

**T.C.**  
**HALIÇ ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**  
**MİMARLIK ANABİLİM DALI**  
**MİMARLIK PROGRAMI**

# **KENTSEL DÖNÜŞÜM ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Hazırlayan**  
**Mimar Dilay ALYAR**

**Danışman**  
**Prof. Dr. Gündüz ÖZİŞİK**

**İstanbul – 2018**

## FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Mimarlık Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı Öğrencisi Dilay ALYAR tarafından hazırlanan “**Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Araştırma**” adlı tez çalışma jürimizce Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Tez Savunma Tarihi: 11.01.2018

Jüri Üyesinin Unvanı, Adı, Soyadı ve Kurumu

İmzası

Jüri Üyesi : Prof. Dr. Gündüz ÖZİŞİK  
: Haliç Üniv./Danışmanı



Jüri Üyesi : Prof. Dr. Aydın ESEN  
: Haliç Üniv./ Üye



Jüri Üyesi : Prof. Dr. Mehmet Fatih ALTAN  
: İstanbul Aydın Üniv./ Üye



---

Bu tez Enstitü Yönetim Kurulu tarafından belirlenen jüri üyeleri tarafından uygun görülmüş ve Enstitü Yönetim Kurulunun kararıyla kabul edilmiştir.



Prof. Dr Temel SAVAŞKAN  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Vekil Müdür

## Urkund Analysis Result

Analysed Document: DİLAY ALYAR TEZ.docx (D34204406)  
Submitted: 12/25/2017 7:54:00 AM  
Submitted By: tugbaerdil@halic.edu.tr  
Significance: 7 %

### Sources included in the report:

MELİKE ÇALIŞKANnnn.docx (D21587481)  
Kentsel dönüşüm.docx (D16926697)  
<https://www.uludagsozluk.com/k/soylula%C5%9Ft%C4%B1rma/>  
<https://www.turkcebilgi.com/gecekondula%C5%9Fma>  
<https://nedir.ileilgili.org/k%C3%B6hneme-nedirnedemek-ileilgili-bilgiler.html>  
<https://www.gninsaat.com.tr/rezerv-yapi-alani-nedir>  
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf>  
[https://www.journalagent.com/planlama/pdfs/PLAN-54254-RESEARCH\\_ARTICLE-SEYDIOGULLARI.pdf](https://www.journalagent.com/planlama/pdfs/PLAN-54254-RESEARCH_ARTICLE-SEYDIOGULLARI.pdf)  
<http://www.makaleler.com/kentsel-donusum-2-3>

### Instances where selected sources appear:

11

## ÖNSÖZ

Yüksek lisans tez çalışmam boyunca benden desteğini, sabrını, hoşgörüsünü, yardımlarını, esirgemeyen değerli danışman hocam Prof. Dr. Gündüz ÖZİŞİK'a sonsuz teşekkürler.

Yaşamımın her evresinde maddi, manevi yanımda olan; desteklerini, sabır ve hoşgörülerini bir an olsun eksik etmeyen değerli babam, Halil ALYAR'a, özellikle Mimar olabilmemde bana katkısı çok büyük olan değerli annem, Feriha ALYAR'a, ve manevi destekçilerim olan ablam, Pınar ALYAR'a ve dosttan öte kardeş olan Rukiye GENÇ'e sonsuz teşekkürler.

Her daim sıcacık gülümsemesiyle yanımda olan, benden manevi desteğini, esirgemeyen teyzem Gürsu AYDİNÇ'e sonsuz teşekkür ederim.

Yüksek lisans tezimi, yanımda olamasa da, benim başarılarımı cennetten gördüğüne inandığım değerli anneannem Perihan ERTEM'in anısına ithaf ediyorum.

İstanbul, 2018

Mimar Dilay ALYAR

# İÇİNDEKİLER

## ÖNSÖZ

<b>İÇİNDEKİLER</b> .....	<b>I</b>
<b>TABLO LİSTESİ</b> .....	<b>II</b>
<b>ŞEKİL LİSTESİ</b> .....	<b>III</b>
<b>ÖZET</b> .....	<b>IV</b>
<b>SUMMARY</b> .....	<b>V</b>
<b>1. GİRİŞ</b> .....	<b>1</b>
<b>2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI</b> .....	<b>2</b>
2.1. Kentsel Dönüşüm ile İlgili Terimler .....	3
2.2. Kentsel Dönüşümün Amaçları .....	5
2.3. Kentsel Dönüşümün Nedenleri .....	5
2.3.1. Demografik Değişimler .....	5
2.3.2. Fiziksel Değişimler .....	6
2.3.3. Makro-Ekonomik Değişimler .....	6
2.3.4. Teknolojik Değişimler .....	6
2.3.4. Teknolojik Değişimler .....	6
2.3.5. Sosyo-Kültürel Değişimler .....	6
2.3.6. Politik Değişimler .....	6
2.4. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişim Süreci .....	7
2.4.1. Dünya'da Kentsel Dönüşümün Gelişim Süreci .....	7
2.4.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişim Süreci .....	10
2.4.2.1. 1950-1980 Arasındaki Dönem : .....	10
2.4.2.2. 1980-2000 Arasındaki Dönem : .....	11

2.4.2.3. 2000 ve Sonrası Dönem : .....	12
2.5. Kentsel Dönüşüm Uygulama Türleri.....	15
2.5.1. Kentin Sağıklaştırılması (Rehabilitation) .....	15
2.5.2. Kentin Yeniden Canlandırılması (Revitalization).....	15
2.5.3. Kentin Yenilenmesi (Renewal) .....	15
2.5.4.Kentin Alanlarının Temizlenmesi (Urban Clearance) .....	15
2.5.5.Kentin Entegrasyonu (Urban Integration) .....	16
2.5.6. Kente Yeniden Dönüş - Rönesans (Renaissance).....	16
2.6. Kentsel Dönüşümde Rolü Olan Aktörler.....	16
<b>3. KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİ.....</b>	<b>21</b>
3.1. Dünya'dan Kentsel Dönüşüm Örnekleri .....	21
3.2. Türkiye'den Kentsel Dönüşüm Örnekleri .....	27
<b>4. KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ MEVZUATLAR.....</b>	<b>32</b>
4.1. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu.....	35
4.2. 5393 Sayılı Belediyeler Kanunu.....	35
4.3. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun .....	35
4.4. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenecek Korunması ve Yaşatılması .....	35
4.5. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu .....	35
4.6. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu .....	35
4.7. 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun .....	35
4.8. 2863 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu .....	35
4.9. 2981 İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun .....	35
<b>5. SONUÇ .....</b>	<b>36</b>
<b>KAYNAKLAR.....</b>	<b>37</b>
<b>EKLER.....</b>	<b>39</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>62</b>

## TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1. Dünyadaki Yaklaşık Nüfus .....	8
Tablo 2.2. Türkiye’de Yıllara Göre Kentsel Dönüşümün Gelişimi .....	14
Tablo 2.3. Özel Sektörün Konut Üretimindeki Payı .....	18



## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1. New York Central Park ve Chicago 1909 planı .....	8
Şekil 2.2. Sydney Barangaroo Projesi,Avustralya.....	9
Şekil 2.3. Avustralya'daki Melbourne Dokları .....	9
Şekil 2.4. Kurumsal Yapı-A. Faruk Göksu .....	19
Şekil 2.5. Ortaklık Modeli ve Katılım-A. Faruk Göksu.....	19
Şekil 2.6. Stratejik Yaklaşımlar-S. Oktar, A. Faruk Göksu.....	20
Şekil 3.1. Dockland Projesi (İngiltere) .....	21
Şekil 3.2. Elephant & Castle Projesi ( İngiltere ) .....	21
Şekil 3.3. Paddington Projesi (İngiltere) .....	22
Şekil 3.4. Hiroşima-Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi (Japonya) .....	22
Şekil 3.5. Thebes Yerleşmesi Planlamaya Katılım Projesi (Yunanistan).....	23
Şekil 3.6. Bellenden Yenileme Projesi (İngiltere).....	24
Şekil 3.7. Beyrut – Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi (Lübnan) .....	24
Şekil 3.8. Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi(İngiltere) .....	25
Şekil 3.9. La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi (Fransa) .....	25
Şekil 3.10. Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (Almanya) .....	26
Şekil 3.11. Barangaroo, Sdney Kentsel Dönüşüm Projesi (Avustralya). .....	26
Şekil 3.12. Guangzhou-Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi (Çin). .....	27
Şekil 3.13. Portakal Çiçeği Vadisi Projesi (Ankara) . .....	27
Şekil 3.14. Dikmen Vadisi Projesi (Ankara) . .....	28
Şekil 3.15. Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi ( Ankara ) . .....	28
Şekil 3.16. Dericiler Projesi ( Bursa ) . .....	29
Şekil 3.17. Kuştepe Kentsel Dönüşüm Projesi ( İstanbul ) .....	29



## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 3.18. Hacı Bayram Çevre Düzenleme Projesi ( Ankara )).....	30
Şekil 3.19. Tabakhane Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri ( Trabzon ) .....	30
Şekil 3.20. Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ( Trabzon ).....	31



Adı ve Soyadı :Dilay ALYAR  
Anabilim Dalı : Mimarlık  
Programı : Mimarlık  
Tez Danışmanı : Prof. Dr. Gündüz ÖZİŞİK  
Tez Türü ve Tarihi : Yüksek Lisans – Ocak, 2018

## ÖZET

### KENTSEL DÖNÜŞÜM ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA

Kentsel dönüşüm, en bilinen tarihiyle Endüstri Devrim’inden sonra başlayıp günümüzde de hala devam etmektedir.

İnsanlar gibi, kentlerde gündelik yaşamın içinde zamanla yaşlanırlar. İnsanların kötü kullanımından, bakımsızlıktan, doğal afetlerden, kırsal alanlardan kentlere aşırı göçler ile birlikte artan nüfus yoğunluğundan, ya da çeşitli sebeplerden dolayı terkedilmiş olan kentlerde bir süre sonra yenileme ihtiyacı doğmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamasında sadece yeni bina yapılmaz, aynı zamanda, kentte yaşayacak insanların ihtiyaçlarına uygun olarak (trafik, su, elektrik, kanalizasyon, ulaşım, yeşil alanlar, sosyal-kültürel alanlar, dini yapılar, sağlık yapıları, ticari yapılar, eğitim yapıları) kentin fiziksel, ekonomik ve sosyal yönünden de özellikleri göz önünde bulundurularak kenti yenilemek, değiştirmek, canlandırmak ve değiştirmektir.

**ANAHTAR KELİMELER:** Kentsel Dönüşüm, Kentsel Yenileme, Çöküntü Bölgeleri

Name and Surname :Dilay ALYAR

Field : Architecture

Program : Architecture

Supervisor : Prof. Dr. Gündüz ÖZİŞİK

Degree Awarded and Date : Master of Science – January, 2018

## **SUMMARY**

### **A RESEARCH ON URBAN REGENERATION**

Urban regeneration, best known from the start after the industrial revolution in the history of today still remains.

People in everyday life in cities, such as age over time. The use of bad people, lack of care, from natural disasters, rural areas with excessive migration to cities increasing population density, or abandoned due to various reasons, the city needs to refresh after a few minutes.

Urban regeneration is not made only in new buildings, but also, in accordance with the needs of the people to live in the city (traffic, water, electricity, sewerage, transportation, green spaces, social-cultural fields, religious buildings, health structures, commercial structures, educational structures) in terms of the city's physical, economic and social features into consideration to renew, change, and the city is to change.

**KEYWORDS:** Urban Regeneration, Urban Renewal, Depression Zone

## 1. GİRİŞ

18.-19. yüzyıldaki Endüstri Devrimi'nin ve 20. yüzyıldaki İkinci Dünya Savaş'ının tüm dünya üzerinde siyasi, toplumsal, ekonomik, fiziksel yönden yansımaları olmuştur.

Endüstri Devrimi'nden sonra kentlerde meydana gelen çevre kirliliği, kötü yaşam şartları altındaki yapılar, temiz su, kanalizasyon sorunları gibi birçok konuda sıkıntılar ortaya çıkmıştır.

İkinci Dünya Savaş'ında, kentlerde oluşan hasarlardan dolayı, kentlerin yenilenmesi ihtiyacını doğurmuştur.

Hem Endüstri Devrimi'nin, hem de İkinci Dünya Savaş'ının Türkiye'deki etkileri; sanayileşme ve sanayi kenti oluşturma isteği buna bağlı olarak ekonomik büyüme ve sonucunda kırsal alanlardan kentlere göçlerin artması, kentlerdeki nüfus artışıyla birlikte konut yetersizliği, altyapı sorunları, işsizlik, suç oranlarındaki artışın yaşanması gibi birçok konuda sorunlarla karşılaşmıştır.

Kentsel dönüşüm kelimesi, insanların düşüncesinde 'yenileme' kavramını çağrıştırmaktadır. 'Yenileme' kavramı doğrultusunda yapılan ilk kentsel dönüşüm uygulamalarında mevcut olanı yok edip yerine yeni yapı üretme düşüncesini oluşturuyordu. Zamanla bu düşüncenin yerini, var olanı koruyup (özellikle tarihi ve kültürel yapılarımızın bulunduğu alanlar), sağlıklılaştırılarak kullanılabilir hale getirilmesi düşüncesi almıştır.

Kentsel dönüşümdeki amaç; insanların kötü kullanımından, doğal afetlerden ya da farklı nedenlerden dolayı zarar görmüş, terk edilmiş, eskimiş, ömrünü tamamlamış, kentsel çöküntü alanlarının, sosyal, fiziksel, ekonomik şartları göz önünde bulundurularak kentlerin yeniden canlandırılması, değiştirilmesi, dönüştürülmesi, yenilenmesi, restore edilmesi sonucunda yeni konut, sanayi, ticaret yapıları, teknoloji parkları elde etmektir. Ayrıca kentler de yeniden yapılmış ya da yenilenmiş olan yapılarda mümkün olduğunca nüfus yoğunluğuna gidilmeden, kentin mimari yapısına ve kentin tarihi kültürel dokusuna uygun, sıradan yapılaşmadan uzak alanlar oluşturmak amaçlanmaktadır.

## 2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Kentsel dönüşüm, uygulanacak kentsel alanların şuan ki durumundan farklı bir biçime girmesi ve farklı bir durum almasıdır.

