



T.C.

HARRAN ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

KAMU YÖNETİMİ BİLİM DALI

**TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜME BİR ALTERNATİF: İNSAN
ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM**

(YÜKSEK LİSANS TEZİ)

Metin DAĞ

ŞANLIURFA - 2017



T.C.

HARRAN ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

KAMU YÖNETİMİ BİLİM DALI

**TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜME BİR ALTERNATİF: İNSAN
ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM**

(YÜKSEK LİSANS TEZİ)

Metin DAĞ

Danışman:

Doç. Dr. Mithat Arman KARASU

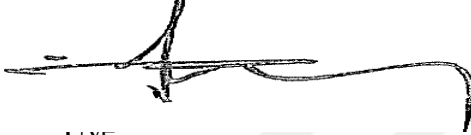
ŞANLIURFA – 2017

T. C.
HARRAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Enstitünüz Kamu Yönetimi Anabilim Dalı 155232006 numaralı Metin DAĞ'ın hazırladığı “**Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Bir Alternatif: İnsan Odaklı Kentsel Dönüşüm**” konulu yüksek lisans tezi ile ilgili tez savunması, 02/05/ 2017 tarihinde, saat 14.00’te yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin **KABUL** (başarılı) olduğuna oybirliği/oy çokluğu ile karar verilmiştir.

02/05/2017

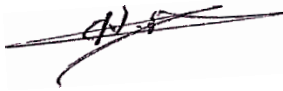
(Danışman)
Doç. Dr. Mithat Arman KARASU



Üye
Yrd. Doç. Dr. Ahmet ÇAKIR



Üye
Yrd. Doç. Dr. Hülya DERYA



Bu tezin Kamu Yönetimi Anabilim Dalında Yapıldığını ve Enstitümüz Kurallarına Göre Düzenlendiğini Onaylarım.

86 /201. 7

Prof. Dr. Recep ÇİĞDEM

Müdür


Not: a) Bu tezde kullanılan özgün ve başka kaynaktan yapılan alıntıların, çizelge, şekil ve fotoğrafların kaynak gösterilmeden kullanımı, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundaki hükümlere tabidir.

b) Tez, HÜBAK'tan Bilimsel Araştırma Projesi mali destek Almıştır Almamıştır.



HARRAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ORJİNALLİK RAPORU VE BEYAN BELGESİ

ÖĞRENCİ BİLGİLERİ

Adı-Soyadı : Metin DAĞ
Öğrenci Numarası :155232006
Enstitü Anabilim Dalı :Kamu Yönetimi
Programı :Yüksek Lisans
Başlık (Türkçe) :Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Bir Alternatif: İnsan Odaklı Kentsel Dönüşüm.

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda başlığı belirtilen tez çalışmamın a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 218 sayfalık kısmına ilişkin, 30/03/2017 tarihinde şahsım/ danışmanım tarafından **Turnitin** adlı intihal tespit programından aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan orijinallik raporuna göre, benzerlik oranı % 14’tür.

Uygulanan filtrelemeler:

- 1- Kabul/Onay ve Bildirim sayfaları hariç,
- 2- Kaynakça hariç
- 3- Alıntılar hariç/dâhil
- 4- 6 kelimedenden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

Yukarıda bilgileri verilen tezli/tezsiz lisansüstü programlarda seminer, dönem projesi, tez vb Sosyal Bilimler Enstitüsü Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen lisansüstü orijinallik raporu alınması uygulama esasları ile belirlenen azami benzerlik oranlarını aşmadığını ve bütün bilgilerin, akademik kurallara uygun olarak toplanıp sunulduğunu, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce ve sonuçları andığımı, blok şeklinde alıntılar yapmadığımı ve tüm alıntılarının bilimsel atıf kuralları çerçevesinde kaynağını gösterdiğimi, Yükseköğretim kurulu bilimsel araştırma ve yayın etiği yönergesi ile Harran Üniversitesi bilimsel araştırma ve yayın etiği yönergesinin 8. maddesinde yer alan etik ihlallerden her hangi birisinin yer almadığımı, etik ihlal tespiti halinde, Enstitü yönetim kurulunca, diplomamın iptal edilmesini kabul ediyorum.

Gereğini saygularıyla arz ederim.

30/03/2016

Metin DAĞ

İmzası

Yukarıda yer alan raporun ve beyanın doğruluğunu onaylarım. 30/03/2017

Doç. Dr. Mithat Arman KARASU

Danışmanın Unvanı-Adı-Soyadı

(İmzası)

ÖNSÖZ

Kentlerin dönüşümünde insanın göz ardı edilmemesi gerektiği düşüncesinden hareket ederek hazırladığım bu çalışmada, kentsel dönüşümün dünyada ve ülkemizde nasıl gerçekleştiği ve kentsel dönüşüm uygulamalarında rant uğruna kent ve insan haklarının nasıl ihlal edildiği dile getirilmiştir.

Tez hazırlama süreci boyunca bana yol gösteren, desteğini esirgemeyen değerli hocam, tez danışmanım sayın Doç. Dr. Mithat Arman KARASU'ya sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Metin DAĞ

Mart 2017

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ	I
İÇİNDEKİLER	II
KISALTMALAR	V
TABLO LİSTESİ	VI
ÖZET	VII
ABSTRACT	VIII
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM

1.1.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDİR?	4
1.1.2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULANMA YÖNTEMLERİ	7
1.1.2.1. Kentsel Koruma	8
1.1.2.2. Kentsel İyileştirme	9
1.1.2.3. Kentsel Yenileme	9
1.1.2.4. Kentsel Yenileşme	10
1.1.2.5. Yeniden Canlandırma	11
1.1.2.6. Soylulaştırma	11
1.1.2.7. Tazeleme-Parlatma	12
1.1.2.8. Kalitenin Yükseltilmesi	13
1.1.2.9. Temizleme	13
1.1.2.10. Boşlukları Doldurarak Geliştirme	13

1.1.3. DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ	14
1.1.3.1. 1850-1900 Arası Dönem	15
1.1.3.2. 1900-1960 Arası Dönem	16
1.1.3.3. 1960-1970 Arası Dönem	18
1.1.3.4. 1970-1990 Arası Dönem	19
1.1.3.5. 1990 ve Sonrası Dönem	21
1.1.4. DÜNYADAKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	23
1.1.4.1. Kentsel Dönüşümde Almanya Deneyimi	23
1.1.4.2. Kentsel Dönüşümde İngiltere Deneyimi	31
1.1.4.3. Kentsel Dönüşümde Fransa Deneyimi	36
1.1.5. KÜRESELLEŞME, MARKA KENT VE KENTİN DÖNÜŞÜMÜ	42

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

2.1.1. TÜRKİYE'DE KENTLEŞMENİN ÖZELLİKLERİ	48
2.1.1.1. Tarıma Dayalı Kentleşme	53
2.1.1.2. Göçe Dayalı Kentleşme	56
2.1.1.3. Gecekondulaşma ve Siyasal Yozlaşma	60
2.2. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ	65
2.1.2.1. 1950-1980 Arası Dönem	68
2.1.2.2. 1980-2000 Arası Dönem	73
2.1.2.3. 2000-2016 Arası Dönem	82
2.1.3. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ BOYUTLARI	88
2.1.3.1. Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yönelik Hukuksal Düzenlemeler	88
2.1.3.1.1. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Yasa'nın Özellikleri ve Uygulaması	88
2.1.3.1.2. 5393 Sayılı Belediye Yasası'nda 5998 Sayılı Yasa'yla Değişik Yapılmasına	

İlişkin Yasa'nın Özellikleri ve Uygulamaları.....	93
2.1.3.1.3. Diğer Hukuki Düzenlemeler.....	96
2.1.4. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ AKTÖRLERİ...	113
2.1.4.1. Bakanlar Kurulu.....	113
2.1.4.2. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı.....	115
2.1.4.3. Toplu Konut İdaresi.....	118
2.1.4.4. Yerel Yönetimler.....	124
2.1.4.4.1. Büyükşehir Belediyeleri.....	124
2.1.4.4.2. İl Belediyeleri.....	126
2.1.4.4.3. İlçe Belediyeleri.....	128
2.1.5. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE NEO-LİBERAL KENT SÖYLEMİ.	130

