

T. C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ
ANABİLİM DALI
KENT VE ÇEVRE BİLİMLERİ
BİLİM DALI

BELEDİYELERDE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ MODELİYLE
KENTSEL DÖNÜŞÜM: ANKARA ALTINDAĞ BELEDİYESİ ÖRNEĞİ

Yüksek Lisans Tezi

Mahmut GÜLER

Ankara-2019

T. C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ
ANABİLİM DALI
KENT VE ÇEVRE BİLİMLERİ
BİLİM DALI

BELEDİYELERDE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ MODELİYLE
KENTSEL DÖNÜŞÜM: ANKARA ALTINDAĞ BELEDİYESİ ÖRNEĞİ

Yüksek Lisans Tezi

Mahmut GÜLER

Tez Danışmanı

Dr. Öğr. Üyesi Can Giray ÖZGÜL

T. C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ
ANABİLİM DALI
KENT VE ÇEVRE BİLİMLERİ
BİLİM DALI

**Belediyelerde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Modeliyle Kentsel Dönüşüm: Ankara
Altındağ Belediyesi Örneği**

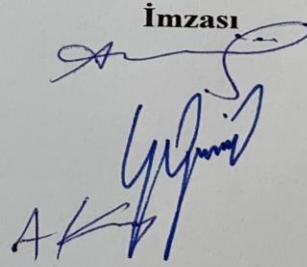
Yüksek Lisans Tezi

**Tez Danışmanı
Dr. Öğr. Üyesi Can Giray ÖZGÜL**

TEZ JÜRİSİ ÜYELERİ

Adı ve Soyadı

- 1- Prof. Dr. Ayşegül MENGİ
- 2- Dr. Öğr. Üyesi Can Giray ÖZGÜL
- 3- Dr. Öğr. Üyesi Asmin KAVAS BİLGİÇ

İmzası


Tez Savunması Tarihi

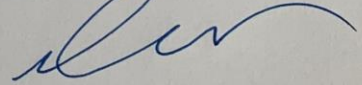
28.11.2019

T.C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü'ne,

Dr. Öğr. Üyesi Can Giray ÖZGÜL danışmanlığında hazırladığım “Belediyelerde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Modeliyle Kentsel Dönüşüm: Ankara Altındağ Belediyesi Örneği (Ankara.2019) ” adlı yüksek lisans tezimdeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallarına uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul edeceğimi beyan ederim.

Tarih: 04.01.2020
Adı-Soyadı ve İmza

Mahmut GÜLER



TEŞEKKÜR

Tez yazım sürecinde desteklerini ve yardımlarını esirgemeyen saygıdeğer danıőman hocam Dr. Öğr. Üyesi Can Giray Özgöl'e, yüksek lisans eğitimim boyunca akademik gelişimimi destekleyen tüm değerli hocalarıma, bu süreçteki katkıları ve desteği için Onur Cemal Sarısamam'a, Kübra Uslu'ya değerli eşim Özlem Orak Güler'e, annem Filiz Güler'e ve eğitimin her aşamasında yanımda hissettiğim kıymetli aileme çok teşekkür ederim.

Mahmut Güler

İçindekiler

Tablolar Listesi	iii
Grafikler Listesi	iii
Kısaltmalar	iv
Giriş	
Birinci Bölüm: Kentsel Dönüşüm.....	
1.1. Kavramsal Çerçeve	4
1.1.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı	4
1.1.2. Kentsel Yenileme (Urban Renewal)	9
1.1.3. Sağlıklaştırma (Rehabilitation)	11
1.1.4. Kentsel Koruma (Preservation, Conservation)	12
1.1.5. Yeniden Canlandırma (Revitalization).....	14
1.1.6. Kentsel Yeniden Oluşum (Regeneration).....	16
1.1.7. Yeniden Geliştirme (Redevelopment).....	18
1.1.8. Eski Dokuda Yeni Bina Yapımı (Infill Development).....	21
1.1.9. Soylulaştırma (Gentrification)	27
1.2. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi	29
1.3. Kentsel Dönüşümün Türkiye'deki Gelişimi	37
1.4. Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Kentsel Dönüşüm.....	48
İkinci Bölüm: Kentsel Dönüşümün Hukuki Kaynakları.....	56
2.1. 775 Sayılı Gecekondu Yasası	56
2.2. 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	62
2.3. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	64
2.4. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ...	71
2.5. 5393 Sayılı Belediye Kanunu	81

2.6. Belediyelerin Arsa, Konut ve İş Yeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik	90
2.7. Genel Olarak Mevzuatın Değerlendirmesi	93
Üçüncü Bölüm: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleriyle Kentsel Dönüşüm ve Altındağ Belediyesi	96
3.1. Altındağ İlçesinin Kısa Tarihi ve Demografik Özellikleri	98
3.2. Altındağ Belediyesi ve Kentsel Dönüşüm	102
3.3. Altındağ Belediyesi Tarafından Uygulanan Kentsel Dönüşüm Yöntemleri	107
3.4. Altındağ Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ortak Yönleri ve Genel Yaklaşımlar	109
3.5. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleriyle Kentsel Dönüşüm Modeli ve Altındağ Belediyesi Uygulaması	112
Sonuç ve Değerlendirme	
Kaynakça	
Özet	
Abstract	

Tablolar Listesi

Tablo 1: TOKİ'nin Konut Üretim Projeleri	53
Tablo 2: Yenileme Alanı İlan Edilen Yerler ve Tarihleri	70
Tablo 3: Altındağ İlçesi Nüfus Değişim Oranları.....	100
Tablo 4:Altındağ İlçesi Konut Satışları	101
Tablo 5: Altındağ Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projeleri	107

Grafikler Listesi

Grafik 1:Altındağ İlçesi Nüfus Değişim Grafiği	100
Grafik 2:Altındağ İlçesi Konut Satışı	101
Grafik 3: Hak Sahibi Türleri.....	111

Kısaltmalar

A.Ş.	Anonim Şirket
AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
Ha	Hektar
KHK	Kanun Hükümünde Kararname
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TL	Türk Lirası
TOBAŞ Şirketi	Toplu Konut – Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje Anonim
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
Vb.	Ve Benzeri

Giriş

Medeniyetin başlangıcından bugüne kadar kentler dönemin ekonomik, sosyal ve siyasi şartlarına göre değişim göstermiş ve yeni düzeni en iyi ifade eden mekânlar olmuşlardır. Değişim süreci içerisinde kentlerin gelişimi veya yıkımı, genel olarak bilinçli müdahalelerden ziyade otonom şekilde meydana gelse de modern zamanlarla birlikte özellikle batı ülkelerinde kentlerin görünümüne inşaat, peyzaj gibi fiziki müdahalelerle “kentsel dönüşüm” gerçekleştirilmiştir. Türkiye’de kentsel dönüşüm tartışmaları özellikle son yıllarda kent yaşamına etkileri bakımından sürekli gündemde olan bir konudur. Yapılan kanuni düzenlemeler, bunların ortaya çıkarmış oldukları sorunlu ilişkiler, kentsel yaşamın olumsuz etkilenmesi, yetki ve sorumluluklarda karmaşık bir yapının varlığı gibi birçok sebep kavramı popüler hale getirmiştir. Türkiye özelinde kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında arsa spekülasyonları ve sosyal boyutların ihmal edilmesi hususları konunun tartışma merkezini oluşturmuştur. Kentsel dönüşüm için yapılan mevzuat düzenlemelerinde ve uygulanması hedeflenen projelerde merkezi yönetim odaklı yaklaşımlar benimsenerek hareket edilmiştir. Ancak neredeyse bütün mevzuat düzenlemelerinde yerel yönetimler ana proje sorumlusu olarak yer almış, nihai karar merci olarak merkezi yönetim kuruluşları belirlenmiştir.

Yerel yönetimler yerleşik halkın yaşam koşullarını yakından tanıma imkânına sahip olduklarından mahalli ihtiyaçları daha gerçekçi tespit edebilme yetisine sahip olan kuruluşlardır. Bu nedenle kentsel dönüşüm projelerinin olumsuz sonuçları konusunda merkezi yönetime göre avantajları bulunmaktadır. Özellikle belediyeler açısından yapılan projelerden etkilenen kişilerin seçmen olması merkezi idareye nazaran kişilerin belediyeyle kurmuş olduğu doğrudan ilişkinin seçimleri etkilemesi projelerin bu

birimlerce daha kapsamlı şekilde ele alınmasını zorunlu kılmaktadır. Yazılan bu tez Altındağ Belediyesi tarafından kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm modelinin özelliklerini ortaya koyarak konuya ilişkin yapılacak olan değerlendirmelere ve yeni uygulamalara katkı sunmayı amaçlamaktadır. Tezin amacı model incelemesi ile sınırlandırıldığından tez kapsamında, uygulama projelerinin mahalle sakinleri tarafından değerlendirilme sonuçları yer almamıştır. Bu noktada Altındağ Belediyesi personeli tarafından dile getirilen hususlar veri kabul edilerek değerlendirmeler mesleki tecrübeyle yapılmıştır.

İlk bölümde kentsel dönüşüm kavramının kavramsal çerçevesini ortaya koymaya çalışılmıştır. “Yapılan dönüşümün farklı alt kavramlarla ifade edilmesinin dönüşümün kim tarafından, nerede, ne zaman gerçekleştirildiği arasında bir ilişki var mıdır?” sorusu irdelenmiştir. Kentsel dönüşüm ilk olarak “kentsel yenileme (*urban renewal*)” şeklinde kendini göstermiş, ilerleyen süreçte bu uygulamanın olumsuz taraflarının tespit edilmesiyle dönüşüm kavramı kent sakinlerinin ve mekân özelliklerinin dikkate alınması suretiyle “kentsel koruma (*rehabilitation*)”, “kentsel yeniden oluşum (*regeneration*)”, “eski dokuda yeni bina yapımı (*infill development*)” gibi farklı kavramlarla değerlendirilmiştir.

Kentsel dönüşüm kavramının tarihi gelişimi ülkelerin tarihi ve coğrafi şartlarına paralel bir şekilde değişim göstermiştir. Batı ülkelerinde sanayileşme, savaş vb. diğer ülkelerde ise rant, ekonomik büyümeden hızlı gerçekleşen kentleşme nedeniyle ortaya çıkan gecekondulaşma gibi etkenler kentsel dönüşümün kırılma noktaları olmuştur. Bu

farklılık nedeniyle kentsel dönüşüm değerlendirilirken teori ve uygulama tartışmaları her ülkede farklı kavramlara veya aynı kavramların farklı anlamlarına işaret etmiştir.

Kentsel dönüşüm kavramı Türkiye’de kendi özgül koşulları içerisinde şekillenmiş ve günümüzde kentleşmeyle ilgili tartışılan en önemli konulardan birisi haline gelmiştir. Türkiye’de kentlerin dengesiz şekilde büyümesinin yol açtığı iç göçteki trajik artış, sanayileşmenin yeterince hızlı gerçekleşmemesiyle ortaya çıkan yaygın gecekondu alanları, rant kaygısı, siyasi ve diğer ekonomik etkenler kentsel dönüşümün sebepleri arasında gösterilmiştir. Zaman içerisinde meydana gelen uygulama değişiklikleri nedeniyle kentsel dönüşüm kavramı tez kapsamında kentlerin fiziki görüntüleriyle birlikte kent içerisinde yaşanan ilişkilerin değişimini kapsayan bir üst başlık olarak değerlendirilmiştir.

İkinci bölümde kentsel dönüşümle ilgili mevzuatlar yerel yönetimler açısından incelenmiştir. Bu doğrultuda kentsel dönüşümle ilgili Türkiye’de birbiri içine geçmiş çok sayıda mevzuat düzenlemesinde yetki ve sorumluluklarının dağıtılma şekli nasıldır? sorusunun cevabı araştırılmıştır. Çünkü kentsel dönüşümle ilgili birçok mevzuat bulunmakta bu durum hem uygulayıcılar açısından hem de kişiler açısından karmaşık bir durumu ortaya çıkarmaktadır. Değişen ekonomik ve siyasi koşullar, kentsel dönüşümün uygulama araçlarını ve alanlarını da değiştirmiş, kurumsal örgütlenme ile mevzuat düzenlemeleri bu değişim doğrultusunda reaksiyon göstermiştir. Söz konusu değişimlerin yarattığı ortam nedeniyle kentsel dönüşümle ilişkin mevzuat dağınık bir biçimde düzenlenmiş ve ileri dönük köklü bir dönüşüm gerçekleştirilmesini sağlayamamıştır. Özellikle mülkiyet hakkı gibi anayasal olarak korunan bir hak ile kentsel dönüşüm

arasındaki gerilimli ilişkinin hukuki olarak kamu yararı temelinde tanımlanmasındaki hukuki ve psikolojik sıkıntılar kentsel dönüşümün meşruiyetini olumsuz etkilemiştir.

Değişen ekonomik ve siyasi koşulların kurumsal açıdan yansımaları kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasındaki yetki ve sorumluluğun büyük ölçüde merkezi yönetime verilmesi şeklinde gerçekleşmiştir. Merkezi yönetim kapsamında TOKİ kurularak zaman içerisinde kentsel dönüşüm için en etkili kurum haline getirilmiştir. Bu nedenle günümüzde kentsel dönüşüm projeleri ağırlıklı olarak TOKİ tarafından özel sektörle iş birliği içerisinde gerçekleştirilmektedir. Yerel yönetimlere verilen yetki ise, yerel yönetimlerin birçoğunun kapsamlı bir kentsel dönüşümü gerçekleştirebilecek mali ve nitelikli personel kaynağına sahip olmamalarından dolayı uygulamada zayıf kalmıştır.

Yerel yönetim kuruluşu olan belediyeler de kentsel dönüşümü istisnalar hariç genellikle TOKİ ile iş birliği içerisinde gerçekleştirmektedir. Ancak bu durum belediyelerin kentsel dönüşüm üzerindeki söz haklarını bir nevi kısıtlamakta ve yerellik özelliğinden kaynaklanan avantajların projelere yansıtılamamasına yol açmaktadır. Bu nedenle Türkiye’de kentsel dönüşüm projeleri, sadece fiziki yapının değişimiyle sınırlı kalmakta, yerleşiklerin özgül koşullarında iyileşme sağlayamamaktadır.

Değişen koşulların kentsel dönüşüm projelerinin uygulama biçimleri üzerinde etkisi esnek iş yapma süreci ve kanuni düzenlemelerden istisna olma isteği, gün geçtikçe özel sektöre duyulan güvenin artması gibi nedenlerden ötürü kentsel dönüşüm projelerinin özel sektörle iş birliği içerisinde yapılmasına doğru evrilmiştir. Bu doğrultuda TOKİ’nin özel sektörle yoğun bir şekilde kurmuş olduğu ortaklık çeşitleri

yerel yönetimlere de yansımıştır. Özellikle TOKİ'nin özel sektörle kurmuş olduğu ortaklık biçimlerinden birisi olan gelir paylaşım modeline benzeyen “kat karşılığı inşaat sözleşmeleri” modeli belediyelerde sık kullanılan bir model haline gelmiştir.

Merkezi yönetimle ile yerel yönetimler arasındaki ilişkiye benzer diğer bir “gerilimli” olabilecek ilişki büyükşehir belediyeleri ile büyükşehir ilçe belediyeleri arasında söz konusudur. Çünkü ilçe belediyelerinin bir bölgeyi kentsel dönüşüm alanı ilan edip orada uygulama yapabilmesi büyükşehir belediye meclisinin uygun görüşüne bağlanmıştır. Bunun yanı sıra kentsel dönüşüm ile ilgili imar, parselasyon vb. işlemlerinin hukuki süreçleri genel mevzuat düzenlemelerine bırakıldığından büyükşehir belediyeleri karar verici pozisyonunda yer almaktadır. Ek olarak büyükşehir belediyesi tarafından kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde ilçe belediyelerinin imar yetkilerinin tamamı büyükşehir belediyelerine geçmektedir.

Üçüncü bölümde Altındağ İlçe Belediyesinin kendi imkânlarıyla yapmış olduğu kentsel dönüşüm çalışmalarının ayrıntıları nedir? sorusunun cevabı aranmıştır. Altındağ belediyesinin seçilmesinin nedeni kentsel dönüşümü kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle kendi bütçe imkânlarıyla gerçekleştirmesi, başarılı örnek olarak basında sıkça dile getirilmesidir. Bu nedenle Türkiye’de yerel yönetimler arasında Altındağ Belediyesi kentsel dönüşümün uygulanması konusunda önemli bir örneği temsil etmektedir. Kavramsal çerçeveye uygun olarak da Altındağ Belediyesinin çeşitli demografik ve sosyo-ekonomik özelliklerine bakılmıştır.

Altındağ İlçesinin konumu, gecekondulaşma, yoksulluk, güvenlik, alt yapı vb. sorunlarının yüksek seviyelerde olması kentsel dönüşüm çalışmalarının yoğun olarak gerçekleştirilmesine neden olmuştur. Bu nedenle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleriyle birlikte ilçede ortaya çıkan sonuçlar yoğun olarak akademik çalışmalara konu edilmiştir. Altındağ Belediyesinin ilçede gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarında yerel yönetim birimi olarak etkin rol oynaması, kurumun farklı modellerle kentsel dönüşüm gerçekleştirmesine neden olmuştur. Altındağ Belediyesi kentsel dönüşüm projelerini TOKİ ile iş birliği içerisinde veya kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle kendi yönetimi ve sorumluluğunda gerçekleştirmektedir. Bütçe ve insan kaynağını kullanımı tamamen bir yerel yönetim birimine ait olduğundan Altındağ Belediyesinin Gültepe Mahallesi ve Çalışkanlar Mahallesi kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle gerçekleştirmiş olduğu kentsel dönüşüm tez için örnek çalışmalar olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda kurum içerisinde Emlak ve İstimlak Müdürlüğü ile Fen İşleri Müdürlüğü yetkilileri ile yoğun görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Yapılan görüşmelerde herhangi bir soru seti belirlenmemiş, yetkili kişilerle projelerin uygulanma biçimleri, izlenen yöntemler, mevzuata ilişkin yaşanan zorluklar, projelerde dikkat edilen hususlarla ilgili serbest bilgi akışı sağlanmaya çalışılmıştır. Bu görüşmelerde yazar tarafından ayrıntılı notlar alınmış ve sonrasında elde edilen bilgiler sistematik hale getirilmiştir. Görüşme yapılan kişilerin isteği üzerine bu kişilerin görevlerine ve isimlerine ilişkin bilgilere tez içerisinde yer verilmemiştir. Görüşme notlarına ek olarak belediyeden elde edilen Belediye Meclisi Kararları, idari ve teknik şartnameler, ihale dokümanları incelenmiştir. Bu şekilde modelin özellikleri tespit edilmeye çalışılarak Altındağ Belediyesinin uygulamaları tez kapsamında değerlendirilmiştir. Yapılan değerlendirme sonucunda modelin bir takım avantaj ve dezavantajlarının olabileceği görülmüştür.

Birinci Bölüm: Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm kavramı literatürde ayrı bir model olarak veya üst başlık olarak ele alınmaktadır. Kentsel dönüşüm kavramının bu nedenle kavramsal çerçevesinin çizilmesi gerekmektedir. Kavramsal çerçeve içerisinde kentsel dönüşümün tanımı yapılacak olup tarihsel süreç içerisinde kavramın geçirmiş olduğu yaklaşım değişiklikleri kentsel yenileme, sağlıklılaştırma, kentsel koruma, yeniden geliştirme, eski dokuda yeni bina yapımı, soylulaştırma kavramlarıyla ele alınacaktır. Tez içerisinde kentsel dönüşüm kavramı bir üst başlık olarak ele alınıp, mekânın değişimiyle ortaya çıkan fiziki, sosyal, ekonomik bütün değişimlerin kavramın içinde olduğu kabul edilecektir.

1.1. Kavramsal Çerçeve

1.1.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı

Kentsel dönüşüm, gelişmiş batı ülkelerinde uzun yıllardan beri farklı araçlarla ve isimlendirmelerle uygulanmaktadır. Ülkemizde ise kentsel dönüşüm tanımı 1920'li yıllardan itibaren çeşitli projelerle yapılmış ancak bu kavramın tam olarak kullanılması ve uygulanması 2000'li yıllardan sonra gerçekleşmiştir. Aşağıda ayrıntılı tanımlaması yapılacak olan kentsel dönüşüm, asıl olarak kentin fiziksel çöküntü alanlarının veya çeşitli nedenlerle ekonomik, sosyal açılardan geri kalmış bölgelerinin yeniden canlandırılması sürecidir. Ancak bu süreç politika ve uygulama araçlarına göre doktrinde kentsel yenileme, kentsel yeniden doğuş gibi farklı kavramlarla adlandırılmaktadır. Bazı yazarlar kentsel dönüşümü genel bir başlık olarak ele alarak diğer kavramları bu başlığın

altına yerleştirirken bazı yazarlar ise kentsel dönüşümü farklı bir kavram ayrı bir başlık olarak değerlendirmektedir. Kentsel dönüşüm kavramının genel bir başlık olarak kabul edilmesi, mekânın değişimiyle birlikte ortaya çıkan fiziki, sosyal ve ekonomik vb. tüm değişimlerin kavram içerisinde bir bütün olarak ifade edilmesine imkân sağlamaktadır. Bu nedenle tez kapsamında kentsel dönüşüm kavramı genel bir başlık olarak ele alınacak ve işlenecektir.

Kent imgesinin dönüştürülmesi bir yönüyle kentsel dönüşümün kent üzerindeki etkisini anlatan bir ifadedir. Lynch (2016) imgelenebilirlik kavramını “bir gözlemcide güçlü bir imge yaratma ihtimalini taşıyan fiziksel nesnelerin niteliği” olarak tanımlamaktadır. Kentin içerisindeki bir mekânın sosyal ilişkiler açısından anlamı, fonksiyonu, tarihi ve ismi bu mekânın imgelenebilirliğini etkilemektedir. Bu açıdan Lynch imgelenebilirliği etkileyen unsurları beş başlık altında toplanmıştır. Bu unsurlar “yollar, sınırlar/ kenarlar, bölgeler, düğüm/odak noktaları ve işaret” ögelerinden oluşmaktadır. Yollar, (sokaklar, yaya yolları, demiryolları vb.) kentin içerisinde yaşayan insanların çevresel ögeleri algıladıkları ve kentin bütünüyle ilişki kurdukları araçlardır. Kenarlar, bölgeler arasındaki sınırları ifade eden, mekânın sürekliliğini kesen duvarlar veya demiryolları gibi yerlerdir. Bölgeler, psikolojik olarak kentin farklı bir alanına girildiğinin hissedildiği alanları oluşturmaktadır. Düğüm/ odak noktaları, kente girilmesini sağlayan stratejik noktaları ve kent içerisinde bölgeler arasında ulaşım konusunda yoğun olarak kullanılan yerleri ifade etmekte olup bu yerler aynı zamanda kentin sembolleri de olabilirler. Işaret geleri (işaret levhaları, kentin ayrıksı kuleleri vb.) kolayca algılanabilen fiziksel oluşumlardır. Bu Şekilde imgelenebilen kentin içerisinde yaşayan çok çeşitli sınıf ve karaktere sahip milyonlarca insan için kulaklarının işitebileceğinden daha fazlasını içeren, keşfedilmeyi bekleyen her zaman bir dekor veya

manzarası olan mekânlar vardır. Mekânın içerisinde algılanabilen imgelerin bu nedenle yeterli olması, pragmatik anlamda doğruluk içermesi ve bireyin çevresiyle istediği kadar ilişki kurabilmesini sağlayabilmelidir. Kentsel dönüşüm bu imgelerin dönüştürülmesi anlamına gelmektedir. İşte bu nedenle dönüşüm sonucu ortaya çıkan kentsel mekânlarda tutarlı ve net bir şekilde imgelenebilir bir peyzaj yaratılmalıdır. Yapay olarak yapılan bir dönüşümde projeler sanatsal bir kaygıyla, insan amaçlarına hizmet eden, insanoğlunun ilk zamanlarından beri süregelen çevresine uyum sağlayabilecek, hislerine uygun olarak algılarını düzenleyip ayırt edebileceği özellikler taşınmalıdır (Lynch, 2016).

Yaratılmış veya dönüştürülmüş mekânların önceden oluşmuş sınıflara hitap etmesi önceden belirlenmiş bir süreçtir. Bu durum dönüşümün yapılaş yöntemi, özel kamu ortaklığı olması, yerel yönetimlerin ağırlığı veya merkezi yönetimin ağırlığı ile yürütülmesinin ortaya çıkardığı sonuçların değerlendirilmesinde karşımıza çıkan bir süreçtir. Yani yeni bir dönüşümün yaşandığı yerde o bölgeye ilişkin eskiden var olan ya da yeni kurulan bir kuruluşun toplumsal yapıyı direkt olarak etkilediği görülmektedir. Ankara Altındağ ilçesinde çok sayıda hastane ve kamu kurumunun yer alması söz konusu kuruluşlarda çalışan kişilerin günümüz kent yaşamında iş ve ev arasındaki geliş gidiş mesafesini ve süresini düşünerek konformist bir yaklaşımla bu ilçede konut satın almalarını, yerleşmelerini mümkün hale getirmektedir. Ankara Bağlıca tarafında gerçekleşen yapılaşmalarda arazi fiyatlarının belirlenmesinde bölgede yeni kurulacak olan kurumların kıstas olarak alınmasında da aynı etki görülmektedir. Aslında bu durum kentsel dönüşümde sadece fiziksel mekânın değiştirilmesi ya da soylulaştırmanın kendi kendine ortaya çıkan bir süreç olmadığına göstergesidir. Kent yaşamı içerisinde kentlilerin mevcut yaşam biçimi istekleri ve bunu satın alma güçlerinin merkezi yönetim tarafından alınan kararlarla desteklenmesi, yerel yönetimlerin bu minvalde yeni

politikalar geliştirerek psikolojik eşiklere cevap vermesi dönüşümün yöntem ve niteliğini de ortaya çıkarmaktadır. Yani dönüşümün kendi içerisinde kentli yaşamına ilişkin psikolojik etkilerinin de göz önüne alınarak karmaşık ilişkilerin yaratım süreçlerinin incelenmesi gerekmektedir. Harvey'in "mekân nedir?" sorusundan ziyade değişik insan pratikleri ve yaratılıp kullanılan mekânların nasıl kullanıldığını sorgulaması, mülkiyet sisteminde kent parsellerinin tek başlarına değil çevresiyle olan bağlantılarını esas alması bunun somut örneği olarak görülmelidir (Merrifield, 2012: 286).

Kentsel dönüşüm uygulamaları farklı yapım yöntemleriyle karşımıza çıkmakta, bu farklı görünüm biçimleri kavramların, bir bütün olarak ifade edilmesini zorlaştırmakta ve tanımları ve uygulamaları birbirine benzer hatta zaman zaman aynı ifadelerin farklı isimler altında kullanılmasına neden olmaktadır (Ayhan, 2015: 119). Bu isimlendirmeler genel olarak dönüşümün gerçekleştiği mekânın özelliğine, ulaşılmak istenen amaç ve hedeflere, gerçekleştirme yöntemine göre yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulanacak mekâna göre de değişim göstermektedir. Kentin tarihsel bir bölümünün eski haline getirilmesi, korumaya alınması vb. olabileceği gibi, kentin eskiyen, yıpranan kısımlarının yenilenmesi, yeniden inşa edilmesi, eski yapıda yeni binaların yapılması şeklinde de ortaya çıkabilmektedir.

Tekeli, dönüşüm sözcüğünün yapısal bir değişikliğe atıf yaptığını belirtmiştir. Kentlerin gelişimini ve çeşitli aşamalardan geçmesini inceleyen bir kuram varsa bu dönüşüm ereksel bir dönüşümdür. Bir diğer dönüşümde kentin parçalarının nitelik değiştirmesi veya kentin evrimsel bir oluşum geçirmesidir ki burada ereksel olarak belirlenmiş bir süreç söz konusudur (Tekeli, 2010: 271). Yani kentsel dönüşüm kavramsal olarak iki farklı şekilde ortaya çıkmaktadır. Dönüşüm kavramı yapısal olarak kentsel

alana ilişkin mekânın içinde ve dışında kurulan ilişkilerin değişmesini içermektedir. Bu durum bilinçli bir müdahale ile ortaya çıkabilirken, herhangi bir müdahalenin olmadan da ortaya çıkabilir. Kentsel bir alanın zamanla fiziki, toplumsal ve ekonomik açılardan çöküntü haline gelmesi oradaki insan ve toplum ilişkilerinin değişmesine neden olacaktır. Genellikle bu alanların bilinçli bir müdahale ile dönüşüm projelerine konu olması ise dönüşüm kavramının bir diğer anlamına işaret etmektedir. Aslında kentsel dönüşüm sürekli yaşanan yapısal değişimlerin ifadesi olarak kullanılmaktadır. Kültürel, simgesel, kentsel mitlerin dönüşüme uğraması zaman içerisinde gerçekleşmektedir ve bu dönüşümdeki en önemli etmen mekân içerisinde bulunan binalar ve yapılarıdır. Yapıların değişimi dönüşümün başlangıcını oluşturmakta ve kimi zaman döngüsel kimi zaman lineer bir süreç ilerlemesi karşımıza çıkmaktadır. Uygulanan bilinçli kentsel dönüşüm projelerinin kavramsal ifadeleri de bu durumu yansıtmaktadır. Kentsel bir alanın eski simgesel özelliğinin korunmaya çalışılması veya yeniden diriltilmesi kentsel koruma (*preservation, conservation*) olarak adlandırılırken, başka bir alanın sadece fiziki koşullarının dönüştürülmesinin hedeflenerek yapısal olarak kendiliğinden bir değişimin meydana gelmesi ise kentsel yenileme (*urban renewal*) olarak adlandırılmaktadır.

Kentsel dönüşümün bir üst başlık olarak ele alınması, dönüşüm sonucunda ortaya çıkan bütün değişimlerin ve sonuçların kavranmasına imkân vermektedir. Çünkü fiziksel olarak gerçekleştirilen bina yapımı, alt yapı çalışmaları mekân içerisinde ekonomik, sosyolojik ve siyasi değişimlerin sonuçlarının bir bütün olarak dönüşümünü yansıtmaktadır. Kentsel dönüşümün kaynağında bulunan nedensellikler genellikle, kent nüfusunun sağlık alanındaki gelişmeler, göç vb. gibi sebeplerle sürekli artması, kentsel topraklarda ciddi bir rant potansiyeli bulunmasından ötürü dönüşüm baskılarının gelmesi, üretim biçimlerinin ve ekonomik yapıların değişiminden ötürü ekonominin gelişmesi ve

dünyaya eklenme biçimlerinin değişimi, doğal afetler olarak dile getirilmektedir (Tekeli, 2010: 272 - 273). Önemli yerleşim özelliklerine sahip olan kentler ticaretin yoğun olarak gerçekleştiği yerlerdir. Kentlerde var olan ticaretle birlikte bilgi akışlarının hızlı olması, dönüşümlerin, düşüncelerin, ideolojilerin de üretim merkezi olmasına yol açmıştır. Kentlere göç edilmesine neden olan en önemli özellik kentin insanlara sunduğu iş fırsatları ve bu fırsatlara bağlı olarak erişilebilen sosyal imkânlardır. Bu nedenle geçmiş çağlardan bugüne değişen ticaret, ekonomik şartlar kentsel dönüşümde de yaşanan yöntem değişimi ile bir korelasyon içerisindedir (Pirenne, 2006: 44). Yani tarihten günümüze uygulama yaklaşımlarının ve araçlarının değişmesi kent içerisinde var olan ya da yeni oluşmaya başlayan ilişkilerin niteliğini belirlemekle birlikte bir dönüşümün gerçekleşmesine sebep olmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşümün bir üst başlık altında fiziki, ekonomik, sosyal ve siyasi değişkenlerle ele alınması gerekmektedir.

1.1.2. Kentsel Yenileme (Urban Renewal)

Kentsel yenileme (*Urban Renewal*) ihtiyacı, kent içerisindeki yapıların fiziksel ve toplumsal olarak eskimesinden veya belli bir kentsel alanın değerini tümünden yitirmesi sonucunda ortaya çıkmaktadır. Gelişmiş batı ülkelerinde kentsel yenilenme üç amaç için yapılmaktadır. Birincisi yoksulluk yuvalarının temizlenmesi (*slum clearance*), ikincisi kent merkezlerinin, kentin diğer kesimleriyle arasındaki ekonomik farklarının giderilmesi, üçüncüsü ise yerel yönetimlerin mali kaynaklarının artırılmasıdır (Keleş, 2010: 372 - 373).

Peters (1999), kentsel yenilemeyi “değişime konu olan alanlara ekonomik, fiziksel, sosyal ve ekolojik şartlardaki en son gelişmeleri (iyileştirmeleri) getirmek

isteyen ve kentsel problemlerin çözümüne uzanan kapsamlı ve bütüncü vizyon ve eylem” olarak tanımlamaktadır.

Dönüşüm süreci farklı kavramlarla dile getirilmiş olsa da Peters’in kentsel yenileme için dile getirmiş olduğu ayırıcı prensipler ve zorluklar bütün kavramlar açısından geçerlidir. Aslında bu kentsel dönüşüm kavramının bir açıdan bütüncel yanını oluşturmaktadır. Çünkü dönüşümün ifade ediliş biçimleri değişse de varılmak istenen nokta hep aynıdır: Başarılı bir şekilde projelerin hayata geçirilip, kentlerin daha yaşanılabilir olması. Peters (1999) özetle kentsel yenileme için,

- Kentsel mekânın şartlarının detaylı analizlerinin temelleri üzerine inşa edilmesi,
- Kentsel mekânda ekolojik şartların, ekonominin, fiziksel özelliklerin ve sosyal yapıların aynı anda uyumunun hedeflenmesi,
- Başarılmak istenen aynı anda ortaya çıkan uyum için bütüncel ve kapsamlı strateji benimsenip yürütülmesi,
- Yürütülen programın sonuçlarının sürdürülebilir gelişme hedefleriyle uyumlu bir şekilde geliştirilmesi ve stratejinin buna göre sağlanması,
- Mümkün olduğunca kaliteli operasyonel açık hedefler konulması,
- Var olan binaların çevre özellikleri ve arsanın da dâhil olduğu, insan, ekonomik, doğal ve diğer kaynakların en iyi kullanımının başarılması,
- Kentsel mekânın yeniden yapımının yasal düzenlemelerle bütün paydaşların iş birliğinin ve mümkün olan en yüksek katılımcılığın sağlanması ve bunun sonucu konsensüsün garanti altına alınmasının aranması,
- Spesifik amaçları başarmaya yönelik yürütülen stratejinin ölçülmesinin öneminin ve kentsel mekânda iç ve dış kuvvetlerin etkilerinin ve doğanın değişiminin farkına varılması,

- Stratejiler içerisindeki birçok elementin gerçekliğinin farkına varılması olarak dile getirdiği prensiplerin bütünsellik içinde geçerli olması gerektiğini belirtmiştir.

Kentsel yenileme uygulamaları birçok şehir merkezinde iş alanlarının yenilenmesinin yanı sıra soylulaştırmaya neden olmuştur. Ayrıca kentsel yenileme yıkıma ve tadilata dayalı bir politika haline gelerek dar bir çerçevede projelerin gerçekleştirilmesi söz konusu olmuştur (Samad & Islam, 2017: 2). Bu nedenle ilerleyen süreçlerde kentsel dönüşüme olan yaklaşımın değişimi, kentsel yenileme uygulamalarının da değişimine neden olmuştur.

1.1.3. Sağlıklaştırma (Rehabilitation)

Sağlıklaştırma (*rehabilitation*) projeleri son dönemlerde özellikle kentlerin eskiyen veya yıpranan tarihi alanlarının aslına uygun olarak yeniden yapılandırılması için kullanılmaktadır. Çöküntü haline gelmiş olan alanların yıkılması veya yenilenmesi yerine çağdaş kentsel koruma yaklaşımlarıyla yeniden kent yaşamına entegre edilmesi hedeflenmektedir (Ünver, 2017: 97). Sağlıklaştırma “eski kent dokusunun ve çöküntü alanlarının kısmi yenileme ile kullanıma açılması” olarak tanımlanabilir (Kaban, 2011: 6). Ayrıca kentsel koruma (*preservation, conversation*) kavramının bir türü olarak sağlıklaştırma kavramı “*sokak sağlıklaştırılması*” olarak da literatürde kullanılmaktadır.

Sokak sağlıklaştırılması veya sağlıklaştırma kavramının çıkış noktası tarihi değeri olan yapıların restorasyonu veya onarılması çalışmalarının yüksek maliyetlerde olması ve yapı sahiplerinin bunu karşılayamamasıdır (Ünver, 2017: 98). Ayrıca kültürel miras

alanlarının toplumsal öneminin artışı ve bu alanların bütüncül bir bakış açısıyla kentle bütünleştirilmesi ihtiyacı kavramın ortaya çıkışında etkili olmuş ve 2000’li yıllardan sonra yürürlüğe giren pek çok uluslararası sözleşmede bu konuda farklı arayışlar ortaya çıkmıştır. Ülkemizde “Patlıcanlı Yokuşu ve Yakın Çevresi Sağlıklaştırma Projesi, Bursa Mudanya Evleri, Ankara Beypazarı Evleri, Safranbolu Evleri, Amasya Yalı Boyu Evleri, Bartın Evleri” restorasyon çalışmaları bu kavramın uygulanmasına örnek olarak gösterilebilir (Biro1 Akkurt, Zengin Çelik, Güner, Erdin, & Avcı Özkaban, 2017: 91-93; Altaş, 2014: 250).

1.1.4. Kentsel Koruma (Preservation, Conversation)

Kentlerin içerisinde, kent kültürü açısından önem arz eden, kentin kimliğiyle bütünleşmiş, kentin simgesi haline gelmiş miras alanları veya yapıları ekonomik, sosyal veya siyasi olaylardan dolayı yıpranmakta veya kısmen ya da tamamen yok olmaktadır. Kentsel koruma kavramı bu tür alanların kentin içerisinde alanın ruhuna uygun olarak yapılmasını ve bu mekân ve mekânın temsil ettiği değerlerin gelecek nesillere aktarılmasını ifade etmektedir (Avcıoğlu, 2016). Keleş (2010: 373) kentsel korumayı (*preservation*), genellikle fonksiyonlarını yerine getirebilen yapıların, “tarihi, mimari ve kültürel değer taşıyan alanlar içinde korunmasının sağlanması, plansızlığın denetlenip, nüfus yoğunluğunun” önlenmesi olarak tanımlamaktadır.