Kentler, insanların gündelik yaşamlarını sürdürdükleri alanlardır. Kent kavramı tek başına yapılar ile oluşmamaktadır. Bir yere kent denilebilmesi için, konutlar, dini yapılar, sosyal yapılar, ticari yapılar, eğitim yapıları ve sağlık yapılarını da içinde barındırması gerekmektedir.

İnsanlar nasıl doğup, büyüyüp ve en sonunda yaşlanıyorlarsa yapılarda tıpkı insanlar gibi günlük yaşamın içinde yıpranırlar, ya da insanların çeşitli sebeplerle (göç, vs.) yaşadıkları yeri terk etmesinden veya kötü kullanımından dolayı, eskiyip ve en sonunda ayakta kalma sürelerini doldururlar.

Aynı zamanda kentlerdeki, hızla artan nüfus yoğunluğundan dolayı elektrik, su, kanalizasyon tesisatı bir süre sonra yeterli gelmemektedir.

Bu tür olumsuzlukları ortadan kaldırmak, insanların daha düzenli, yaşanabilir, dengeli, sağlıklı bir çevrede yaşayabilmeleri için kentsel dönüşüm projeleri yapılmaktadır.

Kentsel dönüşüm de, yalnızca yeni bina yapılmaz, insanların ihtiyaçlarına (trafik, su, elektrik, kanalizasyon, ulaşım, yeşil alanlar, sosyal-kültürel alanları, dini yapıları, sağlık yapıları, ticari yapıları, eğitim yapıları) uygun olarak kenti yenilemek ve koşullara uygun canlandırmaktır.

Kentsel dönüşüm, uygulama alanından dolayı kentlerde yaşayan insanlar üzerinde sosyal, fiziksel, ekonomik olarak etkili olmaktadır.

## 2.1. Kentsel Dönüşüm ile İlgili Terimler

**Yapı** : ‘Barınmak veya başka amaçlarla kullanılmak için yapılmış her türlü mimarlık eseri, bina.’ ( <http://www.tdk.gov.tr> )

**Kent** : ‘ Şehir.’ ( <http://www.tdk.gov.tr> )

**Kentsel Dönüşüm**: ‘Yıpranan kent dokularının yenilenerek korunmasını ve kullanılarak yaşatılmasını öngören yaklaşımı ve bu amaçla hazırlanan yasayı tanımlamakta kullanılan terim.’

( Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü 11. Baskı - Doğan Hasol )

**Soylulaştırma** : Bir yerleşim yerinin çeşitli nedenlerle( tarihi, turistik, kültürel özellikler ya da konumundan ötürü ekonomik nedenlerle) gelir düzeyi yüksek toplum kesimi için cazibe merkezi haline gelmesiyle söz konusu alanda konut fiyatlarından başlayarak tüm yaşam giderlerinin zaman içerisinde eski sakinlerinin karşılayamayacağı düzeye getirilip, o alanı terk etmeye yönlendirilmelerine denir.

( <https://www.uludagsozluk.com/k/soylula%C5%9Ft%C4%B1rma/> )

**Çöküntü Bölgesi** : Bir kentin toplumsal ve ekonomik bakımından kendini geliştiremeyerek değer yitiren ve yoksulluk yuvası olmaya yüz tutan parçası.

( Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü 11. Baskı - Doğan Hasol )

**Gecekondu** : İmar kurallarına aykırı olarak, başkasının ya da hazinenin arsasına alalecele çatı verilerilen barınak.

( Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü 11. Baskı - Doğan Hasol )

**Gecekondulaşma :** Kitlesele gc hareketleri ile birlikte ülkenin görece daha gelişmiş Őehirlerinin eski ve kenar mahallerine veya bölgelerine gelen insanların, kendilerine ait olmayan boş arazilere sağlıksız ve alelacele barınaklar yapmasıyla ortaya çıkan yapılar ve bu yapıların zaman içinde geçirdiği süreçtir.

( <https://www.turkcebilgi.com/gecekondula%C5%9Fma> )

**Mücavir Alan :** Belediye sınırlarına komşu olup kentin ilerideki gelişmesi bakımından gerekli görülen ve imar mevzuatı bakımından belediyelerin denetim ve sorumluluğuna verilmiş olan alanlara verilen ad, komşu alan.

( Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü 11. Baskı - Doğan Hasol )

**Khnemek :** Geçersiz bir duruma gelmek, ağ dışı kalmak. Eskimek, modası geçmek. (<https://nedir.ileilgili.org/k%C3%B6hneme-nedirnedemek-ileilgili-bilgiler.html> )

**Rezerv Yapı Alanı :** Yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere TOKİ'nin veya idarenin talebine bağlı olarak Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak evre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen alanlardır.

(<https://www.gninsaat.com.tr/rezerv-yapi-alani-nedir> )

**Riskli Alan :** Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi zerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı, ifade eder.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> )

**Riskli Yapı :** Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilm ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı, ifade eder.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> )

## **2.2. Kentsel Dönüşümün Amaçları**

Kentler de yeniden yapılmış ya da yenilenmiş olan yapılarda mümkün olduğunca nüfus yoğunluğuna gidilmeden, kentin mimari yapısına ve kentin tarihi kültürel dokusuna uygun, sıradan yapılaşmadan uzak alanlar oluşturmak amaçlanmaktadır.

Zaman içinde deprem gibi doğal afetlerden, insanların kötü kullanımından ya da farklı nedenlerden dolayı zarar görmüş, eskimiş, terk edilmiş, ömrünü tamamlamış, kentsel çöküntü alanlarının sosyal, fiziksel ve ekonomik şartları dikkate alınarak yeniden canlandırılması, değiştirilmesi, yenilenmesi, restore edilmesi, dönüştürülmesi sonucunda yeni konut, sanayi, ticaret yapıları, teknoloji parkları elde etmeyi amaçlanmaktadır.

Kentlerde yaşayan toplumların neden olduğu olumsuz değişimlerin temeli araştırılıp, çözüm bulunması sonucunda, kentlerde oluşabilecek enkazın (çöküntü) önlenmesi sağlanmalıdır.

Kentlerdeki, fonksiyonunu kaybetmiş alanların kentsel dönüşüm sonucunda yeni işlevler kazanması.

Kentlerdeki, kaçak ve sağlıksız yapılaşma alanlarının kentsel dönüşüm sonunda yenilenmesi.

Kentsel dönüşüm ile birlikte alt yapı sorunlarının da çözülmesi, amaçlanmaktadır.

## **2.3. Kentsel Dönüşümün Nedenleri**

### **2.3.1. Demografik Değişimler**

Kentlerde doğurganlık, kırsal alanlardan kentlere olan göçlerden dolayı kentlerde nüfus yoğunluğunun artış göstermesine kentsel alanların yetersiz kalmasına neden olmaktadır.

Kentsel alanlardaki yetersizlik, var olan arsaların değerini yükseltmesinden dolayı kentlinin alım gücünü zorlaştırmış, kentteki nüfusun kentin değişik noktalarına yayılması zorlanarak, o noktalarda kentsel dönüşüm yapılmasını kaçınılmaz hale getirmiştir.



Kentlerdeki dönüşüm sadece nüfus artışından olmamaktadır. Kentlerdeki nüfusun azalmasından dolayı konutların kullanılmamasına böylece yapıların eskimesine ve zarar görmesine sebep olmakta, bu durumda kentlerde terk edilmiş alanlarda da dönüşüme ihtiyaç duyulmuştur.

### **2.3.2. Fiziksel Değişimler**

Kentin tarihi dokusunda, yapı veya yapı gruplarında, göçler, doğal afetler, terk edilmişlik ya da kötü kullanımdan, zaman içinde eskiyip yıpranırlar. Bu eskime sadece görünüş açısından olmamaktadır.

Özellikle, kentlerdeki tarihi alanlar, terk edilmesinden dolayı eski işlevini yerine getirememekte ve ekonomik açıdan o alanların eskimesine neden olmaktadır.

Genellikle çöküntü bölgelerindeki yapılarda görülen bir durum olan, fiziksel ve ekonomik eskime, içinde yaşayanların sağlıksız bir ortama maruz kalmalarına neden olmaktadır.

### **2.3.3. Makro-Ekonomik Değişimler**

Tüm dünyada, her alanda (siyasi, teknoloji, toplumsal, vs. ) her alanda görülen değişimler ekonomik alanında da görülmüştür. Ekonomik alanında Fordist ve Post-fordizm kalkınma modeli olmak üzere iki tür kalkınma sürecinin önemli üretim modelleri ortaya çıkmıştır.

Fordist kalkınma modelinde, standart malların üretimini yapan elektronik eşya ve otomobil şirketlerini kapsamaktadır.

Post-fordizm üretim modelinde, üretim yapılacak ürünün araştırılması, tasarlanması ve tanıtımı evlerde üretimi ise çoğunlukla yurtdışı bağlantısı olan küçük orta ölçekli firmalar ile sağlanmaktadır.

1980'lerden sonra yurtdışına üretim yapan şirketler artmış ve sanayi alanları gelişmiştir. Gelişmeyle birlikte sanayi alanları için, buldukları alanlar yetersiz kalmış ve kent merkezlerini terk edip, kent merkezi dışındaki alanlara yayılma göstermişlerdir. Böylece kent merkezleri terk edilmişlikten dolayı köhneme alanları haline gelmiştir.

### **2.3.4. Teknolojik Değişimler**

Ek 3' te yer almaktadır.

### **2.3.5. Sosyo-kültürel Değişimler**

Ek 3' te yer almaktadır.

### **2.3.6. Politik Değişimler**

Ek 3' te yer almaktadır.

## **2.4. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişim Süreci**

### **2.4.1. Dünyada Kentsel Dönüşümün Gelişim Süreci**

Kentlerdeki değişim ve dönüşümün başladığı dönem, Endüstri Devriminden sonraki dönemdir.

Bu dönemden sonra kentlerde çevre kirliliği, insanların yaşayamayacağı kadar kötü koşullara sahip yapılar, kentlerdeki temiz ve atık su sorunları, ortaya çıkmıştır.

Bu sorunlara çözüm olmak amacıyla ilk kentsel değişim ve dönüşüm hareketleri: 19. yüzyılda ' Park Hareketi ',

1850-1860 yıllarında ' Baron Haussman' ın Paris kentinde geliştirdiği kentsel değişim ve dönüşüm projeleri ilk çalışmalardır. Bu çalışmalar ile amaçlanan, kullanılmaya elverişli yollar ve caddeler açmaktır.

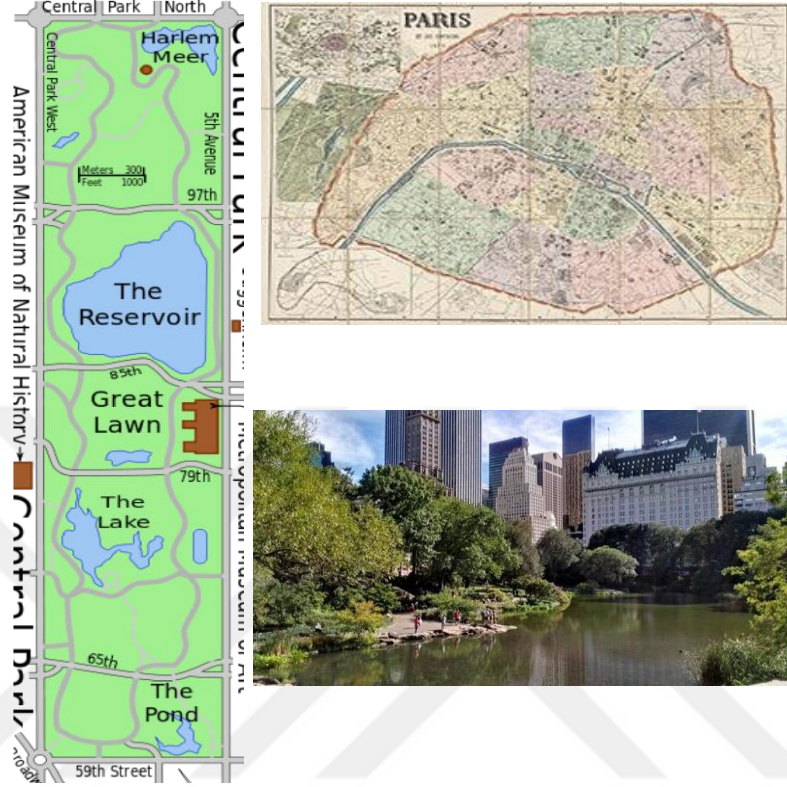
20. yüzyılda ise, ' Bahçe Kent Hareketi '

' Yeni Kent Hareketi '

' Modernist Hareket ' gibi çalışmalar ile hem daha doğal, yeşil bir çevre elde etmek hem de yüksek katlı yapılar ile kentte değişim ve dönüşüm çalışmaları yapılmayı amaçlanmıştır.

1939-1945 İkinci Dünya Savaşının tüm dünya üzerinde toplumsal, siyasi, ekonomik etkileri olmuştur. Savaş sırasında kentlerde meydana gelen tahribat, oluşan hasarlar sonucunda kentlerde yenileme ihtiyacı doğmuştur. Kentlerde ki bu ihtiyacın doğması sonucunda, kentsel yenileme, kentsel değişim,

kentsel gelişim kavramları gündeme gelmiştir. Böylece 1949 yılında oluşturulan ‘ Konut Yasası ’ ile kentsel gelişim kavramı resmileştirilmiştir.



Şekil 2.1 New York Central Park ve Chicago 1909 planı

(<https://odtulumd.files.wordpress.com/2013/03/omd-dr-cigdem-gokhan21-mart-2013.pdf>)

Tablo 2.1 Dünyadaki yaklaşık nüfus ( <http://esa.un.org/unpd/wup/Cd-Rom/Default.aspx> )

	DÜNYA KENT NÜFUSU	KUZAY ÜLKELER (KENT)	ORAN	GÜNEY ÜLKELER (KENT)	ORAN
1960	1019495	557943	54,73%	461552	45,27%
1970	1350281	672796	49,83%	677485	50,17%
1980	1749539	760339	43,46%	989201	56,54%
1990	2285031	830952	36,37%	1454079	63,63%
2000	2856131	885298	31,00%	1970833	69,00%
2010	3571272	956857	26,79%	2614415	73,21%
2020	4338015	1011618	23,32%	3326397	76,68%
2030	5058158	1054054	20,84%	4004104	79,16%
2050	6338611	1113500	17,57%	5225111	82,43%



Şekil 2.2 Sydney Barangaroo Projesi,Avustralya  
(<https://gaiadergi.com/dunyadan-kentsel-donusum-proje-ornekleri>)



Şekil 2.3 Avustralya'daki Melbourne Dokları  
(Dünya'da Dünden Bugüne Kentsel Dönüşüm kitabı)

## 2.4.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişim Süreci

Türkiye’de son yıllarda kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir.