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ ELEŞTİRİSİ

3.1.1.KAMU YARARI BAKIMINDAN KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI.....	135
3.1.2.TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM, İNŞAATA DAYALI BÜYÜME VE RANT.....	146
3.1.3.TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM, KÜLTÜREL VE TARİHİ MİRASA ETKİLERİ.....	154
3.1.4.TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI VE BARINMA HAKKI.....	161
3.1.5.BİR AFET ÜLKESİ OLARAK TÜRKİYE VE KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	167
3.1.6. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KATILIM.....	175
SONUÇ.....	182
KAYNAKÇA.....	186

KISALTMALAR

A.Ş	: Anonim Şirket
AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AKP	: Adalet ve Kalkınma Partisi
ANAP	: Anavatan Partisi
D.İ.E	: Devlet İstatistik Enstitüsü
DATAR	: Ülke Düzenleme ve Bölgesel Eylem Delegasyonu
EPAD	: l'Etablissement Public d'Aménagement de Le Defense
GAP	: Güneydoğu Anadolu Projesi
GEÇAK	: Gecekonudan Çağdaş Konuta
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GSYH	: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
ICOM	: Uluslararası Müzeler Konseyi
ICOMOS	: Dünya Anıtlar ve Sitler Konseyi
IMF	: Uluslararası Para Fonu
İNTEŞ	: Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası
KENT-KOOP	: Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği
KHK	: Kanun Hükümünde Kararname
PORTAŞ	: Proje Organizasyon, İşletme İnşaat Taahhüt Müşavirlik ve Ticaret Anonim Şirketi
RADIUS	: Risk Assesment Tools for Diagnosis of Urban Arcaş Against Seismic Disasters
SRB	: South Work Regeneration Board
SSCB	: Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
UN	: Birleşmiş Milletleri
UNESCO	: Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü
vb.	: Ve benzeri
vd.	: Ve diğerleri

TABLO LİSTESİ

Sayfa No

Tablo 2.1. Türkiye’de Dönemlere Göre Kentsel Nüfus Artış Hızları (Binde) ve Mutlak Artış Miktarları.....	50
Tablo 2.2. Coğrafi Bölgelerin Kentleşme Düzeyleri.....	52
Tablo 2.3. Kaba Yurtiçi Ürün İçinde Tarım Kesiminin Payı ve Tarımdaki İşgücü Yüzdeleri.....	56
Tablo 2.4. Sayım Yıllarına Göre Kentsel ve Kırsal Nüfuslar ve Yıllık Artış Oranları.....	59
Tablo 2.5. Türkiye’de Gecekondu ve Gecekondu Nüfus.....	62
Tablo 3.6. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla Gelişme Hızları/Sabit Fiyatlar ile/1.000TL.....	152

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜME BİR ALTERNATİF: İNSAN ODAKLI KENTSEL DÖNÜŞÜM

ÖZET

Bu çalışmada, Türkiye'de yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları ve bu uygulamaların kent ve kentte yaşayanlar üzerindeki etkileri incelenmektedir. Çalışmanın amacı, insan odaklı bir kentsel dönüşüm modelini ortaya koymaktır.

Çalışma, kentsel dönüşüm uygulamalarının kamu yararını esas almadan, katılıma olanak sağlamadan ve barınma hakkını ihlal ederek, rantı temel aldığı göstermiştir. Rantı merkeze alan kentsel dönüşüm uygulamalarının, kentlerin tarihi dokusunu ve insan haklarını olumsuz etkilediği tespit edilmiştir. Kamu yararını esas alan, katılımı olanaklı kılan kentsel dönüşüm uygulamaları ile kentlerin insanlar için yaşanabilir hale getirilebileceğini dikkat çekilmiştir.

Anahtar Sözcükler: Kentsel Dönüşüm, Kent, Kentleşme, Kamu Yararı, 6306 sayılı Yasa

**AN ALTERNATIVE TO URBAN TRANSFORMATION IN TURKEY:
HUMAN-FOCUSED URBAN TRANSFORMATION**

ABSTRACT

This study examines the urban transformation in Turkey and the effects of this on cities and city residents. The aim of the study is to introduce a human-focused urban transformation model.

The study has shown that urban transformation is based on profit disregarding public interest, participation, and violating housing right. It has been found out that the profit-oriented urban transformation negatively affects the historical texture of cities and human rights. It has been suggested that urban transformation which is based on public interest and participation, will make the cities livable for people.

Key Words: Urban Transformation, City, Urbanization, Public Interest, The Code No. 6306.

GİRİŞ

Günümüzde, dünya nüfusunun çoğunluğu yaşamlarını kentlerde idame ettirmektedir. Nüfusun kentlerde yoğunlaşması, kentlerde trafik, ulaşım, plansız ve sağlıklı yapı, güvenlik ve altyapı gibi sorunların görülmesine neden olmuştur. Bu sorunlara çözüm bulma zorunluluğu “Kentsel Dönüşüm” kavramını ortaya çıkmasını sağlamıştır. Kentsel dönüşüm belirli bir zaman içerisinde köhneleşen, yıpranan ve çöküntü alanları haline gelen kentsel alanların; yenileme, iyileştirme, sağlıklılaştırma, yeniden canlandırma gibi faaliyetlere tabi tutulmasını ifade etmektedir.

Dünyada ilk kentsel dönüşüm uygulamaları, Sanayi Devrimi'nin etkisiyle 19. yüzyılda görülmeye başlamıştır. Sanayi Devrimi ile birlikte kentlere doğru yoğun göç hareketleri yaşanmış, bu durum kentlerde nüfus artışına neden olmuştur. Kentlerde nüfusun giderek artması, kentlerde altyapı başta olmak üzere birçok sorunun ortaya çıkmasına ve kentlerde sağlıklı yapıların görülmesine sebebiyet vermiştir. Sanayi Devrimi'nin yarattığı bu olumsuz durum, ilk kez kentsel dönüşüm fikrinin doğmasına neden olmuştur. İlk kentsel dönüşüm uygulamaları, 1850-1860 yıllarında Paris'te Baron Haussmann tarafından yapılmıştır. Sanayi Devrimi dışında kentsel dönüşüm uygulamalarının ortaya çıkışına zemin hazırlayan gelişmelerden birisi de, 1940'lı yıllarda yaşanan II. Dünya Savaşı'dır. II. Dünya Savaşı neticesinde kentler harabeye dönüşmüştür. Kentlerde yaşanan tahribatı önlemek, kentleri yaşanabilir alanlara dönüştürmek amacıyla kentsel yenileme faaliyetlerine hız verilmiştir.

Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarının ortaya çıkmasında, II. Dünya Savaşı sonrasında başlayan iç göçle birlikte kentlerde artan nüfus etkili olmuştur. 1950'li yıllardan itibaren kentlerde sanayi faaliyetlerinin hızla artması ve tarımda makineleşmenin ön plana çıkması, köyden kente doğru göçlerin yaşanmasına neden olmuştur. Yaşanan göç ile birlikte kent nüfusu artmış, kentlerde sosyo-ekonomik sorunlar baş göstermiştir. Kentlere göç eden insanlar, barınma ihtiyacını kendi eliyle gecekondular inşa etmek suretiyle karşılamaya yoluna gitmiştir.

Bu durum kentlerde gecekonduların hızla artmasına, kentlerin imara aykırı kaçak ve sağlıksız yapılar tarafından adeta işgal edilmesine sebep olmuştur. Gecekondulaşmanın giderek kentlerde yayılması, bu alanların dönüşümünü gerekli kılmıştır. Gecekondulaşma sorununu ortadan kaldırmak amacıyla, 775 sayılı Gecekondu Yasası başta olmak üzere birçok hukuki düzenleme yapılmıştır.