Kentsel koruma kavramı bir önceki bölümde açıklanan sağlıklaştırma kavramına benzeyen ama tarihi alanların daha çok öne çıktığı uygulamaları ifade etmektedir. Birbirine benzeyen bu kavramları birbirinden ayırmak için sağlıklaştırma kavramının yerine sokağın sağlıklaştırılması kavramı kullanılmaktadır. Kentsel koruma kavramı ile

kentsel yenileme kavramı arasında gerilimli bir ilişki bulunmaktadır. Kentsel koruma projesine konu olabilecek alanlarda, kentsel yenileme projelerinin uygulanmasının gündeme getirildiği, siyasi, sosyolojik ve ekonomik olarak eski yapıların veya ideolojilerin yerine yeni bir mekân oluşturularak farklı ideolojilerin, amaçların ve hedeflerin getirilmesi, o mekânla ilgili yaşanan kötü tecrübelerin yerine her şeye yeniden başlamanın gerektiği tartışılmaktadır. Bu tartışma özellikle İkinci Dünya Savaşından sonra Almanya *Münster Prinzipalmarkt* kentinin yeniden inşa edilmesinde gündeme gelmiştir. Sonuçta benimsenen proje kentsel korumanın bir türü olan rekonstrüksiyon yöntemiyle gerçekleştirilmiştir (Öktem Erkartal, 2016: 500-504).

Kentsel koruma kavramının 90'lı yıllara kadar elitist, sadece estetik kaygılar güderek yalnızca fiziksel tarihi yapıların yenilenmesini içerdiği, kentsel yenileme kavramının getirmiş olduğu yeni iş fırsatları, sosyal ve ekonomik dönüşümleri içermediği düşünülüyordu. Kentsel yenileme kavramı ile bu çelişkili durum ABD'de yapılan araştırmalarda tam tersi bir hal almıştır. James Marston Fithch'in "*kültürel miras*"ın yenilenemeyen bir kaynak olmasını dile getirmesi, kentsel koruma projelerinin sürdürülebilir gelişme açısından bir katalizör rolü üstlendiği anlayışını getirmiştir. Yapılan çalışmalarda hayati kültürel miras alanlarının kaybının toplumsal değerleri erozyona uğrattığı, kente aidiyet duygusunu zayıflattığı ortaya çıkmıştır. Buna göre kentsel koruma projelerinin, tarihi koruma ve toplumsal gelişme arasında bir bağlantı kurup sosyal güveni artırarak, bu projelerin sosyal uyumluluk duygusunun etik değerler yoluyla sermayeye olumlu katkılarda bulunduğu görülmüştür. Kentsel yenilemenin tam tersine kentsel koruma projelerinin suç oranını ve çevre kirliliğini düşürdüğüne, yeni iş sahalarına imkân verdiğine, böylece insan kaynağının daha etkin ve verimli kullanıldığına, doğal çevrenin ve sermayenin varlığının korunmasında daha başarılı

sonuçlar elde edildiğine ilişkin verilere ulaşılmıştır (Bransford & Krause, 1997: 7-13). Turizm sektörünün gelişmesiyle kentsel mekânlarda yaşanan meta ve psikolojik değişimler yukarıda ifade edilen değişimlere örnek olarak gösterilmiştir. Türkiye’de Ankara ve Antalya Kalesi için yapılan çalışmalar bu tür uygulamaya örnek olarak verilebilir (Ataöv & Osmay, 2007: 68).

1.1.5. Yeniden Canlandırma (Revitalization)

Kentsel yeniden canlandırma (*revilization*) kavramı uzun zamandır varlığını sürdüren alanların karakter ve koşullarının yeniden popüler hale getirilmesi veya yeniden canlandırılmasını ifade etmektedir. Kentsel yeniden canlandırma projeleri uygulandığı alanlar açısından farklı sonuçlara sebebiyet vermektedir. Bazı alanlar için birçok yatırımcı rekabet halindeyken bazı alanlarda ise istenilen talep elde edilememektedir. Grodach ve Ehrenfeucht kentsel yeniden canlandırma kavramını, kapsamlı bir temel oluşturmak amacıyla karmaşık ve değişken nedenleri göz önüne alarak, büyük metropoliten alanların kurulması, şehirlerin yayılması, çöküntü alanlarının oluşması ve ev satışlarında balonların oluşması bağlamında incelemişlerdir. Kavramın tarihsel temelini kentsel yeniden geliştirme kavramına ve daha etkili olan kentsel politika ve projelere oturtmuşlardır. İnceleme sonucunda kentsel yeniden canlandırma kavramının zamana, uygulandığı alana ve programa göre farklı anlamlara geldiğini ortaya çıkarmışlardır. Kentsel yeniden canlandırmanın Grodach ve Ehrenfeucht’a göre altı temel ayağı bulunmaktadır. Bunlar insan sermayesi, sosyal ve kültürel eşitlik, yeni bir çevrenin inşa edilmesi, mekânlarda etkililiğini artırma, piyasa rekabetini kurma ve sürdürülebilir bir çevreye kavuşmaktır. 1950’li yıllarda Amerika Birleşik Devletleri’nde federal düzeyde kentsel yeniden canlandırma, kentsel yenileme politikalarının geniş ölçeklerde

uygulandığı şehir merkezlerine odaklanırken, 1960'lı yıllarda pazar odaklı özel yatırım inisiyatifinde, planlama sürecine toplumun da katılımının öngörüldüğü bir sürece evrilmiştir. 1980'li yıllara gelindiğinde ise dünyada küreselleşme ile değişen politikalara uyum göstererek piyasa rekabet kavramına odaklanılarak projeler gerçekleştirilmiştir. 1990'lı yıllarda piyasa tabanlı politikalara sosyal meseleler de eklenerek inşa edilmiş çevreyi değiştirme ve sosyal ve ekonomik olumlu gelişmelerle insanların hayatlarını etkilemeyi hedeflemiştir. 2000'li yıllarda ise yaşanan finansal krizler nedeniyle büyük ölçekli yeniden canlandırma projeleri yerini küçük ölçekli olanlara bırakmıştır. (Grodach & Ehrenfeucht, 2016: 3-5).

Kentsel yeniden canlandırma zaman zaman diğer kentsel dönüşüm kavramları içerisinde de değerlendirilmiştir. Bu kavramlardan birisi yukarıda açıklanan kentsel korumadır. Silver and Crowley gibi yazarlar korumayı bir nevi kentsel yeniden canlandırmanın içerisinde, bu kavramın bir uygulanma biçimi olarak değerlendirilmiştir. Tarihi binalar ve kentlerin içerisinde yer alan tarihi yerleşimler yatırımlar için büyük fırsatlar sunmaktadır. Tarihi çevrenin içerisinde bulunan özellikli yapıların çeşitli yollarla yeniden ekonomiye kazandırılarak kültür turizminin canlandırılması, gelişen çevre ve ekonomik hayatın kentin diğer bölümlerine sirayet ederek değişime zorlaması iki kavramın arasındaki bağlantı yollarını oluşturmaktadır. Kentsel yeniden canlandırma ile başarmak istenen hedefler göz önüne alındığında özellikle ekonomik iyileştirmeler yoluyla bu hedeflere ulaşılmasının daha mümkün olması bu bağlantının varlığının delili olarak gösterilmiştir (Ryberg-Webster & Kinahan, 2014: 119-125).

1.1.6. Kentsel Yeniden Oluşum (Regeneration)

Kentsel yeniden oluşum (*regeneration*) fiziksel, sosyolojik, ekonomik ve toplumsal birçok etkenin doğrultusunda belirli bir zamandaki mekânın fırsatları ve zorlukları arasında bir sonucun ortaya çıkışıdır. Kentsel yeniden oluşum genellikle kentsel mekânlarda ortaya çıkan çevre, fiziksel ve sosyo-ekonomik koşullar açısından bozulmuş alanlarda uygulanmaktadır. Her alanda uygulanması gereken projelerin birbirinden farklı özellikler taşıması ve farklı yaklaşımların uygulanması gerekse de kentsel problemlerin kökenlerinin ve politik sorumlulukların kökenlerine inilmesi, projelerde rehberlik sağlayacak prensiplerin, amaçların ve ulaşılmaları istenen sonuçların ve kentsel yeniden oluşum uygulamalarının tanımlanması gerekmektedir (Roberts, 2016: 9-11).

İkinci Dünya Savaşı'ndan günümüze kadar kentsel yeniden oluşum projelerinin gerçekleştirilmesinde iş birliği, güç ve sorumlulukların, sosyal organizasyonların daha geniş katılımı ve siyasi yaşamdaki dominant güçlerin elinde yeniden yapılandırılmasıyla kentsel dönüşüm politikalarında değişime neden olunmuştur. Özet olarak kentsel yeniden oluşum projeleri de diğer kentsel dönüşüm uygulama kavramlarına paralel bir şekilde değişen ekonomik, sosyal ve fiziksel şartlar doğrultusunda değişim göstermiştir. Roberts (2016), kentsel yeniden oluşumu “kentsel sorunların çözümünü amaçlayan kapsamlı ve entegre bir vizyon ve eylem ve değişime maruz kalan veya değişime açık olan bir alanın ekonomik, fiziki, sosyal ve envanter koşullarında kalıcı bir iyileşme sağlanması olarak” tanımlamaktadır. Kentsel yeniden oluşum ile kentsel alanlara ulusal ekonomiye, sosyal ve çevre amaçlarına olumlu katkılarda bulunmak amaçlanmaktadır. Bu nedenle yazar, kavramı kentsel dönüşüm açısından kaynakların daha iyi yönetilmesi ve daha yüksek

çevre standartlarına ulaşılması konusunda majör bir role yerleştirmektedir (Roberts, 2016).

Kentsel yeniden oluşum aynı zamanda yerel düzeyde kültürel bir değişime neden olmaktadır. Ancak bu değişimin yerel düzeyde toplumun çıkarlarına uygun olmayan sonuçlara sebep olduğu, bu nedenle yerel kimliklerin erozyona uğradığı dile getirilmektedir. Tam tersi şekilde yerel toplulukları canlandırdığını ve güçlendirdiğini ve homojenizasyon ve / veya yer değiştirmeyi engellediğini savunanlar da bulunmaktadır. Ancak Yarker'in de belirttiği gibi birbiri ile çelişen iki durum görüldüğünden daha karmaşık bir süreci ifade etmektedir. Yerel aidiyet ve bağlanma duygularının etkilenmesi kentsel yeniden oluşum dönüşüm projesinin sonunda sonuçların bir parçası olarak ortaya çıkmaktadır (Yarker, 2018: 3424-3436).

Vento kentsel yeniden oluşum ile kenti ekonomik ve sosyal yönlerden etkileyen mega projelerle neoliberal küreselleşme ve kamu alanının apolitikleşmesi arasındaki bağlantıya değinerek kavramı değerlendirilmiştir. Kentsel yeniden oluşum projeleri ile gerçekleştirilen mega projelerle ekonomik aktivitenin teşvik edilerek işsizliğin azaltılması ve sosyal imkânların genişleyerek daha güzel bir yaşam kalitesine ulaşılması hedeflenmekte ancak yapılan çalışmalardan bunun tam tersi sonuçların ortaya çıktığı görülmektedir ki bu durum kent çevresinin elitler tarafından inşa edilmesi, işsizliğin artması ve soylulaştırma, yatırım risklerinin kamu tarafından üstlenilmesi gibi durumlara da sebebiyet vererek eşitsizliğe ve finansal krizlere neden olmaktadır. Bunun yanı sıra mega projelerin çoğunlukla kamu-özel ortaklığı ile gerçekleştirilmesi, otonom yönetim süreçleri ve hesap verilebilirliğin sağlanamaması, gerçekleştirilecek projenin yapımı sırasında karar verme yetisinin küçük bir gruba verilmesi neoliberal yönetişimin kent

içerisinde yerleşmesine neden olmaktadır. Son olarak mega projelerin aynı zamanda teknokratik yönetim süreçlerini ortaya çıkarması ve daha önce dile getirilen sebeplerle kent içerisinde yaşayan kişilerin kamusal alanda dair apolitikleşmesine neden olmaktadır (Vento, 2017: 69-73).

1.1.7. Yeniden Geliştirme (Redevelopment)

Keleş'e göre yeniden geliştirme, mevcut yapıların yıkılarak, ortaya çıkan yeni toprağın (arazi ve arsaların) yeni kullanım biçimlerine ayrılmasıdır. Yeniden geliştirme, sınırları önceden belirlenmiş alanların, yapıların ve bütün bölgenin kaybettiği ekonomik ve toplumsal değerlerin, fiziksel standartlarına yeniden eriştirilmesi amacını gütmektedir (Keleş, Kentleşme Politikası, 2010: 373).

Yeniden geliştirme kavramı kentsel yenileme kavramı ile karıştırılmaktadır. Geliştirme (*development*) kavramı, aşınmış “bir varlığın yüksek bir üretim veya verim gücüne ulaştırılması amacıyla geliştirilmesi” anlamına gelmektedir (Türk Dil Kurumu, 1972). Yeniden geliştirme ise bu özelliklerini kaybetmiş bir varlığın yeniden yüksek bir üretim veya verim gücüne kavuşturulmasını ifade etmektedir. Geliştirme ve yeniden geliştirme sözcüklerinin anlamından da anlaşılacağı üzere yeniden geliştirme kavramı kent içerisinde daha önce değerli olan alanların binaların sağlıklılaştırılması yoluyla emlak sektörünün geliştirilip serbest piyasa ekonomisine daha uygun varlıkların ortaya çıkarılmasıdır. Yeniden geliştirme kavramı binaların sağlıklılaştırılmasının yanı sıra kentsel mekânda yerleşik olan insanların hayat ve çevre kalitelerinin artırılmasını da hedeflemektedir. Kent içerisindeki toplumun birleştirilmesi, peyzajın geliştirilmesi, tarihi varlıkların ve kentsel alanların korunması, çevre adaletinin, çevre rehabilitesinin

geliştirilmesi, sosyal hizmetlerin komşu yerleşimlere ulaştırılması gibi amaçların da yeniden geliştirme projeleri ile başarılması hedeflenmektedir (Samad & Islam, 2017: 1)

Kentsel yeniden geliştirme projelerinin planlarının hazırlanmasında bazı göstergelerin kullanılması gerekmektedir. Bu göstergeler bina yapımı, sağlıklılaştırma ve iş yerlerinin değişimidir. Bu doğrultuda kentsel yenilemenin amaçları yeterli ulaşım imkânlarını ve toplumsal imkânları artırıcı, düzenli ve önceden planlanmış eskiyen, çöküntü kentsel alanların yenilenerek çevrenin geliştirilmesinin, birçok gelişim ihtiyacına cevap verecek daha faydalı bir şekilde dönüştürülmesinin, tarihsel veya kültürel alanların geliştirilmesinin, korunmasının ve sağlıklılaştırılmasının başarılmasıdır (Samad & Islam, 2017: 7-10).

Bazen yeniden geliştirme projelerinin kentsel yayılmaya (saçaklanmaya) veya tıkanıklığa neden olduğu, hatta soylulaştırmanın bir nosyonu olduğu dile getirilmektedir (Samad & Islam, 2017; Wu, 2016). Yeniden geliştirme projelerinin amaçları ve ulaşılan hedefleri uygulanma biçimi ve kentsel mekâna göre değişiklik göstermektedir. Bütün projelerin daha önceden planlanmış ulaşılmak istenen hedeflerinde benzer ifadeler bulunsa da çıktılar kentler açısından oldukça farklı olmaktadır. Küresel güneyde yeniden geliştirme projeleri temizlemeye (*slum clearance*) neden olmuş, Mumbai'de uygulanan politikalar yersizleştirmeye birlikte soylulaştırma, cinsiyet, etnik ve dinsel ayrımları da beraberinde getirmiş, Şangai'de de çok geniş ölçekte yersizleştirme ortaya çıkmıştır. Yüksek getiri sağlayan pahalı yerleşimler satın alınması da mümkün iken eski kentsel alanlardan eski yapıların alınarak bunların yenilenmesi ve yatırım yapılması büyük ölçekli kentsel yeniden geliştirme projeleriyle mümkün olmuştur. Bu uygulamalar da Çin'de neoliberal bir kentleşmenin yerleşmesine neden olmuştur (Wu, 2016: 633-634).

Colombia Üniversitenin 2003 yılında duyurusunu yaparak gerçekleştirdiği kentsel yeniden geliştirme projesi ise tam tersi bir örnektir. Projeye göre Batı Harlem Bölgesinde bazı uygulamaların yapılması gerekmekte olup, alanın içerisinde hem yerleşikler hem de tarihi alanlar bulunmaktadır. Proje için hazırlanan planda çevre, sosyal ve ekonomik birçok gösterge göz önüne alınmış ve bunun uygulama araçları öngörülmüştür. Uygulanan araçlar “Topluluk Yararına Antlaşmalar” (*Community Benefits Agreements*) altında toplanmıştır. Projenin gerçekleştirilme aşamasında yerleşik kişilerin koalisyonu ile yatırımcıların doğrudan iletişime geçmesi önemli bir avantaj yaratarak, yerleşik insanların zorla mülklerinden çıkarılmasına gerek kalmamıştır. Bunun yanı sıra düşük gelirli alt sınıftan olan mavi yakalı kişileri kendi yaşam alanları için bir vizyon geliştirmeleri konusunda cesaretlendirmiştir. Böyle bir projenin, yerel yönetimler, yatırımcılar, bölge halkı ve üniversite arasında kurulan siyasi bir koalisyon olmaması durumunda başarıya ulaşamayacağı dile getirilerek, bu durumun ekonomi tabanlı, özel sektörü katalizör kılan, azaltılmış bürokrasi ve devlet desteklerinin kesildiği neoliberal ekonomik düzenin kentsel yeniden geliştirmeye sunmuş olduğu çözümlerle gerçekleştiği iddia edilmiştir. Bu durum kentsel yenilemenin merkezî bir yönetimi gerektirirken, kentsel yeniden geliştirilmenin daha adem-i merkezi yöntemleri gerektirdiğinin ifadesi olarak görülmüştür (Foster & Glick, 2007: 2001-2021).

Kentsel dönüşüm kavramının alt uygulama kavramları değerlendirilirken bazı kavramların bir diğerinin uygulama biçimi, hedefi vb. olduğu görülmektedir. Kentsel yeniden geliştirme kavramının uygulama araçlarından birisi sağlıklaştırma, koruma kavramları olabilmektedir. Bu yüzden kentsel dönüşümün alt kavramları arasında da zaman zaman net bir ayırım ortaya konulması mümkün olmamaktadır. Bu nedenle her bir

kentsel dönüşüm projesinin ayrıntılı olarak değerlendirilmesi ve projenin amaç ve hedefleri ile çıktıları ayrıntılı bir şekilde değerlendirildikten sonra kavramsal çerçevenin açıklanması ve sonuçların değerlendirilmesi gerekmektedir. Örnek olarak gösterilen projelerin tek başına bir kentsel dönüşüm kavramını ifade ettiğini ileri sürmek oldukça zordur. Çin’de uygulanan yeniden geliştirme projelerinde soylulaştırma kavramıyla yakından ilişkili bir sonuç ortaya çıkarken Colombia Üniversitesinin yeniden inşası ve kullanım alanının geliştirilmesi projesinde daha katılımcı uygulamalar ve çevre adaletini dikkate alan sonuçların ortaya çıktığı görülmektedir.

1.1.8. Eski Dokuda Yeni Bina Yapımı (Infill Development)

Son dönemlerde kentsel dönüşüm yöntemlerinden biri olarak kullanılmaya başlanan bu kavram sözlük tanımıyla, gelişmiş olan alanlardaki diğer binaların ve toprağın üstüne iş binaları veya yeni evler geliştirilmesidir¹. Eski dokuda yeni bina yapımı (*infill development*) veya var olan kentsel mekânlardaki yeni gelişimler yüksek yoğunlukla şehrin dağılmasını korur, tarımsal araziler ve orman hektarları üzerinde iddia edilen çevrelerin düşük yoğunluklu olarak gelişmesini sağlar. Bu modelle kentin

¹ [Cambridge Üniversitesinin İngilizce-İngilizce Sözlüğünde Infill Development:](http://dictionary.cambridge.org/us/dictionary/english/infill?fallbackFrom=turkish) “development of new houses, business buildings, etc. on land between other buildings in already developed areas:” olarak tanımlanmıştır. <http://dictionary.cambridge.org/us/dictionary/english/infill?fallbackFrom=turkish> (E.T. 20.05.2017) Eski dokuda yeni bina yapımı çevirisi Müge Akkar’ ın “Kentsel dönüşüm üzerine Batı’daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye” isimli makalesinden alınmıştır.

dağılarak büyüme eğiliminin çok olduğu ABD'nin birçok eyaletinde başarılar elde edilmiştir. Özel mülkiyet sahiplerinin topraklarını geliştirme hakları ve yerel toprak kullanımına ilişkin "sıçrama gelişimlerine" izin verilmesinin ortaya çıkarmış olduğu tarımsal üretim, çevre kirliliği ve tahribat sorunları eski dokuda yeni bina yapımı projelerini gündeme getirmiştir. "Eski dokuda yeni yapı inşası kentleşmiş alanlarda yeterince değerlendirilemeyen parsellerde gelişmenin sağlanmasıdır". Eski dokuda yeni bina yapımı genellikle mevcut merkezi şehir mahallelerini canlandırmak için bir politika aracı olarak görülen merkezi şehir kalkınması ile ilişkilendirilmektedir. Değiştirilen kurullarla bazı merkezi kentsel alanların yeniden gelişmesine ve zamanla yoğunluğunun artırılmasına izin verilmektedir. Kullanılan toprak politikalarının değiştirilmesi, sadece dağınıklığın sınırlanması ve gelişmenin engellenmesinin dizayn edilmesiyle sınırlı değildir, aynı zamanda eski dokuda yeni bina yapımını cesaretlendirerek gelişmiş kentsel mekânlarda yoğunluğun artırılmasına çalışılmasıdır (McConnell & Wiley, 2012: 1 - 7). Konut politikasına sağlamış olduğu katkının yanı sıra küçük yerleşimler için yeni ekonomik imkânlar yatarak daha büyük gelişimlere olanak sağlaması, yerleşim yerlerine ilgiyi artırarak yeni gelişim fırsatları sağlaması, firmaların küçük yatırımcılar için büyük maliyetli projeler yerine erişilebilir evler sunması, projelerin daha kısa teslim edilmesi, vergi tabanını genişletmesi modelin faydaları arasında dile getirilmektedir (Future of London, 2015: 3 – 11; Steinacker, 2003).

Uluslararası örneklere baktığımızda ABD'de birçok eyalette bu politikalar ciddi uygulama alanı bulmaktadır. Maryland Eyaleti Politika Rehberi'nde bu konu açıkça dile getirilmekte ve federal hükümet tarafında bu tür projeler desteklenmektedir. Cooper tarafından yapılan bir araştırma 20'den fazla eyaletin kentin yayılmasına önlem olarak akıllı gelişim politikalarını içeren yasal düzenlemeleri yürürlüğe koyduğunu ortaya çıkarmıştır (Cooper' dan aktaran McConnell & Wiley, 2012: 10). Şehrin içerisinde kalan

gelişmiş yerlerdeki yoğunluğun artırılarak artan nüfusun yerleşiminin planlanması kavramın en önemli avantajı olarak görülmektedir. Future of London kuruluşunun hazırlamış olduğu bildiri de eski dokuda yeni bina yapımına bu nedenle Londra için dikkat çekilmektedir. Yaklaşık olarak %85'i kent dokusuna sahip olan Londra açısından artık sınırların genişletilerek gelişim imkânı kalmamıştır. Bunun karşısında ise artan nüfus nedeniyle 2050 yılına kadar Londra'nın 1,5 milyon ek konuta ihtiyaç duyacağı tahminleri yapılmaktadır. Model gelişim sınırlarına ulaşmış Londra için bu nedenle bir çözüm olarak sunulmaktadır (Future of London, 2015)

Eski dokuda yeni bina yapımı, kentsel yoğunluğa ve kentsel biçime dramatik etkilerde bulunma potansiyeline sahiptir. Bu etki politik ve ekonomik karmaşık süreçlere bağlıdır. Kavramın aynı zamanda “akıllı gelişme” (*smart development*) politikaları ile birlikte kullanılması da söz konusudur. Akıllı gelişme “kentten yayılmasına karşı bütünleşik yaya dostu merkezlere odaklanan kentsel dönüşüm ve planlama” teorisidir. Bu gelişim, ulaşım odaklı, yaya ve bisiklet dostu kentsel mekân kullanımına destek vermektedir. Bu kavram özellikle Kuzey Amerika'da kullanılmakta, Avrupa'da “bütünleşik şehir (*compact city*)” olarak adlandırılmaktadır. Akıllı gelişimin uzun dönemli değerleri, sürdürülebilirliğin bölgesel amaçlarının kısa dönemde hayata geçirilmesini savunmaktadır. Akıllı gelişim topluluğun tek bir ortak hissiyatta birleştirilmesi, ulaşımın imkânlarının genişletilmesi, istihdam ve ev seçimi, gelişme faydalarının ve maliyetlerinin eşit olarak bölüşülmesi, doğal ve kültürel mirasların korunmasının sağlanması gibi sürdürülebilir gelişmenin hedefleriyle yakından ilişkilidir (U.S. EPA Office of Sustainable Communities, 2015). Akıllı gelişim, planlı büyümenin kamunun yararına olan açık boş alanların dönüşmesine, trafik hacminin azaltılmasına yardımcı olmaktadır. Akıllı gelişim taraftarları trafik yoğunluğunun artması, hava

kirliliği, ulaşım problemleri, evre maliyetlerinin artması gibi nedenlerle kent çeperlerindeki gelişmeye karşı çıkmaktadırlar. Akıllı gelişim politikaları yüksek yoğunluk, kaliteli gelişim, kent büyüme sınırı, kent merkezine yerleşim gibi kavramlarla ifade edilse de Farris (2001) akıllı gelişim ile eski dokuda yeni bina yapımı modeli arasında arazi mülkiyet ve maliyetleri, bazı yapıların yenilenememesi, bütüncül bir plan etrafında hareket edilememesi, yatırımcıların bulunması vb. nedenlerle bu iki kavram arasında gerilim olduğunu dile getirmiştir.

Bu kavramla planlı gelişmede dönüşüm konusu yerdeki mahalle sakinlerine odaklanılmaktadır. Çünkü böyle projelerin var olan yapıların ve yatırımların artmasını sağlamak gibi avantajlara sahip olduğu savunulmaktadır. Modelin başarısı için ilgili mahallede yerleşik olan kişilerin desteğinin sağlanması kritik görülmektedir. Çünkü yeni evlerin yapımıyla birlikte altyapı, evre, otopark vb. konularda çeşitli sorunların yaşanacağı düşüncesi projelerin başarıya ulaşması noktasında risk teşkil etmektedir (Future of London, 2015). Bu noktada ekonomik analistler, çoğunlukla gelişmiş kentsel alanlardaki gelişmemiş parsellerde sonraki zaman periyodunda nüfusun yoğun olarak artacağını ve bu yerlerin daha ekonomik hale geleceğini belirtmektedirler. Tabi bu avantajların elde edilmesi için birçok devlet ve yerel planlama politikalarının amacının nüfus yoğunluklarının artırılması olması gerektiği dile getirilmektedir (McConnell & Wiley, 2012: 1 - 5).

Eski dokuda yeni bina yapımının kendi içinde ciddi zorlukları bulunmaktadır. Bunlardan ilki mevcut arsa ve arazi kullanım kurallarının gelişmenin önünde bir bariyer gibi durmasıdır. Kentsel mekânlarda yapılması gereken işlemler çoğunlukla karmaşık süreçler ve çeşitli yapı maliyetlerini artıran uygulamaları içermektedir. Bu durum aynı

zamanda yatırımcıların kar oranlarını düşürdüğünden yatırımcıların bu projelere kaynak aktarmamasına yol açmaktadır. İkinci zorluk yatırımcıların mevcut kentsel alandaki parsellerin kullanım alanlarının küçük veya parçalı olmasından ve bu yerlerin mülkiyet sorunlarından dolayı yaşamış oldukları problemlerdir. Parsellerin birleştirilmesi veya bölünmesi, miras problemleri ek süre ve maliyetlere neden olmaktadır. Üçüncü zorluk ise yerleşim uyumsuzluklarıdır. Yeni projelerin komşu yerleşim alanlarında trafik yoğunluğunu artırması, boş alanların azalması, nüfus artışı gibi kötü etkilerde bulunacağı savunulmaktadır. Dördüncü olarak nüfus yoğunluğunun artışı ile birlikte kamu hizmetlerine olan talebin artması ve dolaylı olarak sunulan hizmetlerin kalitesinin düşeceği yönünde duyulan endişedir. Son olarak özellikle ekonomistler tarafından belirtilen eski dokuda bina yapımının maliyetinin kentin yayılarak büyümesinden daha az maliyetli olmayacağı yönündeki problemdir. Planlamacılar gelişmenin farklı dizayn ve tiplerini, maliyetlerini analiz ederek yapı maliyetlerine odaklanmaktadır. Bu hesaplama biçimi kalabalık kentsel alanlardaki genişleme maliyetlerini hesaba katmamaktadır. Bu maliyetlerin ihmal edilmesinin eski dokuda yeni bina yapımı modelinin tam olarak görülmesini engellediği savunulmaktadır. Daha yüksek yoğunluk daha yüksek arazi fiyatlarına neden olmaktadır. Fiyatların bu şekilde yükselmesi ev alacak kişilerin tercihlerinde etkin rol oynamaktadır. Çünkü artan fiyatlarla çevre yerleşimlerde daha büyük evler almak mümkün ise kişilerin tercihleri bu yönde olacaktır. Bu da yatırımcıların bekledikleri karların düşmesine neden olacaktır. Bu nedenle bu model ile ev fiyatları arasında gerçekte bir gerilim yaşandığı da görülmektedir. (McConnell & Wiley, 2012: 5 – 16; Steinacker, 2003; United States Environmental Protection Agency, 2014). Amerika Birleşik Devletleri Çevre Koruma Ajansı (EPA) yukarıda dile getirilen zorluklara ek olarak mevcut çevre kirliliğini artıracığı, yüksek sermaye maliyetleri, sınırlı finansal imkânlar ile uzun bürokratik işlemler gerektirmesini eklemektedir (United States Environmental Protection Agency, 2014: 3).

Akıllı gelişim modelinin mevcut kentsel mekânlarda ortaya çıkaracağı yoğunluğun hesaplanması çok önemlidir. Çünkü bu yoğunluk karmaşık ekonomik, hukuki ve politik sonuçlar ortaya çıkaracaktır. Burada önemli olan maksimum yoğunluğun hesaplanması değil uygun yoğunluğun hesaplanması hususudur. Uygun yoğunluğun hesaplanması için ekonomik, politik faktörlerle fiziksel özelliklerin dikkate alınması gerekmektedir. Çünkü uygun yoğunluk kişilerin şehrin içerisinde bu modelle inşa edilen konutlara taşınma isteklerini belirleyecektir. Bazı yapılan çalışmalarda kişilerin şehir içine taşınmasında yaşamı kolaylaştıran artı özellikler, otopark ve güvenlik faktörlerinin belirleyici olduğunu göstermiştir (Steinacker, 2003: 494). Bu da projeler gerçekleştirilmeden önce iyi bir planlama yaklaşımı belirlenmesini ve konunun bütüncül olarak ele alınmasını gerektirmektedir. Yerel yönetimler veya diğer yetkili kuruluşlar belirledikleri kentsel alanların kullanım kurallarıyla maksimum yoğunluk seviyelerini tespit ederek bu alanların yoğunluklarını farklılaştırmaktadırlar. Düşük yoğunluklu yerlerin geliştirilmesi ekonomik olmamakta ve yüksek yoğunluklu kentsel mekânlarda yerleşiklerin sayısının artırılması tam başarı sağlamamaktadır. Eski dokuda yeni bina yapımının temel amaçlarından birisinin kentin yayılmasının engellenmesi olduğu belirtilmişti. Bu modelle ekonomik kaynakların, daha kentleşmiş alanlara aktarılması hususunda yatırımcıların ikna edilmesi gerekir. Bunda da hükümet politikalarının destekleyici bir rol oynaması gereklidir (McConnell & Wiley, 2012: 3 - 4).

1.1.9. Soylulaştırma (Gentrification)

Soylulaştırma (*gentrification*) kavramı 1964'te Ruth Glass tarafından ortaya atılmıştır. Kavramın ilk ortaya çıkışından bu yana literatürde birçok tanım yapılarak farklı noktalara referanslar verilmiş ancak ortak olan nokta olarak soylulaştırma sürecinin sonuçları gösterilmiştir (Demirel, 2015: 7) . Soylulaştırma kavramı bir kentsel dönüşüm türü olmaktan ziyade, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması neticesinde ortaya çıkan bir sonuç olarak görülebilir. Bu sonuç genellikle gelişmekte olan ülkelerin kentsel dönüşüm uygulamalarında özel yatırımcılar veya kentsel planlama konusunda yetkili olan kurumlar tarafından genellikle göz ardı edilmektedir.

Soylulaştırma sürecinin başlangıcında, düşük kiralar ve kullanılmayan alanlar toplumun iyi eğitilmiş olan ama ekonomik olarak çok iyi durumda olmayan kesimlerini kendisine çekmiştir. Ekonomik durumu iyi olmayan bu kişilerin değişen talepleri, bu değişimi fark eden yatırımcıları bu alana yatırım yapmaya teşvik etmiştir. Sonuçta ilgili kentsel alan içerisindeki mülklerin değeri artmış mülk sahipleri mallarını kiraya vermiş, bu sayının artmasıyla birlikte kiralar artmış, mevcut alanda daha önceden yerleşmiş olan kişiler de kendi ekonomik durumlarına daha uygun alanlara taşınmışlardır. Ancak soylulaştırmanın farklı coğrafyalarda veya farklı tarihsel noktalarda, kamu-özel sektör arasındaki ilişkilere ve ekonomi yönetim modellerine göre farklı şekillerde ortaya çıktığı görülmektedir (Reick, 2018: 2543) .

Soylulaştırma için en geniş tanımlamalardan biri Palen ve London (1984) tarafından –bu yazarlar tarafından uygunsuz bir özet olarak görülebilir de– yapılmıştır. Bu tanıma göre soylulaştırma süreci kentin yerleşim alanlarından daha önce düşüş yaşanılan

yerlerdeki düşük gelir seviyesindeki toplumsal tabakanın yerine üst gelir seviyesinde olan toplumsal tabakaların yerleşmesidir. Ancak bu tanımın yetersiz olduğuna ilişkin eleştiriler getirilmiştir. Örneğin Gainza (2017) tarafından San Francisco üzerine yapılan bir araştırmada, kentin geçirmiş olduğu dönüşümlerin verilerinin incelenmesi neticesinde Palen ve London'un tanımında belirtilen orta gelir tabakalarının daha önceki yerleşiklerin yerini alması durumunun gerçekleşmediği belirtilmiştir.

Palen ve London (1994'ten aktaran Reick, 2018: 2544) soylulaştırmanın etkilerini 5 ana başlık altında açıklamışlardır. Bunlar demografik-ekolojik, toplumsal ağlar, sosyal hareketler, sosyo-kültürel, politik-ekonomik açıklamalardır. Demografik ve ekolojik açıklamalar, kent merkezinin yeniden işgal edilmesinden sorumlu olan değişen iş bulma koşulları ve büyüyen nüfus açılarından konuya yaklaşmaktadır. Toplumsal ağlar çoğunlukla yerinden olma ve soylulaştırma faktörlerine yerel toplulukların bütünleşmelerine veya bütünleşememelerine odaklanmaktadır. Sosyal hareketler yaklaşımı kentin yeniden işgalini kararlı ve iş birliği içerisinde bir grup eyleminin sonucu olarak açıklamaktadır. Sosyo-kültürel açıklamalar, soylulaştırma tazyikinin yeni orta veya yaratıcı sınıfların farklı kesimleri arasında baskın değerler sisteminde ve kendini temsil etme isteklerinde görülmektedir. Politik ve ekonomik açıklamalar bireysel seçimler veya toplumsal davranışlardan ziyade yapısal kısıtlamalara veya büyük ölçekli dönüşümlere odaklanmaktadır. İzleyen yıllarda bu yaklaşımlara tüketim-yanlı teoriler ve üretim yanlı teoriler eklenmiştir. Tüketim yanlı teoriler yeni yerleşme üzerinden, üretim yanlı teorileri ise küresel ekonomi veya ulusal ekonomideki değişimlerle yerleşim yerinde meydana gelen yapısal değişimlerin önemine dikkat çekerek soylulaştırma süreçlerini analiz etmektedir. Sonuç olarak soylulaştırma üzerine yapılan araştırmalar günümüzde

sermaye, kültür, siyaset, estetik ve toplumsal yapıları göz önüne alarak daha bütüncül modeller üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Sonuç olarak soylulaştırma uygulanan dönüşüm projelerinin yer, zaman ve yöntemlerine bağlı olarak yerleşik nüfusun demografik olarak değişiminde görülmektedir. Ancak mülk değişimleri üzerinde etkilerin değerlendirilmesinde dönüşüme uğrayan alanın içerisinde yaşanan illegal ekonomik süreçlerin etkisinin de göz ardı edilmemesi gerekmektedir. Ek olarak tüketim alışkanlıklarının, ilgili yere ilişkin kültürel sembollerin, sosyo-ekonomik süreçlerin, alanın kullanma pratiklerinin değişimi de göz önüne alınmalıdır (Gainza, 2017: 966). Yaşanan mülk veya yer değişimlerinin soylulaştırma konusunda ayrıntılı olarak incelenmesi ve sonrasında bir yargıya varılması en doğru yaklaşım olarak görülebilir. Örneğin Ankara Altındağ ilçesinde gerçekleştirilen dönüşümle, ortaya çıkan değişimler ve ekonomik süreçler, değer artışları, yaşam pratiklerinin değişimi, yeni iş olanakları ve iş yapma biçimleri, alan kullanımında ortaya çıkan yenilikler, altyapı iyileştirmeleri, düşük gelir grubu içerisinde olan kişileri, kimi zaman yer değişimine zorlarken, kimi zaman da gelirlerini artırıcı ve yaşam kalitesini yükseltici etkide bulunmaktadır (Tiryaki, 2011; Haghrhmani, 2017; Açıkgoz, 2014).

1.2. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Kentsel dönüşümün sosyal, iktisadi ve toplumsal olarak farklı özellikler göstermesi, verili bir tarih okuması üzerinden kendi dinamiklerinin ve dışarıdan bu dinamiklere gelen etkilerin farklı sonuçlar oluşturması kavramın tarihsel gelişiminin farklılaşmasına yol açmıştır. Coğrafi olarak benzer olayların meydana geldiği, benzer koşullara sahip ve benzer ekonomik sistemlerin olduğu alanlarda kavramın değişiminin

ortak noktalarını bulmak mümkün olmakla birlikte zaman ve mekân değişimi farklı sonuçlara yol açmıştır.