Türkiye’deki kentsel dönüşüm, gerek ülke içinde piyasa gündeminden ki, gerekse ülke dışında piyasa koşullarındaki yaşanan gelişmelerden etkilenecek dönüşüm süreci devam etmektedir.

Türkiye’deki kentsel dönüşümün gelişimi diğer ülkelere kıyasla daha öndedir.

Kentsel dönüşümü denetleyen aktörler (yasal düzenlemeler, planlar, vb. ) dönüşümün hızına ayak uyduramamış, hatta denetlemek yerine gerisinden gelmiştir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm denildiğinde akla ilk gelen ‘yenileme’ kavramıdır. Ancak ilk dönüşüm uygulamalarında yenileme denilince mevcut olanı yok edip, yerine sıfırdan yapma düşüncesi oluşuyordu, zaman içerisinde bunun yerine var olanın korunup (özellikle tarihimizin, kültürel değerlerimizin bulunduğu alanlar) alt yapının takviyeler ile güçleştirilerek daha kullanılabilir hale getirilmesi düşüncesi oluşmuştur.

Türkiye’deki kentsel dönüşüm özellikle 1950’den sonraki her dönemde farklı gelişmeler göstererek günümüze kadar geldiği görülmektedir. Bu dönemleri üç döneme yayarsak bunlar;1950-1980, 1980-2000, 2000 ve sonraki dönemler olabilir.

### 2.4.2.1. 1950-1980 Arasındaki Dönem :

Türkiye’de, İkinci Dünya Savaşı sonrasında, gelişen ekonomiye bağlı olarak sanayileşme ve sanayi kenti oluşturma isteği doğmuştur. Ekonomik büyüme ile kırsal bölgelerden, kentlere göç eden insan sayısının da artış olmuştur.

Nüfus artışıyla birlikte kent çeperi de genişlemiş ve böylece kentleşme sürecine girilmiştir.

Kentlerdeki alt yapı ve konut sayısı ekonomik büyüme ile birlikte göç eden nüfusun ihtiyaçlarını karşılamamıştır.

Kırsal alanlardan kentlere göç eden nüfus, barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla boş alanlara kent çeperlerine kent çeperlerine (hazine ya da şahıs arazilerine) gecekondulaşmışlardır. Gecekonduların sayısındaki artış

buldukları alanlarda ilçeleri oluşturmuştur.

Aşırı nüfus artışının beraberinde getirdiği olumsuzluklardan dolayı 1960 yılında Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuştur.

Bu dönemde kent çeperlerinde, ana yolların kenarlarında olan gecekondular ruhsatlı ya da ruhsatsız apartmanlara, toplu konutlara dönüşmüşlerdir.

Kentlerde bulunan boş arsalardaki artan çok katlı yapılar 'azman kentlerin' oluşmasını sebep olmuştur.

Ekonomik gelişme ve işgücüyle birlikte göç eden nüfusun konutlarda aradığı özellikler de (konut, ulaşım) farklılık göstermiştir. Mesela; sanayi alanlarında veya diğer sektörlerde çalışan göç etmiş nüfus, barınma ihtiyaçlarını çalıştıkları yerlere daha yakın ruhsatlı ya da ruhsatsız apartmanlaşan gecekondulara yerleşerek karşılamışlardır.

Göç eden nüfusun artmasına paralel olarak artan gecekondulaşmayı engelleyebilmek için 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Yasası düzenlenmiştir. Bu yasanın amacı gecekondu sahiplerinin ev sahibi olmasını gecekondu yapılarının yasallaşmasını sağlamaktır. (Ayaz Zamanov, İrem Bahçelioğlu,2013)

#### **2.4.2.2. 1980-2000 Arasındaki Dönem :**

1980 yılında Türkiye'de, yurtdışına üretim yapan kurumların sayısında artış olmuştur. Sanayi kuruluşlarının büyümesiyle birlikte kent içinde buldukları alanlar yetersiz gelmiş ve kent dışına çıkmışlardır. Gelişen bu kurumlarda daha deneyimli işçilere gereksinim duyulmuştur. Deneyimli işçi ihtiyaçlarını, çevrelerindeki ruhsatlı veya çoğu ruhsatsız olan konutlarda yaşayan işçilerden karşılamışlardır. Kendini geliştirememiş küçük sanayi kuruluşları da işçi ihtiyaçlarını çöküntü alanlarındaki konutlarda yaşayan daha deneyimsiz işçilerden karşılamışlardır.

1980 yılında doğu illerinde ortaya çıkan siyasi karışıklıklar nedeniyle o bölgede yaşayan insanlar can ve mal güvenliklerinden endişe etmelerinden dolayı kırsal alanlardan kentlere göç devam etmiştir.

Aşırı nüfus artışı, göçlere rağmen, doğurganlık oranının düşmesinden dolayı azalmıştır. Ancak var olan nüfusun barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla kooperatifler, toplu konutlar oluşturulmuştur.

Böylece 1984 yılında TOKİ (Toplu Konut İdaresi) kurulmuştur. 1984 yılında hem insanların kendi konutlarını oluşturabilmeleri, hem de kooperatiflerin konut yapmalarını teşvik etmek amacıyla toplu konut fonu oluşturulmuştur.

Toplu konut fonu, 1984 yılında kabul edilen İmar Affı Yasası ile gecekondulara tapu ve gecekondulara yapılaşma izni verilmesinden sonra artan konut üretimine destek olmuştur. (Ayaz Zamanov, İrem Bahçelioğlu,2013)

2000 yılında Türkiye'yi ve hatta Dünya'yı etkileyen ekonomik kriz ve nüfus artışından dolayı işsizlik artmıştır. 1984 yılında oluşturulan toplu konut fonu 1993 yılında bütçe kapsamına alınmış ancak krizden dolayı bu fon konut üretimine destek olamamıştır. Böylece gecekondular sorunu tekrar ortaya çıkmış, işsizlikle birlikte az da olsa gecekondular sayısında tekrar artış olmuştur.

#### **2.4.2.3. 2000 ve Sonrası Dönem :**

Türkiye'de kırsal alandan kentlere olan göç 2000 ve sonrasında da devam etmiştir. 1980 yılından sonraki dönemde de azalan doğurganlık oranı, bu dönemde de azalarak devam etmiştir.

Özellikle göç ile birlikte artan nüfus artışı ve doğurganlığın azalması, İstanbul kentinde daha belirgin bir şekilde görülmüştür.

Bu dönemde kentsel dönüşüm, kentteki nüfusun artması ve kent içindeki kutuplaşmalardan dolayı, kent çeperinin dışına doğru gelişme göstermiştir.

Nüfus artışından dolayı işgücü yetersiz gelmeye başlamış ve işsizlik artmıştır. Buna paralel olarak suç oranında da artış olmuştur. İşsizlik ile ortaya çıkan ekonomik sıkıntılardan dolayı, yardım kuruluşlarına başvuru sayısında artış olmuştur. Kuruluşların özelleştirilmesiyle birlikte özellikle eğitim konusunda sorunlar artmıştır.

2000 ve sonrasındaki dönemde kentsel dönüşüm kavramı artık yasalara girmiştir. Bu dönemde konut ihtiyacından fazla konut üretimi yapılmıştır. Belediyeler tarafından üretilen kooperatiflerden ve doğal afet riski altındaki alanlarda yapılmış olan konutlardan dolayı özel sektör kuruluşları da buna karşılık kent çeperinin dışına daha kaliteli konutlar yapmışlardır.

Toplu konut üretimi için verilen fonun kaldırılmasıyla birlikte konut üretiminde azalma olmuştur. Bu durumdan etkilenmiş olan konut üreticileri de işbirliği yaparak,Türkiye'nin ilk işbirliği projesi olan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi,2004 yılında TOKİ ve belediyelerin iş birliğiyle yapılmıştır. (Ayaz Zamanov, İrem Bahçelioğlu,2013)





Tablo 2.2. Türkiye’de Yıllara Göre Kentsel Dönüşümün Gelişimi  
( [http://ayazzamanov.webbly.com/2/5/4/0/25407348/488paper\\_final.pdf](http://ayazzamanov.webbly.com/2/5/4/0/25407348/488paper_final.pdf) )

<b><u>TÜRKİYE'DE YILLARA GÖRE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GELİŞİMİ</u></b>				
<b><u>1950</u></b>	• GÖÇ ARTIŞI	• HIZLI KENTLEŞME	• KONUT SORUNU	• GECEKONDULAŞMA
<b><u>1966</u></b>	• GECEKONDU YASASI (775 sayılı)			
<b><u>1969</u></b>	• ÖZEL KURULUŞLARIN OLUŞMASI			
<b><u>1970</u></b>	• İLK ÖZEL KONUT YAPIMI			
<b><u>1980 ve SONRASI</u></b>	• GECEKONDU BÖLGELERİNDE SAĞLIKLAŞTIRMA	• GECEKONDU BÖLGELERİNDE YENİDEN YAPILANDIRILMASI	• EKONOMİNİN DIŞA AÇILMASI	• RUHSAT DIŞI YAPILANDIRILMASI
<b><u>1984</u></b>	• TOKİ KURULDU	• TOLU KONUT FONU		
<b><u>1989</u></b>	• İLK KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ: DİKMEN VADİSİ	• PORTAKAL ÇİÇEĞİ VADİSİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ		
<b><u>2000 ve SONRASI</u></b>	• DÜŞÜK YAŞAM KALİTESİ	• ISLAH İMAR UYGULAMALARI	• KORUMA ve SOYLULAŞTIRMA	• DOĞUDAN BATIYA GÖÇ • BELEDİYE KOOPERATİFLERİ
<b><u>2002</u></b>	• TOPLU KONUT FONUNUN KALDIRILMASI			
<b><u>2003</u></b>	• AKTÖRLER ARASINDA İŞBİRLİĞİ BAŞLAMASI			
<b><u>2004</u></b>	• KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ			
<b><u>2005</u></b>	• BELEDİYEYE YENİ GÖREVLER VERİLMESİ ve YETKİ GENİŞLİĞİ		• ALTINDAĞ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	
<b><u>2007</u></b>	• ÖZEL SEKTÖR + TOKİ İŞBİRLİĞİ (PARKORAN)			
<b><u>2012</u></b>	• KENTSEL SAÇILMA SORUNU		• YENİLEME, İYİLEŞTİRME SOYLULAŞTIRMA	

## **2.5. Kentsel Dönüşüm Uygulama Türleri**

### **2.5.1. Kentin Sağıklaştırılması ( Rehabilitation )**

1950'lerde artan nüfus ile birlikte kentlerde düzensiz yapılaşmalar artmış, bu durum çöküntü alanlarını oluşturmuştur.

Kentin, önceki yaşanmış dokusuna zarar vermeden, çöküntü bölgelerinin kısmen düzeltilerek, daha değerli hale getirilip, kullanıma tekrar açılmasını sağlamaktır.

Eski dokunun korunarak, yapıların iskeletine dokunmadan kısmen yenilemektir. ( EK 1 )

### **2.5.2. Kentin Yeniden Canlandırılması ( Revitalization )**

Kentlerin terkedilmesi, sanayi kuruluşlarının kent dışına taşınması, göçler vb. birçok nedenlerden dolayı, kentler belirli bir zaman sonra çöküntü dönemine girerler.

Kenti, ekonomik, sosyal, çevresel yönden çöküntüye maruz kalmasını önlemek ve kenti yeniden canlanmasını, nefes almasını sağlamak için, ya çöküntüye sebep olan etmenlerin bulunup sorunların çözülmesi, ya da bu etmenlerin ortadan kaldırılması gerekmektedir. Böylece kent eskisi gibi tekrar nefes alabilir hale gelir. ( EK 1 )

### **2.5.3. Kentin Yenilenmesi ( Renewal )**

Eski dönemlerde iyi durumda olan fakat zaman içerisinde eski işlevini yitirerek çöküntü bölgeleri haline gelmiş olan kentlerin, şuan ki ihtiyaçları göz önünde bulundurularak yeniden oluşturulmasıdır.

Burada amaç; eski işlevini yitirmiş kentlere, yeni imar yönetmelikleri ile yeni işlevler kazandırılıp, kenti daha canlı, tercih edilen, yaşanabilir, alanlar olmasını sağlamaktır. ( EK 1 )

### **2.5.4. Kent Alanlarının Temizlenmesi ( Urban Clearance )**

Nüfus artışıyla birlikte, kent çeperlerinde, boş alanlarda meydana gelen yapılaşmalar sonucu, kentte oluşan çöküntü alanlarını temizlemek amacıyla, içinde kalan yapıların tümüyle yıkılıp, yerine yeni yapıların yapılmasıdır.

Çöküntü alanlarının temizlenmesindeki amaç; kamulaşmamış arazi ve yapıları kamulaştırıp yerine yeni kent dokusu oluşturmaktır.

Genellikle, mecbur kalınmadıkça çok tercih edilmeyen bir yöntemdir. Çünkü bu yöntem, o bölgede yaşayan yerel halkın, alıştıkları yerden ayrılması, başka bir yerleşim alanına taşınmak zorunda kalması ve onlar için yeni yerleşim alanlarına adaptasyon sorunu gibi sosyal yönden birçok konuda sıkıntılar yaratmaktadır. ( EK 1 )

#### **2.5.5. Kent Entegrasyonu ( Urban Integration )**

Kentin kimliği korunarak, var olan yapıların yanına, dönemin teknolojisiyle yeni yapıların oluşturulmasıdır.