İlk dönemlerde yapılan hukuki düzenlemeler ile belirli bir tarihe kadar olan gecekonduların yasal hale getirilmiş, belirli bir tarihten itibaren gecekonduların inşa edilmesine izin verilmemiştir. Bu durum, sorunun çözülmesi yerine sorunun daha da artmasına sebebiyet vermiştir. Başlangıçta barınma ihtiyacını karşılamak için inşa edilen gecekondular, gelir elde etme aracına dönüştürülmüştür. 1970'li yıllarda gecekondular daha da büyümüş, sorunun çözülmesine yönelik projeler oluşturulsa da içinde bulunulan siyasi ortam projelerin hayata geçirilmesine izin vermemiştir. 1980'li yıllarda, imar affını içeren hukuki düzenlemelere başvurulmuştur. İmar affını içeren hukuki düzenlemeler, imara aykırı sağlıksız yapıların kentlerde varlığını devam ettirmesine neden olmuştur. İnsanların, imar affının geleceği düşüncesi ile hareket ederek gecekonduların yapımına hız vermesine ve gecekonduların giderek artmasına sebebiyet vermiştir. Bu durum, gecekonduların dönüşümüne yönelik projelerin oluşturulmasını sağlamıştır. Bu projelerin ilk örneği 1989 yılında başkent Ankara'da "Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi" adıyla verilmiştir. Dikmen Vadisi'ni gecekondulardan arındırmak, vadinin yeşil alan niteliğinin muhafaza etmek, bölgeyi kültür ve eğlence koridoru haline getirmek amacıyla oluşturulan bu proje 2003 yılında tamamlanmıştır.

Türkiye'de kentsel dönüşüm projeleri sadece gecekonduların dönüşümünü gerçekleştirmek amacıyla yapılmamıştır. Bunun yanında, yaşanan doğal afetler de kentsel dönüşüm projelerinin yapılmasında önemli bir rol oynamaktadır. Alp-Himalaya deprem kuşağı üzerinde yer alan Türkiye'de çok sayıda deprem meydana gelmiştir. 1999 yılında gerçekleşen Marmara depremi ve 2011 yılında yaşanan Van depremi, ülkemizde gerçekleşen çok sayıda can ve mal kaybına neden olan depremlerin başında yer almaktadır.

Depremlerin yarattığı olumsuz tabloyu yok etmek ve barınma başta olmak üzere insanların gereksinimlerini karşılamak amacıyla, kentlerde kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmiştir.

Türkiye’de yapılan kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde, bu projelerde kamu yararının göz ardı edildiği, kentsel dönüşüm projelerinin rant elde etme aracına dönüştürüldüğü görülmüştür. Bu durumun oluşumu, neo-liberal politikaların ülkemizde benimsenmesiyle yakından ilgilidir. Neo-liberal bir anlayışla oluşturulan kentsel dönüşüm projeleri, insanlara fayda sağlayacak sonuçlar doğurmamış aksine kent ve kentte yaşam süren insanları ranta kurban etmiştir.

Tezin birinci bölümünde, kentsel dönüşüm kavramı açıklanmış ve uygulama yöntemleri hakkında bilgiler verilmiştir. Dünyada kentsel dönüşümün nasıl gelişim gösterdiği ve kentsel dönüşüm konusunda başarılı örnekler sunan ülkeler incelenmiştir. Küreselleşme, marka kent ve kentsel dönüşüm arasındaki ilişki ortaya konulmuştur.

Tezin ikinci bölümünde, Türkiye’de kentleşmenin sahip olduğu özellikler belirtilmiştir. Türkiye’de kentsel dönüşümün günümüze kadar nasıl bir gelişim gösterdiği anlatılmış, kentsel dönüşüm konusunda yapılan hukuki düzenlemelere yer verilmiştir. Kentsel dönüşümde yer alan aktörler belirtilmiş, kentsel dönüşüm uygulamalarında oynadıkları roller açıklanmıştır.

Tezin son bölümünde ise, Türkiye’de hayata geçirilen kentsel dönüşüm uygulamaları ile ilgili eleştirilere yer verilmiştir. Yapılan birçok yatırımın, kamusal beyaz fil yatırımları olduğu belirtilip, kamusal beyaz filler, korunması yüksek maliyet gerektiren ve vazgeçmenin mümkün olmadığı yatırımlar olduğu belirtilmiştir. Yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarında, kamu yararı ve katılımın olması gerektiği belirtilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamaları rant amacı taşımamalıdır. Tarihi ve kültürel varlıkların, kentsel dönüşüm uygulamalarından nasıl etkilendiği gözler önüne serilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının sebep olduğu kent hakkı ve insan hakları ihlallerine dikkat çekilmiştir. Meydana gelen doğal afetlerin, kentsel dönüşüme olan etkileri açıklanmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel dönüşüm bir kentin fiziksel, toplumsal, ekonomik ve çevresel açıdan şartlarını daha iyi bir duruma getirmek için gerekli olan faaliyetlerin, politikaların ve kurumsal yapıların oluşmasını sağlamaktır. Kentsel dönüşüm birçok amaçla yapılmaktadır. Örneğin, afete uğramış bir kentin, tekrar inşa edilip eski durumuna kavuşması için kentsel dönüşüm yapılabilmektedir. Kentsel dönüşüm ile bir kentin iyileştirilmesi, sağlıklılaştırılması ve tarihi kültürel değerlerin korunması sağlanabilmektedir.

1.1.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDİR?

Kentsel dönüşüm, *“Zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneleşen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri mevcut üst yapı değerinin üzerinde seyreden ve çoğu kez yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, alt yapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi”* dir (Özden, 2006:217). Kentlerde nüfusun hızla giderek artmasının doğurduğu yasadışı gecekondu bölgelerinin yenilenmesi, fonksiyonlarını kaybetmiş bölgelerin kente kazandırılması, doğal afet tehlikesinin bulunduğu yapıların başka bir alanda değerlendirilmesi, tarihi yapıların korunması ve küreselleşen dünyada kentlerin kendine yer bulması konusunda kentsel dönüşüm önemli bir rol oynamaktadır.

Kentsel dönüşümün amacı, kentte yaşamını sürdüren insanların sahip olduğu kültürü, bulunduğu alanla birlikte yenilemek ve kentin ekonomisini, çevre ile paralel şekilde canlı hale getirmektir. Kentsel dönüşüm kentin sadece fiziksel yapısını değil, sosyal ve ekonomik yapısını da değiştirmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları insanların geleneklerini, geleceklerini ve kent ile olan psikolojik ve duygusal ilişkilerini etkileyebilmektedir (Ergun ve Türkoğlu, 2012:6-7). Kentsel dönüşüm ile birlikte bölgeler arasındaki fiziksel, sosyal ve ekonomik farklılıklar azaltılmakta, sağlıklı ve planlı kentler oluşturulmaktadır (Demirkıran, 2008:10).

Kentlerde altyapı başta olmak üzere, insanların mutlu ve huzurlu bir hayat yaşamasını engelleyen birçok sorun, kentsel dönüşüm uygulamaları ile ortadan kaldırılmaktadır.

Kentsel dönüşümün oluşmasını sağlayan birçok neden bulunmaktadır. Bu nedenlerden en önemlisi, yoksulluktan dolayı köyden kente göç ve buna bağlı olarak oluşan gecekondulaşmanın sebep olduğu kentsel yoksulluktur. Kentsel yoksulluk, fiziksel ve ekonomik yoksulluk olarak ikiye ayrılmaktadır. Fiziksel yoksulluk, çevre kirliliği, çarpık yapılaşma, okul ve sosyal konut yetersizliğini içermektedir. Ekonomik yoksulluk ise, kentte yaşayan insanların ekonomik anlamda düşük standartlara sahip olması ve buna paralel olarak yaşam ve toplumsal davranış kalitesinin düşük olmasını ifade etmektedir. Ekonomik yoksulluk suç oranlarının, şiddetin artmasına yol açabilmektedir (Yüce, v.d., 2011:6).

Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentsel yoksulluğun olduğu gecekondu bölgelerinde uygulanmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile gecekondu bölgeleri sağlıklı alanlara dönüştürülerek insanlar için yaşanabilir bir kent ortamı yaratılmakta, kentsel yoksulluk ortadan kaldırılmaktadır. Bu bağlamda, kentsel yoksulluğu ortadan kaldırmak için kentsel dönüşüm bir zorunluluktur. Kentsel dönüşüm, kentteki şiddet oranını azaltmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kent merkezine uzak, eğitim ve sağlık donatılarına ulaşmanın sınırlı olduğu bölgelerde yaşayan insanların, başka bir bölgeye yerleştirilmesi amaçlanmaktadır. Yerleştirme faaliyeti, bölgedeki insanların iş olanaklarını olumsuz etkileyerek bölge insanının daha da fakirleşmesine neden olmaktadır. Bölge insanının yeni duruma alışması uzun zaman almakta, insanlar psikolojik sorunlarla karşı karşıya kalmaktadır (Ergun ve Türkoğlu, 2012:7). Gecekondularda yaşayan insanların kentin uzak bölgelerine yerleştirilmesi, zengin-yoksul mekanların birbirinden ayrılmasına, kutuplaşmanın had safhaya ulaşmasına neden olmaktadır.