Bu anlamda gelişmiş ülkeler ile gelişmekte olan ülkelerin kentsel dönüşüm tarihlerine farklı açılardan bakılması gerekmektedir. Peters (2016), kentsel dönüşümde kentsel mekânın ve politikanın değişiminde altı ana değişimin olduğunu belirtmiştir. Bu adımlar:

- Kentsel mekândaki belirgin fiziksel koşullar ile sosyal ve politik reaksiyonlar arasındaki ilişki,
- Kentsel mekânlarda sağlık, yerleşme konularına önem verilmesi ihtiyacının duyulması,
- Ekonomik ilerleme ve sosyal gelişim arasındaki bağlantısının anlaşılması,
- Kentsel büyümenin sınırlandırılması ve kent ölçeğinin küçültülmesinin yönetimi,
- Çevre konularında artan farkındalık,
- Kentsel politikaların doğasının değişen amaçlarıdır.

Kentsel dönüşüm tarihi, ekonomik sistemlerin ve üretim biçimlerinin değişimi ile yakından ilişkilidir. Değişen ekonomik sistemlerle uygulanan farklı projeler neticesinde değişen mekân insanların günlük yaşam biçimlerini ve anlayışlarını derinden etkilemektedir ve bu durum karşılıklı ve karmaşık bir sürecin sonucudur. Konu, batı ülkeleri açısından değerlendirildiğinde endüstrileşmeyle birlikte bu ülkelerde kentleşme,

19. yüzyıl sonları ve 20. yüzyıl başlarında baskın bir politik hedef olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu durumun nedeni zenginlik ve refahın eski üretim biçimine sahip mekânlardan endüstrileşen mekânlara yönelmesinden dolayı kent içerisinde planlama ve dönüşüm ihtiyacının bu yönelmeye göre şekillenmesidir. Ancak batı ülkelerinde gerçekleşen bu süreç geliştirmekte olan ülkelerde farklı bir seyir göstermiştir. Geliştirmekte olan ülkelerde bulunan kentlerde endüstrileşme süreci devam ettiğinden, ekonomik kapasitelerinden daha hızlı büyüyen bir nüfusla yüzleşerek, birçok göçmenin marjinal konutlardan oluşan alanlarda yaşadığı ve marjinal iş yapma biçimleri ile kentlerde yaşamaya çalışması gibi sonuçlarla mücadele edilmesine neden olmuştur (Thorns, 2002: 4-7). Bu nedenle çöküntü alanlarının oluşması farklı şekillerde ortaya çıkmıştır. Gelişmiş ülkelerin aksine kentsel çöküntüler sanayileşmenin etkisiyle, kademesiz, denetimsiz, kontrolsüz ve sınırsızca büyüyen kentlerde ortaya çıkmıştır (Özden, 2001: 255). Sosyalist ekonomik sistemden kapitalist ekonomik sisteme geçiş halinde olan ülkelerde ise kentsel dönüşüm sürecinin işleyişi, ilerleyişi ve değişimi daha farklı nedenlere dayanmaktadır. Açıklanan bu nedenlerden dolayı benzer isimler taşısa veya benzer hedeflere yönelse dahi kentsel dönüşüm uygulama araçları ve projelerinin sonuçları itibariyle farklı değerlendirilmesi gerekmektedir.

19. yüzyıl itibariyle Avrupa'da kentsel dönüşüm uygulama örnekleri görülmele birlikte kentsel dönüşüm, kentsel yenileme şeklinde İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra ortaya çıkmıştır. Savaştan sonra Avrupa kentlerinin büyük oranda hasar görmesi, ekonomik anlamda zayıflamaların olması, kent içerisinde işlevini kaybetmiş çöküntü alanlarının yeniden canlandırılması ihtiyacı, kent kültürü bakımından önem taşıyan yapıların korunması gibi amaçlarla önemli uygulama örnekleri gerçekleştirilmiştir (Ayhan, 2015: 136).

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra uygulanan dönüşüm projeleri modernist hareketler olarak adlandırılmıştır. Savaş sonrası Avrupa kentlerinde ve 1950'li yıllarda merkezi yönetimin öncülüğünde projeler gerçekleştirilmiştir (Akkar, 2006: 31). Merkezi yönetimler bu dönemde yerel yönetimlere rehberler sunarak planların hazırlanmasında ilke ve standartları belirlemiştir. Sonrasında hazırlanan planlarda ilk iş kenar mahallelerin temizlenmesi olmuş, büyük yıkımlar gerçekleştirilerek çok katlı apartmanlar yapılmıştır. Paralel bir şekilde kent merkezlerinde de ofis ve ticaret işlevleri ön plana çıkacak şekilde projeler gerçekleştirilmiştir. Ayrıca kentsel geliştirme stratejileri de uygulanarak, gelişim kent çeperlerini de sıçramış ve banliyöleşme olgusunu ortaya çıkarmıştır (Akkar, 2006: 31).

1960'lı ve 1970'li yıllarda fiziksel ve toplumsal bozulma arasındaki ilişki göz önüne alınmış, Keynesyen ekonomi uygulamalarının ve soğuk savaşın da etkisiyle toplumsal sorunlara duyarlı ve mekan-odaklı kentsel dönüşüm projeleri hazırlanmıştır. Kent merkezinin çevreleri ve kenar mahalleler önceki dönemden farklı bir şekilde merkezi yönetim açısından önem kazanmıştır. Ancak 1970'li yıllarda yaşanan ekonomik bunalımlar (1973 Petrol Krizi, stagflasyon vb.) kentsel dönüşüm politikalarının da değişimini beraberinde getirmiştir. 1960'lı yıllarda Keynesyen ekonomik politikalar gereğince belirli bir aile yaşamının ve tüketim kalıplarının sürdürülmesi ve bunun mekâna yansıtılması önem arz ederken 1970'li yıllardaki ekonomik bunalımla birlikte kentsel dönüşüm politikalarının biçimi bu doğrultuda değişmiştir. Neo-liberal ekonomik politikaların uygulanmasıyla birlikte kentsel dönüşüm politikalarında devletin desantrilazasyon politikaları ve "katılımcı" yaklaşımları benimsemeye başladığı görülmektedir (Akkar, 2006: 31). Avrupa'da 1970'lerden beri uygulanan kent

yönetişimindeki girişimci yaklaşımlar ekonomik büyümenin başarılmasına odaklanmış, ama bu durum kent içerisindeki yatırımlar ve yeni mekanlar sosyal iyileşme ve yeni iş olanaklarının sağlanması yerine spekülasyon kazançlarının artırılmasına yol açmıştır diye de eleştirilmektedir (Vento, 2017: 69).

1980'li yıllarda neoliberal politikalarla birlikte küreselleşme söyleminin bu kavrama eşlik ettiği görülmektedir. Bu doğrultuda mevcut kentsel alanların ulusal ve uluslararası yatırımcılar açısından yeniden tasarlanması ve dünyaya tanıtılması ve kente bir bütün olarak ekonomik bir işlev kazandırılarak sermaye akışkanlığının sağlanması hedeflenmiştir. 1980'li yıllarda yeniden geliştirme projeleri yoğun olarak uygulanarak kentlerde terkedilmiş, atıl ve çöküntü alanlarda ekonomik gelişmeyi sağlama amacı dönüşüm projelerinin odağına yerleştirilmiştir. New York'ta "Battery Park", "Birmingham'da Senfoni Sarayı ve Kültür Merkezi", "Londra'da Canary Warf" gibi projeler geniş mekânları, kentsel fonksiyon ve çeşitliliği içeren ancak kamu yararından ziyade yatırımcıların karlarını öne çıkaran projeler olarak örnek gösterilebilir. Bununla birlikte önceki alana yeni bir kimlik kazandırılarak uluslararası yatırımcıları çekmek ve turizmi geliştirerek bölge halkının ekonomik hayatına katkı sağlamak dönüşüm projelerinin odak hedefleri arasında gösterilebilir. Önceki dönemlerde merkezi ve yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilen projeler bu dönemde genellikle kamu-özel iş birliği içerisinde gerçekleştirilmiştir. Kamu sektörünün rolü genellikle temel alt yapı sunumu ve arazi ıslahlarının sağlanması, dönüşüm projelerini yürütecek ortaklıkları sağlayacak kurumsal örgütlenmeler kurmak olmuş, bununla da özel sektörü bu alanlara yatırım yapmak için teşvik etmeye çalışmıştır (Akkar, 2006: 32).

1990'lı yıllarda ekonomik yapının değişimi ile birlikte küreselleşme, üretim biçimlerinin değişimini getirerek, büyük ölçekli kitle üretiminden doğan artı ürüne dayalı kent sistemlerini, küresel bilgi sistemlerinden ortaya çıkan sermayeye dayalı hale getirmiştir (Görgülü, 2009: 767) . Thorns (2002) bu süreci modern kentlerden post-modern kentlere geçiş olarak değerlendirmiştir. Aslında kastedilen fordist üretimden esnek üretime geçiştir. Bu değerlendirmeye göre post-modern kentler bilgiyi temel alan ekonomik modellere sahip, küresel akışkanlıkla küçük ölçekli üretimin hâkim olduğu, esnek süreçlerin işlediği, talep odaklı, pazar temelli bir üretimin hâkim olduğu, toplam kalite yönetimi, esnek çalışma saatleri, parça başı ödemeler, çoklu görevleri yerine getirecek nitelikli çalışanlar, düzenleme yapan bir kamudan ziyade yönlendirici, özelleştirme politikaları, rekabet, bireyci, bireysel yaşam şekillerinin ön plana çıktığı, çok merkezli kentsel gelişmeyi hedefleyen kentlerdir (Thorns, 2002: 71).

1990'larda kentsel dönüşümde kullanılan en popüler araç kentsel yeniden oluşum olmuştur. Bu dönemde projeler, gönüllü kuruluşların ve toplumun farklı kesimlerinin projelerin uygulama aşamalarına katılımları sağlanarak çok sektörlü iş birlikleriyle gerçekleştirilmiştir. Bu dönemde yerel yönetimler de dönüşüm projelerinde etkin rol almıştır. Mekânın fiziki, ekonomik, toplumsal ve çevre boyutlarının yanı sıra yasal kurumsal, örgütlenme, izleme ve değerlendirme süreçlerinin bütünleşik olarak ele alan bir yaklaşım geliştirilmiştir (Akkar, 2006: 32-33). Ayrıca sürdürülebilir gelişme kavramının ortaya çıkışı kentleşme ilkelerini de etkilemiş ve mevcut kaynakların kullanımını ve gelecek nesillere aktarılması önem kazanmıştır. Kamu mali yönetiminde ortaya çıkan kaynakların etkili, ekonomik ve verimli kullanılması anlayışı uygulanan projelerin sadece gerçekleştirilmesine değil hedeflere ulaşma noktasında değerlendirilmesini de gerekli kılmıştır.

ABD’de kentsel dönüşüm hususunda yaşanan gelişmeler Avrupa ülkelerine benzer şekilde gerçekleşmiş, kentsel yenileme olarak başlayan süreç kentsel yeniden canlandırma veya koruma gibi uygulamalara evrilmiştir (Ayhan, 2015: 141).

Çin’de kentsel dönüşüm uygulamaları literatürde özellikle neoliberalizmle olan ilişkisi bakımından incelenmektedir. Neoliberalizm Çin kentlerinde özelleştirme ve metalaştırma gibi uluslararası ve ulusal kent rekabetini teşvik edici uygulamalarla radikal sosyal dönüşümleri ve mekân dönüşümlerini getirmiştir. 1978 yılında uygulanan “açık kapı” politikasından itibaren Çin kentlerinde bütün yönleriyle pazar odaklı reformlar uygulanmaya çalışılmakta ve merkezi planlı ekonomiden serbest piyasa ekonomisine geçilmeye çalışılmaktadır. Neoliberalizm politikaları doğrultusunda sağlanmak istenen kentleşmede özelleştirme ve metalaşma kilit kavramlar olmuş, bu süreçte kamu hizmetlerinin maliyetleri düşürülerek özel sektöre yeni kaynaklar yaratılmaya çalışılmış, kentsel topraklar ve konutta yapılan reformlar da bu olguyu desteklemiştir. Bu süreçte yüksek kamu hizmetleri ile düşük ücret ve düşük üretim yapısına sahip olan toplum düşük kamu harcamaları ve kamu hizmetleri, kitle üretimi ile yüksek ücretler üzerinden yeniden karakterize edilmeye başlanmıştır. Süreç boyunca da kentsel politikalara karar verme mekanizması merkezi hükümetlerden yerel hükümetlere doğru kaymıştır. Bunun için 1994 yılında merkezi hükümet ile yerel yönetimler arasındaki gelir paylaşım sistemi değiştirilmiş ve yeni bir vergi paylaşım sistemi getirilmiştir. Böylece yerel yönetimler, yerel büyümenin sağlanması ve yatırımların yönlendirilmesi açısından daha fazla imkân elde etmişlerdir. Neoliberalizmin desantrilazasyon anlayışının Çin örneğinde ortaya çıkışı bu şekilde olmuştur. Yerel yönetimlere 1989’da çıkarılan Şehir Planlama Kanunu

belediyelere imar planı hazırlama yetkisi vererek, kentsel toprak kullanımı ve bina yapımı ile gelişmeyi kontrol altına alma imkânı sağlamıştır (Wu, 2016: 282-284).

Bu süreçte belediyeler ile yerel bölge hükümetleri arasındaki ilişkiler de dönüşüme uğramıştır. Gelir paylaşımı sisteminin değişimi kentsel toprakların ıslahının organize edilmesini çok önemli hale getirmiştir. Belediyeler gelir dağılımları konusunda bölge hükümetleri ile sözleşmeler imzalayarak aralarındaki iş bölümünü belirlemiştir. 1990'dan beri Şangay Metropolitan Alanı Bölge Hükümeti planlama, kamusal çalışmaların yürütülmesi, iç ve dış ticaretin yönetilmesi gibi geniş bir alanda yetkilere sahip olmuştur. Yerel yönetimlerin temel motivasyon kaynağı yüksek gelir sağlayabilecek kentsel dönüşüm projeleri olmuştur. Ayrıca belediyelerden gelen yoğun baskı ve farklı bölge hükümetleri arasındaki gelirleri artırma rekabeti sürecin yönünün belirlenmesinde etkili olmuştur. "Toprak Kiralama Yöntemi" (*Land Leasing System*) sistemi ile 1987 yılında belirli bir süre için kentsel toprakların kullanımı yatırımcılara izin verilmiş ve 1992 yılında Şangay'da "Haihua Bahçeleri" isimli proje gerçekleştirilerek serbest piyasa ekonomisi mantığında finansal yetersizlik sorunu çözülmeye çalışılmıştır. Böylece hem iç hem dış yatırımcıların ilgisi çekilmeye çalışılmış ve yerel yönetimler için kentsel dönüşüm bir gelir kaynağı olmuştur (Wu, 2016: 285-291).

1.3. Kentsel Dönüşümün Türkiye'deki Gelişimi

Türkiye'de kentsel dönüşüm deneyimleri dünyada yaşananlara benzer şekilde ekonomik ve toplumsal değişimlerin etkisiyle ilerleyen bir sürece sahiptir. Kentsel dönüşüm uygulamaları, politik belgeler, yapılan düzenlemeler bu değişimler paralelinde bir seyir izlemiş, kentsel dönüşüm projeleri toplumsal ve siyasi baskılar doğrultusunda gerçekleştirilmiştir.

Türkiye'de tarıma dayalı üretim biçiminden sanayiye dayalı üretim biçimine geçiş çok daha sonraki yıllarda gerçekleşmiş olduğundan kentleşme süreci ve kentsel dönüşüm uygulamaları batıda gerçekleşenden farklı bir gelişim süreci göstermiştir. Ekonomik, sosyal ve siyasi özelliklerin farklı olmasından gelişmiş ülkelerdeki kent planlama ve dönüşüm projelerinin uygulanması değişik saiklerden kaynaklanmıştır. Bu nedenle gelişmiş ülkelerin kent planlama ve kentsel dönüşüm uygulamalarının Türkiye koşullarında farklı değerlendirilmesi gerekmektedir (Tekeli, 2010: 49). Keleş (2015) Türkiye'deki kentleşmenin özelliklerini hızlı olması, bu hızın büyük kentlerde diğerlerine göre çok daha fazla ve diğer kentlerin aleyhine olması ve kentleşme sürecinin sağlam bir ekonomik temele dayanmaması olarak sıralamıştır. Bu özellikler kentsel dönüşüm sürecinin de özelliklerini belirlemiştir.

Türkiye'de kentsel dönüşümün tarihi literatürde Cumhuriyet öncesi ve sonrası ayrımı yapılarak incelenmiştir. Cumhuriyet öncesi dönemde yaşanan ekonomik ve siyasi gelişmeler Osmanlı kentlerinin yeniden yapılanmasını gerektirecek ortamı yaratmıştır. Osmanlı Devleti üzerinde kurulan emperyalist denetim, ticaretin belirlenen yeni kuralları, içeride yaşanan siyasi olaylar, yapılan yönetim reformları kent yapılarının

dönüştürülmesini beraberinde getirmiştir. Kentin dış ilişkilerinde yaşanan değişimlerin kent merkezlerinde otel, istasyon ve antrepo gibi oluşumların yapılmasını gerektirmesi, ticaretin değişen niteliğinin ve uzun mesafeli ihracat ve ithalatın kent merkezinde iş bölgelerinin, bankaların, büroların kurulmasını gerektirmesi bu değişimin örneklerindedir. Yönetim yapısının ve bürokrasinin sınıfsal değişimi yönetim mekânlarını konaklardan, kent merkezinde yer alan resmi dairelere taşımıştır. Ayrıca yükselen yeni sınıflar, ticaret burjuvazisi vb. yeni bir yaşantı biçimini talep etmiş bu da kent merkezlerinde yeni kültür ve eğlence mekânlarının oluşmasını sağlamıştır. Bunun yanı sıra alt yapı hizmetleri, liman, ulaşım gibi yapıların ve mekanizmaların kent içerisinde yerini almaya başlamıştır. Tabii bu süreç batı örneklerine kıyasla oldukça yavaş ilerlemiştir (Tekeli, 2010: 49-50).

Cumhuriyet döneminde kentlerin planlanmasında ve bu planlama paralelinde hayata geçirilmeye çalışılan kentsel dönüşüm uygulamalarında sınıfsal, ekonomik ve yöntemsel birtakım değişiklikler söz konusu olmuştur. Kentsel mekânın şekillendirilmesinde iki temel amaç öne çıkmaktadır. Birincisi modern bir kent yaratmak (bu amacın örnek uygulaması Ankara'dır), ikincisi ise ulusal bir burjuva oluşturmaktır. Diğer kentlerin şekillendirilmesinde Ulusal Kurtuluş Savaşı'ndan sonra harabe haline gelmiş kentler ve göç sorunları aşılması gereken problemler olarak çıkmıştır (Tekeli, 2010: 60-76). 1930'lı yıllarda birçok kentsel düzenleme diğer kentlere örnek teşkil etmesi amacıyla Ankara'da uygulamaya konulmuştur. Bu dönemde yapılan en büyük eleştiri arsa vurgunculuğu ve imar rantlarının gündeme gelmesi olmuştur. Ayrıca daha sonraki kentsel dönüşüm uygulamalarında temel sorun alanı olacak gecekondulaşma da ilk olarak Ankara'da bu dönemde ortaya çıkmıştır (Keleş & Duru, 2008: 30-33).

1950’li yıllardan itibaren Türkiye’de büyük kentlere doğru büyük bir göç dalgası yaşanmış, mevcut ekonomik gelişmişlik seviyesi nedeniyle göçle gelen kişiler barınma, beslenme, iş yapma pratikleri konularında büyük zorluklar yaşamışlardır. Gelen kişilerin barınma konusunda bulmuş olduğu çözüm gecekondular olmuştur. Gecekondular mahalleleri, kentsel arazilerde geniş ve boş Hazine taşınmazları ile terk edilmiş ya da mülkiyeti belirsiz olan boş arazilerde oluşturulan bir çevre olarak kişilerin kendi çabalarıyla ortaya çıkmıştır. Uzun yıllar boyunca birçok konuda problem yaratan çarpık yapılaşma için siyasi ve ekonomik sebeplerden dolayı kamu tarafından gerekli tedbirler alınmamıştır. Yaşanmaya başlanan bu “hızlı kentleşme” sürecinde, İkinci Dünya Savaşı sonrasında biriken tasarrufların kentlere aktarılması hedeflenmiş ancak bu tasarruflar kentlerin yapıları çevre olarak yeniden üretiminden çok kent çeperlerinde yer alan arazilerin spekülasyon olarak el değiştirilmesinde veya geleneksel mahallelerde kullanılmıştır. Geleneksel mahallerde yer alan ahşap evler yıkılarak genellikle kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile çok katlı apartmanlar yapılmıştır (Kurtuluş, 2017: 201 - 212). Bu yıllarda merkezî bir yaklaşımla büyük kentsel dönüşüm projeleri de gerçekleştirilmiştir. Kentsel yenileme örneği olan bu dönemin en popüler uygulaması Menderes İmar’ıdır (Ataöv & Osmay, 2007: 64). Kentsel dönüşüm sürecinde 1999 yılına kadar gecekondular sorunu kentsel dönüşümün temel nedeni olarak politikaların belirlenmesinde etkili olurken, bu politikalar kamu tarafında farklı dönemlerde farklı şekillerde değerlendirilmiştir (Görgülü, 2009: 771).

Gecekondular bölgelerinin yıkılması politikası kamu tarafından 1960’lı yıllara kadar benimsenmiş ve uygulanmıştır. Ancak 1966 tarihli “Gecekondular Yasasıyla” politika değiştirilerek “gecekondular önleme bölgeleri” ile mevcut gecekonduların yıkılması ve taşınması, yerlerine yenilerinin yapılmasının engellenmesi hedeflenmiştir (Görgülü,

2009: 772). Devlet Planlama Teşkilatı kurularak merkezi bir planlama anlayışı benimsenmiş, İmar ve İskân Bakanlığının da yetkileri artırılmıştır. Bu dönemde önemli yasal düzenlemeler de yapılmıştır. Özellikle gecekonduların ıslahını amaçlayan bu düzenlemeler, 1965 tarihli ve “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu”, 1966 tarihli ve “775 sayılı Gecekondular Yasası”, 1969 tarihli ve 1164 sayılı “Arsa Ofisi Kanunu’dur” (Ataöv & Osmay, 2007: 63). 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile birlikte kentsel mekânların çok katlı apartmanlara dönüşümünün hukuki alt yapısı oluşturulmuş, genellikle bitişik nizamlı ve yeni bir yapı stoku inşa edilmiştir. Ancak kanun salt konut odaklı olduğundan gerekli sosyal ve alt yapı ihtiyacı göz önüne alınmamıştır (Yenice, 2014: 82).

1970’li yıllara gelindiğinde önceden benimsenen politikaların ve alınacak önlemlerin tam olarak hayata geçirilemediği görülmektedir. 1973 yılından 1977 yılına kadar ‘*Yeni Bir Belediyecilik Anlayışı*’ ile belediyeler kentsel sorunlara duyarlılık göstermiş, iktidarda olan hükümet ile belediyelerin farklı ideolojilere sahip olması, dönüşüm projeleri ile belediyeleri ek kaynak yaratma amacına yöneltmiştir (Gülöksüz & Tekeli, 1990: 374; Erim, 1990: 385-387). “6735 sayılı İmar Kanunu” ile metropoliten alanlarda İmar İskân Bakanlığına nazım imar planı yapma yetkisi verilmiştir. 1950 ve 1980 arası dönemde genel olarak gecekondular mahalleleri kent içerisinde temel sorun olarak görülerek dönüşüm projelerinin buralarda uygulandığını söylemek mümkündür. Çeşitli sağlıklaştırma, yeniden geliştirme uygulamalarının örnekleri gecekondular alanlarında görülmüştür (Ataöv & Osmay, 2007: 64).

1980’li yıllarda, yaşanan askeri darbe ve beraberinde getirdiği ekonomik modelin değişimi kentsel alanın bir meta olarak kullanımını anlayışını getirmiş, yerel yönetimler imar planı yapma konusunda geniş yetkilerle donatılmış, bu dönemde kentsel dönüşüm

belli sınıfların lehine olmuştur. 1980 sonrası dönemde yaşanan ekonomik model değişimine paralel olarak büyük ölçekli ulusal ve uluslararası sermaye kentsel dönüşüm projelerinde rol oynamıştır. Kent merkezlerinde, alışveriş merkezi, lüks otel ve konut inşaatları için mülkiyet değişimleri yaşanarak dönüşümün yönü belirlenmiştir. Tarihsel kent içi mahalleler, eski metropoliten alanlar, 1950’li yıllarda ortaya çıkan gecekondu mahalleri de emlak ve arazi aktörleri için çekici hale gelmiş, bu durum kentlerin gereksiz yayılmasına, doğal dokunun tahrip olmasına, kamu kaynaklarının verimsiz kullanılmasına, kentsel dışlama, soylulaştırma, süzülme gibi sonuçların yaşanmasına neden olmuştur (Akkar, 2006: 37; Kurtuluş, 2017: 213 - 214). Bu yıllarda göç ve kaçak yapılaşma oranları daha da artmıştır. 1983 ve 1985 tarihli imar affi yasalarıyla ortaya çıkan “ıslah imar planı” daha başka bir “kentsel dönüşüm sürecinin” başlamasına neden olmuştur (Görgülü, 2009: 772).

1999 yılında yaşanan Marmara Depremiyle birlikte kentsel dönüşüm anlayışı değişerek kentsel dönüşüm uygulamasının daha geniş çerçevede ele alınarak uygulanması gerekliliği kabul edilmiştir (Özden, 2006: 221). Ancak uygulamada hâkim olan anlayış 1980’li yıllarda başlayan neoliberal politikaların yön verdiği kentsel dönüşüm biçimi olmuştur. Bu yıllarda kent içerisindeki konumuna bağlı olarak gecekondu mahalleleri, yapılı çevre olarak kalıcı bir dönüşüm veya orta sınıfların konut talebi ile düşük maliyetli apartmanlaşma ile büyümüş veya çöküntü haline gelmiştir (Kurtuluş, 2017: 215). 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu oldukça belirleyici olmuş, merkezi idarede Toplu Konut İdaresinin konut üretimi, yerel yönetim ortaklıkları, Türkiye Emlak Bankasının toplu konut projeleri öne çıkmıştır. Yasal düzenlemelerde “6785 sayılı İmar Kanununun” yerini 1985 yılında “3194 sayılı İmar Kanunu” almıştır. En önemli yasal düzenleme 3030 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Kanunu” olmuştur. Bu Kanun ile büyükşehir belediyeleri

kurularak kentsel dönüşüm ve imar konusunda belediyelere birçok yetki verilmiş ve genel bütçe vergi gelirlerinden belediyelere aktarılan paylar artırılmıştır. Bu döneme ilişkin olarak yoğun şekilde çıkarılan imar afları, 775 sayılı Gecekondu Yasası ile getirilen sınırlamaların ortadan kaldırılması hem kentleşme açısından olumsuz sonuçlar doğurmuş hem de kentsel dönüşüm uygulamalarının salt fiziki iyileşme ile gerçekleşme hedeflerini ön plana alarak ekonomik, sosyal sonuçlarına ilişkin herhangi bir uygulama yapılmamasına neden olmuştur (Özden, 2006: 223; Ataöv & Osmay, 2007: 68). 1980’li yıllardan başlayan dönemi bir nevi imar afları dönemi olmuş, kaçak yapılaşma açısından imar planına aykırı olan yerlerin “*legalleştirilmesi*” söz konusu olmuştur. Özellikle 1983 yılında “2805 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun”; “1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun”, “1986 tarihli 3290 Kanun, 1987 tarihli 3366 Sayılı Kanun ve 1988 tarihli 3414 Sayılı Kanun” önemli düzenlemeler getirerek dönemin ruhunu yansıtmıştır (Yenice, 2014: 82).

2000’li yıllar 1980’li yıllarda başlayan dönüşüm çerçevesinde projelere uygulanmaya devam edilmekle birlikte birtakım güçlü aktörlerin yoğun rol oynadığı, özel sektörün yönlendiriciliğinde konut inşaatlarının gerçekleştiği, kentsel dönüşümün açıkça bir politika olarak dile getirilerek çeşitli yasal düzenlemelerin yapıldığı bir dönem olmuştur. Bu dönemdeki yasal mevzuat çalışmalarında üç önemli kanun dikkati çekmektedir. Bunlardan ilki 2004 yılında gündeme gelen “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanun Tasarısı” olmuştur. Tasarı üzerinde yapılan tartışmalar neticesinde tasarı ismi “Eskiye Kent Dokularının Korunması ve Kullanılması Hakkında Kanun Tasarısı” olarak

değiştirilmiş sonrasında söz konusu tasarı çeşitli değişikliklerle “2005 yılında 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” şeklinde kabul edilerek yürürlüğe girmiştir (Yenice, 2014: 84). Diğer önemli iki kanun “2004 tarihli 5104 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” ve 2012 tarihli “6306 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanundur”.

Bu dönemde büyük kentlere yönelik spesifik kentsel dönüşüm yasa tasarıları gündeme gelmiştir. İlk olarak İstanbul Kentsel Dönüşüm Yasası Tasarısı hazırlanmış, sonrasında daha genel kapsamlı bir yasal düzenleme yapılması amacıyla tasarı rafa kaldırılmıştır (Özden, 2006: 224). Mekâna özgü yasal düzenleme arayışı neticesinde Ankara özelinde “5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” 2004 yılında Resmî Gazete ’de yayımlanmıştır. Yine bu dönemde “5393 sayılı Belediye Kanunu”, “5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu” ile yerel yönetimlere kentsel dönüşüm projeleri yapma ve uygulama konularında önemli yetkiler verilmiştir (Yenice, 2014: 85). Söz konusu dönemde en çok tartışılan yasa 2012 tarihli ve “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” olmuştur. Kamuoyunda “kentsel dönüşüm yasası” olarak adlandırılrsa da asıl olarak afet riskine karşı riskli alanların veya yapıların dönüştürülmesini hedeflemiştir. Söz konusu kanunun kapsamı oldukça geniş tutularak parçacı bir yaklaşımla dönüşümün parsel bazında gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. Bu kanunla Türkiye açısından yeni bir dönüşüm mantığı getirilmiştir.

Keleş (2010: 72 - 79) Türkiye'nin kentleşme sürecinin en iyi Kalkınma Planlarına bakılarak anlaşılacağını ifade etmektedir. Kalkınma Planlarında yer verilen hususlar bu görüşü desteklemektedir. Ekonomik, siyasi ve toplumsal değişimlere bağlı olarak 1980 öncesi döneme ait Kalkınma Planlarında en uygun kent büyüklüğü, bölgeler arası dengenin sağlanması, ekonomik büyümeye paralel sanayileşme vb. alanlardaki sınırlı kaynakların doğru yerlere yönlendirilerek kentleşmeye kaynak sağlanması, planların bütün olarak ele alınması gibi politik ilkeler yer alırken, 1980 sonrasında büyük kentlerin kalkınmada rollerinin artırılması, tarihi ve doğal çevrenin korunması, kentler arasında uzmanlaşmanın olması, göç eğiliminin yavaşlatılması, küreselleşmeye uygun adımların atılması yer almıştır.

2014-2018 yıllarını kapsayan Onuncu Kalkınma Planında kentsel dönüşüm politikaları ve hedefleri “kentsel dönüşüm ve konut sorunu” ve “Rekabetçiliği ve Sosyal Uyum Geliştiren Kentsel Dönüşüm Programı” olmak üzere iki başlık halinde yer almıştır. Kentsel dönüşüm ve konut sorunu başlığı altında “Sağlıksız yapılaşma, eskiyen ve yıpranan yapı stoku, afet riskleri, hızlı nüfus artışı, değişen mekân tercihleriyle işlev ve değer kaybeden alanların oluşması ve üretim ve hizmet alanlarının sıkışması” kentsel dönüşüm ihtiyaçlarını artıran faktörler olarak sayılmıştır. Planda kentsel dönüşüm projeleriyle afet riski taşıyan bölgeler öncelikli olacak şekilde altyapı sorunları yaşayan “mekân kalitesi düşük yerlerin sosyal, ekonomik, çevre ve estetik boyutlar dikkate alınarak yenilenmesi” amaç olarak belirlenmiştir. Planın içerisinde politika olarak dikkat çeken nokta “kentsel dönüşüm finansmanında kamu harcamalarını asgariye indiren modellerin” kabul edileceğinin dile getirilmesidir. Belirlenen programda da bu amaçlara paralel olarak şehirlerin rekabet gücünün artırılmasıyla yaşanabilirlik seviyesinin artırılması, yerli ve yenilikçi yaklaşımlar, finansman yöntemlerinin geliştirilerek

kolaylaştırılması, sosyal uyumun güçlendirilmesi program faktörleri olarak belirlenmiştir. Planda özetle, “kentsel dönüşümde afet riski altında olan yerlerle birlikte üretim ve ortak kullanım alanlarında yüksek değer üreten, ekonomik büyümeye katkı sağlayan, kentleri daha yaşanabilir kılan, şehrin tarihi ve kültürel birikimiyle uyumlu, kamu finansmanını minimuma indiren” ilkelerle projelerin uygulanacağı dile getirilmiştir.

2019 – 2023 yıllarını kapsayan On Birinci Kalkınma Planında kentsel dönüşüm “yaşanabilir şehirler, sürdürülebilir çevre” başlığı altında ele alınmıştır. Planda kentsel dönüşümün amacı² sadece 6306 sayılı kanunun çerçevesinde belirlenmiştir. Politika ve tedbirler açısından yatay mimari anlayışına ve tarihi merkezlerin yenilenmesine ağırlık verilmiştir. Özellikle tarihi kent merkezlerinin yenilenmesinde yerel yönetimlerle paylaşımlı bir finansman modelinin oluşturulmasının sağlanması dikkat çekici olmuştur. Ancak kentsel dönüşüm amacının sadece doğal afetlere ve riskli yapılara dönük olarak belirlenmesi politika ve tedbirlerde ise tarihi alanlara yönelik politikalar belirlenmesi planın bütünselliği açısından soru işaretlerine neden olmaktadır. Planda bir diğer ilgi çekici husus da il ve ilçe bazında riskli ve rezerv alanlara ilişkin olarak sosyal değişkenleri de içeren kentsel dönüşüm stratejilerinin hazırlanacağını belirtilmesi olmuştur. Plana göre 2018 yılında kentsel dönüşüm strateji planı hazırlanan il sayısı ikidir. 2023 yılında bu sayının 81 olması hedeflenmektedir.

² “Afet tehlikesi ve riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve araziler, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşamayı esas alacak şekilde dönüştürülecektir.”

Kentsel dönüşüm kavramında süreç içerisinde meydana gelen değişimlere paralel olarak “konut aktivizmi” kavramıyla mülkiyet ve kiracı hareketleri üzerinden de yorumlamak mümkündür. Kentsel dönüşüm uygulamaları nedeniyle özellikle soylulaştırmaya sebebiyet veren sonuçlar nedeniyle mevcut alanda yerleşik olan kişilerin verdiği tepkiler ve ortaya çıkan toplumsal sonuçlar yine ülkelerin ekonomik, sosyal ve siyasi farklılıklarına göre olmuştur. Ortaya çıkan toplumsal hareketler gelişmiş ülkelerde pratikte bir konut aktivizmi geliştirerek temelde konut ve barınma hakkının savunulması ve talep edilmesi şeklinde olmuştur. Bu örneklerde mülkiyet hakkı sahipliğinden bağımsız olarak hakların talep edilmesi söz konusu iken Türkiye’de konut aktivizmi mülkiyet sahipliği üzerinden kurgulanmış ve kiracıların durumları göz ardı edilmiştir. Böylece kentsel dönüşüm tartışmaları özellikle gecekondu ve kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu yerlerde konut hakkına yönelik tartışmalarla paralel şekilde rant paylaşımının belirlenmesine yönelik olmuştur. Rant paylaşımının belirlenmesi tartışmaları da yıllar itibari ile değişmiştir. 2000’li yılların öncesinde mülk sahipleri parsel bazlı uygulamalar nedeniyle kentsel dönüşüm projeleri sayesinde birden fazla konut elde ederek “haksız kazanç” elde etme imkânına sahipken 2000’li yıllarda yukarıda değinilen yasal düzenlemeler nedeniyle kentsel dönüşüm projelerinden sahip oldukları metrekareler üzerinden konut sahibi olmaya başlamışlardır. Ayrıca yüklenicilerle mülk sahiplerinin doğrudan ilişki kurma biçiminin değişimi, kamunun kamulaştırma müdahalesi ile birlikte kamu-özel ortaklığı kurularak projelerin gerçekleştirilmesi mülk sahiplerinin ranttan pay alma imkânını kısıtlamıştır. Bu durum konut aktivizmi hareketlerinin sayısını Türkiye’de artırmıştır (Özgül, 2018: 101 - 102).

Osmanlı Devleti'nden günümüze kadar olan süreçte kavramsal açıdan ve uygulama açısından ciddi değişimler söz konusu olsa da uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin temel eleştiri noktaları imar rantı, arsa spekülasyonu olmuş ve projelerin uygulanma söylemi ve sebebi genelde doğal afetler olmuştur. Osmanlı Devleti döneminde ve Cumhuriyet'in ilk yıllarında bu doğal afet yangın iken ilerleyen yıllarda bunu yerini deprem almıştır. Türkiye'de kentsel dönüşüm süreci iki şekilde yürütülmüş ve literatürde genellikle bu iki süreç ele alınarak değerlendirilmiştir. Bunlardan ilki ve günümüze kadar olan süreçte baskın olarak yürütülen politika kent çeperinde yer alan arsa ve araziler üzerine yeni kentlerin inşa edilmesi, ikincisi de özellikle kent merkezlerindeki gecekondü bölgelerinde, eski tarihi mahallerde uygulanan dönüşüm projeleri olmuştur. Tezin kavramsal çerçevesi kentsel dönüşümü ikinci tür uygulamalar bakımından ele almaktadır. İlk uygulamanın kentin yapısını ve dokusunu dolaylı olarak etkilemekte olduğu ancak bu uygulama ile yeni bir kent inşası hedeflediğinden bütüncül bir dönüşüm yaratmadığı düşünülmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları literatürde 1800'lü yıllardan 1980'e kadar olan dönem ile 1980 sonrası olan dönem şeklinde iki devre arasında ele alınarak incelenmiştir. Her iki dönemde de uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin ortak özellikleri fiziki değişimin ön plana çıkarılarak, diğer ekonomik, sosyal, çevre vb. değişkenlerin göz ardı edilmesidir. Ayrıca çıkarılan mevzuatların parçalı yapısı, yönetim konusunda sorumlulukların kurumlar arasında değişik şekillerde bölünmesi ve karmaşık yapı da bu sürece ilişkin ortak özellikler olmuştur. Tezin mevzuat değerlendirilmesi bölümünde bu konu ayrıntılı olarak incelenecektir.