Eski ile yeninin sentezini sağlayarak, sosyal, kültürel, ekonomik anlamda daha yoğun ve zengin kentler elde edilmektedir. ( EK 1 )

#### **2.5.6. Kente Yeniden Dönüş - Rönesans ( Renaissance )**

Endüstri devriminden sonra kentlerde meydana gelen, çevre kirliliği, kanalizasyon, ulaşım sorunları, kötü koşullara sahip yapılar, ekonomik sıkıntılar gibi sorunlar ortaya çıkmıştır. Bunun gibi sorunlardan dolayı, kentliler yaşadıkları yerleri terk etmek zorunda kalmışlardır.

Kent nüfusunun yaşadıkları yerleri terk etmemeleri ve kentteki nüfus artışını sağlamak için, kentleri daha yaşanabilir şartlar altında, sosyal, fiziksel, ekonomik gelişiminin sağlanması gerekmektedir. ( EK 1 )

### **2.6. Kentsel Dönüşümde Rolü Olan Aktörler**

Geçmişten günümüze kentsel dönüşüm sürecine bakıldığında, kentsel dönüşümün sadece kentin dış görünüşünü değiştirmekle olmadığı görülmektedir.

Kentin fiziksel yapısını değiştirirken kentteki sosyal ve ekonomik yapının, tarihi çevrenin nasıl etkileneceği de göz önünde bulundurulmalıdır.

Dünyada, küreselleşmeyle birlikte meydana gelen değişimlerden dolayı, gerek yurt içindeki gerekse yurt dışındaki büyük, orta, küçük ölçekli şirket ya da şirketler grubunun, sivil toplum örgütlerinin yerel halkın, kamu sektöründeki kuruluşların kent içinde yapılacak olan değişikliklerde rolü bulunmaktadır.

Kentte yaşayanların, kentsel dönüşümü kolay kazanç yolu olarak görmemeleri için, o bölgede yaşayan halkın, kamu sektörünün, özel sektörün, sivil

toplum kuruluşlarının, kendi aralarında işbirliği içinde olmaları gerekmektedir.

Kamu sektörü, merkezi ve yerel yönetimin birleşmesiyle oluşmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinde, merkezi yönetimin yerel yönetim ile işbirliği içerisinde olup, diğer sektörlerinde bu projelerde rolünün olması için, merkezi yönetime birtakım sorumluluklar düşmektedir.

Merkezi yönetimin, kentsel dönüşümde katkısı olacak özel kuruluşların oluşturabilecekleri riskleri önceden görebilmeleri ve çözüm üretebilmeleri, dönüşüm yapılacak kentlerin planlanması sırasında projelerin denetlenmesi, dönüşüm sırasında finansal kolaylıkların sağlanması, dönüşümde rolü olacak şirketlerin tecrübeli olmasına ve bu şirketlerin aynı statüde olmasına dikkat edilmelidir.

Kentsel dönüşümde rolleri olan aktörlerin en başında gelmesi gereken ancak ülkemizde çok fazla rol verilmeyen kentte yaşayan yerel halkın, ihtiyaçlarını tespit edebilmeleri için kendi içlerinde birleşerek, nasıl örgütlenecekleri ile ilgili ve doğal afetler karşısında ne yapmaları gerektiği konusunda eğitimler verilerek bilinçlenmeleri sağlanmalıdır. Aynı zamanda o bölgede yaşayan çalışabilecek yetideki vatandaşlara da meslek edindirme kursları verilebilir.

Türkiye'deki, kentsel dönüşümde ortaklık modeli genellikle belediyeler, toplu konut idaresi ( TOKİ ) ve özel sektöre bağlı kuruluşların birlikte rol almasıyla kentlerdeki dönüşüm ilerlemektedir.

Kentsel dönüşüm, ya belediye ve Toplu Konut İdaresi ( TOKİ ), ya da özel sektöre bağlı kuruluşlar ve Toplu Konut İdaresi ( TOKİ ) gibi aktörlerin ortak çalışmasına bağlı olarak gelişme göstermektedir.

1966 yılında oluşturulan Gecekondu Yasası ile birlikte kooperatifler, yerel yönetimler ve özel sektöre bağlı kuruluşların çalışmalarıyla farklı konut tipleri oluşturulmuştur.

1984 yılında Toplu Konut İdaresi( TOKİ ), evleri olmayan ihtiyaç sahiplerine, konut yapmak amacıyla kurulmuştur.

Aynı yıllarda toplu konut fonu oluşturulmuştur. Toplu konut fonunun amacı, hem yerel halkın kendi konutlarını oluşturabilmelerini sağlamak, hem de kooperatiflerin konut yapmalarını sağlamaktır.

Ancak, bazı kuruluşların finansal destekleriyle devam eden toplu konut fonu, finansal desteklerin azalmasıyla 2002 yılında kaldırılmıştır. Bu yıllarda toplu konut fonunun kaldırılmasına bağlı olarak konut üretiminde de azalma görülmektedir.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ), 2001 yılında konut müsteşarlığına bağlı olduğu dönemde, kentlerde nüfus artışına bağlı olarak arsalar değer kazanmış bu nedenle konut yapmak isteyenler kent çeperlerindeki arsalarla yönelmişlerdir.

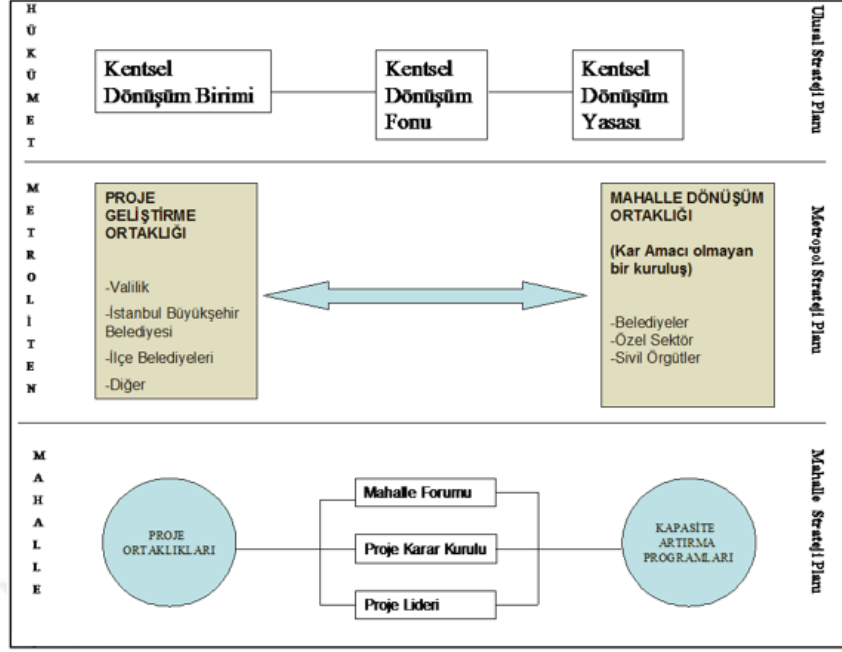
Toplu Konut İdaresi ( TOKİ ), yapılacak olan toplu konut projelerinin kontrolünün kendi denetimi altında olmasını sağlamak için 2003 yılında tekrardan başbakanlığa bağlanmıştır.

Tablo 2.3. Özel Sektörün Konut Üretimindeki Payı  
( [http://ayazzamanov.webbly.com/2/5/4/0/25407348/488paper\\_final.pdf](http://ayazzamanov.webbly.com/2/5/4/0/25407348/488paper_final.pdf) )



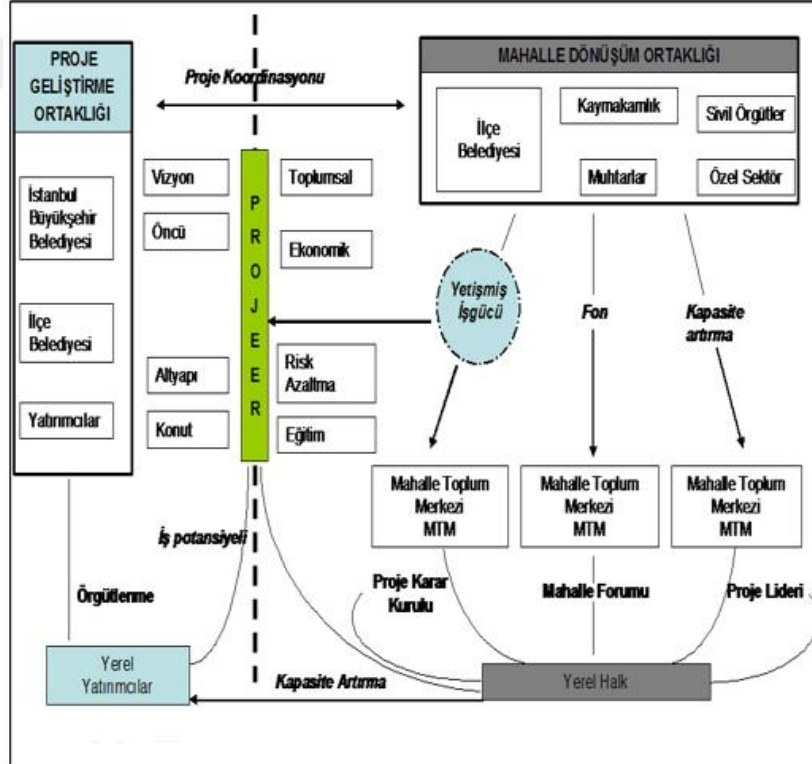
Kırsal alanlardan, kentlere olan göç ile birlikte gecekonduların sayılarının artması ve çöküntü alanlarının oluşması, gelir seviyesi yüksek olan kesimin bu alanlarda yaşamak istememesine ve çok katlı yapılara yönelmesine neden olmuştur. Böylece özel sektöre bağlı kuruluşlar daha dikkat çeker hale gelmiştir. Özel sektöre bağlı kuruluşlar genellikle finans yönünden faydalanılan aktörlerdir.

1984 yılından sonraki dönemde, Toplu Konut İdaresi'nin ( TOKİ ) kurulması ve sonrasında toplu konut kanunu ve toplu konut fonunun oluşturulması, özel sektöre bağlı kuruluşların konut üretimini etkilemiştir.



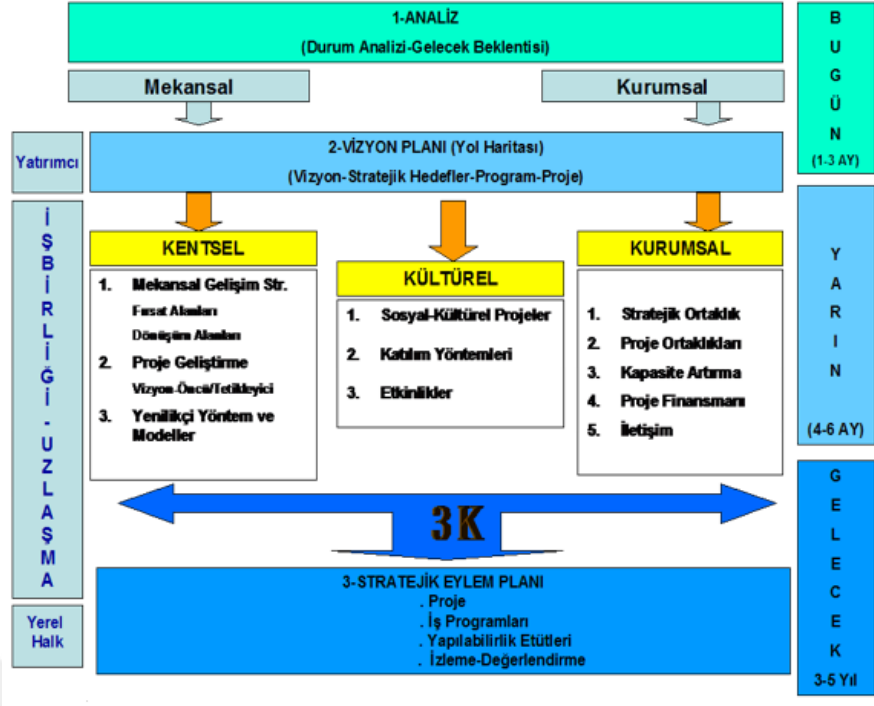
Şekil 2.4. Kurumsal Yapı-A. Faruk Göksu

( <http://kentselstrateji.comkapsamli-kentsel-donusum-icin-proje-gelistirme-orgutlenme-finans-modelleri> )



Şekil 2.5. Ortaklık Modeli ve Katılım-A. Faruk Göksu

( <http://kentselstrateji.comkapsamli-kentsel-donusum-icin-proje-gelistirme-orgutlenme-finans-modelleri> )



Şekil 2.6. Stratejik Yaklaşımlar-S. Oktar, A. Faruk Göksu  
( <http://kentselstrateji.comkapsamli-kentsel-donusum-icin-proje-gelistirme-orgutenme-finans-modelleri> )

## 3. KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİ

### 3.1. Dünyadan Kentsel Dönüşüm Örnekleri



Şekil 3.1. Dockland Projesi (İngiltere)