Kentsel dönüşümün yapıldığı bölgenin nüfusu, nüfusun sosyo-ekonomik ve kültürel yapısı, yapılan faaliyetlerin ekonomik etkileri, alanda meydana gelen yasal ve yönetsel sorunlar, kentsel dönüşümün çok boyutlu bir uygulama olduğunu göstermektedir. Kentsel dönüşüm genel olarak tasarım/fiziksel, sosyal, ekonomik, yasal/ yönetsel boyut olarak 4 boyuttan oluşmaktadır. Kentsel dönüşümün tasarım boyutu, kentin fiziksel anlamda gelişmesi, yenilenmesi, korunması sürecinin dizayn edilmesini ifade etmektedir (Şişman ve Kibaroğlu, 2009:2).

Kentsel dönüşümün fiziksel boyutu, temel altyapı, konut stoku, ulaşım, elektronik bağlantılar ve çevresel sorunların çözümünde rol almayı ifade etmektedir. Kentlerin veya mahallelerin içinde bulunduğu fiziksel görünüm ve çevresel kalite, bölgede yaşayan insanların refah düzeyinin ve yaşam kalitesinin güçlü bir göstergesidir. Fiziksel boyut, kentsel dönüşüm uygulamalarında temel unsur olarak yer almaktadır. Başarılı bir dönüşüm için fiziksel yenileme şarttır.

Sosyal boyut, kentin yenilenmesi amacıyla alınan kararları halkın, eğitim ve ekonomik durumu, kültürel özellikleri, gelenek ve görenekleri, bilinçlilik düzeyi, yerel halkın ve gönüllülerin katılımı vb. faktörleri ifade etmektedir (Özden ve Kubat, 2003:79). İçerik yönünden çeşitlilik arz eden sosyal boyut, bir bölgedeki yaşam kalitesi ve sosyal ilişkiler ile ilgilenmektedir. Sosyal dönüşümün gerçekleşebilmesi ve yerel halkın projelerde yer alabilmesi için ele alınması gereken konular şöyle sıralanabilir (Çardak, 2011:21):

- Toplulukların tanımlanması,
- Toplumun alt gruplarının özel ihtiyaçlarının tanımlanması,
- Ortak hedeflerin geliştirilmesi,
- Toplulukların temsili,
- Toplulukların yetkilendirilmesi,
- Dönüşüm ortaklıklarının kurulması,
- Topluluklarda kapasite artırımı,

Ekonomik boyut, dönüşümün uygulandığı yerel halkın ekonomik durumu ve iş olanaklarının artırılması gibi unsurlardan oluşmaktadır. Ekonomik boyut, öncelikli alanın içinde ve çevresinde istihdam olanaklarının nitelik ve niceliğini artırmayı hedeflemektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel halkın becerilerini ve işe kabul edilebilirliğini artırmaya çalışmaktadır. Kentsel dönüşümün uygulanması noktasında sıkıntıların gerçekleşmemesi için yasaların birbirleri ile çelişmemesi gerekir. Bu durum, kentsel dönüşümün yasal boyutunu oluşturmaktadır. Kentsel dönüşümün başarılı şekilde gerçekleşmesi için örgütsel yapının, yasal anlamda regülasyona tabi tutulması ve yetki paylaşımının yapılması büyük önem taşımaktadır. Bu da kentsel dönüşümün yönetsel boyutunu oluşturmaktadır (Özden ve Kubat, 2003:80). Kentsel dönüşüm uygulamaları sonucu alınan kararlar neticesinde, kent ve kentte yaşayan insanların birçok yönü etkilenmektedir.

Kentsel dönüşümün çok boyutlu olması planlama sürecinde, sosyolog, ekonomistler, mühendisler, peyzajcı, plancı gibi farklı disiplinlerden birçok bilim dalından yararlanmasını zorunlu hale getirmektedir. Kentsel dönüşüm yapılırken halka özgü kent kültürünün zarar görmesinin engellenmesi gerekmektedir. Kültür; çevre ve toplumun gelişimi açısından önemli bir yere sahiptir (Ergun ve Türkoğlu, 2012:7). Kentsel dönüşüm projeleri kentin ekonomisinin gelişmesini sağlamalı, aşırı kentsel yayılmanın önüne geçmeli, kentsel çöküntüye sebep olan toplumsal sorunların çözümüne yer vermeli ve halkın katılımına destek sağlamalıdır (Şişman ve Kibaroğlu, 2009:1). Kentsel dönüşüm uygulamaları sayesinde kentsel alanlar, daha yaşanılabilir hale getirilebilmekte, insanların sağlıklı ve güzel bir çevrede yaşamalarına imkan sağlanılabilmektedir. Kentlerin daha sağlıklı ve modern bir yapıya kavuşması için farklı kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinin kullanılması gerekir. Farklı uygulama yöntemleri ile birlikte insanların ekonomik gelirleri ve yaşam standartları daha iyi duruma getirilmektedir.

1.1.2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULANMA YÖNTEMLERİ

Kentsel dönüşüm kavramı, var olan kent yapısının yenilenmesi için kullanılan yöntemlerin genel adıdır.

Uygulama yöntemlerinin tanımlanmasında birbirinden farklı görüşler bulunmaktadır. Farklı görüşlerin bulunmasının sebebi, dünyanın farklı yerlerinde bulunan birçok bilim insanının uygulama yöntemlerini farklı şekilde isimlendirmesidir. Örneğin, “renewal” kelimesi Türkçede yenileme, yenileşme, canlanma, tazeleme anlamına gelmektedir. Bu tür kelimelerin, Türkçeye çevrilmesinde ortak bir görüş ve dil birliği olmadığından dolayı kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri farklı isimler almaktadır. Kentsel dönüşümün uygulanma yöntemleri, kendi bünyesi içerisinde on farklı uygulama biçimine yer vermektedir.

1.1.2.1. Kentsel Koruma

Kentsel koruma, kentte hayatını idame ettiren halkın kültürel değerlerini, sosyal ve ekonomi şartlarını ortaya koyan, fiziksel yapının zamanla oluşan gelişmeler sebebiyle yok olmasının önüne geçmek, kentsel dokunun çağdaş yaşamla entegrasyonunu sağlamak ve kültürel varlıkların topluma fayda sağlayacak şekilde sağlıklı hale getirilmesidir (Ertaş, 2011:4). Kentsel koruma kendi içerisinde, özgün niteliği ile koruma ve sınırlı değişim ile koruma şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Özgün niteliği ile koruma, toplumun değerlerini ve yaşantısını yansıtan yapı veya yapı gruplarının ortadan kaldırılmasının önlenmesi ve özgünlüğünün korunarak çağdaş yaşamla bütünleştirilmesini ifade etmektedir. Sınırlı değişim ile koruma ise, yapı veya yapı gruplarının zarar görmesini engellemenin yanında, topluma yarar sağlayacak şekilde eklentiler yapılarak günün koşullarına uygun hale getirmek, geliştirmek ve çağdaş hale getirmek şeklinde tanımlanabilmektedir (Demirkıran, 2008:31). Kentsel koruma yöntemi ile tarihi ve kültürel varlıklar muhafaza edilerek gelecek nesillere aktarılabilen, günümüz yaşamı ile entegre edilebilmektedir (Aktaş Polat, 2015:187). Kentsel koruma yöntemi ile birlikte tarihi ve kültürel alanlarımız korunmaktadır. Günümüzde kentsel koruma yöntemi kullanılarak, Bursa Osmangazi Belediyesi'nin yapmış olduğu “Geçmişe Saygı, Geleceğe Yatırım Projesi” ile birlikte çok sayıda tarihi ve kültürel değerler koruma altına alınmıştır. Bu proje ile birlikte Osmangazi Belediyesi'nin sınırları içerisinde bulunan Irgandı Köprüsü, Ördekli Hamamı ve Gurabahane-i Laklakan gibi çok sayıda tarihi ve kültürel değerler, muhafaza altına alınmış ve restorasyona tabi tutulmuştur (Demirkıran, 2008:33).

