650.260	NEVŞEHİR	110.142
MUĞLA	593.543	BURDUR	105.317
ŞANLIURFA	579.177	KARABÜK	104.965
TEKİRDAĞ	571.874	ŞIRNAK	102.102
DENİZLİ	552.387	AĞRI	98.030
TRABZON	536.542	KARAMAN	97.376
SAKARYA	500.418	BİLECİK	92.796
DİYARBAKIR	496.954	KIRŞEHİR	92.355
KAHRAMANMARAŞ	463.282	MUŞ	81.811
ORDU	456.630	ERZİNCAN	80.126
ESKİŞEHİR	446.281	SİNOP	77.594
MALATYA	335.670	BİTLİS	75.588
VAN	333.363	ÇANKIRI	73.567
ERZURUM	311.175	SİİRT	69.442
AFYONKARAHİSAR	267.893	BİNGÖL	67.658

MARDİN	263.060	BARTIN	63.113
KÜTAHYA	240.414	KARS	62.445
ZONGULDAK	227.731	ARTVİN	51.975
ÇANAKKALE	221.925	KİLİS	51.111
SİVAS	212.377	GÜMÜŞHANE	48.236
ELAZIĞ	208.502	HAKKARİ	46.854
TOKAT	207.360	IĞDIR	42.551
ISPARTA	197.680	TUNCELİ	27.254
ÇORUM	193.696	BAYBURT	24.279
GİRESUN	187.718	ARDAHAN	20.070
OSMANİYE	181.693	<b>Toplam</b>	<b>35.040.843</b>

Türkiye’de ilçe bazında ev adetlerini çoktan aza sıralanmış şekilde aşağıdaki tabloda bulunmaktadır.

Tablo 3. Türkiye’de İlçe Bazlı Konut Stoğu

İl-İlçe	Ev Adedi
ANKARA-ÇANKAYA	480.981
İSTANBUL-ESENYURT	424.358
BURSA-OSMANGAZI	383.162
ANKARA-KEÇİÖREN	379.986
GAZİANTEP-ŞAHİNBEY	331.544
ADANA-SEYHAN	303.583
İSTANBUL-KÜÇÜKÇEKMECE	300.806
İSTANBUL-PENDİK	299.982
ANKARA-YENİMAHALLE	299.193
ANKARA-MAMAK	291.477
İSTANBUL-ÜMRANİYE	271.860
İSTANBUL-KADIKÖY	266.817
GAZİANTEP-ŞEHİTKAMİL	263.013
BURSA-YILDIRIM	261.218
İSTANBUL-BAĞCILAR	252.445
ANTALYA-KEPEZ	248.996
KONYA-SELÇUKLU	248.173
KAYSERİ-MELİKGAZİ	242.077
İSTANBUL-MALTEPE	231.970
ANKARA-ETİMESGUT	231.789
BURSA-NİLÜFER	230.536
ANTALYA-MURATPAŞA	227.063
İSTANBUL-ÜSKÜDAR	213.559
İZMİR-BUCA	212.263
İSTANBUL-BAHÇELİEVLER	212.145
ANKARA-SİNCAN	209.963
İSTANBUL-KARTAL	209.362
ANKARA-ALTINDAĞ	205.896
İZMİR-KARABAĞLAR	203.239
ANTALYA-ALANYA	201.639
İZMİR-BORNOVA	192.098



ESKİŞEHİR-ODUNPAZARI	191.991
İSTANBUL-BAŞAKŞEHİR	189.501
İZMİR-KONAK	185.996
ESKİŞEHİR-TEPEBAŞI	185.920
İSTANBUL-KAĞITHANE	182.225
KAYSERİ-KOCASINAN	178.359
İSTANBUL-ATAŞEHİR	178.072
TRABZON-ORTAHİSAR	172.669
İSTANBUL-GAZİOSMANPAŞA	172.622
ELAZIĞ-MERKEZ	171.086
İSTANBUL-SULTANGAZİ	170.722
İSTANBUL-AVCILAR	170.668
DENİZLİ-PAMUKKALE	170.490
İSTANBUL-FATİH	168.888
İZMİR-KARŞIYAKA	167.657
İSTANBUL-SANCAKTEPE	164.441
İSTANBUL-EYÜPSULTAN	162.801
KAHRAMANMARAŞ-ONİKİŞUBAT	161.908
SAMSUN-İLKADIM	161.645
İSTANBUL-SARIYER	158.519
KOCAELİ-İZMİT	158.446
HATAY-ANTAKYA	158.332
KOCAELİ-GEBZE	152.579
İSTANBUL-BEYLİKDÜZÜ	146.992
DENİZLİ-MERKEZEFENDİ	146.380
İSTANBUL-ESENLER	146.283
ADANA-ÇUKUROVA	141.459
BALIKESİR-EDREMİT	141.196
KONYA-MERAM	138.432
İSTANBUL-BÜYÜKÇEKMECE	138.014
SİVAS-MERKEZ	136.862
İSTANBUL-ŞİŞLİ	136.024
MERSİN-TARSUS	135.654
AYDIN-EFELER	134.851
İZMİR-BAYRAKLI	134.465
KONYA-KARATAY	132.455
ADANA-YÜREĞİR	132.004
MERSİN-TOROSLAR	129.559
MALATYA-YEŞİLYURT	128.764
KÜTAHYA-MERKEZ	127.858
İSTANBUL-SİLİVRİ	127.111
MUĞLA-BODRUM	125.156
TEKİRDAĞ-ÇORLU	124.732
AFYONKARAHİSAR-MERKEZ	122.893
SAMSUN-ATAKUM	122.592
ISPARTA-MERKEZ	120.589
BATMAN-MERKEZ	120.536
ORDU-ALTINORDU	119.931
ŞANLIURFA-HALİLİYE	118.846
TEKİRDAĞ-SÜLEYMANPAŞA	118.173
MALATYA-BATTALGAZİ	118.097
MERSİN-ERDEMLİ	117.816

ÇORUM-MERKEZ	117.451
MERSİN-YENİŞEHİR	116.995
İSTANBUL-TUZLA	116.758
AYDIN-KUŞADASI	115.635
İSTANBUL-SULTANBEYLİ	114.037
İSTANBUL-ARNAVUTKÖY	113.111
VAN-İPEKYOLU	112.559
İSTANBUL-ÇEKMEKÖY	111.782
AKSARAY-MERKEZ	111.184
ANTALYA-MANAVGAT	111.007
HATAY-İSKENDERUN	110.411
UŞAK-MERKEZ	109.993
SAKARYA-ADAPAZARI	108.941
DİYARBAKIR-BAĞLAR	107.496
DİYARBAKIR-KAYAPINAR	106.643
BURSA-İNEGÖL	105.665
MERSİN-MEZİTLİ	104.076
İSTANBUL-BEYOĞLU	103.443
İSTANBUL-BEYKOZ	102.609
İSTANBUL-BAYRAMPAŞA	101.495
İSTANBUL-ZEYTİNBURNU	99.628
İSTANBUL-GÜNGÖREN	99.335
MANİSA-YUNUSEMRE	99.246
İSTANBUL-BAKIRKÖY	99.140
AYDIN-DİDİM	98.500
ANTALYA-KONYAALTI	97.929
MERSİN-AKDENİZ	96.607
ŞANLIURFA-EYYÜBİYE	95.978
BALIKESİR-ALTIEYLÜL	95.666
MERSİN-SİLİFKE	94.815
OSMANİYE-MERKEZ	94.066
İZMİR-ÇİĞLİ	93.961
MUĞLA-MİLAS	93.088
KAHRAMANMARAŞ-DULKADİROĞLU	92.941
BALIKESİR-KARESİ	92.661
İSTANBUL-BEŞİKTAŞ	92.482
NİĞDE-MERKEZ	90.938
İZMİR-MENEMEN	88.955
KIRIKKALE-MERKEZ	88.471
DÜZCE-MERKEZ	88.034
İZMİR-TORBALI	87.670
MUĞLA-FETHİYE	87.131
ADANA-SARIÇAM	86.570
MANİSA-AKHISAR	84.788
ÇANAKKALE-MERKEZ	84.483
ADYAMAN-MERKEZ	83.387
AYDIN-NAZİLLİ	81.489
BOLU-MERKEZ	81.247
ŞANLIURFA-KARAKÖPRÜ	81.243
BURSA-GEMLİK	80.328
KOCAELİ-DARICA	80.063
EDİRNE-MERKEZ	79.960

ANKARA-GÖLBAŞI	78.676
BURSA-MUDANYA	78.263
BALIKESİR-BANDIRMA	78.249
MANİSA-SALİHLİ	77.938
TEKİRDAĞ-ÇERKEZKÖY	76.692
KARAMAN-MERKEZ	74.820
TRABZON-AKÇAABAT	74.070
İZMİR-ÖDEMİŞ	73.154
MANİSA-TURGUTLU	72.773
KAYSERİ-TALAS	71.393
KOCAELİ-GÖLCÜK	71.247
SAMSUN-BAFRA	70.457
ORDU-ÜNYE	70.344
MARDİN-ARTUKLU	70.116
ORDU-FATSA	69.907
SAKARYA-KARASU	69.906
MARDİN-KIZILTEPE	69.897
ERZURUM-YAKUTİYE	69.718
KONYA-EREĞLİ	68.047
DİYARBAKIR-YENİŞEHİR	67.799
HATAY-DEFNE	67.492
KOCAELİ-KÖRFEZ	66.835
ANTALYA-SERİK	66.374
RİZE-MERKEZ	65.495
KIRKLARELİ-LÜLEBURGAZ	65.460
GİRESUN-MERKEZ	65.181
TOKAT-MERKEZ	64.160
KARABÜK-MERKEZ	64.028
İZMİR-MENDERES	63.811
ADANA-KOZAN	63.720
KIRŞEHİR-MERKEZ	63.487
MANİSA-ŞEHZADELER	63.430
ANKARA-PURSAKLAR	63.243
SAMSUN-ÇARŞAMBA	63.122
BALIKESİR-AYVALIK	62.749
ANKARA-POLATLI	62.621
ERZİNCAN-MERKEZ	62.616
SAKARYA-SERDİVAN	62.143
ZONGULDAK-EREĞLİ	61.743
KAHRAMANMARAŞ-ELBİSTAN	61.405
ADANA-CEYHAN	61.177
MUĞLA-MENTEŞE	60.109
YALOVA-MERKEZ	59.940
ŞANLIURFA-SİVEREK	59.326
ZONGULDAK-MERKEZ	58.505
İZMİR-BERGAMA	58.055
NEVŞEHİR-MERKEZ	57.992
AYDIN-SÖKE	57.439
ERZURUM-PALANDÖKEN	56.985
GAZİANTEP-NİZİP	56.941
KASTAMONU-MERKEZ	56.355
İZMİR-DİKİLİ	56.260

ŞANLIURFA-VİRANŞEHİR	55.802
KOCAELİ-KARTEPE	54.922
İZMİR-GAZİEMİR	54.550
KOCAELİ-DERİNCE	54.200
İZMİR-URLA	52.900
İZMİR-KEMALPAŞA	52.867
BURSA-MUSTAFAKEMALPAŞA	52.726
KIRKLARELİ-MERKEZ	52.720
HATAY-ARSUZ	52.667
KOCAELİ-ÇAYIROVA	52.248
İZMİR-ÇEŞME	51.482
HATAY-DÖRTYOL	51.098
AMASYA-MERKEZ	50.807
MANİSA-SOMA	50.664
ANTALYA-KORKUTELİ	50.354
KİLİS-MERKEZ	49.537
BARTIN-MERKEZ	48.887
MUĞLA-MARMARİS	48.769
MANİSA-ALAŞEHİR	48.753
HATAY-SAMANDAĞ	48.653
MUŞ-MERKEZ	48.602
TEKİRDAĞ-KAPAKLI	48.400
İSTANBUL-ÇATALCA	48.077
İZMİR-TİRE	47.355
KOCAELİ-BAŞISKELE	47.094
ANKARA-ÇUBUK	46.522
VAN-TUŞBA	46.132
BİNGÖL-MERKEZ	46.037
HATAY-KIRIKHAN	46.033
SİİRT-MERKEZ	45.647
BURDUR-MERKEZ	45.311
KONYA-AKŞEHİR	45.199
BALIKESİR-BURHANİYE	44.886
VAN-ERCİŞ	44.847
KÜTAHYA-TAVŞANLI	44.352
BURSA-KARACABEY	44.317
KONYA-BEYŞEHİR	43.739
İZMİR-SEFERİHİSAR	43.498
YALOVA-ÇINARCIK	43.362
OSMANİYE-KADIRLI	43.292
SAMSUN-CANİK	43.274
BALIKESİR-GÖNEN	42.588
SAKARYA-AKYAZI	42.364
TRABZON-OF	42.194
İZMİR-ALİAĞA	42.109
MARDİN-MİDYAT	41.659
SAKARYA-HENDEK	41.559
ANTALYA-KAŞ	40.653
TEKİRDAĞ-ŞARKÖY	40.500
KARS-MERKEZ	40.340
DİYARBAKIR-ERGANİ	40.277
MERSİN-ANAMUR	39.963

ÇANKIRI-MERKEZ	39.869
ANTALYA-AKSU	39.704
SAMSUN-TERME	38.755
BURSA-ORHANGAZI	38.243
TEKİRDAĞ-MARMARAEREĞLİSİ	37.681
MERSİN-MUT	36.575
VAN-EDREMİT	36.514
İĞDIR-MERKEZ	36.469
DENİZLİ-ACIPAYAM	36.440
MUĞLA-SEYDİKEMER	36.228
KOCAELİ-KANDIRA	36.171
YOZGAT-MERKEZ	36.158
BALIKESİR-ERDEK	36.094
SAMSUN-VEZİRKÖPRÜ	35.983
KONYA-SEYDİŞEHİR	35.242
ANTALYA-KUMLUCA	34.959
TEKİRDAĞ-ERGENE	34.891
BİLECİK-BOZÜYÜK	34.827
KAHRAMANMARAŞ-AFŞİN	34.755
DENİZLİ-ÇİVRİL	34.641
İZMİR-BALÇOVA	34.104
EDİRNE-KEŞAN	33.854
AĞRI-MERKEZ	33.785
HATAY-REYHANLI	33.724
TOKAT-ERBAA	33.037
YOZGAT-SORGUN	33.035
MARDİN-NUSAYBİN	32.945
İSTANBUL-ŞİLE	32.746
BURSA-GÜRSU	32.727
BİLECİK-MERKEZ	32.630
KAYSERİ-DEVELİ	32.616
ÇANAKKALE-BİGA	32.487
DİYARBAKIR-BİSMİL	32.432
ADANA-POZANTI	32.399
GİRESUN-BULANCAK	32.359
TRABZON-ARAKLI	32.160
ŞIRNAK-CİZRE	32.133
ANTALYA-DÖŞEMEALTI	31.839
KONYA-KULU	31.373
DENİZLİ-TAVAS	31.276
AMASYA-MERZİFON	31.155
DİYARBAKIR-SUR	31.141
SAKARYA-ERENLER	30.945
BURSA-KESTEL	30.660
ŞANLIURFA-CEYLANPINAR	30.591
BALIKESİR-BİGADIÇ	30.518
KONYA-ÇUMRA	29.544
TOKAT-TURHAL	29.443
ANTALYA-GAZİPAŞA	29.426
TRABZON-YOMRA	29.276
KOCAELİ-KARAMÜRSEL	29.251
TRABZON-MAÇKA	28.923

ANKARA-BEYPAZARI	28.819
KAHRAMANMARAŞ-PAZARCIK	28.490
TEKİRDAĞ-SARAY	28.401
TEKİRDAĞ-MALKARA	28.235
MUĞLA-ORTACA	28.171
ŞANLIURFA-SURUÇ	27.880
ŞANLIURFA-BİRECİK	27.737
ANTALYA-KEMER	27.687
İZMİR-FOÇA	27.659
OSMANİYE-DÜZİÇİ	27.322
SİNOP-MERKEZ	27.311
İZMİR-NARLIDERE	27.288
MANİSA-SARUHANLI	27.153
BİTLİS-TATVAN	26.585
NİĞDE-BOR	26.474
ANKARA-KAHRAMANKAZAN	26.285
AYDIN-ÇİNE	26.258
ANTALYA-FİNİKE	25.989
KONYA-ILGIN	25.866
MUĞLA-YATAĞAN	25.815
TOKAT-NİKSAR	25.749
KONYA-CİHANBEYLİ	25.632
ZONGULDAK-KOZLU	25.557
ŞIRNAK-MERKEZ	25.416
SAMSUN-TEKKEKÖY	25.337
SAKARYA-SAPANCA	25.215
BURSA-YENİŞEHİR	25.206
BALIKESİR-SINDIRGI	25.153
ŞIRNAK-SİLOPİ	25.105
BALIKESİR-DURSUNBEY	25.104
ZONGULDAK-ÇAYCUMA	24.954
BURDUR-BUCAK	24.768
ADİYAMAN-KAHTA	24.721
KARABÜK-SAFRANBOLU	24.711
İZMİR-BAYINDIR	24.673
KÜTAHYA-SİMAV	24.621
HATAY-ALTINÖZÜ	24.449
BURSA-İZNİK	24.438
MUĞLA-DALAMAN	24.257
ANKARA-KIZILCAHAMAM	24.226
AĞRI-DOĞUBAYAZIT	24.168
ANTALYA-ELMALI	24.042
EDİRNE-UZUNKÖPRÜ	23.964
GAZİANTEP-İSLAHİYE	23.802
ANKARA-ELMADAĞ	23.797
SAKARYA-KOCAALİ	23.631
KAHRAMANMARAŞ-TÜRKOĞLU	23.628
DİYARBAKIR-SİLVAN	23.585
ERZURUM-AZİZİYE	23.467
YALOVA-ÇİFTLİKKÖY	23.396
ŞANLIURFA-AKÇAKALE	23.239
SAKARYA-GEYVE	23.117

ANKARA-NALLIHAN	23.091
AYDIN-İNCİRLİOVA	22.868
ANKARA-ŞEREFLİKOÇHİSAR	22.864
KAHRAMANMARAŞ-GÖKSUN	22.852
ORDU-PERŞEMBE	22.448
SAMSUN-HAVZA	22.419
KONYA-KARAPINAR	22.387
TRABZON-ARSİN	22.233
HATAY-HASSA	22.102
MANİSA-KULA	22.094
HAKKARİ-YÜKSEKOVA	21.756
AYDIN-GERMENCİK	21.711
AĞRI-PATNOS	21.678
MUĞLA-KÖYCEĞİZ	21.633
ZONGULDAK-DEVREK	21.628
AFYONKARAHİSAR-SANDIKLI	21.315
AFYONKARAHİSAR-BOLVADİN	21.137
TRABZON-SÜRMENE	21.104
BALIKESİR-İVRİNDİ	21.103
MANİSA-DEMİRCİ	21.009
KIRKLARELİ-BABAESKİ	20.629
BALIKESİR-SUSURLUK	20.539
ADYAMAN-BESNİ	20.533
KASTAMONU-TOSYA	20.370
ÇANAKKALE-GELİBOLU	20.283
BAYBURT-MERKEZ	20.172
MERSİN-GÜLNAR	20.089
RİZE-ARDEŞEN	20.081
AMASYA-SULUOVA	19.858
İZMİR-KİRAZ	19.800
HATAY-BELEN	19.737
HATAY-ERZİN	19.480
MUĞLA-DATÇA	19.463
MANİSA-GÖRDES	19.320
MANİSA-KIRKAĞAÇ	19.289
İZMİR-GÜZELBAHÇE	19.122
ORDU-GÖLKÖY	18.966
ANKARA-AKYURT	18.964
İZMİR-SELÇUK	18.690
SAKARYA-ARİFİYE	18.623
AYDIN-BOZDOĞAN	18.569
ANKARA-HAYMANA	18.441
HAKKARİ-MERKEZ	18.382
MANİSA-SARIGÖL	18.379
KONYA-BOZKIR	18.371
ZONGULDAK-KİLİMLİ	18.358
İSTANBUL-ADALAR	18.306
TOKAT-ZİLE	18.232
GÜMÜŞHANE-MERKEZ	18.159
MERSİN-BOZYAZI	18.150
DÜZCE-AKÇAKOCA	18.111
TRABZON-BEŞİKDÜZÜ	18.111

ÇANAKKALE-AYVACIK	17.981
KIRIKKALE-YAHŞİHAN	17.815
TRABZON-VAKFIKEBİR	17.758
KOCAELİ-DİLOVASI	17.698
RİZE-ÇAYELİ	17.506
İZMİR-KARABURUN	17.490
TEKİRDAĞ-MURATLI	17.481
YOZGAT-BOĞAZLIYAN	17.456
KÜTAHYA-GEDİZ	17.445
KAHRAMANMARAŞ-ANDIRIN	17.286
ŞANLIURFA-BOZOVA	17.120
MUĞLA-ULA	17.029
AFYONKARAHİSAR-EMİRDAĞ	17.026
ERZURUM-OLTU	16.837
DENİZLİ-BULDAN	16.792
ADİYAMAN-GÖLBAŞI	16.790
ORDU-MESUDİYE	16.789
TEKİRDAĞ-HAYRABOLU	16.688
ÇORUM-OSMANCIK	16.687
AYDIN-KUYUCAK	16.646
MALATYA-DOĞANŞEHİR	16.593
SAMSUN-19 MAYIS	16.576
KAYSERİ-YAHYALI	16.460
TRABZON-ÇAYKARA	16.454
ÇANAKKALE-ÇAN	16.425
ORDU-AKKUŞ	16.393
MUŞ-BULANIK	16.322
DENİZLİ-SARAYKÖY	16.283
ORDU-KORGAN	16.269
VAN-ÇALDIRAN	16.099
AFYONKARAHİSAR-DİNAR	16.058
DİYARBAKIR-ÇINAR	16.040
KAYSERİ-İNCESU	16.022
BALIKESİR-GÖMEÇ	15.973
VAN-ÖZALP	15.892
GAZİANTEP-OĞUZELİ	15.888
ORDU-KUMRU	15.877
HATAY-PAYAS	15.708
ŞANLIURFA-HARRAN	15.691
BİTLİS-MERKEZ	15.674
YALOVA-ARMUTLU	15.571
ORDU-AYBASTI	15.524
ŞANLIURFA-HALFETİ	15.507
SİNOP-BOYABAT	15.496
DENİZLİ-ÇAL	15.458
TUNCELİ-MERKEZ	15.425
ÇORUM-SUNGURLU	15.354
ANKARA-BALA	15.321
HATAY-YAYLADAĞI	15.296
ADANA-İMAMOĞLU	15.265
MALATYA-DARENDE	15.013
GAZİANTEP-NURDAĞI	14.984



ISPARTA-YALVAÇ	14.963
KONYA-KADINHANI	14.912
DİYARBAKIR-ÇERMİK	14.822
YOZGAT-YERKÖY	14.750
ORDU-ULUBEY	14.642
GİRESUN-GÖRELE	14.527
KAYSERİ-BÜNYAN	14.493
BALIKESİR-HAVRAN	14.484
ADANA-KARAIŞALI	14.356
MALATYA-AKÇADAĞ	14.350
ÇANAKKALE-LAPSEKİ	14.320
TOKAT-REŞADİYE	14.299
ESKİŞEHİR-SİVRİHİSAR	14.293
GİRESUN-ESPIYE	14.206
SAKARYA-PAMUKOVA	14.169
İZMİR-KINIK	14.106
NEVŞEHİR-ÜRGÜP	14.104
BALIKESİR-MARMARA	14.085
ERZURUM-İSPİR	14.000
ERZURUM-HORASAN	13.985
MARDİN-DERİK	13.978
SAMSUN-ALAÇAM	13.970
DENİZLİ-HONAZ	13.864
SİVAS-ŞARKIŞLA	13.718
KAYSERİ-PINARBAŞI	13.624
GÜMÜŞHANE-KELKİT	13.503
KONYA-SARAYÖNÜ	13.462
UŞAK-BANAZ	13.395
YOZGAT-AKDAĞMADENİ	13.384
SAMSUN-KAVAK	13.354
ANTALYA-DEMRE	13.318
ERZURUM-TORTUM	13.261
ADANA-KARATAŞ	13.240
KONYA-YUNAK	13.227
NEVŞEHİR-AVANOS	13.164
MERSİN-ÇAMLIYAYLA	13.067
BURSA-ORHANELİ	12.989
KIRŞEHİR-KAMAN	12.982
AYDIN-KÖŞK	12.927
MALATYA-HEKİMHAN	12.925
BALIKESİR-KEPSUT	12.898
SİİRT-KURTALAN	12.879
SİNOP-GERZE	12.824
ADANA-ALADAĞ	12.818
DENİZLİ-ÇAMELİ	12.719
BOLU-GEREDE	12.565
ISPARTA-EĞİRDİR	12.555
UŞAK-EŞME	12.535
AYDIN-KOÇARLI	12.426
ERZURUM-ŞENKAYA	12.411
AFYONKARAHİSAR-SİNANPAŞA	12.409
ADANA-YUMURTALIK	12.381

VAN-SARAY	12.318
TRABZON-DÜZKÖY	12.197
TRABZON-ŞALPAZARI	12.186
KARAMAN-ERMENEK	12.105
DİYARBAKIR-KULP	12.035
AYDIN-SULTANHİSAR	11.954
KIRKLARELİ-VİZE	11.951
KASTAMONU-CİDE	11.932
YALOVA-ALTINOVA	11.830
SAKARYA-FERİZLİ	11.803
KONYA-HÜYÜK	11.769
KAYSERİ-HACILAR	11.598
BALIKESİR-SAVAŞTEPE	11.568
KAYSERİ-TOMARZA	11.503
VAN-BAŞKALE	11.499
AKSARAY-ORTAKÖY	11.458
GİRESUN-TİREBOLU	11.409
VAN-MURADIYE	11.402
ARTVİN-MERKEZ	11.365
DENİZLİ-KALE	11.330
ANTALYA-AKSEKİ	11.267
ÇORUM-İSKİLİP	11.199
ÇORUM-ALACA	11.184
ERZURUM-HINIS	11.167
ANKARA-AYAŞ	11.142
YOZGAT-SARIKAYA	11.116
RİZE-PAZAR	11.102
SAMSUN-SALIPAZARI	11.092
ERZURUM-AŞKALE	11.008
SAKARYA-KAYNARCA	10.974
ÇANAKKALE-EZİNE	10.972
TRABZON-TONYA	10.879
ANKARA-KALECİK	10.836
ISPARTA-ŞARKİKARAAĞAÇ	10.835
AYDIN-KARACASU	10.787
ARTVİN-HOPA	10.786
AFYONKARAHİSAR-ÇAY	10.719
ANKARA-ÇAMLIDERE	10.712
ADANA-FEKE	10.636
SAMSUN-LADİK	10.524
ERZURUM-PASINLER	10.461
KONYA-DOĞANHİSAR	10.407
ARDAHAN-MERKEZ	10.354
BALIKESİR-MANYAS	10.331
BİTLİS-AHLAT	10.298
KASTAMONU-TAŞKÖPRÜ	10.289
GAZİANTEP-ARABAN	10.266
ŞANLIURFA-HİLVAN	10.217
ZONGULDAK-ALAPLI	10.216
ERZURUM-UZUNDERE	10.208
ELAZIĞ-KOVANCILAR	10.153
KAYSERİ-SARIOĞLAN	10.146

KAYSERİ-YEŞİLHİSAR	10.146
DİYARBAKIR-DİCLE	10.081
MANİSA-SELENDİ	10.073
BURDUR-GÖLHİSAR	10.002
ŞIRNAK-IDİL	9.854
VAN-GÜRPINAR	9.788
ARTVİN-ARHAVİ	9.768
AFYONKARAHİSAR-İHSANİYE	9.724
KONYA-HADİM	9.709
SİVAS-SUŞEHİRİ	9.584
BALIKESİR-BALYA	9.556
ÇANAKKALE-BAYRAMIÇ	9.553
ORDU-GÜRGENTEPE	9.478
KARABÜK-YENİCE	9.375
KAHRAMANMARAŞ- ÇAĞLAYANCERİT	9.306
BİTLİS-ADİLCEVAZ	9.288
GİRESUN-ŞEBİNKARAHİSAR	9.287
MANİSA-AHMETLİ	9.271
TRABZON-ÇARŞIBAŞI	9.249
SİVAS-GEMERЕК	9.219
AMASYA-GÜMÜŞHACIKÖY	9.209
DENİZLİ-SERİNHİSAR	9.142
ADANA-TUFANBEYLİ	9.129
BURSA-KELES	9.051
MARDİN-DARGEÇİT	9.001
BATMAN-KOZLUK	8.990
ESKİŞEHİR-SEYİTGAZİ	8.849
BİLECİK-OSMANELİ	8.769
TOKAT-ALMUS	8.684
SİNOP-AYANCIK	8.659
MARDİN-MAZIDAĞI	8.633
ESKİŞEHİR-ÇİFTELER	8.600
ERZURUM-KARAYAZI	8.576
KIRKLARELİ-PINARHİSAR	8.516
UŞAK-SİVASLI	8.470
BİTLİS-GÜROYMAK	8.460
ORDU-İKİZCE	8.415
ORDU-KABATAŞ	8.371
MANİSA-KÖPRÜBAŞI	8.295
SAMSUN-AYVACIK	8.295
ORDU-KABADÜZ	8.288
DİYARBAKIR-LİCE	8.270
ANKARA-GÜDÜL	8.232
ISPARTA-SENİRKENT	8.190
ISPARTA-KEÇİBORLU	8.168
KIRŞEHİR-MUCUR	8.064
ELAZIĞ-KARAKOÇAN	7.975
KÜTAHYA-EMET	7.970
BİNGÖL-SOLHAN	7.855
BURSA-BÜYÜKORHAN	7.835
DİYARBAKIR-HANİ	7.827
İZMİR-BEYDAĞ	7.818

EDİRNE-ENEZ	7.729
ERZURUM-TEKMAN	7.681
AKSARAY-ESKİL	7.668
ANTALYA-GÜNDOĞMUŞ	7.657
KARS-KAĞIZMAN	7.636
TRABZON-HAYRAT	7.579
AFYONKARAHİSAR-ŞUHUT	7.568
NEVŞEHİR-GÜLŞEHİR	7.517
KARS-SARIKAMIŞ	7.501
AYDIN-YENİPAZAR	7.425
KAYSERİ-SARIZ	7.419
MARDİN-SAVUR	7.379
BİNGÖL-GENÇ	7.300
MUŞ-MALAZGİRT	7.299
EDİRNE-İPSALA	7.284
ADANA-SAİMBEYLİ	7.198
AYDIN-BUHARKENT	7.176
SİVAS-ZARA	7.121
ORDU-ÇATALPINAR	7.087
MERSİN-AYDINCIK	7.081
DENİZLİ-BEKİLLİ	6.981
BARTIN-ULUS	6.948
DENİZLİ-GÜNEY	6.869
KASTAMONU-İNEBOLU	6.845
BİLECİK-SÖĞÜT	6.815
ÇANKIRI-ÇERKEŞ	6.805
SAKARYA-SÖĞÜTLÜ	6.790
DENİZLİ-BOZKURT	6.784
ZONGULDAK-GÖKÇEBEY	6.770
SİVAS-DIVRIĞI	6.728
MUĞLA-KAVAKLIDERE	6.694
ESKİŞEHİR-MİHALIÇCIK	6.634
VAN-GEVAŞ	6.629
GAZİANTEP-YAVUZELİ	6.614
AYDIN-KARPUZLU	6.597
ORDU-ÇAYBAŞI	6.566
AFYONKARAHİSAR-İSCEHİSAR	6.561
GİRESUN-EYNESİL	6.556
OSMANİYE-BAHÇE	6.529
KAYSERİ-FELAHİYE	6.517
ERZURUM-NARMAN	6.472
ERZURUM-ÇAT	6.443
AĞRI-DİYADİN	6.413
ESKİŞEHİR-ALPU	6.388
ŞIRNAK-ULUDERE	6.381
RİZE-FINDIKLI	6.355
MALATYA-ARAPGİR	6.346
MANİSA-GÖLMARMARA	6.338
AKSARAY-GÜLAĞAÇ	6.296
AĞRI-ELEŞKİRT	6.228
UŞAK-KARAHALLI	6.189
GİRESUN-YAĞLIDERE	6.147