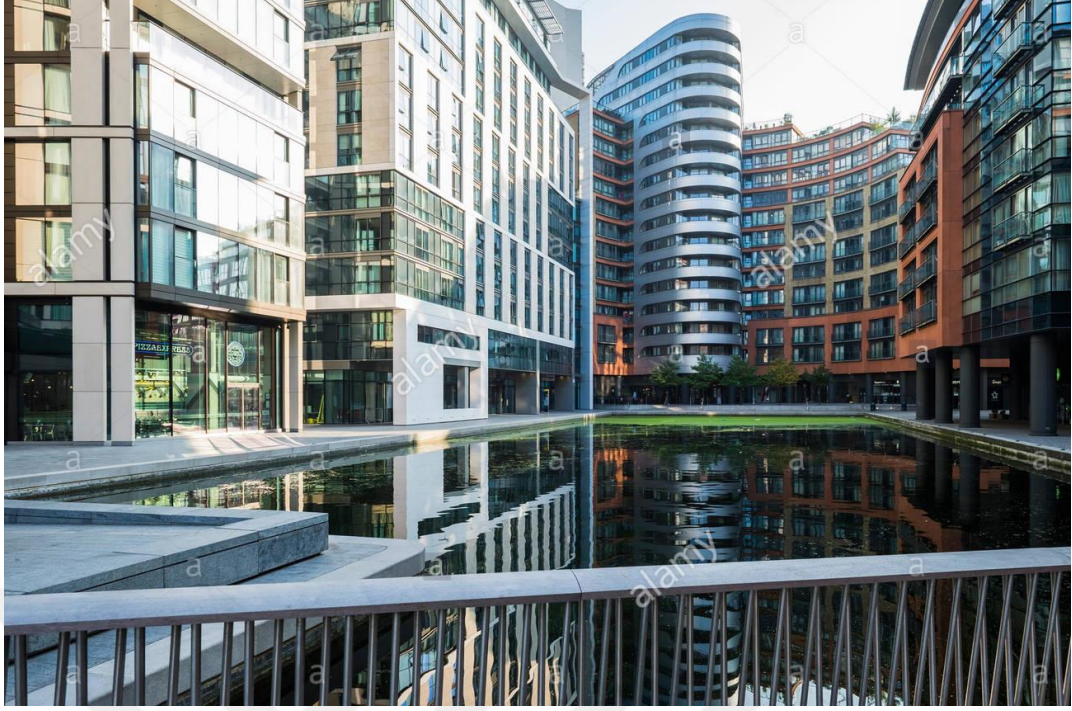
(<https://i.pinimg.com/originals/04/ad/35/04ad35e3f800d7593e43761011f97a93.jpg>)



Şekil 3.2. Elephant & Castle Projesi (İngiltere)

(<https://consultations.tfl.gov.uk/roads/elephant-and-castle>)





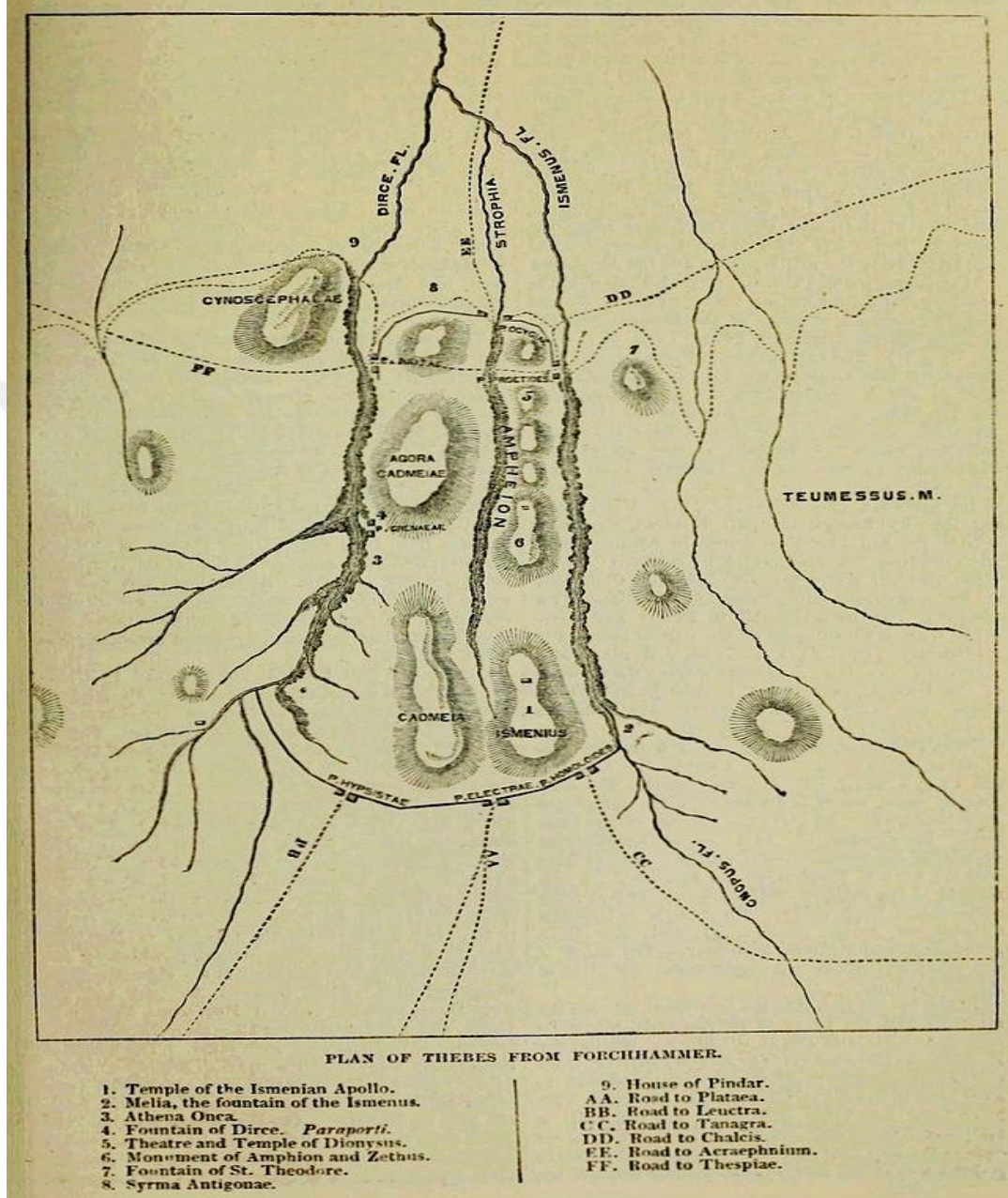
Şekil 3.3. Paddington Projesi (İngiltere)

(<http://c8.alamy.com/comp/FBGDW1/paddington-basin-regeneration-project-london-england-uk-FBGDW1.jpg>)



Şekil 3.4. Hiroşima-Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi (Japonya)

([https://www.world-habitat.org/wp-content/uploads/1990/01/WHA90\\_1020\\_JAPAN3.jpg](https://www.world-habitat.org/wp-content/uploads/1990/01/WHA90_1020_JAPAN3.jpg))



Şekil 3.5. Thebes Yerleşmesi Planlamaya Katılım Projesi (Yunanistan)

( <https://i.pinimg.com/736x/d9/dc/25/d9dc25a065521b4e51f5d0f4cad6d564--thebes-greece-ancient-greece.jpg> )



Şekil 3.6. Bellenden Yenileme Projesi (İngiltere)  
(<http://www.architeria.com.au/news/2016/6/17/bellenden-estate-development>)



Şekil 3.7. Beyrut – Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi (Lübnan)  
(<https://www.slideshare.net/keteninsaatt/beyrut-solidere-projesi>)



Şekil 3.8. Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi(İngiltere)  
(<https://www.e-architect.co.uk/london/trafalgar-square>)



Şekil 3.9. La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi (Fransa)  
([http://www.west8.com/projects/place\\_of\\_defense\\_\\_place\\_de\\_la\\_dfense/](http://www.west8.com/projects/place_of_defense__place_de_la_dfense/))



Şekil 3.10. Potsdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (Almanya)  
([http://www.greenroofs.com/projects/potsdamer\\_platz/potsdamer\\_platz1.jpg](http://www.greenroofs.com/projects/potsdamer_platz/potsdamer_platz1.jpg))



Şekil 3.11. Barangaroo, Sdney Kentsel Dönüşüm Projesi (Avustralya)  
(<https://architectureau.com/articles/the-debates-around-Barangaroo/>)



Şekil 3.12. Guangzhou-Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi (Çin)  
(<http://www.architectus.com.au/en/projects/guangzhou-nansha-pearl-bay-master-plan>)

### 3.2. Türkiye’den Kentsel Dönüşüm Örnekleri



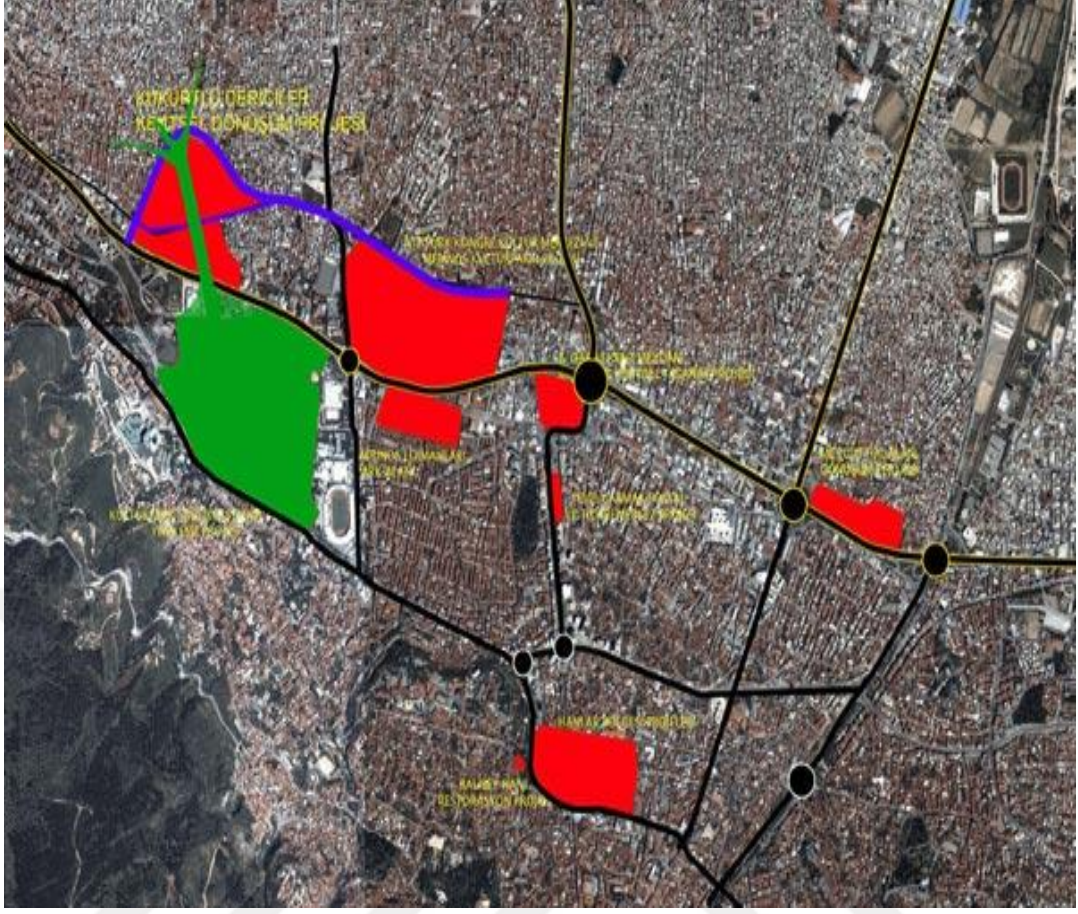
Şekil 3.13. Portakal Çiçeği Vadisi Projesi (Ankara)  
( [http://www.kentselyenileme.net/portakal\\_cicegi\\_projesi.pdf](http://www.kentselyenileme.net/portakal_cicegi_projesi.pdf) )



Şekil 3.14. Dikmen Vadisi Projesi (Ankara)  
( [http://www.ankara.bel.tr/galeriler/parklar/dikmen-vadisi#.WjqGvGhl\\_IU](http://www.ankara.bel.tr/galeriler/parklar/dikmen-vadisi#.WjqGvGhl_IU) )



Şekil 3.15. Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi (Ankara)  
( <http://www.harmonigd.com.tr/tr/haber/cincin-donustu-gultepe-odu/> )



Şekil 3.16. Dericiler Projesi ( Bursa )

(<http://v2.arkiv.com.tr/p6677-bursa-kukurtlu-dericiler-bolgesi-kentsel-donusum-projesi.html>)



Şekil 3.17. Kuştepe Kentsel Dönüşüm Projesi ( İstanbul )

(<http://panoramasehircilik.com/portfolio-items/sisli-kustepe-kentsel-donusum-projesi/>)





Şekil 3.18. Hacı Bayram Çevre Düzenleme Projesi ( Ankara )  
( <https://www.youtube.com/watch?v=V1c0D7lqkVg> )



Şekil 3.19. Tabakhane Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri ( Trabzon )  
( <http://vardesign.ist/portfolio/tabakhane/> )



Şekil 3.20. Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ( Trabzon )

( [https://www.researchgate.net/figure/269079148\\_fig3\\_Figure-3-After-The-Renewal-an-Ordinary-Day-At-Zagnos-URL-2](https://www.researchgate.net/figure/269079148_fig3_Figure-3-After-The-Renewal-an-Ordinary-Day-At-Zagnos-URL-2) )

## 4. KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ MEVZUATLAR

Tablo 4.1. Geçmişte Bugüne Kentsel Dönüşüm ile İlgili Yapılan Yasal Düzenlemeler ([https://www.journalagent.com/planlama/pdfs/PLAN-54254-RESEARCH\\_ARTICLE-SEYDIOGULLARI.pdf](https://www.journalagent.com/planlama/pdfs/PLAN-54254-RESEARCH_ARTICLE-SEYDIOGULLARI.pdf))

Kanun No: 7367	Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun	21 Temmuz 1959	Kanunun esas amacı devlet ait arsaların belediyelere bedelsiz devri ve bu arsaların kentsel arsa üretiminde kullanılmasıdır. Yasa ile 6188 sayılı yasa devlet ait arsaların ve belirtilen ilgili diğer arsaların bedelli devir hükümleri kaldırılmıştır.
Kanun No: 634	Kat Mülkiyeti Kanunu	23 Haziran 1965	Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir. Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir (Url-5).
Kanun No: 775	Gecekondu Kanunu	20 Temmuz 1966	Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu Kanun hükümleri uygulanır (Url-6).
Kanun No: 1164	Arsa Üretimi ve Hakkında Kanun	29 Nisan 1969	Bu Kanunun amacı; arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek üzere tanzim alışı ve satışı yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamaktır.
Kanun No: 2985	Toplu Konut Kanunu	02 Mart 1984	Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler (..) bu Kanun hükümlerine tabidir (Url-7).
Kanun No: 2981	İmar Affı Kanunu	24 Şubat 1984	Bu Kanunun amacı; imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir (Url-9).
Kanun No: 3194	İmar Kanunu	03 Mayıs 1985	Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir (Url-10)
Kanun No: 5104	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	04 Mart 2004	Bu Kanunun amacı, kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir (Url-11).