1.1.2.2. Kentsel İyileştirme

Zamanla yıpranmış, bozulmuş, fonksiyonlarını yerine getiremeyen fakat özgünlüğünü henüz kaybetmemiş kentsel alanların yeniden eski haline getirilmesi kentsel iyileştirme olarak adlandırılmaktadır (Ayhan, 2013:79). Bazı kaynaklarda “sağlıklaştırma” olarak isimlendirilen kentsel iyileştirme yöntemi, fonksiyonlarını yerine getiremeyecek durumda olan yerleşim alanlarını işlevsel hale getirmek, oturulabilme niteliğini kaybetmiş konut alanlarının, insanlar için yaşanılabilir alanlara dönüştürme şeklinde tanımlanabilmektedir. Keleş’e göre kentsel iyileştirmenin hedefi, bozulmanın başladığı fakat henüz özgünlüğünü yitirmemiş kent bölümlerini eski hale getirmektir (2002:431).

Kentsel iyileştirme faaliyetleri aracılığı ile tarihi ve kültürel doku koruma altına alınmaktadır. Bursa ilinin Yıldırım Belediyesi sınırları içerisinde yer alan ve bir Osmanlı köyü olma niteliğine sahip olan Cumalıkızık Köyü’nde bulunan Osmanlı dönemine ait birçok tarihi ve kültürel varlıklar, “Bin Yılda Osmanlı Köyü, Cumalıkızık Projesi” adı altında iyileştirme faaliyetlerine tabi tutularak tarihi ve kültürel değerler muhafaza edilmiş ve gelecek kuşaklara aktarılmıştır (Demirkıran, 2008:35).

1.1.2.3. Kentsel Yenileme

Kentsel dönüşüm ile kentsel yenileme kavramı genelde birbiriyle karıştırılmaktadır. Kavramların birbirleriyle karıştırılmasının altında yatan sebep kentsel dönüşüm uygulamalarının ilk olarak kentsel yenileme şeklinde ortaya çıkmasıdır. Çeşitli nedenlerle, zaman içerisinde kentin tümüyle bozulmuş, iyileştirme imkanı bulunmayan alanlardaki yapıların yıkılıp kente yeni yapıların kazandırılması, kentsel yenileme kavramı ile açıklanmaktadır (Demirkıran, 2008:36). Kentsel yenileme, kamunun öncülüğünde yapılan ve dolayısıyla kamu kaynaklarının kullanılma oranının yüksek olduğu bir süreci ifade etmektedir (Aktaş Polat, 2015:187).

Ülkemizde kentsel yenileme yöntemlerinin kullanıldığı birçok proje hayata geçirilmiştir. Bu projelerden birisi “Sulukule Kentsel Yenileme Projesi”dir.

Neslişah ve Hatice Sultan mahallelerinin bulunduğu alanı ifade eden Sulukule, içerisinde çok sayıda Romanın ve onların işlettiği eğlence yerlerinin bulunduğu bir mekanı temsil etmekteydi. 1990'lı yıllarda bölgede yaşayan insanların geçimini sağladığı eğlence yerlerinin kapatılması, bölgenin eskime sürecine girmesine neden olmuştur. Bölgenin eskimesi, köhneleşmesi Fatih Belediyesi, TOKİ ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından bölgenin yenilenmesi için çalışmaların başlatılmasını sağlamıştır. 2005 yılında imzalanan ve 2006 yılında yenilenen bir protokol ile "Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi" çerçevesinde bölgenin yenilenmesi faaliyetlerinin stardı verilmiştir. Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi ile bölgede yer alan yapıların yıkılıp yerlerine otel, okul ve kültürel tesis gibi yapıların inşa edilmesi öngörülmüştür (Özdemir, 2010:318-319).

Kentsel yenileme uygulamaları ile alanda yaşayan fakir insanların yaşam koşulları iyi duruma getirilebilmekte, sağlıklı bir çevrede hayatını idame ettirebilmektedir. Fakat günümüzde kentsel yenileme uygulamaları, toplumsal faydayı sağlayacak, topluma iyi bir hayat sunacak faaliyetleri barındırmamakta, rant elde etmek için bir araç olarak kullanılmıştır. Kentsel yenileme uygulamaları çerçevesinde bölgede imaj ve prestij içerikli sermayeye dönük yapılar inşa edilerek yüksek rant elde edilmektedir.

1.1.2.4. Kentsel Yenileşme

Kentsel yenileşme, kentsel yenilemeden farklı olarak kente yapılacak olan değişikliklere halkın katılımını öngörmekte ve dönüşümün yapılacağı kent mekanının o mekanda yaşayan insanlarla birlikte ele alınması, o mekanda yaşayan insanların değerleri ile kentsel yaşamın yeniden canlandırılması hedeflenmektedir. Kentsel yenileşme yöntemi halkın katılmasını öngördüğü için çok önemli bir uygulamadır. Kentsel yenileşme, kent ve insanları birlikte değiştirmektedir. Kentsel yenileşme uygulamasına Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin yapmış olduğu "Kültürpark Yenileşme Sağıklaştırma Projesi" örnek verilebilir. Bu proje ile daha önce yapılmış olan binalar parkın yapısına uygun olarak düzenlenmiş ve insanlar için büyük yeşil alanları oluşturulmuştur. Ayrıca bölgede, yürüyüş yolları ve spor kompleksleri yapılmıştır (Demirkıran, 2008:41).

Kentsel yenileşme uygulamalarına başka bir örnek ise Atina'nın kuzeybatısında yer alan düşük gelir grubunun yer seçtiği "Queen's Tower Park" bölgesinin çevresel ve ekonomik yenileşmesi projenin ana hedefidir. Proje çerçevesinde halkın katılımı ve birçok bakanlık bir araya gelmiş ve çevre tasarsımı ile sosyal faktörler bir arada düşünülerek proje hazırlanmıştır (Demirkıran, 2008:42).

1.1.2.5. Yeniden Canlandırma

Canlılıklarını belli bir zaman sonra kaybeden kentlerin, özellikle de tarihi kent merkezlerinin tekrar diriltilmesine yeniden canlandırma denilir (Ertaş, 2011:4-5). Yeniden canlandırma yöntemi ile kent alanlarının sosyo-kültürel, ekonomik veya fiziksel açıdan çöküntüye uğramış kısımlarının tekrar hayata döndürülmesi sağlanmaktadır. Kent alanlarının çöküntüye uğramasına sebep olan faktörler, yeniden canlandırma yöntemi ile ortadan kaldırılmaktadır (İlkme, 2008:7). Eskiden değerli olan bir kent veya kent kısımları, yeniden canlandırma yöntemi kullanılarak tekrar değerli hale getirilebilmekte, kent ekonomisinin gelişmesine yardımcı olunabilmektedir. Kentsel canlandırma yöntemi ile özellikle eskimiş kentsel alanlar ve tarihi kent merkezlerinin tekrar canlandırılması hedeflenmektedir.

Yeniden canlandırma yönteminin kullanıldığı kentsel dönüşüm süreci, diğer yöntemlerin kullanıldığı kentsel dönüşüm sürecine göre daha katılımcıdır. Yeniden canlandırma yönteminde, kentsel dönüşümün ekonomik boyutu daha çok ön plana çıkmaktadır. Ayrıca, bu yöntemde yapılar var olan bölgede koruma altına alınmakta, mülkiyet hakkı el değiştirmemektedir. Bu durum, rant farklılığının oluşmamasını sağlamaktadır (Çakallı, 2012:84).

1.1.2.6. Soylulaştırma

İlk defa 1950-1960 yılları arasında Londra ve New York'ta uygulanan soylulaştırma yöntemi, yoksul insanların yaşam sürdürdüğü köhneleşmiş, bozulmuş alanlara, ekonomik durumu daha iyi olan insanların yerleştirilmesini ifade etmektedir.