GÜMÜŞHANE-KÜRTÜN	6.124
NİĞDE-ÇİFTLİK	6.111
ORDU-GÜLYALI	6.082
SİVAS-GÜRÜN	6.044
SAMSUN-ASARCIK	5.995
BOLU-MUDURNU	5.960
GİRESUN-KEŞAP	5.920
ÇANKIRI-ILGAZ	5.896
MALATYA-PÜTÜRGE	5.892
KAHRAMANMARAŞ-NURHAK	5.843
AFYONKARAHİSAR-SULTANDAĞI	5.813
ERZURUM-KARAÇOBAN	5.810
OSMANİYE-TOPRAKKALE	5.798
KIRKLARELİ-DEMİRKÖY	5.793
MARDİN-ÖMERLİ	5.767
GÜMÜŞHANE-ŞİRAN	5.669
KONYA-ALTINEKİN	5.667
BARTIN-AMASRA	5.624
AMASYA-TAŞOVA	5.621
ARTVİN-BORÇKA	5.621
SAMSUN-YAKAKENT	5.571
NİĞDE-ULUKIŞLA	5.558
YOZGAT-ÇEKEREK	5.531
GAZİANTEP-KARKAMIŞ	5.484
KONYA-GÜNEYSINIR	5.458
VAN-ÇATAK	5.439
TRABZON-DERNEKPAZARI	5.415
DÜZCE-CUMAYERİ	5.361
EDİRNE-HAVSA	5.303
SAKARYA-KARAPÜRÇEK	5.284
GİRESUN-DERELİ	5.272
ORDU-ÇAMAŞ	5.253
DENİZLİ-ÇARDAK	5.227
BATMAN-SASON	5.221
ÇANKIRI-ŞABANÖZÜ	5.218
GİRESUN-PIRAZİZ	5.151
ÇANAKKALE-YENİCE	5.143
KARAMAN-SARIVELİLER	5.139
ERZİNCAN-ÜZÜMLÜ	5.122
BURDUR-ÇAVDIR	5.088
ÇORUM-KARGI	5.084
KONYA-ÇELTİK	5.081
DİYARBAKIR-EĞİL	5.072
YOZGAT-ŞEFAATLİ	5.072
UŞAK-ULUBEY	5.064
KONYA-DEREBUCAK	5.009
KONYA-TAŞKENT	4.989
SAKARYA-TARAKLI	4.954
NEVŞEHİR-DERİNKUYU	4.937
DİYARBAKIR-ÇÜNGÜŞ	4.936
DÜZCE-GÜMÜŞOVA	4.902
ISPARTA-GÖNEN	4.885

KAHRAMANMARAŞ-EKİNÖZÜ	4.868
KIRIKKALE-KESKİN	4.864
KASTAMONU-BOZKURT	4.846
SİNOP-TÜRKELİ	4.765
ELAZIĞ-PALU	4.751
NEVŞEHİR-ACIGÖL	4.717
BURSA-HARMANCIK	4.711
KARABÜK-ESKİPAZAR	4.690
ERZURUM-OLUR	4.639
NİĞDE-ALTUNHISAR	4.638
SİİRT-BAYKAN	4.601
NEVŞEHİR-KOZAKLI	4.541
DÜZCE-KAYNAŞLI	4.534
MALATYA-YAZIHAN	4.533
BURDUR-YEŞİLOVA	4.530
DIYARBAKIR-HAZRO	4.510
DÜZCE-GÖLYAKA	4.463
KIRŞEHİR-ÇİÇEKDAĞI	4.463
EDİRNE-MERİÇ	4.458
AKSARAY-SULTANHANI	4.422
ÇANAKKALE-GÖKÇEADA	4.407
ERZİNCAN-TERCAN	4.397
ESKİŞEHİR-GÜNYÜZÜ	4.380
MUŞ-VARTO	4.349
KASTAMONU-ARAÇ	4.343
SİNOP-DURAĞAN	4.313
BOLU-MENGEN	4.303
KAYSERİ-AKKIŞLA	4.299
ERZURUM-KÖPRÜKÖY	4.295
HATAY-KUMLU	4.290
BURDUR-KARAMANLI	4.287
KASTAMONU-ABANA	4.282
ISPARTA-GELENDOST	4.252
VAN-BAHÇESARAY	4.245
ESKİŞEHİR-İNÖNÜ	4.166
BİLECİK-GÖLPAZARI	4.159
MALATYA-ARGUVAN	4.141
DENİZLİ-BABADAĞ	4.133
SİVAS-KOYULHISAR	4.119
ESKİŞEHİR-MAHMUDİYE	4.108
ÇORUM-BAYAT	4.099
DENİZLİ-BAKLAN	4.087
TRABZON-KÖPRÜBAŞI	4.085
KÜTAHYA-DOMANIÇ	4.013
DIYARBAKIR-KOCAKÖY	3.988
MUŞ-HASKÖY	3.974
ARTVİN-ŞAVŞAT	3.930
GİRESUN-ALUCRA	3.922
ISPARTA-ULUBORLU	3.903
MALATYA-KULUNCAK	3.883
SİVAS-KANGAL	3.882
ARDAHAN-GÖLE	3.859

KONYA-TUZLUKÇU	3.851
ÇANAKKALE-ECEABAT	3.835
BİLECİK-PAZARYERİ	3.834
BİTLİS-HİZAN	3.820
YOZGAT-ÇAYIRALAN	3.795
ERZURUM-PAZARYOLU	3.751
HAKKARİ-ŞEMDİNLİ	3.751
KASTAMONU-DEVREKANİ	3.694
MARDİN-YEŞİLLİ	3.685
KIRIKKALE-BAHŞİLİ	3.682
AKSARAY-GÜZELYURT	3.670
TOKAT-PAZAR	3.645
ESKİŞEHİR-SARICAKAYA	3.627
ESKİŞEHİR-BEYLİKOVA	3.607
KAYSERİ-ÖZVATAN	3.588
BURDUR-TEFENNİ	3.546
TOKAT-BAŞÇİFTLİK	3.522
KONYA-AHIRLI	3.515
DENİZLİ-BEYAĞAÇ	3.491
ISPARTA-ATABEY	3.454
AFYONKARAHİSAR-ÇOBANLAR	3.449
TUNCELİ-PERTEK	3.436
YOZGAT-SARAYKENT	3.353
IĞDIR-TUZLUCA	3.342
KÜTAHYA-ALTINTAŞ	3.329
KONYA-AKÖREN	3.328
ÇANKIRI-ORTA	3.314
RİZE-KALKANDERE	3.303
DÜZCE-ÇİLİMLİ	3.250
SİVAS-YILDIZELİ	3.234
AFYONKARAHİSAR-BAYAT	3.233
NEVŞEHİR-HACİBEKTAŞ	3.170
MALATYA-KALE	3.156
ARTVİN-YUSUFELİ	3.152
RİZE-İYİDERE	3.116
KÜTAHYA-HİSARCIK	3.106
ADİYAMAN-ÇELİKHAN	3.101
BURDUR-AĞLASUN	3.071
KIRIKKALE-DELİCE	3.058
GÜMÜŞHANE-TORUL	3.043
BATMAN-BEŞİRİ	3.018
RİZE-GÜNEYSU	3.002
ARTVİN-ARDANUÇ	2.989
ELAZIĞ-ARICAK	2.980
ÇANKIRI-KURŞUNLU	2.972
KONYA-EMİRGAZİ	2.923
OSMANİYE-HASANBEYLİ	2.922
BATMAN-GERCÜŞ	2.885
AĞRI-TUTAK	2.867
AFYONKARAHİSAR-DAZKIRI	2.838
YOZGAT-KADIŞEHİRİ	2.834
AFYONKARAHİSAR-BAŞMAKÇI	2.799

ANTALYA-İBRADI	2.793
ÇANKIRI-ATKARACALAR	2.756
KONYA-HALKAPINAR	2.751
ARTVİN-KEMALPAŞA	2.744
ANKARA-EVREN	2.698
SİVAS-ALTINYAYLA	2.677
ELAZIĞ-SİVRİCE	2.653
TOKAT-YEŞİLYURT	2.636
BİNGÖL-KARLIOVA	2.619
ELAZIĞ-MADEN	2.586
YOZGAT-AYDINCIK	2.572
BOLU-GÖYNÜK	2.570
BOLU-YENİÇAĞA	2.566
ISPARTA-SÜTÇÜLER	2.531
ÇORUM-OĞUZLAR	2.504
NİĞDE-ÇAMARDI	2.497
ÇORUM-MECİTÖZÜ	2.494
SİNOP-ERFELEK	2.476
SİİRT-PERVARİ	2.454
TOKAT-SULUSARAY	2.453
ÇORUM-ORTAKÖY	2.445
KONYA-DERBENT	2.433
KARAMAN-KAZIMKARABEKİR	2.395
SİVAS-İMRANLI	2.372
KÜTAHYA-ŞAPHANE	2.359
GİRESUN-ÇAMOLUK	2.354
BAYBURT-DEMİRÖZÜ	2.307
KASTAMONU-ÇATALZEYTİN	2.278
ÇANKIRI-ELDİVAN	2.271
RİZE-DEREPAZARI	2.244
ERZİNCAN-İLİÇ	2.202
KÜTAHYA-PAZARLAR	2.160
KASTAMONU-AZDAVAY	2.153
YOZGAT-YENİFAKILI	2.131
KARS-SELİM	2.124
BURDUR-ALTINYAYLA	2.110
YOZGAT-ÇANDIR	2.102
GİRESUN-GÜCE	2.092
SİİRT-ERUH	2.089
KARS-DİGOR	2.056
ÇANAKKALE-BOZCAADA	2.036
ELAZIĞ-KEBAN	2.009
ESKİŞEHİR-MİHALGAZİ	1.999
ELAZIĞ-BASKİL	1.995
KASTAMONU-DADAY	1.995
KASTAMONU-SEYDİLER	1.989
MALATYA-DOĞANYOL	1.977
İĞDIR-ARALIK	1.968
GİRESUN-DOĞANKENT	1.962
SİVAS-AKINCILAR	1.926
DÜZCE-YIĞILCA	1.911
TUNCELİ-MAZGİRT	1.906



HAKKARİ-DERECİK	1.888
AĞRI-TAŞLIÇAY	1.883
AFYONKARAHİSAR-EVCİLER	1.874
ÇORUM-UĞURLUDAĞ	1.867
ÇORUM-DODURGA	1.865
BOLU-DÖRTDİVAN	1.826
BAYBURT-AYDINTEPE	1.800
AKSARAY-SARIYAHŞI	1.772
OSMANİYE-SUMBAS	1.764
ISPARTA-AKSU	1.754
ARDAHAN-HANAK	1.750
ŞIRNAK-GÜÇLÜKONAK	1.742
GÜMÜŞHANE-KÖSE	1.738
KASTAMONU-İHSANGAZI	1.730
ESKİŞEHİR-HAN	1.719
AKSARAY-AĞAÇÖREN	1.697
KARABÜK-EFLANİ	1.694
KASTAMONU-PINARBAŞI	1.665
ERZİNCAN-REFAHİYE	1.658
BARTIN-KURUCAŞİLE	1.654
TUNCELİ-HOZAT	1.636
TUNCELİ-ÇEMİŞGEZEK	1.632
ARDAHAN-DAMAL	1.623
YALOVA-TERMAL	1.623
ARTVİN-MURGUL	1.620
ISPARTA-YENİŞARBADEMLİ	1.601
ADİYAMAN-TUT	1.565
BATMAN-HASANKEYF	1.561
KIRIKKALE-KARAKEÇİLİ	1.550
KASTAMONU-HANÖNÜ	1.538
SİVAS-ULAŞ	1.524
KİRŞEHİR-AKPINAR	1.522
KARAMAN-AYRANCI	1.517
BOLU-SEBEN	1.502
ADİYAMAN-SİNCİK	1.500
TOKAT-ARTOVA	1.500
ÇANKIRI-KÖRGÜN	1.487
BURDUR-ÇELTİKÇİ	1.480
BİNGÖL-ADAKLI	1.478
ŞIRNAK-BEYTÜŞŞEBAP	1.471
BİTLİS-MUTKİ	1.463
KASTAMONU-AĞLI	1.456
KİRŞEHİR-BOZTEPE	1.427
EDİRNE-SÜLOĞLU	1.424
KÜTAHYA-ÇAVDARHİSAR	1.414
TUNCELİ-OVACIK	1.409
KARAMAN-BAŞYAYLA	1.400
ÇANKIRI-YAPRAKLI	1.381
GİRESUN-ÇANAKÇI	1.373
KASTAMONU-KÜRE	1.352
SİVAS-HAFİK	1.335
KIRKLARELİ-PEHLİVANKÖY	1.301

ARDAHAN-ÇILDIR	1.292
ELAZIĞ-AĞIN	1.289
AFYONKARAHİSAR-HOCALAR	1.278
ERZİNCAN-KEMALİYE	1.272
MUŞ-KORKUT	1.265
BİNGÖL-KIĞI	1.264
ERZİNCAN-ÇAYIRLI	1.234
KONYA-YALIHÜYÜK	1.234
SİVAS-GÖLOVA	1.220
AMASYA-GÖYNÜCEK	1.214
KASTAMONU-ŞENPAZAR	1.211
AFYONKARAHİSAR-KIZILÖREN	1.199
ARDAHAN-POSOĞ	1.192
RİZE-İKİZDERE	1.187
ÇANKIRI-KIZILIRMAK	1.183
ADYAMAN-SAMSAT	1.151
BURDUR-KEMER	1.124
ADYAMAN-GERGER	1.117
KIRIKKALE-BALIŞEYH	1.117
ERZİNCAN-KEMAH	1.083
HAKKARİ-ÇUKURCA	1.077
TUNCELİ-PÜLÜMÜR	1.075
SİNOP-DİKMEN	1.030
BİLECİK-İNHİSAR	1.027
RİZE-ÇAMLIHEMŞİN	1.027
ELAZIĞ-ALACAKAYA	1.025
KARS-ARPAÇAY	1.025
AĞRI-HAMUR	1.008
SİİRT-ŞİRVAN	1.008
KIRIKKALE-SULAKYURT	977
KÜTAHYA-ASLANAPA	951
KARS-SUSUZ	950
AMASYA-HAMAMÖZÜ	938
EDİRNE-LALAPAŞA	858
KÜTAHYA-DUMLUPINAR	836
KARS-AKYAKA	813
RİZE-HEMŞİN	812
SİVAS-DOĞANŞAR	812
KASTAMONU-DOĞANYURT	809
KİLİS-ELBEYLİ	794
İĞDIR-KARAKOYUNLU	772
SİİRT-TİLLO	764
ÇORUM-BOĞAZKALE	756
BOLU-KIBRISCIK	742
BİLECİK-YENİPAZAR	735
TUNCELİ-NAZİMİYE	735
SİNOP-SARAYDÜZÜ	720
ÇORUM-LAÇİN	707
BİNGÖL-YEDİSU	594
KIRIKKALE-ÇELEBİ	583
ERZİNCAN-OTLUKBELİ	542
BİNGÖL-YAYLADERE	511

KIRKLARELİ-KOFÇAZ	494
KİLİS-MUSABEYLİ	471
KARABÜK-OVACIK	467
ÇANKIRI-BAYRAMÖREN	415
KIRŞEHİR-AKÇAKENT	410
KİLİS-POLATELİ	309
Toplam	35.040.843



## BÖLÜM 5

### 5.MORTGAGE, MORTGAGE TARİHİ VE DÜNYA ÖRNEKLERİ

“Tarihsel anlamda bugünkü Mortgage uygulamalarının kökeni dinsel inanışların şekillendirdiği borç-alacak ilişkileri çerçevesinde Babillere (MÖ 1895 – MÖ 539) kadar dayanmaktadır .”

Bütün bu analizlerden sonra kentsel dönüşüm kavramını daha net ortaya koyabilmek için kentsel dönüşümün önemli itici gücü olan mortgage uygulamalarını da detaylandırmanın gerekli olduğu düşünülmektedir.

#### 5.1. MORTGAGE TARİHİ

Borç olarak kullanım amaçlı alınan ya da verilen herhangi bir şey üzerine faiz ödemenin (faiz / tefecilik) Tanrı tarafından kınanacağı fikri eski tarihlerde yaygın bir inanıştır. Bu şekilde bir ödeme yapan kişilerin, tefeci olarak adlandırılan kişilerin günahlarını kendi üzerine alacağına inanılırdı. Babiller borçlu ve alacaklı arasında resmi yükümlülükler kuran “Shetar” olarak adlandırılan ve borçlunun bütün mülklerini geri ödemenin güvenliğini sağlayan bir sözleşmeyi kullandılar. Bu sözleşme ipotek altındaki mal ve gayrimenkullerin 3. kişilere satılmasının önüne geçmektedir. Bu belgeye göre İpotek sahibi herhangi bir haciz durumunda önceliğe sahiptir.<sup>11</sup>

Ticaret yollarıyla bu sistem dünya genelinde kullanılmaya başlandı. Tüccarlar bu sistemi kullanmaya başladı ve bankacılık sistemi bu süreçten beslendi. Ortaçağ İngiltere’si “Shetar” sistemini öğrenene kadar İncil Kanunları ile ticari kuralları belirlemekteydi. “Shetar” sistemi İngiltere ticari içerisinde şekil ve usul değiştirerek ilk Mortgage kavramı haline geldi.

<sup>11</sup> <https://www.biblebelievers.org.au/babelaw.htm>

“Mortgage kavramının kökeni faiz almanın çok büyük bir günah sayıldığı Ortaçağ İngiltere’sidir.<sup>12</sup> Alacaklılar faiz alamadıkları için verdikleri borç karşılığı borçlunun taşınmazının zilyetliğini de teslim alıyorlardı. Alacak ödendiğinde söz konusu taşınmaz borçluya tekrar iade edilirken taşınmazın kullanımını nedeniyle borçtan herhangi bir indirim yapılmamaktaydı. Böylece dolaylı olarak faiz alınmaktaydı. Borçlunun taşınmazı alacaklının elinde olduğu dönemde ölü bir yatırım olduğu için bu uygulamaya “ölü rehin” anlamına gelen “mort-gage” denilmiştir.”

“Konutların finansmanı için birçok sistem bulunmaktadır. Konut hakkının uluslararası sözleşmelerde ve anayasalarda yer alması dolayısıyla devletler, bireylerin konut edinmeleri için birçok yükümlülükler altına girmişlerdir. Konut finansmanını sağlamak üzere çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu yasal düzenlemelerle, ya konut finansmanını doğrudan devletin sağlamakta olduğu ya da konut finansmanına ilişkin genel yapının ortaya konulduğu ve devletin denetleyici olduğu sistemler oluşturulabilmektedir.”

## **5.2.BAŞLICA KONUT FİNANSMAN SİSTEMLERİ**

### **5.2.1.DOĞRUDAN FİNANSMAN SİSTEMİ**

“Konut finansman sisteminin en basit halidir. Bu sistemde finansman bireylerden ve kurumlardan aracısız olarak sağlanmaktadır. Müteahhitler tarafından satılan konut bedelinin vadelenirilmesi de bu sisteme dâhildir.”

### **5.2.2.SÖZLEŞME SİSTEMİ**

“Bu yöntemde, konut sahibi olmak isteyen bireyler bu konuda uzmanlaşmış kurumlara tasarruflarını yatırırlar. Ancak yatırım dönemi boyunca piyasa faiz oranının altında getiri elde ederler. Daha sonra, bu bireyler ev sahibi olmak için kredi almak istediğinde piyasa faiz oranlarının altında faiz ödemektedir. Türkiye’de de uygulanmakta ve araba alım kampanyaları gibi uygulamalar temelde bu sisteme benzemektedir.”

---

<sup>12</sup> <https://www.ecclesia.org/truth/debt.html>

### 5.2.3.MEVDUAT FİNANSMANI SİSTEMİ

“Bu sistem bankaların topladıkları mevduatın bir bölümünü veya tamamını konut kredisi olarak ihtiyaç sahiplerine vermesi esasına dayanmaktadır. Çeşitli ülke uygulamalarında bankaların yanı sıra, çeşitli kuruluşların da tasarruf sahiplerinden piyasa faiz oranıyla topladıkları fonları ihtiyaç sahiplerine kredi olarak kullandırdıkları görülmektedir.”

### 5.2.4.İPOTEK BANKASI SİSTEMİ

“Bu sistemde bankalar konut kredisi verdikleri gibi, aynı zamanda büyük çaplı inşaat projelerine veya kamu destekli projelere de kredi verebilmektedirler. İpotek kredilerinin koşulları yasalar tarafından sıkı şekilde belirlenmektedir. Faiz oranları ise piyasada serbestçe belirlenmektedir. Bu sistem Avrupa ve Amerika Birleşik Devletleri’nde uygulanmaktadır. Türkiye’de uygulanan ipotekli konut finansman sistemi bu sisteme benzemektedir. Bu sistemde, finansmanın temeli ipoteye dayanmaktadır. Bu sistemin Avrupa ve Amerika Modelleri birbirinden farklılıklar taşımaktadır. Türkiye’deki sistem ise bu iki sistemden özellikler taşımaktadır. Bu sistemde çeşitli ipotek kredileri uygulanmaktadır.”

### 5.2.5.AVRUPA MODELİ

“Bu sistemin temelini mortgage bankaları oluşturmaktadır. Bu modelde kendi içinde Alman ve Danimarka modellerine ayrılmaktadır. Alman modelinde; mortgage bankasının bir tek ipotek havuzu bulunmaktadır. Yeni kredi verildiği zaman yeni tahvil ihraç edilerek krediler fonlanmaktadır. İhraç edilen krediler Mortgage bankasının bilançosunda kalmaya devam etmektedir. Riski bankalar üstlenmektedirler.

Danimarka modelinde ise mortgage bankaları tahvil ihraççısı değil aracısındırlar. İpotek bankaları tüketici kredilerini bir araya getirerek tüketiciler adına tahvil ihracına aracılık etmektedirler. Benzer kredilerden oluşan kredi havuzları oluşturup, bunlara uygun her bir havuz için farklı seri halinde tahviller ihraç etmektedirler. Bu sistemde mortgage bankaları aracılık rolü üstlenmeleri nedeni ile risk taşımamaktadırlar.”

## 5.2.6.AMERİKAN MODELİ

“ABD’de uygulanan bu sistemde, konut kredisini veren kurumlar borcu üzerinde tutmayarak kredileri ikincil piyasalarda satıp nakde dönüştürmektedirler. Bu nedenle de düşük faizli kredi sunma imkânları olmaktadır. İkincil pazardaki kurumlar, “Federal National Mortgage Association” (FNMA) ve “Government National Mortgage Association” (GNMA) gibi kamu kuruluşlarıyla birlikte bir havuz oluşturarak yatırımcılara hisse satmaktadırlar. İkincil pazardaki kurumlar sadece birinci derece ipotek satın almaktadırlar. Krediyi alan kişi veya kuruluş ödeme zorluğu içerisine düşerse, kendilerine öncelik tanınmaktadır.”

## 5.3.ÜLKELERE GÖRE KONUT FİNANSMANI SİSTEMLERİ

### 5.3.1.AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ

“Amerika Birleşik Devletleri’nde İpotekli Konut Finansmanı “mortgage” terimi ile ifade edilmektedir. Her ne kadar mortgage terimi çeşitli karşılıklar ile Türkçeye çevrilmekte ise de; mortgage kredi veren ile kredi alan arasındaki sözleşmeyi ifade etmektedir. Mortgage, kredi verenin geri ödemeyi gayrimenkul üzerindeki ipotek ile güvence altına almasını sağlayan yazılı bir belgedir.”

“İki tip ipotek aracı yaygın olarak kullanılır. Bunlardan ilki mortgage senedi ve ikincisi güven senedir. Mortgage ile taşınmaz üzerine ipotek konulur ve borcun ödenmemesi sonucunda icra prosedürü işletilerek taşınmaz satılarak paraya çevrilir. Güven senedine eşdeğer bazı mortgageler ise yargı dışı paraya çevrilme şartını içerirler. Bu durumda paraya çevirme işlemi daha çabuk sonuçlanır. Güven senedi, borçlu tarafından borcu teminat altına almak için verilen bir senettir.”

“ABD’deki bazı eyaletler bu sözleşmenin noterde düzenlenmesini zorunlu kılmaktadırlar. Tüketici Kredileri Koruma Yasasında tüketici kredileri düzenlenmiştir. Bu durumda ABD’de de sistemin tüketicilere dayanmakta olduğu söylenebilir. Örnek vermek gerekirse Vadeli Konut Usul Yasası, 4 odaya kadar olan evlerdeki alımda ipotek vermeyi, yeniden finansman kredisini, taşınmaz geliştirme kredisini, teminatı ev üzerindeki varlık olan konut kredisini, eşit kademeli kredileri kapsar ve kanuna göre kredi için başvurudan sonra başvurana kredi hakkında bilgi verilmelidir.”

“Bu yasa da özellikle tüketicuyu koruma amaçlıdır. Tüketiciler ile kredi veren kuruluşların yer aldığı piyasa birincil piyasa olarak adlandırılmaktadır. ABD’de mortgage kredisi olarak sabit faizli ve değişken faizli krediler uygulanmaktadır. Değişken faizli kredilerin kendi içerisinde bir çok çeşidi bulunmaktadır. Tüketiciler dışında sistemde ise tasarruf ve kredi birlikleri, ticari bankalar, ortak tasarruf bankaları, kredi birlikleri, sigorta şirketleri, federal birlikler, ipotek havuzları ve finans şirketleri yer almaktadır.”

“İkincil piyasa ise kredilerin teminatı niteliğinde olan ipotek senetlerinin menkul kıymetleştirilerek ikincil piyasalarda yatırımcılara sunulan bir finansal araç haline getirilmesini sağlayan ve ipotek merkezi rolü üstlenen kurumlardan oluşur. İkincil piyasa Federal Ulusal İpotek Birliği (FNMA), Hükümet Ulusal İpotek Birliği (GNMA), Federal Konut Kredisi İpotek Şirketi (FHLMC) ve Çiftçi Konut İdaresi(FMHA) gibi kuruluşlardan oluşmaktadır.”

“ABD konut finansmanı sisteminin en üstünde Konut ve Kent Geliştirme Bakanlığı yer almaktadır. Konut kredilerinin önemli kaynaklarından olan mevduatların çeşitli risklere karşı sigortalanarak güvence altına alınmasını sağlayan Federal Mevduat Konut Sigorta Şirketi ile konut finansmanı sistemindeki kredi kuruluşlarına fon aktaran Federal Konut Kredisi Bankacılık Sistemi, konut finansman sisteminin üst otoriteleridir.”

“ABD’de ipotek kredisi veren özel finansman kuruluşlar ise ticari bankalar, tasarruf ve kredi birlikleri, tasarruf bankaları ve kredi birliklerinden oluşmaktadır. Amerikan ipoteğe dayalı menkul kıymet piyasası ikincil piyasa olarak tabir edilen ve konut kredilerinin menkul kıymet haline dönüştürülüp üçüncü kişilere satıldığı piyasaların temelini oluşturmaktadır. Finansal kuruluşlar piyasalardan olan alacaklarını bir havuzda biriktirerek bunları özel amaçlı kuruluşlara nakit karşılığı veya menkul kıymet karşılığı devrederler. Özel amaçlı kuruluş, devraldığı alacakları kısa, orta ve uzun vadeli menkul kıymet haline dönüştürür ve bunları yatırımcılara satar. Yatırımcılara alacak havuzundaki varlıkların getirilerinden ödeme yapılır. Varlıklar kaynak şirketin iflas riskinden izole edilerek özel amaçlı kuruma devredilmektedir. Özel amaçlı kurum menkul kıymetleştirilen alacakları varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri yararına elinde bulundurmakta ve kullanmaktadır. Özel amaçlı kurum iflasa tabi değildir. ABD sisteminde düzenleyici yapı ve yasal sistem dağınıktır. ABD finans piyasalarında otorite yapısının dağınık olması ve her düzenleyici ve denetleyici otoritenin kendine has düzenleme ve uygulamayı geliştirmesi hukuki yapının karmaşıklaşmasına neden olmuştur. Ayrıca,



uygulamada olan düzenlemelerin yerel ve merkezi düzenleme olarak ayrılması hukuki yapıyı daha da karışık bir hale getirmiştir.”

### 5.3.2. İNGİLTERE

“İngiltere’de konut finansman kurumları, yapı toplulukları, ticaret bankaları ve yerel organizasyonlardan oluşmaktadır. İngiltere’deki krediler; kısa dönem faiz oranlarına bağlı değişken oranlı krediler, uzun dönem faiz oranlarına bağlı değişken oranlı krediler, ön ödemesiz uzun dönemli sabit oranlı krediler ve serbest ön ödemeli uzun dönemli sabit oranlı kredilerden oluşmaktadır.”

### 5.3.3. ALMANYA

“Almanya’da konut finansmanı yapı tasarruf sandıkları, ipotek bankaları ve kooperatif bankaları vasıtasıyla sağlanmaktadır. Bu kuruluşlar kaynaklarının uzun vadeli ipotekli krediler şeklinde kullanılmaktadır. Kısa vadeli kredi açmaları yasaktır. Bu kurumlar uzun vadeli kredi verebilmek için gerekli fonları ipoteğe dayalı tahvil ihraç ederek sağlamaktadırlar.”

### 5.3.4. FRANSA

“Fransa’da “ Credit Foncier de France” (Fransa Taşınmaz Kredisi) isimli devlet destekli kredi kuruluşu 20 yıla kadar vadeli ipotek karşılığı borç vermekte ve ipotek tahvilleri ihraç etmektedir. Ayrıca konut tasarruf projeleriyle finansman kurumları gayrimenkul sermaye piyasasında faaliyette bulunabilmektedirler. Tasarruf bankaları ve ticari bankalar da bu alanda faaliyet yürütmektedirler. Menkul kıymetleştirmeye yönelik ihraçlar “Fonds Common de Craences” (Alacaklar Ortak Fonu-özel amaçlı kurum) tarafından yapılmaktadır.”

### 5.3.5. İSPANYA

“İspanya’da, Avrupa’nın en eski ipotek bankalarından biri olan Mortgage Bank of Spain sadece ipotek kredisi vermek amacıyla 1872 yılında kurulmuştur. İspanya ipotek piyasasında ayrıca birleşik tasarruf bankaları, ticaret bankaları ve diğer uzman ipotek finans kurumları görev yapmaktadır. İspanya’da menkul kıymetleştirmeye ilişkin uygulamalar 1991 yılında kabul edilen bir yasa ile başlamış ve ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı gerçekleştirilmiştir.”

### 5.3.6. BULGARİSTAN

“İpoteğe dayalı gayrimenkul kredilerine ilişkin yasal altyapı Bankalar Kanunu, Kişisel Verileri Toplama Kanunu, İpotek Bankacılığı Kanunu ve İcra İflas Kanunu ile düzenlenmiştir. Bu yasal düzenlemelerle temerrüt riskinin tespitine yönelik veri bankası oluşturulmuştur. İpoteğe dayalı Tahvilat Kanunu ikincil piyasaya ilişkin temel yasal düzenlemedir. Faaliyet gösteren tüm bankaların ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç etmeleri mümkündür.”

### 5.3.7. ROMANYA

“İpotek Kredisi Kanunu ve Bankalar Kanunu’na göre tüm bankalar ipoteğe dayalı gayrimenkul kredisi verebilmektedirler. İpoteğe Dayalı Kredi Kanunu uzmanlaşmış gayrimenkul finansmanı kuruluşlarının da kurulabilmesine imkan vermektedir. İpotek Kredisi Kanunu ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yönelik temel düzenlemeler yapmıştır. Ancak bu kanunla birincil pazara ilişkin düzenlemeler yapılmış olup, ikincil pazara ilişkin düzenlemeler bulunmamaktadır.”

### 5.3.8. HIRVATİSTAN

“İpotek ve birincil pazarın yasal alt yapısı yetersizdir. İcra ev iflas mevzuatında paraya çevirmeyle ilgili boşluklar bulunmaktadır. Tapu kayıtları yetersizdir. Taşınmazların birçoğunun tapu kaydı bulunmamaktadır. İpoteğe dayalı menkul kıymetlere ve ikincil piyasalara yönelik yasal düzenlemeler bulunmamaktadır. Ancak Bireysel Emeklilik Kanunu çerçevesinde ipoteğe dayalı menkul kıymetler işlem görmektedirler.”