Tablo 4.1.(Devam) Geçmişte Bugüne Kentsel Dönüşüm ile İlgili Yapılan Yasal Düzenlemeler  
([https://www.journalagent.com/planlama/pdfs/PLAN-54254-RESEARCH\\_ARTICLE-SEYDIOGULLARI.pdf](https://www.journalagent.com/planlama/pdfs/PLAN-54254-RESEARCH_ARTICLE-SEYDIOGULLARI.pdf))

Kanun No: 5162	Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro Ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	05 Mayıs 2004	13.12.1983 tarihli ve 190 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin eki (I) sayılı cetvelin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ilişkin bölümünde yer alan "Dış İlişkiler Dairesi Başkanı" unvanı "Strateji Geliştirme Dairesi Başkanı" olarak değiştirilmiştir.
Kanun No: 5216	Büyükşehir Belediyesi Kanunu	10 Temmuz 2004	Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyesi yönetiminin hukuki statüsünü düzenlemek, hizmetlerin plânlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini sağlamaktır.
Kanun Tasarısı	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı	21 Şubat 2005	Bu kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri ve il belediyelerince, eskiyen ve özelliğini kaybetmiş kent bölgelerinin, kentin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilmesi, konut alanları, ticaret alanları, turizm ve kültür alanları ve sosyal donatı alanları oluşturulması, deprem risklerine karşı tedbirler alınması veya kentin tarihi ve kültürel dokusunun korunarak yenilenmesidir.
Kanun No: 5302	İl Özel İdaresi Kanunu	22 Şubat 2005	Bu Kanunun amacı; il özel idaresinin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenlemektir.
Kanun No: 5393	Belediye Kanunu	03 Temmuz 2005	Bu Kanunun amacı, belediyenin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenlemektir.
Kanun No: 5366	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	17 Kasım 2005	Amacı, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarının koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması ile ilgili esas ve usulleri düzenlemektir.
Kanun Tasarısı	Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı	22 Haziran 2006	Bu kanunun amacı, imar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afetlere ve kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasları belirlemektir(URL-4).

Tablo 4.1.(Devam) Geçmişte Bugüne Kentsel Dönüşüm ile İlgili Yapılan Yasal Düzenlemeler  
([https://www.journalagent.com/planlama/pdfs/PLAN-54254-RESEARCH\\_ARTICLE-SEYDIOGULLARI.pdf](https://www.journalagent.com/planlama/pdfs/PLAN-54254-RESEARCH_ARTICLE-SEYDIOGULLARI.pdf) )

Kanun No: 5998	Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun (73. Madde)	17 Haziran 2010	Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır (Url-8).
Kanun No: 6306	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	16 Mayıs 2012	Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.
Kanun No: 6360	On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	06 Aralık 2012	Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa ve Van illerinde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı adla büyükşehir belediyesi kurulmuş ve bu illerin il belediyeleri büyükşehir belediyesine dönüştürülmüştür.
Kanun No: 6360	On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	12 Kasım 2012	12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı kanun 06 Aralık 2012 tarihinde değiştirilerek On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun olmuştur.

Anayasa'nın 56. maddesi; ' herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu ve çevreyi geliştirmenin devletin ve vatandaşların ödevi olduğunu', 57. maddesi; ' devletin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri almakla yükümlü olduğunu' belirtmektedir.( [www.makaleler.com/kentsel-donusum-2-3](http://www.makaleler.com/kentsel-donusum-2-3) )

2004 yılı ve sonrasında AB ile uyum yasalarında kentsel dönüşüm/yenileme konusu yoğun biçimde yer almaya başlamıştır. Bu gelişmeler yanında AB adaylık sürecinin de etkisiyle 2000’li yıllarda yapılan kamu yönetimi reformlarında kentsel dönüşüm konusunu içeren yasal düzenlemeler yapılmıştır.

(F. N. Genç / Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü )

Kentsel dönüşüm konusunda yapılmış olan kanunların bazıları şunlardır:

**4.1. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu (EK 2)**

**4.2. 5393 Sayılı Belediyeler Kanunu (EK 2)**

**4.3. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (EK 2)**

**4.4. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılması (EK 2)**

**4.5. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu (EK 2)**

**4.6. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu (EK 2)**

**4.7. 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun (EK 2)**

**4.8. 2863 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (EK 2)**

**4.9. 2981 İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (EK 2)**

## 5. SONUÇ

Kentsel dönüşümü sadece yapı bazında düşünmek çok doğru değildir.

Kentsel dönüşüm yapılırken öncelik insan olmalıdır.

Kentsel dönüşüm sırasındaki ortaya çıkacak kazanç kentin ve orada yaşayan kentlinin ihtiyaçlarının doğrultusunda değerlendirilmelidir.

Kentte yaşayacak insanların ihtiyaçlarına uygun olarak ulaşım, trafik, elektrik, atık su ve temiz su, kanalizasyon sorunlarının çözüldüğü, yeşil alanların çok olduğu, kültürel alanların, dini, sağlık, ticaret, eğitim yapılarının, kentsel dönüşüm sırasındaki düzenlenmesi, yeni yapılacak çevreyle, kentlerde yaşayacak insan sayısı ile, orantılı olmalıdır.

Kentsel dönüşüm sırasında, kentin tarihi, kültürel dokusu korunarak yenileme yapılmalıdır.

Öncelikle kentlerdeki var olan yapıların sağlıklaştırılması, güçlendirilmesi yapılmalıdır. Bu uygulama herhangi bir şekilde çözüm olmadığı takdirde, yeni, sağlıklı, yaşanabilir yapılar yapılmalıdır.

Kentsel dönüşüm sırasındaki yapılacak olan yapılar, günün teknolojik şartları, orada yaşayacak kentlilerin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak yapılmalıdır.

## KAYNAKLAR

- Dünya’ da ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları – A.ŞİSMAN,  
D.KİBAROĞLU

<http://kisi.deu.edu.tr/erkin.baser/Kentsel%20D%C3%B6n%C3%BC%C5%9F%C3%BCm.pdf>

- Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, 2007– Anlı ATAÖV,  
Sevin OSMAY

[http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi\\_2/57-82](http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/57-82)

- Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Aktörleri ve Ortaklık Modeli, 2013 – Ayaz  
ZAMANOV, İrem BAHÇELİOĞLU

[https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/33050136/turkiyede\\_kentsel\\_donusum.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1514421801&Signature=KXdvKwLuq3pAOgaxD01TOF3KQx0%3D&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DTurkiyede\\_Kentsel\\_Donusum\\_Aktorleri\\_ve\\_O.pdf](https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/33050136/turkiyede_kentsel_donusum.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1514421801&Signature=KXdvKwLuq3pAOgaxD01TOF3KQx0%3D&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DTurkiyede_Kentsel_Donusum_Aktorleri_ve_O.pdf)

- Neden Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm – Betül DUMAN, İsmail COŞKUN

- Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri – C. Nil UZUN

[http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/b0250793549726d\\_ek.pdf](http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/b0250793549726d_ek.pdf)

- Dünya’da Düünden Bugüne Kentsel Dönüşüm – Yrd.Doç. Dr. Çiğdem Berdi  
GÖKHAN, Çankaya Üniversitesi

<https://odtulumd.files.wordpress.com/2013/03/omd-dr-cigdem-gokhan21-mart-2013.pdf>

- Kentsel Dönüşüm, 2008 – Derya KARADAĞ

<http://v3.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html>

- Kentsel Dönüşüm Yurtdışından Örnekler, 2008 - Derya KARADAĞ

<http://v3.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html?year=&aID=802&o=803>

- Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü – Doğan HASOL



➤ Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü – F. N. GENÇ

<http://dergipark.ulakbim.gov.tr/yonveek/article/viewFile/5000069205/5000064109>

➤ Kamu Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekâna Yansıması: Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler – Gökhan KALAĞAN, Salih ÇİFTÇİ

<http://dergipark.ulakbim.gov.tr/sobiadsbd/article/viewFile/5000137048/5000126014>

➤ Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, 2007 – G. KARA

[www.hkmo.org.tr](http://www.hkmo.org.tr)

➤ Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlük – Melih ERSOY

➤ Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu – Yrd. Doç. Dr. Melikşah YASİN

<http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2005-60-173>

➤ İstanbul’un Dönüşüm Coğrafyası – M. C. YALÇINTAN, Ç. O. ÇALIŞKAN, K. ÇILGIN & Uğur Dünder

<https://istanbuldonusumcografyasi.wordpress.com/yeni-istanbul-calismalarinda-istanbul-donusum-cografyasi/>

➤ Kentsel Dönüşüm, 2016 – Taner ALPASLAN

<https://www.makaleler.com/kentsel-donusum-2-3>

➤ Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye Z. Müge AKKAR

[https://personel.omu.edu.tr/docs/ders\\_dokumanlari/999\\_34000\\_1655.pdf](https://personel.omu.edu.tr/docs/ders_dokumanlari/999_34000_1655.pdf)

➤ Kentsel Dönüşüm Türleri Nelerdir?

<http://www.kentseldonusumvehukuk.com/makaleler/kentsel-donusum-turleri>

➤ Kentsel Dönüşümde İnşaat

<http://www.kentseldonusumvehukuk.com/makaleler/kentsel-donusumde-insaat>



**EKLER**

## **EK 1 : Kentsel Dönüşüm Uygulama Türleri Örnekleri**

### **KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA TÜRLERİ ÜZERİNE ÖRNEKLERİ**

#### **- Çöküntü Bölgelerinin / Gecekondu Alanlarının Dönüşümü**

İstanbul'da kıyı alanlarında Tuzla, Beykoz, Sarıyer, Silivri'deki gecekondu bölgelerinin, eski sanayi alanlarının (Kağıthane Deresi ve çevresi, Pendik, Kartal sahili ve Maltepe'de eski mermer ocaklarının bulunduğu bölge; Beykoz'da Beykoz Deri Kundura, Paşabahçe tesislerinin üretimlerine son vermeleri ile ortaya çıkan boş alanlar) yerlerine lüks konut alanları, iş merkezlerinin yapılması; Ankara'da Güneypark Konutları, TOKİ'nin farklı kentlerde uyguladığı projeler, İzmir Kadifekale, Karşıyaka-Şemikler, Ege Mahallesi örnekleri. Ankara'da gecekondu alanlarının yoğunlaştığı bölgeler (Çankaya, Altındağ, Etimesgut, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle) başta olmak üzere kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Bunlara örnek olarak GEÇAK (Çankaya), Aktaş-Atilla (Altındağ), Ege (Mamak) ve Şirindere (Yenimahalle) <http://dergipark.ulakbim.gov.tr/yonveek/article/viewFile/5000069205/5000064109>

#### **- Soylulaştırma**

İstanbul'da kıyı kesimindeki tarihi yapılarda; 1970 ve 1980'lerde Kuzguncuk, Arnavutköy, Ortaköy, Cihangir, Beyoğlu, Galata, Balat ve Fener gibi tarihi veya özgün niteliği olan ve zaman içinde çöküntü sürecine girmiş olan semtlerin dönüşümü.

<http://dergipark.ulakbim.gov.tr/yonveek/article/viewFile/5000069205/5000064109>

#### **- Merkezi İş Alanlarının Dönüşüm Projeleri**

İstanbul'da Beşiktaş ve çevresinin yeni merkezi iş alanı olması, iş merkezlerinin burada yer seçmesiyle yaşadığı dönüşüm; Maslak ve Büyükdere aksı; İzmir'de 3. İzmir Kent Merkezi Projesi.

<http://dergipark.ulakbim.gov.tr/yonveek/article/viewFile/5000069205/5000064109>

- **Prestij Projeleri İle Dönüşüm**

İstanbul'da Beyoğlu, Galataport, Kadıköy'de Haydarpaşa Liman Bölgesi.

<http://dergipark.ulakbim.gov.tr/yonveek/article/viewFile/5000069205/5000064109>

- **Sit Alanlarının Korunması ve Turizm Amaçlı Dönüşüm Projeleri**

İstanbul'da Tarlabaşı, Hacıhüsrev, Tophane, Dolapdere, Okmeydanı'ndaki kısmi projeler; Tarihi Yarımada'yı kapsayan Fatih ve Eminönü'deki turizm amaçlı dönüşüm, Ulus Tarihi Kent Merkezinin Dönüşümü Projesi, Beypazarı Evlerinin Restorasyonu Projesi, Edirne.

<http://dergipark.ulakbim.gov.tr/yonveek/article/viewFile/5000069205/5000064109>

- **Toki'nin Öncülüğünde Başlatılan Dönüşüm Projeleri**

İstanbul- Tuzla'da, Pendik'te (İstanbul park Formula 1 Pisti, yat limanı, Sabiha Gökçen havaalanı, Sabancı Üniversitesi)

<http://dergipark.ulakbim.gov.tr/yonveek/article/viewFile/5000069205/5000064109>

- **Doğal Afetler Nedeniyle Kentsel Dönüşüm**

İstanbul'da Zeytinburnu, Bakırköy, Küçükçekmece'de bu amaçla projeler yapılmaktadır. İzmir'de heyelan bölgesi olan Ballıkuyu ve Veziraga'daki bölgelerin tasfiyesi. Bunların yanında, depremden hasar gören kentler de (Adapazarı, İzmit, Değirmendere, Düzce gibi) zorunlu olarak yeni konut alanlarının yapılması, yeni gelişme alanlarının belirlenmesi ile dönüşüm sürecine girmişlerdir.