1.4. Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Kentsel Dönüşüm

Konut sorunu günümüz dünyasında toplumun bütün bireylerini ilgilendiren ve birçok uluslararası belgede yer alan (“1948 İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi”, “1966 Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Sözleşmesi” vb.) bir konudur. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nda konut hakkına “Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler” bölümünde yer verilmiş ve Anayasa’nın 57. maddesinde “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” denilerek konut sorununun çözümünde devlet politikalarının gerekliliği ön plana çıkarılmıştır. Toplu Konut İdaresi bu gereklilik nedeniyle kurulmuş ve değişen ekonomik sosyal ve koşullar doğrultusunda bugünkü şeklini almıştır.

Türkiye’de toplu konut politikaları açısından en önemli aktörü yasal ayrıcalıkları, geniş arsa stoku, iştirakleri, konut finansman yöntemleri ve finansal hacmi nedeniyle Toplu Konut İdaresidir. İnşaat sektörünün gelişmesinde en önemli kurum olan TOKİ konut piyasasının yönlendiricisi ve gelecek politikalarının belirleyicisi rolünü üstlenmiştir (Özgül & Değirmencioğlu, 2017: 495 - 496). TOKİ, konut piyasasının canlandırılması amacıyla genel yönetimin dışında ve tüzel kişiliğe sahip bir kurum olarak 1983 yılında “2985 sayılı Toplu Konut Kanunu” ile kurulmuştur. “2985 sayılı Toplu Konut Kanunu”, Türkiye’de konut politikalarına yön veren, organizasyon ve finansman konularını içeren çerçeve bir kanun olarak tanımlanmaktadır (TOKİ, 2016: 7) 1990 yılında “412 sayılı Toplu Konut Kanununa Bazı Maddeler Eklenmesi ve 190 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Hükmünde Kararname ve 4141 sayılı Kanun Hükmünde Kararname” ile Kurumun yapısı

ikiye bölünerek, Toplu Konut Yönetimi konut politikalarının finansal açıdan desteklemek üzere kurulan Toplu Konut Fonunun yönetimini üstlenmiştir. 2001 yılında mali reformlar çerçevesinde Toplu Konut Fonu kaldırılmış ancak TOKİ'nin konut finansman görevleri devam etmiştir.

“4966 sayılı Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile TOKİ'nin varlıklarının kullanım alanları genişletilmiş, konut alanında ortaklıklar kurulması, daha önce kurulanlara ortak olunması, kentsel dönüşüm projeleri, finansman desteklerinin konu bakımından çeşitlendirilmesi gibi imkanlar düzenlenmiştir. 2004 yılında TOKİ kurumsal olarak oldukça büyük değişimler geçirmiştir. “Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü” kaldırılarak yetkileri TOKİ'ye devredilmiştir. 775 sayılı Gecekondu Kanunu'yla o zaman ki ismi “Bayındırlık ve İskân Bakanlığı” şimdiki ismiyle “Çevre ve Şehircilik Bakanlığına” verilen görevler de TOKİ'ye devredilmiştir. Ayrıca “5162 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla” yapılan değişikliklerle TOKİ bir nevi “*devlet şirketi*” haline getirilmiştir. 4734 sayılı Kamu İhale Kanunundan birçok konuda muaf tutulmuş, esnekleştirilmiş çalışma biçimleri öne çıkarılmış konut meselesinde karar mekanizmalarının tekilleştirildiği bürokrasinin azaltılarak daha etkin bir yapının oluşturulması hedeflenmiştir (TOKİ, 2016: 11; Keleş, 2010: 391- 393; Bektaş, 2014: 159). Yapılan kanuni değişiklikler TOKİ'yi konut politikasıyla ilgili her türlü yetkiyle donatarak kurumun konut piyasasına doğrudan yön verme gücünü pekiştirmiştir. Kurumsal yapının değişimiyle TOKİ son 15 yıllık dönem içerisinde “hasılat paylaşımı”, “kar karşılığı” gibi yöntemlerle özel sektörle iş birliği içerisinde toplu konut üretimine

ağırlık vermiştir (Keleş, 2015: 343 - 347). Bu çerçevede yapılan düzenlemelerle TOKİ lüks konut inşaatlarını da gerçekleştirerek, kentsel dönüşüm projelerinde özek sektör veya diğer kamu kuruluşları ile iş birlikleri kurmuş ve Hazine arazilerini satma, tahsis etme yöntemleri ile önemli bir aktör haline gelmiştir (Purkis, 2016: 96).

Bu doğrultuda TOKİ'nin kurumsal yapısı, 2000'li yıllarda sermaye birikiminin kentsel alanlara yoğun şekilde yönlendirilmesi için gereken politik, mekânsal, hukuki düzenlemelerle değiştirilmiştir. TOKİ'nin kurumsal yapısındaki yenilikler Türkiye'nin kentsel dönüşüm faaliyetlerindeki değişikliği yansıtmaktadır. Kentsel dönüşüm geçmişte planlamacı bir anlayış çerçevesinde gerçekleştirilirken bugün ekonomik yapının değişimine paralel olarak proje tabanlı bir şekilde tasarlanmakta ve hayata geçirilmektedir (Purkis, 2016: 92-96). Çünkü küreselleşme ile kentsel alanların aynı zamanda tüketim mekânı haline getirilmek istenmesi, sermaye akımının hızlanmasıyla inşaat yatırımlarının cazip hale gelmesi, yabancı yatırımcılarla birlikte yerli sermayenin de güçlendirilmesinin hedeflenmesi bu kurumsal yapının temellerini oluşturmuştur. Büyük projelerin getirdiği risklerin paylaşılma isteği ve TOKİ gibi güçlü varlıklara sahip kurumların söz konusu riskleri minimize etmesi yatırımcılar açısından kentsel alanları cazip hale getirerek tüm dünyada inşaat sektöründe bir patlama yaşanmasına neden olmuştur. Ayrıca finans sektöründe yaşanan olumlu gelişmeler doğrultusunda bireylerin uygun koşullarda kredi erişiminin sağlanması inşaat sektöründe yaşanan gelişmeye katkı sağlamıştır. Özetle ekonomik şartların ve yatırım biçimlerinin değişimi TOKİ'yi kurumsal olarak proje üretmekten ziyade, bu projelerin yapılabilirliğini artıran bir yapı haline gelmiştir (Güzey, 2012: 65 – 76; Eğilmez, 2015; Can & Tercan, 2007: 54).

Toplu konut üretimi, sosyal donatılara sahip çeşitli konut üretimlerini tanımlamak için kullanılmaktadır. Sosyal konut (karşılabilir konut³) ise daha çok orta/alt sınıf kişilere yönelik olarak inşa edilen spesifik konutları ifade etmektedir (Coşkun, 2015: 620). Ancak TOKİ'nin işlevi yalnızca sosyal konut üretimiyle sınırlı tutulmamış, lüks konut üretimi de ön plana çıkarılmış, böylece oluşan rantın sosyal konutlara yönlendirilmesi amaçlanmıştır. Fakat TOKİ'nin politikasında 2008 yılında yaşanan ve etkileri devam eden ekonomik kriz nedeniyle değişim olmuştur. TOKİ konut piyasasının öncü rolü doğrultusunda 2015 yılında “Yeni Yerleşimler Yenilenen Şehirler” projesini başlatmıştır. Değişen politikada öne çıkan unsur “alt-yoksul gelir gruplarına” yönelik konut üretmekten ziyade “dar-orta gelir gruplarına” konut üretme isteği olmuştur. Bu grubun önem verdiği yerel mimarinin öne çıkması, sosyal donatıların artırılması, yatay kentleşme, ofis ve otel yapımına ağırlık verilmesi, kentsel ulaşım imkânlarının geliştirilmesi gibi unsurlar konut politikasında hedef olarak belirlenmiştir. TOKİ'nin konut üretim raporlarında 2002-2013 yılları arasında “alt-yoksul gelir grupları” için genele üretime oranla %24,4 iken bu oran 2014'ten bugüne %3,2'ye gerilemiştir. Bu değişimin altında ekonomik bir zorlama bulunmaktadır. Çünkü ekonomik krizi aşmanın yollarından birisi de mekânsal yatırımlara ağırlık verilmesidir. Bu durum konut piyasasında konut üretim hedef kitlesinin genişletilmesini veya değiştirilmesini gerektirmektedir. Rakamlar incelendiğinde alt-yoksul gelir grubuna yönelik olan konut kredisi kullanımı geçmişte diğer gelir gruplarının konut kredilerindeki yüzdelerini gerilemiştir. “Alt-yoksul gelir grubuna” yönelik olan konut piyasasının belli doygunluğa ulaşması yeni “alıcı” diğer gelir gruplarının konut almaya teşvik edilerek piyasanın canlandırılması istenmektedir. Çünkü kredili satışların devamı ve TOKİ'nin pazar payını

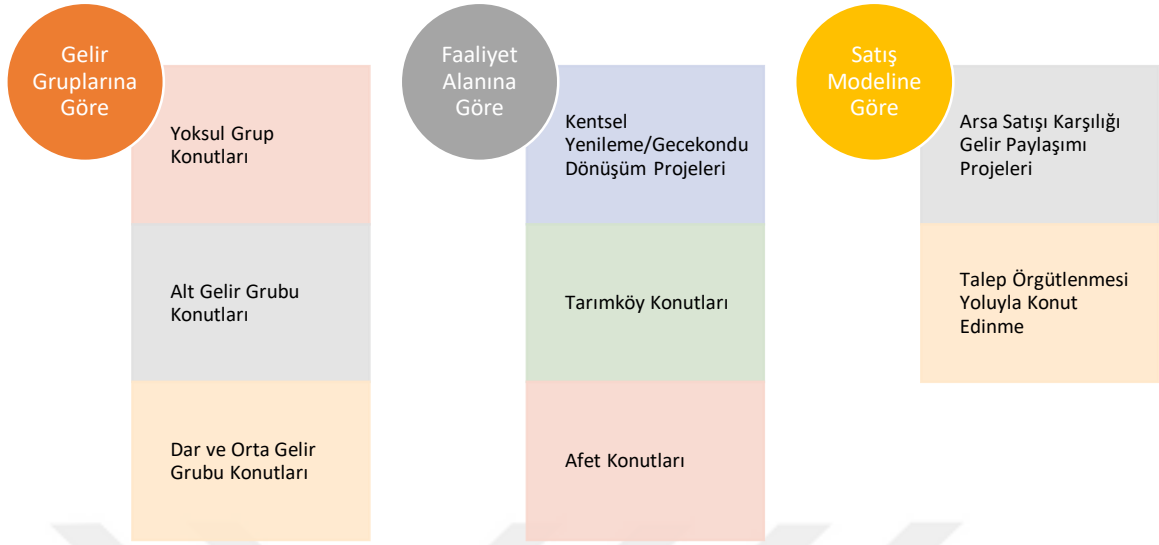
³ Sosyal konut kavramı yerine uluslararası belgelerde “affordability” kavramının kullanıldığı görülmektedir.

korumak istemesi yeni grupların da konut piyasasına dâhil olmasına bağlıdır (Özgül & Değirmencioğlu, 2017). Ek olarak alt-yoksul gelir grubun tarafından kullanılan kredilerin geri ödeme riski daha yüksek iken dar-orta gelir grubu için risk daha düşük kalmakta ve konutların nitelikleri ile beraber fiyatları da artacağı için daha fazla miktarlarda kredi kullanımı söz konusu olacaktır.

TOKİ'nin sosyal konut programının alt/orta sınıfları konut sahibi yapmayı hedeflediği belirtilmiştir. 2016 yılında TOKİ'nin sosyal konut projelerinden %43,14'ü orta sınıfa, %20,61'lik kısmı ise alt sınıflara yönelik olarak gerçekleştirilmiştir, kentsel dönüşüm projeleri ise %15,43'lük orana sahiptir (TOKİ, 2016: 15).

TOKİ 7 adet iştirake sahip olup, faaliyetlerini bu iştirakleri eliyle yürütmektedir. Mali yapısı diğer kamu kurumlarından değişik bir şekilde kurgulanmıştır (TOKİ, 2016: 47 - 49). 2017 yılı itibarıyla TOKİ'nin 75.332.936,00 TL varlığı bulunmaktadır (Sayıştay Başkanlığı, 2018: 33) TOKİ konut satışlarında birçok finansman modeli kullanmakta, hedeflenen gelir gruplarına göre yönetimini seçmektedir. Tablo 2'de TOKİ tarafından üretilen konutlar hedef kitle ve dönüşüm alanları baz alınarak 3 gruba ayrılmıştır.

Tablo 1: TOKİ'nin Konut Üretim Projeleri



Kaynak: TOKİ Konut Edinme Rehberi, 2010

Kentsel dönüşüm içerisinde TOKİ'nin rolü, özel sektör ve yerel yönetimlerle iş birliği yaparak gecekondu, kaçak yapı alanları, doğal afet riski altındaki yapılar ile tarihi ve ekonomik ömrünü doldurmuş yerlerin dönüşümünü sağlama, yeni çöküntü alanlarının oluşmasını engelleme olarak tanımlanmıştır. Eylül 2016 itibari ile 129 adet farklı projede belediyelerle iş birliği yapılmakta ve 236.366 konutluk kentsel dönüşüm projesi sürdürülmektedir. Bu projelerde ilgili alanların mülkiyetinin belediye tarafından temini yapılmakta sonrasında iş birliği içerisinde projelerin gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir (TOKİ, 2016: 25).

Konumuz açısından önem teşkil eden konut üretim projesi yüksek gelir gruplarına yönelik konut yapımını ifade eden arsa satışı karşılığı gelir (hasılat) paylaşım modelidir. Özel sektörle iş birliği içerisinde gerçekleştirilen arsa satışı karşılığı gelir paylaşım projeleri ile üst sınıflara (gelir gruplarına) yönelik üretilen konutlar TOKİ'ye kaynak

sağlamak amacıyla piyasa değerinin üzerinde bir fiyatla satılmaktadır. Bu şekilde sağlanan fonlarla “alt ve orta gelir gruplarına” konut üretimi hedeflenmektedir. Bu modelde, konut paylaşımı söz konusu olmayıp sadece konut satışından elde edilen gelir iş birliği yapılan ortakla paylaşılmaktadır. Bu modelle kısa vadeli yatırım giderleri ile uzun vadeli alacaklar arasındaki boşluğun kapatılması amaçlanmaktadır (TOKİ, 2016: 29). “Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı esasına” göre yapılan satış modelinde konutların pazarlama ve satış işlemleri ile satış fiyatlarının belirlenmesi özel sektör tarafından gerçekleştirilmekte, TOKİ ise sadece satış gelirlerini takip etmektedir. Söz konusu modelde TOKİ yalnızca arsa teminini (satışını) gerçekleştirmekle görevli olup sürecin diğer aşamalarındaki sorumluluğu denetim ve gözetim ile sınırlıdır. Bu modelle 4734 sayılı Kamu İhale Kanuna göre yapılan projelerden farklı olarak esnekliğin yüksek olması nedeniyle daha fazla kar edildiği dile getirilmektedir. Ancak Gelir (hasılat paylaşımı) modeli özel sektör açısından daha az değerli olan bölgeler için çekici değildir. Özel sektör kuruluşlarının ilgili projelerdeki operasyonları yerine getirmesinde risk yönetimleri hakkında geleceğe ilişkin garantiler bulunmamaktadır (Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 2010: 8 - 80)

Neoliberal ekonomik politikaların yeni kentsel aktörlerin yatırım açısından çekim alanı mega projeler olmuştur (Güzey, 2012). Vento'nun Valensiya örneğini baz alarak kaleme aldığı mega projelerin sosyal ve ekonomik etkilerini değerlendirdiği makalesinde, bu projelerin refah devleti uygulamalarından uzaklaşılmasına neden olduğu, sosyal eşitsizlikleri artırdığı, kişileri kalıcı olmayan işlerde çalışmak zorunda bıraktığı ve sosyal hizmetlere daha az kaynak ayrıldığı dile getirilmiştir. Ayrıca mega projeler yürütülürken özel şirketlerle kurulan ortaklıklar daha az şeffaflık ve daha az demokratik kontrole neden olmakta ve zenginliğin kamu sektöründen özel sektöre aktarılmasına yol açmaktadır. Mega projeler karar alma süreçlerinden kent içinde yaşayan büyük bir grupları dışlamakta

kentin geleceği iş dñnyasına ve birtakım seğkin sosyal grupların eline bırakılmaktadır. Ek olarak Mega projeler üzerinde yapılan ampirik çalışmalarda iddia edildiği gibi ekonomik canlanmanın olmadığı ortaya konulmuştur (Vento, 2017: 68 - 80).

Türkiye'nin konut politikasında önemli bir yeri olan TOKİ'nin uygulamalarına yönelik olarak akademik yazında birçok eleştiri yapılmaktadır. Faaliyetlerinin ve finansal sonuçlarının yeterince şeffaf olmadığı, finansman yapısının risk/etkinlik sorunları taşıdığı, orta alt sınıfın konut ihtiyacını yeterince etkin karşılayamadığı, lüks konut tüketimine ağırlık vererek üst gelir gruplarına yönelik konut üretiminde bulunduğu, inşaat sektörüne odaklanarak barınma hakkını ikincil plana aldığı, Kurumun finansal yapısının (konut satışları nedeniyle uzun dönemli ve düzenli gelir elde etme imkânının olmaması, alternatif maliyetlerin hesaplanmaması, temel gelirlerin arsa satışına ve proje gelirlerine dayalı olması vb.) sürdürülebilir olmadığı (Coşkun, 2015: 629; Özgöl & Değirmencioğlu, 2017) konutların geri ödeme zorluklarının olduğu, merkezle bağlantısının yeteri kadar kurulamadığı, toplu taşıma imkanlarının zayıf kaldığı, yapı kaliteleri ve kullanılabilirliklerinin düşük olduğu, firmalarla yapılan sözleşmelerin çeşitli usulsüzlüklere açık olduğundan kamunun zarara uğradığı, ihtiyaç olamayan yerlerde konut üretimi nedeniyle talebin düşük kaldığı, konut kooperatiflerini dışladığı eleştirileri yapılmaktadır (Güzey, 2012: 73; Geray, 2009: 752 - 753).

İkinci Bölüm: Kentsel Dönüşümün Hukuki Kaynakları

Tezin bu bölümünde konu bakımında önemli olan hukuki düzenlemeler incelenecektir. Kentsel dönüşüm çalışmalarının temel gerekçelerinden birisi gecekondulaşma olduğundan ilk olarak 775 sayılı Gecekondu Yasasının ilgili hükümlerine bakılacaktır. Sonrasında “5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu”, “5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ve “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” incelenecektir. 5393 sayılı Belediye Kanununun ilgili hükümleri ile birlikte proje sonucunda yapımı biten taşınmazların satışı, tahsisi ve kiralanmasıyla ilgili yönetmelik hükümlerine değinilecektir. Bölümün sonunda kentsel dönüşümle ilgili mevzuat düzenlemelerinin genel bir değerlendirmesi yapılacaktır.

2.1. 775 Sayılı Gecekondu Yasası

Önceki bölümde belirtildiği üzere Türkiye'nin kentsel dönüşüm öyküsünde gecekondu konusu önemli bir yer işgal etmektedir. Kentin gelişme ve yapılaşma kuralları mevcutken, bu kuralların dışında gelişmiş geniş kentsel mekânların varlığı, bu mekânların meşru kalıplar içinde yeniden üretilmesini sağlama ve oluşmuş olan sermaye birikimi fırsatlarından yararlanma isteği ile buraların birtakım toplumsal sorunların kaynağı olarak görülmesi bu alanların dönüştürülmesi taleplerinin yoğun bir şekilde tartışılmasını gerektirmiştir (Tekeli, 2011: 273) Türkiye’de gecekondu sanayiye dayanmayan, yoğun göç gibi dinamiklere bağlı olarak ortaya çıkan bir gerçekliktir. Gecekondu mahallelerine

gelen insanlar sınırlı ekonomik kaynaklara sahip, barınma ihtiyaçlarını karşılama gücünden yoksun, marjinal sektörlerde iş imkânı bulabilen kişilerdir. 1930'lu yıllarda başlayan gecekondulaşma olgusu Türkiye'nin ekonomik ve toplumsal anlayış değişiklikleri nedeniyle günümüze kadar değişime uğramış, başlangıcında yalnızca barınma ihtiyacının karşılanması için “zorunlu” bir çözüm iken sonrasında arsa rantları, spekülasyon vb. nedenler ile bir zenginleşme aracı haline gelmiştir. Türkiye’de görülen göç tipi kitlesel ve zincirleme göçtür. İnsanların kente hızla göç etmeleri kişinin kendisinden önce göç eden akrabasının veya köylüsünün daha iyi bir yaşama sahip olduğunu görmesinden veya tarımsal üretim biçiminin, mülkiyet yapısının değişmesinden kaynaklanmıştır. Bu nedenle gecekondulu mahallelerinde yaşayan birçok kişi aynı memleketten olmuş ve bu durum bu mahallelerin ilgili yerin ismiyle anılmasına neden olmuştur (Erman, 2017: 246).

Yapılan bir tanımlamaya göre gecekondulu “imar yasalarına aykırı olarak, çoğu zaman ilkel, denetimsiz ve sağlık koşullarından da yoksun olarak, acele yapılmış olan konutlara verilen” isimdir. 1966 yılında kabul edilen 775 sayılı Gecekondulu Yasası'nın 2. maddesinde gecekondulu, “imar ve diğer yapım işlerini düzenleyen mevzuata ve genel düzenlemelere bağlı kalmaksızın, kendine ait olmayan arazi veya arsalar üzerine, sahibinin rızası olmaksızın izinsiz yapılan yapılar” olarak tanımlanmıştır (Keleş, 2015: 365).

Gecekondulu konusunda ilk yasal düzenleme 1948 yılında 5218 sayılı Kanun ile yapılmış, söz konusu yasa ile Ankara’da bulunan gecekonduların ıslahı ve yeni gecekonduların önlenmesi hedeflenmiştir. Kentsel dönüşümün konut politikaları açısından aynı yıl 5228 sayılı kanunla kurulan “Türkiye Emlak Kredi Bankası” aracılığı

ile finansman konuları düzenlenmiştir. Bu yasalar Cumhuriyet Dönemi açısından parçalı düzenlemelerin başlangıcı olmuştur. İzleyen yılda 5431 sayılı Yasa ile gecekonduların yıkılması düzenlenmiş ancak bu iki yasanın da amacına ulaşmadığı görülmüştür. 1953 yılında “6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik Yasası” ile belediyelere kendi arsalarını kişilere “temlik” veya tahsis” etme yetkisi verilmiş, o zamana kadar yapılan gecekonduları da yasal bir dayanağa kavuşturmuştur (Keleş, 2015: 377 - 378).

Gecekondu Kanun’un 1. maddesinde Kanun’un kapsamı, “mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeniden gecekondu yapımının önlenmesi” olarak belirtilmiştir. Kanunun bu tanımı tipik kentsel yenileme ve sağlıklılaştırma uygulamalarının örneğini temsil etmektedir. Keza uygulama projelerinde de bu kavramların sonuçları kendisini göstermiştir. Kanun’da uygulamaların hayata geçirileceği ıslah, tasfiye bölgelerinin ve bunların sınırlarının, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca belirlenen şekil ve sürelerde belediyeler tarafından tespit olunacağı düzenlenmiştir. Belediyelerce bu işlemin yapılmasından sonra da tespit edilen bölgelerin kabulü ve onay yetkisi Toplu Konut İdaresi Başkanlığına verilmiştir. Islah ve tasfiye uygulamalarının öncelik sıraları da Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca belirlenmektedir. Belediyelerce yapılacak çalışma programlarının da TOKİ tarafından onanması gerekmektedir.

Kanun’un 19. maddesinde imar ve ıslah planlarının düzenlenmesinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığının denetimi altında ilgili belediyelerce yapılacağı hüküm altına alınmıştır. Ancak aynı maddenin 2. fıkrasında hazırlanan bu planların reddi, düzeltilmesi için geri gönderilmesi, onaylanması veya değiştirilerek onaylanması, ek olarak takdiri kendisinin bu planları yapma yetkisi de Toplu Konut İdaresi Başkanlığına verilmiştir.

Kanun, gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi konusundan kimlerin yararlanabileceğine dair birtakım kurallar getirmiş ve bunun yöntemlerini belirlemiştir. Kanun'a göre ıslah ve tasfiye nedenleriyle açıkta veya konutsuz olan vatandaşlara önleme bölgesi olarak tespit edilen alanlardaki arsaların öncelikle verileceği düzenlemiştir. Ancak bu şekilde arsa tahsisi yapılacak olan kişilerin "yoksul ve dar gelirli olması, kendisinin veya eşinin veya ergin olmayan çocuğunun herhangi bir belediye sınırı içinde ev yapma imkânı olan arsa veya herhangi bir yerde ev sahibi olmaması" gerekmektedir. Bu şartları taşıyan kişilere; gecekondunun sahibi ise borçlanma veya çeşitli yöntemlerle konut verilmesi, nakit verilmesi, arsa tahsisi için kredi verilmesi gibi imkânlar tanınmıştır. Gecekondu ıslah bölgelerinde yer alan gecekondulardan "imar ve ıslah planları ve mevzuat icaplarına" göre korunması mümkün olanların imar ve ıslah edilebileceği düzenlenmiştir.

Kanun'un içerisinde yetki ve sorumluluk açısından iki kurum öne çıkmaktadır. Bunlardan birincisi TOKİ ikincisi de belediyelerdir. Kanun'da belediyelerin Kanun'da belirtilen amaçları gerçekleştirmek üzere ıslah ve tasfiye alanları ile önleme bölgelerinde yer alan özel mülkiyetteki arazi, arsa ve yapıları, TOKİ'nin izni ile sahipleri ile anlaşarak satın alabilecekleri veya kamulaştırabilecekleri düzenlenmiştir. Kanun'da bu şekilde veya sair şekillerde belediyelerin mülkiyetine geçmiş olan gayrimenkullerden TOKİ tarafından uygun bulunanların konut inşasına verileceği düzenlenmiştir. TOKİ'ye bu konuda "reddetme, aynen veya değiştirerek onaylama ya da değiştirilmek üzere geri gönderme" yetkisi verilmiştir. Kanun'un 11. maddesinde devralınan arazi ve arsaların bu amaçlar dışında tasarruf edilemeyeceği düzenlenmiştir. Bu iki kurumun yanı sıra diğer tüm kamu kurumları tarafından her türlü imkân dâhilinde iş birliği içerisinde teknik ve mali uygulamaların gerçekleştirilmesi gerektiği düzenlenmiştir.

Yeniden gecekonduların yapılmasının önlenmesi hususunda Kanun'un 18. maddesinde kamunun mülkiyetinde veya hüküm veya tasarrufu altında olan yerlerdeki izinsiz yapıların hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın derhal yıktırılacağı hüküm altına alınmıştır. Maddenin bu şekilde bürokrasiyi azaltarak sert bir düzenleme getirmesinin amacı önceki düzenlemelerin bürokratik gecikmelerinin kaldırılması isteğidir. İslah ve tasfiye alanlarında belli şartlar altındaki gecekonduların da bazı şartlar olmaksızın yıkılamayacağı hüküm altına alınmıştır. Ancak uygulamada yukarıda belirtildiği üzere “pasif” kalmış ve istenilen hedeflere ulaşamamıştır.

775 sayılı Gecekondular Kanunu'nun iki maddesinde önemli değişiklikler yapılmıştır. Yapılan değişikliklerle İmar ve İskân Bakanlığının Kanun kapsamında yetkilerinin büyük bir bölümü belediyelere, fon yönetimi de TOKİ'ye devredilmiştir. 1988 yılında İçişleri Komisyonun⁴ ve Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunun⁵ raporlarında değişiklik gerekçesinde bürokrasinin azaltılması gerektiği, belirlenmiş olan sürelerin bazılarının uzun, bazılarının ise uzun olması nedeniyle uygulamayı güçleştirdiği belirtilmiştir. Ancak söz konusu Raporların muhalefet şerhleri incelendiğinde ve Kanun'un ilgili hükümlerinden görüleceği üzere son karar mercii olarak birçok konuda TOKİ yetkili kılınmıştır.

1980'li yıllarda gecekonduların yapılmasını formel konut piyasasına entegre edecek birçok yasa çıkarılmıştır. “2805 sayılı İslah Planları Kanunu”, “2981 sayılı İmar Affı Kanunu”, “2985 Toplu Konut Kanunu” ve “3194 sayılı İmar Kanunu” bu alanları serbest

⁴ “S. Sayısı :18 Meclis tutanağı ve Esas No: 1/115-1/117, Karar No: 4, 05.02.1988”

⁵ Esas. 1/115-1/117-2/2, Karar No:2

piyasa ekonomisi içerisine sokarak hem kentsel donüşüm mantığının değiştirilmesine hem de istikrarlı bir politikanın izlenememesine neden olmuştur (Erman, 2017: 240). Çıkarılan İmar Afları ile gecekonduların yıkılması engellenmiş, yıllar itibari ile de gecekonduların sayıları sürekli bir artış göstermiştir. Ayrıca yıllar itibari ile İmar Afları, gecekonduların yapısının bir zenginleşme, spekülatif bir kazanç elde etme amacıyla kullanımına neden olarak sağlıksız kentleşmenin önünü açmıştır. Keleş, gecekonduların sorununun basit bir konut probleminden ziyade bir bütün olarak uzun vadede çözölmesi gereken ekonomik, sosyal, siyasi değişkenlerin de rol oynadığı bir sorun olarak ele alınması gerektiğini belirtmektedir. Bu sorunlar göz ardı edilerek yapılan düzenlemeler de doğal olarak kısmi çözüm getirecekti ki bugün yaşanılan durum bunu ispatlamaktadır (Keleş, 2015: 382 - 387).

Kanun'un genel sistematığı ve yetki dağılım maddeleri değerlendirildiğinde yerel yönetimler lehine değişiklikler yapılırsa dahi temel aktörün TOKİ yani merkezi yönetim olduğu, nihai kararların buradan verildiği görölmektedir. 1980'lerde başlayan donüşüm mantığı 2000'li yıllarda TOKİ, Özel Sektör ve Belediye iş birliğinde gerçekleştirilen büyük bütçeli ve ölçekli projelere donüşmüştür. Bu nedenle de Kanun, yerinden edilme (displacement), yerinde donüşüm sağlanamaması, katılım noktasında eksikliklerin olması, rant odaklı yaklaşımların benimsenmesi gibi nedenlerle eleştirilmiştir (Erman, 2017: 252 - 253).

2.2. 5104 sayılı Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

İçinde ilk defa “kentsel dönüşüm” kavramını geçen kanun 2004 yılında çıkarılan “5104 sayılı Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunudur”. Kanunun amacı 1. maddesinde “Kuzey Ankara girişinde ve çevresinde fiziksel durumun iyileştirilmesi, çevresinin geliştirilmesi, güzelleştirilmesi sağlıklı bir yerleşim düzeni ile yaşam düzeyinin bir bütün olarak yükseltilmesi” olarak tanımlanmıştır. Kuzey Ankara giriş (Protokol Yolu), Esenboğa Havalimanı’ndan kentin merkezine doğru gelen alan ifade etmektedir. Bölgede plansız ve kaçak yapılaşmadan ötürü Keleş’in deyimiyile kenti havalimanına bağlayan yolda şehre gelenler için ‘utanılmayacak’ bir görüntünün oluşturulması yasayla hedeflenmiştir (Yasin, 2005: 125; Keleş, 2010: 379). Kanunun amacında fiziksel dönüşüme vurgu yapılması, görüntü değişimine odaklanması kanununun kentsel yenileme uygulamalarına dönük olarak çıkarıldığını göstermektedir.

Kanun’un 2. maddesinde ilgili bölgedeki “her tür ve ölçekteki planların, inşa edilecek bütün yapıların, kamulaştırma işlemlerinin usul ve esaslarının” kanunun kapsamında olduğu düzenlenmiş, devamı maddelerinde de bütün bu işlemlerden Ankara Büyükşehir Belediyesi yetkilendirilmiştir. Kanun’da hüküm bulunmayan hallerde “3194 sayılı İmar Kanunu” hükümlerine atıf yapılmış, konut ve işyeri satışlarının da “2985 sayılı Toplu Konut Kanunu” hükümlerine göre yapılacağı düzenlenmiştir.

5104 sayılı Kanun’un 26139 sayılı ve 14.04.2006 tarihli Resmî Gazete ’de yayımlanan “Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi” isimli uygulama yönetmeliği bulunmaktadır. Yönetmelik’in “proje yönetimi” başlıklı 27. maddesinde kentsel tasarım projeleriyle belirlenen işlerin Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ tarafından

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılacak iş bölümüne göre yürütüleceği hüküm altına alınmıştır. Bunun yanı sıra TOKİ tarafından belirlenen usul ve esaslar dâhilinde “Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yapım İşleri” uygulanarak ihale yapılabileceği düzenlenmiştir. Tasarım projesine uygun olarak ortaya çıkan konutların ve işyerlerinin tapulu gayrimenkul sahibi veya tapu tahsis belgesi sahibi gecekonduların malikleri, 1 Ocak 2000 tarihinden önce yapıldığı belgelenen ruhsatsız yapı ve gecekonduların sahiplerinin hak sahibi sayılarak düzenlenen şartlarda bu kişilere verileceği ve tahliye tarihinden itibaren bir aylık kira bedelinin hak sahiplerine ödeneceği düzenlenmiştir.

Projedeki müşavirlik ve kontrollük hizmetlerinin de kurulacak bir şirket vasıtasıyla bedeli mukabilinde yürütüleceği düzenlenmiştir. Bu amaçla da “Toplu Konut – Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje A.Ş. (TOBAŞ)” kurulmuştur (Yasin, 2005: 127). Bu amaçların dışında hak sahiplerinin bilgilendirmesi, nakil ve lojman ileri kamulaştırma işlemleri, yıkım işlevleri bu şirketin koordinatörlüğünde gerçekleştirilmektedir (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2018: 142).

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi alanı toplam 1520 hektar olarak tespit edilmiştir. Proje toplamda iki etap olarak tasarlanmıştır. 2017 yılı itibariyle birinci etap 360 hektar olarak belirlenmiş ve bu alanda 14.000 konutun inşa edileceği karar altına alınmıştır. İkinci etabın ise imar planı yapım aşamasında olup toplam yapılacak konut sayısı henüz belli değildir. Birinci etap konutların hak sahiplerine teslimi başlamış olup bugüne kadar 10.630 konut teslim edilmiştir. Bunlara ek olarak çeşitli rekreasyon alanları, sosyal donatılar, çeşitli hizmet alanlarına ait yapıların yapımına devam etmektedir (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2018: 129 - 130). Yapılan uygulama sonucunda da yüksek apartmanlardan oluşan sitelere hak sahipleri yerleştirilmiştir (Öngören, 2013:

155). Bu alanda yaratılan yeni konut stoku ve hizmetlerde ortaya çıkan rant özellikle Aktepe bölgesinde ciddi değişimlere neden olmuş, bölgenin çevresinde yer alan konut alanlarının olumsuz etkilenmesine neden olmuştur (Aytan & Aytan, 2017: 943).

Kanun ve projeler, fiziksel bir dönüşüme odaklandığı, belirli bir alan için yapılan kanun düzenlemesinin hem planlama açısından parçacı yaklaşımlara neden olduğu (Uzun, 2006: 51) hem de kanunların soyut, objektif olma ilkesine aykırı olduğu, konut-otopark dengesinin kurulmadığı, amacın yeteri kadar açık ve net olmadığı, fiziksel, ekonomik ve sosyal ilişkiler arasında gerekli bağlantıların kurulmadığı, katılımın yeteri kadar sağlanmadığı gibi açılardan eleştirilmiştir (Bayulu, 2009: 88 - 93).

2.3. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

Kentsel dönüşümün yasal düzenlemelerinin temel özellikleri 2000’li yıllarda yerel yönetim reformlarıyla paralel olarak planlama sistemlerinin esnekleştirilmesi ve kaynakların artırılması, “bürokratik işlem maliyetlerinin” düşürülmesidir (Öktem, 2011: 23; Aydınli & Turan, 2012: 62). Kentsel dönüşümle ilgili önemli yasal düzenlemelerden bir diğeri 2005 yılında çıkarılan 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanundur” ve kanunun bir uygulama yönetmeliği bulunmaktadır.

Kentsel dönüşüm konusunda tarihi dokular ve eski kent merkezleri gelişmiş ülkelerde olduğu gibi Türkiye’de de önem arz etmiş, bu nedenle var olan tarihi yapıların korunması ve yenilenmesi, işlevlerinin değiştirilerek ekonomik, turizm vb. amaçlarla kullanılması gündeme gelmiştir (Uzun, 2006: 50). Bu duruma paralel olarak 5366 sayılı Kanun’un çıkarılma maksadı 1. maddesinde “belediyeler ve il özel idareleri eliyle yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, sit alanı olarak tescil ve ilan edilmiş bölgelerle, bu bölgelere ait koruma alanlarında, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilmesi, projeler uygulanırken bu alanlarda konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanlarının oluşturulması, doğal afetlere karşı önlemler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve kullanılması” olarak belirtilmiştir. Kanunun amaç maddesine göre kentsel koruma amacıyla çıkarıldığı görülmektedir. Bunun yanı sıra kanunun uygulama örneklerine bakıldığında koruma alanlarının çevresi ile birlikte yeniden canlandırma kavramı doğrultusunda çalışmalar da yapıldığı görülmektedir. Kanun’da yapılan bu tanımlama Ataöv ve Osmay (2007) tarafından, tarihi ve kültürel alanların yenilenmesini ve korunmasını içerdiğinden dolayı çelişkili olduğu, yenileme ve korunma ölçütlerinin yeteri derecede düzenlenmediği belirtilerek eleştirilmiştir. Bu iki strateji ilk etapta birbiriyle çelişkili görülmele birlikte yukarıdaki bölümlerde açıklandığı üzere bu iki stratejinin birbiriyle dengelenmesi mümkündür. Önemli olan projelerin uygulama aşamasında nasıl tasarlandığı ve nasıl gerçekleştirildiğidir. Çünkü Türkiye’de kabul edilen stratejik planlar, programlar vb. belgelerde kentsel dönüşüm açısından dünyada geçerli olan genel ilkelere atıf yapıldığı görülmektedir. Bu ilkelerin politika uygulayıcıları tarafından projelerin planlama ve uygulama aşamalarında göz önüne alınarak hayata geçirilmesi gerekmektedir. Ancak yapılan uygulamalarda bu ilkelerin ne kadar göz önünde bulundurulduğu tartışmalıdır.