## 5.4. ÜÇ ÖZEL MODEL ÜLKE, LATİN AMERİKA ÖRNEKLERİ

### 5.4.1. KOLOMBİYA

“Günümüzde kentlerdeki iyileştirmenin sadece fiziksel görünümün yeterli olmadığı bilinmektedir. Bu bölümde, sürdürülebilir kriterleri içerisinde barındıran dünyadaki kentsel dönüşüm örneklerinden Kolombiya-Medellin ve Freiburg-Vauban incelenecektir. Ele alınan sürdürülebilir kentsel dönüşüm örneklerinin ele alınarak irdelenmesi, mevcut dokunun korunması, ekolojik değerlerin korunması, yüksek yaşam kalitesi, sürdürülebilirlik, yeşil

alanlar, sosyal alanlar, özel araç, kullanımını azaltma, sürdürülebilir ulaşım, yenilenebilir enerji, kaynaklarına yönelim, CO2 salınımını azaltma, biyolojik çeşitliliğin artması, mevcut kültürün korunmasıdır.

Kolombiya'nın kalabalık nüfusa sahip Medellin şehri, kahve ve altın endüstrisinin bağlantılarının taşımacılığını üstlendiği sanayileşme atağı içerisinde (Betancur, 2007). Bölgedeki diğer zenginliklerden biri olan kömür yataklarının da keşfedilmesi sonucu bölgeye 1960 yılında hidroelektrik santralinin kurulması ile endüstri alanında gelişmesini sağlamıştır. Yaşanan gelişmeler sonucu Kolombiya'daki dar gelirli kesimin çalışma imkânı olarak gördüğü şehir büyük bir göç alma etkisi yaşamıştır (Drummond, 2012). Yaşanan göçlerle Kolombiya şehirleşmeye, hızla büyümeye devam ederken gecekondulaşmanın da önünü açmıştır. Gecekondulaşma arttıkça suç oranlarında artmayave bölgesel olarak iç savaşlar yaşanmaya başlamıştır. Yaşanan şiddet olayları doğrultusunda kırsal alanda yaşayan nüfusun kent kesimlerine göç etmesi sonucu Medellin'e gelen göçmenlerin yerleşim yeri olmayan yamaçlara, tepelik alanlara yerleşmeleri ve yapılanması kenti hazırlıksız yakalamıştır. Göçlerin ve iç savaşın yaşanması ile ekonomik olarak zarar gören Medellin kendisini diğer şehirlerden ayıran sanayileşmedeki gelişmişliğini kaybetmiştir. Bölge halkı yaşamlarını, kentte şehirleşme ve yerleşim, büyük oranda yasa dışı gecekondulaşma ile sağlıksız, standart dışı yapılaşmalar şehrin banliyölerinde sürdürmeye başlamışlardır. Şehrin topografik yapısı ve sosyal yapısı da yaşanan sorunlara ek olmuştur. Medellin şehri, dağ eteklerinde bulunan Aburra Vadisi'nde kurulmuş yerleşim yeridir" (Arcila, 2008)

"Kentın topografik özelliklerinde yaşanan sıkıntıların yanında doğal afetlerin de tehdidi altındadır. Bölgede yüksek düzeyde sel riski bulunmaktadır. Medellin'de kentsel gelişimi sağlamak amacıyla yapılan ilk planlar, 1900'lü yılların başlarına rastlamaktadır. 1913 yılında, şehri modern bir altyapıya kavuşturmak ve endüstriyel gelişimi sağlamak üzere Plan Futuro adında bir plan yapılmıştır. Yoğun nüfus artışı ve şehirleşmeye karşı bunun gibi önlemler 90'lardan önce de alınmaya çalışılmıştır. Yapılan planların, banliyölerdeki şiddete çözüm bulunamaması ve gecekondulaşma sorununun göz ardı edilmesi ile şehrin sorunlarını çözmede yetersiz kaldıkları söylenebilir (Purde, 2016). Bir zamanlar suçun en şiddetli şekilde yaşandığı ve sosyal olarak parçalanmış mekanlardan biri olan Medellin, sosyal ve ekonomik bağları güçlendirme stratejisi olarak Entegre Kentsel Proje (Proyectos Urban os Integrales, PUI) girişimi ile parçalanmış bölünmüş mahalleleri yeniden birleştirerek entegre edilmeye çalışılmıştır. Öncelikle kentın alt yapısı entegre planlama ve yenilikçiliğin bir modeli olarak

kentin içerisinde yerleştirilme çalışmaları başlatılmıştır. Çalışmaların başlaması ile politikacılar, akademisyenler ve yerel topluluğun çeşitli uluslararası organizasyonlarla kentin kuzeydoğu kesiminde çalışmalar yapılmıştır. Bölgede yaşayanların yaşamlarını iyileştirmek ve yaşam standartlarını yükseltmek için köklü, sosyal ve ekonomik zorluklarla mücadele adına çoklu paylaşımlarla kenti daha iyi standartlara çekerek yaşanabilir hale getirmek için çalışmışlardır.”

“Kentsel Proje parçalanmış bölünmüş mahalleleri yeniden birleştirerek entegre edilmeye çalışılmıştır. Kentin stratejik alanlarının belirlenmesi sonucu ‘kent akupunkturu’ yaklaşımı ile sosyal ve fiziksel altyapısının iyileştirilmesi, mahallelerin birleştirilmesi, toplumsal ayrımcılığın giderilmesi şiddetin azalması hedeflenerek kentteki alanları güçlendirmeyi içermektedir. Kentteki alanların güçlendirilmesi kamusal ve konut alanların artırılması, toplum hizmeti ve tesisleri ile birlikte geliştirilerek çevresel sürdürülebilirlik amaçlanmıştır. Projenin hedefleri; aşırı yoksulluğun ortadan kaldırılması, çevresel sürdürülebilirliğin teşvik edilmesi ve gecekondu oluşumunun güvenli, adil konut yoluyla önlenmesi, günümüzün temel odak noktalarından biri olan küresel sorunları temsil etmektedir. Bu doğrultuda düşünülen hedefler, Medellin’in master plan içerisinde bir dizi kentsel müdahale uygulamak için kalkınmaya entegre olabilecek bir yaklaşım benimsemektedir.

Projede tekrarlanabilir nitelikte olan benzer koşullardaki diğer kentsel alanlarda da uygulanabilirliği ön görülmüştür. İlk integral kentsel gelişim projesinin planlanması ve uygulanması birden fazla sektörün (ortak, özel, topluluk ve uluslararası örgütler) yoksul mahallelerin şiddet ve marjinalleşmenin azaltılması, toplulukların güçlendirilmesi, kamusal alanların geliştirilmesi, yaya hareketliliği, resmi konut ve çevre sorunlarının hafifletilmesinin entegre bir yaklaşımla çözülmesine çalışılmıştır. Özel hedefler; yerel planlamayı ve kentsel kalkınmayı yoğun olarak nüfuslu mahalleler, insan gelişim koşullarının iyileştirilmesi eğitim ve sağlık hizmetleri yoluyla, referans alanların tanımlanması vatandaş etkileşimi ve topluluklar için kentsel ekipmanın iyileştirilmesi kentsel alanlara topluluk faaliyetleri merkezleri sağlanması olarak belirlenmiştir. Ulaşımında öncelik olarak: Metrocable (kabloaraba/kablobüs) sistemi, bölgede yaşayanlara ekonomik sürdürülebilir bir taşıma seçeneği sunmaktadır (Purde, 2016). Projenin ana planı, fiziksel, sosyal ve kurumsal boyutlarını detaylandırmıştır.”

“Kentte yaşayan nüfusun yaşam kalitesini yükseltmek için gerekli müdahaleler yapılmıştır.

- Planlama: Müdahale kapsamını tanımlamak için şehrin analizi yoluyla, bileşenlerine belediye hareketini dahil etmiştir.

- Tanımlama ve formülasyon: değişim için tanımlama ve/veya teşhis, çevresindeki sorunları tanımlamak topluluk hayatı ve kaynakları potansiyel fırsat alanlarını belirlemek. Daha sonra sözleşmeler, eylemler, programlar ve projeler gerekli müdahalelere göre belirlenmiş ve eklenmiştir. Bu doğrultuda bilginin sistematikleştirilerek öncelikleri belirlenmiştir. Proje formülasyonunda her biri için eylemlerin belirlenmesini içermektedir.

- Proje geliştirme: kentsel mimari tasarımı ve yönetimi birleştirmek için toplumsallaştırılması ve uygulanmasının yolu belirlendi. Sürdürülebilirlik Bağlamında Medellin; Bölgenin yerleşiminden oluşan gecekondu dokusunu bozmadan, bölgede yaşayan nüfusa hizmet verecek, özellikli mimari kimliği olan kamu yapılarının inşa edilmesi, ulaşım ağlarının oluşması, altyapının tamamlanması sağlanmıştır. Bölgenin yaşam standartları düşük ve fakir mahallesi olan Medellin'e kütüphaneler, parklar, ulaşım ve spor salonları tasarlanmıştır. İnşa edilen kamu yapıları, mimari özellikleri ile Medellin'in Geleneksel yapısı ile bütünleşmiştir. Teleferik sistemi, kablobüs, farklı tasarımıyla dikkat çeken büyük tiyatrolar, sokakları birbirine bağlayan yürüyen merdivenler tasarlanmıştır.” (Andres, 2015)

“Kentteki çöküntü alanlarının temizlenmesi ve yaşam şartlarının yükseltilmesi için çoklu ortak paydaşlarla çalışmalarını sürdüren medellin kentinde, kentsel dönüşüm çalışmalarında kentin kablobüs kullanımı ve büyük bir bölümü yaya ve bisiklet kullanımına bırakıldığı için çevresel etkilerin azaltılması amaçlanmaktadır. Kentin topografik yapısının bozulmaması ve kentin eğimlerine göre yerleşimi sağlaması ekolojik dengelerin korunmasına olanak sağlamıştır. Medellin, hızlı bir şekilde dünyanın seyahat ve bisiklet destinasyonlarından biri haline gelmiştir. Halen kent bisikletçiliğinde şehirçapında bir artışın olduğu Kolombiya'nın ikinci büyük şehrinde, bisikletin tercih edilen ulaşım aracı olmasına katkı sağlamak için çeşitli iyileştirmeler entegre etmektedir. Kentin büyük bir bölümü bisiklet kullanımına sahip olduğundan trafik gibi sorunlarla karşılaşmadığı gibi araçlardan çıkan karbon salınımı da önlenmektedir. Sokakların birbirine bağlanmasını sağlayan yürüyen merdivenler bölgede yaşayan nüfusun ulaşımını kolaylaştırmıştır. Halk gecekondu yapısı bozulmadan kamu hizmetlerine, sosyal hayatın gerektirdiği aktivitelere kavuşturulmuş yerlerinden edilmeden kent kültürüyle buluşturulmuştur. Yaşam kalitesinin yükseltilmesi, yaşanabilir ve sürdürülebilir planlama için önemli bir unsur olmaktadır.”

“Sonuç olarak Kolombiya'nın en kalabalık şehirlerinden biri olan Medellin şehrinde başlatılan kentsel dönüşüm çalışmalarında mevcut gecekondu dokusuna dokunmadan kent kültürünün bir

bütün olarak sadece orada yaşayan halka hizmet verecek bir mekân modellenmesi ile farklı sosyal sınıfların bir araya gelmesini sağlayarak karma kullanıma açık halkın yerleştirildiği konut binaları yapılmıştır. Alt yapı hizmetlerinin yapılandırılması ve kamu binalarının iyileştirilmesi ulaşım ağlarının kentin topografik yapısına bağlı kalarak sağlanması ile park ve ulaşım ağlarının açık yeşil alanlarla desteklenerek kentteki bio çeşitliliği destekleyerek sürdürülebilirliği sağlamak istenmiştir.”

“Kolombiya-Medellin Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Kolombiya-Medellin Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm Kriterleri Medellin

- Mevcut Dokunun Korunması
- Ekolojik Değerlerin Korunması
- Yüksek Yaşam Kalitesi
- Yeşil Alanlar
- Sosyal Alanlar
- Özel Araç Kullanımını Azaltma
- Ulaşım Sistemi
- Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Yönelim
- CO2 Salınımını Azaltma
- Mevcut Kültürün Korunması

Yukarıdaki listede mevcut sürdürülebilir kentsel dönüşüm projesinde ele alınan sürdürülebilirlik kriterleri doğrultusunda yapılan literatür taraması ve planın okunması sonucu değerlendirilmiştir. Bu kriterler;

mevcut dokunun korunması, ekolojik değerlerin korunması, yüksek yaşam kalitesi, yeşil alanlar, sosyal alanlar, özel araç kullanımını azaltma, sürdürülebilir ulaşım, yenilenebilir enerji kaynaklarına yönelim, CO2 salınımını azaltma, mevcut kültürün korunması, olarak sağlamıştır.”

## 5.4.2. MEKSİKA

“Meksika ve Türkiye’deki ekonomik koşulların, sosyal yapının ve kentlerde yaşanan problemlerin benzerlik göstermesi sebebiyle, San Salvador’da gerçekleşen 1986 depremi sonrası hassas ve bakımsız koloni tipi konut alanlarının (mesones(8) ) sağlıklılaştırılması çalışması, rapor kapsamında değerlendirmeye alınmıştır. Bu program Mesones konut alanlarını sağlıklılaştırma deneyimleri arasında önemli bir yeri olan “Bütüncül Kentsel Yenileme Programı (9) ” ismi ile Alman Teknik İşbirliği Ajansı GTZ’ nin mali ve teknik danışmanlık desteği ile San Salvador Belediyesi tarafından uygulanmıştır. Program, benzer problemleri yaşayan alanlarda da uygulanabilecek bütüncül ve katılımcı anlayışla konuya yaklaşma sorunlarını çözecek bir süreç geliştirmeyi hedeflemektedir. Sağıklaştırma ve yenileme hedefiyle geliştirilen programın bileşenleri ve ilkeleri şu şekilde belirtilmektedir.”

### 5.4.2.1. Program Bileşenleri

- “Alanın yasallaştırılması
- Altyapının güçlendirilmesi
- Sosyal hizmetlerin sağlanması
- Konutların sağlıklılaştırılması ve sayılarının arttırılması
- Gelir seviyesinin yükseltilmesi ve iş olanakları sağlanması
- Sosyal organizasyonun sağlanması

### 5.4.2.2. Program İlkeleri

- Hedef grupların katılımının sağlanması
- Diğer organizasyonlarla işbirliğinin sağlanması
- Standartların orta kademedede sağlanması
- Devletin finans desteğinin azaltılması
- Bütünleşmenin / entegrasyonun sağlanması”

#### 5.4.2.3. Müdahale Alanı

“Öncelikli alanların seçiminde, büyük yıkılmanın ve zararın yaşandığı, nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu, düşük gelirli ailelerin çoğunlukta olduğu, kentsel yenileme alanları içinde tanımlanan mahallelerin tipik bir örneği olan alanlar olmasına dikkat edilmiştir. San Jacinto, San Esteban ve Concepción mahalleleri öncelikli çalışma alanları olarak seçilmişlerdir. Bu alanlar şu şekilde karakterize edilmektedirler: Birinci derece kullanımın konut, ikinci derece kullanımın ticaret olduğu alanlardır. Nüfusun çoğunluğunun ‘mesones’lerde yaşamaktadır. Yerel halkın çoğunluğunun kiracı olduğu Baraka tipi yapılaşmış, tekniğe uygun olmadan inşa edilmiş yapılardan oluşan; Düzensiz parselasyonu olan Yerel halkın % 87’si katılım göstermiştir.”

“Acil konut ihtiyacı yaşanan, Konutların, mesones, gecekondular yerleşmesi, kötüleşen konut birimlerinden oluştuğu, Kalitesiz çevresel koşullara sahip; katı atıklar sebebiyle kirlenen su kaynakları ve derelere yakın olan yerleşmelerdir.”

#### 5.4.2.4. Sorun Tanımı

“Genel bir tanımla bu çalışma, San Salvador’da gerçekleşen 1986 depremi sonrası hassas ve bakımsız koloni tipi konut (mesones) yapılarının sağlıklılaştırılması çalışmasıdır. Yaşanan deprem, konut edinme ihtiyacı olan ve barınma ihtiyacında nitelik yada nicelik kaygısı olamayan düşük gelirli ailelerin problemlerini daha da arttırmıştır. Depremden sonra mesones halkının yaklaşık yarısı kentin çevresinde yeni gecekondular alanları yaratma eğilimiyle, hasar görmüş konutlarını terk etmişlerdir. Öte yandan deprem, daha önceleri hükümetin yok saydığı konut alanının farkına varmasını sağlamıştır. Yurt dışı kaynaklarının da yardımıyla merkezi hükümet mesones konut alanındaki yenileme ve sağlıklılaştırma çalışmalarına destek olmuştur. Hükümet özellikle düşük gelirli aileler için yeni konut alanları açılması, felaket bölgesindeki vergi düzenlemesi ve hazine arazileri konularında çalışmalarını yürütmüştür. Çeşitli organizasyonlar (11) çalışmalarını, San Salvador’un merkezindeki mahallelerde (12) yaşayan, afetten zarar görmüş insanlar üzerinde yoğunlaştırmışlardır. Para, yapıların yeniden inşası, onarılması ve erişilebilir bölgelerde bireysel konut üretimi için harcanmıştır.”



#### 5.4.2.5. Amaç ve Hedefler

“Bütüncül Kentsel Yenileme Programı (PRUI) altyapı ve donatıları geliştirerek, hasar görmüş alanları yeniden canlandırarak, kullanıcıların ve yerel halkın yaşam kalitesini artırarak kentin daha verimli ve etkili kullanımının sağlanmasını bu sayede de kentsel alanın gerçek değerine kavuşmasını sağlamayı amaçlamaktadır. Program aynı zamanda, yerel kaynakları hareketlendirip yerel yardımlaşma ve toplum katılımını teşvik ederek, konut ve altyapı konuları gibi alanlarda benzer problemleri yaşayan ülkelere katkı sağlamayı hedeflemektedir.”

#### 5.4.2.6. Stratejiler

- Hedef grupların katılımının sağlanması
- Diğer organizasyonlarla işbirliğinin sağlanması
- Standartların orta kademedeki sağlanması
- Devletin finans desteği miktarının azaltılması
- Bütünleşmenin/entegrasyonun sağlanması

#### 5.4.2.7. Organizasyon Modeli

“Projenin organizasyon hedeflerinden birisi de belediye içindeki sosyal gelişim alanında çalışanları da kentsel yenileme sürecine dahil etmektir. San Salvador Şehir Meclisi’ndeki idari ve teknik personel, toplumsal organizasyonlar, kamu kurumları ve sivil toplum kuruluşları yurt dışı kaynaklı teknik ve mali desteklerle birlikte proje aşamalarında anahtar roller üstlenmişlerdir.”

#### 5.4.2.8. Finans

“Program kapsamında, mahalle altyapısı, sosyal konut, konut, konut altyapısı, arazi, inşaat, konutların kalitesinin artırılması ve mikro-girişimci kredileri sağlanması alanlarında harcamalar yapılmıştır. Bu harcama kalemleri çerçevesinde programın bütçesi çeşitli kurumların katkıları ile oluşturulmuştur. Alman Teknik İşbirliği Ajansı GTZ her aşamaya mali destek sağlamıştır. 1,814,454\$ ile, oluşturulan karma bütçe içindeki en yüksek paya sahiptir. Diğer

kuruluşlar; kamu kurumları 438,000\$, sivil toplum kuruluşları 174,000\$, Belediye 108,560\$ destek sağlamışlardır. Yapılan toplam harcamanın 2,378,814\$ olduğu belirtilmektedir.”

#### 5.4.2.9. Uygulamalar

“Planlama süreci, katılımcı bir anlayışla, mahalle organizasyonları ve kurumlar arasında ortaklık anlaşmalarının oluşturulması ve toplumsal eğitim olanaklarının sağlanması aşamalarını da içermektedir. Mahalle organizasyonunu geliştirmeye dönük başlatılan özel eğitim çalışmaları ve organizasyonun yasallaştırılması sonrasında programın kapsamı mahalle organizasyonları tarafından belirlenir hale gelmiştir. Çalışmalara katılım, Mesones konut alanından ve Tinenti olarak isimlendirilen gecekondü alanlarında yaşayan ailelerden sağlanmıştır. Katılımcılar, duvarcılık, tesisatçılık, marangozluk ve elektrik işleri konularında eğitilmişlerdir. Ayrıca, Mesones konut bölgesinden katılım gösteren aileler toplumsal organizasyon konusunda da eğitim almışlardır. Diğer organizasyonlarla kurulan ortaklık ve koordinasyon, hedeflere ulaşılmasında ve sorumlulukların ve kaynakların yeterli ve etkin dağılımındaki temel gereklilikler olarak ortaya çıkmıştır. Bütün kamu kurumları projeye kendi özel sorumluluk alanları doğrultusunda sürece katılmışlardır. Belediyenin teknik kadrosuna alternatif teknoloji ve uygun malzeme konusunda verilen eğitime önem verilmiştir. Ayrıca, düşük maliyetli konut üretimi, insan kaynağı yönetimi, ortaklık ve iletişim konularında bilgi edinmeleri sağlanmıştır. Öte yandan yerel halkın; konutların iyileştirilmesi faaliyetlerine katılabilmesi ve sosyal çalışma, araştırma, çevresel etki ve inşaat konularında eğitilmesi üzerinde durulan diğer önemli noktalar olmuşlardır. Proje, mülkiyetin yasallaştırılması, ailelerin yeniden yerleştirilmesi, altyapı sunulması, sosyal servis merkezleri ve konutların inşa edilmesi, tek ailelik konutlar ve mikro-girişimler için kredi sağlanması aşamalarını içermektedir. Konut gelişimi, gecekondü alanları, mesones ve tek ailelik konut sunumu projelerini içermektedir. Planlı konut gelişimi iki katlı konut birimlerinden oluşmaktadır.”

#### 5.4.2.10. Başarılı Yönleri

“Yerel halk ile yapılan görüşmelerin bulgularına göre:

- Halkın 88%'i yaşam kalitesinde ilerleme kaydedildiğini belirtmiştir.
- 70%'i oturdukları evlerin sahibi olmuşlardır;
- Toplumun 30%'u projeye ve uygulamaya katılmış ve işbirliği gerçekleştirmiştir

#### 5.4.2.11. Başarısız Yönleri

Çalışmanın ilkeleriyle bağdaşmayan eksiklerinden birisi, ailelerin yarıdan fazlasının iş birliğine yanaşmamış olmasıdır.

- Yeterli kurumsal altyapının kurulamamış olması.
- Orta ve büyük ölçekli belediyeler arasında kutuplaşmanın oluşması.
- Yüksek miktarda devlet desteğine ihtiyaç duyulması.
- Toplumsal işbirliğinde sıkıntılar yaşanması.
- Projenin sürdürülebilirliğinin değerlendirilmesinde bilgi eksiğinin ortaya çıkması.
- Düşük gelirli ailelerin kiralık konut edinmesini sağlayabilmek için devlet desteğinin oluşturulmasına ihtiyaç duyulması.”

#### 5.4.2.12. Çıkarılacak Dersler

“Uluslararası deneyimler göstermektedir ki; Mahalle yenilemesi konusunda belirlenen yaklaşımların arkasında yasal bir dayanak ve ulusal düzeyde kentsel bir politika bulunmak zorundadır. Mahalle yenilemesi yaklaşımının ise ülke, bölge, kent bütünü ve mahalle ölçeklerinin tümünü kapsayan, tutarlı ve bütüncül bir tutumla ele alınması gerekmektedir. Yenileme girişimlerinde başarılı olabilmek için kent ve mahallenin geleceği konusunda etkin roller üstlenen kamu, özel kesim ve sivil halk temsilcilerinin özgün bir ortaklık modeli çerçevesinde hareket etmelerinin sağlanması gerekmektedir. Katılım konusunda, toplumun bütün kesimlerinin ve özellikle geliştirilen program ve projeler çerçevesinde iddia sahibi konumunda olan bütün aktörlerin uygun bir liderlik anlayışı ile sürece dahil edilmesi gerekmektedir.”

“Ayrıca, yurt dışındaki katılım ve ortaklık modelleri incelendiğinde, çözüm ortaklığı içinde yer alan bütün aktörlerin arasında güç dengesinin oluşturulması gerektiği ortaya çıkmaktadır. Ülkemizin ve özellikle İstanbul’un gerçeklikleri göz önüne alındığında ise bir takım sorunların bu gerekliliklerin hayata geçirilmesinde engel oluşturduklarını gözlemlemekteyiz. Kentsel dönüşüm çalışmalarında izlenecek yolun oturtulabilmesi için ivedilikle uzlaşma zemini koşullarının iyileştirilmesi gerekmektedir. Bu amaç doğrultusunda yasal tabanın ve kurumsal

örgütlenme yapısının toplumsal gelişim hedeflerini içeren bir yapıya getirilmesi gerekmektedir. Örneklerde de sıkça vurgulandığı üzere mahallenin geleceğine sahip çıkacak yerel inisiyatif, ortaklaşa geliştirilen projelerin sürdürülmesi için vazgeçilmez unsurlardandır. Bu sebeple ‘mekanına sahip çıkma’ bilincinin oluşması doğrultusunda gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.”

#### 5.4.3. BREZİLYA

“6.2 milyonluk nüfusu ile Rio de Janerio, zenginler ile fakirler arasında büyük bir boşluğun olduğu, Brezilya’nın ikinci büyük kentidir. Milyonlarca insan iş bulmak ve daha iyi şartlarda yaşamak için kırdan Rio de Janerio’ya göç etmişlerdir. Kırdan kente göç 1980’lerden sonra giderek artmıştır. Göç edenlerin birçoğu şehirde kendi evlerini inşa etmiş ve günlük işlerle çalışarak geçimlerini sağlamışlardır. (www.geographyalevelslc.files.wordpress.com, 03.02.2016). Bu durum Rio de Janerio şehrinde çarpık kentleşmeye ve gecekondulaşmaya neden olmuştur. Rio de Janeiro’da nüfusun yaklaşık üçte biri gece kondu alanlarında çok kötü şartlar altında yaşamaktadır. Bu şartlar altında yaşamak zorunda kalan halkın sadece bir kısmı elektrik ve su gibi temel ihtiyaçlarına ulaşabilmekteydi. Yine gecekondu bölgelerinde kanalizasyon alt yapısı olmaması, çöplerin toplanması gibi nedenler çevre kirliliğinin yoğun bir şekilde yaşanmasına neden olmaktadır. Gecekondu bölgelerinin sahip olduğu bu problemler beraberinde birçok sosyal problemi de ortaya çıkarmıştır. Bölgede işsizlik oranının yüksek olması, halkın fakirlikle savaşması, eğitim imkanlarının olmaması gibi nedenler ve bu nedenlerin beraberinde getirdiği uyuşturucu çetelerinin oluşumu ve yaşam standartlarındaki olumsuzluklar kentin bir proje ile inşasını gerekli kılmıştır. Hazırlanan projenin temel amaçları şunlardır.” (www.geographyalevelslc.files.wordpress.com, Şişman ve Kibaroglu, 2009: 7):

- Su ve kanalizasyon sistemlerinin yenilenmesi
- Şehir içi yolların yapımı
- Kreş, eğlence ve spor alanlarının inşası
- Yüksek heyelan riski olan bölgelerde yaşayan halkı farklı bir yere taşınması
- Şehir içindeki akarsuların kapalı hale getirilmesi
- Temizlik, inşaat işleri ve konfeksiyonlar gibi kooperatifler oluşturarak istihdam alanı oluşturulması
- Eğitimin iyileştirilmesi için kursların açılması

- Halkın kredi karşılığında ev sahibi olunmasının sağlanması
- Sosyal problemlerin giderilmesi
- Bölgede yaşayan halkın yaşam seviyesinin yükseltilmesi
- Çöplerin toplanarak çevre kirliliğinin ortadan kaldırılması
- Halk meydanlarının oluşturulması

“Rio Kenti için 600 milyon dolarlık harcama yapılmıştır. Bu miktar sadece kamusal kaynaklardan oluşmamaktadır fakat merkezi yönetim bütçesinden 2014 ve 2015 yılları için 315.130.000 TL’lik bir ödenek uygun görülmüştür. Proje kamu ve yerel halkın işbirliği ile uygulanmıştır. Çünkü proje kapsamında yerel halkın banka kredileri ile veya kendi paraları ile kendi evlerinin inşaatını gerçekleştirmeleri istenmiştir. Programın belirli aşamalarında halkın yanı sıra özel sektör ve çeşitli yerel örgütlerde projenin inşasına katılmışlardır. Proje, yerel yönetimler ve Inter Amerikan Bankası tarafından finanse edilmektedir. Proje için gerekli olan miktarın 120 milyonluk kısmı yerel yönetim tarafından, 180 milyon dolarlık kısmı ise Inter Amerikan Bankası tarafından, karşılanmıştır.”

“Proje üç farklı aşamadan oluşmaktadır. İlk aşama 1994-1998 yılları arasında gerçekleştirilmiş ve bu aşamada 300 milyon dolarlık yatırım yapılmıştır. Bu ilk aşamada 62 yerleşim alanı yenilenmiştir ve 250.000 kişinin ihtiyacı karşılanmıştır. 1998-2005 yıllarını kapsayan ikinci aşamada ise yine 300 milyon dolarlık bir yatırım daha gerçekleştirilmiş ve 106 yerleşim alanı yenilenmiştir. İkinci aşamada ise 350.000 kişinin ihtiyacı karşılanmıştır. Programın son aşaması tamamlandığı zaman gecekondü bölgelerinde yaşayan bir milyon insanın yaşam kalitesi yükselecek ve ihtiyaçları karşılanacaktır.” (Şişman ve Kibaroglu, 2009: 7).

## BÖLÜM 6

### 6.TÜRKİYE’NİN KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL ANALİZİ

“Türkiye’de ilk kentsel dönüşüm eylemlerinin, Osmanlı Devleti’nin son yüzyılında İstanbul’un yangın alanlarının düzenlenmesine yönelik salt fiziksel içerikli imar düzenlemelerine dayandığı bilinmektedir. 1854 yılında meydana gelen Aksaray yangının ardından hazırlanan yangın yeri planı ve 1864 yılında meydana gelen Hocapaşa yangınının ardından hazırlanan yangın sahası haritası bu kapsamda değerlendirilebilir.”

“Bu dönemde yürütülen kentsel dönüşüm eylemlerinin bir diğer konusu, dar, dolambaçlı ve yer yer çıkmaz sokaklardan meydana gelen insan-hayvan ölçekli ulaşım altyapısının, araba ve tramvay gibi yeni ulaşım araçlarının geçişini sağlayacak biçimde genişletilmesidir. Savaş sonrası kaybedilen topraklardan Anadolu’ya gelen göçmen nüfusun iskânına yönelik yeni mahallelerin kurulması da dönemin kentsel dönüşüm eylemleri arasında bulunmaktadır. Yürütülen kent içi müdahaleler Nizam-nâmeleri (1848), Turuk ve Ebniye Nizam-nâmesi (1864) ve Ebniye Kanunu (1882) gibi yasal düzenlemeler ile desteklenmiştir.”