Soylulaştırma yöntemi; sınıfsal ve mekansal ayrışmanın yaşanmasına, alt gelir grubuna mensup insanların yerlerinden edilip, yerlerine alanda inşa edilen lüks konutlara yüksek fiyat ödeyebilen üst gelir grubunun yerleştirilmesi sonucunu doğurmuştur (Demirkıran, 2008:45).

Yerleşme ve barınma başta olmak üzere birçok insan hakları ihlallerinin oluşmasına neden olan soylulaştırma uygulamaları, iki şekilde gerçekleşebilmektedir. Bunlardan birincisinde, kendiliğinden oluşan bir soylulaştırma durumu ortaya çıkmaktadır. Bir bölgeye yapılan çok sayıda yatırım sonucunda, bölgenin değerinin artması neticesinde kiralarda ve fiyatlarda yaşanan artışlar, bölgede yaşayan yoksul insanların bu maliyetleri karşılayamamasına ve bölgeyi terk etmesine neden olmuştur. Bunun neticesinde boşalan alana üst gelir grubu yerleşmiştir. Soylulaştırmanın bir diğer şekli ise, Fener-Balat-Ayvansaray Kentsel Dönüşüm Projesi örneğinde de görülen zorla yapılan soylulaştırmadır (Şahin, 2015:68-69). Kentsel dönüşüm faaliyetleri çerçevesinde bölgede yaşayan insanlar acele kamulaştırma tehdidi ile karşılaşarak, yaşam alanlarından zorla koparılmaya çalışılmıştır. Yerine inşa edilen modern yapılara, yüksek fiyat ödeyebilen üst gelir grubuna ait insanlar yerleştirilmiştir.

1.1.2.7. Tazeleme-Parlatma

Kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden biri olan tazeleme-parlatma yöntemi; bir kentin, kentsel imaj kazanması ve kentin karakterinin yenilenmesi açısından önemli olan peyzaj elemanlarının ve kent mobilyalarının kullanılması ile birlikte özellikle kentteki tarihi alanların yeniden canlandırılması yöntemine tazeleme- parlatma yöntemi denilmektedir (Serenli, 2016:7).

Tazeleme-parlatma yöntemi, tarihi alanlarda yaygın bir şekilde uygulanan bir yöntemdir. Söz konusu yöntem, bu yönüyle diğer yöntemlerden ayrılmaktadır. Temizleme yöntemiyle, alt gelir grubuna mensup insanların yaşadığı bölgede yer alan sağlıklı yapıların sağlıklılaştırılması amaçlanırken, tazeleme-parlatma yöntemiyle ise tarihi alanlar canlandırılması amaçlanmıştır.

Tarihi alanların canlandırılması ile kentler turistlerin akın ettiği cazibe alanlarına dönüştürülebilmekte, kentlerin marka kent seviyesine çıkmasını sağlayabilmektedir.

1.1.2.8. Kalitenin Yükseltilmesi

Kentsel dönüşümün uygulandığı alanda yaşayan insanların, sosyo-ekonomik açıdan statülerinde ve hayat kalitesinde değişiklik yaratmadan fiziksel çevrenin sağlıklı hale getirilmesi olarak tanımlanabilmektedir (Ertaş, 2011:5). Kalitenin yükseltilmesi yönteminde diğer yöntemlerden farklı olarak daha çok kentlerin fiziksel dönüşümü esas alınmaktadır.

İnsanların, çevresinden bağımsız bir yaşam sürmesi mümkün olmadığından, çevrenin sağlıklı hale getirilmesi insanların yaşam standartlarının da yükselmesini sağlayacaktır. Sağlıklı çevre, sağlıklı bir yaşamın oluşmasına imkan sağlamaktadır.

1.1.2.9. Temizleme

Düşük ekonomik standartlara sahip olan insanların yaşadığı, bozulmuş ve sağlıksız yapıların sağlıklı hale getirilmesi faaliyetine temizleme denilir (Ertaş, 2011:5). Temizleme yöntemi, genellikle kentlerin gecekondularında kullanılan bir yöntemdir. Gecekondularında yer alan sağlıksız yapılar, temizleme yöntemi kullanılarak sağlıklı hale getirilmektedir. Fakir insanların yaşam sürdüğü alanların sağlıklı hale getirilmesi, gecekondularında yaşayan fakir insanların kentle bütünleşmesini sağlamaktadır. Temizleme yönteminin sahip olduğu bu özellik, onu soylulaştırma yönteminden farkını ortaya koymaktadır. Soylulaştırma yönteminde, kentsel dönüşüm uygulamaları çerçevesinde gecekondularında inşa edilen yapılara yüksek fiyat ödeyebilen üst gelir grubundaki kişiler yerleştirilmektedir. Fakir insanlar, yaşam alanlarından koparılmaktadır.

1.1.2.10. Boşlukları Doldurarak Geliştirme

Boşlukları doldurarak geliştirme yöntemiyle mevcut binalara ek olarak yeni binalar oluşturulmaktadır. Bu yöntemin uygulandığı alanda, mevcut bölge sakinleri ile yeni oluşan binalara yerleştirilen insanlar arasında bir bütünleşme söz konusu olmaktadır (Öngören ve Çolak, 2013:9).

Bu yöntem ile kent kültürü muhafaza edilmekte, yeni ve zengin bir çevre oluşturulabilmektedir. Küreselleşen ve markalaşan kentler, mevcut kent yapılarına daha sağlam ve modern yapılar ekleyerek, kentin çevresindeki boş alanları değerlendirmektedir.

1.1.3. DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ

Dünyada, kentsel dönüşüm uygulamaları ilk olarak 19. yüzyılda görülmeye başlanmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının bu dönemde ortaya çıkmasında, Sanayi Devrimi'nin payı büyüktür. Sanayi Devrimi sonucunda kırsaldan kente doğru yoğun göç hareketleri meydana gelmiştir. Bu göç hareketleri sonucunda kentlerde sağlıksız yerleşmeler, ekonomik ve sosyal sorunlar ortaya çıkmıştır. Kentler, oluşan bu yığılma karşısında çaresiz kalmış, insanların ihtiyaçlarına karşılık verememiştir. Kentlerde insanlar, barınma ihtiyaçlarını çok küçük ve kötü şartlara sahip olan evlerde karşılamaya çalışmışlardır. Fabrika sahiplerinin işçiler için yapmış olduğu barınma yerleri yetersiz kalmış, kentler yaşanılmaz hale gelmiştir. Kentlerde salgın hastalıklar baş göstermiştir. Devlet ortaya çıkan olumsuzluklarla baş edemeyince, kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurmuştur. Başka bir deyişle, ilk kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerde ortaya çıkan olumsuzlukları gidermeye yönelik yapılmıştır.

1870-1880 yılları arasında Avrupa'da, Sanayi Devrimi'nin neden olduğu kentlerin kötü durumunu düzeltmek için daha sağlıklı kent merkezleri yapılmaya çalışılmıştır. Caddeler, bulvarlar, idari binalar, opera evleri, kültür merkezleri gibi yeni yapılar kente dahil edilmiştir (Çelik, 2009:43). 19. yüzyılın sonlarına doğru, var olanın dönüştürülmesi dışında artık yeni kentler yaratma fikri de çözüm olarak kullanılmaya başlanmıştır. Bu doğrultuda Güzel Kent, Endüstriyel Kent, Pratik Kent vb. kentler inşa edilmiştir. Bu dönemde Le Corbusier görüşleri doğrultusunda; *“Mevcut kentleri yıkıp yeniden kurmayı gerektiren köktenci bir anlayışla biçimlenmiş ütöpik bir vizyona dayanan”* (Aktaş Polat, 2015:189) işlevsel kent modelleri de yapılmaya çalışılmıştır. İşlevsel kent modelleri, kentlerin ekonomik anlamda gelişmesini sağlamıştır. Kentlerin ekonomik gelişimi, 1929 yılında dünyada yaşanan ekonomik kriz ile birlikte sarsılmıştır. Sanayileşmiş ülkeler, ekonomik krizden çıkmak için konut yatırımlarına yönelmiştir.