Kanuna göre yenileme alanlarına Cumhurbaşkanı⁶ tarafından karar verilmektedir. Yenileme alanları belirlendikten sonra hazırlanacak projelerin “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu” tarafından karara bağlanması gerekmektedir. Bu kararı takip eden süreçte tüm taşınmazlar yenileme projesinin hükümlerine tabi olacak ve buna göre kamulaştırma ve uygulamalar yapılacaktır. Tanımdan ve ilgili hükümlerden anlaşılacağı üzere yenileme alanları, sit alanları ve bunların koruma çevresinde bulunan yerlerdir. Yenileme alanının bu şekilde belirlenmesinde kullanılacak ölçütlerin ayrıntılandırılmaması, Kentsel Sit Alanı kararlarının ve koruma imar planları ile bütünlüğün sağlanamaması, kamulaştırma düzenlemeleri, “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” hükümleri ile çelişkili olması nedeniyle eleştirilmiştir (Uzun, 2006: 51; Özden, 2006: 224; Avcıoğlu, 2016: 708; Yasin, 2005: 121). Ayrıca yargı kararları da “sit alanı veya sit alanı olarak ilan edilen bir bölgede koruma alanının olması” gerektiğine dikkat çekmektedir. Yani yenileme alanı olarak ilan edilecek alanların önceden sit alanı olarak ilan edilmesi, bölgeye ait bir koruma imar planının olması, alanda yapılaşmanın olması çeşitli Danıştay kararlarında ölçüt olarak kullanılmıştır (Kaplan, 2017: 280 - 281). Ankara’da Ulus Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanında koruma planlarının usullerine riayet edilmemesiyle kimliğinin göz önüne alınmaması idari yargı tarafından projelerin iptal edilmesine neden olmuştur (Tunçer, 2013).

⁶ “02.07.2018 tarih ve 700 sayılı KHK” ile “Bakanlar Kurulu” ibareleri “Cumhurbaşkanı” şeklinde değiştirilmiştir. Önceden Bakanlar Kurulu tarafından verilen kararlar sistem değişikliğinden dolayı Cumhurbaşkanı tarafından verilmektedir.

5536 sayılı Kanun özellikle tarihi alanların yenilenmesi projelerinde temel aktör olarak belediyeleri ve il özel idarelerini belirlemiştir (Yasin, 2005: 116). Projelerin uygulama şartları da mezkûr Kanun'un 3. maddesinde düzenlenmiştir. Projeler ve uygulamaların bizatihi kamu kurumları eliyle yapılabileceği gibi özel sektörle iş birliği içerisinde de hayata geçirilebileceği düzenlenmiştir. Ayrıca TOKİ tarafından da uygulama yaptırılabilceği düzenlenerek kamu kurumları arasında iş birliği içerisinde hareket edilmesinin yolu açılmıştır. Bunun yanı sıra projelerin bütünlüğünü bozmayacak şekilde ve uygulama amacıyla paralel olarak parsel sahibince de uygulama yapılabileceği düzenlenmiştir. Yenileme projelerinin ayrıntıları 2005 yılında 5366 sayılı Kanuna dayanılarak çıkarılan “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde” düzenlenmiştir. Yönetmelik'in 4. maddesinde projelerin avan ve uygulama projeleri olmak üzere iki aşamadan oluştuğu düzenlenmiştir.

Aynı maddenin 8. fıkrasında bu kapsamda “yapılacak olan mal, hizmet alımları ile yapım işlerinin ceza ve yasaklama hükümleri hariç 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümlerinden muaf olduğu düzenlenmiştir. Yani kamu kurumlarına çok geniş bir yetki alanı verilerek, harcamaların esnek şekilde yapılmasının önü açılmış bulunmaktadır. Bunun yanı sıra 4. maddenin ikinci fıkrasında yapılacak kamulaştırmaların iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amacıyla yapılan kamulaştırma olduğu belirtilerek, ödemelerin beş yılda yapılması imkânı verilmiştir. Ayrıca ihtilafli mülkiyet sorunlarının çözümünü düzenlemiş, idarelere kayyım tayini, veraset ilamı çıkarttırma imkânı vererek işlemlerin hızlandırılmasını hedeflemiştir. İdarelere projeleri etap etap gerçekleştirme imkânı da verilmiş, böylece finansman, bürokratik işlemler vb. işlemlerin bir alanda uzun vadede gerçekleştirilebilmesi yolu açılmıştır.

Tipik bir kentsel koruma uygulaması olan bu Kanun'un devamında özel sektöre, projede yer alan tarihi eserlerin sınırlı aynı hak tesisi gibi imkânlarla kullandırma olanağı verilmiş ve diğer düzenlemeler ile birlikte düşünüldüğünde ekonomik olarak yeniden canlandırma, sosyal olarak yerleşik halkın kalkındırılması, kültürel mirasın korunması, kentlerin sürdürülebilirliğinin sağlanması açılarından önemli bir düzenleme ihtiva etmiştir.

Yenileme alanlarında yerleşik kişilerle ilgili olarak Yönetmelik'in 7. maddesinde katılım ve bilgilendirme yöntemleri düzenlenmiştir. Maddeye göre mülk sahiplerinin veya bölge halkının uygulama konusunda yapılacak toplantılarla görüşleri alınacak ve bunların katılımı sağlanacaktır. Ayrıca ihtiyaç halinde yetkili idarelerin, diğer kamu idarelerinin veya sivil toplum örgütlerinin de yenileme hakkında danışma toplantıları yapabileceği belirtilmiştir. Bölge halkının yetkili idare tarafından bilgilendirilmesi zorunlu iken, danışma toplantılarının yapılması idarelerin takdirine bırakılmıştır. Şüphesiz kentsel dönüşüm kavramının uygulama biçiminde gelinen noktada geniş mutabakatlar sağlanarak projelerin gerçekleştirilmesi hedeflere ulaşılması açısından oldukça fayda sağlamaktadır. Bu mutabakatın sadece bölge halkıyla değil, bütün aktörlerle gerçekleştirilmesi önem arz etmektedir. Neslişah ve Hatice Sultan Mahallerinde ve Tarlabası'nda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde katılımın sağlanmasında etkin mekanizmalardan yoksun olunması, bölgede yerleşik kişilerin yerlerinden olması, soylulaştırma, proje finansmanın yüksek oluşu, bu nedenle rant paylaşımının özel yatırımcılarla yerleşikler arasında adil olarak dağıtılamaması, katılım mekanizmalarının zayıf olması nedeniyle maliklerin ikna edilmemesi, kamulaştırma süreçlerinin uzun sürmesi gibi nedenlerle hem uygulama süreci hem de çıkan hukuki sorunlar, sosyal

problemlere sebebiyet verilmesi gibi nedenlerle eleştirilmiştir (Güner, 2015; Akkaya, 2015).

Projelerin ayrıntılarının açıklandığı yönetmeliğin 4. maddesinde avan projeleri içerisinde alt yapıya ilişkin düzenlemelerin yer aldığı görülmektedir. Altyapıların kurulması önemli bir düzenleme olmuştur. Özellikle kamu-özel ortaklığının kurulması ve başarıya ulaşılması için yatırımcıların teşvik edilmesi, belli bir rantın yaratılması ve adil bir şekilde paylaşılması gerekmektedir. Altyapı iyileştirmeleri, alan içerisinde yeni ekonomik imkânların düzenlenmesi, her türlü vergi, resim ve harç uygulamalarından muafiyet tanınması önemli teşviklerdir. Ancak bu düzenlemelerin bölgede yaşayan kişiler açısından da düşünülerek yapılması gerekmektedir.

Yenileme alanlarında, “kamu kurum ve kuruluşlarına ait binalarda kiracı olan işyeri sahiplerine uygun görülen taşınmazların satışında öncelik verilebileceği veya bunlar arasında ihale yapılabileceği” düzenlenmiştir. Bu düzenleme yerleşikler açısından oldukça sınırlı bir yararlanma imkânı getirmektedir. Yasa'nın en büyük eksikliği burada ortaya çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde özellikle tarihi kent merkezlerinde ve kültürel bir kimliğe sahip alanların buralarda yerleşik kişilerle bütünleşmiş bir kimliği içinde barındırdığı görülmektedir. Bu kimliğin kriminalize edilmesi mümkün olsa da mekânın çöküntü haline gelmesinden dolayı bu anlayışın ortaya çıkışındaki etkiler, alınması gereken güvenlik tedbirlerinin derecesi gibi birçok değişken değerlendirilerek bir yargıya varılmalıdır. Ancak Sulukule gibi tarihi alanlarda yapılan dönüşümlerde kullanılan söylemler yenileme alanlarını, daha çok çöküntü halinde ve adli vakaların sıklıkla yaşandığı yerlerin “temizlenmesi” ve bu alanların fiziki görünümünü tarihsel kimliklerinden uzak bir şekilde yenileyerek sosyal iyileştirme sağlamaya

odaklanmaktadır. Ancak üst politika strateji belgelerinde kentsel dönüşümün kavramsal uygulama araçlarının bir bütün olarak ele alınması gerektiği ve yenileme alanlarında yerleşik halkın taleplerinin dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir. 5366 sayılı Kanunun kiracılara ilişkin bir hüküm bulunmaması ve mülkiyet sahiplerinin kendi dönüşüm projelerini gerçekleştirebilmelerini kısıtlaması yeni iş ve sosyal iyileşme imkanlarının geliştirilmesi gibi amaçları yok sayması diğer eksiklikler olarak dile getirilebilir. “Sorunlu” olarak görünen grupların da bir nevi şehrin dışına çıkarılması ve mekândan koparılması kentsel dışlama, yerinden olma, soylulaştırma gibi istenmeyen sonuçlara neden olmaktadır. Bu nedenle de ‘söylem’ ve ‘uygulama’ arasında uyumsuzluk ortaya çıkmaktadır (Akkaya, 2015; Bektaş, 2014: 159; Günay, 2012). 5366 sayılı Kanun’a dayanılarak günümüze kadar 18 Bakanlar Kurulu Kararıyla yenileme alanları ilan edilmiştir. Tablo 2’de Karar tarihleri ve yerleri itibariyle yenileme alanları verilmiştir.

Tablo 2: Yenileme Alanı İlan Edilen Yerler ve Tarihleri

Tarih	BK Karar No	Şehir	Alan
2005	2005/9289	Ankara	Altındağ İlçesi
2005	2005/9893	Karaman	Çeşitli Yerler
2006	2006/10455	İstanbul	Tuzla İlçesi
2006	2006/10501	İstanbul	Eminönü İlçesi
2006	2006/10502	İstanbul	Zeytinburnu İlçesi
2006	2006/11265	Samsun	İlkadım İlçesi
2006	2006/10172	İstanbul	Beyoğlu İlçesi
2006	2006/10362	Kütahya	Çeşitli Yerler
2006	2006/10961	İstanbul	Fatih İlçesi
2006	2006/10299	İstanbul	Fatih İlçesi
2007	2007/12375	İstanbul	Eminönü İlçesi
2007	2007/11886	Kahramanmaraş	Çeşitli Yerler
2007	2007/12428	Çanakkale	Çeşitli Yerler
2007	2007/12668	İzmir	Konak İlçesi
2007	2007/12893	İstanbul	Eminönü İlçesi
2008	2008/14349	İstanbul	Tuzla İlçesi
2010	2010/88	Ankara	Altındağ İlçesi

Kaynak: Hukuk Türk internet sitesi bilgilerinden derlenmiştir, www.hukukturk.com

E.T 01.10.2018.

Sonuç olarak 5366 sayılı Kanun'un getirmiş olduğu düzenlemeler Özden (2017: 272 - 273) tarafından, bütüncül bir planlama anlayışını içermemesi, sosyal ve ekonomik boyutların ihmal edilmesi, parçacı bir yaklaşım benimsenmesi, yenileme alanlarının ilanı için bilimsel kriterlerin belirlenmemesi, önceden alınmış olan Kentsel Sit Alanı Kararlarının ve koruma amaçlı imar planlarının göz ardı edilerek yapı adası temelinde projelendirme ve planlama yapılması ve bölgesel anlamda koruma kurullarının oluşturulması yönleriyle eleştirilmiştir.

2.4. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

“6306 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa” son dönemde kentsel dönüşüm konusunda en çok tartışılan yasadır. Bu yasanın dikkat çektiği en önemli husus doğal afetler, özellikle de depremlerdir. Kanun'un gerekçesinde dayanıksız yapılaşma dolayısıyla orta şiddetli bir depremde bile binaların çoğunun yıkılmasından ötürü sosyo- ekonomik problemlerin yaşandığı ve devletin beklenmedik çok büyük mali külfetlerle karşı karşıya kaldığı belirtilmiştir. Doğal afetler söz konusu olduğunda “7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlere Yapılacak Yardımlara Dair Yasaya” göre “afete maruz bölge” ilan edilen yerlerde iskânının kaldırılarak kişilerin nakil edilmesi gibi tedbirler alınabilmektedir. Ancak 6306 sayılı Kanun'un gerekçesinde bu tarz yöntemlerin çok büyük harcamaları gerektirdiği, olağanüstü tedbirlerin alınmasının sosyal problemlere yol açtığı dile getirilmiştir.

2012 yılında kabul edilen 6306 sayılı yasanın amaç maddesinde gerekçesine paralel olarak “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.” denilmektedir. Kentsel dönüşümün teorisi ve ilgili diğer kavramlar incelenirken kentsel dönüşümün salt binaların fiziksel dönüşümü değil bununla birlikte bütünsel bir yaklaşımla alt yapı, yeşil alan gibi çevre, ekonomi, sosyal vb. tüm süreçleri kapsayan bir kavram olduğu dile getirilmiştir. 6306 sayılı Yasa’nın gerekçesinde ve amaç maddesinde bütünsel bir yaklaşıma yer verilmemiş, sadece doğal afetlere odaklanılmıştır. Kanun’un gerekçesinde bu düzenleme sayesinde “başta deprem olmak üzere tabii afetler sebebiyle meydana gelmesi kuvvetle muhtemel can ve mal kayıplarının önleneceği, mülkiyet haklarına saygı, sağlıklı ve düzenli yerleşme, daha az maliyetle en fazla sosyal faydanın temin edileceği, kaynakların planlı, sağlıklı ve verimli kullanılması ilkelerinin hayata geçirilmesinin mümkün olacağı” belirtilmiştir. Ancak 6306 sayılı Yasa’da yer alan modellerin uygulamada kentsel dönüşümü sadece binaların fiziksel olarak yenilenmesine odaklayarak konut sorununun çözülmesine indirgediği söylenebilir (Şenyol Kocaer & Bal, 2013; Gümüşboğa, 2009; Yılmaz, 2009). Bu eleştirilerle birlikte tanım maddesi düşünüldüğünde tipik bir kentsel yenileme kanunu olduğu görülmektedir. Kentsel yenileme uygulamaları da soylulaştırmanın olumsuz sonuçlarının ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu şekilde de 6306 sayılı Yasa kentsel dönüşümün rant yönünün ortaya çıkmasına neden olmuştur.

6306 sayılı Kanunun özellikle rant yönünün öne çıktığı TBMM Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonuna verilen değişiklik tekliflerinde de görülmektedir. Örneğin bir kanun değişikliği⁷ teklifinde kanunun içerisindeki yetersizlik ve bazı hatalar nedeniyle uygulamada sorunlarla karşılaşıldığı, çağdaş ve planlı şehircilik ilkelerinin ikinci plana atıldığı ve büyümenin taşıyıcısı olan inşaat sektörüne şehirlerde yeni rant alanları açılmasının öncelikli hale geldiği dile getirilmiştir.

6306 sayılı Kanunun bu dar çerçevesi yine TBMM Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonuna verilen değişiklik teklifinde⁸ kentlerin fiziksel açıdan yenilenmesi sürecinin son zamanlarda afet riski nedeniyle hız kazandığı ancak sürecin tek boyutta ilerlediğine dikkat çekilmiştir. Kentsel dönüşüm projelerinde insan odaklı, erişilebilir ve sürdürülebilir kentsel dönüşümün geliştirilememesi ve bu konuya sadece ekonomik çıkar hesabı ile yaklaşarak avantajlı bir kesim yaratılması ve dönüşüme konu edilen mekânlarda yaşayan insanların mağdur edilmesinin kentsel dönüşümün temel hedeflerinden uzak ve yaşanmaz alanlar oluşturduğunun altı çizilmiştir.

Kanunun devam eden maddelerinde mülkiyet ve diğer sınırlı ayni haklar etkileneceği için bununla ilgili düzenlemelere yer verilmiştir. Ancak bu düzenlemeler özellikle mülkiyet ve seyahat hakkı gibi temel hakları etkilediğinden, yetkileri tek idareye topladığından, diğer yasaları ihlal ettiğinden, planlama anlayışından uzaklaştığından eleştirilmiştir (Demirkol & Bereket Baş, 2013; Sam, 2010).

⁷ 26. Dönem 2. Yıl 1458/2 Esas Nolu Kanun Değişikliği Teklifi

⁸ 26. Dönem ve 2. Yasama yılı 1297/2 Esas Nolu Değişiklik Teklifi

6306 sayılı Yasa kapsamında “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, belediyeler, il özel idareleri ve TOKİ” ilgisine göre yetkili kuruluşlar olarak tanımlanmıştır. Bu kurumlardan en önemlisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığıdır. Uygulama Yönetmelik’inin⁹ 13. maddesinin 6. fıkrasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının “*uygulama alanında bulunan bütün taşınmazlar üzerinde her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya; bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya; aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye; kamu ve özel sektör iş birliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye; Kat Mülkiyeti Kanunu ’ndaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye ve Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye*” yetkili olduğu belirtilmiştir. Bu düzenleme ile Türkiye çapında geçerli olan bir uygulama için merkezi yönetime çok fazla yetki verildiğı söylenebilir.

Yapılacak dönüşümün mali açıdan avantajlı hale gelebilmesi için bazı vergiler ve harçlar konusunda düzenlemeler yapılmıştır. İlgili mevzuata göre yapılacak “işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta

⁹ “6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğı, Resmi Gazete Tarih: 15.12.2012, Resmi Gazete Sayısı: 28498.”

muameleleri vergisinden” muaf tutulmuştur. Ancak “uygulama alanında gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerince, ilgili kurum adına değil de kendi adlarına uygulamada bulunulması halinde, yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınacağı” düzenlenmiştir. 6704 sayılı “Torba Yasayla” 6306 sayılı Kanun değiştirilerek “kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farklarının” alınması riskli yapıların bulunduğu parselleri de içerecek şekilde genişletilmiştir. Bu kapsamda 26.04.2016 tarihi öncesinde riskli yapı tespit işlemlerini gerçekleştirmiş ve gerekli proje ve sözleşmelerini yapmış ancak “Yapı Ruhsatı veya Yapı Kullanma İzin Belgesini” almamış gerçek ve tüzel kişiler açısından inşaat sözleşmelerinde pazarlığa konu edildiğinden mağduriyetlerin ortaya çıkmasına sebebiyet verdiği verilen değişiklik teklifinde dile getirilmiştir¹⁰.

Uygulama yönetmeliğinin altıncı bölümünde planlama süreci düzenlenmiştir. Burada dönüşüm alanlarına ilişkin genel ilkelere yer verilmiştir. Yönetmeliğin 18. maddesine göre yapılacak planlarda “afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması” esas alınacaktır. Bu bütüncü yaklaşım Yönetmelik’te dile getirilmiş ancak kanunda bu ilkelere yer verilmemiştir. Bu ilkelerin planlarda yer alması konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı merkezîyetçi bir yaklaşımla “riskli alan ve rezerv yapı alanlarında taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı re’sen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya” yetkili kılınmıştır.

¹⁰ “TBMM Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonuna 15 Kasım 2016 Tarih 2/1458 Esas Nolu Verilen Değişiklik Teklifi.”

“Riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, “her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya” ve 2016 yılında Yönetmelik’te yapılan değişiklikle kentsel tasarım projesi¹¹ hazırlamaya” Bakanlık yetkilendirilmiştir. Yukarıda dile getirildiği üzere kentsel dönüşüm kanunu oldukça merkeziyetçi bir mantıkla hazırlanmıştır. Uygulama Yönetmeliğinde ve “Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Onaylanacak Kentsel Tasarım Projelerinin Hazırlanmasına ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönergede” yer alan ilkelere bakıldığında planların bütüncü bir yaklaşımla hazırlanmasının istendiği söylenebilir. Ancak bu düzenlemeler riskli alanlar dışında kalan riskli yapılar için geçerli değildir. Bu nedenle bu modelle yapılan dönüşüm indirgemeci ve parçalı bir şekilde gerçekleşmektedir. Aşağıda bu durum daha ayrıntılı şekilde ele alınacaktır.

¹¹ Kentsel Tasarım Projesi, “Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Onaylanacak Kentsel Tasarım Projelerinin Hazırlanmasına ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönergesinin” 3. maddesinde “*Doğal, tarihi, kültürel, sosyal ve ekonomik özellikler ile arazi yapısı dikkate alınarak, tasarım amacına göre kütle ve yapılanma düzeni veya açık alan düzenlemelerini içeren; taşıt ulaşımı, otopark ve servis ilişkileri ve yaya dolaşım ilişkilerini kuran; yapı, sokak, doku, açık ve yeşil alanların ilişkisini ve kentsel mobilya detaylarını gösteren; altyapı unsurlarını bütüncül bir yaklaşımla disiplinler arası olarak ele alan; imge, anlam ve kimlik özelliklerini ifade eden; tasarım ilke ve araçlarını içeren uygun ölçekteki proje*” olarak tanımlanmıştır. (<https://www.csb.gov.tr/db/mpgm/webmenu/webmenu15609.pdf>, (E.T. 15.05.2017.)

6306 sayılı Yasa'ya göre kentsel dönüşüm üç modelle gerçekleştirilmektedir. Bunlar; Rezerv Yapı Alanı, Riskli Alan, Riskli Alan Dışında Kalan Riskli Yapılardır. Rezerv yapı alanı mezkûr kanunun "Tanımlar" başlıklı 2. maddesinde "*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 alanlar*" şeklinde tanımlanmıştır. Rezerv yapı alanı ilanına Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, re'sen veya TOKİ, İdare¹², gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin tarafından yapılan başvuruya istinaden karar verilmektedir. Rezerv alanlarda yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü ilgili kurumca belirlenmek kaydıyla, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine öncelikle uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden verilmek üzere bunlarla sözleşme akdedileceği Yönetmelik'te düzenlenmiştir. Yönetmelik'te mevcut alanda kiracılar veya sınırlı ayni hak sahiplerini ilgilendiren bir düzenleme de yapılmıştır. Rezerv alanlarda biten projeler neticesinde ortaya çıkan fazladan konut veya işyerlerinin en az bir yıldır ikamet eden, iş yeri işleten veya hak sahibi olan kişilere verilmek üzere kurum tarafından bu kişilerle sözleşme yapılabileceği düzenlenmiştir.

Riskli alan 6306 sayılı Kanun'un 2. maddesinde "*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*

¹² Yönetmeliğe göre "İdare, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini, Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini" ifade etmektedir.

Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı” olarak tanımlanmıştır. Rezerv yapı alanından farklı olarak riskli alan ilan Bakanlar Kurulunca yapılmaktadır.

Riskli yapının kanuni tanımına bakacak olursak, riskli yapı *“Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı”* ifade etmektedir. Süreci özetlememiz gerekirse, ilk olarak malikler tarafından yapının riskli olup olmadığına ilişkin bir süreç başlatılmakta, yapının riskli çıkması sonucunda ise mevcut yapı yıktırılmakta ve kanunen aranan çoğunluğun sağlanması neticesinde dönüşüm projesine karar verilmekte¹³ ve uygulanmaktadır. Görüldüğü üzere bu modelde dönüşüm sonucunda hangi projenin uygulanacağına karar verici tamamen maliklerdir.

¹³ Uygulama Yönetmeliği Madde 15 / 2: “Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; (...), 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 üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif ile birlikte karara katılmayanlara (...) tebliğ edilir ve bu tebliğde(...) kararın ve teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, (...) açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.”

Gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm diğer iki yöntemin aksine ada bazında değil parsel bazında uygulanmaktadır. Dönüşümün parsel bazında uygulanması bina bazında uygulanması anlamına gelmektedir. Parsel bazında uygulanması neticesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm tikel uygulamalar üzerinden yürütülmektedir. Bu tikel uygulamaların toplamda yatırımcılar için yüksek ekonomik hareketlilik sağlayabilmesi için özellikle rantın çok olduğu kentsel mekânlarda olması gerekir. Bu durumda yatırımcılar arsa maliyetine katlanmak zorunda olmadıklarından maliyetleri her yerde aynı olacak ve uygulamaların neticesinde mevcut alanlarda yüksek konut üretimi gerçekleştirilebilir.

6306 sayılı Yasa'yla getirilen bu model eski dokuda yeni bina yapımı modeline oldukça yakın gözükmemektedir. Bu modelle eski dokuda yeni bina yapımı kavramı gibi, var olan kentsel alanların değiştirilmesi, yeterince gelişmemiş parsellerde gelişmenin sağlanması hedeflenmektedir. Aşağıda belirtileceği üzere var olan arazi kullanım kuralları, parsel durumları gibi sorunların benzer olması nedeniyle bu modelin kentsel yoğunluk ve kent biçimine dramatik katkılar sağlayacağı ileri sürülebilir. Ancak iki

“(3) (Değişik: RG-27/10/2016-29870) Hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve en az üçte iki çoğunluk ile alınan karar çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.”

model arasında çok temel bir fark bulunmaktadır. Eski dokuda yeni bina yapımı modelinin temel amacı şehrin yayılmasının engellenmesi, böylece orman, tarım arazileri gibi alanların korunmasının sağlanmasıdır. Ancak Türkiye’de şehrin yayılması, günlük yaşamda net olarak fark edilebilecek şekilde riskli yapılar modelinin sunduğu imkânlarla önlenememektedir. Eski dokuda yeni bina yapımı modelinin bütünsel, planlı, fiziki, sosyal ve ekolojik faktörlerini riskli yapılar modeli yok saymaktadır. Örneğin Ankara'nın eskiden beri bir sınır alanı olan 902. parsel de dâhil olmak üzere birçok proje şehrin çeperlerinde yapılmaktadır (Kozacıoğlu, 2006: 34). Ancak riskli yapı modeli, kentsel yayılımın sınırlandırılması, durdurulması, akıllı gelişim politikalarının hayata geçirilmesi, sürdürülebilir gelişmenin sağlanması gibi amaçları hedefleyen eski dokuda yeni bina yapımı modelinden oldukça farklı bir şekilde düzenlenmiştir.

Yasa kapsamında merkezîyetçi bir tutumla tüm Türkiye’de tek seferde kentsel dönüşüm ilan edilmesi söz konusudur. Özellikle yerel yönetimlerin sunmuş olduğu hizmetlerin dağılımı, yeni yoğunluk ayarlamaları gibi konularda etkin rol alan yerel yönetimin varlığını gerektirmektedir. Ancak bu Yasa merkezîyetçi bir yapıda olduğundan dönüşüm için uygun yoğunluk, sosyal, ekonomik vb. hesaplamaların yapılıp yöntemlerin kullanılması yerel yönetimler açısından çok mümkün gözükmemektedir. Tüm Türkiye için geçerli olan bu modelin sürecinin işlenmesi ise mevzuatta düzenlenmesinden farklı şekilde gerçekleşmektedir. Öncelikle deprem konusunda tüm Türkiye’nin ihtiyacı aynı özelliklere sahip bir planlama değildir. Çünkü doğal afetlere göre yapılması gereken planlamalar afetin ihtimali, türü ve derecesine göre değişmelidir.

Parsel bazında yapılan bir dönüşüm neticesinde diğer faktörler ihmal edildiğinden dönüşümün ekonomik olarak karşılanabilir ve karlı olabilmesi için yapılan sadece sınırlı bir imar planı değişikliği ile verilen kat yükseklikleri olmaktadır. Konut sayısı artmasına rağmen sokak ve cadde boyutlarının değişmemesi trafik yoğunluğunun artması, hava kalitesinin bozulması, gürültü kirliliğinin artması gibi ekolojik yaşam koşullarının bozulmasına yol açmaktadır. Ayrıca dönüşüm sonucunda ortaya çıkan değer artışları kentsel mekânların, büyük kent içerisindeki konumlarına ve diğer değişkenlere bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Ancak inşaat maliyetlerinin her yerde aynı olması bu modelin sadece rant getirisi yüksek yerlerde uygulanmasına neden olmakta ve diğer yerlerin deprem riski altında yaşamasına devam etmesine yol açmaktadır.

2.5. 5393 Sayılı Belediye Kanunu

Hukuki olarak yerel yönetimler ve kentsel dönüşüm politikalarının ilişkilerinde il özel idareleri ve belediyeler merkezi yönetimin “sıkı gözetiminde” hareket etmek zorunda kalmaktadırlar. Kentsel dönüşüm kavramının teorik olarak incelendiği bölümde belirtildiği gibi, kent kimliğinin korunması, yerinden edilme, dışlanma gibi olguların ortaya çıkmaması, dönüşümün bir bütün olarak sosyal, ekonomik ve siyasi olarak ele alınması gibi kavramlar ve kişilerin bireysel yaşamları projelerin başarısı açısından kentsel dönüşüm uygulamalarında katılım büyük öneme sahiptir. Bu gibi kavramların en iyi şekilde uygulanabileceği yönetim kademesi de yerel yönetimlerdir. Ancak kanuni düzenlemelerde alanın belirlenmesi, projelere karar verilmesi, uygulama araçlarının tespiti gibi hususlar merkezi yönetimin nihai kararlarına bağlanmış, yerel yönetimlere ise daha çok “işin yürütücüsü” görevi verilmiştir. Bu bölümde yer verilen düzenlemeler yerel

yönetimlerin doğrudan kentsel dönüşüme karar verme, proje alanını belirleme, yöntemlerini belirleme imkânlarını içermektedir.

Kentsel dönüşüm kavramı Yerel Yönetimlerin Reformu çalışmalarında da kendisine yer bulmuş bu nedenle yerel yönetim yasalarına konuyla ilgili hükümler konulmuştur (Özden, 2006: 224). 2005 yılında çıkarılan 5393 sayılı Belediye Kanun'un 69. maddesinde “düzenli kentleşmeyi sağlamak, bölgenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla çeşitli girişimlerde bulunmak, gerektiğinde bu girişimler için diğer kamu kurum ve kuruluşlarıyla, bankalarla iş birliği yaparak ortak projeler gerçekleştirmek” görevi ve yetkisi belediyelere verilmiştir. Bu yetki “5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun” 7. maddesi gereği büyükşehir belediyelerine aittir. Bu maddeye dayanılarak “Belediyelerin Arsa, Konut ve İş yeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Yönetmelik” hazırlanarak 29.09.2005 tarihli ve 25951 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Belediyeler madde kapsamında arsa, konut temini, tahsisi, satışı kiralama yapma yetkisine sahiptirler.

Mezkûr kanunun “Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” başlıklı 73. maddesinde “konut, sanayi, ticaret alanları, rekreasyon alanları, eskiyen kent kısımlarının yeniden inşası veya restore edilmesi, kentin tarihi ve kültürel yapısının korunması ve deprem riski nedenleriyle belediyelerin kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri yapabileceği” hüküm altına alınmıştır. Kentsel dönüşüm ve gelişim ilan edilecek alanlar için maddenin ikinci fıkrasında birtakım kurallar getirilmiştir. Maddeye göre alanın en az 5 en çok 500 hektar olması gerekmektedir. İmarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, etaplar halinde proje yapılması takdir yetkisi belediyelere verilmiştir. 5393 sayılı Kanun'un genel mantığına baktığımızda projelerin uygulanması

bütçenin durumu ve hizmetin ivediliği göz önüne alınarak yapılmalıdır (Acar, Can, Dönmez, & Özyardımcı, 2013: 481 - 482).

5393 sayılı kanununun ilgili düzenlemelerine kavramsal açıdan bakıldığında belediyelerin ellerinde olan imkânlar nedeniyle yapılacak olan projelerin, kentsel yenileme, sağlıklaştırma, kentsel yeniden oluşum, eski dokuda yeni bina yapımı gibi hangi kavram doğrultusunda sonuç vereceği belediyelere bırakılmıştır. Soylulaştırma kavramının olumsuz sonuçlarının bertaraf edilmesi, projelerde, alanda mevcut kişilerin yaşam koşullarını dikkate alarak, kentin geri kalanıyla bütünleşmiş bir planlama yapılması, kişilerin yaşam kalitelerinin yükseltilmesi, ekonomik canlılığın sürdürülebilir şekilde sağlanmasına imkân verecek şekilde tasarlama yapılması vb. konular hepsi belediyelerin yetkisine bırakılmıştır. Bu nedenle kentsel dönüşümün hangi alt kavramıyla yapılacak projelerin ifade edilebileceği somut proje örneğinde ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

Kanun maddesinde projelerin uygulanmasında birtakım kolaylıklar ve teşvik edici uygulamalara yer verilmiştir. Bu maddeye uygun olarak yapılacak projelerde kamulaştırma, yıkım vb. işlemlerde anlaşma yolunun esas olduğu ve bu işlemlerden kaynaklanan davaların mahkemelerde ivedilikle görüşüleceği düzenlenmiştir. Bunların yanı sıra maddede “kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte birinin” alınacağına ve proje kapsamında mülkiyeti belediyeye geçen gayrimenkullerin haczedilemeyeceğine ilişkin hükümlere yer verilmiş, mülkiyet sorunlarına ilişkin gayrimenkullerde kamulaştırma yapılabilmesi ve veraset ilamı çıkarma gibi konularda belediyelere yetki verilerek işlemlerin hızlandırılması hedeflenmiştir. Ayrıca kentsel dönüşüm ve gelişim

projelerini gerçekleştirmek için; “imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya” belediyeler yetkili kılınmıştır. Projelerin gerçekleştirilmesinde bu imkânlar projelerin özel girişimciler için avantajlı olabilmesini sağlamak amacıyla belediyelere verilmiştir. Yapı yüksekliği ve yoğunluğunun belirlenmesi yetkisi de bu amaca yönelik olarak belediyelere verilmiştir. Ancak yapılacak olan projeler sonucunda ortaya çıkacak yoğunluk artışıyla düzenli kentleşmenin sağlanması, yaşam kalitesini iyileştirmesi için projelerde alt yapı, yeşil alan, ulaşım gibi değişkenlerin projeler içerisinde değerlendirilmesi gerekmektedir. Önceki bölümlerde de belirtildiği üzere bu tür alt yapı yatırımlarının bölgenin yapı değerlerini artıracığı ve bir rant oluşturacağı bilinen bir gerçektir. Önemli olan yapılacak yatırımlar neticesinde ortaya çıkan rantın mümkün olduğu kadar kamunun üzerinde kalması ve yeni politikalara kaynak olarak aktarılmasının sağlanması gerekmektedir. Ancak Türkiye’de yapılan uygulamalarda genellikle rantın mülk sahipleri üzerinde veya özel girişimciler üzerinde kalarak artı değer inşaat sektörü üzerinden değerlendirilmesi söz konusu olmaktadır (Ulutaş, 2005: 106).

5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinde “deprem riski taşıyan ve eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak maksadıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanacağı” düzenlenmiş olmakla birlikte deprem riski taşıyan ve yıpranan tarihi alanların yenilenmesi için iki yasal düzenleme yapılmıştır. Bunlardan birisi “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”, diğeri ise “5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Kullanılarak Yaşatılması Hakkında Kanundur”. Bazı yazarlar bu iki kanun nedeniyle eskiyen kent

kesimlerinin inşaa ve restoresinin ve deprem riskine karşı yapılacak uygulamaların bu kanunlara göre yapılacağı, 5393 sayılı Kanun'un 73. maddesinin buralarda geçersiz kaldığını belirtmiştir (Yasin, 2005: 125; Öngören, 2013: 161). Ancak bu yoruma katılmak mümkün değildir. Bu hususta asıl sorun aynı amaçlara yönelik kentsel dönüşüm için birden fazla yasal düzenlemenin varlığıdır. Ancak bu Kanunlar farklı usullerde projelerin gerçekleştirilmesini düzenlemiştir. Bir belediye eskiyen bir kent alanında kentsel dönüşüm yapmayı planlıyorsa bu iki yasadaki birini seçmek zorundadır. 5393 sayılı Kanun'un 73. maddesine göre, yapılan bir uygulamada finansman, projenin ayrıntılandırılması gibi bütün süreçler belediyeler tarafından yerine getirilecektir. 5366 sayılı Kanun'a göre yapıldığında finansman ve benzeri konular farklılaşacak ve sürecin yönetimi sadece belediyeye ait olmayacaktır. Farklı durumlarda farklı yöntemlerin uygulanabilme esnekliğinin olması kentsel dönüşümün başarısı açısından önemlidir. Ancak asıl sorun söz konusu mevzuat dağınıklığı nedeniyle kentsel dönüşüm uygulamalarında hangi modelin hangi amaçlarla seçileceği konusunda aranan cevabın bulunma yöntemleridir.

5393 sayılı Kanun'un 73. maddesinde belirtilen "imarlı veya imarsız" alanların "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" ilan edilmesi lafzı eleştirilmektedir. Keleş böyle bir anlayışla yapılan uygulamaların yarardan çok zarara neden olacağını belirterek, sadece kentin ve içinde yaşayanların değil gelecek kuşakların bu durumdan olumsuz etkileneceği belirtmiştir (Keleş, 2010: 379). Nitekim imar planları salt teknik bir araç olmaktan ziyade bireylerle devlet arasındaki ilişkilere yön veren, bireylerin çıkarları ile toplumun çıkarları arasında denge sağlayan, kent kimliğine önemli etkilerde bulunan, bireylerin çıkarlarını düzenleyen, kent içerisindeki rant paylaşımına ve düzene müdahale ederek sosyo-ekonomik değişimleri getiren önemli politik belgelerdir (Mengi & Keleş, 2003: 13 - 16).