Tablo 4. Tarihsel Süreç Özet Tablo

YIL	AÇIKLAMA
1848	Ebniye Nizam-nâmeleri
1854	Aksaray yangınının ardından hazırlanan yangın yeri planı
1864	Hocapaşa yangınının ardından hazırlanan yangın sahası haritası
1864	Turuk ve Ebniye Nizam-nâmesi
1882	Anadolu'ya gelen göçmen nüfusun iskanına yönelik, yeni mahallelerin kurulması için Ebniye kanunu çıkarılmıştır.
1923	642 sayılı yasa ile 150'den daha fazla bina yangını olan bölgelerde düzenleme yapılması için belediyelere geniş yetkiler verilmiştir.
1924	417 sayılı Ankara Şehremaneti Kanunu yürürlüğe girmiştir
1930	1580 sayılı Belediye Kanunu ile 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu
1933	2290 sayılı Yapı ve Yollar Kanunu ile 2033 sayılı Belediye Bankası Kanunu
1934	2722 sayılı Belediye İstimlak Kanunu
1935	2763 sayılı Belediyeler İmar Heyetinin Kuruluşuna Dair Kanun
1948	5218 sayılı kanun. Ankara Belediyesine, Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın Ve Muayyen Şartlarla Tahsis Ve Temlik Yetkisi Verilmesi
1957	6785 sayılı İmar Kanunu ve bu kanunun 42.maddesi İstanbul'da merkezi yönetim direktifleri ile gerçekleştirilen büyük kentsel operasyonlara imkan sağlamıştır
1965	634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu yürürlüğe girmiştir. Kat Mülkiyeti Kanununun yürürlüğe girmesi, beraberinde kent içerisindeki ruhsatlı az yoğun konut stokunun yıkılarak çok katlı apartmanlara dönüşümünü getirmiştir
1966	Gecekondu alanlarının düzenli konut alanlarına dönüştürülmesi amacını taşıyan 775 sayılı Gecekondu Kanunu
1983	2805 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun
1984	2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun
1984	2985 sayılı toplu konut kanunu.
1985	3194 sayılı kanun
1986	3290 sayılı kanun
1987	3366 sayılı kanun
1988	3414 sayılı kanun
2005	5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, tarihi eserlerin, kültürel ve tabii varlıkların yerel yönetimler tarafından "yenilenmesine" olanak sağlamaktadır
2005	5393 sayılı Belediyeler Yasası, kentsel dönüşüm konusunda belediyelere yetki sorumluluk vermesi açısından önemli bir düzenleme olarak değerlendirilmektedir
2012	6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'dur. Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere, iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasların belirlenmesi olarak tanımlanmaktadır

## 6.1.CUMHURİYET VE KENTSEL DÖNÜŞÜM

“Cumhuriyetin ilanı ile birlikte Türkiye kentlerinde karşılaşılan başlıca sorun, savaş sırasında yakılıp yıkılan kentlerin yeniden imarı olmuştur. Bu durum aynı zamanda dönemin kentsel dönüşüm eylemlerinin ana konusunu oluşturmuştur. Ancak bu sorun kent içi yangın yerlerinin yeniden imar edilmesinden farklı bir boyut taşımaktadır. Bunun nedeni, mülk sahiplerinin ülkeyi terk etmesi ve yangın yerlerinin yeniden düzenlenmesine yönelik mülkiyet sorununun çözümlenememesidir. Özellikle savaş sırasında yakılan batı Anadolu kentlerinde karşılaşılan bu sorunun çözülmesi amacıyla 1882 tarihli Ebniye Kanunu'nun bazı maddelerinin değiştirildiği görülmektedir. 642 sayılı yasa olarak bilinen bu düzenlemeyle 150'den daha fazla bina yangını olan bölgelerde düzenleme yapılması için belediyelere geniş yetkiler tanınması dikkat çekicidir.”

“1924 yılında ,417 sayılı Ankara Şehremaneti Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu modelin yönetsel özelliği, kent yönetiminin İçişleri Bakanlığı'nın vesayeti altında olması ve hükümet tarafından belirlenen üyelerden oluşan Cemiyet-i Umumiye-i Belediye tarafından yönetilmesidir.”

“1930 yılında 1580 sayılı Belediye Kanunu ile 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 1933 yılında 2290 sayılı Yapı ve Yollar Kanunu ile 2033 sayılı Belediye Bankası Kanunu, 1934 yılında 2722 sayılı Belediye İstimlâk Kanunu ve 1935 yılında 2763 sayılı Belediyeler İmar Heyetinin Kuruluşuna Dair Kanun ile Osmanlı'dan kalan yasal zemin değiştirilerek yeni yasal-kurumsal düzenlemeler gerçekleştirilmiştir . Dönemin Güzel Kent ve Sağlıklı Kent yaklaşımları temelinde ideal kent modeline ulaşmayı hedefleyen bu düzenlemeler, kentlerdeki yapı çevrenin yıkılarak yeniden yapılması ve yeni kent bölgelerinin inşa edilmesine yönelik kararları ile Türkiye kentlerinin mekânsal karakterini derinden etkilemiştir.”

“1940'lı yılların ortasından itibaren başlayan ve 1950'li yıllar ile birlikte hızlanan yasadışı konut bölgeleriyle mücadele başlığı oluşturmaktadır. Dönemin yasadışı konut bölgelerine önleme içeriğine sahip 1948 tarihli 5218 sayılı Ankara Belediyesine, Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın Ve Muayyen Şartlarla Tahsis Ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun oldukça dikkat çekicidir. Yasaya göre şehir sınırları içerisinde Milli Emlak'a ait arazi bedelsiz, hazine özel malları niteliğindeki arazi bedelleri 10 yılda ödenmek koşulu ile belediyelere devrederek, belediyelere konut taleplerini karşılamak üzere arsa üretimi konusunda yetki sunmaktadır. Kanun başlangıçta Ankara kenti için oluşturulsa da 12.maddesi ile diğer belediyelere de yetki sunmaktadır. 1950 yılında Ankara'ya yakın yerleşim alanı olarak planlanan ve dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak gayesi ile ikişer katlı olarak kurulmaya başlanan Yenimahalle, bu kanun kapsamında kurulan yerleşme alanı olarak değerlendirilmektedir.”

“Yasadışı konut bölgeleri ile mücadele kapsamında yapılan bir diğer yasal düzenleme 1966 yılında yürürlüğe giren ve gecekonduların düzenli konut alanlarına dönüştürülmesi amacını taşıyan 775 sayılı Gecekondular Kanunu'dur. 775 sayılı kanun, gecekondular için ıslah (iyileştirme), tasfiye (ortadan kaldırma-temizleme) ve yeniden gecekonduların yapımının engellenmesi olmak üzere üç öncelik tanımlar. Tasfiye bölgeleri ıslahın mümkün veya ekonomik olmadığı bölgeleri, jeolojik açıdan yerleşmenin sakıncalı olduğu alanları veya başka kullanımlar için gerekli alanları tanımlar. Bu alanlarda yürütülecek temel kentsel dönüşüm eylemi alansal temizlemedir. Islah ve önleme bölgeleri ise altyapı tesisi ve binaların onarımını



öngören sağlıklaştırma veya iyileştirme müdahalelerine dayanır. Bu yasa çerçevesinde 20.000 hektar alanda 640 gecekodu önleme bölgesi belirlenmiş, dar gelirli aileler için 30.672 konut inşa edilmiştir. Bununla birlikte kendi evini yapana yardım kapsamında 40.000 konut için arsa temin edilmiştir. Ayrıca 16.000 hektar alanda 808 ıslah bölgesi tanımlanarak bu alanlara altyapı hizmeti sağlanmış, 1.325 hektar alandaki 202 tasfiye bölgesi ise gecekondulardan arındırılmıştır.”

“16.07.1956 tarihinde resmi gazetede yayınlanan ve 16.01.1957 tarihinde yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanunu ve bu kanunun 42.maddesi İstanbul’da merkezi yönetim direktifleri ile gerçekleştirilen büyük kentsel operasyonlara imkan sağlamıştır. İstanbul’da motorlu taşıt ulaşımını esas alan ve taşıt trafiğini rahatlatılmasını amaçlayan bu uygulamalar kent içinde bazı yolların genişletilmesi sağlanmıştır. İstanbul kentinin tarihi dokusunu tahrip ettiği yönüyle eleştirilere konu olan bu uygulamaların, Anadolu’nun diğer büyük kentleri için benzer uygulamalara cesaret verdiği söylenebilir. Nitekim Konya Belediye Başkanı A.Hilmi Nalçacı (1963-1969) ve Kayseri Belediye Başkanı Osman Kavuncu (1950-1957) döneminde yapılan imar uygulamaları ve geniş bulvarlar oluşturma çabaları bu kapsamda değerlendirilebilir.”

“1965 tarihinde 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu yürürlüğe girmiştir. Kat Mülkiyeti Kanununun yürürlüğe girmesi, beraberinde kent içerisindeki ruhsatlı az yoğun konut stokunun yıkılarak çok katlı apartmanlara dönüşümünü getirmiştir. Bir parselde çok sahipli konut yapılarının oluşturulmasına izin veren Kanun, özellikle kent merkezlerinde küçük ve çok parçalı mülkiyet desenine sahip alanlarda mevcut kentsel doku yıkılıp yerine çok katlı ve genellikle bitişik yapı nizamında yeni bir yapıyı çevrenin oluşturulmasını cesaretlendirmiştir. Bu durum dönemin politik ve siyasal çerçevesinde bakıldığında, büyük bir konut açığı probleminin giderilmesine olanak sağlama açısından olumlu bir yaklaşım olarak görülebilir. Ancak salt konut açığının giderilmesine dönük gerekli sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı göz önüne alınmadan gerçekleştirilen bu yapı yoğunluğu artışının olumsuz etkileri, daha nitelikli kentsel mekânların yeniden üretimi üzerine odaklanan günümüz tartışmaları içerisinde çözülmesi güç ve önemli bir sorun olarak ele alınmaktadır.”

“1983 yılında başlayan ve 1988 yılına dek süren gecekodu ve kaçak yapıların ruhsatlandırılarak yasal konut bölgelerine dönüştürmeyi hedefleyen yasal düzenleme arayışları ve uygulamaları, dönemin kentsel dönüşüme bakış açısını çarpıcı bir şekilde yansıtmaktadır. 1983 yılında 2805 Sayılı İmar ve Gecekodu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun; 1984

yılında çıkarılan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ; 1986 tarihli 3290 Kanun ; 1987 tarihli 3366 Sayılı Kanun ve 1988 tarihli 3414 Sayılı Kanun bu düzenlemeler arasında yer alır. Gecekondu alanlarına tapu tahsis belgesi verilmesiyle başlayan bu süreç, yapılan değişiklikler ile birlikte tüm kaçak yapıları içerecek biçimde kapsamı genişletilerek devam ettirilmiştir. 2000’li yılların başlarına kadar kentlerdeki dönüşüm uygulamalarının yasal dayanağını oluşturan bu düzenlemeler, gecekondu alanlarının mülkiyet sorunlarını çözmeyi ve gecekondu stokunun apartman türü konuta dönüşümünü amaçlamıştır. Beklenen dönüşüm başlangıçta kent merkezlerine yakın topografik açıdan daha belirgin alanlardaki gecekondu bölgelerini harekete geçirmiştir. Bu uygulamalar farklı modeller içerisinde olmakla birlikte temelde serbest piyasa koşulları içerisinde özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilmiştir [30]. Ankara Portakal Çiçeği Vadisi (1984-1989) ve Dikmen Vadisi (1989-1994) kentsel dönüşüm projeleri bu kapsamda değerlendirilmektedir.”

“İmar aflarına ilişkin düzenlemelerin yanı sıra 1983 tarihinde yürürlüğe giren Kamulaştırma Kanun, kentsel dönüşüm müdahalelerine dönük uygulama araçlardan biri olarak değerlendirilmektedir. Bu düzenleme temelde kamu yararı çerçevesinde gerçek, özel veya tüzel kişi mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların kamulaştırma bedeli karşılığında devir işlemine dayanır. 1984 tarihli 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve 1985 yılında yürürlüğe konan 3194 sayılı İmar Kanunu kentsel dönüşümü yönlendirici diğer yasal düzenlemeler arasındadır. Bu düzenlemelerin kentsel dönüşüm çerçevesinde meydana getirdiği en önemli değişiklik, plan yapma yetkisinin yerel yönetimlere dağıtılması ve yerel yönetimlere aktarılan kaynakların arttırılmasıdır. Böylece yerel yönetimler kendi iç dinamikleri çerçevesinde belirledikleri amaç ve hedefler doğrultusunda, kentin mekânsal gelişimi ve dönüşümü üzerinde doğrudan karar verici ve yönlendirici bir unsur haline gelmiştir. Bu aynı zamanda yerel siyasi güçlerin kent ve planlama üzerinde etkinliğini giderek artırması anlamına da gelmekteydi. Bu gelişmeler serbest piyasa koşulları içerisinde kentsel değer artışına dayalı yapılaşma beklentilerini de beraberinde getirerek kentlerdeki yapı yoğunluğunu daha da artırmıştır.”

## 6.2.TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM-HUKUKİ DÜZENLEMELER

### 6.2.1. 2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU:

“Kentsel dönüşüm açısından bir diğer etkin yasal düzenleme 1984 tarihli 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu olmuştur. Aynı yıl Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuş ve 1990 yılında Toplu Konut İdaresi ayrı birim olarak örgütlenmiştir. Kanun başlangıçta dar gelirli ailelerin konut ihtiyacının karşılanması üzerine odaklanırken; yapılan değişiklikler ile birlikte ferdi ve toplu konut kredisi verilmesi, köy mimarisinin geliştirilmesi, gecekonduların dönüşümü, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılmasını da amaç edinmiştir. Bu sayede bir taraftan yerel yönetimlerin konut üretimi alanına girmesi teşvik edilerek kent çeperinde yeni konut alanlarını oluşturulurken, diğer taraftan gecekonduların mahallelerinin yıkılarak yeni sosyal konut bölgelerine dönüştürülmesine olanak sağlanmıştır. İstanbul-Halkalı, Ankara-Eryaman, İzmir-Mavişehir uygulamaları bu kapsamda değerlendirilebilir. Bu gelişmelerin yanı sıra taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafaza, bakım, onarım, restorasyon, fonksiyon değiştirme işlemlerini gündeme taşıyan ve 1983 yılında yürürlüğe giren 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu , kentsel dönüşüme yeni bir anlam ve boyut kazandırmıştır. Dönemin literatürü incelenirse, kavramsal açıdan dönüşüm kavramı yerine yenileme veya alt türleri olarak kabul edilebilecek rehabilitasyon–iyileştirme ya da yer değiştirme–desantralizasyon kavramlarının yaygın kullanıldığı görülür. Yasadışı– plansız konut bölgelerinin yanı sıra metropolitenleşme sürecinde işlevsel gerekliliklere dayalı sanayi ve toptan ticaret alanlarının kent dışına ötelenmesi gibi plan kararları ve uygulamaları dikkatleri çekmektedir. Özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi anakentlerde, kent içerisinde kalan üretim alanları, deri fabrikaları, toptancılar hâli gibi arazi kullanım türlerinin kent çeperlerine taşınması bu kapsamda değerlendirilebilir.”

“Kentsel dönüşüm projelerinin amaçlarından biri de, şehirlerin kültürel ve tarihi kimliklerinin korunması, canlandırılması, doğal yapısının korunması ve gelecek nesillere aktarılmasıdır. Türk hukukunda, tarihi, kültürel ve tabii varlıklarının korunması, geliştirilmesi, onarımına ilişkin çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Çevre Kanunu, Milli Parklar Kanunu, Boğaziçi Kanunu, Kıyı Kanunu, kültür ve tabii varlıkların korunmasına yönelik başlıca kanunlar olarak ifade edilebilir. Bu başlık altında, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ile yıpranan, eskiyen tarihi, kültürel ve tabii varlıkların yenilenmesi usulü incelenecektir. 16.6.2005 tarihinde kabul edilen 5366 sayılı Yıpranan Tarihi

ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, tarihi eserlerin, kültürel ve tabii varlıkların yerel yönetimler tarafından “yenilenmesine” olanak sağlamaktadır. Büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri ve nüfusu 50.000’in üzerinde olan belediyeler ile belediye sınırları dışında il özel idareleri yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarını yenileme alanı olarak tespit edebilirler. Yerel yönetimlerce hazırlanacak yenileme projeleri ile bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması sağlanır.”

“5393 sayılı Belediyeler Yasası, kentsel dönüşüm konusunda belediyelere yetki sorumluluk vermesi açısından önemli bir düzenleme olarak değerlendirilmektedir. 2010 yılında çeşitli değişikliklere uğrayan bu yasa; kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmesi amacıyla belediyelere yetki-sorumluluklar getirmektedir. Yasaya göre belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Yasa aynı zamanda kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı için en az 5 en çok 500 hektar alan sınırı getirmekle YENİCE M. S. 85 birlikte, belediyelerin bu süreci etaplar halinde kontrol edebilmesine olanak sağlamaktadır.”

“Kentsel dönüşüm konusuna ilişkin yaşanan son yasal gelişme ise 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’dur. Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere, iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usûl ve esasların belirlenmesi olarak tanımlanmaktadır. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği’nde “Bir alanın riskli alan olarak tespit edilebilmesi için alanın büyüklüğünün asgarî 15.000 m<sup>2</sup> olması gerekir; ancak, Bakanlıkça uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi halinde, parsel veya parsellerin büyüklüğüne bakılmaksızın ve

15.000 m<sup>2</sup> şartı aranmaksızın riskli alan tespiti yapılabilir” olarak belirtilmektedir. Bununla birlikte riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na geniş yetkiler vermesi merkezi yönetimin bu süreçte giderek artan bir rol üstlendiğine işaret etmektedir.”

## 6.2.2.KENTSEL DÖNÜŞÜMDE BELEDİYELER KANUNU

Türkiye’de 1999 Marmara depreminin ortaya çıkardığı ciddi can ve mal kayıpları, kentsel dönüşüm için yasal çalışmaların başlanmasına ön ayak olmuştur. İlk kez 2004 yılında “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanun Yasa Tasarısı” adında hazırlanan çalışmayla “Kentsel Dönüşüm” terimi hayatımıza girmiştir. Tasarı özetle, kentin eskiyen dokularını ve düzensiz ve yasaya aykırı yapılan yerleşim alanlarını, tarihsel ve kültürel dokuyu bozmadan yenilemeyi amaçlamıştır. Ancak hangi alanların bu kapsamda gireceği konusu ve bu alanlarda bulunan belediyelerin çıkar çatışmaları gibi sebeplerden dolayı, konu sadece “dönüşüm alanı” olarak daraltılmış ve tasarının ismi; “Eskiyen Kent Dokularının korunması ve kullanılması Hakkında Kanun Tasarısı” olarak değiştirilmiştir. Bu tasarı da ise kapsamın sadece “sit” alanı olarak tanımlanmasına ve belli büyüklükte nüfusa sahip olan illerde uygulanmasına karar verilmiştir. “Tüm bu gelişmeler neticesinde 2004 yılı içerisinde ‘Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Yasa Tasarısı’ olarak başlayan yasal düzenleme çalışmaları; ‘Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun’ olarak 16.05.2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir.<sup>13</sup>”

Bu başarısız girişimin ardından 2005 yılında 5393 sayılı Belediyeler Yasası ile kentsel dönüşümün gerçek çerçevesi oluşturulmuştur. Belediyeler Yasası’nın “altıncı kısmında” “Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” başlığı altında konu özetlenmiştir. “2010 yılında çeşitli değişikliklere uğrayan bu yasa; kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmesi amacıyla belediyelere yetki-sorumluluklar getirmektedir. Yasaya göre belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent

<sup>25</sup> Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, 05.07.2005 tarih ve 25866 sayılı T.C. Resmi Gazete, (2005).

kisimlerini yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Yasa aynı zamanda kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı için en az 5 en çok 500 hektar alan sınırı getirmekle birlikte, belediyelerin bu süreci etaplar halinde kontrol edebilmesine olanak sağlamaktadır. Bununla birlikte toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir. Bu yaklaşım kent düzeyinde parçalı yaklaşımlarla dönüşümün yapılabilmesine olanak sağlamaktadır. Bununla birlikte yasa'da "kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı" olarak belirlenecek alanların, "imarlı veya imarsız", "üzerinde yapı olan veya olmayan", belediye veya mücavir alan sınırları içindeki tüm alanları kapsamayı; çok büyük alanların büyükşehir belediyeleri ve diğer belediyeler tarafından "kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı" olarak belirlenebilmesine yol açabilecektir. Yasa'da büyükşehir belediyelerine, "kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı" belirleme yetkilerini verilmesinin yanı sıra, bu alanlarda plan yapma, parselasyon yapma, inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni verme gibi, çok geniş ve çeşitli yetkiler de verilmektedir.”

### 6.2.3.6306 SAYILI AFET RİSKİ YASASI:

6306 sayılı Afet Riskli Yapıların Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre kısaca, kentteki afet riski taşıyan alanların belirlenip, sağlıklı ve de yaşanılabilir hale getirilmesine “kentsel dönüşüm” denir.

Bu kısa ve öz tanımın ardından 6303 sayılı kanunu detaylı bir şekilde inceleyelim.

“6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 31 Mayıs 2012 tarihinde Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Belediye Kanunu, Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı, Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun süreçleri ile “yeniden yapılanma”ve “ kentsel dönüşüm” arasındaki ilişkinin, sadece mekân düzenlemeleri ile sınırlı bir olgu olmadığı, daha geniş bir çerçevesi olduğu anlaşıldı. Bu kentsel dönüşüm pratiklerinin, aynı zamanda bir finansal birikim, sermayenin yeniden dolaşım süreçlerinin düzenlenmesi, idarenin merkezileşmesi eğilimlerini besleyen ve bu süreçleri yeniden üreten araçlar olduğu görüldü.”

#### 6.2.3.1.Kanunun Kapsamı ve Amacı

“6306 sayılı Kanun’un amacı 1. Maddesinde şu şekilde tanımlanmıştır: “Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir. <sup>14</sup>” Amaç maddesinden de anlaşılacağı üzere, yasa hem afet riski altındaki alanları hem de afet riski dışındaki alanları kapsamına alarak amacını tanımlamaktadır. Afet riski altındaki alanlarla bu alanlar dışındaki arsa ve araziler ifadesiyle de hem kırsal hem de kentsel alanların bu yasanın kapsamına alındığı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede yasanın adından ve kamuoyunda tartışıldığı biçimden farklı olarak, yasa “sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek” amacını ortaya koymaktadır. Bu haliyle, afet riski altındaki alanlar sadece müdahale alanlarını gösteren bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak “sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerinin” ne olduğu ise yasa

<sup>25</sup> 31 Mayıs 2012 Perşembe, 28309 sayılı,6303 kanun nolu AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN’un 1. maddesi

kapsamında tanımlanmış değildir. Buna karşın bu sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerinin, “fen ve sanat norm ve standartlarına uygun” olacağı da ayrıca belirtilmiştir.”

“Gerçekleştireceği yapı ve doğal çevreye müdahale olanağına kavuşma ile ilgili düzenlemenin Kanun’da açıkça belirtilmesinin, daha önceki kentsel dönüşüm pratikleri ile biçimlendiğini görmek gerekir. Özellikle, Büyükşehir Belediyeleri tarafından, kırsal alanlarda “kentsel dönüşüm” kararlarına yönelik yapılan imar planı değişikliklerinin yargıya taşınması sonrasında mahkemelerin, “kentsel dönüşümün” amacının 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesinde tanımlandığı üzere, sağlıklı kentsel çevreler inşa etmeye yönelik olduğu, tarımsal ve doğal bir yaşam ortamının kentsel dönüşüme tabi tutulamayacağına yönelik kararları, kentsel alanın büyümesine yönelik imar planlarının veya imar planı değişikliklerinin, kentsel dönüşüm alanına yönelik Belediye Meclisi kararlarının yargısal denetim yoluyla iptaline yol açmıştı. Bu iptal kararlarını aşabilmenin bir yolu olarak daha kapsayıcı bir düzenlemeye yönelindiği görülmelidir. Bu anlamıyla yasada, bu kez açıkça, kırsal çevrenin de “kentsel dönüşüme” tabi tutulabileceğine yönelik bir kavramsal hat oluşturulmuştur.”

#### 6.2.3.2. Kanun Kapsamında Yapılan Örnekler

2015 yılında çıkarılan, 5393 sayılı Belediyeler Yasası’nın 73 maddesine istinaden Türkiye’de bazı kentsel dönüşüm projeleri yapılmıştır. Bu projelerin hayata geçmesinde birçok taraf katkısı bulunmaktadır. Başlıca katkı sağlayan taraflar; Toki, Konut kooperatifleri, özel kuruluşlar, sivil toplum örgütleri gibi birimlerdir. Ancak maalesef Belediye Yasası’na istinaden yapılan kentsel dönüşümler çok fazla değil. Çok fazla olmamasının sebeplerinin bir sonraki başlıkta açıklıyor olacağız.



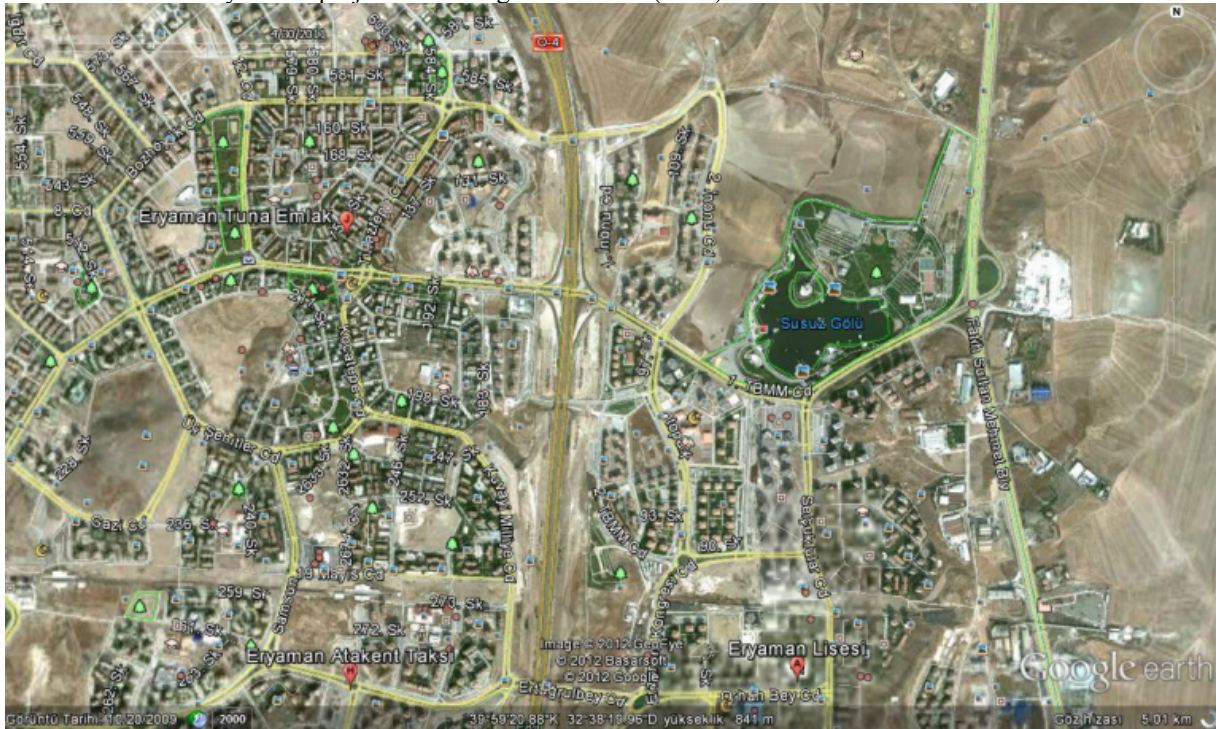
### 6.2.3.3.Örnek Projeler

- Eryaman Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi

**Görsel 1.** Ankara Eryaman - proje öncesi bölgenin durumu (2005)



**Görsel 2.** Ankara Eryaman - proje sonrası bölgenin durumu (2011)



**Görsel 3.** Ankara Eryaman - kentsel dönüşüm sonrası ortaya çıkan yeni yapı örnekleri (1)



**Görsel 4.** Ankara Eryaman - kentsel dönüşüm sonrası ortaya çıkan yeni yapı örnekleri (2)

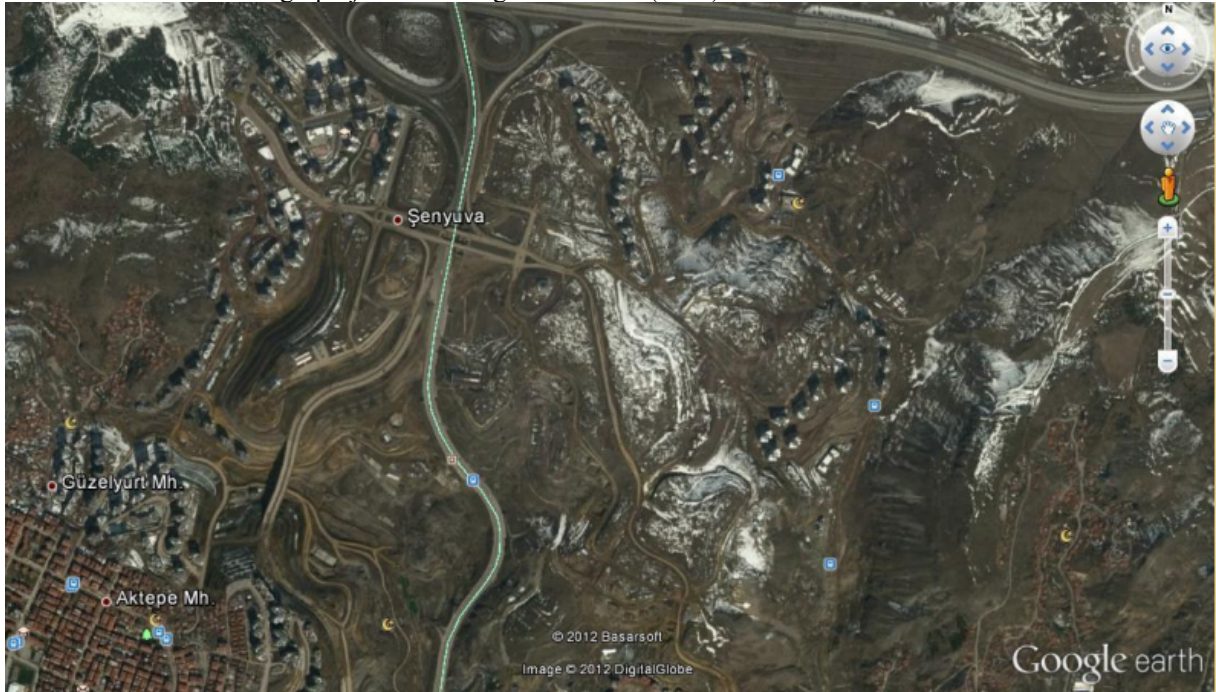


- Ankara Altındağ Kentsel Dönüşüm Projeleri

**Görsel 5.** Ankara Altındağ - proje öncesi bölgenin durumu (2007)



**Görsel 6.** Ankara Altındağ - proje sonrası bölgenin durumu (2012)



Görsel 7. Ankara Altındağ (1)

Önce



Sonra



Görsel 8. Ankara Altındağ (2)

Önce



Sonra



Görsel 9. Ankara Altındağ (3)

Önce



Sonra



**Görsel 10.** Ankara Altındağ (4)



#### 6.2.3.4. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulama Zorlukları

2015 yılında çıkarılan, 5393 sayılı Belediyeler Yasası’nın 73 maddesine göre yapılan kentsel dönüşüm projeleri toplum tarafından çok rağbet görmedi. Bu yasa kapsamında yapılan projelerin çok az olması bu başarısızlığın en büyük kanıtıdır.

Başarısızlığının en önemli nedenleri aşağıdaki gibi sıralanabilir.

- Devlet tarafından yeterli maddi desteğin olmaması
- Bu gibi yapılara bankalar tarafından herhangi bir finansman desteği sağlanamaması
- Kentsel dönüşüm kavramının ve içeriğinin topluma, medya veya iletişim kanalları yoluyla yeterince aktarılamaması
- Belediyelerde kentsel dönüşüm için sürecin ve evrak işlerinin çok zor ilerletilmesi (bürokratik engeller)

Bu sorunların bir kısmı 2012 yılında 6303 sayılı yasa ile giderildi.

#### 6.2.4.RİSKLİ BÖLGE VEYA RİSKLİ BİNA İLANI

Bir yapının kentsel dönüşüm uygulama esaslarına tabi olabilmesi için binanın riskli bina veya bölgenin riskli alan olarak ilan edilmiş olması gerekir.

##### 6.2.4.1.Riskli Bölge İlanı

“Riskli alan kararı; 6306 sayılı yasa kapsamında Bakanlar Kurulu tarafından alınır. Riskli alan;

- Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,
- Alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgileri,
- Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını,
- Alanın varsa uygulama imar planını,
- Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,
- Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,
- Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüd raporunu,
- Alanın özelliğine göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından istenecek sair bilgi ve belgeleri ihtiva edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden ve Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenir ve teklif olarak Bakanlar Kurulu'na sunulur.
- TOKİ veya İdareler (belediyeler yada il özel idareleri) yukarıda belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılacak inceleme sonucunda uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kurulu'na sunulur.
- Gerçek yada özel hukuk tüzel kişileri de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Riskli alan belirlenmesi için bu alanda taşınmaz maliki olan

gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan veya İdareden (belediyeler yada il özel idareleri) riskli alan tespit talebinde bulunabilir.