Konut yatırımlarına ağırlık verilmesi, kentlerde sağlıklı ve planlı konutların yapılmasını sağlamıştır. II. Dünya Savaşı sonrasında kentler harabeye dönmüştür. Harabeye dönen kentlerin, yeniden inşa edilmesi ve insanların ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla, kent planları oluşturulmuştur. ABD, Almanya, İngiltere, Fransa gibi ülkelerde kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmiştir. İlk kentsel dönüşüm uygulamalarında kentin, toplumsal ve sosyal boyutu önemsenmemiş sadece fiziksel boyutu üzerinde durulmuştur. İlk kentsel dönüşüm uygulamalarında kentsel yenileme yönetimi kullanılmıştır. Bu yönetimin gereği olarak kentin bozulmuş, yıpranmış alanları yıkılarak yeni yapılar oluşturulmuştur. Yerel yönetimler tarafından kararlaştırılan kentsel dönüşüm, kamu kaynakları kullanılarak yapılmaktadır (Demirkıran, 2008:12-15).

Kentsel dönüşüm çalışmaları, günümüzdeki yapısına çeşitli aşamalardan geçerek ulaşmıştır. Avrupa'da kentsel dönüşüm çalışmaları beş döneme ayrılarak incelenmiştir.

1.1.3.1. 1850-1900 Arası Dönem

1850-1900 arası dönem, Avrupa'da kentsel dönüşüm uygulamalarının görülmeye başlandığı dönemi ifade etmektedir. Bu dönemde, kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurulmasının temel nedeni, 1850'li yıllarda yaşanan Sanayi Devrimi'nin kentsel alanlarda yarattığı olumsuzluklardır.

Sanayi Devrimi neticesinde Avrupa, hızlı kentleşme sürecine girmiştir. Hızlı kentleşme, kentlerin sağlıklı alanlara dönüşmesine neden olmuştur. Kentlerin sağlıklı hale gelmesi, kentsel dönüşüm fikrinin oluşmasını sağlamıştır. Avrupa'da 1851-1873 yılları arasında Fransa'nın başkenti Paris'in geliştirilmesine yönelik, vali Baron Haussmann tarafından kentsel dönüşümün ilk kapsamlı örneğidir. İngiltere'de ise, 1851 yılında çıkarılan Konut Yasası kentsel dönüşüm sürecine katkıda bulunmuştur (Şişman ve Kibaroğlu, 2009:3). Haussmann tarafından Paris'te yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları çerçevesinde, İmparator III. Napolyon'un gücünü kente hissettirmek amacıyla kentin belirli yerlerinde büyük, simgesel yapılar inşa edilmiştir.

Kentte, İmparatora karşı çıkabilecek halk ayaklanmaları ve toplumsal olaylar karşısında isyancıların kaçmalarını engellemek ve temiz havanın kentin içerisine girmesini sağlamak amacıyla kentin mevcut dokusuna müdahale edilmiştir. Kentin dar sokakları genişletilmiştir. Paris'in sokakları ve caddeleri top arabalarının geçebileceği şekilde yapılmıştır(http://www.academia.edu/5398586/KENTSEL_D%C3%96N%C3%9C%C5%9E%C3%9CMDE_PAR%C4%B0S_%C3%96RNE%C4%9E%C4%B0). Paris'i modern bir kent haline getirmek için kentte okul, hastane gibi yapılar inşa edilmiştir. Kentin temiz su, kanalizasyon, demiryolu vb. altyapı sorunları çözüme kavuşturulmuştur. Haussmann tarafından yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları neticesinde, Paris modern bir burjuva kentine dönüşmüştür.

Kentsel dönüşüm çalışmaları çerçevesinde Avrupa'da işçilerin yoğun olarak hayatını idame ettirdiği, yıpranmış, sağlıksız çöküntü alanlarının sağlıklı hale getirilmesi amacıyla yıkımlar gerçekleştirilmiştir. Bu alanların yerine yüksek katlı konutlar, inşa edilmiştir. Yıkım faaliyetleri, bu dönemin "Buldozer Dönemi" olarak isimlendirilmesine neden olmuştur (Çelik, 2009:45). Bu dönemde, sağlıksız yapılar yıkılarak yerine daha sağlıklı yapılar yapılmaya çalışılmıştır.

1.1.3.2. 1900-1960 Arası Dönem

1914 yılında başlayan I. Dünya Savaşı, kentlerde yıkıcı sonuçlar yaratmıştır. Savaşa katılan devletlerin kentlerinde ulaşım, sağlıksız ve plansız yapı, konut ve altyapı vb. sorunlar ortaya çıkmıştır. Kentlerin içinde bulunduğu bu olumsuz durum, savaş sonucunda kentlerin tekrar yaşanabilir, sağlıklı ve modern alanlara dönüştürülmesine yönelik çalışmaların yapılmasını zorunlu kılmıştır. Bu bağlamda, kentlerde kentsel yenileme çalışmaları yapılmıştır. 20. yüzyılın ilk yarısında Avrupa'da "Modernist Hareket" kentsel yenileme stratejilerine yön vermiştir. Modernist hareketin amacı, kentleri modern hale getirmektir. Bu nedenle kentlerin sağlıksız kısımlarının yıkılıp modern tekniklerle yeniden inşa edilmesini, kentlerin daha fazla yeşil alan ve yüksek kütlelerle yeniden planlanmasını öngörmektedir. Modernist hareket ile birlikte kentsel yenileme faaliyetleri hız kazanmıştır. Kentin çöküntü alanları yıkılıp, modernist anlayışa uygun yapılar inşa edilmiştir (Öngören ve Çolak, 2013:5).

1940'ların sonlarında refah devlet anlayışının gelişmesi, İngiltere'de kentsel çöküntü haline gelmiş alanların yıkılıp, yeniden yapılması düşüncesinin önemli hale gelmesini sağlamıştır. Bu düşünce doğrultusunda İngiltere'de yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları ile yıkılan yapıların yerine yüksek katlı konutlar yapılmış, yollar genişletilmiş, ulaşım sistemi düzenlemeye tabi tutulmuştur (Çelik, 2009:45).

II. Dünya Savaşı'nın izlerini yok etmek amacıyla merkezi yönetim öncülüğünde kentlerde, kentsel yenileme çalışmaları yapılmaya başlanmıştır. Bu çalışmalar doğrultusunda merkezi alanlar yıkılıp, bu alanda yaşamını sürdüren yoksul insanlar daha önce yaşamını sürdürdüğü alanlardan uzaklaştırılmıştır. Kentsel yenileme çalışmalarının yapıldığı ülkelerden birisi de ABD'dir. ABD'de kentsel yenileme çalışmalarını gerçekleştirmek için 1949 yılında merkezi yönetim tarafından Konut Yasası çıkarılmıştır. Bu yasa ile kentsel yenileme, kurumsal bir nitelik kazanmıştır (Öngören ve Çolak, 2013:5). ABD'de yapılan kentsel yenileme çalışmalarında, kentsel çöküntü bölgesinde yaşayan bir çoğu siyahi olan etnik azınlık grupları yerlerinden edilmiştir. Bu durum "siyahları yerinden etme" olarak ifade edilmiştir.

1950'li yıllarda yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarında, kapitalist anlayışa bağlı olarak yeniden geliştirme yöntemi kullanılmıştır. 1960'larda yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarının konusu, tarihi alanların ve kentlerin korunmasıdır (Aktaş Polat, 2015:189). Almanya'nın başkenti Berlin'de yer alan ve tarihsel açıdan önemli bir bölge olan Kreuzberg'de, 1965 yılında yapılan yenileme çalışmaları buna örnek gösterilebilir.

Bu dönemde, uygulanan kentsel dönüşüm projeleri toplumun sosyal ve ekonomik gereksinimlerini karşılayamamış, çöküntü bölgelerinde yaşayan alt gelir grupları yerlerinden edilmiştir. Yapılan projelerle kentin sosyal dokusuna zarar verilmiştir. Kentsel yenileme faaliyetleri doğrultusunda, yıkılan alanların yerlerine getirisi yüksek olan ofis, lüks konut, iş merkezi gibi yapılar meydana getirilmiştir. İnşa edilen yapılardan elde edilen kâr üst gelir gruplarına aktarılmış, kent toprakları bir meta haline getirilmiştir. Bu faaliyetlerin giderek yaygınlaşması devlet-sermaye ilişkisini etkin kılmış, özel mülkiyete müdahale, barınma hakkı gibi toplumun vazgeçilmez unsurlarının göz ardı edilmesine sebep olmuştur (Görgülü, 2009:769).