Bu nedenle plan yapılmaksızın, kentin diğer bölgeleri ile kentsel dönüşüm bölgesinin bağlantısının sağlanması mümkün olmayacak, bütünden kopuk, sonuçları önceden kestirilemeyen durumların ortaya çıkmasına yol açacaktır. Bunlara ek olarak eskiyen kent kesimlerinin hangi ölçütlere göre belirleneceğinin hüküm altına alınmamış olması, “kentsel dönüşüm ve gelişim” alanı olarak ilan edilme kuralının sadece alan büyüklüğüne yönelik kısıtlanması, yerel yönetimlere inşaat şirketleri ile küçük mülkiyet sahiplerinin haklarının dikkate alınmaması, hedef kitleden bağımsız olarak bu projelerin belediyeler için rant kapısı haline gelmesi, plansız ve alt yapısız kentten ayrı, ayrıcalıklı alanlar yaratılması, ilçe belediyeleri açısından gelir kayıplarına neden olması, o bölgedeki bütün yerleşik kişilere yönelik olarak yerleştirme politikası benimsenmemesi yasanın oldukça eleştirilmesine neden olmuştur (Uzun, 2006: 51; Aydınlı & Turan, 2012: 67; Türkiye Planlama Okulları Birliği, 2010; Tezcan & Zengin Çelik, 2017: 79 - 80).

Kentsel dönüşüm kararlarının maddede yer alan ibarelere uygun ölçütlerle özel bir araştırma ve inceleme yapılarak alınması gerekmektedir. İlgili alanın özellikleri, sosyo-ekonomik yapısı, hak sahibi olan ve olmayan kişilerin sayısı, bunlara sonrasında uygulanacak yerleştirme politikası, kamu arazilerinin durumu, kentin bütünüyle olan ilişkisi, binaların yapısı göz önünde bulundurulmalıdır (Öngören, 2013: 176). “Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” ilan kararlarına yönelik mahkeme kararlarında da benzer ölçütlerin kullanıldığı görülmektedir. “Danıştay 6. Dairesinin 21.04.2015 Tarih, 2021/1202 Esas, 2015/2503 No.lu” kararında kentsel dönüşüm projelerinin doğal çevre özellikleri ile uyumlu, halkın ekonomik ve sosyal kalkınmasına katkıda bulunan, aidiyet duygusunu artırıcı, yerinden etmeme, soylulaştırmaya neden olmayan, kentin gelişim ve potansiyeline uygun olması gerektiği belirtilmiştir. Bu doğrultuda dönüşüm amacıyla alınan bir Bakanlar Kurulu Kararının sürdürülebilir kentsel dönüşüm ilkelerine uygun

olmaması, Avrupa Peyzaj Sözleşmesi hükümlerine uygun planların yapılmaması, mekân kalitesinin tespit edilmemesi, plan hiyerarşisine dikkat edilmemesi, alanın çöküntü düzeyiyle ilgili hiçbir bilimsel ve nesnel bilginin kullanılmaması, projenin stratejisi, politikası ve müdahale biçimlerinin alan özelliklerine göre tanımlanmaması vb. sebeplerle iptal edilmiştir.

Burada da belediyeler, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim ilanı ilan etme noktasında merkezi yönetimin gözetimine alınmıştır. Bu gibi yerlerde uygulama yapılabilmesi ilgili belediyenin talebine istinaden alınacak Cumhurbaşkanı kararına bağlanmıştır.

Söz konusu kanunun 73. maddesinin 3. Fıkrasında kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etme yetkisi büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerine verilmiştir. Maddeye göre ilçe belediyeleri ancak kendi sınırları içerisinde büyükşehir belediye meclisinin uygun görmesi halinde bu madde kapsamında kentsel dönüşüm projeleri uygulayabilecektir. Yine aynı maddenin 4. Fıkrasında büyükşehir belediyeleri tarafından kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerdeki imar planı, parselasyon, yapı ruhsatı, iskân gibi belediyelere ait olan tüm imar yetkilerinin kullanımı büyükşehir belediyelerinin uhdesinde olacağı düzenlenmiştir. İlçe belediyelerinin karar alma ve uygulama yapma anlamında işini oldukça zorlaştırabilecek bir düzenleme söz konusudur. Öncelikle koordineli şekilde çalışma yapamayan belediyeler arasında doğabilecek gerilimli ilişkiler nedeniyle projelerin yapılması ve devamı konusunda oldukça riskli bir durum söz konusu olabilecektir. Özellikle yerel dinamikler arasında var olan rant ilişkilerinin ve bölüşümün farklılaştırılmak istenmesinde iki yönetimin biriminin farklı düşünmesi, kentsel dönüşüm projelerinin fiziki dönüşüme odaklanmasına, projelerde

olması gereken sosyal özelliklerin göz ardı edilmesine neden olabilecektir. Çünkü kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edildikten sonra kullanılacak yöntemlerin hepsi imar ve iskan mevzuatıyla yakından ilgilidir. Büyükşehir belediye meclisi tarafından uygun bulunmuş bir projenin devamında bile ilçe belediyesince gerekli görülen imar değişikliklerinin kabul edilmeme riski veya diğer değişkenler bu projeler için risk oluşturmaktadır. Bu durum TOKİ ile yerel yönetimler arasında kurulan ilişkinin bir benzerinin büyükşehir belediyeleri ve ilçe belediyeleri arasında da söz konusu olabileceğini bize göstermektedir.

5393 sayılı Kanun'un 73. maddesine göre gerçekleştirilen uygulama projelerinde de belediyeler özellikle bölgede yerleşik olan kişilerin durumunu gözeterek "Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik" hükümlerine göre hareket etmesi gerektiği düzenlenmiştir.

Kent içerisindeki ilişkilerin bütünündeki yapısal değişikliğin anlaşılması belirlenmiş alanların içerisinde geçerliliği olan karmaşık ilişkilerin sahada incelenmesini gerektirmektedir (Merrifield, 2012: 245). Kent içerisindeki ilişki öbekleri nedeniyle uygulanan politikalar alınan kararlara maruz kalanların tepkilerini belirlemektedir. Merkezi yönetim ve yerel yönetim tarafından uygulanan kentsel dönüşüm politikalarının ve yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm projelerinde sahip oldukları rollerin bu açıdan değerlendirilmesi gerekmektedir. Mevcut ilişki öbeklerinin etkilenme dereceleri ve etkilenme neticesinde ortaya çıkan sonuçlar bu gerekliliğin göstergeleridir.

Sonuç olarak Özden'in de belirttiği gibi yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm noktasında sadece koruma-kollama-denetleme değil, iyileştirme, geliştirme koşullarını içeren sosyal programlara yönelik hedefleri de projelerin içerisinde gözetmeleri gerekmektedir (Özden, 2007: 220). Gerçekleştirilen birçok kentsel dönüşüm projesinde fiziki bir değişime odaklanılarak sosyal alanların artırılması, yolların genişletilmesi ve alt yapı sorunlarının çözülmesi yeterli görülerek kentsel dönüşüm hususu yerel yönetimler tarafından dar kapsamda algılanmaktadır. Proje finansmanı sağlama konusunda alternatif kaynaklar yaratma ve daha önceki projelerden elde edilen gelirleri doğru yönlendirme sorunları, rant bölüşümünde kamunun sınırlı pay alması gibi nedenlerle yerel yönetimlerin deneyimleri gelişmemekte veya mevcut projelerin nihayete erdirilmesi mümkün olmamaktadır. Buna ek olarak kentsel dönüşüm projelerinde yerel yönetimler içerisinde uzman elaman istihdamının yeterli olmaması, kamunun elindeki gayrimenkulleri diğer faaliyetlerindeki bütçe ihtiyaçları için elden çıkarması, uzun erimli planlar yapılmasına rağmen bunlara uyum noktasında eksikliklerin bulunması, hukuki konulara yeterince önem verilmemesi kentsel dönüşüm gerçekleştirilmesi açısından olumsuzluklara sebebiyet vermektedir. Yerel yönetimler salt bir idari birim değil aynı zamanda siyasi olarak da etkin olan kurumlardır (Özden, 2006: 227 - 228). Kentsel dönüşüm projeleri sadece fiziksel bir değişim değil bir bütün olarak kent yaşamını etkileyen, özellikle ilgili bölgede yerleşik olan kişiler açısından ciddi değişimler getiren uygulamalardır. Yerel yönetimlerin halka en yakın ve en hızlı çözüm üretebilme kapasitesine sahip olan yönetim birimleri olduğu düşünüldüğünde kentsel dönüşüm projelerinde yerleşik kişilerin güvenlerinin sağlanması, katılımın ve konsensüsün oluşturulması, ekonomik olarak gelişimin diğer sosyal değişkenlere sirayet etmesi gibi zincirleme bir reaksiyonun ortaya çıkarılması bu birimlerce başarılacaktır.

2.6.Belediyelerin Arsa, Konut ve İş Yeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına

Dair Genel Yönetmelik

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması neticesinde ortaya çıkan konut ve işyerlerinin belediyeler tarafından ne şekilde değerlendirileceği 29.09.2005 tarihli 25951 nolu Resmî Gazete 'de yayımlanan “Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmelikte” düzenlenmiştir. Yönetmelik 5393 sayılı Kanununun 69. maddesine dayanılarak çıkarılmıştır. Yönetmelik belediyeler tarafından arsa, konut ve işyerleri üretilmesini, tahsisini, kiralanmasını ve satışını düzenlemek amacıyla çıkarılmıştır.

Yönetmelik hükümlerine göre belediyeler temelde iki tür konut üretecektir. Bunlar sosyal konutlar ve bunun dışında kalan konutlardır. Sosyal konutlar “brüt kullanım alanı 100 m²'yi geçmeyen ve düşük maliyetli konutları” ifade etmektedir. Sosyal konutlar öncelikle dar gelirli kişiler için belediyeler tarafından üretilmesi gerekmektedir. Dar gelirli kişiler yönetmelikte “aylık toplam geliri asgari ücretin, büyükşehir belediyesi sınırları dahilinde iki katını, diğer belediyelerde bir buçuk katını geçmeyen aile” olarak tanımlanmıştır. Belediye meclislerine de bu tanıma ilişkin olarak %25'e kadar artırma yetkisi verilmiştir. Sosyal konutların dışında kalan konutların satışından elde edilen gelirleri sosyal konutların finansmanında kullanma takdir yetkisi belediyelere verilmiştir. Belediyeler arsa, konut ve işyerleri ile ilgili olarak üç türlü hareket alanına sahip kılınmıştır: bu yerleri tahsis etmek, kiralamak veya satmak. Bu hareket alanlarına ilişkin kararın belediye encümeni tarafından verilmesi gerekmektedir.

Belediyelerin tahsis yetkisi belirli şartları taşıyan kişilere kıymet takdir komisyonunca belirlenecek bedel üzerinden ihalesiz şekilde verilmesini ifade etmektedir. Bir gayrimenkulün tahsis edilebilmesi için söz konusu taşınmazın sosyal konut olması ya da bu amaca ayrılmış bir arsa olması gerekmektedir. Tahsis işlemi yapılacak kişilerin “dar gelirli olması, kendisinin veya eşinin, on sekiz yaş altı çocuklarının o belediye sınırı içinde arsasının veya konutunun olmaması ve son olarak bir yıldır o belediye sınırları içinde ikamet ediyor olması” ve tahsis işleminin yapılabilmesi için bu üç şartın birlikte gerçekleşmesi gerekmektedir. Ancak bu kurallara yönetmeliğin 18. maddesi ile birtakım istisnalar getirilmiştir. Maddeye göre “aile nüfusu, dul, engelli, evde yatalak hasta bulunması, çocukların gelir getirici bir işte çalışıp çalışmaması, aile bireylerinin sahip olduğu araç ve diğer varlıklar, gazi, şehit eş ve çocukları ile benzer özel durumları olanlara” belediye encümeni tarafından sadece bedel şartı aranarak arsa veya konut tahsisi yapılabileceği düzenlenmiştir.

775 sayılı Kanun kapsamında ıslah ve tasfiye edilen kişiler, sanayi bölgelerinden nakledilecek olan kişiler ve afete maruz kalanlar için o belediye sınırları içinde son bir yıldır ikamet etmeleri bu kişilere yapılacak tahsis için yeterli olup diğer şartlar aranmamaktadır. Konut tahsisi için kıymet takdir komisyonunca her türlü konut yapım giderinden aşağı olmamak üzere belirlenecek olan tutardan az olmamak kaydıyla belirlenen tutarı 20 yılda ödeme imkânı getirilmiştir. Kişiler bu konutları 5 yıl başkasına satamaz veya devredemez. Sosyal konutların yukarıda sayılan kişilere belediye tarafından kiraya verilmesi de söz konusudur.

Sosyal konutlar dışında kalan konut ve işyerlerinin her türlü giderin içinde olduğu yapım maliyetine en az %5 eklenerek satılması Yönetmelik'in 15. maddesinde düzenlenmiştir. Yönetmelik'in 15. maddesinde belediyelerin konut ve işyeri satışları düzenlenmiştir. Maddeye göre bu gibi yerlerin satış bedellerinin, maliyet bedeline en az %5 ilave edilerek tespit edilmesi gerekmekte olup bu maliyet payına arsa payının da dâhil olması gerekmektedir. Bunun yanı sıra satış uygulamasının söz konusu olduğu yerlerin, sosyal konutlar haricinde kalan yerler olduğu belirtilmiştir¹⁴. Yönetmeliğe göre “tahsis ve satışlarda alınacak peşinat miktarlarını ve peşin ödemelere uygulanacak indirim oranını, tahsis ve satışlarda uygulanacak taksit süreleri ile vade farkını, yıllık kira artış oranını, satışlarda uygulanacak grup veya meslek indirim oranını belirlemeye” belediye meclisleri yetkili kılınmıştır. Yine gerçekleştirilen satış, tahsis ve kiralama işlemlerinde taşınmazların “kullanım şartları, tahsis ve satışın taksitle yapılması halinde taksitlerin ödeme süresi ve vade farkı, zamanında ödenmeyen taksitlere uygulanacak gecikme faizi ile tahsis veya satışın iptal edilmesi ve diğer hükümlerin bir sözleşme ile düzenlenmesi gerekmektedir. Satış işlemlerinin de yönetmelik hükümlerine göre 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre yapılması” gerektiği düzenlenmiştir.

Yönetmelik içerisinde uygulamada şeffaflık sağlanması açısından çeşitli düzenlemeler de yapılmıştır. Buna göre eğer tahsis, kiralama ve satış işlemlerinden 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında olmayanlar varsa burada belediyeler bu işlemlerin

¹⁴ Belediyeler tarafından sosyal konutlar dar gelirli kişilere yönelik tahsise konu olabilmektedir. 5366 sayılı Kanun'un uygulama Yönetmelik'inde doğrudan satışa atıf yapılması 5336 'ya göre yenileme alanlarında sosyal konut yapımından ziyade satışa yönelik bir politika izlenilmek istendiği söylenebilir.

büyüklik, bedel, şartlar, müracaat süresi gibi ayrıntıları içeren ilanları “son müracaat gününden en az on beş gün için internet sitelerinden, ilan panolarından ve diğer iletişim araçları” ile duyurmak zorundadır.

2.7. Genel Olarak Mevzuatın Değerlendirmesi

2000’li yıllar kentsel dönüşümün yasalarda yoğun olarak yer aldığı, yerel girişimlerle katılımcı yöntem ve uygulamaların tartışılmaya başlandığı yıllar olmuştur. Bunların yanı sıra sürdürülebilirlik, eşitlik, demokratikleşme, AB’ye uyum müzakereleri, özelleştirme uygulamalarının yoğunlaşması yasal gelişmelerin de yönünü belirlemiştir (Ataöv & Osmay, 2007: 68). Özden’in de belirttiği gibi yasal düzenlemeler yapılırken kentsel dönüşümün planlama ile ilişkisi olması gerektiği gibi olmamış ve toplumla olan unsurların tasarımı konusunda ayrıntılı düzenlemelere yer verilmemiştir (Özden, 2017: 268)

Yasal düzenlemelerin genel bir eleştirisini yapmak gerekirse kentsel dönüşüm projeleri ile planlama sürecinin bütünlüğü ve plan bağlantılarının kurulamaması, parçacı yaklaşımlar, karmaşık süreçler, dönüşüm sürecinin sistematik hale getirecek politikaların seri şekilde üretilmemesi, katılım noktasında eksikliklerin bulunması, dönüşümün bir bütün olarak niteliğinin sorgulanmaması, kurumları arasında koordinasyon sağlanamaması, sosyal yönlerin ihmal edilmesi, dönüşümün rant paylaşımına odaklanması ulaşılmak istenen hedeflerin uzağında kalınmasına neden olmaktadır (Uzun, 2006: 52; Genç, 2008: 123 – 124; Keleş, 2010: 375). Kanunların sistematüğinde ada bazlı dönüşüm uygulamalarından parsel bazında uygulamalara geçiş yapıldığı görülmektedir. Parsel bazında uygulama yapılması ise bir bütün olarak planlama yapılmasını imkânsız

hale getirmekte ve parçalanmış, imgesel olarak zor anlaşılan bir kent görünümünün ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Mevzuat düzenlemeleri kentsel dönüşümün kavramının alt başlıkları ile ele alındığında ağırlıklı olarak kentsel yenileme, sağlıklaştırma, kentsel koruma, soylulaştırma ile ifade edilebilecek proje uygulamalarına yönelik düzenlemeler içerdiği görülmektedir. Söz konusu mevzuatlarda kentsel yeniden oluşum, yeniden canlandırma, yeniden canlandırma alt kavramlarına tekabül edebilecek özelliklerle projelerin ele alınmasını mümkün kılacak ifadeler yer alsa da yapılan vurguların ve uygulamaların bu kavramları genellikle dışladığı görülmektedir. Mevzuatlarda olması gereken bütünsel yaklaşımın bulunmaması gelişmiş ülkelerde son dönemde yoğun şekilde tartışılan ve kendisine uygulama alanı bulan eski dokuda yeni bina yapım kavramının hayata geçmesini de engellemektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm sonrasında eleştirilere konu olan olumsuz sonuçlarla etkin mücadele edilmesi mümkün olmamaktadır.

Yerel yönetimler karmaşık mevzuat düzenlemelerinin neredeyse hepsinde karar verici rolünden ziyade işin yürütücüsü olarak yetkilendirilmiştir. Karar verici mekanizma hep merkezi yönetim olmuştur. Bu düzenleme mantığı büyükşehir belediyeleri ve ilçe belediyeleri arasında da kendisine yer bulmuştur. Aslında kendi bütçe ve insan kaynağı ile kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirme potansiyeli en yüksek olan ve halka en yakın konumda olan yönetim birimleri büyükşehir ilçe belediyeleridir. Bu birimlerin hem merkezi yönetim hem de büyükşehir belediyelerince hareket alanının daraltılması kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinde oldukça riskli durumları ortaya çıkarabilecektir.

Türkiye’de yasal düzenlemelerin değerlendirildiğinde en büyük sorun, yapılan uygulamalar ve sonrasında ortaya çıkan sonuçlarının anlamlı bir şekilde değerlendirilmesini sağlayacak bir veri havuzunun olmamasıdır. Toplumsal dışlanma, soylulaştırma, yersizleştirme, yoksulluk, rant dağıtımı, arsa spekülasyonları gibi olumsuz sonuçların tam olarak nasıl ortaya çıktığının istatistiki değerlendirmelerle ortaya konulması için böyle bir veri havuzuna ihtiyaç duyulmaktadır. Bu veri havuzu, kamu idarelerine projelerin etkililiğini değerlendirme imkânı verecek ve uygulamanın olumsuz yönlerinin düzeltilmesini sağlayacaktır. Özellikle “5018 sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanunu” ile kamu yönetimi açısından kişiye bağlı başarı veya başarısızlık durumlarının ortadan kaldırılması amacıyla stratejik plan, performans programı gibi uzun erimli planlama ve uygulama araçları ile gerçekleştirilen projelerin değerlendirilmesi ve sonuçlarının kamuoyuna açıklanması amaçlarıyla faaliyet raporları getirilmiştir. Şeffaflaşma, katılım gibi ilkelerin gereği olarak yapılan bu düzenlemelerin gerekleri kentsel dönüşüm projeleri yapan bütün idareler tarafından yerine getirilmelidir. Aksi halde uygulanan projelerin sadece fiziki sonuçlarının bilinebilmesi, toplumsal, sosyal ve ekonomik olarak ortaya çıkan sonuçların bir bütün olarak değerlendirilememesi riskini barındıran ve ilerleyen süreçte yanlış politik uygulamalara sebep olan bir politika bütünüyle karşı karşıya kalınacaktır.

Üçüncü Bölüm: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleriyle Kentsel Dönüşüm ve Altındağ Belediyesi

Kentsel dönüşümde projelerin belirlenme ve uygulanma aşamalarında var olan farklı direnç mekanizmalarından dolayı her zaman istenilen sonucun elde edilmesi mümkün olmamaktadır. Tekeli (2011: 274 - 275), kent yapılarının kısa ömürlü olduğu, sembolik ve sanatsal değerlerinin olmadığı ve yer değiştirme maliyetlerinin olmadığı hallerde direncin yüksek olmadığını ve bu durumun projelerin uygulamasını kolaylaştırdığını ileri sürmüştür. Yani yapıların teknik ömürlerinin yüksek olması nedeniyle dönüşüm maliyetlerinin yüksek olması, ayrıca kentin o bölümünde mevcut olumlu dışsallıkların kaybolma riskinin olması, yapıların mimari değerlerinin olması veya sembol haline gelmesi nedeniyle birtakım ideolojik tartışmalara sebebiyet vermesi, arsa veya konutlardaki parçalanmış mülkiyet, hukuksal sorunlar, imar haklarının sınırlanması projelerin önündeki en büyük engellerdir. Ayrıca mevcut yerleşiklerin mekânı terk etmek istememesi de bu duruma ektili olmaktadır. Bu noktada kurumların kentsel dönüşüm gerçekleştirme araç ve yöntemlerinin önemi artmaktadır. Kentsel dönüşümü gerçekleştiren kurumun süreci yönettiği birimler ve hukuksal mekanizmalar projelerle ulaşılmak istenen hedeflerin başarısını belirleyecektir. Yanlış uygulamalar sebebiyle olumsuzluklar yaşanan birçok örnek bulunmakta olup bu açıdan yerel yönetimlerin özellikle belediyelerin avantajlı olduğu görülmektedir.

Birçok düşünür ve uygulayıcı tarafından yerel yönetimlerin *özgürlük, katılım, verimlilik/etkinlik* temel değerlerini taşıdığı dile getirilmiştir. Yerel yönetimlerin yararları da koordinasyon ve tasarruf sağlama, bürokrasinin azalması, dinamizm, kaynak yaratarak girişimciliği geliştirme, yerelliği sağlama, ekonomik ve toplumsal gerçekçilik ve adil

bölüşüm sağlama vb. çerçeve kavramları içerisinde tartışılmaktadır (Yıldırım, 1990: 10). Güçlü bir merkezi devlet geleneğine sahip olan ülkemizde Cumhuriyetin ilk yıllarından günümüze kadar belediyelerin görev alanlarını genişletme eğilimi söz konusu olmuş, bu şekilde yerel yönetimlerin sahip olduğu değerler hayata geçirilerek avantajlarından faydalanılmak istenmiştir. Ancak ekonomik ve siyasi konjonktür nedeniyle bu eğilim zamanla tersine dönmüş, merkezi yönetimin işlevleri fiilen artış göstermiştir. Örneğin kentleşmenin baskısı altında yeterli finansman kaynağı bulamayan belediyelerin bazı görevlerini yerine getirememesi, bunların fiilen merkezi yönetim tarafından yerine getirilmesine neden olmuştur. Zamanla bu eğilim tersine dönerek 1970'li yıllarda belediyeler yeni hizmet alanlarına girmek istemiş, böylece ilk toplu konut projeleri bu dönemde belediyelerce yapılmıştır (Tekeli, 1990: 51 - 56). Ancak çeşitli ekonomik ve siyasi nedenlerle bu eğilim belediyelerin geneline yayılamamıştır. 2000'li yıllarda geldiğinde ise 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun çıkarılması, belediye gelirlerinin artırılması, ek olarak kentsel dönüşümle ilgili birçok yasal düzenleme yapılması belediyeleri bu konuda cesaretlendirmiştir.

Altındağ ilçesinin geçirdiği kentsel dönüşüm süreci birçok haberde başarılı bir kentsel dönüşüm örneği olarak yer almıştır. (Hürriyet, 2016; Gören, 2018). Ancak bu dönüşüm sürecinde katılımcılığın tam olarak sağlanamaması, dönüşümün sadece fiziksel mekânla sınırlı kalması, kişileri gönülsüz terke zorlaması, yeni yapıların mekânın tarihsel özelliklerini yansıtmaması şeklinde dönüşümün olumsuz etkilerini ele alan birçok akademik yayın da mevcuttur (Gümüşboğa, 2009; Açıkgöz, 2014). Altındağ ilçesinde kentsel dönüşümün Türkiye'ye özgü yönü, belediye imkânları ile büyük projelerin kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile gerçekleştirilmesidir. Tez kapsamında söz konusu uygulamanın teknik ayrıntıları incelenecek ve birtakım sonuçlar ortaya konulacaktır.

3.1. Altındağ İlçesinin Kısa Tarihi ve Demografik Özellikleri

Altındağ ilçesinin yerleşim yeri olarak milattan önceye uzanan bir tarihi bulunmaktadır. Altındağ ilçesi, Ankara'da Cumhuriyet Döneminde siyasi ve idari yönetimin merkezini oluşturan bir yerleşim yeri olma hüviyetini taşımaktadır. Bu nedenle günümüzde Ankara'da bulunan birçok tarihi mekân (Roma hamamı, Augustus tapınağı, Ankara kalesi, Hacı Bayram cami vb.) Altındağ'da yer almaktadır. Ancak bugün Altındağ ilçesi yönetim merkezi olma işlevini kaybetmiş, tarihsel dokusunu yitirmiş, Ulus ve Sitelere dışında genellikle gecekondulardan oluşan konut alanlarının bulunduğu bir yerleşim birimi haline gelmiştir. 2011 yılında Altındağ'ın yoksulluk düzeyi Ankara'nın diğer ilçelerine göre daha yüksek olup bu nedenle ilçenin yüksek bir suç oranına sahip olduğu görülmektedir (Erdem, ve diğerleri, 2011: 3). Yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarında suç oranlarının mahalle temelinde bazı suçlar için azaldığı rakamlarda görülse de çevre mahallelerde suç oranlarında artışlar olduğu gözlemlenmiştir (Binay, 2012: 100 - 106). Olumlu gelişmelerle birlikte sorunun tam olarak çözülemediği anlaşılmaktadır.

Altındağ ilçesinin geçirdiği kentsel dönüşüm 2000'li yıllardan çok daha önceki tarihlere dayanmaktadır. Altındağ'da ilk ve toplu dönüşüm Millî Mücadele'de karargâh merkezinin kurulması, Türkiye Büyük Millet Meclisinin Ankara'da açılması ve Ankara'nın başkent ilan edilmesiyle yaşanmıştır. 1923-1950 yılları arasında yeni mimari anlayışlarla kamu binalarının inşası gerçekleştirilmiştir. Ayrıca yeni rejimin ideolojisini yansıtan anıtlar, heykeller ve parklar da inşa edilmiştir. 1950-1980 yılları arasında bölgede yüksek katlı bina inşaatı eğilimleri ortaya çıkmış, ilçe ekonomik bir işlev

üstlenmiş, kentin işyerleri, atölyeleri, tamir ve bakım mekânları ilçede yoğunlaşmıştır. Bu yıllarda Ankara'nın kültür merkezi de Sıhhiye, Kavaklıdere istikametine yönelmiştir. Kamu kurumlarının da aynı hatta doğru taşınmasıyla Altındağ ilçesi Anadolu'dan yeni göçerek gelmiş kişilerin yerleşim alanı haline gelmiştir (Erdem, ve diğerleri, 2011: 105 - 108). 1980-2000 yılları arasında da yaşanan ekonomik ve siyasi değişimler Altındağ ilçesinde yaşanan dönüşümün yerele özgü olmayan, toplumsal eşitsizliği ve dışlamayı artıran bir mekân haline gelmesine yol açmıştır (Akkar, 2006: 36).

Günümüzde Altındağ ilçesinin merkezinde eski kent merkezinin müze kent niteliği, sit alanları, işyerleri ile tarihi anıt ve binaları bulunmakta, çeperinde ise konut ve gecekondulu alanları yoğunlaşmaktadır. Ayrıca birçok semte ulaşımın sağlanmasında aktarma notası olarak kullanılmaktadır. Altındağ ilçesi dünyanın en büyük 30 mega gecekondulu mahallesinden 25. büyük gecekondulu alanı olarak saptanmıştır (Davis, 2007: 44). Geçmişte önemli bir kent merkezi olmasına rağmen Altındağ ilçesinin zamanla geçirmiş olduğu dönüşümler iyi yönde olmamıştır. Altındağ İlçesi genellikle gecekondulaşma, yoksulluk, eğitim, altyapı, toplu ulaşım sorunları, temizlik, yeşil alan işsizlik sorunlarının yaşandığı ve suçun yaygın olduğu bir mekân olarak görülmekte bu nedenle Ankara'nın diğer ilçelerinden ekonomik, demografik ve sosyolojik olarak ayrılmaktadır (Erdem, ve diğerleri, 2011: 90 - 115).

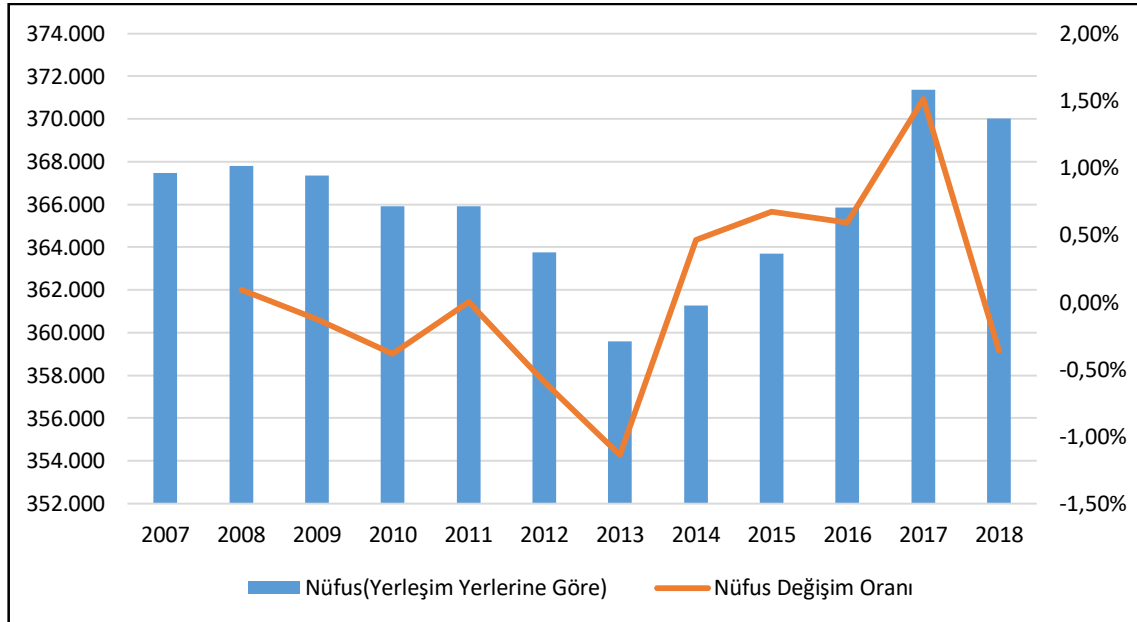
Altındağ ilçesi Ankara'nın nüfus bakımından 7. büyük ilçesidir. Aşağıdaki tablo ve grafikte Altındağ ilçesinin yıllar itibariyle nüfus değişim oranları görülmektedir.

Tablo 3: Altındağ İlçesi Nüfus Değişim Oranları

Yıl	Nüfus (Yerleşim Yerlerine Göre)	Nüfus Değişim Oranı
2007	367.471	
2008	367.812	0,09%
2009	367.340	-0,13%
2010	365.920	-0,39%
2011	365.915	0,00%
2012	363.744	-0,59%
2013	359.597	-1,14%
2014	361.259	0,46%
2015	363.687	0,67%
2016	365.842	0,59%
2017	371.366	1,51%
2018	370.024	-0,36%

Kaynak: TÜİK, Yerleşim Yerlerine Göre İlçe Nüfus Sayıları 2007-2018 (Güncelleme 01.02.2019)

Grafik 1: Altındağ İlçesi Nüfus Değişim Grafiği



Kaynak: TÜİK, Yerleşim Yerlerine Göre İlçe Nüfus Sayıları 2017-2018

Yukarıdaki tablo ve grafikte Altındağ ilçesinin yıllara göre nüfus sayıları ve değişim oranları görülmektedir. Tablo 3 ve grafik 1'e göre Altındağ ilçesinin nüfusu 2007 yılından 2013 yılına kadar azalma, 2013 yılından 2017 yılına kadar artma eğilimi göstermiş olup 2018 yılında tekrar azalma eğilimine girmiştir.

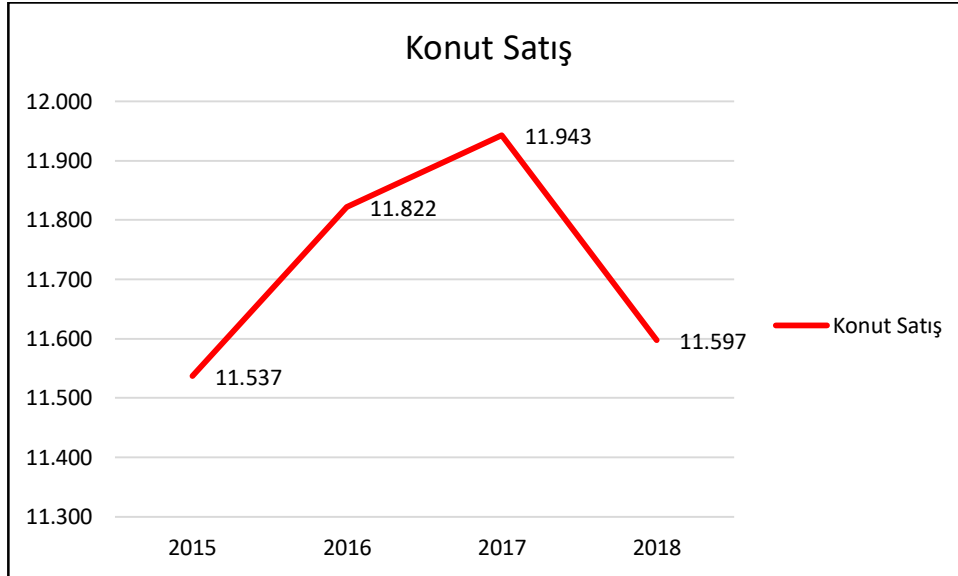
Kentsel dönüşümün yoğun olarak yaşandığı ilçede konut satış rakamları Tablo 4'te gösterilmiştir.

Tablo 4: Altındağ İlçesi Konut Satışları

Yıl	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam
2018	5.918	5.679	11.597
2017	6.007	5.936	11.943
2016	6.552	5.270	11.822
2015	6.898	4.639	11.537

Kaynak: TÜİK Veri tabanı İlçelere Göre Konut Satış Sayıları, 2015-2018 (Güncelleme 16.01.2019)

Grafik 2: Altındağ İlçesi Konut Satışı



Kaynak: TÜİK Veri tabanı İlçelere Göre Konut Satış Sayıları, 2015-2018 (Güncelleme 16.01.2019)

Tablo 4'ün ilk sütunu ilk defa satışa konu edilen konutları, ikinci sütunu ise daha önce satış işlemine konu edilmiş konut satışlarını göstermektedir. Toplam konut satışında 2015 – 2017 yılları arasında artış dikkati çekerken yaşanan ekonomik sorunlardan ötürü 2018 yılında söz konusu artış trendi tam tersine dönmüştür. Bu süre zarfında ilk el konutların satışında dört yıllık periyotta azalma eğilimi olduğu görülmektedir. Ayrıca 2015-2018 yılları arasında yeni konut satışında azalış ikinci el konutların satışının ise artış eğilimi olduğu görülmektedir. İkinci el konut satışındaki artış trendinin bölgede yatırım yapan veya kentsel dönüşüm sonrasında konutunu elden çıkaran kişilerden kaynaklandığı düşünülmektedir.

Grafik 1 ve grafik 2 kentsel dönüşümün, Altındağ ilçesinde nüfusun ve konut satışının artmasına neden olduğunu göstermektedir. Sınırların sürekli değişim göstermesi mahalle bazında bir analiz yapılmasına olanak sağlamadığından kentsel dönüşüm çalışmaları yapılan alanlara ilişkin sayısal bir değerlendirme yapılamamıştır.

3.2. Altındağ Belediyesi ve Kentsel Dönüşüm

Ankara Cumhuriyet dönemiyle birlikte modern ve planlı bir kentleşmeye örnek bir şehir olması istenci nedeniyle yoğun plan çalışmalarının konusu olmuştur. Altındağ ilçesi de bir önceki başlıkta anlatıldığı üzere tarihi Ankara'yı temsil ettiğinden bu planların değiştirmek ya da korumak istediği alan olmuştur. İlk planlama denemeleri 1924 yılında Heussler firması eliyle başlamıştır. Bu plan kale ve çevresiyle eski kent dokusu için hazırlanmış ancak uygulanamamıştır. Jansen planında eski kale ve çevresi korunarak kent çekirdeğinin Çankaya'ya kaydırılması söz konusu olmuştur. Ancak daha sonra yapılan planlarda da her ne kadar bölgede gecekondulaşmanın önlenerek tarihi dokunun

korunması hedeflense de planlar bu noktada başarı elde edememiştir. Özellikle iç göç ile birlikte ortaya çıkan hızlı nüfus artışları ve arsa spekülasyonları planların başarısını etkileyen en önemli nedenler olmuştur (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2006). Bu nedenle de Altındağ ilçesinde yaşanan yoğun gecekondulaşma, sağlıksız yerleşim vb. sorunlar büyüyerek günümüze kadar gelmiştir. 2023 için yapılan Nazım İmar Planında Altındağ ilçesinin yaşayacağı dönüşümlerin yeni yoğunlaşmalara yol açacağı öngörülmektedir. Bu nedenle ortaya çıkacak yoğunlaşmadan kaynaklanan sorunların giderilebileceği planlama müdahalelerinin gerekli olduğuna dikkat çekilmektedir.