- İdareye (belediyeler yada il özel idareleri) yapılacak talepler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na iletilir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılacak inceleme sonucunda uygun görülen talepler; Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kurulu'na sunulur.
- Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı riskli alana ilişkin görüşünü on beş gün içerisinde bildirir.

Tüm bu işlemlerden sonra Bakanlar Kurulu tarafından riskli alan ilan edilir.

- Riskli alan olarak ilan edilen bölgedeki tüm yapıların eğer varsa tapularına şerh konur ve mal sahiplerinin herhangi bir işlem yapması engellenerek bu yapılar için yıkım kararı çıkartılır.
- Bakanlar Kurulu'nun riskli alan ilanı ile ilgili kararı da sonuçta bir idari işlemdir ve bu kararlara karşı da iptal davası açılabilir.”

#### 6.2.4.2. Binanın Riskli Bina Olarak İlan Edilebilmesi

- “Kat maliklerinden birinin veya kanuni temsilcisinin müracaatı ile tespit yapılır.”
- “Müracaat için dilekçe, güncel tapu durum belgesi ve kimlik belgesinin fotokopisi gereklidir.”
- Riskli bina tespiti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yetkilendirilmiş kurum ve kuruluşlar tarafından yapılır.
- Riskli Yapılar, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nde yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre tespit edilir.
- “Yapılan tespitler neticesinde Riskli olduğu tespit edilen yapılar, tespiti yapan kurum ve kuruluşlar tarafından Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne veya yetki verilmesi halinde İdareye bildirilir. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri veya İdareler raporları inceler, raporlarda eksik veyahut yanlış

hususların bulunması halinde raporlar ilgisine iade edilir, diğer uygun bulunan tespitlere ilişkin şerh bildirimini ilgili tapu müdürlüğüne iletilir.”

- “İlgili tapu müdürlüğünce, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe dilekçe ile itiraz edilebileceği, aksi takdirde tebligat tarihinden itibaren İdarece altmış günden az olmamak üzere belirlenen süre içinde yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynî ve şahsî hak sahiplerine tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat Müdürlüğe bildirilir.”
- “İtirazları inceleyecek olan teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile ikisi inşaat mühendisi ve biri de jeoloji veya jeofizik mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedi üyeli olarak teşkil edilir.”
- “Riskli yapı olarak tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların maliklerine, altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların yıktırılması istenilir.”
- “Riskli yapıların altmış günlük süre içinde maliklerince yıktırılıp yıktırılmadığı, İdarece mahallinde kontrol edilir ve riskli yapı, malikleri tarafından yıktırılmamış ise, yapının idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve otuz günden az olmak üzere ek süre verilerek tebligatta bulunulur. Bu süre sonunda da riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması halinde, riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir. Riskli yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri; mülkî amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile İdarece yapılır veya yaptırılır.”
- “Müdürlük veya yetki devri yapılması durumunda İdare, yıktırılan riskli yapılara ilişkin bilgileri elektronik yazılım sistemine kaydeder. İdare, tahliye ve yıkım işlemleri gerçekleştirilemeyen riskli yapılara ilişkin bilgi ve belgeleri, ikişer aylık periyotlar hâlinde Müdürlüğe bildirir. Yıktırılmayan yapılar Bakanlıkça veya Müdürlükçe yıkılır veya yıktırılır. Bakanlık veya



İdare tarafından yapılan yıktırmanın masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Yıktırma işleminin masrafı maliklerden genel hükümlere göre tahsil edilir.”

- “Riskli yapılarda veya Riskli alanlarda hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, anlaşma sağlanamayan maliklere ait taşınmazların değeri Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer de gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az 2/3 çoğunluğu ile karar verilir.”
- “Bu karar anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif ile birlikte karara katılmayanlara noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ edilir ve bu tebliğde, onbeş gün içinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.”

#### 6.2.5.RİSKLİ ALAN, RİSKLİ YAPI

Kanunun 2. Maddesine göre “riskli alan” kavramı, “Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı” tanımlamaktadır. “Riskli yapı” kavramı ise, “Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı,” tanımlar.

“Riskli alan” ve “riskli yapı” kavramlarının işaret ettiği üzere, “risk” kavramı çerçevesinde “önlem almaya” yönelik bir hedef oluşturulduğu görülmektedir. “Alınacak önlemin hedefi olarak da, kanunun amacı doğrultusunda sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri oluşturulmak istendiği anlaşılmaktadır. “Riskli yapı” kavramında ise bu amacı oluşturmak için, afet riski

altında bir yapı olmasına gerek duyulmamaktadır. Afet alanları içinde veya dışında, yapı “ekonomik ömrünü tamamlamış” ise de bu yasa kapsamına alınmaktadır.”

#### 6.2.6.REZERV YAPI ALANI

“6306 sayılı Kanun’un yine 2. Maddesinde “rezerv yapı alanı” kavramı tanımlanmıştır. Kanuna göre rezerv yapı alanı, “Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ’nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları,” olarak tanımlanmıştır. Riskli alan ve yapılarda oturanların öncelikli hedef olarak yerinde iskân yerine, yeni yerleşim alanlarına yönlendirme hedefinin esas alındığı da “rezerv yapı alanı” kavramından anlaşılmaktadır.”

“Rezerv yapı alanı” kavramının nereleri kapsayacağı ise “Kanunun farklı maddelerindeki düzenlemeleri ile belirlenmiştir. Merkezî idare ile belediyelerin elinde bulunan veya Hazine adına kayıtlı arsa ve araziler, öncelikli olarak “rezerv alan” olarak tanımlanmıştır. Ancak uygulama sürecinde yurttaşların mülkiyetinde bulunan ve anlaşma sağlanamaması durumunda Hazine adına tescil edilen ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na tahsis edilen yapı, alan, arsalar da rezerv yapı alanı kapsamına alınabilecektir.”

Kanunun 3. Maddesinde “Tespit, Devir ve Tescil” başlığı altında, belediye ve köy tüzel kişiliği altında bulunan alanlar içinde özellikle meraların rezerv alan olarak tanımlandığı anlaşılmaktadır.” Buna göre, “4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendindeki (Doğal afet bölgelerinde yerleşim yeri için ihtiyaç duyulan) alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilir; bu taşınmazlar hakkında bu Kanuna göre uygulamada bulunulur.” denilmektedir. “Bu şekilde, mera vasfı değiştirilerek, bu yasa kapsamındaki uygulamalar için rezerv alan yaratılmaktadır. Ekonomik nedenlerle ömrünü tamamladığı idare tarafından kabul edilerek, riskli yapı olarak tespit edilen bir yapıda yaşayanlara, doğal afet bölgelerinde yerleşim yeri olarak ihtiyaç duyulan madde kapsamına sokularak yeniden yerleşim olanağı sağlanmaktadır.”

Bu düzenlemeyle birlikte özellikle Kanunun 9. Maddesinde düzenlenen “Uygulanmayacak Mevzuata İlişkin Hükümler” başlığı altındaki düzenlemelere bakmak gerekir. Bu madde,

“rezerv yapı alanı” kavramının mekânsal kapsamının ne kadar genişletildiğinin anlaşılması açısından önemlidir.

“6306 sayılı Kanun’un 9. Maddesine göre, bu kanun kapsamındaki alanlarda, kanunun öngördüğü uygulamaların “zaruri kılması” halinde, bu uygulamaların gerektirdiği iş ve işlemler hakkında bu Kanunun uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmayacaktır.”

“Meralar, zeytinlikler, orman ve kıyı alanları bu kapsamda afet riski çatısı altında rezerv alan haline getirilerek yapılaşma baskı altına alınabilecektir. Bununla birlikte Kanunun 18. Maddesi de rezerv alanların kapsamını genişleten bir düzenleme içermektedir. Kanunun 18. Maddesiyle 5543 sayılı İskân Kanunu’na ek madde eklenmiştir. Her ne kadar, bu değişiklik İskân Kanunu kapsamında yapılmış olsa da, yeniden yerleşim politikası için mera ve orman vasfındaki alanların, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların, devletin hüküm ve tasarrufu altında olan ve özel mülkiyet konusu yapılmamış alanların da özel mülkiyete ve yapılaşmaya açılmasının önündeki yasal engeller kaldırılmıştır. “Rezerv yapı alanı” kavramsallaştırmasının dışarıda tuttuğu tek bir kara parçası bulmak bu haliyle mümkün değildir. Yapılaşma biricik ve temel hedef haline gelirken, yasanın amacı olarak gösterilen sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri oluşturma hedefi de bu bağlamda silikleşmiş ve giderek kaybolmuştur.”

#### 6.2.7.KENTSEL ÖLÇEKTE DÜZENLEMELER

“Kanunun 4. Maddesine göre, Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi halinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilmektedir.

Bununla birlikte yine Kanunun 9. Maddesine göre de, bu Kanun uyarınca yapılacak olan planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu’nda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dahil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara tabi değildir.

Kanunun 6. Maddesinin 5. Bendine göre Bakanlık, riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya yetkilidir. Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dahil olmak üzere taşınmazları

trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya, aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye, kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dahil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki esaslara göre paylaşmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22 Kasım 2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye de yine Bakanlık yetkili kılınmıştır.

Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.”

#### 6.2.8.YAPI ÖLÇEĞİNDEKİ DÜZENLEMELERDE FİKRÎ HAKLAR

6306 sayılı Kanun'un 17. Maddesi ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesinin 13. Fıkra'dan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir. “Büyükşehirlerde büyükşehir belediye meclisinin, il ve ilçelerde belediye meclislerinin salt çoğunluk ile alacağı karar ile masrafların tamamı veya bir kısmı belediye bütçesinden karşılanmak kaydıyla kentin uygun görülen alanlarında bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmaları yapılabilir. Cephe değişikliği yapılacak binalarda telif hakkı sahibi proje müelliflerine talep etmeleri hâlinde, değiştirilecek cephe veya cephelerin beher metrekaresi için bir günlük net asgari ücret tutarını geçmemek üzere telif hakkı ödenir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi hâlinde, büyükşehir belediyesi içindeki ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde bu fıkra da belirtilen iş ve işlemleri yapabilir. Bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmaları için yapılması gereken iş, işlem ve yetkilendirmeler, kat maliklerinin arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karara göre yapılır.”

“Büyükşehir Belediyelerine mimari projeler üzerine değişiklik yapma hakkı sağlayan bu düzenleme ile proje müelliflerinin onayına dahi ihtiyaç duymamaktadır. Sadece asgari ücret üzerinden bir bedel ödenerek projelerle ilgili değişiklik yapma kararı alabilecekleri düzenlenmiştir. Özel kanun olan Fikir ve Sanat Eserleri Hakkında Kanun hükümleri ile bu düzenlemenin çatıştığı ortadadır. Bu durumlarda özel kanun niteliğinde olan Fikir ve Sanat

Eserleri Hakkında Kanun uygulanacaktır. Buna karşın, afet alanlarında dönüşüm amacıyla yola çıkan Kanun ve bu Kanun ile değiştirilen Kanunların “afet” sorununa bir türlü odaklanamadıkları da ortadadır.”

## 6.2.9.GÜNCEL MEVZUATA GÖRE KENTSEL DÖNÜŞÜMDE UYGULANAN DEVLET TEŞVİKLERİ

### 6.2.9.1.Kira Yardımı

“6306 kanun kapsamında; anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapılar ile uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması hâlinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması hâlinde ise, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir.

Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında güncellenir. Yapılacak kira yardımının ilk beş aya kadar olan kısmı, taşınma masrafları da dikkate alınarak peşin olarak ödenebilir. Yapılarda kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, Bakanlıkça belirlenecek oranda defaten kira yardımı yapılabilir.”

#### 6.2.9.1.1.Kira Yardımı Koşulları

“6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 5 inci maddesi ile 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği’nin 16 ncı maddesi hükümleri kapsamında riskli yapılarda kira yardımı” yapılabilmektedir.

#### 6.2.9.1.2.Başvuru

Hak sahipleri tarafından, riskli olarak tespit edilen yapılardaki konut ve işyerlerinden dolayı kira yardımından faydalanabilmek için, tahliye tarihinden itibaren bir yıl içinde veya riskli yapının yıktırıldığı tarihten itibaren üç ay içinde, riskli yapının bulunduğu ildeki Müdürlüğe/Belediyeye başvurulur. İşlemlerin takip edildiği yazılım sistemi A.R.A.A.D üzerinden kimlik bilgileri, Adres bilgileri, güncel taşınmaz kaydı kontrolü yapılmaktadır.

#### 6.2.9.1.3.Maliklerin Kira Yardımı Başvurusu İçin Gerekli Belgeler

- “Başvuru dilekçesi
- Başvuru sahibinin tüzel kişi olması halinde firmayı temsil yetkisine sahip kişiye ait imza sirküleri
- Riskli yapının tahliye edildiğine dair Adres Bilgileri Raporu
- Tapu belgesi ve Güncel Taşınmaz Kaydı
- Riskli yapının yıkım bilgisinin A.R.A.A.D. Bilgi Sistemine girilmiş olması
- Hak sahibine ait T.C. Ziraat Bankası A.Ş. vadesiz TL hesap cüzdanı fotokopisi.”

#### 6.2.9.1.4.Kiracıların Kira Yardımı Başvurusu İçin Gerekli Belgeler

- “Başvuru dilekçesi
- Kiracının, riskli yapı için A.R.A.A.D. Bilgi Sistemi üzerinden Yapı Kimlik Numarası alındığı tarihte riskli yapıda ikamet ettiğine ve riskli yapıyı tahliye ettiğine dair eski ve yeni adreslerini gösteren Adres Bilgileri Raporu,
- Tapu belgesi ve Güncel Taşınmaz Kaydı
- Riskli yapının yıkım bilgisinin A.R.A.A.D. Bilgi Sistemine girilmiş olması
- Kiracıya ait T.C. Ziraat Bankası A.Ş. vadesiz TL hesap cüzdanı fotokopisi.
- Başvuru sahibi riskli yapıda işyeri işleten kiracı ise firmayı temsil yetkisine sahip kişiye ait imza sirküleri”
- İşyeri işleten kiracı ise tüzel kişiye ait T.C. Ziraat Bankası A.Ş. vadesiz TL hesap cüzdanı fotokopisi

#### 6.2.9.1.5.Kiracıların Kira Yardımı Ödemeleri

Kira yardımı başvurularının Müdürlük/Belediye tarafından incelenerek uygun bulunması halinde ödeme süreci aşağıdaki şekildedir.

- “Müdürlük ve Belediye tarafından A.R.A.A.D. Bilgi Sistemi üzerinden kira yardımı girişleri yapılacaktır.
- Konut/işyeri maliklerine Bakan Olur’una göre belirlenen tutarda ve (18) ay boyunca kira yardımı yapılacaktır.
- Konut/işyerinde kiracı olarak ikamet edenlere, yapının bulunduğu ilde malikler için belirlenen aylık kira yardımı tutarı esas alınarak, (2) aylık kira yardımı tek seferde (defaten) ödenecektir.”

Şekil 4. 2019 Yılı İl Bazlı Kira Yardımı Tutarları

İL ADI	HAK SAHİPLİĞİ KİRA BEDELİ	
	MALİK (AYLIK)	KİRACI (DEFATEN)
Artvin, Bilecik, Bingöl, Bolu, Burdur, Çankırı, Erzincan, Gümüşhane, Hakkari, Kırşehir, Nevşehir, Sinop, Tunceli, Bayburt, Karaman, Kırıkkale, Bartın, Ardahan, Iğdır, Yalova, Karabük, Kilis	715 TL	1430 TL
Amasya, Bitlis, Edirne, Giresun, Isparta, Kars, Kastamonu, Kırklareli, Muş, Niğde, Rize, Siirt, Uşak, Yozgat, Aksaray, Şırnak, Osmaniye, Düzce	810 TL	1620 TL
Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Çorum, Elazığ, Kütahya, Ordu, Sivas, Tokat, Zonguldak, Batman, Çanakkale	905 TL	1810 TL
Aydın, Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Mersin, Kayseri, Kocaeli, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Sakarya, Samsun, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa, Van	995 TL	1990 TL
Adana, Antalya, Bursa, Konya	1085 TL	2170 TL
Ankara, İstanbul, İzmir	1150 TL	2300 TL

### 6.2.9.2.Faiz Desteği

“Kanun kapsamında kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan kullanacağı kredilere; Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi zerine Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda Dönüşüm Projeleri zel Hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir.”

#### 6.2.9.2.1.Faiz Desteği Esasları

- “Bakanlık kendisine başvuran bankalarla protokol imzalar.
- Banka, kredi başvurularını protokol hükümleri ve bankanın kredilendirme usul, esas ve mevzuatı çerçevesinde değerlendirir.
- Banka kredi vermeyi uygun grdğu hak sahiplerinin listesini Bakanlığa bildirir. Bakanlıkça başvuru 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilir.
- Faiz desteğinden yararlanırlacaklar Bankaya bildirilir.
- Faiz desteği sağlanacak krediler için bankalar tarafından talep edilecek ücret, sigorta ve benzeri giderler hak sahipleri tarafından ödenir.”

#### 6.2.9.2.2.Faiz Desteği Geri demesi

- “Bankalar tarafından sağlanacak kredilere verilecek faiz desteği ödemeleri, bankanın kullandırılan kredilere ilişkin taksit vadesi sonuna kadar hesaplanan ve her ay kendi kayıtlarına göre kesinleşmiş aylık faiz desteği tutarlarını Bakanlığa bildirmesini takiben Bakanlıkça hesaptan gerçekleştirilir.
- Hak sahipleri tarafından geri ödemesi gerçekleştirilmeyen krediler için faiz desteği ödemeleri durdurulur.”

şekil 5. Kredi türüne göre faiz desteği oranı ve vade

KREDİ TÜRÜ	FAİZ DESTEĞİ ORANI	AZAMİ VADE
Konut kredisi	%4	10 Yıl
İşyeri kredisi	%3	7 Yıl



### 6.2.9.2.3.Örnek Ödeme Planı

2019 yılı 1.çeyrek dönem ortalaması olan %1,60 faiz oranı ile örnek ödeme planı hesaplandığında;

125.000 TL tutarlı, 120 ay vadeli aylık eşit taksitli ödeme planına göre standart konut kredisinde, müşterinin ödediği toplam faiz 156.971 TL olurken; kentsel dönüşüm faiz destekli ödeme planında, devlet faiz iadesi ile sağlanacak 32.375 TL akabinde müşterinin ödediği faiz miktarı 124.596 TL 'ye düşmektedir.

Şekil 6. Kredi Bilgileri

KREDİ BİLGİLERİ	Konut Kredisi
ANA PARA	125.000 TL
FAİZ	1,60%
VADE	120
MÜŞTERİ FAİZİ	1,27%
DEVLET FAİZİ	0,33%
TOPLAM ÖDEME	281.971,69
DEVLET TOPLAM FAİZİ	32.375,39
MÜŞTERİ TOPLAM FAİZİ	124.596,30
TOPLAM FAİZ	156.971,69
AYLIK ÖDEME	2.349,77

Konut kredisinde kullandırım yapılabilecek azami vade 120 ay, müşteriye sunulan faiz desteği oranı yıllık %4 tür. Aylık yaklaşık olarak %0,33 devlet faiz iadesine denk gelmektedir. Konut kredisinde müşterinin ödediği faiz miktarı her ay düştüğünden, Bakanlık'tan ulaşan faiz iadeleri de her ay azalarak devam etmektedir.

Müşteri taksit ödemelerini aylık düzenli olarak yaptıkça, Banka, Bakanlık tarafından işlemlerin takip edildiği yazılım sistemi A.R.A.A.D üzerinden müşterinin taksitlerini ödediğine dair bilgi girişlerini tamamlamaktadır. Tahsilat raporları adı verilen aylık listelerin Bakanlık onaylarının ve müşteri bazında ödemelerinin ulaşması akabinde müşterinin vadesiz TL hesabına faiz iadeleri geçmektedir.

Kredi kapatılırsa ya da hak sahibi tarafından ödemesi yapılmazsa, Bakanlık'tan gönderilen faiz iadeleri de durdurulmaktadır.

Şekil 7. Müşteri faizi ve devlet faiz iadesini gösteren örnek ödeme planı

TAKSİT	ANAPARA ÖDEME	MÜŞTERİ FAİZİ	DEVLET FAİZİ	FAİZ TOPLAMI	AYLIK ÖDEME	MÜŞTERİ TAKSİDİ
1	349,77	1.587,50	412,50	2.000,00	2.349,77	1.937,27
2	355,37	1.583,05	411,35	1.994,40	2.349,77	1.938,42
3	361,05	1.578,55	410,17	1.988,72	2.349,77	1.939,60
4	366,83	1.573,96	408,98	1.982,94	2.349,77	1.940,79
5	372,70	1.569,30	407,77	1.977,07	2.349,77	1.942,00
6	378,66	1.564,57	406,54	1.971,11	2.349,77	1.943,23
7	384,72	1.559,76	405,29	1.965,05	2.349,77	1.944,48
8	390,88	1.554,87	404,02	1.958,89	2.349,77	1.945,75
9	397,13	1.549,91	402,73	1.952,64	2.349,77	1.947,04
10	403,48	1.544,87	401,42	1.946,29	2.349,77	1.948,35
11	409,94	1.539,74	400,09	1.939,83	2.349,77	1.949,68
12	416,50	1.534,53	398,74	1.933,27	2.349,77	1.951,03
13	423,16	1.529,25	397,36	1.926,61	2.349,77	1.952,41
14	429,93	1.523,87	395,97	1.919,84	2.349,77	1.953,80
15	436,81	1.518,41	394,55	1.912,96	2.349,77	1.955,22
16	443,80	1.512,86	393,11	1.905,97	2.349,77	1.956,66
17	450,90	1.507,23	391,64	1.898,87	2.349,77	1.958,13
18	458,12	1.501,50	390,15	1.891,65	2.349,77	1.959,62
19	465,45	1.495,68	388,64	1.884,32	2.349,77	1.961,13
20	472,89	1.489,77	387,11	1.876,88	2.349,77	1.962,66
21	480,46	1.483,76	385,55	1.869,31	2.349,77	1.964,22
22	488,15	1.477,66	383,96	1.861,62	2.349,77	1.965,81
23	495,96	1.471,46	382,35	1.853,81	2.349,77	1.967,42
24	503,89	1.465,17	380,71	1.845,88	2.349,77	1.969,06
25	511,95	1.458,77	379,05	1.837,82	2.349,77	1.970,72
26	520,15	1.452,26	377,36	1.829,62	2.349,77	1.972,41
27	528,47	1.445,66	375,64	1.821,30	2.349,77	1.974,13
28	536,92	1.438,95	373,90	1.812,85	2.349,77	1.975,87
29	545,51	1.432,13	372,13	1.804,26	2.349,77	1.977,64
30	554,24	1.425,20	370,33	1.795,53	2.349,77	1.979,44
31	563,11	1.418,16	368,50	1.786,66	2.349,77	1.981,27
32	572,12	1.411,01	366,64	1.777,65	2.349,77	1.983,13
33	581,27	1.403,75	364,75	1.768,50	2.349,77	1.985,02
34	590,57	1.396,37	362,83	1.759,20	2.349,77	1.986,94
35	600,02	1.388,86	360,89	1.749,75	2.349,77	1.988,88
36	609,62	1.381,24	358,91	1.740,15	2.349,77	1.990,86
37	619,38	1.373,50	356,89	1.730,39	2.349,77	1.992,88
38	629,29	1.365,63	354,85	1.720,48	2.349,77	1.994,92
39	639,36	1.357,64	352,77	1.710,41	2.349,77	1.997,00
40	649,59	1.349,52	350,66	1.700,18	2.349,77	1.999,11
41	659,98	1.341,27	348,52	1.689,79	2.349,77	2.001,25
42	670,54	1.332,89	346,34	1.679,23	2.349,77	2.003,43
43	681,27	1.324,37	344,13	1.668,50	2.349,77	2.005,64
44	692,17	1.315,72	341,88	1.657,60	2.349,77	2.007,89
45	703,24	1.306,93	339,60	1.646,53	2.349,77	2.010,17
46	714,50	1.297,99	337,28	1.635,27	2.349,77	2.012,49
47	725,93	1.288,92	334,92	1.623,84	2.349,77	2.014,85
48	737,54	1.279,71	332,52	1.612,23	2.349,77	2.017,25
49	749,34	1.270,34	330,09	1.600,43	2.349,77	2.019,68
50	761,33	1.260,82	327,62	1.588,44	2.349,77	2.022,15
51	773,51	1.251,16	325,10	1.576,26	2.349,77	2.024,67

52	785,89	1.241,33	322,55	1.563,88	2.349,77	2.027,22
53	798,46	1.231,35	319,96	1.551,31	2.349,77	2.029,81
54	811,24	1.221,21	317,32	1.538,53	2.349,77	2.032,45
55	824,22	1.210,91	314,64	1.525,55	2.349,77	2.035,13
56	837,41	1.200,44	311,92	1.512,36	2.349,77	2.037,85
57	850,81	1.189,80	309,16	1.498,96	2.349,77	2.040,61
58	864,42	1.179,00	306,35	1.485,35	2.349,77	2.043,42
59	878,25	1.168,02	303,50	1.471,52	2.349,77	2.046,27
60	892,30	1.156,87	300,60	1.457,47	2.349,77	2.049,17
61	906,58	1.145,53	297,66	1.443,19	2.349,77	2.052,11
62	921,08	1.134,02	294,67	1.428,69	2.349,77	2.055,10
63	935,82	1.122,32	291,63	1.413,95	2.349,77	2.058,14
64	950,79	1.110,44	288,54	1.398,98	2.349,77	2.061,23
65	966,01	1.098,36	285,40	1.383,76	2.349,77	2.064,37
66	981,46	1.086,10	282,21	1.368,31	2.349,77	2.067,56
67	997,17	1.073,63	278,97	1.352,60	2.349,77	2.070,80
68	1.013,12	1.060,97	275,68	1.336,65	2.349,77	2.074,09
69	1.029,33	1.048,10	272,34	1.320,44	2.349,77	2.077,43
70	1.045,80	1.035,03	268,94	1.303,97	2.349,77	2.080,83
71	1.062,53	1.021,75	265,49	1.287,24	2.349,77	2.084,28
72	1.079,53	1.008,25	261,99	1.270,24	2.349,77	2.087,78
73	1.096,81	994,54	258,42	1.252,96	2.349,77	2.091,35
74	1.114,35	980,62	254,80	1.235,42	2.349,77	2.094,97
75	1.132,18	966,46	251,13	1.217,59	2.349,77	2.098,64
76	1.150,30	952,08	247,39	1.199,47	2.349,77	2.102,38
77	1.168,70	937,47	243,60	1.181,07	2.349,77	2.106,17
78	1.187,40	922,63	239,74	1.162,37	2.349,77	2.110,03
79	1.206,40	907,55	235,82	1.143,37	2.349,77	2.113,95
80	1.225,70	892,23	231,84	1.124,07	2.349,77	2.117,93
81	1.245,31	876,67	227,79	1.104,46	2.349,77	2.121,98
82	1.265,24	860,85	223,68	1.084,53	2.349,77	2.126,09
83	1.285,48	844,78	219,51	1.064,29	2.349,77	2.130,26
84	1.306,05	828,45	215,27	1.043,72	2.349,77	2.134,50
85	1.326,95	811,86	210,96	1.022,82	2.349,77	2.138,81
86	1.348,18	795,01	206,58	1.001,59	2.349,77	2.143,19
87	1.369,75	777,89	202,13	980,02	2.349,77	2.147,64
88	1.391,67	760,49	197,61	958,10	2.349,77	2.152,16
89	1.413,93	742,82	193,02	935,84	2.349,77	2.156,75
90	1.436,56	724,86	188,35	913,21	2.349,77	2.161,42
91	1.459,54	706,62	183,61	890,23	2.349,77	2.166,16
92	1.482,89	688,09	178,79	866,88	2.349,77	2.170,98
93	1.506,62	669,25	173,90	843,15	2.349,77	2.175,87
94	1.530,73	650,11	168,93	819,04	2.349,77	2.180,84
95	1.555,22	630,67	163,88	794,55	2.349,77	2.185,89
96	1.580,10	610,93	158,74	769,67	2.349,77	2.191,03
97	1.605,38	590,86	153,53	744,39	2.349,77	2.196,24
98	1.631,07	570,47	148,23	718,70	2.349,77	2.201,54
99	1.657,17	549,75	142,85	692,60	2.349,77	2.206,92
100	1.683,68	528,71	137,38	666,09	2.349,77	2.212,39
101	1.710,62	507,33	131,82	639,15	2.349,77	2.217,95
102	1.737,99	485,60	126,18	611,78	2.349,77	2.223,59
103	1.765,80	463,53	120,44	583,97	2.349,77	2.229,33
104	1.794,05	441,10	114,62	555,72	2.349,77	2.235,15
105	1.822,75	418,32	108,70	527,02	2.349,77	2.241,07
106	1.851,92	395,17	102,68	497,85	2.349,77	2.247,09
107	1.881,55	371,65	96,57	468,22	2.349,77	2.253,20

108	1.911,65	347,76	90,36	438,12	2.349,77	2.259,41
109	1.942,24	323,48	84,05	407,53	2.349,77	2.265,72
110	1.973,32	298,81	77,64	376,45	2.349,77	2.272,13
111	2.004,89	273,75	71,13	344,88	2.349,77	2.278,64
112	2.036,97	248,28	64,52	312,80	2.349,77	2.285,25
113	2.069,56	222,42	57,79	280,21	2.349,77	2.291,98
114	2.102,67	196,14	50,96	247,10	2.349,77	2.298,81
115	2.136,31	169,43	44,03	213,46	2.349,77	2.305,74
116	2.170,50	142,29	36,98	179,27	2.349,77	2.312,79
117	2.205,22	114,74	29,81	144,55	2.349,77	2.319,96
118	2.240,51	86,72	22,54	109,26	2.349,77	2.327,23
119	2.276,36	58,27	15,14	73,41	2.349,77	2.334,63
120	2.312,07	29,36	7,63	36,99	2.349,06	2.341,43
	125.000,00	124.596,30	32.375,39	156.971,69	281.971,69	

### 6.2.9.3.Ruhsat Harçlarında muafiyet

“6306 sayılı kanunun sunduğu en önemli muafiyetlerden bir tanesidir. Yapıların yenilenme sürecinde ortaya çıkacak olan belediye harçları çok yüksek miktarda olmaktadır. Kentsel dönüşüm kanunu ve yönetmeliği sayesinde bu tutarın hepsi veya büyük kısmı devlet tarafından karşılanır.”

### 6.2.9.4.Muafiyet Detayları

“6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 7’nci maddesinin (9) uncu ve (10) uncu fıkraları uyarınca, aşağıda yer alan harç ve vergiler kentsel dönüşümde muaf tutulmaktadır.”

“6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 7’nci maddesinin (9) uncu ve (10) uncu fıkraları” aşağıdaki şekildedir :

MADDE7 (9) “(Bu Kanun uyarınca yapılacak olan ve Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu;

a) Bu Kanun kapsamındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

b) Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri,

c) Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

ile bu bentlerde belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere bu amaçlarla kullanılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır. Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu fıkra da belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.”

MADDE7 (10) “Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerinca uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın, mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz.”

Belirtilen maddelere göre kanun kapsamında muaf tutulan harç ve vergiler ; Noter harçları, Tapu harçları, Belediyelerce alınacak ücretler, Veraset intikal vergisi, Damga vergisi, Döner sermaye ücreti, Banka Sigorta muameleleri vergisidir.

Yapılan incelemelerde yukarıda belirtilen maddeler içinde en fazla maliyetin, Belediyelerce alınacak ücretler kısmına dahil olan ruhsat harcında olduğunu görmekteyiz. Binaların ruhsat harçları hesaplanırken, ruhsatın alınacağı il, ruhsatın alınacağı belediye, ruhsatta belirlenen m<sup>2</sup> imalat toplamı, yapılacak üretimin niteliği ( konut, iş yeri, atölye v.b.) gibi konuların firmanın ödeyeceği toplam ruhsat ücretine etki ettiği görülmektedir. İşleyişte Belediyelerin ortalama m<sup>2</sup> başına 30 TL yapı ruhsatı alım bedeli uyguladığı söylenebilir.