<http://dergipark.ulakbim.gov.tr/yonveek/article/viewFile/5000069205/5000064109>

**EK 2 : Kentsel Dönüşüm Konusunda Yapılmış Olan Kanunların Bazılar Şunlardır:**

**KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ İLGİLENDİREN KANUNLARIN BAZILARI**

**- 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu**

MADDE 1: Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyesi yönetiminin hukuki statüsünü düzenlemek, hizmetlerin planlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini sağlamaktır.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5216.pdf> )

MADDE 7 (a): İlçe ve ilk kademe belediyelerinin görüşlerini alarak büyükşehir belediyesinin stratejik planını, yıllık hedeflerini, yatırım programlarını ve bunlara uygun olarak bütçesini hazırlamak.( TBMM mevzuat bilgi sistemi )

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5216.pdf> )

MADDE 7 (b): Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5216.pdf> )

MADDE 7 (c): Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5216.pdf> )

MADDE 7 (o) Kültür ve tabiat varlıkları ile tarihi dokunun ve kent tarihi bakımından önem taşıyan meknların ve işlevlerinin korunmasını sağlamak, bu amaçla bakım ve onarımını yapmak, korunması mümkün olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşaa etmek.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5216.pdf> )

MADDE 7(z): Afet riski taşıyan veya can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturan binaları tahliye etme ve yıkım konusunda ilçe belediyelerinin talepleri hâlinde her türlü desteği sağlamak.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5216.pdf> )

#### - 5393 Sayılı Belediyeler Kanunu

MADDE 1: Bu Kanunun amacı, belediyenin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usûl ve esaslarını düzenlemektir.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf> )

MADDE 69: Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir. ( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf> )

MADDE 73: Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmamak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşaa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi

için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf> )

### - **6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun**

MADDE 1: Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> )

MADDE 3-(1): Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince onbeş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> )

MADDE 3-(2): Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen

belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir. ( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> )

MADDE 5-(1): Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> )

MADDE 5-(3): Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> )

MADDE 5-(4): Birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen usullere göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Bakanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> )

MADDE 6-(1): Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlendirilerek bulunularak veya malik ile yapılan



anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda; tevhit, ifraz, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde muvafakat aranmaz. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, terk, ihdas ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır. Açık artırma ile satışı yapılacak payların üzerindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında tapu kaydındaki haklar ve şerhler Bakanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> )

MADDE 6-(2): Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin

mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkraya göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilafı veya üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir. Bakanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi ve bu Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir. ( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> )

MADDE 6-(3): Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir. 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek olan konut veya işyerleri; Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> )

MADDE 6-(4) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Bakanlar Kurulu kararı ile yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> )

**- 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun**

MADDE 1: Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.

Bu Kanun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usûl ve esasları kapsar.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5366.pdf> )

MADDE 2: Yenileme alanları; il özel idarelerinde il genel meclisinin ve belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İl özel idaresinde il genel meclisince ve büyükşehirler dışındaki belediyelerde belediye meclisince bu konuda alınan kararlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi ile Bakanlar Kuruluna sunulur.

Büyükşehirlerde ise ilçe belediye meclislerince alınan kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi ile Bakanlar Kuruluna sunulur. Bakanlar Kurulu projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir.

Büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyelerinin yapacaklarının dışında kalan yenileme projeleri, ilçe ve ilk kademe belediyelerince

hazırlanması ve meclislerinde kabulünden sonra büyükşehir belediye başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer. Buna göre kamulaştırma ve uygulama yapılır. ( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5366.pdf> )

MADDE 3: Yenileme alanları olarak belirlenen bölgelerde il özel idaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ve uygulamaları ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle yapılır veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanır. Bu alanlarda Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulama yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine de uygulama yaptırılabilir.

Büyükşehirlerde, büyükşehir belediyeleri tarafından başlatılmayan uygulamalar ilçe ve ilk kademe belediyelerince tek başına veya müşterek olarak yapılır veya yaptırılır. Yenileme alanı içinde yapı parsellerindeki uygulamalarda kendi parseli ve yapısı aynen korunarak yenilenecek yapılar, projenin bütünlüğünü bozmamak şartıyla belediyece kabul edilen projeye bağlı kalmak ve il özel idaresi ve belediyenin belirleyeceği amaçta kullanılmak kaydıyla parsel sahibince yapılabilir. Bu durumlarda uygulamanın projeye eş zamanlı olarak başlatılması ve tamamlanması esastır. Aksi takdirde il özel idaresi ve belediyece bu Kanun hükümleri uygulanır.

Yenileme alanlarında yenileme projelerinin uygulanması sırasında tabii afet riski taşıdığı Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca belirlenen bölgelerde gerekli tedbirleri almak üzere il özel idareleri ve belediyeler yenileme projelerinde tasfiye de dahil olmak üzere gerekli düzenlemeleri yapabilir, yasaklar koyabilir. Bu konudaki esas ve usûller yönetmelikte belirlenir. Uygulama esnasında her türlü kontrol, denetim ve takip işlemleri, ilgili il özel idaresi ve belediyece yapılır veya yaptırılarak sonuçlandırılır. Bu işlemler, projenin özelliğine göre konuyla ilgili uzman kişi, kurum ve ekiplere yaptırılır.

Yenileme projelerini onaylamak üzere 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 51 inci maddesine göre gerektiği kadar Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu oluşturulur. Kurulca onaylanan projeler, il özel idaresi veya belediyece uygulanır.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5366.pdf> )

- **2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu**

MADDE 1: Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler bu Kanun hükümlerine tabidir.

(<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>)

MADDE 4: Başkanlık, gecekodu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen onaylanır. Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur.

(<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>)

MADDE 6: Başbakanlığa bağlı ve kamu tüzel kişiliğine sahip Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görevleri aşağıda belirtilmiştir. (<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>)

Madde 6-(1): Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, alt yapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek,

(<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>)

Madde 6-(m): Bakanlıkların talebi ve bağılı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak.

(<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>)

MADDE 9: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar plânlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, uygulama imar plânı ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimarî, statik, tesisat ve her türlü fennî mesuliyetin Başkanlık tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla başkaca belge istenmeksizin müracaat tarihinden itibaren on beş gün içinde avan projeye göre yapı ruhsatı verilir.

(<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>)

#### - 775 Sayılı Gecekondu Kanunu

MADDE 1: Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır. ( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf> )

MADDE 2: Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimi ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağılı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf> )

MADDE 16: Gecekondu ıslah ve tasfiye bölgeleri ve bunların sınırları, belediyelerce bu kanunun yayımı tarihinden itibaren en geç 6 ay içinde, her türlü imkân ve araçtan faydalanılarak tespit olunur. Bu bölgeler içinde bulunan bütün yapılar, gerek belediyelerin ve gerekse yardımcı olabilecek diğer daire ve kurumların durum ve imkânları da göz önüne alınarak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca tayin edilecek şekil ve süreler içerisinde, mümkünse hava fotoğraflarında veya haritalarda, mümkün olmayan yerlerde ise ölçekli krokilerde gösterilir.

Yukarıda belirtilen esaslara göre hazırlanacak hava fotoğrafları, harita ve krokiler, tespit tarihlerini de ihtiva etmek suretiyle belediye encümenlerince öncelikle müzakere edilip karara bağlandıktan sonra onaylanarak, incelenmek üzere

Toplu Konut İdaresi Başkanlığına gönderilir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca kabul edilen ve onanarak kesinleşen bölgelere ait karar ve krokiler, belediye dairesinde ve bölge içindeki muhtarlıklarda herkesin görebileceği bir yerde bir ay süre ile asılır ve keyfiyet mutata vasıtalarla halka duyurulur.

Belediye sınırları ve varsa mücavir sahalar dışındaki gecekonduların bölgelerinde bu madde gereğince yapılması gereken işlemler, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yürütülür. Gerek gecekonduların, gerekse ıslah veya tasfiye edilecek gecekonduların tespit şekli ve esasları, mahalli özellikler ve teknik imkânlar da göz önünde tutularak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca tayin olunur. ( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf> )

MADDE 17: Belediye sınırları ve varsa mücavir sahalar içindeki bütün gecekonduların ve ayrıca 16. madde gereğince tespit edilen bölge ve sahalar içinde bulunan bütün yapıların sahipleri ve her ne şekilde olursa olsun bu yapılarda oturan veya bunları işyeri olarak kullananlar, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hazırlanacak örneğe uygun bir beyannameyi ilan tarihinden itibaren 3 ay içerisinde yapının bulunduğu yer belediyesine makbuz karşılığında vermek zorundadırlar. ( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf> )

#### **- 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun**

MADDE 1: 29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu"nun adı "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirilmiş ve 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ile kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, teşkilâtı ile birlikte kaldırılmıştır.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5273-20041208.pdf> )

MADDE 4: 29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanununun Birinci Bölüm başlığı "Amaç ve Görevler" olarak ve 1 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. Madde 1: Bu Kanunun amacı; arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek üzere tanzim alış ve satışı yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamaktır. Bu Kanunda yazılı görevler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülür. Bu Kanunda, diğer kanunlarda ve ilgili mevzuatta Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne yapılan atıflar Toplu

Konut İdaresi Başkanlığına yapılmış sayılır.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5273-20041208.pdf> )

MADDE 5: 1164 sayılı Kanunun ek 4 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. Ek Madde 4.— 28.12.1960 tarihli ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunanlar ile her hangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş arazi ve arsalar hariç olmak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebi, Maliye ve Bayındırlık ve İskân bakanlarının müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile belirlenen arsa üretim alanlarında bulunan Hazineye ait arsa ve araziler ve Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devredilir. Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. ( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5273-20041208.pdf> )

MADDE 9 — 2985 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir. EK MADDE 9: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar plânlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, uygulama imar plânı ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimarî, statik, tesisat ve her türlü fennî mesuliyetin Başkanlık tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla başkaca belge istenmeksizin müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde avan projeye göre yapı ruhsatı verilir. GEÇİCİ MADDE 1: Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, bu Kanuna istinaden 1164 sayılı Kanunun uygulanmasına ilişkin olarak Maliye Bakanlığının görüşü alınarak çıkarılacak yönetmelikler, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren bir yıl içinde yürürlüğe konulur. Söz konusu yönetmelikler yürürlüğe girinceye kadar 1164 sayılı Kanun uyarınca çıkarılan mevcut yönetmeliklerin uygulanmasına devam edilir. GEÇİCİ MADDE 2 — 1164 sayılı Kanunun 7 nci maddesi uyarınca daha önce Hazine tarafından Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne devredilen arsa ve arazilerden kamu hizmeti için gerekli olması nedeniyle Hazine tarafından devri talep edilenler, bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. ( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5273-20041208.pdf> )



- **2863 Sayılı Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu**

MADDE 1: Bu Kanunun amacı; korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kùltür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş ve görevlerini tespit etmektir.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2863.pdf> )

MADDE 2: Bu Kanun; korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kùltür ve tabiat varlıkları ile ilgili hususları ve bunlarla ilgili gerçek ve tüzel kişilerin görev ve sorumluluklarını kapsar.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2863.pdf> )

MADDE 15: Taşınmaz kùltür varlıkları ve bunların korunma alanları, aşağıda belirlenen esaslara göre kamulaştırılır:

a) Kısmen veya tamamen gerçek ve tüzel kişilerle mülkiyetine geçmiş olan korunması gerekli taşınmaz kùltür ve tabiat varlıkları ile korunma alanları Kùltür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanacak programlara uygun olarak kamulaştırılır. Bu maksat için, Kùltür ve Turizm Bakanlığı bütçesine yeterli ödenek konur.

Kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, il özel idareleri ve mahallî idare birlikleri tescilli taşınmaz kùltür varlıklarını, koruma bölge kurullarının belirlediği fonksiyonda kullanılmak kaydıyla kamulaştırabilirler

b) Menşei vakıf olup da çeşitli sebeplerle kısmen veya tamamen gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetine geçen korunması gerekli taşınmaz kùltür ve tabiat varlıkları ve bunların korunma alanlarının kamulaştırılmaları, Vakıflar Genel Müdürlüğünce yapılır. Bu maksat için Vakıflar Genel Müdürlüğü bütçesine yeteri kadar ödenek konur.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2863.pdf> )

c) Korunması gerekli taşınmaz kùltür ve tabiat varlıklarının korunma alanları, imar planında yola, otoparka, yeşil sahaya rastlıyorsa bunların belediyelerce; sair kamu kurum ve kuruluşlarının bakım ve onarım ile görevli oldukları veya kullandıkları bu gibi kùltür varlıklarının korunma alanlarının ise, bu kurum ve kuruluşlarca, kamulaştırılması esastır.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2863.pdf> )

d) Kamulaştırmalarda bedel takdirinde, taşınmaz kültür varlıklarının eskilik, enderlik ve sanat değeri dikkate alınmaz.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2863.pdf> )

MADDE 16: Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanlarında ruhsatsız olarak inşaat yapmak yasaktır. Buralarda ruhsatsız olarak yapılacak inşaatlar ile, koruma amaçlı imar planlarında, plana; sitlerde, sit şartlarına aykırı olarak inşa edilen yapılar hakkında imar mevzuatına göre işlem yapılır.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2863.pdf> )

MADDE 17–(a): Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim-geçiş sahası varsa 1/25.000 ölçekli plân kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2863.pdf> )

### **- 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun**

MADDE 1 : Bu Kanunun amacı; imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2981.pdf> )

MADDE 2: Bu Kanun; imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilen aşağıda belirtilen yerlerdeki bütün yapıları kapsar;

a) Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yapılar,

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2981.pdf> )

b) 6785 sayılı Kanuna 1605 sayılı Kanunla eklenen Ek 7 ve 8 inci maddeler gereğince çıkarılan yönetmeliğin 103 maddesi kapsamına giren alanlardaki yapılar,

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2981.pdf> )

c) (b) bendi dışında kalan sanayi, depolama, turistik ve tarımsal yapılar.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2981.pdf> )

MADDE 3: İstanbul ve Çanakkale (Özel kanun çıkarılıncaya kadar) Boğazları ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş ve belirlenecek yerlerde, Askeri Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgelerinde, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılarda bu kanun hükümleri uygulanmaz.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2981.pdf> )

MADDE 9: (Değişik : 22/5/1986- 3290/3 md.)

a) Müstakilen kendisine ait arsa üzerinde imar mevzuatına aykırı yapı yapılmış ise;

1. Yapı, korunacak durumda ise, müracaat dilekçesine ekli tespit ve değerlendirme belgelerine göre gerekli harçlar tahsil edilmek suretiyle hemen,  
( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2981.pdf> )