2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında karmaşık sorunlara yönelik olarak kenti bütünsel bir yaklaşımla ele alıp, bölgeler arasındaki “eşitsizlikleri, özgünlükleri, doğal ve sosyo-mekansal yapı değerleri algılamak” amacıyla farklılaşan planlama bölgeleri belirlemiştir. Altındağ ilçesinin bir kısmı merkez planlama bölgesinin bir parçası olarak tespit edilmiştir. Dönüşüm çalışmalarının yoğunluk getirmesi ilçenin sorunları için gerçek çözümler üretemeyeceğinin altı çizilip özgün yenileme ve dönüşüm çalışmalarının yapılması gerektiği belirtilmiştir. İlçenin diğer kısmı ve tarihi çekirdeği kuzey planlama bölgesinin kapsamına alınmıştır. İlçeye yönelik stratejiler nazım imar planı içerisinde imar planlarına uygun şekilde yapılaşması tamamlanmış yerlerde yaşam kalitesinin mekâna fiziki müdahaleler yapılarak artırılması, gecekonduların ıslah imar planları ile getirilen nüfus ve yapı yoğunluğunun düşürülmesi, sosyal altyapı standardının artırılması, dönüşüm eylem planları hazırlanarak uygulamaya ilişkin yöntemler geliştirilmesi olarak belirlenmiştir. 2023 yılında ilçenin nüfusunun belirlenen stratejilerle (özellikle dönüşüm eylem planları ile) 25000 kişi azaltılarak 420.000 kişi olacağı tahmin edilmiştir (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2006: 512 - 685).

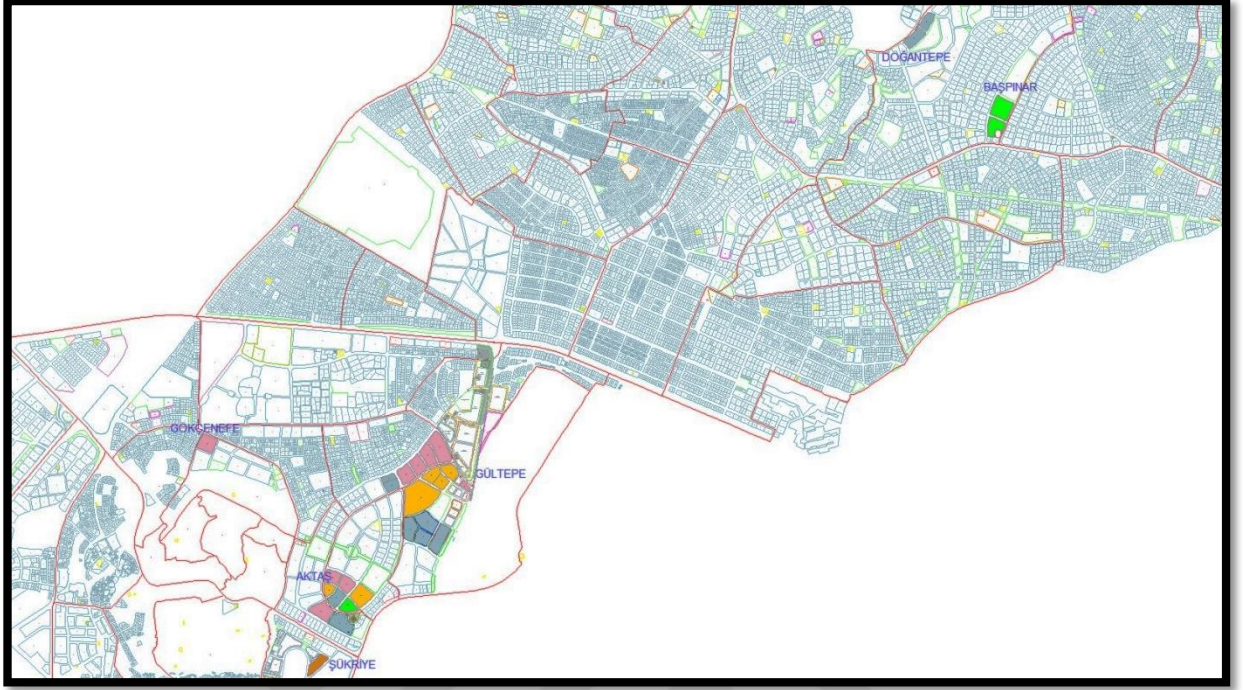
Altındağ Belediyesinin 2010-2018 yılları arasındaki faaliyet raporlarında kentsel dönüşüm faaliyetlerine önem verildiği dile getirilmiş, ilçenin % 85'inde gecekonduların yer almasından ve 100.000 konuttan sadece dört bininin imarlı olmasından dolayı öncelikli olarak imar planlarının yapılması ve kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi gerekliliği belirtilmiş, bu nedenle imar planlama çalışmalarının hızlandırıldığı ve kentsel dönüşümüne gerekli temelin oluşturulmaya çalışıldığı sık sık tekrarlanmıştır. Bu temelin sağlanması için imar planları yapılmadan önce bölge halkı ile görüşmeler gerçekleştirildiği, imar ve kentsel dönüşüm projelerinde bölge halkının ve yatırımcıların ilgisini çekmek için kentsel düzenleme, altyapı ve üstyapı çalışmalarına öncelik verildiği, imar ve inşaat işlerinden alınan ücretlerin bazı mahallelerde tamamen kaldırılarak, bazı mahallelerde azaltılarak yatırımcıların teşvik edildiği ifade edilmiştir.

Altındağ Belediyesinin gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm projelerinde katılımcılık ilkesinin çok önemli olduğu, proje öncesi hazırlıklarda özellikle dikkate alındığı politik belgelerde ve yapılan görüşmelerde dile getirilmiştir. Belediyenin 2006-2009 Stratejik Planında katılımcılık ilkesine yer verilmiş olup alt yapı, imar ve gecekonduların çözümünde katılımcılık ilkesi ve kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi stratejik amaç olarak belirlenmiştir. Belediyenin tek başına ve TOKİ ile iş birliği içerisinde gerçekleştirdiği projelerde katılımcılık ilkesini sağlayabilmek amacıyla kentsel dönüşümün gerçekleştirileceği mahallelerde toplantılar yapılmış, tanıtım konteynırları kurulmuştur. Tanıtım konteynırları ve düzenlenen toplantılarla kişiler ikna edilmeye çalışılmıştır. Ancak Gümüşboğa (2009) Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinde katılımın yeterince sağlanmadığını, kişilerin tercihlerinin yeterince göz önüne alınmadığını vb. eleştirileri dile getirmiştir.

Altındağ Belediyesi tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin yöntemsel açıdan değerlendirilmesi için Belediyede bu konuda görevli “Emlak ve İstimlak Şube Müdürlüğü” ile “Fen İşleri Müdürlüğü” birim amirleri ve görevli personel ile kentsel dönüşüm süreciyle ilgili görüşmeler yapılmıştır. . Yapılan görüşmelerde herhangi bir soru seti belirlenmemiş, yetkili kişilerle projelerin uygulanma biçimleri, izlenen yöntemler, mevzuata ilişkin yaşanan zorluklar, projelerde dikkat edilen hususlarla ilgili serbest bilgi akışı sağlanmaya çalışılmıştır. Bu görüşmelerde yazar tarafından ayrıntılı notlar alınmış ve sonrasında elde edilen bilgiler sistematik hale getirilmiştir. Bunların yanı sıra meclis kararları, plan, proje ve faaliyet raporları gibi dokümanlar incelenmiştir.

Altındağ Belediyesinde kentsel dönüşüm çalışmaları yoğun olarak 2006 yılında Gültepe Mahallesi ile Aktaş Mahallesinde başlamıştır. Belediye kentsel dönüşüm projelerini ağırlıklı olarak “5393 sayılı Belediye Kanununun” 73. maddesi veya “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun” ilgili maddelerine göre gerçekleştirmektedir. Yapılan görüşmelerde 5393 sayılı Belediye Kanunu’na göre gerçekleştirilen projelerde hak sahiplerine kira ödenememesinden dolayı 6306 sayılı Kanun’un bu açıdan daha avantajlı olduğu dile getirilmiştir. Bununla birlikte Altındağ Belediyesi 2018 Faaliyet Raporunda “Kentsel dönüşüm yapılan bölgelerde gecekonduları yıkılan hak sahiplerinin geçici süreyle barınma ihtiyaçlarının karşılanamaması” stratejik zayıflık olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki haritada Altındağ Belediyesi kentsel dönüşüm alanları verilmiş olup renkli alanlar kentsel dönüşüm projesi yürütülen yerleri göstermektedir.



Kaynak: Altındağ Belediyesi, 2019

Altındağ ilçesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları kavramsal açıdan oldukça çeşitlilik göstermektedir. Kentsel yenileme, sağlıklılaştırma, kentsel koruma uygulama örnekleri ilçe içerisinde birçok projede ortaya çıkan sonuçlar itibari ile kendisini göstermektedir. Aşağıda ayrıntıları verilecek olan kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm modeli ile hedeflenen kavramsal karşılık kentsel yeniden oluşum ve yeniden geliştirme olarak ifade edilebilir. Bu uygulamalar açısından tam bir kavramsal karşılık bulunması mümkün olmamaktadır. Kavramsal çerçevenin açıklandığı bölümde dile getirildiği gibi bu kavramlar uygulama yöntemleri ve özellikleri ile birbirinin içine girmiş olan kavramlardır. Bu nedenle her bir yöntem ve projenin tek bir kavramla ifade edilmesi mümkün olmamaktadır.

3.3. Altındağ Belediyesi Tarafından Uygulanan Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Kentsel dönüşüm projeleri Altındağ Belediyesinin yönetimi ve sorumluluğunda ya da TOKİ'yle iş birliği içerisinde gerçekleştirilmektedir. Altındağ Belediyesince ilk olarak Aktaş Mahallesi'nde "Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi 1. Etap İmar Planı", Gültepe Mahallesi'nde "Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi 2. Etap İmar Planı", "Gökçenefe Kentsel Dönüşüm Projesi", "Doğantepe Kentsel Dönüşüm Projesi" ve "Şükriye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projeleri" hazırlanmıştır. Tablo 5'te Belediye tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin konut sayıları, ilgili mevzuat ve proje sorumlularına yer verilmiştir. Tablo 5'e göre dört adet proje TOKİ ile iş birliği içerisinde 10 proje ise Belediyenin sorumluluğunda tamamlanmış veya devam etmektedir.

Tablo 5: Altındağ Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projeleri

Proje Mahallesi	Proje Etapları	Proje Alanı (ha)	Konut Sayısı	Mevzuat	Proje Sorumlusu
Aktaş Mahallesi	1,2,3	7,2	1226	5393	TOKİ
Gültepe Mahallesi	1,2,3	16	2345	5393	TOKİ
Doğantepe Mahallesi	Etap Yok	1,2	292	5393	TOKİ
Başpınar Mahallesi	Etap Yok	3	474	5393	TOKİ
Gökçenefe Mahallesi	Etap Yok	1,2	212	5393	Belediye
Şükriye Mahallesi	Etap Yok	1	244	5393	Belediye
Türk-İş Blokları (Seyfi Demirsoy)	Etap Yok	32,7	-	6306	Belediye
Gültepe Mahallesi	Etap Yok	3,5	-	6306	Belediye
Çalışkanlar Mahallesi	Etap Yok	19,7	-	6306	Belediye
Beşikkaya-Ferudunçelik Mahallesi (Cinderesi Mevkii)	1	64,8	-	6306	Belediye
Önder Mahallesi	Etap Yok	15,9	-	6306	Belediye
Hacılar Mahallesi	Etap Yok	4,9	-	6306	Belediye
Doğantepe-Başpınar Mahallesi	Etap Yok	27,3	-	6306	Belediye
Örnek Mahallesi	Etap Yok	5	-	6306	Belediye

Kaynak: Altındağ Belediyesi, 2019

TOKİ'yle iş birliği içerisinde gerçekleştirilen projelerde Belediye Meclisi tarafından belediye başkanına yetki verilerek TOKİ ile protokol imzalanmaktadır. Örnek olarak Aktaş Mahallesi “3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi” ile Gültepe Mahallesi “2. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi” protokolleri incelenmiştir. Protokollerin incelenmesinde projelerde arsa üzerinden paylaşım oranları belirlenerek protokollerin yapıldığı, inşaat ve gerekli diğer yapım işlerinin TOKİ tarafından yerine getirileceğinin hüküm altına alındığı görülmüştür. Protokollerde mülkiyet sorunlarının Belediye tarafından çözüleceği belirlenmekte ve arsaların rayiç değerleri özel sektöre tespit ettirilerek arsalar TOKİ'ye devredilmektedir. Proje inşaatının bitiminde ise belirlenen rayiç değer esas alınarak dairelerin bir kısmı TOKİ tarafından Belediyeye devredilmektedir. Yapılan devirlerde değerlendirme şirketleri tarafından belirlenen uzlaşma oranı üzerinden diğer işlemler gerçekleştirilmektedir. Protokollerde Belediyeye devri yapılacak alanların brüt m²'leri, konut yerleri, sayıları ve özellikleri ayrıntılı olarak belirlenmektedir. Protokollere göre hak sahiplerinin belirlenmesi, hak sahipleri ile antlaşmalar yapılması, tüm alandaki gecekonduların, yapı ve eklentilerinin yıkımı ve alanın temizlenmesi, imar planlarının tadilatı, uygulaması, ifraz ve tevhit işlemleri, zemin etüt raporları, teknik alt yapı projelerinin yapımı ve inşası (elektrik, doğalgaz ve su alt yapıları için sadece koordinasyonun sağlanması) Belediye tarafından yerine getirilecektir. Proje bitiminde Belediyeye kalan konutlar sonrasında hak sahiplerine kura usulüyle dağıtılmaktadır.

Altındağ Belediyesinin yönetimi ve sorumluluğunda olan kentsel dönüşüm çalışmaları kat karşılığı inşaat sözleşmesi kentsel dönüşüm modeliyle yapılmaktadır. Yalnızca Belediyenin sorumluluğunda olan kat karşılığı anlaşmalarla yapılan projelerde inşaat ve diğer yapım işlerini Belediye organize etmekte, tüm süreç Belediye tarafından yürütülmektedir. Bu projelerde dönüşüme konu olan alanın mülkiyet, plan gibi

düzenlemeleri yapıldıktan sonra ihaleye çıkılmakta, ihale sonucunda bir yüklenici ile arsa paylaşma oranları üzerinden sözleşme imzalanmakta ve proje bitiminde hak sahiplerine daireleri teslim edilmektedir.

3.4. Altındağ Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ortak Yönleri ve Genel Yaklaşımlar

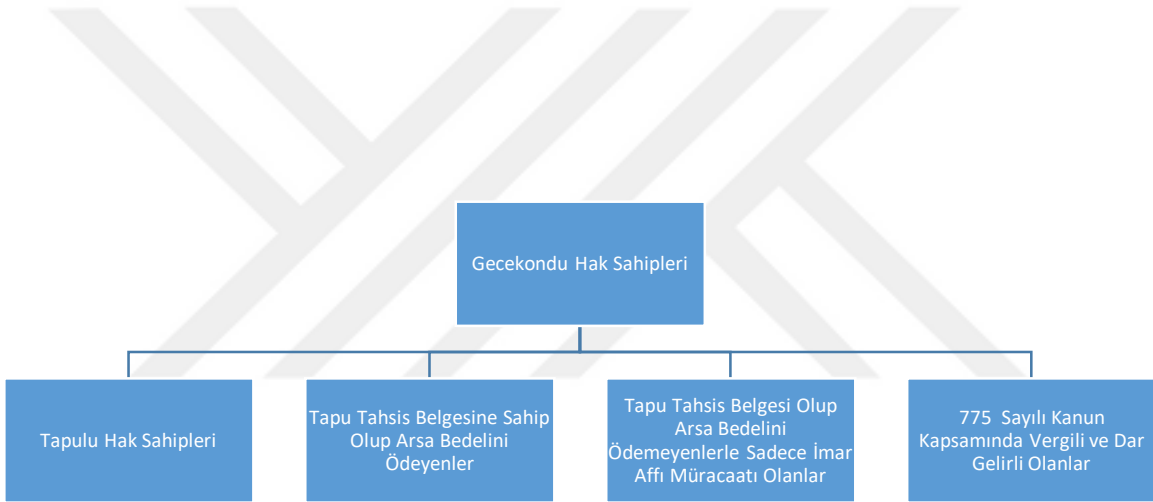
Altındağ Belediyesi kentsel dönüşüm çalışmalarına ilgili bölgedeki mülkiyet sorunlarının çözümü ve yapılaşmanın yönünün belirlenmesi için imar planlarının yapılması ve sonrasında parselasyon çalışmalarının tamamlanmasıyla başlamaktadır. Kentsel dönüşüm alanlarında öncelikle 1/1000 imar planı değişiklikleri hazırlanarak bu değişiklikler Belediye Meclisince kabul edilmektedir. Daha sonra parselasyon planları onaylı imar planlarına göre yeniden düzenlenmekte ve tapuya tescil işlemleri gerçekleştirilmektedir. Söz konusu parselasyon çalışmalarında belediyeye ait hisseler dönüşüm projesinin yapılacağı adaya toplanmaktadır. Planlamada sağlanan başarı yapılan görüşmelerde Keleş'in (2015) kentsel dönüşüm çalışmalarında kamusal mülkiyetin önemine işaret ettiği gibi mülkiyetin büyük oranda belediyeye ait olmasına bağlanmıştır. Bu nedenle Gültepe 4. Etap (Çalışkanlar Mahallesi) örneğinde olduğu gibi kentsel dönüşüm alanında bölgede yaşayan kişilere ait parsellerin mevcut olduğu durumlarda bu kişilerin tanıtım konteynırları ve belediye yetkililerince düzenlenen toplantılar aracılığı ile rızaları alınarak söz konusu parsellerin Meclis Kararları ile Belediyenin mülkiyetine geçirilmesi sağlanmıştır. Tanıtım konteynırları belirli sürelerle ilgili mahalleye kurulmakta kişilere yapılması planlanan projeye ilgili olarak bilgiler verilmektedir. Düzenlenen toplantılarla da kişilerin genel rızasının alınıp alınmadığı değerlendirilmektedir.

Yapılan görüşmelerde kentsel dönüşüm projelerinin planlama çalışmalarında üç hususun dikkate alındığı ifade edilmiştir. İlk hususun gecekonduların sahiplerinin hakları olduğu, yıkılan gecekonduların sahiplerine proje gerçekleştirildikten sonra verilecek yeni konutların aynı bölgede olmasına özen gösterilerek kişilerin minimum düzeyde yer değiştirmelerini sağlamak olduğu dile getirilmiştir. İkinci hususun yapılan planlarda sosyal donatı alanlarının dikkate alınması olduğu belirtilmiştir. Konut ağırlıklı kentsel dönüşüm projelerinin yeşil alan ve bahçe kültürüne sahip olmalarından dolayı bölgede yerleşik kişileri memnun etmediği bu nedenle imar planlarında yeşil alan, park, okul, cami, sağlık ocağı vb. sosyal donatı alanlarına ve yapılarına ilgili ada içerisinde yer verildiği ve söz konusu yaşam biçiminin önemsenmesi gerektiği dile getirilmiştir. Üçüncü husus ise bölgedeki yatırımcıların dikkatlerinin çekilmesi olduğu belirtilerek, kentsel dönüşüm bölgelerinde rant değerlerinin düşük olduğu ve planlarda emsal değer, yükseklik, itme ve çekme değerlerinin buna paralel olarak belirlendiği, sosyal donatı alanlarının konut değerlerini artırarak yatırımcılar için söz konusu bölgeyi cazip hale getirdiğinden bu alanların imar planlarında ihmal edilmemesinin önem arz ettiği vurgulanmıştır.

Görüşmelerde planlama ve parselasyon işlemlerinin tamamlanması sonrasında bölge halkının rızasını çalışmaları hususuna dikkat çekilmiş, çalışmalara bölge halkının kentsel dönüşüme ikna edildikten sonra başladığı, ilgili bölgede yaşayan kişilerin en az %50-%70'inin rızası alınmadan işlem tesis edilmediği vurgulanmıştır. Bu durumun proje işlemlerinin yürütülmesi ve hukuki çekişmelerin en aza indirilmesi hususlarında avantaj sağladığı dile getirilmiştir.

Belediye Meclis Kararlarında teslim edilecek konutların şartları ve ödeme planları ayrıntılı olarak proje bazında belirlenmektedir. Belediye Meclisinin 07.12.2018 Tarihli ve 631 Numaralı, 02.04.2013 Tarihli ve 168 Numaralı, 05.05.2010 Tarihli ve 172 Numaralı, 09.01.2015 Tarihli ve 64 Numaralı kararları incelenerek kararlardaki ortak noktalar tespit edilmiştir. Belediye Meclis Kararlarında projelerin yapılacağı gecekondü alanlarında hak sahipleri dört gruba ayrılmıştır. Söz konusu gruplara aşağıdaki grafikte yer verilmiştir.

Grafik 3: Hak Sahibi Türleri



Kaynak: Ankara Altındağ Belediye Meclisi Kararlarından Derlenmiştir.

Belediye Meclis Kararlarında kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi sonucu inşa edilecek konut şartları, konut teslimi ve ödeme koşulları hususları ve arsa metrekareleri ile proje sonrası inşa edilen konutların metrekareleri üzerinden Takdir Komisyonlarınca bir rayiç değer belirlenmiştir. Yapılan görüşmelerde rayiç değer, projelerin yerine, konutun özelliklerine ve imar plan şartlarına göre tayin edildiği ifade edilmiştir. Belediye Meclis Kararlarında tapulu hak sahiplerinin bedel ödemediği konut sahibi olabilecekleri, diğer hak sahiplerinin ise belli bir miktarda borçlandırıldığı ve

borçlandıkları tutarı ödemeleri karşılığında proje bitiminde Belediye mülkiyetine geçen konutlardan alabilecekleri şekilde Takdir Komisyonlarınca rayiçlerin tespit edildiği belirtilmiştir. Meclis Kararlarında tapusu ve tapu tahsis belgesi olan hak sahiplerinin tüm haklarının Belediyeye devredilmesi ön şart olarak belirlenmiştir. Tapu tahsis belgesine sahip olan ve arsa bedelini ödeyen kişilerin arsa rayiç değerleri ile enkaz bedellerinin daire fiyatlarından düştüğü, tapu tahsis belgesine sahip olup arsa bedelini ödemeyen, sadece imar affı müracaatı olanlar ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında vergili ve dar gelirli olan hak sahiplerinin tahsis edilecek daire bedelinin (projesine göre) %10-%20’ni peşin olarak yatırmaları gerektiği ilgili kararlarda yer almakta olup söz konusu hak sahiplerinin yapacağı daire peşinatı ödemelerinden sadece gecekondu enkaz bedellerinin düşüleceği düzenlenmiştir. Ayrıca Borçların 120-180 ay arasında değişen süreli vadelerde ödeneceği, aylık taksitlere 12 aylık periyotlarla %5 artırım uygulanacağı, taksitlerin belirli tutarlar altında olamayacağı ve peşin olarak daire karşılığını ödemek isteyen hak sahiplerine de belli tutarlarda indirim yapılacağı ilgili Belediye Meclis Kararlarında belirtilmiştir.

3.5. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleriyle Kentsel Dönüşüm Modeli ve Altındağ Belediyesi Uygulaması

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, “arsa sahibinin, arsasına ait belirli payları yükleniciye devretme, yüklenicinin de bu pay karşılığında arsa üzerinde bağımsız bölümler yapma ve bu bağımsız bölümlerden arsa sahibinin payına ait olan kısmı ona devretme borcu altına girdiği bir sözleşmedir” (Kocağa, 2009: 86). Söz konusu sözleşmelerin içerik ve uygulamasını belirleyen herhangi bir yasal düzenleme

bulunmamakla birlikte “2886 sayılı Devlet İhale Kanununun” 74. maddesine¹⁵ dayanılarak çıkarılan 298 sıra Numaralı Milli Emlak Genel Tebliği'nin “B- Diğer Yöntemler” kısmının “I. Arsa verilmek suretiyle inşaat yaptırılması” başlıklı bölümünün kıyasen uygulanabileceğine ilişkin “Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün” 19.07.2010 tarihli ve 20979-45888 sayılı görüş yazısı bulunmaktadır. Bu düzenlemeye göre inşaata karşılık verilecek taşınmazların belirlenmesinin, kıymet takdirleri ile inşaat maliyet bedellerinin 2886 sayılı Kanun'a göre ilan edilmesi, inşaatın denetlenmesi, geçici kabulün yapılması gibi hususlarda mezkûr Tebliğ hükümlerinin dikkate alınması gerekmektedir (Çınar, 2019: 86 - 87).

Altındağ Belediyesi diğer bölümlerde belirtildiği üzere kentsel dönüşüm projelerini TOKİ ile iş birliği içerisinde veya kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle kendi yönetimi ve sorumluluğunda gerçekleştirmektedir. Belediyenin sorumluluğunda yürütülen projelerde ihale yapılması, yüklenicilerle anlaşılması, inşaat yapımı, kontrollük hizmetlerinin yürütülmesi, yüklenicilere kat karşılığı hakediş ödemelerinin, mülkiyetin hak sahiplerine dağıtımı vb. yükümlülüklerin hepsi Altındağ Belediyesi tarafından yerine getirilmektedir. Bu şekilde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin bitiminde ihale sözleşmesinde belirlenen oranlar üzerinden yüklenici ile Belediye arasında konutlar ve iş yerleri paylaşılmaktadır. Bu model TOKİ tarafından gerçekleştirilen “gelir paylaşım”

¹⁵ “*Tarihi ve bedii değeri olmayan taşınmaz mallarla ilgili işlemler:*

Madde 74 – Tarihi ve bedii değeri olanlar hariç Hazinesinin özel mülkiyetindeki yerlerin satışı, kiraya verilmesi, trampası ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi esasları Maliye Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelikte belirlenir.”

modeline benzemekle birlikte gelirlerin paylaşımı hususunda bu modelden ayrılmaktadır. TOKİ'nin gelir paylaşım modelinde gelirlerin paylaşımı nakdi olarak, Belediye'nin uyguladığı modelde ise dairelerin yüklenici ile paylaşılması şeklinde yapılmaktadır. Bu farklılıktan dolayı bu modeli "kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle kentsel dönüşüm modeli" olarak adlandırmak daha uygun olacaktır.

Altındağ Belediyesinin kendi sorumluluğunda yürüttüğü kentsel dönüşüm projeleri uygulamaları incelenirken Çalışkanlar ve Gültepe Mahallelerinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri esas alınarak bu projelere ilişkin teknik şartnameler, ihale şartnameleri, pay cetvelleri ve sözleşme metinleri gibi dokümanlar incelenmiş ve yetkililerle görüşmeler yapılmıştır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle kentsel dönüşüm modelinde projeler Altındağ Belediyesinin önceki bölümlerde açıklanan kentsel dönüşümle ilgili genel yaklaşımına ilişkin ilkeler dikkate alınarak başlatılmaktadır. Belediye arazi veya arsa mülkiyetinin yoğun olduğu yerlerde belediye meclisi kararı ile süreç başlatılmakta, mülkiyet ve imar sorunları çözülmekte ve yerleşik halkın rızasını alma çalışmaları yapılmaktadır.

Kat karşılığı inşaat kentsel dönüşüm modeliyle gerçekleştirilen projelerde görevli birimler Fen İşleri Müdürlüğü ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğüdür. Fen İşleri Müdürlüğü avam projelerin çizilmesi, metrekare cetvellerinin hazırlanması, bina inşaatlarının denetlenmesi gibi hizmetleri yürütürken Emlak ve İstimlak Müdürlüğü mülkiyet sorunlarının çözülmesi ve devirlerin yapılması, hak sahiplerinin tespit edilmesi, konut ve işyerlerinin devri gibi işlemleri yerine getirmektedir. Belediye Meclis Kararlarının

açıklandığı bölümde belirtildiği gibi Belediye Takdir Komisyonunca belirlenen rayiç bedeller esas alınarak hak sahiplerinin konut edinebilme şartları belirlenmektedir. Şartlar belirlendikten sonra Emlak ve İstimlak Müdürlüğü hak sahiplerinden tapu devri, mülkiyet durumunun tespiti gibi işlemleri yerine getirmekte, ilgili kentsel dönüşüm projesine ait teknik işlemler ise Fen İşleri Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Fen İşleri Müdürlüğüne ilk olarak kentsel dönüşüm projelerinin avam projeleri çizilmektedir. Avam projeleriyle konut ve işyerlerinin brüt ve net metrekareleri belirlenerek kullanılabilir alanlar hesaplanıp bu doğrultuda emsal değer tespiti yapılmaktadır. Daha sonra söz konusu hesaplamalar çerçevesinde metrekare cetvelleri oluşturulmaktadır. Metrekare cetvelleri konut ve işyerlerinin büyüklükleri ile Takdir Komisyonlarınca rayiç bedellerin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Parselin arsa halindeyken mülkiyet durumundan yola çıkılarak minimum daire teslim rayiç değerleri belirlenmesiyle ihale aşamasında yüklenicilerle arsa paylaşım oranları tespit edilmektedir. Bu aşamada hak sahiplerine verilecek yerler tespit edilerek, pay cetveli komisyonu tarafından kayıt altına alınmaktadır. Bu sürecin sonucunda yükleniciye, hak sahiplerine ve belediyeye kalacak olan konut ve iş yerleri belirlenerek yapılacak ihale için yaklaşık maliyet tespiti yapılmış olmaktadır.

Bu aşamadan sonra ihale hazırlık çalışmaları başlatılmakta, her proje için teknik şartname hazırlanmaktadır. Teknik şartnamelerde konut veya işyerlerinin inşasında kullanılacak malzemeler, teknik özellikler, proje içerisinde sosyal kullanım alanlarının özellikleri ayrıntılı olarak belirlenmektedir. İhale şartnameleri ve sözleşmelerde ise işin başlangıç bitiş tarihleri, yüklenicilerin sorumlulukları, kontrol hizmetleri, fesih şartları, yükleniciye devredilecek yerlerin paylaşım şartları, yüklenici ve Belediyenin arsa

paylaşım oranları, iş uzatma ve durdurma şartları, ruhsat işlemleri, geçici ve kesin teminatlar, maliyet artışları, proje hizmetleri gibi ayrıntılı dokümanlar hazırlanmaktadır. “2886 sayılı Devlet İhale Kanununa” göre geçici ve kesin teminat alınması ve geçerlilik sürelerinin uzun tutulması imar, fen ve sanat kurallarına aykırı bir imalatın tespiti halinde yüklenicinin sorumluluğuna gidilmesini kolaylaştırmaktadır. Ayrıca yüklenicilere ruhsat alım süresi inşaat bitirme süresi içerisinde verilerek projelerin zamanında ve sağlıklı bir şekilde bitirilmesi hususunda ortaya çıkabilecek riskler azaltılmaktadır.

İhaleler 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre Belediye Encümeni tarafından gerçekleştirilmektedir. İhale gerçekleştirildikten sonra ihale üzerine bırakılan yüklenici tarafından ihale dokümanına uygun bir biçimde uygulama projeleri çizilmekte, Fen İşleri Müdürlüğü tarafından uygulama projesi onaylandıktan sonra inşaat başlamaktadır. Paylaşım oranlarına göre gelinen aşamalarda yükleniciye ihale sözleşmesinde belirtilen oranlarda konut veya işyerleri verilmekte iş bitiminde geçici kabul yapılmaktadır. Geçici kabul aşamasından sonra hak sahiplerine dairelerinin verilmesi işlemlerini Emlak ve İstimlak Müdürlüğü yürütmektedir. İlk etapta tüm daireler tapuda Belediye adına tescil edilmekte sonrasında ise hak sahiplerine dağıtımları yapılmaktadır.

Altındağ Belediyesi tarafından uygulanan kat karşılığı inşaat kentsel dönüşüm modeli yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm projelerini kendi imkânları ile yürütmesinin bir örneğidir. İlgili dokümanların incelenmesi ve yapılan görüşmeler neticesinde söz konusu kat karşılığı kentsel dönüşüm modelinin diğer kentsel dönüşüm modelleriyle kıyaslandığında avantajlarının ve dezavantajlarının olduğu görülmüştür.

Avantajlar:

- Kentsel dönüşüm çalışmaları yapılacak adalarda hisse pay sayısının yüksek olması tüm hak sahiplerinin ortak noktada buluşma sürecini uzatmaktadır. Bu uygulamada önceden yapılan toplantılar neticesinde hak sahiplerinin rızasıyla paylarını Belediyeye devretmesi ve tüm işlemlerin Belediye tarafından yürütülmesi bu süreci kısaltarak proje risklerini azaltmaktadır.
- Söz konusu modelde planlama, parselasyon, sosyal donatı alanlarının yapımı gibi işlemler için gerekli olan harcamalar dışında konut ve işyeri yapımlarında belediye bütçesinden ödeme yapılmaması maliyetleri azaltmaktadır.
- Kişilerin ihtiyaçların yerel yönetimler tarafından daha iyi bilinmesinden dolayı tüm proje süreçlerinin belediye tarafından yürütülmesi, kentsel dönüşümün daha sağlıklı bir şekilde gerçekleşmesine olanak sağlamaktadır. Ayrıca bina ve çevre şartlarının belediye tarafından belirlenmesi daha nitelikli binaların inşasını mümkün kılmaktadır.
- Bu model vatandaşların kentsel dönüşüme karşı olan önyargılarını azaltarak kişilerin yerel yönetimlere olan güvenlerini artırıcı bir etki sağlamakta ve daha fazla proje gerçekleştirilebilmesi için gerekli isteği oluşturmaktadır. Ayrıca bu durumun belediyelerin emlak vergisi gibi gelirlerinin artışına dolaylı etkisi bulunmaktadır.
- Belediye yetkisinde gerçekleşen projelerde daire metrekareleri Belediyenin TOKİ ile iş birliği içerisinde gerçekleştirdiği projelerdeki daire metrekarelerinden daha yüksek olup vatandaşın lehine bir sonuç ortaya çıkmaktadır.

- Bölge halkıyla doğrudan ilişki halinde olunması projelerin daha fazla sahiplenilmesini sağlamakta, yüklenicilerin yakından takip edilmesi ise proje bitimi ortaya çıkabilecek riskleri minimize etmektedir.

Dezavantajlar:

- Belediyelerin mahalli müşterek nitelikte yerine getirmesi gereken birçok hizmet bulunmaktadır. Belediyelerin söz konusu hizmetler ile kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilebilmesi için yeterli mali kaynağa ve nitelikli personele sahip olmaması, uygulanacak projelere ilişkin ortaya çıkabilecek risklerin artmasına yol açabilecektir.
- Nitelikli personel eksikliği kentsel dönüşüm projelerinde gerekli hazırlıkların yapılamamasına, kontrollük ve denetim hizmetlerinin yeterince yerine getirilememesine ve böylece projelerden beklenen faydanın sağlanamamasına neden olabilecektir.
- Projelerden beklenen faydanın sağlanamaması hak sahiplerinin kentsel dönüşüme karşı önyargılarını artırarak başka projelerin gerçekleşmesine engel olabilecek ve kişilerin yerel yönetimlere olan güvenini olumsuz yönde etkileyebilecektir.
- Yerel yönetimlerin mali kaynaklarının yetersiz olması projelerin tamamlanmasına engel teşkil edebilecek ve yerel yönetimlerin yüklenici firmalar karşısında güçsüz kalmasına yol açarak yerel yönetimleri dış etkenlere karşı zayıf bir hale getirebilecektir.
- Kamu mülkiyetindeki arazi veya arsa miktarının yeterli ölçüde olmaması halinde yüksek maliyet gerektiren imar planı ve mülkiyet sorunları proje süreçlerini uzatabilecektir.

- Nitelikli personel eksikliği hukuki uyumsuzlukların artmasına yol açarak kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve verimli kullanılmasına engel teşkil edebilecektir.
- Kentsel dönüşümün kamusal niteliğinden ayrılarak yalnızca belediye ve malikler arasında kurgulanabilecek bir yapıya bürünmesi sermaye süreçlerinde bölüşüm sorunlarını beraberinde getirebilecektir. Çünkü kurgusu kentsel ranta yönelen kentsel dönüşüm kent taşınmazının kamusal yarar odaklı sosyal amacını dışlayarak ekonomik (rant) amaçlı kullanılmasını yaygınlaştırabilecektir. Aşırı değer beklentisi ve kar maksimizasyonu kentsel dönüşüm alanlarında belediye meclisini konut ve ticaret alanı lehine imar değişikliğine zorlayarak sosyal, kültürel, yeşil alanların tahribini gündeme getirebilir.

Sonuç olarak tüm süreçleri yerel yönetim tarafından yürütülen kat karşılığı inşaat kentsel dönüşüm modeli yerellik ilkesi temelinde daha sağlıklı konutların inşası, kişilerin taleplerinin dikkate alınması, katılımcılığın artırılması, kaynak yaratılarak girişimciliğin teşvik edilmesi, dinamizm getirme, bürokratik süreçlerin azaltılması gibi hususlarda olumlu bir etki yaratabilmekte iken mali açıdan zayıf ve kırılğan, nitelikli personel sayısı yetersiz olan yerel yönetimlerde tam tersi sonuçlar doğurabilecektir. Yerel yönetimler aynı mevzuat düzenlemelerine tabi olmalarına rağmen birbirlerinden oldukça farklı şartlarda hizmet üretmektedirler. Her aşamasının ayrıntılı olarak ele alınması gereken kentsel dönüşüm gibi bir konuda farklı yaklaşımların geliştirilmesi yönünde bir avantaj olarak değerlendirilebilecek bu model, örgütlenmesi iyi olmayan ve mali kaynakları yetersiz bir yerel yönetim söz konusu olduğunda Türkiye’deki kentsel dönüşüme yönelik eleştirileri geçerli kılabilir.

Sonuç ve Değerlendirme

Dünyada yaşanan gelişmelere paralel olarak kentler ve kent içerisindeki ilişki ağları değişime uğramaktadır. Değişen ilişki ağları bireylerin yaşamını farklı şekillerde etkilemekte, gerçekleşen değişim bireylerin yaşamları üzerinde olumlu veya olumsuz sonuçlar doğurmaktadır. Kentlerde bilinçli olarak gerçekleştirilen değişim karşımıza kentsel dönüşüm kavramını çıkarmaktadır. Üst başlık olarak kentsel dönüşüm gerçekleştirilen dönüşümün projesinin uygulama alanı, hedef kitlesi, uygulanma biçimi, ulaşılmak istediği amaçlar, dikkate aldığı değerler gibi değişkenlere göre kentsel yenileme kentsel koruma kentsel yeniden oluşum, eskide dokuda yeni bina yapımı gibi alt başlıklarla tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşüm alt kavramlarının ve tarihinin farklı açılardan ele alınması kentsel dönüşüm projelerinin nerede, ne zaman ve kim tarafından uygulandığının ortaya çıkan sonuçlarda ve değerlendirmelerde etkili olduğu görülmüştür. Uygulama projelerinde mevcut halkın taleplerinin, halka daha yakın yönetim birimlerince dikkate alınarak, yatırımcılar ile bölüşüm ilişkilerin dengelenmesi çok daha başarılı sonuçlar elde edilmesine neden olmaktadır. Ancak bu alt kavramların kendi içerisinde uygulama sonuçlarının iç içe geçmiş olması nedeniyle bütün dönüşüm türlerinin tek bir alt kavramla ifade edilmesi her zaman mümkün olamamaktadır.