İBB den alınan ve örnek olarak İBB' nin 2019 yılı için belirlediği bedeller aşağıdaki şekildedir:

Belediyelerde yapı ruhsatından önce ilk harç, avan proje tasdik ücreti ile başlamaktadır :

Avan Proje Tasdik Ücreti (Yapı İnşaat Alanının beher metrekaresi için)
Alışveriş Merkezi (AVM) metrekare 12.45 TL
Konut- Rezidans metrekare 3.66 TL
Otel, İşyeri vb. metrekare 5.42 TL
Sanayi Yapıları (Fabrika, Atölye, İmalat Tesisleri vb.) metrekare 1.9 TL
Özel Hizmet Binaları (Özel Hastane, Özel Okul, Özel Üniversite, Özel Yurt vb.) metrekare 1.9 2.5 TL
Umumi Yapılar (Dernek, Yurt, Sosyal ve Kültürel Hizmet Binaları vb.) metrekare 0.58 TL
Tarım ve Hayvancılık Yapıları metrekare 0.17 TL

Yapı ruhsatı harçları aşağıdaki gibidir :

Yeni Yapı Ruhsatı Alınmasına İlişkin Ücretler
Konut, Rezidans 1000 metrekareye Kadar metrekare 10.68 TL
Konut, Rezidans 1.000- 10.000 metrekare 11.72 TL
Konut- Rezidans 10.000- 50.000 metrekare 12.45 TL
Konut- Rezidans 50.000- 100.000 metrekare 13.46 TL
Konut, Rezidans 100.000 ve üzeri metrekare 14.2 TL
Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.) 1.000 metrekareye kadar m2 15.96 TL
Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.) 1.000-15.000 metrekare 17.71 TL
Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.) 15.000-50.000 metrekare 21.24 TL
Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.) 50.000-100.000 metrekare 26.64 TL
Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.) 100.000 ve üzeri metrekare 35.43 TL
Sanayi Yapıları (Fabrika, Atölye, İmalat Tesisleri vb.) metrekare 5.42 TL
Özel Hizmet Binaları (Özel Hastane, Özel Okul, Özel Üniversite vb.) metrekare 5.42 TL
Umumi Yapılar (Dernek, Yurt, Sosyal ve Kültürel Hizmet Binaları vb.) metrekare 1.76 TL
Tarım Yapıları metrekare 1.03 TL

Proje bittiği zaman iskan harçları alınmaktadır :

Yapı Kullanma İzin Belgesi Alınmasına İlişkin Ücretler
Konut- Rezidans 1000 metrekare Kadar metrekare 3.66 TL
Konut- Rezidans 1.000- 15.000 metrekare 3.96 TL
Konut, Rezidans 15.000- 50.000 metrekare 4.1 TL
Konut- Rezidans 50.000- 100.000 metrekare 4.54 TL
Konut, Rezidans 100.000 ve üzeri metrekare 5.13 TL
Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.) 1.000 metrekare kadar metrekare 5.42 TL
Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.) 1.000- 15.000 metrekare 5.71 TL
Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.) 15.000- 50.000 metrekare 6.89 TL
Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.)50.000-100.000 metrekare 8.06 TL
Konut Dışı (AVM, Otel, İşyeri vb.) 100.000 metrekare ve üzeri metrekare 9.67 TL
Sanayi Yapıları (Fabrika, Atölye, İmalat Tesisleri vb.) metrekare 2.78 TL

Özel Hizmet Binaları (Özel Hastane, Özel Okul, Özel Üniversite vb.) metrekare 2.78 TL  
Umumi Yapılar (Dernek, Yurt, Sosyal ve Kültürel Hizmet Binaları vb.) metrekare 0.88 TL  
Tarım Yapıları metrekare 0.37 TL

Kanunda belirtilen cins değişikliği, imar artışı şartlarına uygun olan kentsel dönüşüm projeleri ise belirtilen bu masraflardan muaf tutulmaktadır. Bu şekilde Kentsel Dönüşüm teşvik edilmektedir.

#### 6.2.10.KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GEREKLİLİĞİ

Kentsel dönüşüm gerekliliğini ortaya koymadan önce dünya ülkelerinin gelişmişlik düzeylerine göre kentsel dönüşüm gerekliliklerinin farklılaştığını hatırlamak yerinde olacaktır.

Özellikle Türkiye de ki yasal, fiziki ve toplumsal pratikler çerçevesinde kentsel dönüşüm mevcut binaların yıkılıp yerlerine daha yüksek ve yeni binaların yapılması ile çerçevelediğimiz dar anlayışın çok daha ötesinde bir tanıma ihtiyaç duyuyor.

Bu çerçeveden daha geniş bir perspektif ile baktığımızda: “kentsel dönüşüm kavramı tüm dünyada geleceğe yönelik toplumsal öngörülerin oluşturulması ve geleceğin yönetilmesi süreci olarak karşımıza çıkar. Bu nedenle kentsel dönüşüm sosyal, ekonomik, çevresel ve mekânsal gelişmenin bir bütün olarak ele alınması esasına dayanmalıdır.”<sup>15</sup>

Bu noktada geleceğe yönelik toplumsal öngörülerin merkezine koyduğumuz kentsel dönüşümü toplumların sosyo ekonomik seviyesinde bağımsız düşünmek mümkün değildir. Sosyo-ekonomik olarak yarışan toplumların farklı gelecek öngörülerini, kentsel dönüşüm yaklaşımında da farklı sınıflandırma gereksinimlerini ortaya çıkartmaktadır.

Bu sınıflandırma dünyada kabul gören ölçüsü ile gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler<sup>16</sup> bazında yapıldığında gözlemlerle de ortaya konulabilen mantıksal bir düzleme oturur. Bu çerçevede baktığımızda;

<sup>15</sup> Kentsel Dönüşüm Nedir?, TMMOB Makine Mühendisleri Odası, 2. Baskı S.11

<sup>16</sup> Az gelişmiş ülkeler de gelişmekte olan ülkeler ile birlikte değerlendirilmiştir.

### 6.2.10.1.Gelişmiş Ülkelerde

Nüfus artış hızı ve yapı stoğu ile birlikte düşündüğümüzde yeni konut üretimine ihtiyaç bulunmadığını ifade edebiliriz. Mevcut yapı stoğu nüfusun barınma ihtiyaçlarını karşılayabilmektedir. Ancak, stoğun yaşı kentsel dönüşüm kapsamında mevcut stokta yalıtım ve izolasyon ihtiyaçları ortaya çıkıyor.

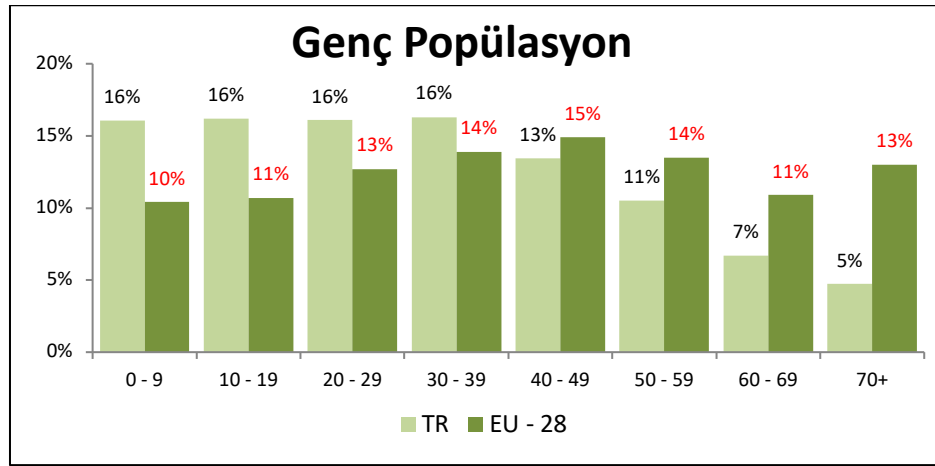
Burada önemli olan nokta yalıtım ile sağlanan enerji verimliliğinden yaratılan ekonomik katma değer mümkün olduğu kadar oto finansmana dönüşmesi ve sürecin optimize yönetilmesidir. Türkiye Örneklerinde konu detaylandırılacaktır.

### 6.2.10.2.Gelişmekte Olan Ülkelerde

Bu grupta ise tarihsel süreçten gelen konforlu ve mimari perspektifle üretilmiş bir konut stoğu bulunmaması, genç nüfus oranı ve bu orandaki artış trendi ile birleştiğinde yeni konut üretim ihtiyacını tetiklemektedir. Bu bahse konu dinamikler ise ciddi bir finansman gereksinimin ortaya çıkartmaktadır. Ancak gelişmekte olan ekonomilerin önündeki en büyük engel ise ekonominin gelişmişlik düzeyine bağlı olarak finansmana erişim imkanlarının hem konut üreticileri, hem de talep tarafında tüketicilerin finansmana erişimini kısıtlamakta ve süreç bir türlü istenildiği gibi hızlı ve sağlıklı akışa ulaşamamaya sebep olmaktadır.

Nüfusun gelişim hızının geldiği boyutu ortaya koymak için gelişmekte olan ekonomiye örnek olan ülkemizi ve gelişmiş ekonomiler birliği olan Avrupa birliği ülkelerini karşılaştırdığımız fark net bir şekilde görünmektedir. Her yeni eklenen genç nüfusun yaratacağı konut talebine detaylı olarak değinilecektir.

Tablo 5. Genç Nüfus





## 6.3.KENTSEL DÖNÜŞÜM FİNANSMANI MODELLERİ

### 6.3.1.KAT KARŞILIĞI (KAT MALİKLERİ ÖDEMESİZ) MODEL

Müteahhittin kat malikleri ile kat karşılığı anlaştığı modeldir. Bu modelde müteahhit firma, yıkılacak binadaki kat maliklerinden yapım maliyeti almamaktadır. Müteahhit firmanın payına, inşaat yapımının karşılığında, yeni binadaki bağımsız bölüm artışı nedeniyle bağımsız bölümler kalmaktadır. Müteahhit, kendi payına düşen bağımsız bölümleri 3.kişilere satabilmektedir. Bu modeldeki kredi başvuruları, 3.kişilerin müteahhitten yeni satın aldıkları konuta ilişkin faiz desteksiz ya da yıkılan binada oturan kiracıların başka lokasyondan yeni konut alımlarına yönelik faiz destekli kredilerdir. Öncelikle müteahhit firmadan evraklar(2.1) talep edilerek incelenir. Müteahhit firmadan ulaşan evraklarla proje için görüş oluşturularak, kredi kullanacak kişi ve tutara göre müteahhit firmaya Banka nezdinde garantörlük limiti tesis edilir. Arsa üzerindeki takyidatın kontrolünü sağlamak, genel inşaat seviyesini tespit etmek, inşaatın projesine uygun ilerleyip ilerlemediğini görmek için ekspertiz talebi yapılır. Müteahhit firma ile çalışma modelimizi anlatan sözleşme imzalanır. Müteahhitten konut alımı yapacak 3.kişilere, standart proje konut kredisi iş akışı ile kredi kullanılabilir. Faiz destekli kredi talebi olan kiracılar varsa başvuru evrakları(2.2) talep edilerek standart konut kredisi süreci ile kredi kullanılabilir.

Bu modelde, kentsel dönüşüm sürecinde oluşacak imar artışının müteahhit firma ile paylaşarak binanın yenilenmesi sağlanmış oluyor. İmar artışı olmasa dahi, hak sahiplerinin mevcut konutlarının büyüklüğünden feragat ederek, daha küçük m2 olan konutlara geçip, buradan yaratılan /kalan ilave m2 alan müteahhide bırakmak suretiyle ilerlenen projeler bulunmaktadır. Şu ana kadarki kentsel dönüşüm süreçleri incelendiğinde, kat malikleri herhangi bir ödeme yapmadığı için, en fazla kullanılan yöntemdir. Ancak bu model, sadece imar artışına dayalı olduğu için bundan sonraki süreçte, dikey mimarı yerine yatay mimarının yaygınlaştırılması hedeflendiğinden, kullanımının çok azalacağı beklenmektedir.

#### 6.3.1.1.Proje değerlendirmesi için müteahhit firmadan talep edilen evrak

- Riskli bina tespit raporu talep edilerek; riskli bina ilan tarihi, binanın yıkılmadan önceki bağımsız bölüm adetleri ve cinsi, diğer evraklardaki ada parsel bilgileri ile uyumu kontrol edilir.

- Maliklerle müteahhit arasında imzalanan noter onaylı kat karşılığı sözleşme talep edilerek; müteahhit payına kalacak bağımsız bölüm adetleri, toplam proje maliyeti, proje teslim süresi kontrol edilir.
- Maliklere ait eski bağımsız bölüm tapuları talep edilerek; ada parsel bilgileri, tapuya ait takbis kayıtları kontrol edilir.
- Yeni yapı ruhsatı talep edilerek; yapılacak binanın inşaat alanı, bağımsız bölüm nitelikleri ve adetleri, bağımsız bölümlerin m<sup>2</sup> bilgileri, müteahhit firma bilgileri kontrol edilir.
- Fizibilite ve iş bitirmeleri talep edilerek; inşaat maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın güncel birim m<sup>2</sup> maliyetleri ile karşılaştırılarak projenin yapılabiliği kontrol edilir. İş bitirmeleri incelenir. Projenin planlanan satış fiyatı ile , bölgedeki alternatif konutların satış fiyatları ile kıyaslanarak , satılıp satılamayacağına ve belirtilen teslim tarihinde bitirilip bitirilemeyeceğine ilişkin görüş oluşturulur.

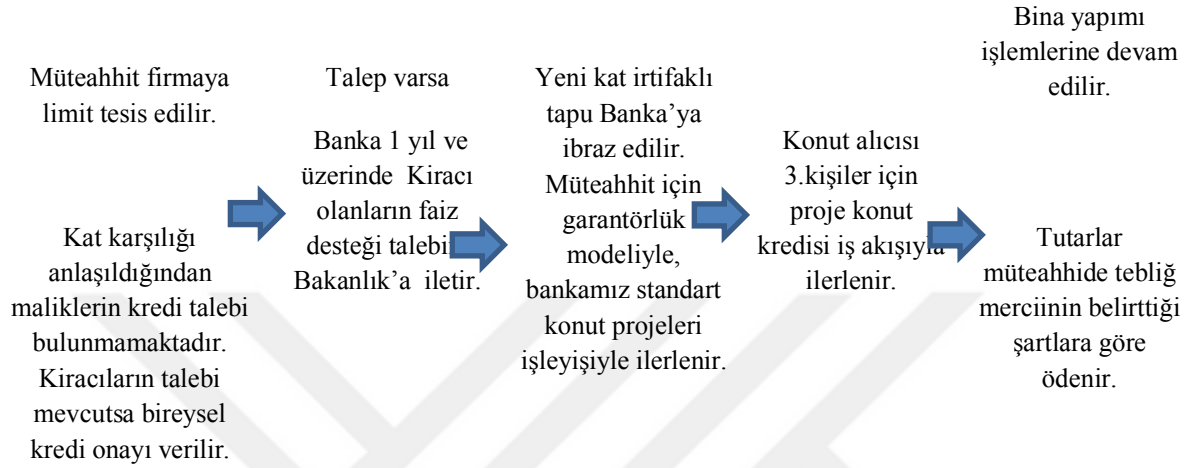
#### 6.3.1.2.Faiz Destekli Kredi Başvuru Şartları

- Riskli bina tespit raporu
- Nüfus cüzdanı fotokopisi
- Son 1 yıldır riskli yapıda kiracı olduğunu gösterir sabit fatura beyanı
- Güncel taşınmaz tapu kaydı
- Tahliye tarihine ilişkin müşteri taahhütnamesi
- Faiz destekli kredi talebine ilişkin Bakanlık taahhütnamesi
- Nüfus Müdürlüğünden adres raporu
- Yanan yıkılan yapılar formu veya yapı ruhsatı

Faiz destekli kredi talebi olan kiracılar varsa Banka'dan sistemsal kredi onayları alınması akabinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na müşteri bazında talepleri iletilir. Bakanlık'tan faiz desteği onayları ulaştıktan sonra kiracıların başka lokasyonda inşası bitmiş yeni konut alımları için standart konut kredisi süreci ile kredi kullanılabilir. Müteahhide ait bağımsız bölümleri satın alacak 3.kişiler içinse standart proje işleyişi ile krediler kullanılarak, müşteriye tapunun devriyle Banka lehine 1.derece ipotek tesis edilerek, kredi tutarı müteahhit firma hesabına geçilir. Tutarlar müteahhide , garantör limiti tesisinde tebliğ merciinin firma için belirlediği

şartlara göre ödenir. Garantör limit tesisi şartlarına bağlı olarak, 3.kişi alıcıların kredi tutarlarına bloke uygulanmadan müteahhittin kullanımına açılabilir. Üç ayda bir periyodik ekspertiz yaptırılarak, inşaatın ilerlemesi kontrol edilir.

Şekil 8. Kat Karşılığı (Kat Malikleri Ödemesiz) Modelin özet iş akışı



### 6.3.2.%100 KAT MALİKLERİ ÖDEMELİ MODEL (TAAHHÜT MODELİ)

Müteahhittin kat malikleri ile yapım maliyeti karşılığında anlaşığı modeldir. Bu modelde müteahhit firma, kat maliklerinden alacağı yapım maliyetleri ile inşaatı tamamlamaktadır. Müteahhit firmanın payına bağımsız bölüm kalmamaktadır. Bu modeldeki kredi başvuruları, müteahhide ödenecek yapım maliyeti için maliklerin ihtiyacı olan tutarlara yöneliktir. Öncelikle müteahhit firmadan evraklar(1.1) talep edilerek incelenir. Ulaşan evraklarla proje için görüş oluşturularak, kredi kullanacak kişi ve tutara göre müteahhit firmaya Banka nezdinde garantörlük limiti tesis edilir. Müteahhit firma ile çalışma modelimizi anlatan sözleşme imzalanır. Arsa üzerindeki takyidatın kontrolünü sağlamak, genel inşaat seviyesini tespit etmek, inşaatın projesine uygun ilerleyip ilerlemediğini görmek için ekspertiz talebi yapılır. Akabinde kredi talebi olan kat maliklerinden faiz destekli kredi başvurusu için evraklar(1.2) talep edilir.

Bu modelin önerilmesinin nedeni, imar artışının olmadığı durumlarda kat maliklerinin mevcut daire m2 alanları değişmeyecek veya ilave imar artışının olması halinde ise oluşacak ilave m2 (değer) tamamen hak sahiplerinin uhdesinde kalmasının tercih edilmesidir..

#### 6.3.2.1.Proje Değerlendirmesi İçin Müteahhit Firma Sorumluluğu

- Riskli bina tespit raporu talep edilerek; riskli bina ilan tarihi, binanın yıkılmadan önceki bağımsız bölüm adetleri ve cinsi, diğer evraklardaki ada parsel bilgileri ile uyumu kontrol edilir.
- Maliklerle müteahhit arasında imzalanan noter onaylı yapım sözleşmesi talep edilerek; maliklerin bağımsız bölüm numaraları, daire başına ayrı ayrı müteahhide ödeyecekleri yapım maliyeti tutarları, toplam proje maliyeti, proje teslim süresi kontrol edilir.
- Maliklere ait eski bağımsız bölüm tapuları talep edilerek; ada parsel bilgileri, tapuya ait takbis kayıtları kontrol edilir.
- Yeni yapı ruhsatı talep edilerek; yapılacak binanın inşaat alanı, bağımsız bölüm nitelikleri ve adetleri, bağımsız bölümlerin m<sup>2</sup> bilgileri, müteahhit firma bilgileri kontrol edilir.
- Fizibilite ve iş bitirmeleri talep edilerek; inşaatın maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın güncel birim m<sup>2</sup> maliyetleri ile karşılaştırılarak projenin yapılabilirliği kontrol edilir. İş bitirmeleri incelenir. Belirtilen teslim tarihinde bitirilip bitirilemeyeceğine ilişkin görüş oluşturulur.

#### 6.3.2.2. Faiz destekli Kredi Başvuru Şartları

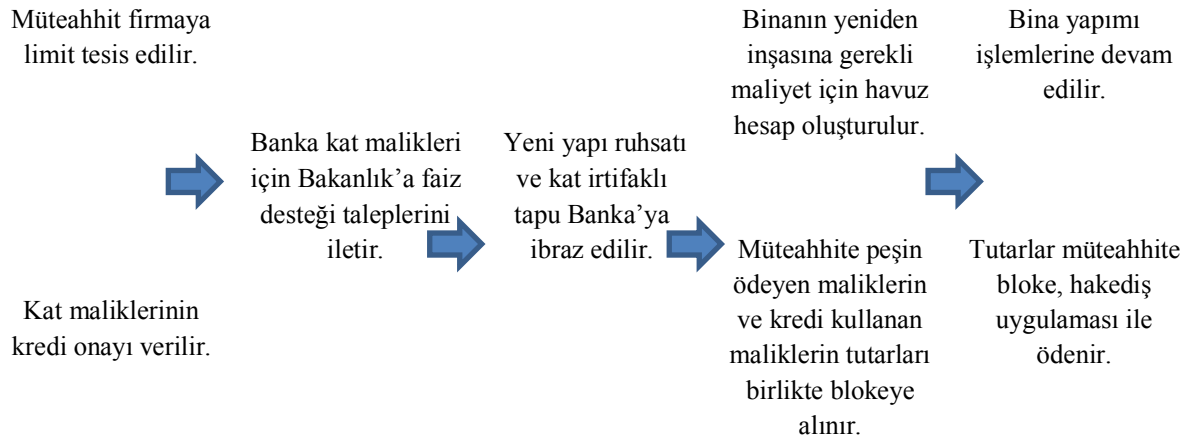
- Riskli bina tespit raporu
- Nüfus cüzdanı fotokopisi
- Yıkımdan önceki tapu senedi
- Bina bildirim formatında emlak vergisi beyannamesi
- Güncel taşınmaz tapu kaydı
- Tahliye tarihine ilişkin müşteri taahhütnamesi
- Faiz destekli kredi talebine ilişkin Bakanlık taahhütnamesi
- Nüfus Müdürlüğünden adres raporu
- Yanan yıkılan yapılar formu veya yeni yapı ruhsatı

Müşterilerin Banka'dan sistemsal kredi onaylarının alınması akabinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na müşteri bazında faiz desteği talepleri iletilir. Bakanlık'tan faiz desteği onayları ulaştıktan sonra konut kredileri kullandırılarak, ilgili bağımsız bölüm tapusu üzerine Banka lehine 1.derece ipotek tesis edilmesi ile kredi tutarı müteahhit hesabına geçilir. Konut kredisi

kullanmayacak, peşin ödeme yapacak olan hak sahipleri de müteahhide ödeyecekleri tutarları, firmanın hesabına yatırır. Böylece müteahhide peşin ödeme yapacak maliklerin tutarları ve kredi kullanan maliklerin tutarları birlikte blokeye alınır. Binanın yeniden inşasının maliyeti için gerekli tutar havuz hesapta toplanmış olur. Üç ayda bir periyodik ekspertiz yaptırılarak, blokedeki tutarlar müteahhittin kullanımına hak ediş uygulaması ile açılır. Bina yapımı işlemlerine devam edilir. Her ay, müşteri bazında Bakanlıktan ulaşan faiz iadeleri de kredi kullanan bireysel müşteri hesaplarına geçilir.

Ayrıca; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı B sınıfı enerji verimliliği belgesine sahip bina yapan hak sahiplerinin konut kredilerine yüzde 4 yerine 4.5, A sınıfı binalar için yüzde 5 faiz desteği sunmaktadır. Enerji Kimlik Belgesi, binalarda enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını, enerji israfının önlenmesini ve çevrenin korunmasını sağlamak için asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, sera gazı salımı seviyesi, yalıtım özellikleri, havalandırma, ısıtma veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belgedir. Binaların yıllık m2 başına tükettikleri enerjiyi ifade ederek binanın performans sınıfını göstermektedir.

Şekil 9. %100 Kat Malikleri Ödemeli Modelin özet iş akışı



### 6.3.3.HİBRİT (KAT KARŞILIĞI VE MALİK ÖDEMELİ) MODEL

Müteahhittin kat malikleri ile hem yapım maliyeti karşılığında hem de kat karşılığı ile anlaşığı modeldir. Bu modelde müteahhit firma kat maliklerinden yapım maliyeti almakla birlikte, kendi payına da bağımsız bölümler kalmaktadır. Kendi payına düşen bağımsız

bölümleri 3.kişilere satabilmektedir. Bu modeldeki kredi başvuruları, 3.kişilerin müteahhitten yeni satın aldıkları konuta ilişkin kredi başvuruları ile müteahhide ödenecek yapım maliyeti için maliklerin ihtiyacı olan tutarlara yöneliktir. Müteahhit firmadan evraklar(3.1) talep edilerek incelenir. Müteahhit firmadan ulaşan evraklarla proje için görüş oluşturularak, kredi kullanacak kişi ve tutara göre müteahhit firmaya Banka nezdinde garantörlük limiti tesis edilir. Arsa üzerindeki takyidatın kontrolünü sağlamak, genel inşaat seviyesini tespit etmek, inşaatın projesine uygun ilerleyip ilerlemediğini görmek için ekspertiz talebi yapılır. Müteahhit firma ile çalışma modelimizi anlatan sözleşme imzalanır. Akabinde kredi talebi olan kat maliklerinden başvuru evrakları(3.2) talep edilir. Yeni konut alımı için 3.kişilere kullanılacak krediler, standart proje konut kredisi iş akışı ile kullanılmaktadır.

Kentsel dönüşümde, imar artışı ile ilerlenen kentsel dönüşüm projeleri sona ermek üzere olduğu için, önümüzdeki dönemde en çok bu modelin kullanılması beklenmelidir. Ülkemizde, 2012 yılında çıkartılan 6306 sayılı yasa sonrasında süratle hızlanan kentsel dönüşüm projeleri, ağırlıklı olarak imar artışına dayalı “kat karşılığı model” ile ilerlemiştir. Bu nedenle, asıl kentsel dönüşümün olması gereken, örneğin İstanbul ilinde, Bağcılar, Gaziosmanpaşa, Şirinevler, Esenler gibi yerlerden ziyade, imar artışının olduğu ve m2 değerlerin yüksek olduğu yine İstanbul ilinde Kadıköy, Bağdat Caddesi veya Ankara ilinde Emek, Bahçelievler bölgelerinde kentsel dönüşüm faaliyetleri daha hızlı olmuştur.

Ancak bundan sonra, imar artışından ziyade, kat maliklerinin tüm yapım maliyetlerinin finansmanını tamamen kendilerinin karşılamalarının zor olacağından hareketle, mevcut konutlarının m2 alanlarının düşürülüp oluşan ilave m2 alanların müteahhit ile paylaşarak kısmen müteahhit kısmen de kat maliklerinin finansmanı ile kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilecektir.

#### 6.3.3.1.Proje Değerlendirmesi İçin Müteahhit Firma Sorumluluğu

- Riskli bina tespit raporu talep edilerek; riskli bina ilan tarihi, binanın yıkılmadan önceki bağımsız bölüm adetleri ve cinsi, diğer evraklardaki ada parsel bilgileri ile uyumu kontrol edilir.

- Maliklerle müteahhit arasında imzalanan noter onaylı sözleşme talep edilerek; maliklerin bağımsız bölüm numaraları, daire başına ayrı ayrı yapım maliyetleri, müteahhit payına kalacak bağımsız bölüm adetleri, toplam proje maliyeti, proje teslim süresi kontrol edilir.
- Maliklere ait eski bağımsız bölüm tapuları talep edilerek; ada parsel bilgileri, tapuya ait takbis kayıtları kontrol edilir.
- Yeni yapı ruhsatı talep edilerek; yapılacak binanın inşaat alanı, bağımsız bölüm nitelikleri ve adetleri, bağımsız bölümlerin m<sup>2</sup> bilgileri, müteahhit firma bilgileri kontrol edilir.
- Fizibilite ve iş bitirmeleri talep edilerek; inşaat maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın güncel birim m<sup>2</sup> maliyetleri ile karşılaştırılarak projenin yapılabilirliği kontrol edilir. İş bitirmeleri incelenir. Projenin , mevcut bölgedeki alternatif konutların satış fiyatı ile kıyaslanarak , satılıp satılamayacağı ve belirtilen teslim tarihinde bitirilip bitirilemeyeceğine ilişkin görüş oluşturulur.

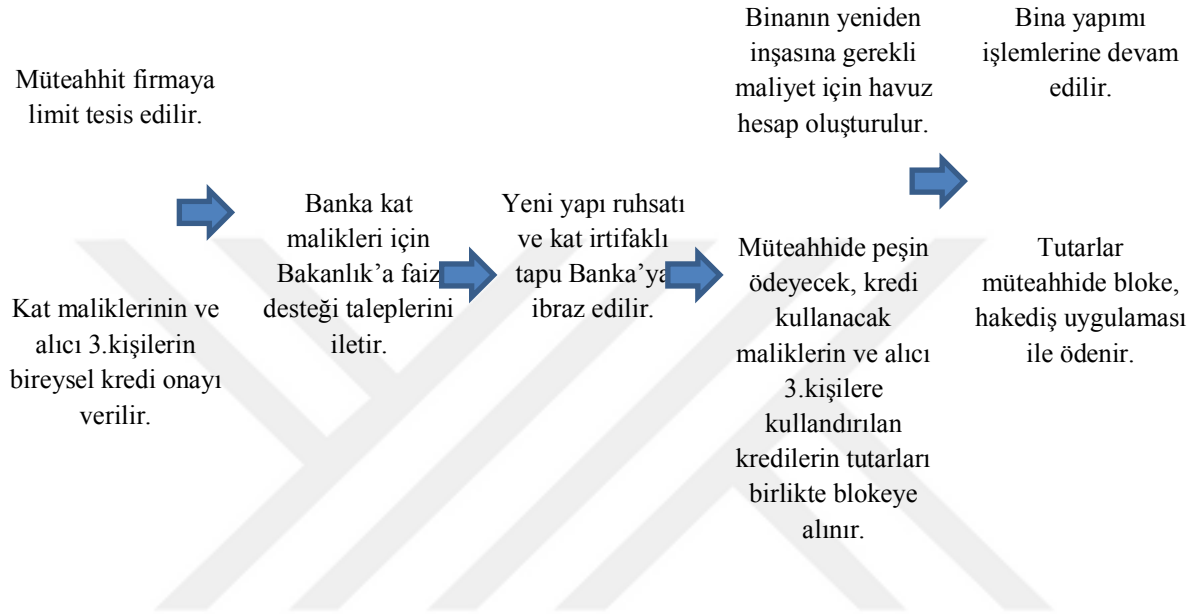
#### 6.3.3.2.Faiz Destekli Kredi Başvuru Şartları

- Riskli bina tespit raporu
- Nüfus cüzdanı fotokopisi
- Yıkımdan önceki tapu senedi
- Bina bildirim formatında emlak vergisi beyannamesi
- Güncel taşınmaz tapu kaydı
- Tahliye tarihine ilişkin müşteri taahhütnamesi
- Faiz destekli kredi talebine ilişkin Bakanlık taahhütnamesi
- Nüfus Müdürlüğünden adres raporu
- Yanan yıkılan yapılar formu veya yapı ruhsatı

Müşterilerin Banka'dan sistemsel kredi onayları alınması akabinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na müşteri bazında faiz desteği talepleri iletilir. Bakanlık'tan faiz desteği onayları ulaştıktan sonra konut kredileri kullanılarak, ilgili bağımsız bölüm tapusu üzerine Banka lehine 1.derece ipotek tesis edilerek, kredi tutarı müteahhit hesabına geçilir. Konut kredisi kullanmayacak olan hak sahipleri müteahhide ödeyecekleri tutarları, firmanın hesabına yatırır. Müteahhide peşin ödeyecek maliklerin tutarları, kredi kullanacak maliklerin tutarları

ve alıcı 3.kişilerin kredi tutarları birlikte blokeye alınır. Binanın yeniden inşasının maliyeti için gerekli tutar havuz hesapta toplanmış olur. Üç ayda bir periyodik ekspertiz yaptırılarak, blokedeki tutarlar müteahhittin kullanımına hak ediş uygulaması ile açılır. Her ay, müşteri bazında Bakanlıktan ulaşan faiz iadeleri müşteri hesaplarına iade edilir.