2. Yapı, ıslah edilerek korunacak durumda ise, ıslah edildikten sonra hemen, yapı ruhsatı veya kullanma izni verilir. Daha önce, imar mevzuatına aykırı olarak ruhsat verilip, bu ruhsata ve eklerine göre inşa edilen veya inşa halindeki yapılarla, her ne sebeple olursa olsun ruhsat ve kullanma izni iptal edilen yapılar için, tehlike arz edenler ve 14 üncü madde kapsamında kalanlar hariç, daha önce verilen ruhsat ve kullanma izinleri kazanılmış hak kabul edilir. Bu gibi yapılardan ayrıca harç ve para cezası alınmaz. Köy muhtarlarından alınan her türlü izin, ruhsat ve iskân bu kanun kapsamında olup, ruhsatlı ve iskânlı yapılar sayılır. Yalnız konutlar hariç, iş yeri, imalathane ve fabrikalar bu Kanuna göre hesap edilecek bina inşaat harcı ve ekli cetvele göre tahakkuk edecek harcı ödemek zorundadır. Ruhsat alınarak inşaatına başlanmış, ancak ruhsat ve eklerine aykırı olması nedeniyle mühürlenerek (5) yıllık ruhsat müddeti içinde tamamlanmamış yapılara, binanın biten kısımları için, fenni sorumluluğu üstlenmiş röleve planı esas alınarak imar planındaki gabarisine göre yeniden ruhsat verilmek suretiyle yapının tamamlanmasına izin verilir.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2981.pdf> )

c) Başkasının arsa veya arazisi üzerine yapılmış gecekondular hakkında aşağıdaki hükümler uygulanır:

Arsa veya arazi sahibi ile üzerinde gecekondusu bulunan kişilerin anlaşmaları ve bu Kanundan yararlanmak için süresi içinde belediye veya valiliğe müracaat ettiklerinin tespiti halinde, varsa ıslah imar planı, yoksa binanın konumu dikkate alınarak ifrazen veya hisse olarak gecekondusu sahibine devir, temlik ve adına tescil edilir Arsa veya arazi sahibi, yerinin gecekondusu sahibine devrini isterse müracaatı üzerine, mahkemece rayiç değer takdirli yapıtı olarak bedelin ödenmesini talep edebilir. Gecekondusu sahibi bu bedeli peşin veya anlaşmaları halinde taksitle öderse adına devir ve tescil yapılır. Gecekondusu sahibi ödemeye yanaşmaz ise, arsa veya arazi sahibi Türk Medeni Kanununun 649 uncu maddesinin son fıkrası gereğince işlem yapılmasını mahkemeden isteyebilir.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2981.pdf> )

MADDE 13: Tapu tahsis belgesi verilen gecekondular hakkında aşağıdaki uygulamalar yapılır.

a) (Değişik: 22/5/1986-3290/6 md.): Bu Kanun gereğince arsa tahsis edilecek kimselerin; kendisinin veya eşinin veya reşit olmayan çocuğunun oturduğu belediye ve mücavir alan sınırı içinde ev yapmaya müsait arsaya veya bir eve veya apartmanın bağımsız bir bölümüne veya bir bölümü iş yeri olarak kullanılan bir yapıya sahip bulunmaması gerekir.

(<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2981.pdf> )

b) (Değişik: 22/5/1986-3290/6 md.) Hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde olan veya bu Kanun uyarınca mülkiyetlerine geçen arsa veya araziler üzerinde, ıslah imar planları ile meydana getirilen imar parselleri içinde hak sahiplerine, yapılarının işgal ettiği arazi de dikkate alınarak ıslah imar planında getirilen ölçülere uygun şekilde arsa veya hisse tahsis edilir. Gecekondusu muhafaza edilemeyen hak sahiplerine aynı bölgede veya diğer gecekondusu ıslah veya önleme bölgesinde başka bir arsa veya hisse verilir. Tahsis edilen arsa veya hisselerin bedeli 4/11/1983 tarih ve 2942 sayılı Kanun veya 6/6/1984 tarih ve 3016 sayılı kanuna göre tespit edilir.

( <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2981.pdf> )

### **EK 3 : Kentsel Dönüşümün Nedenleri**

#### **- Teknolojik Değişimler**

Özellikle ulaşım ve iletişim sistemlerinde yaşanan gelişmeler küreselleşme ve kalkınmanın gerçekleşmesinde önemli rol oynamışlardır. Çağdaş ulaşım sistemleri gelişmeden önce, kervanlar aracılığıyla veya deniz ya da nehir yoluyla sağlanan ulaşım ve ticaret, Endüstri Devrimi'yle birlikte, deniz ve demiryollarıyla sağlanmaya başlamıştır.

Ancak 1920'lerden itibaren demiryollarının yerleşimleri parçaladığı düşüncesiyle, metro ulaşım sistemi gelişmeye başlamıştır. İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra ise, havayolu ulaşımının gelişmesi, uzak mesafe yolcu taşımacılığının, uçaklarla yapılmasına olanak sağlamıştır. 1950'lerden itibaren, artan otomobil sahipliği ve kent planlarının otomobil odaklı bir yönde gelişmesiyle karayolu ulaşımının, 20. yüzyılın sonlarında ise özellikle gelişmiş ülkelerde, kentler, hatta ülkeler arasındaki ulaşımda hızlı trenlerin önemi artmıştır.

Son iki yüzyılda ulaşım sistemlerinde gerçekleşen teknik gelişmeler, her tür ulaşım sistemlerinin hızla yayılmasını, bölgelerin ekonomik faaliyet açısından uzmanlaşmasını, arazi kullanım biçimlerinde de farklılaşmaların belirginleşmesini sağlamıştır. Günümüzde tüm dünya pazarları için üretim yapan büyük sanayi bölgeleri ve geniş tarım alanlarının oluşmasının başlıca nedenini ulaşım olanaklarının gelişmesinde aramak gerekir.

Diğer taraftan, dünyanın çağdaş ve hızlı değişiminde bilginin ve haberin ulaşımını sağlayan kitle iletişim araçlarının da etkisi büyük olmuştur. Savaş yıllarında radyo ulusal birlik duygusunun oluşmasına katkıda bulunurken, savaş sonrasında ulusların kolektif yaşam ve kültürünü oluşturma görevi televizyona geçmiştir.

Yeni medya düzeninin aynı zamanda yeni hizmet şekillerini, yeni bağlantı türlerini (uydular, kablolu TV) ve yeni ödeme şekillerini beraberinde getirdiği görülmektedir. Telekomünikasyonla ilgili belki de en önemli gelişme "internet"tir.

Daha küçük bilgisayar ağlarını telefon bağlantılarıyla birleştiren dev bir bilgisayar ağı olarak tanımlanabilecek internet, fikirleri ve bilgileri paylaşan müşterek bir görsel toplum yaratmak üzere dünyayı kuşatmış bulunmaktadır.

21. yüzyılın basındaki küresel bilgi ekonomisine geçiş sürecinde yaşanan önemli dönüşümler, değişen üretim süreç ve tekniklerinin yanı sıra, kentlerin bilgisayar teknolojileri, iletişim ağları ve hızlı ulaşım kanalları üzerinden birbirlerine bağlanmalarının bir sonucudur. Tüm bu oluşumlar içinde kentler, artık sadece mal ve hizmetlerin değil, bilginin ve yeniliklerin üretildiği merkezler haline gelmiş, ve ekonominin motorunu oluşturmaya başlamıştır.

(bys.trakya.edu.tr/file/download/94058718 )

### - Sosyo - Kültürel Değişimler

Üretimin insan ve hayvan enerjisine dayalı olduğu sanayi öncesi kentte, toplumsal yapı katı bir tabakalaşmayla ayrılmıştır. Kenti yöneten üst gelir grupları daha korunaklı ve prestijli olan kent merkezinde, alt gelir grupları ise kentin dışındaki konut alanlarında yer almıştır.

Geçiş dönemi kentinde, geleneksel kent yapısından modern sanayi kenti yapısına doğru bir dönüşüm yaşanmıştır. Batı ülkelerinde kent merkezi, kentin ve çevresinin tüm sosyal ve ekonomik faaliyetlerinin idari ve kontrol işlevlerinin toplandığı ve üst gelir gruplarının yaşadığı bölge haline gelmiş, merkezden kentin çevresine ayrılan yollar boyunca işyerleri yoğunlaşmış, böylece kentte ikincil merkezler ortaya çıkmıştır. Kent merkezinin hemen çevresinde işyerleri ile konutların bir arada bulunduğu ve orta gelir gruplarının yaşadığı bir geçiş bölgesi, kentin çevresinde ise, ağır sanayi alanları ve alt gelir gruplarının yaşadığı konut alanları yer almıştır. 19. Yüzyılda, Endüstri Devrimi'yle Fordist üretim biçimine geçilmesi, geçiş dönemi kentini sanayi kentine dönüştürmüştür. Bu dönemde toplumsal yapı, toprağı işleyen köylüler ve onlardan sayıca fazla olan sanayi veya hizmet sektörlerinde çalışan kitlelerle, bunlar üzerinde kontrol gücü olan üst tabakadan oluşmuştur.

Endüstri Devrimi'yle birlikte, aile yapısı, kadın-erkek ilişkileri ve eğitim gibi konularda da değişimler yaşanmış, özellikle sanayi sektöründe yaşanan işgücü açığı kadınların da çalışma yaşamına girmesini, yasalar önünde erkeklerle eşit

haklar kazanmasını ve kadının toplumdaki yerinin değişmesini sağlamıştır. Böylece aile büyüklerinin otoritesine bağımlı kırsal geniş aile modelinden, eşlerin eşit söz hakkına sahip olduğu kentli çekirdek aile modeline geçilmiştir. Ayrıca, geleneksel toplumlarda dini, inançları, gelenek ve görenekleri, töreleri temel alan ve aile büyükleri tarafından verilen eğitim, bu konuda uzmanlaşmış laik kurumlarda, öğretmenlik mesleğine sahip profesyonel kişiler tarafından, çağdaş araç ve gereçler kullanılarak verilmeye başlanmıştır.

İkinci Dünya Savaşı sonrasında gelişen postmodern mimarlık, farklılıkların vurgulanması, gündelik yaşama ait göstergeler sisteminin mimarlığın biçim repertuarına dahil edilmesi ve kentin determinist bir planlamanın ürünü olarak kurulması yerine, farklı sosyal ve kültürel grupların bir araya geldiği bir mozaik olarak algılanması gibi özelliklerle öne çıkmıştır. Bununla birlikte değişen yaşam tarzları toplumda farklı gruplardan oluşan parçalanmış bir yapı ortaya çıkarmıştır. Toplumun farklı gruplarının değişik yaşam birimlerini tercih etmesi ve bu tercihlerin konut alanlarının gelişim süreçlerine yansımaları, kent mekânındaki dönüşüm altyapısını hazırlamıştır.

Sonuç olarak, kentsel dönüşümü gerektiren nedenlerin makro ölçekten mikro ölçeğe kadar değiştiği ve belirlenen nedenlerin doğrudan veya dolaylı olarak birbirini etkilediği, görülmektedir. (bys.trakya.edu.tr/file/download/94058718 )

### **-Politik Değişimler**

Günümüze kadar politik olarak dünyada geniş kapsamlı ve etkili hareketler yaşanmıştır. Bunlardan en önemlileri, 19. yüzyıldaki Batılılaşma ve 20. Yüzyıldaki modernleşme hareketleri olmuştur. 20. yüzyılın sonlarında ise, küreselleşme kavramı ön plana çıkmıştır. Küreselleşme, ulusal kimliklerin, ekonomilerin ve sınırların çözülmesi, dünya insanların küresel bir toplumda bütünleştirilmesi, sosyal yaşamın büyük bir kısmının küresel güçler tarafından belirlenmesi, kısaca dünyanın küçülmesi, ulusal olan her şeyin anlamını yitirmesi ve dünyanın tek bir alan olarak algılanması bilincinin gelişim sürecini tanımlamak için kullanılan bir kavramdır.

Küreselleşme sürecinin felsefi temelleri incelenecek olursa, “küreselleşme kavramı” ile “postmodern” kavramı arasında bir ilişkinin varlığı

göze çarpmaktadır. Postmodernizm; “yerleşmiş düşünce kalıplarından kurtulmayı hedefleyen, her türlü bilimsel araştırma ve bilgi birikimini eleştiren, yerleşik düzene başkaldıran ve tüm değerleri izafi gören bir bakış açısını” ifade etmektedir.

Postmodern küresel durumda, ulusal, yerel, toplumsal unsurların kendi içlerinde bütünleşmelerini sağlayan faktör “tüketim”dir. İnsanlar hayaller, imajlar, hazlarla birlikte, kimlikleri ve değerleri de tüketmektedir; bu ise toplumsal ilişkileri yapay biraradalıklara dönüştürmektedir. Aslında dünyada tüketicinin talebinden çok, büyük güçlerin üretim dayatmasıyla birlikte tek boyutlu bir talep gündeme gelmektedir.

Bu dönemde post modern söylemden temellerini alan strüktürel ve parçacı planlama ve kentsel tasarım projeleri gibi yeni teknikler gündeme gelmiştir. Başta pazar ekonomisi olmak üzere, politik, ekonomik, fiziksel ve sosyal konuların hepsi planlamanın önem verdiği konular arasına girmiştir. Kentsel dönüşüm içinde koruma önemi artan bir kavram haline gelmiştir. Devletin teşvik ve yardımlarının miktarı azalmış, halkın yatırım ve yenilemeyi kendi başına yaptığı modeller uygulanmıştır. (bys.trakya.edu.tr/file/download/94058718 )



## ÖZGEÇMİŞ

### KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Dilay ALYAR

Uyruğu : T.C.

T.C. No. : 13034467794

Doğum tarihi : 11.02.1986

Doğum yeri : Kartal/İSTANBUL

e-mail : [alyardilay@hotmail.com](mailto:alyardilay@hotmail.com)

### EĞİTİM

İlkokul : Eczacıbaşı İlköğretim Okulu

Ortaokul : Sabri Taşkın İlköğretim Okulu

Lise : Fatın Rüştü Süper Lisesi

Önlisans : Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Safranbolu MYO

( Restorasyon Programı)

Lisans : T.C. Haliç Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık

Bölümü

Yüksek Lisans : T.C. Haliç Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık

Anabilim Dalı Mimarlık Programı

**ÇALIŞTIĞI KURUMLAR****GÖREVİ**

Teknik Yapı Holding –Betofiber A.ş. \_\_\_\_\_ Mimar

Canka Mimarlık Mühendislik İnşaat San. Ve Tic. \_\_\_\_\_ Mimar

İbrahim Sağdıç Mimarlık \_\_\_\_\_ Mimar

Kartal Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü \_\_\_\_\_ Mimar