Dünya üzerinde kentsel dönüşüm çalışmaları ülkelerin kendilerine özgü ekonomik, siyasi ve sosyal şartlarına bağlı olarak yapılmaktadır. Avrupa'da kentsel dönüşümün temel dinamiği sanayileşme, savaş gibi etkenlerden oluşurken, Çin kentsel dönüşümü farklı değişkenlere göre tecrübe etmiştir. Türkiye'de ise kentsel dönüşümün

temel etkeni göç ve rant yaratma arayışıdır. İthal ikameci sanayileşme modeliyle gerçekleşen ekonomik büyüme kente göç hareketine yol açmış, ancak yetersiz büyüme nedeniyle sağlıklı kentleşme oluşmamış, marjinal ekonomik faaliyetlerle birlikte büyük kentlerde “marjinal” yerleşimler yaygınlaşmıştır. 80’li yıllardan itibaren hâkim olan neoliberal ekonomik anlayış marjinal yerleşim alanlarını yeniden ekonominin öznesi haline getirerek bu alanları yatırımcılar için cazip kılmıştır. Bu alanlarda rant elde etme amacı ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm, yapılan çalışmaların yalnızca kentin görünümünü değiştirmekle sınırlı kalması, sosyal dönüşümü ihmal etmesi gerekçeleriyle eleştirilmiş, kaynakların verimsiz ve etkisiz kullanımının olumsuz dışsallıklara neden olarak uzun vadede gelecek nesillere maliyet yükleyeceği dile getirilmiştir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm farklı mevzuatlarda düzenlenmiş, aynı alanda ve benzer konularda birden çok kurum yetkili kılınmıştır. Kentsel dönüşümün tek mevzuatta düzenlenmesine ilişkin çalışmalar yapılsa da nihayete erdirilememiştir. Bütünsel bir anlayışın olmaması yetki ve sorumluluk dağılımında oldukça karmaşık bir yapının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Dağınık mevzuatlarda düzenlenen kentsel dönüşüm ile hukuki yönden sıkı bir koruma alanına sahip olan mülkiyet hakkı arasında gerilimli bir ilişki söz konusu olmuştur. Kentsel dönüşümün ulaşılmak istenen hedefinin bir bütün olarak ekonomik ve sosyal değişimin sağlanması olduğu sürekli dile getirilmektedir. Bu hedefe ulaşılabilme de mülkiyet hakkına ilişkin birtakım müdahaleler yapılmasını gerektirmektedir. 1982 Anayasasında “mülkiyet hakkının” yalnızca “kamu yararı amacıyla” sınırlandırılabilmesi hüküm altına alınmıştır. Kentsel dönüşüme getirilen eleştiriler kamu yararı konusunda soru işaretleri ortaya çıkarmakta, dağınık mevzuat sebebiyle mülkiyet hakkına müdahale için düzenlemelerin yapılmasında gerekli meşruiyet sağlanamamaktadır. Bu yüzden benzer alanların benzer amaçlarla kentsel

dönüşüme konu edilmesine ilişkin farklı mevzuat düzenlemeleri birbirinden çok farklı uygulama örneklerinin ortaya çıkmasına yol açmaktadır. Bu durum ise mevzuatın uygulanması hususunda karışıklık yaşanmasına neden olmakta ve kaynakların etkili, ekonomik ve verimli kullanılmasını engellemektedir.

Mevzuat düzenlemeleri kentsel dönüşümün kavramının alt başlıkları ile ele alındığında ağırlıklı olarak kentsel yenileme, sağlıklaştırma, kentsel koruma, soylulaştırma ile ifade edilebilecek proje uygulamalarına yönelik düzenlemeler içerdiği görülmektedir. Söz konusu mevzuatlarda kentsel yeniden oluşum, yeniden canlandırma, yeniden canlandırma alt kavramlarına tekabül edebilecek özelliklerle projelerin ele alınmasını mümkün kılacak ifadeler yer alsa da yapılan vurguların ve uygulamaların bu kavramları genellikle dışladığı görülmektedir. Mevzuatlarda kentsel yenileme uygulamalarına ağırlık verilmesi soylulaştırma kavramının olumsuz şekilde ortaya çıkmasına ve kişilerin yerinden edilme, yaşam kalitesinin kötüleşmesi gibi sonuçlarla yüzleşmesine neden olmuştur.

Mevzuatlarda olması gereken bütünsel yaklaşımın bulunmaması gelişmiş ülkelerde son dönemde yoğun şekilde tartışılan ve kendisine uygulama alanı bulan eski dokuda yeni bina yapım kavramının hayata geçmesini de engellemektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm sonrasında eleştirilere konu olan olumsuz sonuçlarla etkin mücadele edilmesi mümkün olamamaktadır. Bu kapsamda mevzuat düzenlemeleri yapılırken mevcut diğer mevzuat hükümlerinin göz önünde bulundurulması, bir bütün olarak konunun ele alınması gerekmektedir. Söz konusu mevzuatlarda alt kavramlar açısından projelerde yaşam kalitesini artırıcı unsurların daha çok vurgulanması gerekmektedir.

Özellikle eski dokuda yeni bina yapımı gibi alt kavramların bütün uygulama özelliklerini içerecek şekilde kendisine mevzuatlarda yer bulması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm için yapılan mevzuat düzenlemelerinde ve uygulanması hedeflenen projelerde yetki ve sorumluluk dağılımında merkezi yönetim odaklı yaklaşımlar benimsenerek hareket edilmiştir. Bu anlayışın doğrultusunda Türkiye’de kentsel dönüşüm ağırlıklı olarak merkezi yönetim kapsamındaki TOKİ tarafından gerçekleştirilmektedir. Mali açıdan çok güçlü ve hukuki olarak oldukça yetkili bir kurum olan TOKİ’nin varlığı günümüzde merkezi yönetimin ağırlığını geçmişe nazaran artırmıştır. Ancak neredeyse bütün mevzuat düzenlemelerinde yerel yönetimler ana proje sorumlusu olarak yer almış, nihai karar merci olarak merkezi yönetim kuruluşları belirlenmiştir.

Yerel yönetim kuruluşu olan belediyeler yapıları itibarıyla yerleşik halkın yaşam koşullarını yakından tanıma imkânına sahip olduklarından mahalli ihtiyaçları daha gerçekçi tespit edebilen birimlerdir. Bu nedenle gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projesinin uygulama yöntemini daha iyi belirleyebilme yetisine ve kaynakların daha verimli kullanılmasına imkân verecek tecrübeye sahiptirler. Ancak belediyelerin birçoğunun yeterli mali olanaklara ve nitelikli personele sahip olmaması kendi imkânları ile proje yapmalarına engel olduğundan kentsel dönüşüm projeleri yoğun olarak TOKİ ile iş birliği içerisinde gerçekleştirilmektedir. TOKİ ile birlikte büyük proje gerçekleştirme eğilimi belediyelerin söz konusu projelere müdahale şansını azaltmaktadır. Bu durum ise bölgenin ihtiyaçları ile yerleşik halkın yaşam şartları ve ekonomik durumlarını dikkate almayan sadece fiziki değişim yaratan ve rant değerine odaklanan kentsel dönüşüm projelerinin ortaya çıkma riskini artırmaktadır.

Merkezi yönetimin kentsel dönüşüm noktasındaki “sıkı gözetimi” büyükşehir belediyeleri ile büyükşehir ilçe belediyeleri arasında da söz konusudur. Büyükşehir ilçe belediyelerinin kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etmesinin büyükşehir belediye meclisinin uygun görüşüne bağlanması, imar mevzuatından kaynaklanan işlerin nihai karar vericisinin yine büyükşehir belediyesi olması ilçe belediyelerinin karar alma ve uygulama noktasında riskli durumlarla karşı karşıya kalabilmesine imkân vermektedir. Bunun yanı sıra büyükşehir belediyelerinin kentsel dönüşüm ve gelişim ilan ettiği yerlerde imar yetkilerini ilçe belediyesinin dâhili veya görüşü alınmadan üzerine alması kent içerisinde parçalı, imgesel sürekliliği bulunmayan alanların oluşmasına neden olabilecek projelerin çıkmasına sebebiyet verebilmektedir. Hem merkezi yönetimle yerel yönetim arasındaki ilişkiler hem de büyükşehir belediyesi ile büyükşehir ilçe belediyeleri arasındaki ilişkiler açısından bir bütünlüğün sağlanabilmesi için daha çok koordineli çalışma yöntemlerini zorlayacak mekanizmaların mevzuatta yer alması gerekmektedir. Büyükşehir ilçe belediyeleri, büyükşehir belediyelerine nazaran halka daha yakın yönetim birimleri olduklarından kentsel dönüşümün olumsuz sonuçlarını bertaraf etme noktasında daha avantajlı konumda bulunmaktadır. Bu avantajlı konumun daha iyi şekilde değerlendirilebilmesi yönetim birimleri arasında “hiyerarşi” anlamında gelebilecek mekanizmalardan ziyade koordinasyon sağlayıcı mekanizmaların varlığına bağlıdır. Bu nedenle büyükşehir ilçe belediyelerinin karar verici olma noktasında yetkilerinin artırılması ama denetim ve koordinasyon sağlayıcı mekanizmalarla projelerde bütünlüğün sağlanması gerekmektedir.

Kentsel dönüşümün kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle gerçekleştirilmesi belediyelere bütçe kısıtlarının aşılması, yeni kaynaklar yaratılması gibi konularda avantaj sağlamaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulamaya konulması için belediyeler ve yükleniciler arasında imzalanan kat karşılığı sözleşmelere ilişkin spesifik herhangi bir yasal düzenleme bulunmamaktadır. Projelerin başlaması, yapımı ve diğer işlemleri konusuna uygun hukuksal düzenlemelerle yerine getirilmektedir. Projelerin yerine getirilmesinde bütçeden ödenek kullanımı ve nakit para çıkışı söz konusu olmadığından temel olarak kentsel dönüşüm süreci “2886 sayılı Devlet İhale Kanunu” hükümlerine göre yürütülmekte bunun yanı sıra 5393 sayılı Belediye Kanunu (veya ilgisine göre diğer kentsel dönüşüm yasaları), 4727 sayılı Türk Medeni Kanunu, “Belediyelerin Arsa, Konut ve İş Yeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik” vb. hükümleri de kendisine yer bulmaktadır.

Yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm projelerini kendi imkânları ile hayata geçirmesi kentsel dönüşümle ilgili risklerin azalmasına yol açabilecek potansiyeldedir. Ancak özellikle mali kaynak ve nitelikli personel noksanlığı bulunan belediyelerde bu avantajın tam tersine dönme ihtimali de bulunmaktadır. Bu nedenle belediyelerin, kendi imkânları ile dönüşüm gerçekleştirmesini kolaylaştıracak mali ve teknik desteklerin sağlanarak kendi dönüşüm tecrübelerini elde etme şanslarının artırılması gerekmektedir.

Altındağ Belediyesinin hizmet alanı Ankara'nın en eski ilçelerinden birisini kapsamaktadır. İlçenin, Büyükşehir Belediyesi merkez ilçelerinden biri olması, nüfusu, yürütülen ekonomik faaliyetleri gibi avantaj sağlayan özellikleri Belediyenin mali kaynaklara ve nitelikli personele erişimini kolaylaştırmıştır. Altındağ Belediyesi tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri bazı yönleriyle eleştirilere konu olsa

da çeşitli platformlarda örnek uygulama olarak değerlendirilmiştir. Altındağ ilçesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları kavramsal açıdan oldukça çeşitlilik göstermektedir. Kentsel yenileme, sağlıklaştırma, kentsel koruma uygulama örnekleri ilçe içerisinde birçok projede ortaya çıkan sonuçlar itibari ile kendisini göstermektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm modeli ile hedeflenen kavramsal karşılık kentsel yeniden oluşum ve yeniden geliştirme olarak ifade edilebilir.

Belediyede yapılan görüşmelerde kamu mülkiyetindeki arazi ve arsaların fazlalığı ve eksiklikler olmakla birlikte katılımcılığı sağlamaya yönelik gerçekleştirilen faaliyetler uygulanan kentsel dönüşüm modellerinin hareket noktaları olarak dile getirilmiştir. Bununla birlikte proje ayrıntılarının belediye tarafından belirlenmesi, yüklenicilerle birebir görüşme imkânının olması, denetim ve gözetim yetkilerinin de önemli avantajlar sağladığı görülmüştür. Ayrıca bu model TOKİ tarafından gerçekleştirilen “gelir paylaşım” modeline benzemekle birlikte gelirlerin paylaşımı hususunda bu modelden ayrılmaktadır. TOKİ’nin gelir paylaşım modelinde gelirlerin paylaşımı nakdi olarak, Belediye’nin uyguladığı modelde ise dairelerin yüklenici ile paylaşılması şeklinde yapılmaktadır. Ayrıca TOKİ için hedef kitle üst gelir grubu iken bu modelde yerleşik kişiler “korunmaya çalışılmaktadır.”

Söz konusu model Altındağ Belediyesinde ilk olarak küçük projelerde uygulanmış daha sonra Gültepe Mahallesi ve Şükriye Mahallelerinde yürütülen kentsel dönüşüm çalışmalarında daha büyük projeler gerçekleştirilmiştir. Söz konusu uygulamalarda ilgili bölgede yaşayan kişilerinin taleplerinin merkezi yönetimle iş birliği içerisinde gerçekleştirilen projelere nazaran daha çok dikkate alınabildiğinin, konut ve iş yerlerinin

daha nitelikli olduğunun, bölüşüm ilişkilerinin belediye tarafından belirlenmesinin kamunun çıkarını daha iyi koruduğunun dile getirilmesi modelin dikkat çeken noktaları olmuştur. Modelin yerellik ilkesi gereğince avantajlarının olduğu, mali kaynak ve nitelikli personel eksikliği ile yanlış yönetim hallerinde söz konusu avantajların ciddi dezavantajlara dönüşebileceği gözlemlenmiştir. Yerel iktidar ilişkileri nedeniyle belediyelerin zayıf kalma riskinin bulunması, farklı siyasi partilere mensup belediyelerin arasındaki gerilimli ilişkiler, koordinasyon eksikliği nedeniyle parçacı çözümlere yönelme riski gibi noktalarda da modelin ciddi risklerinin olduğu düşünölmektedir. Bu kapsamda söz konusu modelin merkezi yönetim veya büyükşehir belediyelerince büyükşehir ilçe belediyelerinin (ve bütün belediyelerin) karar alma ve uygulama imkânlarını daraltmayacak şekilde denetim ve gözetim mekanizmalarının varlığı gerekmektedir. Bununla birlikte yukarıda dile getirildiği üzere mali yapı ve insan kaynağı güçlü olması nedeniyle merkezi yönetim ve büyükşehir belediyelerince mali ve teknik desteklerin sağlanması modelin başarısı açısından oldukça önem arz etmektedir.

Kaynakça

Acar, A., Can, H. H., Dönmez, M., Özyardımcı, C. (2013). **Açıklamalı Belediye Kanunu ile Büyükşehir Belediyesi Kanunu** (Cilt 1.). Ankara: Mahalli İdarelere Hizmet Derneği.

Açıkgöz, A. (2014). **Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Mekânsal, Sosyal Etkileri Ve Kamunun Rolü: Ankara Gültepe (Çinçin) Örneği**. Ankara: Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Akkar, Z. (2006). "Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye". *Planlama* (2), 29-38.

Akkaya, F. N. (2015). "Uygulama Örnekleri: Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi". M. Yasin, C. Şahin (Dü) içinde, **Kentsel Dönüşüm Hukuku** (2 b., s. 481 - 526). İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

Altaş, N. (2014). "Kentsel Dönüşümde Kültürel Miras Değerlerinin Korunması: Erzurum Örneği". *Doğu Coğrafya Dergisi*, 19 (32), 243 - 260. doi:10.17295/dcd.61407

Ankara Altındağ Belediyesi. (2006). **Stratejik Plan 2006 - 2009**.

Ankara Altındağ Belediyesi. (2010, Ocak). 05/06/2008 Tarihli Ankara Altındağ 2. Etap Gültepe - 2. Etap Aktaş Kentsel Yenileme (Gecekonu Dönüşüm) Protokolüne İlişkin Ek Protokol.

Ankara Altındağ Belediyesi. (2011). **2010 Yılı Faaliyet Raporu**.

Ankara Altındağ Belediyesi. (2011, Kasım). Ankara Altındağ 3. Etap Aktaş Gecekonu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesine İlişkin Protokol.

Ankara Altındağ Belediyesi. (2012). **2011 Yılı Faaliyet Raporu.**

Ankara Altındağ Belediyesi. (2013). **2012 Yılı Faaliyet Raporu.**

Ankara Altındağ Belediyesi. (2014). **2013 Yılı Faaliyet Raporu.**

Ankara Altındağ Belediyesi. (2014). Ankara Altındağ Aktaş 3. Etap Gecekonu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesine İlişkin 1 Nolu Ek Protokol.

Ankara Altındağ Belediyesi. (2015). **2014 Yılı Faaliyet Raporu.**

Ankara Altındağ Belediyesi. (2016). **2015 Yılı Faaliyet Raporu.**

Ankara Altındağ Belediyesi. (2017). **2016 Yılı Faaliyet Raporu.**

Ankara Altındağ Belediyesi. (2019). **2018 Yılı Faaliyet Raporu.**

Ankara Büyükşehir Belediyesi. (2006). **2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı.**

Ankara Büyükşehir Belediyesi. (2018). **2017 Faaliyet Raporu.**

Ataöv, A., Osmay, S. (2007). "Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım". *METU JFA*, 24(2), 57 - 82.

Avcıoğlu, S. (2016). "Tarihi Çevrelerde Kentsel Koruma ve Kentsel Yenileme Eğilimleri: Yasal ve Yönetmelik Çerçeve". *İdealkent*, 7(20), 698-719.

Aydınlı, H. İ., Turan, H. (2012). "Kurumsal ve Yasal Çerçeve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm". *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi* (28), 61 - 70.

Ayhan, F. (2015). "Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi". M. Yasin, C. Şahin (Dü) içinde, **Kentsel Dönüşüm Hukuku** (2. b., s. 119-148). İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

Ayhan, F. (2015). "Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi". M. Yasin, C. Şahin (Dü) içinde, **Kentsel Dönüşüm Hukuku** (2. b., s. 119-148). İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

Ayten, A. M., Ayten, S. S. (2017). "Kentsel Dönüşüm Olgusu Kapsamında Gecekondu Alanlarının Değişimi ve Dönüşümü: Ankara, Keçiören, Aktepe Örneği". *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 10 (53), 934 - 945. doi:http://dx.doi.org/10.17719/jisr.20175334198

Bayulu, E. (2009). **Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesinin Peyzaj Mimarlığı Açısından İrdelenmesi**. Bartın: Bartın Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Bektaş, Y. (2014). "Bir Kentleşme Stratejisi Olarak Yasanın Kentsel Mekanı Dönüşürmedeki Etkisi: Ankara Örneği". *Planlama*, 24 (3), 157 - 172. doi:10.5505/planlama.2014.83803

Binay, E. (2012). **Kentsel Dönüşüm Projesinin Suça Etkisi: Ankara İli, Altındağ İlçesi, Gültepe Mahallesi Örneği**. T.C. Karaharp Okulu , Savunma Bilimleri Enstitüsü Güvenlik Bilimleri Anabilim Dalı. Ankara: T.C. Karaharp Okulu. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Birol Akkurt, H., Zengin Çelik, H., Güner, D., Erdin, H., Avcı Özkaban, F. (2017). "Tarihsel Dokuda Sosyal Değişime Duyarlı Bir Sağıklaştırma Modeli; Patlıcanlı Yokuşu-İzmir". *TÜBA-KED*, 89-107. doi:10.22520/tubaked.2017.16.004

Bransford, P., Krause, T. S. (1997). "Sustainable Urban Preservation Developing A Model Program For New York". *Urban Preservation: A Catalyst For Sustainable*

Development, 6-13. (D. Sassoon, Dü.) New York: World Monuments Fund.
<https://www.wmf.org/> adresinden alındı. 06.11.2018.

Can, N., Tercan, B. (2007). "Prof. Dr. Ruşen KELEŞ ile Söyleşi Bu Dönem, Plana Karşı Tavrıların Ağırlık Kazandığı Bir Dönemdir." *Planlama* (7), 49 - 64.

Coşkun, Y. (2015). "TOKİ Modeli ve Finansal Yapısının Analizi". *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 17 (3), 617 - 638.

Çınar, S. (2019). **Belediyelerde Taşınmaz Yönetimi ve Karşılaşılan Sorunlar** (1. b.). Ankara: Adalet Yayınevi.

Davis, M. (2007). **Gecekondü Gezegeni** (1. b.). (G. Koca, Çev.) İstanbul: Metis Yayınları.

Demirel, Ş. (2015). **Reconceptualizing The Gentrification Process: The Case Of Cihangir, İstanbul**. Ankara: Orta Doğu Teknik Üniversitesi. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Demirkol, S., Bereket Baş, Z. (2013). "Kentsel Dönüşümün 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması". *TBB Dergisi* (108), 23 - 70.

Eğilmez, M. (2015). **İnşaata dayalı Büyüme Modelinin Sonu**. Kendime Yazılar: <http://www.mahfiegilmez.com/2015/08/insaat-onderliginde-buyume-modelinin.html> adresinden alındı. 06.04.2019

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (2010). İzahname.

Erdem, T., Aykaç, B., Kavruk, H., Öztaş, N., Keleş, İ., Duran, M., . . . Köse, N. (2011). **Altındağ'ın Sosyo-Kültürel Dokusu**. Ankara: Altındağ Kaymakamlığı.

- Erim, A. (1990). "1973-1980 Dönemi Belediyeciliği: İzmit Örneği. A. B. Belediyesi" (Dü.), **Türk Belediyeciliğinde 60 Yıl Bildiri ve Tartışmalar** içinde (s. 382-394). Ankara: Metropol İmar A.Ş. IULA-EMME.
- Erman, T. (2017). "Kent ve Gecekondu". Ö. A. Uğurlu (Dü.) içinde, **Kent Sosyolojisi Çalışmaları** (3. b., s. 227 - 267). İstanbul: Örgün Yayınevi.
- Farris, J. (2001). The Barriers to Using Urban Infill Development to Achieve Smart Growth. *Housing Policy Debate*, 12(1), 1 - 30. doi:10.1080/10511482.2001.9521395
- Foster, S., Glick, B. (2007). "Integrative Lawyering: Navigating the Political Economy of Urban Redevelopment". *California Law Review*, 95 (5), 2001-2071. doi:10.15779/Z381M73
- Future of London. (2015, Ocak). Delivering Infill Development. (J. Johnson, L. Taylor, Dü) London: Future of London 2011. www.futureoflondon.org.uk adresinden alındı. 09.10.2019.
- Gainza, X. (2017). "Culture-led neighbourhood transformations beyond the revitalisation/gentrification dichotomy". *Urban Studies*, 54 (4), s. 953-970. doi:10.1177/0042098016630507
- Genç, F. N. (2008). "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü". *Yönetim ve Ekonomi*, 15 (1), 115 - 130.
- Geray, C. (2009). "AKP ve Konut: Toplumsal Konut Yöneltili Açısından TOKİ Uygulamaları". İ. Uzgel, B. Duru (Dü) içinde, **AKP Kitabı Bir Dönüşümün Bilançosu** (1. b., s. 747 - 753). Ankara: Phoenix Yayınevi.

- Gören, A. (2018). Altındağ'da kavgasız borçsuz muhteşem dönüşüm. Ankara.
<https://www.sabah.com.tr/emlak/2018/11/01/altindagda-kavgasiz-borcsuz-muhtesem-donusum> adresinden alındı, 17.05.2019
- Görgülü, Z. (2009). "Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz". **TMMOB İzmir Kent Sempozyumu** (s. 767-780). İzmir: TMMOB.
- Grodach, C., Ehrenfeucht, R. (2016). **Urban Revitalization Remaking Cities in A Changing World** (1. b.). New York: Routhledge Taylor&Francis Group.
- Gülöksüz, Y., Tekeli, İ. (1990). "1973 - 1980 Dönemi ve 1980 Sonrası Dönem Belediyeciliği". A. B. Belediyesi (Dü.), **Türkiye Belediyeciliğinde 60 Yıl Bildiri ve Tartışmalar** içinde (s. 373 - 381). Ankara: Metropol İmar A.Ş. IULA-EMME.
- Gümüşboğa, B. (2009). **Katılım Ekseninde Kentsel Dönüşüm: Altındağ Aktaş Mahallesi Örneği**. Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Çevre Bilimleri Anabilim Dalı. Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi.
- Günay, G. (Prodüktör), Azem, İ. (Yöneten). (2012). *Ekümenpolis: Ucu Olmayan Şehir* [Sinema Filmi].
- Güner, Y. E. (2015). "Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi". M. Yasin, C. Şahin (Dü) içinde, **Kentsel Dönüşüm Hukuku** (2. b., s. 527 - 558). İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Güzey, Ö. (2012). "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları:Neo-Liberal Kent Politikaları, Yeni Kentsel Aktörler ve Gecekondu Alanları". *İdealkent*, 64 - 83.
- Haghrhmani, S. (2017, Eylül). **Kentsel Dönüşümde Memnuniyet ve Sosyo-Mekânsal Ayrışma: Ankara Mamak Örneği**. Ankara: Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

- Hürriyet. (2016, 5 24). Altındağ Belediyesi'nden Çinçin'e dev hizmet. Ankara.
<http://www.hurriyet.com.tr/altindag-belediyesinden-cincine-dev-hizmet-37285118> adresinden alındı, 17.05.2019.
- Kaban, E. (2011). Kentsel Dönüşüm ve İstanbul'un İlk Kentsel Dönüşüm Projesi - Sulukule Örneği. Ankara: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İstanbul Araştırmaları Anabilim Dalı. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Kaplan, O. (2017). "5366 Sayılı Kanun Kapsamında Yenileme Alanlarında Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Süreci Üzerine Bir Deneme". *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi*, 7 (2), 275 - 304.
- Keleş, R. (2010). **Kentleşme Politikası** (11 b.). Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R. (2015). **100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu** (2. b.). İstanbul: Cem Yayınevi.
- Keleş, R., Duru, B. (2008). "Ankara'nın Ülke Kentleşmesindeki Etkilerine Tarihsel Bir Bakış". *Mülkiye*, XXXII (261), 27-44.
- Kocaağa, K. (2009). "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımında Ortaya Çıkan "ilave İş" ve "İlave Bağımsız Bölüm" Sorunu". *TBB Dergisi* (85), 86 - 104.
- Kozacıoğlu, S. (2006). "Kentsel Dönüşüm". **Dosya 01 Kentsel Dönüşüm Tartışmaları -1(Bülten 40)**, 16 - 39. (N. A. Gümüş, Dü.) Ankara: TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi.
- Kurtuluş, H. (2017). "Kent Sosyolojisinde Değişen Kavrayışlar ve Türkiye'nin Kentleşme Deneyimi". Ö. A. Uğurlu (Dü.) içinde, **Kent Sosyolojisi Çalışmaları** (3. b., s. 177 - 227). İstanbul: Örgün Yayınevi.
- Lynch, K. (2016). **Kent İmgesi** (8. b.). (İ. Başaran, Çev.) İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları.

McConnell, V., Wiley, K. (2012). "Infill Development: Perspectives and Evidence from Economics and Planning". N. Brooks, K. Donagy, G.-J. Knaap (Dü) içinde, **The Oxford Handbook of Urban Economics and Planning** (s. 1 - 27). Londra: Oxford University Press. doi:10.1093/oxfordhb/9780195380620.013.0022

Mengi, A., Keleş, R. (2003). **İmar Hukukuna Giriş** (1. b.). Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.

Merrifield, A. (2012). **Metromarksizm Şehrin Marksist Bir Hikayesi** (1. b.). (N. Ünver, Çev.) Ankara: Phoenix Yayınevi.

Öktem Erkartal, P. (2016, Mayıs). "Kentsel Koruma ve Rekonstrüksiyon: Münster Prinzipalmarkt Örneği". *İdealkent*, 7(19), 498-520.

Öktem, B. (2011, Mart). "İstanbul'da Neoliberal Kentleşme Modelinin Sosyo-Mekansal İzdüşümleri". *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* (44), 23 - 40.

Öngören, G. (2013). **Kentsel Dönüşüm Hukuku** (1. b.). İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları.

Özden, P. P. (2001). "Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği". *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* (23 - 24 (Ekim 2000- Mart 2001)), 255 - 170.

Özden, P. P. (2006, Ekim). "Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler". *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* (35), 215 - 233.

Özden, P. P. (2007). "Belediyelerin Sosyal Programları ve Kentsel Yenileme". H. Özgür, M. Kösecik (Dü) içinde, **Yerel Yönetimler Üzerine Güncel Yazılar** (s. 197 - 225). Ankara: Nobel Yayıncılık.

https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/35269615/BELEDIYELER_IN_SOSYAL_PROGRAMLARI_VE_KENT_YENILEME.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1544563247&Signature=FavcFL%2BQnpcS9JdGRdxNdQvhR4o%3D&response-content-disposition=inline%3B%20file adresinden alındı. 11.12.2018.

Özden, P. P. (2017). "Kentsel Yenilemenin Unutulan Ögesi: Toplumsal Yenileme". Ö. A. Uğurlu (Dü.) içinde, **Kent Sosyolojisi Çalışmaları** (3. b., s. 267 - 308). İstanbul: Örgün Yayınevi.

Özgül, C. (2018). "Konut Aktivizmi: Mülkiyet Hakkı ve Kiracı Hareketlerinin Karşılaştırmalı Bir İncelemesi". A. Mengi, D. İşçioğlu (Dü) içinde, **Kentsel Politikalar** (s. 97 - 104). Ankara: Palme Yayıncılık.

Özgül, C., Değirmencioğlu, Ö. (2017). "İdare, Piyasa ve Mekan: TOKİ'nin Konut Politikasında Yeni Eğilimler". *Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1(Kamu Yönetimi Özel Sayısı 4), 495 - 504.

Palen, J., London, B. (1984). "Introduction: Some Theoretical and Practical Issues Regarding Inner City Revilization". J. Palen, B. London, J. Palen, B. London (Dü) içinde, **Gentrification, Displacement and Neighborhood Revitalization** (s. 4-27). New York: State University of New York Press.

Pirenne, H. (2006). **Ortaçağ Kentleri** (6. b.). (Ş. Karadeniz, Çev.) İstanbul: İletişim Yayınları.

Purkis, S. (2016). "İstanbul'da İnşaat Odaklı Birikimin Durdurulamayan Yükselişi: Konut Fazlasına Karşın Artan Konut Açığı". *Mülkiye Dergisi*, 40(4), 91 - 111.

Reick, P. (2018). "Gentrification 1.0: Urban transformations in late-19th-century Berlin". *Urban Studies*, 55(11), 2542-2558. doi:10.1177/0042098017721628

- Roberts, P. (1999). "The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration". P. Roberts, H. Sykes (Dü) içinde, **Urban Regeneration** (s. 8 - 36). SAGE Publications. 04 12, 2017 tarihinde <http://ebookcentral.proquest.com> adresinden alındı
- Roberts, P. (2016). "Chapter 2: The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration". P. Roberts, H. Sykes, R. Granger (Dü) içinde, **Urban Regeneration** (2. b., s. 9 - 44). London: SAGE. doi:<http://dx.doi.org/10.4135/9781473921788.n2>
- Ryberg-Webster, S., Kinahan, K. (2014). "Historic Preservation and Urban Revitalization in the Twenty-first Century". *Journal of Planning Literature*, 29(2), 119-139. doi:10.1177/0885412213510524
- Sam, N. (2010). "Soylulaştırma Süreçlerine Ekonomik Bir Yaklaşım: Rant Farkı". *Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F Dergisi*, XXIX(II), 133 - 155.
- Samad, R., Islam, M. (2017). **Urban Redevelopment**. Urban Planning Techniques. Bangladesh: Department of Urban and Regional Planning Chittagong University of Engineering & Technology.
- Sayıştay Başkanlığı. (2018). **Kamu İşletmeleri 2017 Yılı Genel Raporu**. Denetim Raporu, Ankara.
- Steinacker, A. (2003, Mart). "Infill Development and Affordable Housing Patterns from 1996 to 2000". *Urban Affairs Review*, 38(4), 492 - 509. doi:10.1177/1078087402250357
- Şenyol Kocaer, Ö., Bal, Ö. H. (2013). "Kentsel Dönüşüm Gerçeği ve İzmir Uygulamaları Üzerine Bir Değerlendirme". T. İ. Kurulu (Dü.), **İzmir 2. Kent Sempozyumu**

Bildiriler Kitabı içinde (s. 445 - 452). İzmir: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği.

Tekeli, İ. (1990). "Cumhuriyetin Altmış Yıllık Belediyecilik Deneyinin Değerlendirilmesi Üzerine". A. B. Belediyesi (Dü.), **Türk Belediyeciliğinde 60 Yıl Bildiri ve Tartışmalar** içinde (s. 44 - 56). Ankara: Metropol İmar A.Ş. IULA-EMME.

Tekeli, İ. (2010). **Türkiye'nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları** (1. b.). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Tekeli, İ. (2011). **Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm Yazıları** (1. b.). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Tezcan, S., Zengin Çelik, H. (2017). "İzmir Büyükşehir Belediyesi Tarafından Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projeleri Üzerine Bir İnceleme". M. Güler, M. Turan (Dü) içinde, **Belediyelerin Geleceği ve Yeni Yaklaşımlar** (Cilt 3., 72 - 96). İstanbul: Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları.

Thorns, D. C. (2002). **The Transformation of Cities Urban Theory and Urban Life** (1. b.). New York: Palgrave Macmillan.

Tiryaki, V. (2011). **Yerel Yönetimlerde Değişim Yönetimi Altındağ Belediyesi Örneği**. İstanbul: T.C. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Bölümü. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

TOKİ. (2016). **Kurumsal Profil**. Ankara.

Tunçer, M. (2013). "Ankara Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı Koruma Planı, Niteliği ve İptaline İlişkin Gerekçeler". *Ankara Araştırmaları Dergisi*, 1 (2), 10 - 34.

Türk Dil Kurumu. (1972). *Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Türk Dil Kurumu*. <http://www.tdk.gov.tr/> adresinden alındı. 08.11.2018.

- Türkiye Planlama Okulları Birliği. (2010, Haziran 28).
<http://www.spo.org.tr/tupob/detay.php?kod=2235&tipi=56&sube=0> adresinden alındı. 12.12.2018.
- U.S. EPA Office of Sustainable Communities. (2015, Mart 16). **Smarth Growth Online**.
<http://smartgrowth.org/what-is-smart-growth/> adresinden alındı. 21.11.2018
- Ulutaş, C. (2005). **Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasında Bir Araç Olarak İmar Haklarının Toplulaştırılması**. Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi (Kent ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı.Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi
- United States Environmental Protection Agency. (2014, Şubat). Smarth Growth and Economic Success: Investing in Infill Development. (C. Coes, A. Barron, D. Guignet, R. Jenkins, K. Bailey, M. Dalbey, . . . J. Thomas, Dü) **EPA Office of Sustainable Communities Smarth Growth Program**.
www.epa.gov/smartgrowth adresinden alındı. 08.10.2019.
- Uzun, N. (2006). "Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri". *Planlama* (2), 49 - 52.
- Ünver, H. (2017). "Sokak Sağlıklaştırmanın Tanımsal Olarak İrdelenmesi". *Düzce Üniversitesi Bilim ve Teknoloji Dergisi*, 5(1), 96 - 106.
- Vento, A. (2017). "Mega-project meltdown:Post-politics, neoliberal urban regeneration and Valencia's fiscal crisis". *Urban Studies*, 54 (1), 68-84.
doi:10.1177/0042098015625025
- Wu, F. (2016). "State Dominance in Urban Redevelopment: Beyond Gentrification in Urban China". *Urban Affairs Review*, 52(5), 631-658.
doi:10.1177/1078087415612930

- Yarker, S. (2018). "Tangential attachments: Towards a more nuanced understanding of the impacts of cultural urban regeneration on local identities". *Urban Studies*, 55 (15), 3421-3436. doi:10.1177/0042098017748093
- Yasin, M. (2005). "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu". *TBB Dergisi* (60), 105 - 137.
- Yenice, S. M. (2014). "Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi". *BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 16 (1), 76 - 88.
- Yıldırım, S. (1990). "Yerel Yönetim ve Demokrasi". A. B. Belediyesi (Dü.), **Türk Belediyeciliğinde 60 Yıl Bildiri ve Tartışmalar** içinde (7 - 43). Ankara: Metropol İmar A.Ş. IULA-EMME.
- Yılmaz, E. (2009). **Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Süreç ve Aktörler: Sulukule Örneği**. İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Özet

Tez kapsamında belediyeler tarafından yoğun olarak kullanılan kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm modeli Altındağ Belediyesi örneğinde incelenmiştir. Belediyenin Gültepe Mahallesi ile Çalışkanlar Mahallesinde söz konusu modeli kullanarak gerçekleştirdiği projeler hakkında Belediyede görevli yetkili kişilerle görüşmeler yapılmış ve projelere ilişkin dokümanlar incelenmiştir.

Tezin ilk bölümünde kentsel dönüşüm üst başlık olarak ele alınarak kavramsal çerçevesi incelenmiş ve kentsel dönüşümün geçirdiği değişimler, kentsel dönüşüm kavramının dünyada ve Türkiye'deki tarihi ve TOKİ incelenmiştir. Daha sonra kentsel dönüşümüne ilişkin önemli hukuki düzenlemeler incelenmiştir. Üçüncü bölümde kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri Altındağ Belediyesinin gerçekleştirdiği çalışmalar baz alınarak irdelenmiştir.

Abstract

Within the scope of the thesis, urban transformation model realized with construction contracts, which are used extensively by municipalities, are examined in the case of Altındağ Municipality. The municipality, Gültepe Mahallesi and Caliskanlar Neighborhood using the model in question about the projects carried out by authorized persons in the municipality interviews were made and documents related to the projects were examined.

In the first part of the thesis, the concept of urban transformation is considered as the top title and the conceptual framework is examined and the changes that urban transformation has undergone. Then the concept of urban transformation in the history of the world and Turkey and TOKI, which is most important institution about urban transformation in the Turkey. In the second part legislation related to urban transformation were examined. In the third part, urban transformation projects realized with construction contracts in terms of flats were examined based on the studies carried out by Altındağ Municipality.