Şekil 10. Hibrit (Kat Karşılığı ve Malik Ödemeli) Modelin özet iş akışı



Hibrit modelinin ve bir önceki taahhüt modelinin en önemli şartlarından bir tanesi, sistemin “Hakediş Sistemi” ile çalışmasıdır. Kat malikleri açısından, kredi çekerek veya peşin olarak müteahhide ödenen tutarlar bankada bloke edilir.

Müteahhide ödemeler, hakediş bazında ödenir. Bu şekilde Kat Maliklerinin, ”müteahhidin işi bitirmeden projeyi bırakması veya bu tür projelerde en fazla rastlanan risklerden bir tanesi olan müteahhidin söz konusu tutarı başka projelerine aktarması gibi risklerin önüne geçilmiş olur. .Müteahhide hakedişlerin ödemesi de, inşaatın ilerleme seviyeleri SPK ve BDDK tarafından lisanslandırılmış Bağımsız Ekspertiz firmalarının raporlarındaki ilerleme seviyelerine göre yapılır.

Bu sistem, aynı zamanda müteahhitleri de koruyan bir sistemdir. Bu tür projelerde ,müteahhit açısından en önemli risklerden bir tanesi de, çok sayıda kat malikleri projede yer aldığı için bir kısmının ödemelerini zamanında yapamaması, projenin ilerleyen evrelerinde sıkıntı yaratabilir. Önerdiğimiz sistemde, müteahhit proje başlarken kat maliklerinin tamamı banka kredisi veya



kendi imkanları ile ödemeyi yapmak suretiyle, bankada ödemeleri gereken tutarı hazır hale getirirler.. Müteahhit daha ilk aşamada hem proje e maliyeti hem de kar marjını hesabında görerek işe başlar, ancak para çekimlerini bağımsız ekspertiz firmalarının raporlarındaki ilerleme seviyelerine göre çekilişleri yapar.

Bu sistemde aracı banka hem Kat Malikleri hem de Müteahhit arasında bir güvence sistemi oluşturur.

#### 6.3.4.%100 KAT MALİKLERİ ÖDEMELİ MODEL ÖRNEĞİ (TAAHHÜT MODELİ)

Aşağıda kat malikleri ödemeli model ile yapılmış bir kentsel dönüşüm projesi bilgileri yer almaktadır. İstanbul / Bahçelievler' de yapılan projede 15 kat malikinden 5 tanesine kredi kullanılmıştır. Hak sahipleri kullandıkları krediler için faiz desteği için gerekli evrak seti Bakanlığa iletilmiş ve faiz destekleri alınmaya devam etmektedir. 5 kişinin kullanmış olduğu konut kredisi + 10 kişinin ödediği peşinatlar Müteahhit firma havuzunda toplanmıştır. Her ay hazırlanan ekspertiz raporları ile inşaat ilerleme seviyesine göre hakkeş yapılmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre proje III. Sınıf , B Grubu yapıdır. 2018 Birim m<sup>2</sup> inşaat maliyeti 966 TL.

Tablo 6. Proje detayları



Projenin Yeri (İl-İlçe)	İstanbul / Bahçelievler
Hak Sahipleri İle Yapılan Sözleşme Tarihi	15.03.2015
Riskli Bina Tespit Raporu Tarihi	05.04.2015
Yıkım Kararı Tarihi	07.06.2015
Yapım Ruhsatı Tarihi	08.03.2018
İnşaatın Başlangıç Tarihi	10.04.2018
Arsa Yüzölçümü	732,81 m <sup>2</sup>
Bina Yıkılmadan Önceki Toplam Konut Sayısı	15
Toplam İnşaat Alanı	2.271 m <sup>2</sup>
Yeni Yapılacak Projedeki Toplam Konut Sayısı	15
Hak Sahiplerine Verilecek Konut Sayısı	15
Toplam İnşaat Maliyeti	2.500.000 ₺
Birim m <sup>2</sup> İnşaat Maliyeti	1.100,83 ₺
Her Bir Hak Sahibinden Alınacak Ortalama Tutar	218.666 ₺
Hak Sahiplerinden Alınacak Toplam Tutar	3.280.000,00 ₺
Müteahhit Kar Beklentisi	780.000,00 ₺
KAR ( Hasılat Üzerinden )	23,78%

### 6.3.5.KAT KARŞILIĞI (KAT MALİKLERİ ÖDEMESİZ) MODEL ÖRNEĞİ

Aşağıda kat karşılığı model ile yapılmış bir kentsel dönüşüm projesi bilgileri yer almaktadır. İstanbul / Kadıköy' de yapılan projede 1 adet kredi kullanılmıştır. Hak sahiplerinin ödeme yapmayacağı modelde, firmanın yapacağı satışlara aracılık edilecektir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre proje IV. Sınıf , C Grubu yapıdır. 2018 Birim m<sup>2</sup> inşaat maliyeti 1.308 TL.

Tablo 7. Proje detayları (2)



Projenin Yeri (İl-İlçe)	İstanbul / Kadıköy
Hak Sahipleri İle Yapılan Sözleşme Tarihi	11.08.2017
Riskli Bina Tespit Raporu Tarihi	12.01.2017
Yıkım Kararı Tarihi	17.03.2017
Yapım Ruhsatı Tarihi	04.06.2018
İnşaatın Başlangıç Tarihi	05.06.2018
Arsa Yüzölçümü	788,37 m <sup>2</sup>
Bina Yıkılmadan Önceki Toplam Konut Sayısı	17
Toplam İnşaat Alanı	3,062 m <sup>2</sup>
Yeni Yapılacak Projedeki Konut m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
Yeni Yapılacak Projedeki Toplam Konut Sayısı	23
Hak Sahiplerine Verilecek Konut Sayısı	17
Müteahhit' e Kalacak Konut Sayısı	6
Toplam İnşaat Maliyeti	4.100.000,00 ₺
Birim m <sup>2</sup> İnşaat Maliyeti	1.339 ₺
Satılacak Konutların m <sup>2</sup> satış fiyatı	8.260,00 ₺
Satılacak Konutların ortalama satış fiyatı	950.000,00 ₺
Satılacak Konutlardan Beklenen Hasılat	5.700.000,00 ₺
Müteahhit Kar Beklentisi	1.600.000,00 ₺
KAR ( Hasılat Üzerinden )	28,07%

### 6.3.6.HİBRİT (KAT KARŞILIĞI VE MALİK ÖDEMELİ) MODEL ÖRNEĞİ

Aşağıda hibrit model ile yapılmış bir kentsel dönüşüm projesi bilgileri yer almaktadır. İstanbul / Kartal' da yapılan projede 88 kat malikinden 59 tanesine kredi kullanılmıştır. Hak sahiplerinin kullandıkları krediler için faiz desteği için gerekli evrak seti Bakanlığa iletilmiş ve faiz destekleri alınmaya devam etmektedir.

59 kişinin kullanmış olduğu konut kredisi + 29 kişinin ödediği peşinatlar Müteahhit firma havuzunda toplanmıştır. Müteahhit firmanın satış yapması halinde, satış bedelleri de aynı havuza eklenmektedir. Her ay hazırlanan ekspertiz raporları ile inşaat ilerleme seviyesine göre hakkeş yapılmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2017 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre proje IV. Sınıf , C Grubu yapıdır. 2017 Birim m<sup>2</sup> inşaat maliyeti 1.135 TL.

Tablo 8. Proje detayları (3)



Projenin Yeri (İl-İlçe)	İstanbul / Kartal
Hak Sahipleri İle Yapılan Sözleşme Tarihi	14.12.2016
Riskli Bina Tespit Raporu Tarihi	29.07.2015
Yıkım Kararı Tarihi	29.09.2015
Yapım Ruhsatı Tarihi	21.04.2017
İnşaatın Başlangıç Tarihi	15.05.2018
Arsa Yüzölçümü	4.476 m <sup>2</sup>
Bina Yıkılmadan Önceki Toplam Konut Sayısı	88
Toplam İnşaat Alanı	16.656,74 m <sup>2</sup>
Yeni Yapılacak Projedeki Konut m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>
Yeni Yapılacak Projedeki Toplam Konut Sayısı	112
Hak Sahiplerine Verilecek Konut Sayısı	88
Müteahhit' e Kalacak Konut Sayısı	24
Toplam İnşaat Maliyeti	20.000.000,00 ₺
Birim m <sup>2</sup> İnşaat Maliyeti	1200,7 ₺
Her Bir Hak Sahibinden Alınacak Tutar	105.000,00 ₺
Hak Sahiplerinden Alınacak Toplam Tutar	9.240.000,00 ₺
Satılacak Konutların m <sup>2</sup> satış fiyatı	6.000,00 ₺
Satılacak Konutların ortalama satış fiyatı	624.000,00 ₺
Satılacak Konutlardan Beklenen Hasılat	14.976.000,00 ₺
Müteahhit Kar Beklentisi	4.216.000,00 ₺
KAR ( Hasılat Üzerinden )	17,41%

## 6.4. YENİ BİR ÖNERİ OLARAK YEŞİL BİNALAR İLE FİNANSMAN

Kentsel dönüşüm klasik finansman modellerini inceledikten sonra başka özellikle çevresel etki ve sürdürülebilirlik çerçevesinde başka bir yaklaşıma pencere açılmasında fayda bulunmaktadır. Klasik yöntemlerin dışında, yeşil binaların enerji tasarrufuna katkıları ve maliklerin enerji giderlerindeki pozitif değişimlerin de aslında bir oto finansman yöntemi olarak göz önünde bulundurulmalıdır.

Kuşkusuz ki sadece faturalardan kaynaklanan enerji gideri avantajlarının tam bir oto finansman sağlaması gerçekçi bir yaklaşım değildir. Ancak bunun detaylandıracağımız ilave yöntemler ile ele alınmasının;

- Ülke ekonomisine katkısı,
- Enerji ithalatını azaltarak, cari denge de pozitif etkisi,
- Sera gazı emisyonun azaltarak sağlıklı nesillerin yetişebileceği yaşam alanları açması,
- Yetişen sağlıklı nesillerin yine sağlık sektörü üzerinde yaratacağı olumlu ekonomik etki,
- Sağlıklı, sosyal ve sürdürülebilir bir çevrede yaşama hakkı olan tüm insanların aynı zamanda sağlıklı binalarda yaşamasının sosyal ve mental katkıları,
- Binaların sürdürülebilir inşası için başlatılan dönüşüm sürecinin, tedarikçi, uygulayıcı ve ara hizmet sektörlerinde yaratacağı ekonomik hacim genişlemesi

İle birlikte düşünüldüğünde dikkate değer bir yöntem olarak önce çıkmaktadır.

Doktora çalışmasında ,tüm bu etkilerin dikkate değer olduğunu hatırlatarak yeşil binaların yaratacağı tasarruf etkisini vurgulanmaktadır. Bununla birlikte bu doktora çalışmasından sonraki çalışmalar için de, ilgililerine ekonomik etkileri, çevresel etkileri ortaya koyacak detaylı çalışmalar için bir vizyon oluşturulması hedeflenmektedir.

Modele geçmeden önce temel kavramları açıklayıp Türkiye'nin enerji tüketimine ilişkin kavramların incelenmesinde fayda bulunuyor ;

#### 6.4.1. ENERJİ VERİMLİLİĞİ, SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

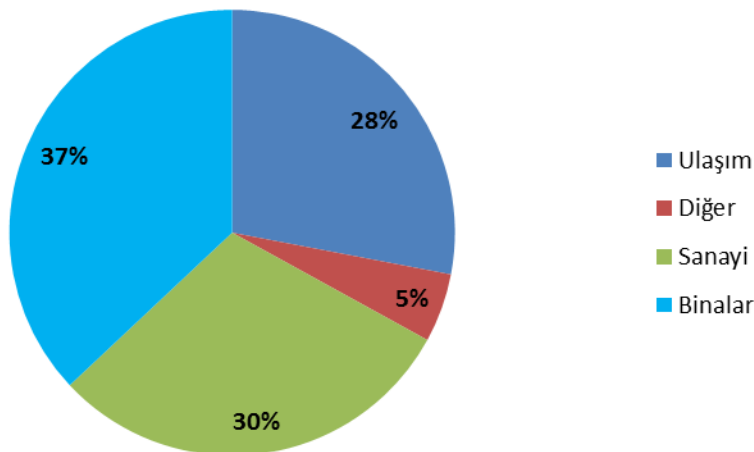
“Kentler coğrafya, iklim, kültür, tarih, zenginlik ve daha bir çok boyutta farklılık göstermekte ve bütün farklılıklar kentsel sürdürülebilirlik için tek bir yaklaşımı imkansız kılmakta...”<sup>17</sup>

Dünya kamuoyunun ilk farkındalığının Birleşmiş Milletler, Dünya Çevre ve Kalkınma Komisyonunun 1987 yılından yayınladığı “Ortak Geleceğimiz” raporuyla oluşmaya başladığı sürdürülebilirliğin bugün ifade ettiği temel değer: çeşitlilik içerisinde devamlılığı sağlanan üretkenliğin kalıcı olma potansiyelinin korunmasıdır. Bu noktada nasıl kentsel sürdürülebilirlik için tek bir yaklaşım mantıklı değilse sürdürülebilirliğin dinamosunu oluşturan kaynakların çeşitliliği sürdürülebilirlik kavramının çok boyutlu ele alınması gerekliliğini ortaya koyuyor. Buna ek olarak, sürdürülebilir bir sistem oluşturmak için ise temel belirleyici faktör mevcut kaynakları daha etkin ve verimli kullanma gereksinimi olarak karşımıza çıkıyor. Bu önermeyi kent yaşamı ve gereksinimleri perspektifinde düşündüğümüzde kent hayatının devamlılığı, kalitesi ve kapsamı açısından en önemli payın enerji ekseninde şekillendiğini görüyoruz.

Şöyle ki; Var olan binalar küresel enerji tüketiminin üçte birinden ve enerji nedenli karbondioksit (CO<sub>2</sub>) emisyonlarının beşte birinden sorumlu.<sup>18</sup> Türkiye ölçeğinde baktığımızda da durumun çok farklı olmadığı ortaya çıkıyor.

#### 6.4.2. TÜRKİYE’NİN ENERJİ TÜKETİMİ DAĞILIMI<sup>19</sup>

Tablo 9. Türkiye’nin Enerji Tüketimi Dağılımı



<sup>17</sup> Gary Gardner, Worldwatch Enstitüsü Yayınlar Direktörü

<sup>18</sup> Kats, Gregory H., Dünyanın Durumu 2016, s.169

<sup>19</sup> OECD / AIE, 2017

Türkiye'nin enerji tüketimi dağılımında %37 ile sanayiden daha fazla paya sahip olan binalar<sup>20</sup> tüketilen enerjinin niteliğinin önemini ortaya koymaktadır. Bu anlamda, Türkiye özelinde binaların tükettiği enerjinin;

- %56'sı Fosil
- %29'u Elektrik
- %15'i ise Yenilenebilir Enerji

Kaynaklarından elde edilmektedir. Görülüyor ki Türkiye enerji tüketiminin üçte birinden sorumlu olan binalarda kullanılan enerjinin %56'sı fosil yakıtlardan elde edilmekte ve bu hem enerji verimliliği hem de sürdürülebilirlik kapsamında negatif etki yaratmaktadır. Temel savımız olan kentsel dönüşüm faaliyetlerinin gerekliliği enerji verimliliği konusunda Türkiye'nin gelişebilmesi için önemli fırsatlar sunmaktadır. Bugün yaklaşık 2,4 milyar m2 olan konut bina stokunun, 2015 yılına kadar 4 milyar m2'ye ulaşması beklenmektedir. 2050 yılında bina stokunun ise %80'i yeni binalardan oluşacaktır.<sup>21</sup>

Bu bağlamda kentleşmede eğiliminde hem global ölçekte hem de Türkiye ölçeğinde yaşanan artış enerji tüketim hızını ciddi bir ivme ile arttırmaktadır. 2016 yılında konut sektöründe tüketilen enerji 2000 yılına kıyasla %36,8 oranında artarak 19,7 Mtep<sup>22</sup> değerine ulaşmıştır. Gerçekleşen bu değer iklim düzeltmeli olarak hesaplandığında ise konutlarda tüketilen enerjinin 2000 yılına kıyasla %41,3 oranında arttığı görülmektedir. 2000-2016 döneminde konutlardaki enerji tüketiminin yıllık bazda ortalama artış hızı ise %2 olarak gerçekleşmiştir.<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> Binalar ifadesi kapsamında; kamu binaları, konutlar ve ticari binalar yer almaktadır.

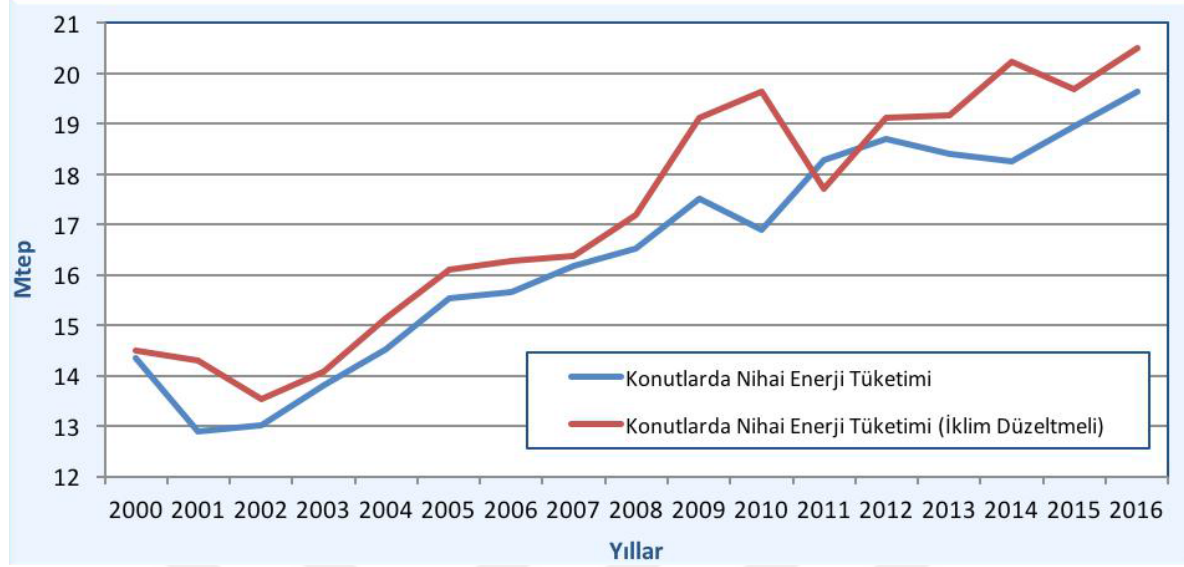
<sup>21</sup> Türkiye Bina Sektörü Enerji Verimliliği Teknoloji Atlası, s.18, Mart 2018

<sup>22</sup> Ton eşdeğer petrol (**TEP**), enerji kaynaklarının tek birim ile ifade edilmesini sağlayan ve 10 milyon kCal karşılığı enerji birimidir.

<sup>23</sup> 2000-2016 Türkiye Enerji Verimliliği Gelişim Raporu, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, enerji Verimliliği Dairesi Başkanlığı, Ölçme ve Değerlendirme Grubu, S 27

### 6.4.3. YILLARA GÖRE KONUTLARDA NİHAİ ENERJİ TÜKETİMİ

Tablo 10. Yıllara Göre Konutlarda Nihai Enerji Tüketimi

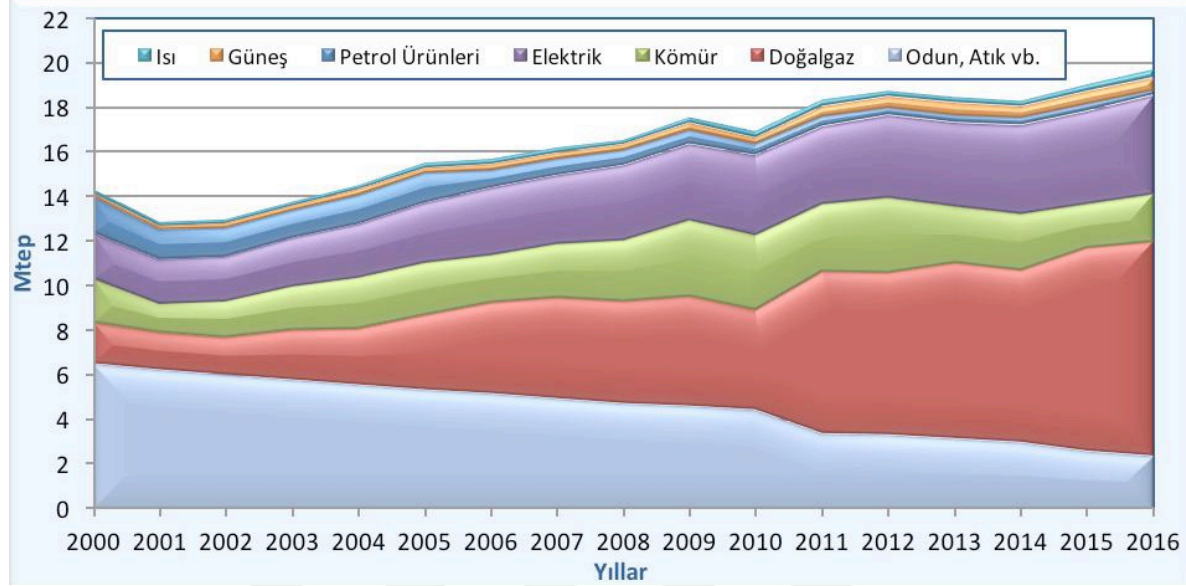


Bununla birlikte; sürdürülebilir enerji açısından negatif etkiye sahip olan konutlarda petrol ürünleri, yakacak odun tüketimi 2000 – 2016 yılları arasında gözle görülür biçimde azalmış olsa da bu azalmayı nedeni Türkiye’de yaygınlaşan doğalgaz şebeke ağları sonucu artan doğal gaz kullanımındır. Aynı dönem içerisinde konutlarda doğalgaz tüketimi %407 oranında artış göstermiş bu da yıllık olarak yaklaşık %10,7’lik bir artışa tekabül etmiştir. Dolayısıyla yenilenebilir enerji kaynakları ile sürdürülebilir enerji verimliliği özellikle binalarda gelişime açık bir konu olarak durmaktadır. Yakıt türüne göre konutlarda nihai enerji tüketimine baktığımızda sürdürülebilir kaynaklar görsel ve mutlak değer olarak son derece az bir kullanım oranına sahiptir.(Tablo: Yakıt Türüne Göre Konutlarda Nihai Enerji Tüketimi)



#### 6.4.4.YAKIT TÜRÜNE GÖRE KONUTLARDA NİHAİ ENERJİ TÜKETİMİ

Tablo 11. Yakıt Türüne Göre Konutlarda Nihai Enerji Tüketimi



Sonuç olarak enerji verimliliği kapsamında alınacak her pozitif aksiyon yukarıda ortaya konulan binalarda yoğun fosil yakıt kullanımının yarattığı negatif etkiyi minimize edecektir.

2000 yılına kadar ülkemizde üretilen binalarda, yeni yapılan binalara göre % 40-50 daha fazla enerji tüketimi bulunuyor. Bu farklılığın en önemli nedeni,1999 depreminden sonra yeni yapılacak binalarda aranan teknik şartnamelerin sıkılaştırılması ve yeni binaların hem depreme daha dayanıklı hem de yalıtım açısından daha az enerji kaybına sebebiyet veren binalar olmasıdır.

Binaların enerji kimlik bilgilerine baktığımızda ,A-B-C-D-E-F kategorileri bulunmaktadır.A kategorisi enerji verimliliği en yüksek ,F ise enerji verimliliği en düşük kategoriye sahip olan bina anlamındadır.2000 yılından önce üretilen ve depreme dayanıksız olan ,çürümüş binaların tamamı F kategorisinde yer alıyor.2000 yılından itibaren ise minimum C kategorisi ile üretim gerçekleşmektedir. Binaların;

- F Kategorisinden → C kategorisine yükselmesi durumunda %40
- F Kategorisinden → B kategorisine yükselmesi durumunda %60

enerji tasarrufu sağlanmış olacaktır. <sup>24</sup>

#### 6.4.5.FİNANSMAN MODELİ

Finansman modeli kurgusunda Türkiye de mevcut binalarda yalıtıma uygun grubu ele alabileceğimiz gibi Çevre ve Şehircilik Bakanları tarafından vurgulanan 7,5 milyon kentsel dönüşüme uygun binayı kullanmamız da mümkündür.

Öncelikle mevcut binalarda bir dönüşüm gerçekleştirilmesi durumunda potansiyeli ortaya koyabiliriz.

Türkiye’de 2017 yılı itibariyle mesken olarak kullanılan binaların yaklaşık % 87’sini konut nitelikli binalar oluşturmaktadır. Tablo 1’de yalıtım yaptırılacak mesken sayısı verilmektedir.<sup>25</sup>

Tablo 12. Yalıtım Yaptırılacak Mesken Sayısı Hesabı

Yapım Yılı	Niteliği	Mesken Sayısı
2009-2017	Verimli	~ 5.500.000
2000-2009	Kısmen Verimli	~ 2.900.000
2011-2017 (Bireysel Yalıtım Yaptıran)	Verimli	~ 1.000.000
Toplam Verimli Mesken Sayısı (a)		~ 9.400.000
Toplam Mesken Sayısı (b)		~ 22.000.000
Verimsiz Mesken Sayısı (c=b-a)		~ 12.600.000
Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yenilenmesi Gereken Mesken Sayısı (d)		~ 7.000.000
Yalıtım Yaptırılacak Mesken Sayısı (c-d)		~5.600.000

Tablo 1’de görüldüğü üzere ülkemizdeki meskenlerin yarısından fazlası verimsiz niteliktedir. Söz konusu stok içerisinde deprem riski taşıyanların kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi gerektiği unutulmamalıdır. Deprem riski taşımayan ve yalıtım ihtiyacı olan konut sayısı yaklaşık 5,6 milyon civarındadır.

Deprem riski taşımayan ve yalıtım ihtiyacı bulunan 5,6 milyon meskende yalıtım yaparak tasarruf sağlamaktansa 7,5 milyon kentsel dönüşüm ihtiyacı olan ve riskli yapı statüsündeki

<sup>25</sup> İZODER Genel Sekreteri Sn. Timur DİZ

meskene. odaklanmak hem ekonomik gerçeklik hem de sürdürülebilir sağlıklı bir çevrede yaşama fırsatı açısından çok daha anlamlı görünmektedir.

Bu bağlamda maliyetler aşağıdaki şekildedir.

---

İzolasyon m2 Fiyatı: 16 TL

İzolasyon Malzeme Maliyeti: 1.600 TL

İşçilik Maliyeti: 3.000 TL

Toplam Maliyet: 4.600 TL

---

Aylık Ortalama Elektrik ve Doğalgaz Faturası: 273 TL

Yalıtımın Sağladığı Tasarruf Oranı: %50

Aylık Tasarruf: 136,5 TL

Yıllık Tasarruf: 1.600 TL (yaklaşık)

Bu rakamlar ile baktığımızda 7.5 milyon binanın tamamında kentsel dönüşüm olması durumunda yıllık sağlanacak tasarruf 12 milyar TL'dir.

100 m2 ortalama bir evin kentsel dönüşüm maliyeti m2'si 1.308 TL'den (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2018 yılı inşaat birim m2 maliyetleri ) dikkate alındığında yaklaşık 130 bin TL'lik bir maliyete tekabül etmektedir. Isı yalıtımından yılda sağlanacak 1.600 TL tasarrufta ortalama ömrü minimum 50 yıl olan binalarda tek başına büyük bir katkı gibi düşünülmesi de dolaylı ekonomik, sosyal ve çevresel faydaları ile düşünüldüğünde imar artışı olmaksızın kamu desteklerinin (çeşitli vergisel ve aynı yardımlar dahil) anlamlı olabileceği sonucuna götürmektedir bizi.

Sağlanabilecek alternatif yardımlara bir örnek vermek gerekirse :

Yeşil bina modeli ile finansman sağlanması durumunda kentsel dönüşüme giren binaların hak sahiplerine daire içerisindeki satılabilir kıymetleri yıkım öncesi alma hakkı verilebilir.

Kentsel Dönüşüm Öncesi Hak Sahiplerinin Evlerinden Alabilecekleri Malzemeler:

DOĞRAMALAR + CAM Kapı kasaları

Kapı kanatları (boya dahil)

Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)

Mutfak dolapları ve tezgahı

Kol-ayna-kilit

Cam işleri

#### TESİSAT İŞLERİ Temiz su boruları

Pis su boruları

Vitrifiye ve Armatürler

#### ELEKTRİK İŞLERİ Boru ferşi (duvar)

Kablo işleri

Armatür-pano-sayaç-sigorta

SPK tarafından yayınlanan seviye tespit tablosuna göre bu malzemelerin yeni binalardaki payı yaklaşık%20 olup 130 bin TL'lik bir dairede 26.000 TL'ye tekabül etmektedir. Bu malzemelerin hurda değeri yaklaşık %15'i kadar 3.900 TL olarak hesaplandığında bu da hak sahiplerine önemli bir katkı sağlamaktadır.

Yine 7.5 milyon konutun kentsel dönüşüme tabi tutulması sonrasında, geri dönüşümden elde edilecek maliyet kazanımı her bir daire için ortalama 3,900 TL olup ,toplamda 29 milyar TL'lik bir katkı sağlayacaktır.

Yeşil binaların elektrik ve doğalgaz tüketiminde sağladığı ekonomik katkıdan bahsettikten sonra bunun bir diğer önemli etkisi olan sürdürülebilir çevreye katkısına da vurgu yapmak yerinde olacaktır. Yeşil binaların karbon salınımını ve küresel karbon ayak izimizi azaltması da göz önünde bulundurulmalıdır. Tabi bu konunun son derece geniş perspektifli olması nedeniyle doktora çalışmasında ön gördüğümüz finansman modeli çerçevesinde ele alarak ana hatlarıyla etkisini ortaya koyacağız. Daha sonraki akademik çalışmalarda detaylı olarak ele alınması ve diğer tüm etkenleri ile analiz edilmesi yararlı olacaktır.

Yukarıda ortaya koyulan finansman modelinin ve 7,5 milyon yapının dönüşmesinin ekonomik etkileri dışında ciddi bir çevresel katkısı da olacaktır. World Green Building Council'e göre

yeşil binalar karbon emisyonunun %35 oranında azaltmaktadır. Yukarıda bahsedilen tasarrufun etkisini rakamsallaştıracak olursak;

- 1 m<sup>3</sup> Doğal Gazın yanmasıyla 1 m<sup>3</sup> CO<sub>2</sub> (karbon) açığa çıkar<sup>26</sup> (0,534 KG karbon gazı açığa çıkar)
- 1 KW elektrik üretimi için 0,45 KG CO<sub>2</sub> (karbon) açığa çıkar<sup>27</sup>

Ortalama bir hanenin yıllık;

- Elektrik tüketimi 1.528 KW<sup>28</sup>
- Doğalgaz tüketimi 1.032 M<sup>3</sup><sup>29</sup>

Şeklindedir.

Bu durumda yıllık toplam:

**Elektrik tüketiminden kaynaklı:**  $1.528 \times 0.45 = 687 \text{ KG}$

**Doğalgaz tüketiminden kaynaklı:**  $1.032 \times 0,53 = 546 \text{ KG}$

Olmak üzere toplam hane başına ortalama 1.233 KG karbon salınımı ortaya çıkmaktadır. 7.5 milyon yapının kentsel dönüşümle yenilenmesi durumunda doğalgaz ve elektrik faturalarında sağlanacak %50 verimlilik etkisi ile 7.500.000 (yenilenecek bina) X 1.233 KG (Karbon salınımı) X 0,50 (verimlilik etkisi) = 4.623.750 KG karbon salınımı azaltılmış olacaktır. Bu iyileşmenin etkisini vurgulamak için bir örnek vermek gerekirse Türkiye Cumhuriyeti sanayi ve Teknoloji Bakanlığı verilerine göre bir aracın yaklaşık yıllık karbon salınımı 2.500 KG olup<sup>30</sup> bu durum yıllık yaklaşık 2 bin adet binek otomobilin trafikten çekilmesinin yaratacağı etkiyi yaratmaktadır.

Sonuç olarak, şu an hali hazırda yenilenmesi gereken konutların kentsel dönüşüm kapsamında yeşil binalara dönüştürülmesi sonrasında, bugünkü değerlerle yıllık 12 milyar TL enerji tasarrufu ve 5.80 güncel kur göz önüne alındığında yıllık 2 milyar USD tutarında bir cari açığımızı düşüren etkisi olacaktır. Ayrıca, yıkılan konutlardan ortaya çıkan malzemelerin geri dönüşümü sağlandığında ( yıkılacak konutların molozlarından % 15 civarında bir bölümünün

<sup>26</sup> Gazmer-Gazbir Bilgi Bankası

<sup>27</sup> Elektrik üretiminde kullanılan kaynağa göre farklılık gösteren karbon salınımı için ortalama değer kullanılmıştır.

<sup>28</sup> <https://gazelektrik.com/faydali-bilgiler/elektrik-tuketimi>

<sup>29</sup> Gazbir 2017 sektör raporu

<sup>30</sup> <https://anahtar.sanayi.gov.tr/tr/news/kara-ulasim-araclarinin-karbondioksit-co-2-emisyonlarına-eko-verimlilik-yaklasimi/165>

geri dönüşümde kullanılması ile ) yaklaşık 29 milyar TL tutarında bir malzemenin, yeni yapılacak inşaatlarda kullanılma imkanı bulunmaktadır.

Bu yöntemin desteklediği ekonomik sosyal ve çevresel katkılar ile bu yönteme yine yukarıda örneğini verdiğimiz destekleyici ekonomik uygulamaların neler olabileceği daha sonraki akademik çalışmalarda ortaya konulursa ülkemiz açısından olumlu katkılar sağlayacaktır.



# BÖLÜM 7

## 7.1. ÇALIŞMANIN YARATTIĞI KATMA DEĞER

Çalışma başında temel amaç; Türkiye açısından kentsel dönüşüm uygulamalarını, politikalarını, mevzuatını ele alarak güncel durumda kentsel dönüşümün gerçekliğini vurgulamaktı. Bu gerçeklik; kentsel dönüşümün sürdürülebilirliğinin en etkin itici gücü olan “imar artışları” ile hak sahipleri ve müteahhitlerin paydaş olarak yer aldığı bir yapıydı. Gözlemler arasında bu imar artışları finansmanını yaratan bu yapının hem mimari hem de sosyal ve çevresel etkileri bakımından doğal sınırlarına geldiği yer alıyordu. Bununla birlikte; kentsel dönüşüm uygulamalarında gözlenen tıkanmanın sadece finansman modeli ya da sosyal/çevresel tahribatla açıklanamayacağı, uygulama hatalarının da çok ciddi pay sahibi olduğu ortaya konuldu. Türkiye açısından, birkaç uydu proje hariç kentsel dönüşüm parseller bazında gerçekleştirilmiş, her yapı kendi sınırları içerisinde bir “dönüşümden” çok pejoratif anlamda “bina yenilenmesine” hizmet etmişti.

Çalışma kapsamında yukarıda bahsedilen kentsel dönüşüm uygulamalarında yeni bir finansman modeli arayışı çerçevesinde bir hipotez ortaya konulmadan önce Türkiye açısından artık geleneksel finansman modelleri olarak adlandırabileceğimiz;

- Kat Karşılığı Modeli
- Kat Malikleri Ödemeli (Taahhüt) Model,
- Ve Hibrit Model

İncelenerek bu 3 modelin içerisinde, bundan sonraki kentsel dönüşüm sürecinde “imar artışı imkanı kısıtlı “ olduğu için, daha çok Kat Malikleri Ödemeli (Taahhüt) ve Hibrit model öne çıkarılmıştır. Ayrıca yeni bir finansman modeli arayışımız olan “yeşil binalar” modeline katkı sunabilecek yönleri ele alınmıştır.

Çalışmanın bu anlamda ortaya çıkardığı katma değer: güncel uygulamalarında faiz destekleri, hazine yardımları, imar artışlarına dayalı rantlar ile şekillenen finansman modelleri ile gerçekleşen ve güncel durumda pek çok sorun yaşayan kentsel dönüşüm uygulamaları için yeni

bir finansman modeli olan yeşil binalar ile finansman modelini ortaya koymasdır. Bununla birlikte enerji tasarrufuna dayalı bu modelin ülke ekonomisine enerji ithalatını azaltan bir model olarak da katkı sunacak bir yapıdadır.

Bunlara ek olarak, finansman modeli olarak ortaya koyduğumuz yeşil binaların doğası gereği sürdürülebilir çevreye hizmet etmesi, ve bu sağlıklı çevrenin hayat kalitesi üzerinde yaratacağı pozitif etki de aslında yeni bir finansman modeli önerimiz dışında çalışmanın sosyal ve çevresel anlamda da yarattığı katma değeri ortaya koymaktadır. Bunu bir finansman modeli olarak ele alırken de modelin sağlıklı işleyebilmesi açısından parsel bazlı kentsel dönüşümden ada bazlı kentsel dönüşüme evrilen bir süreç yaratılması gerekliliği ortaya konulmuştur. Bu konuda bina dönüşümleri yerine, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının gözetiminde, ülke genelinde bir envanter çalışmasının ilgili tüm bileşenlerin bir araya getirilerek çıkarılması, sonrasında ise hem İller Bankasının hem de Belediyelerin sürece dahil olması önem arz etmektedir. Bu anlamda çalışmanın katma değeri ,söz konusu işbirliklerinin sağlanması ile ortaya çıkmaktadır.

Çalışma kapsamında; “Yeşil binalar modeliyle var olan kentsel dönüşüm finansman modellerine alternatif bir finansman modeli” ortaya konulmuştur. Yeşil Binalar sayesinde, hem konutlarımızın enerji sarfiyatı azaltarak karbon salınımını düşürecek hem de enerji ithalatını da düşürücü etkisi olacaktır. Bu modelin finansman dışında sürdürülebilir çevreye ve sağlıklı sosyal yaşama pozitif katkıları da çalışmanın katma değeri olarak ortaya çıkmıştır. Önerilen modelin, tasarrufa dayalı bir model olmasından dolayı enerji ithalatını azaltıcı etkisi ve karbon ayak izini küçülten katkısı da diğer bir katma değer olarak ortaya çıkmaktadır.



## 7.2. HİPOTEZ SONUÇLARI

6306 sayılı kanun sonrasında hızlanan kentsel dönüşüm projelerinin ,en büyük eksikliği, kentsel dönüşümün “imar artışı” ve “arsa payının en değerli” olduğu yerlerde ilerlemesidir. Bu tür yerlerde, örneğin İstanbul’da Kadıköy, Moda, Etiler gibi yerlerde arsa payları çok değerli olduğu için, kat maliklerinin herhangi bir maliyete girmeksizin sadece müteahhitlerin kendilerine kalan arsa payının (ve üzerine yapılan konutların da kendi paylarına düşen kısımlarının) satışı ile tüm proje finanse edilmektedir. Bu alanlarda arsa payları çok değerli olduğu için, birçok projede müteahhitler kendilerine sadece % 15-20 kadar kısıtlı bir pay alsalar da ,yer değerli olduğu için projenin finansmanı için yeterli olmaktadır.

Şu ana kadar yapılan kentsel dönüşüm projelerinin çoğunluğu, bu tür projelerden oluşuyor. Diğer taraftan bu projeler her ne kadar hızlı ilerlese de, bu tip yerler son derece kısıtlıdır. Genellikle bulunduğu şehrin, merkezi bölgelerinde yer almaktadırlar. Ayrıca bu tip bölgelerde yapılan inşaatlar, dikey mimari ile yapılmakta, bulunulan bölgede herhangi bir altyapı iyileştirmesi yapılmadan ,ciddi bir yapı yoğunlaşmasına yol açmaktadır. Bu tip yerlerde, ileri de ciddi altyapı sorunları (ulaşım, kanalizasyon, sosyal alan ve yeşil alan azlığı vb. ) olmasını bekleyebiliriz.

Bir diğer problem ise, bu alanlarda çok sayıda arz yaratıldığı ve mevcut projeler için de sadece (İstanbul örneğine bakacak olursak ) İstanbul değil, ülkemizin hemen her yerinden gelen müteahhitlerin yarattığı rekabet neticesinde, kat maliklerine ciddi tavizler verilmiştir. Yaratılan arz fazlalığı beraberinde konut fiyatlarının düşüşünü getirmiş, ellerindeki konut stoğu ile projeleri finanse edecek müteahhitleri ve sonrasında da özellikle de (Fikirtepe örneğinde olduğu üzere ) Kat Maliklerini zor durumda bırakmıştır. Kamuoyunda en fazla gündeme gelen Fikirtepe örneğinde, müteahhitlerin zor duruma düşmesi neticesinde, hali hazırda oturdukları evleri yıkılan Kat Malikleri , proje bitimine kadar müteahhitlerin ödemekle yükümlü olduğu kira yardımları ile kiracı olarak başka konutlara taşınmışlardır. Bu bölgede birçok projede, başka konutlara taşınan kat malikleri, müteahhitlerden kira yardımı dahi alamaz noktaya gelmişler ve mağduriyetler oluşmuştur.

Kentsel Dönüşümdeki ilerlemenin azalmasının en önemli nedenlerinden bir tanesi , yukarıda bahsetmiş olduğum finansman modelinin tıkanmasıdır.

Bundan sonraki kentsel dönüşüm projelerinde, imar artışı olmaksızın, dikey mimari yerine yatay mimarının tercih edileceği bir döneme girmiş bulunmaktayız. Kentsel Dönüşümün özündeki amaç , imar artışı olmamalıdır. Mevcut sağlıklı bina yerine, herşeyden önce depreme dayanıklı bir konuta kavuşmak olmalıdır. Ancak bu tür yerlerdeki en önemli problem, kat maliklerinin finansmanının nasıl yapılacağıdır.

İmar artışı olmayan ya da çok kısıtlı olan yerlerde, müteahhit finansman desteği olmaksızın (ya da sınırlı destek) kat maliklerinin kentsel dönüşüm için gerekli finansmanı sağlamaları hayati bir zorunluluktur.

Burada “Taahhüt Yöntemi” ve “Hibrit Yöntem” önerilmektedir. Her iki yöntemde de, aracı banka bir güvence kurumu olarak yer alacaktır. Herhangi bir imar artışı olmayan yerlerde, kat malikleri seçecekleri bir müteahhit ile “taahhüt yöntemi “ ile çalışacaklardır. Burada hem kat malikleri hem de müteahhit için, projenin ilerlemesi noktasında problem bulunmaktadır.

Kat malikleri, seçecekleri müteahhidin işi zamanında bitirip bitiremeyeceği ve müteahhide ödedikleri tutarların tamamının projenin finansmanda kullanılıp kullanılmayacağına kontrolünün nasıl yapılacağı konusu sorun teşkil ediyor. Müteahhit tarafında ise, kat maliklerinin ödemesi gereken tutarları zamanında ödeyip ödeyememe belirsizliği bulunmaktadır.

Önerilen “taahhüt yöntemi” modelinde, kat malikleri ödemesi gereken tutarları nakit veya banka kredisi ile hazır ederek , anlaşmalı bankadaki müteahhidin hesabına yatıracak. Hesaptaki paranın blokeye alınıp, kontrol aracı bankada olup hakediş bazında müteahhide ödenecektir .Banka kredili ile olan ödemede, her bir kat maliki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın faiz kompensasyonundan faydalanacaktır. Müteahhide hakediş ödemeleri ise SPK ve BDDK tarafından lisanslandırılmış bağımsız ekspertiz firmalarının raporuna göre yapılacaktır. Müteahhit tarafında ise, projenin daha en başında ödenmesi gereken tüm tutarlar bankadaki hesabında hazır halde bulunacaktır. Bu şekilde hem kat malikleri hem de müteahhitlerin problemi giderilmiş oluyor.

Hibrit Model ise hem “taahhüt yöntemi” hem de “ % 100 müteahhit tarafından finanse” edilen yöntemin bir karışımı şeklindedir. Çünkü bazı yerlerde kısmi imar artışından (ki bu alanların da sayısı hızla azaldığı için) ziyade, kat maliklerinin finansman yükünü azaltmak için kat malikleri mevcut konutlarının küçültülüp (daha kullanışlı evler yapılarak, daha küçük olsa da

eski evlerinin kullanılabilirliğini sağlayan mimari düzenleme ) boşta çıkartılan alanların müteahhede verilmesi (bu alanlar üzerindeki konutlar müteahhit payına verilerek ,müteahhidin bu alandaki konutları satarak kısmi finansman yaratması) suretiyle kısmi olarak müteahhidin finansmanı ve projenin geri kalanı için ise kat maliklerinin nakit ya da anlaşmalı bankadan kredi kullanarak proje tutarını banka hesabında hazır bulundurması yöntemidir. Yine kredi kullanan her bir kat maliki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın faiz kompanşesinden faydalanacaktır. Bu yöntemde de ,tüm tutar anlaşmalı banka hesabında bloke tutularak ,SPK ve BDDK tarafından lisanslandırılmış bağımsız ekspertiz firmalarının raporlarına göre hakediş bazlı olarak müteahhede ,projenin bitirilmesini sağlamak üzere aktarılacaktır.

Bu şekilde, en önemli problemlerden bir tanesi olan kat maliklerinin finansman problemine çözüm sunulmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinde, dönüşüme söz konusu binalarda kentsel dönüşüm sonrasında ,ısı yalıtımından kaynaklanan ciddi bir tasarruf potansiyeli taşımaktadır .Eski yapılarda yalıtım eksikliğinden kaynaklı enerji kayıpları bulunuyor. Konutların , enerji verimliliğine göre A-B-C-D-E-F-G olarak enerji kimlik bilgileri bulunmaktadır. A sınıfı kimlik, en yüksek enerji verimliliğini G ise en düşüğü temsil etmektedir.1999 öncesi inşa edilen ve kentsel dönüşüme girmesi gereken eski yapılar çoğunlukla F kategorisine girmektedir.2011 ve sonrasında yapılan konutlarda ise, yeni düzenleme ile, minimum C kategorisi olma zorunluluğu bulunuyor. İzoder 'in yaptığı çalışmaya göre , F kategorisinden C kategorisine geçen bir konutta % 40 , F kategorisinden B kategorisine geçen konutlarda ise % 60 enerji tasarrufu olmaktadır. Ortalama 100 m<sup>2</sup>'lik bir konut için ,kentsel dönüşüme giren konutta yıllık ortalama 1600 TL tasarruf sağlanmış oluyor.

Buna göre ,toplamda 7.5 milyon eski yapı/konut kentsel dönüşüme tabi tutulduğunda ,yıllık enerji sarfiyatı 12 milyar TL (7.5 m X 1600= 12 milyar TL) azalacak ve bugünkü kurlarla 2 milyar USD ( 1 USD = 5.80 TL) cari açığı azaltan etkisi bulunmaktadır. Aynı zamanda, çevresel etkiler göz önüne alındığında yeni yapılan binaların karbon salınımı % 50 oranında azalmaktadır. Karbon salınımı açısından ise yıllık 4.6 m KG daha az karbon salınımı ve yıllık yaklaşık 2 bin adet binek otomobilin trafikten çekilmesinin yaratacağı değere eş değerdir.

### 7.3. ÖNERİLER

Kentsel Dönüşümde, en öncelikli konu elbette vatandaşların depreme dayanıklı konutlarda oturmalarıdır. Temmuz 2019 'da Amerika Kaliforniya eyaletinde art arda 7 şiddetinde deprem meydana gelmiş, herhangi bir can kaybı olmamış, maddi kayıplar ise sınırlı olmuştur. Aynı şiddette bir depremin İstanbul'da olması durumunda, olası can kayıplarının binlerce olacağı tahmin edilmektedir. Bu açıdan ,ömrünü tamamlamış, eski yapıların bir an önce kentsel dönüşüm projeleri ile sağlıklı yapıya dönüştürülmesi en acil konularımızdan olmalıdır.

Kentsel Dönüşüm aynı zamanda, bugüne kadar hızlı kentleşmenin getirdiği en önemli sorunlardan olan sağlıksız ve plansız kentleşme sürecimizi de tersine çevirecek potansiyeli bulunmakta.

Yaklaşık 7.5 milyon olduğu tahmin edilen , depreme dayanıksız konutların dönüştürülmesi hem finansman hem de söz konusu konutlarda yaşayan milyonlarca kat maliklerinin ikna edilmesi açısından hiç te kolay değil. En başta, bu sürecin deprem kuşağında olan bir ülke olarak ,deprem nedeni ile “zorunlu” bir süreç olduğu konusunda hem fikir olmamız gerekiyor. Aksi takdirde, kat malikleri kentsel dönüşüm sürecine imar artışı ya da değer artışı talepleri ile rant odaklı bakması , sürecin en büyük engelini oluşturmaktadır. Kentsel Dönüşüm kesinlikle bir rant projesi değildir. Bu konularda yapılan tüm çalışmalarda, gerek Kamu otoriteleri gerekse de sivil toplum kuruluşları, kentsel dönüşümün bir rant artışı yerine , her şeyden önce vatandaşlarımızın olası bir depremde can güvenliği olduğu konusunu vurgulamalıdır. Şu ana kadar oluşan rant algısının, imar artışı beklentisinin kati surette yıkılması gerekiyor.

Bu algının sona ermesi konusunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İller Bankası, Belediyeler ve kar amacı gütmeyen sivil toplum örgütlerinin ortaklaşa hareket etmesi gerekiyor. Ülkemizin 11. Kalkınma planında da Kentsel Dönüşüm için ayrı bir başlık açılmasını önemsiyorum.

Kentsel Dönüşümün olmazsa olmazı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının gözetiminde, ülke genelinde bir envanter çalışmasının ilgili tüm bileşenlerin bir araya getirilerek çıkarılması, sonrasında ise hem İller Bankasının hem de Belediyelerin sürece dahil olması önem arz etmektedir. Bu şekilde hem daha sağlıklı bir planlama hem de ileride olması muhtemel ,yarım kalan projeler sonucunda, kat maliklerin problemini engelleme açısından önemlidir.

Enerjide dışa bağımlı ülkemizin , yıllık enerji ithalatının önemli bir bölümü konut ve işyerlerinin kışın ısınma ,yazın soğutma ve yakıt giderinden oluşmaktadır. Eskiye ve depreme dayanıksız 7.5 milyon konutun tamamının dönüşümü, yenilenmesi sonrasında önemli bir enerji tasarrufu ortaya çıkıyor. Mevcut eski binaların çevre kirliliğini artıran karbon emisyon hacimlerinin, konutların yenilenmesi sonrasında çevre kirliliğini azaltan bir etkisi de bulunuyor. Yeni yapılan konutlar, özellikle 1999 depremi sonrası yapılan düzenlemeler ile çevreye uyumlu ve eski yapılara göre ise “Yeşil Binalar” olduğunu söyleyebiliriz.

Gelişmiş ülke örnekleri incelendiğinde , kentsel dönüşüme tabi olan binaların yıkılması sonrasında ,yıkılan eski binalardaki malzemeler türlerine göre ayrıştırılıp yeniden yapılan inşaatlarda da kullanılmaktadır. Bu konuda özellikle ABD ve Hollanda örnekleri incelemeye değer örnekler olarak karşımıza çıkıyor.

Bundan sonra , kentsel dönüşüm konusunda yapılacak çalışmalarda, Yeşil Binaların yaratacağı verimlilik , enerji kaybının azaltılması ,çevreye uyum konusundaki gelişmeler , depreme dayanıksız konutların yıkımlarında çıkacak malzemelerin geri dönüşümünün yaratacağı ekonomik değer konularının işlenmesi faydalı olacaktır. İnşaat sektörünün 200 üzerinde sektörü besleyen yapısı dikkate alınarak, oluşacak ekonomik aktivite” “oluşan ilave ekonomik aktivite ile yaratılan değer üzerinde kamunun vergi geliri oluşturması” “kentsel dönüşümde yıkılan binalarda oluşan hafriyatların geri dönüşüm üniteleri ile tekrar ekonomiye kazandırılması” gibi konulara ışık tutacağına inanıyorum.

Dünya da konut inşaatı konusunda ,2017 yılında Dünya Bankası tarafından Washington’da düzenlenen “Konut Finansmanı Konferansında” genel olarak iki konu öne çıkmıştır ;

- Az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde ana sorun, özellikle dar gelirli vatandaşların konut edinimine sahipliği açısından finansmana erişimi konusudur. Önerilen yapı, dar gelirli kişiler için satın alma imkanı bulunmuyorsa, devletin sosyal konutlar yaparak kiralama yöntemi ile çözüm sunulması. Bu seçeneğin ülkemizde şu an tercih edileceğini düşünmüyorum, nitekim Dünya Bankasının bu konudaki girişimleri sonuçsuz kaldı. Ayrıca ülkemize has TOKİ modelinin ,diğer ülkelere örnek olarak gösterilmektedir.

- Gelişmiş ülkelerde, çevresel sürdürülebilirlik kapsamında mevcut konutlarda ısı ve enerji kaybının minimuma indirilmesi için, yalıtım alanında yapılacaklar konusu öne çıkıyor. Bu konuda, enerji kaybını azaltan, yalıtım verimliliğini artıran ve dolayısı ile çevreye karbon salınımını azaltan projeleri ticari bankalar finanse ettiğinde, bu ticari bankaları da Avrupa Yatırım Bankası (EIB), Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD), Uluslararası Finans Kuruluşu (IFC) ve Dünya Bankası (WB) ucuz finansman ile desteklemektedir. Biz de ülke olarak, kentsel dönüşüm söz konusu eski konutları yıkıp yenilerini yaptığımızda, EIB,AYB,EBRD ve WB kaynaklarından ucuz finansmana erişebileceğiz. Nitekim hali hazırda, yeşil binaları finanse ederek bu fonu kullanan bankalarımız (örnek Garanti Bankası) bulunmaktadır. Bundan sonra yapılacak kentsel dönüşüm ile ilgili çalışmalarda, bu finansman yönteminin detaylı incelenmesinin faydalı olacağı olacağını düşünüyorum.

Yapılacak çalışmalarla, sürekli gündemimizde olan ve bundan sonra da gündemimizde yer almaya devam edecek “Kentsel Dönüşüm” sürecinin tamamlanmasının ne kadarlık bir finansman ihtiyacı doğuracağı, diğer taraftan ise yaratacağı enerji verimliliğinin ülkemiz ekonomisine ne kadarlık bir katkı sunacağı konularında bir tartışma platformu yaratmasını hedefliyorum.

7.5 milyon yapının kentsel dönüşümle yenilenmesi durumunda doğalgaz ve elektrik faturalarında sağlanacak %50 verimlilik etkisi ile 7.500.000 (yenilenecek bina) X 1.233 KG (Karbon salınımı) X 0,50 (verimlilik etkisi) = 4.623.750 KG karbon salınımı azaltılmış olacaktır. Bu iyileşmenin etkisini vurgulamak için bir örnek vermek gerekirse Türkiye Cumhuriyeti sanayi ve Teknoloji Bakanlığı verilerine göre bir aracın yaklaşık yıllık karbon salınımı 2.500 KG olup<sup>31</sup> bu durum yıllık yaklaşık 2 bin adet binek otomobilin trafikten çekilmesinin yaratacağı etkiyi yaratmaktadır.

Hali hazırda yenilenmesi gereken konutların kentsel dönüşüm kapsamında yeşil binalara dönüştürülmesi sonrasında, bugünkü değerlerle yıllık 12 milyar TL enerji tasarrufu ve 5.80 güncel kur göz önüne alındığında yıllık 2 milyar USD kadar bir cari açığımızı düşüren etkisi

<sup>31</sup> <https://anahtar.sanayi.gov.tr/tr/news/kara-ulasim-araclarinin-karbon-dioksit-co-2-emisyonlarına-eko-verimlilik-yaklaşımı/165>

olacaktır. Ayrıca, yıkılan konutlardan ortaya çıkan malzemelerin geri dönüşümü sağlandığında yaklaşık 29 milyar TL civarında bir malzemenin, yeni yapılacak inşaatlarda kullanılma imkanı bulunmaktadır.

100 m2 ortalama bir evin kentsel dönüşüm maliyeti m2'si 1.308 TL'den (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2018 yılı inşaat birim m2 maliyetleri ) dikkate alındığında yaklaşık 130 bin TL'lik bir maliyete tekabül etmektedir. Isı yalıtımından yılda sağlanacak 1.600 TL tasarrufla ortalama ömrü minimum 50 yıl olan binalarda tek başına büyük bir katkı gibi düşünülmesi de dolaylı ekonomik, sosyal ve çevresel faydaları ile düşünüldüğünde imar artışı olmaksızın kamu desteklerinin (çeşitli vergisel ve ayni yardımlar dahil) anlamlı olabileceği sonucuna götürmektedir bizi.

Bu yöntemin desteklediği ekonomik sosyal ve çevresel katkılar ile bu yöntemle yine yukarıda örneğini verdiğimiz destekleyici ekonomik uygulamaların neler olabileceği daha sonraki akademik çalışmalarda ortaya konulursa ülkemiz açısından olumlu katkılar sağlayacaktır.

Murat ATAY  
Garanti Mortgage Genel Müdürü

Mete Cad. No.32 Kat.8  
Garanti Mortgage Genel Müdürlüğü  
Beyoğlu İstanbul  
[Muratatay@garanti.com.tr](mailto:Muratatay@garanti.com.tr)

---

## 8.ÖZGEÇMİŞ

Tarsus (1971). 1993 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. 1993 yılında Garanti Bankası Management Trainee programını tamamlayarak 1996 yılına kadar Kurumsal ve Ticari Krediler Müdürlüğünde kredi analisti ve 1999 yılına kadar da Kozyatağı Kurumsal Şubesinde Portföy Yöneticisi olarak çalışmıştır.

1999 yılında şube müdürlüğüne başlamış olup 2008 yılı sonuna kadar, bankanın kurumsal şubelerinde müdür olarak görev yapmıştır.

2009 yılında Garanti Bankası Romanya Genel müdürlüğüne atanmış, Romanya'da Romen Merkez Bankasından bankacılık lisansının alınması sonrasında ,ayrıca Domenia (Mortgage ) Motoractive (Leasing) ve Ralfi (tüketici finansman) şirketlerinin satın alınması görevlerinde yer alarak bu 3 şirketin yönetim kurulu başkanı olarak görevini sürdürmüştür.

2012 sonundan itibaren de Garanti Mortgage şirketinin genel müdürlüğü görevini sürdürmektedir. Aynı zamanda 2017 yılından itibaren GYODER yönetim kurulu üyeliğinin yanı sıra GYODER Kentsel Dönüşüm komite üyeliği görevleri bulunmaktadır.

Ayrıca 12 Mayıs 2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm ve Hukuk Platformu Başkanı Prof. Gürsel Öngören ile birlikte “Anahtar Teslim Kentsel Dönüşüm Projesi” uygulamasında aktif görev almıştır. O tarihten bugüne 26 ilde “Kentsel Dönüşümde Finansman Çözümleri” konusunda toplantı ve seminerleriyle kamuoyundaki farkındalığın artmasında katkıda bulunmuştur.



11.Kalkınma Planı Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyon üyeliği ile 11.Kalkınma Planında “Kentsel Dönüşüm Politikaları” konusunda çalışmıştır. Halen Kentsel Dönüşüm teorisi ve uygulamaları ile ilgili olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ,sivil toplum örgütleri ve çeşitli belediyelerle ortak çalışmalarını sürdürmektedir. Kentsel Dönüşümün münferit binalar yerine, ada bazlı büyük ve daha büyük ölçekli, planlı kentsel dönüşüm ve ayrıca sürdürülebilirlik kapsamında enerji verimliliğinin öne çıkarılması ve bunun ülke ekonomisine katkısı konularında girişimlerde bulunmaktadır.

## 9.KAYNAKÇA

Demir B. S. (2017) “*İstanbul’un Tek Kurtuluşu Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm*” – AE Mimarlık Yönetim Kurulu Başkanı Ahmet Erkutoğlu. Yapı.com.tr ([Söyleşi](#))

Baysal A. (2008) “*Kent, Kentleşme ve Kentleşme Nedenleri*” ([Blog](#))

Nedir.com “*Kent Nedir?*” ([Blog](#))

Osborne R. (2005) “*Urban Sprawl: What is Urbanization and Why does it Matter?*” British Academy- Oxford University içinde ([Akademik](#))

Çan F. M. “*Kentleşme, Sanayileşme ve Kalkınma Etkileşimi*” T.C Fırat Kalkınma Ajansı ([Akademik](#))

Şevket İ. (2005) “*Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri*” Ege Coğrafya Dergisi içinde ([Akademik](#))

TÜBİTAK - Ardeb (2017) “*Türkiye’deki Yerleşmeler Sistemindeki Dönüşüm*” ([Akademik](#))

Kuban D. (2001) “*İstanbul ve Kentleşme*” Türkiye Mühendislik Haberleri ([Akademik](#))

Tunçer P. (2015) “*Türkiye’deki Kentleşme Politikaları*” The Journal of Academic Social Science Studies ([Akademik](#))

Kara E. (2004) “*Kentsel Tarım Alanlarının Kentleşme Süreci Karşısında Değişimi ve Dönüşümü: İstanbul*” ([Akademik](#))

Kaypak Ş. (2013) “*Modernizmden Postmodernizme Değişen Kentleşme*” ([Akademik](#))

Bookchin M. (1999) “*Kentsiz Kentleşme*” ([Kitap](#)) Çeviri: Burak Özyalçın

- Gökulu G. (2010) “*Kent Güvenliği Kentleşme ve Suç İlişkisi*” Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi ([Dergi](#))
- Kaya E. “*Kentleşme ve Kentlileştirme*” ([Akademik](#))
- T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı “*Şehircilik Alanında Genel Durum*” ([Link](#))
- Talha M. (2015) “*Hükümetlerin Kentleşme Politikaları: Bir Özet*” Emek ve Adalet Platformu ([Link](#))
- Tekeli İ. (2014) “*Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm*” ([Kitap](#))
- Sarı M. “*Kentleşme, Göç ve Sosyal Bütünleşme*” ([Akademik](#))
- Ökmen M. “*Osmanlı'dan Cumhuriyet'e Türkiye'de Kent ve Kentleşme*” ([Akademik](#))
- Erkan R. “*Kentleşme ve Sosyal Değişim*” Bilim adamı Yayınları ([Kitap](#))
- Taşgüzen Z. (2017) “*Türkiye Kentleşmesinin Toplumsal Arkeolojisi ve Cüzdanımdaki Kentler*” ([Akademik](#))
- Üsküdar R. (2008) “*İlk kentlerin ortaya çıkışı ve günümüze yansımaları*” ([Blog](#))
- BBC News (2017) “*Çin İlk Orman Kentini İnşaya Hazırlanıyor*” ([Haber](#))
- Ortaçşme V. (2015) “*Şehir ve Bölge Planlama*” ([Akademik](#))
- Yılmaz N. (2006) “*Izgara Tasarlı Kent Gelişimi ve Anadolu Örnekleri*” Atatürk Üniversitesi ([Akademik](#))
- Çabuk S. (2012) “*Kayseri'nin Cumhuriyet Dönemindeki İlk Kent Düzenlemesi: 1933 Çaylak Planı*” ([Akademik](#))
- Kırmızıtaş Ş. (2013) “*Kentsel Dönüşümü mimar gözüyle Doğan Hasol Yorumluyor!*” ([Söyleşi](#))
- Uysal F. A. (2012) “*Tüketim Toplumlarında Kentsel Dönüşüm Projelerinin ve Çevre-Toplum Anlayışının Sosyolojik Analizi*” Tarih Kültür ve Sanat Araştırmaları Dergisi ([Akademik](#))
- Danış D. “*Kentsel Dönüşümün Arka Planı*” ([Akademik](#))
- Sipahi D. (2013) “*Kentsel Dönüşüme Biraz da Sosyolojik Psikolojik Bakabilmek*” ([Haber](#))
- Barış E. M. (2017) “*Kentsel Projelerinde Matematiksel ve Finansal Modellemenin Önemi*” ([Haber](#))
- Yüksel O. (2017) “*Kentsel Dönüşüm Mevzuatına Bakış Öneriler*” ([Haber](#))
- Son T. (2017) “*Kentsel Dönüşümde Müteahhit Seçerken Bunlara Dikkat*” ([Haber](#))
- Şahin Ç. (2015) “*Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Dayalı İnşaat Odaklı Ekonomi Modeli ve Toplumsal Maliyeti*” ([Akademik](#))