1.1.3.3. 1960-1970 Arası Dönem

1950'li yıllarda uygulanan projelerin meydana getirdiği sosyal ve ekonomik olumsuzluklar, 1960'larda farklı politikaların geliştirilmesini zorunlu kılmıştır. Bu dönemde, geçmiş dönemlerden farklı olarak tarihi yapıların korunması, kentsel planlama çalışmalarında halkın katılımının sağlanması fikri önem kazanmıştır. Özel sektörün konut alanında yatırım yapmaya başladığı 1960'lı yıllarda, çöküntü haline gelmiş kentsel alanların yenilenmesi faaliyetlerinin doğuracağı ekonomik ve sosyal maliyetler göz önünde tutularak, bu alanları iyileştirmeye tabi tutma düşüncesi hakim olmuştur (Çelik, 2009:46-47). 1960'lı yılların sonlarına doğru kentsel bozulmanın, toplumsal bozulma ile doğru orantılı olarak arttığı görülmüştür. Yapılan projelerde, toplumsal bir strateji izlenmiştir (Ayhan, 2013:85).

Bu dönemde, Asya, Afrika ve Latin Amerika gibi üçüncü dünya ülkelerinde, gecekondular için projeler ortaya konulmuştur. Bu projeler, tutarlı bir şekilde geliştirilemedikleri için gelişme alanı bulamamıştır. ABD'de 1968 yılında Konut ve Gelişim Yasası çıkarılmıştır. Bu yasa aracılığıyla, faiz ve kira gibi devlet yardımları ile mülk ve kiralık konutların yapımına destek sağlanmıştır. İngiltere'de ise, devlet tarafından yapılan yardımlar ile insanlar konutlarını tamir etmişlerdir (Bostanoğlu, 1992:162).

1960-1970'li yıllarda yerel yönetimler ve merkezi yönetim tarafından kent bölgelerindeki problemlerin çözülmesi için kentler iyileştirme faaliyetlerine tabi tutulmuştur. Bu faaliyetler doğrultusunda insan sağlığını, yaşamını olumsuz etkileyen, insanlar için yaşanamaz şartlar meydana getiren kentsel alanlar iyileştirmeye tabi tutularak insanlar için yaşanabilir bir alan yaratılmıştır. Tarihi ve kültürel alanlar, korumaya alınmak ve restore edilmek suretiyle yeniden canlandırılmıştır. Tarihi ve kültürel değerler, gelecek kuşaklara aktarılmıştır. Hollanda'nın Utrecht ve İskoçya'nın Edinburg kentinde yapılan kentsel iyileştirme faaliyetleri, bu uygulamalara örnek gösterilebilir (Çelik, 2009:47). 1960-1970 yılları arasında, ekonomik ve sosyal içerikli politikaların olması gerektiği düşüncesi hakim olmuştur.

1.1.3.4. 1970-1990 Arası Dönem

1970'lerde kentsel alanların yenilenmesi için oluşturulan politikalarda, o bölgede yaşayan halkın katılımının sağlanması yönünde önemli bir değişiklik yapılmıştır. 1970'lerde ekonomik sorunlar meydana gelmiştir. Ekonomik sorunlar, kentsel alanlarda fakirliğin ve eşitsizliklerin giderek artmasına ve kentleşme hızının düşmesine neden olmuştur.

İngiltere'de, kentleşme hızının düşmesi ile birlikte kentsel gerilemeyi engellemek için planlamalar yapılmıştır. Yapılan planlamalarda, ekonomik ve sosyal boyutlara da yer verilmiştir. Planlama çalışmalarında belirlenen hedeflerde başarıya ulaşabilmek için mahallede yaşayan insanlara, mahalle gruplarına katılarak yaşadığı alan ve konut ile ilgili isteklerini iletebilme imkanı sunulmuştur. Ayrıca mülk sahiplerine yatırım yapması için maddi imkanlar yaratılmıştır (Çelik, 2009:48).

1970'li yıllarda ABD ve Avrupa'da farklı mahalle müdahale politikaları uygulanmıştır. ABD'deki uygulamalar "model kentler" alanındaki hem sosyal hem de fiziksel problemleri bertaraf etmeyi amaçlarken, İngiltere'deki uygulamalar ise özel alanların belirlenip bu bölgedeki konut ve yerel sosyal sorunların ortadan kaldırmayı amaçlamaktadır. ABD'deki kent içi alanların iyileştirilmesi amacıyla uygulanan politika, İngiltere'deki kent içi alanların iyileştirilmesi amacıyla uygulanan politikalardan daha bütünlüklü bir yapıya sahiptir. 1970'li yıllarda kentsel yenileme faaliyeti, devlet tarafından kamu kaynakları kullanılarak kimi zaman yerel, kimi zaman da bölgesel düzeyde yapılmıştır. 1970'lerin sonlarına doğru, kentsel alanlardaki bozulmaya sadece sosyal nedenlerin değil, ekonomik ve yapısal nedenlerin de sebep olduğu kabul edilmiştir (Öngören ve Çolak, 2013:5).

1977 yılında İngiltere'de, kent içi alanların iyileştirilmesi maksadıyla ulusal ölçekte ilk uygulama çalışmaları yapılmıştır. Bu uygulama ile birlikte kentteki yoksulluğun ekonomik sebepleri araştırılmıştır. Kentte yaşayan insanların yoksul olmasının sosyal ve fiziksel bulguları incelenmiştir.

Bu uygulamaların araştırma safhaları incelendikten sonra, kent içi alanların iyileştirilmesi amacıyla uygulanan politik programlarda, mahalle halkının organizasyonunu sağlayan projelere de yer verilmiştir.

1980'lerde ekonomide yaşanan krizler ve yüksek oranda görülen işsizlik, kentsel dönüşüm uygulamalarını etkilemiştir. Bu dönemde kentsel dönüşüm, kentteki ekonomiyi canlandırmaya yönelik bir araç olarak kullanılmıştır. Ayrıca uluslararası rekabet ortamında, kenti cazip hale getirecek projeler ortaya konulmaya çalışılmıştır. Bu dönemde; modern ofis binaları, lüks otel ve konutlar inşa edilmiştir. Alışveriş merkezleri, kongre binaları gibi yatırım amaçlı yapılar ile tüketim odaklı projelerin yapılmasına öncelik verilmiştir. Kentsel dönüşüm projelerinde kentsel yenileme yönteminden, kentlerin yeniden üretimi yöntemine geçilmiştir. Çöküntü haline gelmiş kentsel alanların yıkılıp yeniden yapılması faaliyetinden vazgeçilmiş, kentlerdeki değerli arazilerde bulunan, fonksiyonlarını kaybetmiş liman bölgeleri, eski fabrika alanları ve depo gibi alanların tekrar canlandırılması ve tekrar işlevsel hale getirilmesi yaklaşımı benimsenmiştir (Ayhan, 2013:85). 1980'li yıllarda benimsenen bu yaklaşımla, değerli arazilerde yer alan alanlar yeniden eski hüviyetine kavuşturulmaktadır.

1980'lerde neo-liberal ekonominin gereği olarak kentsel dönüşüm projeleri, kamu-özel sektör işbirliği ile hayata geçirilmiştir. Kamu sektörü, altyapı ve arazi sunumu yaparak bölgeye özel sektörü çekmekte kurumsal örgütlenmeyi sağlamaktadır (Öngören ve Çolak, 2013:5). Bu dönemde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri ile kentte yaşayan insanların sorunlarının çözüleceği, insanların refaha kavuşacağı düşünülmektedir. Fakat durum böyle olmamış, sorunları çözmek bir yana kentte huzursuzluk, toplumsal ayrışma giderek artmıştır (Çelik, 2009:50). Kentsel dönüşüm projeleri, toplumda birlikteliği sağlama amacına ulaşmamakla birlikte, toplumda var olan kırılma çizgisini daha da derinleştirmiştir.

1990'lı yıllarla birlikte, kentlerde sınıfsal çatışmaların ve suç oranlarında artışların yaşanması, kentsel dönüşüm projelerinde sosyal boyutun önem kazanmasını sağlamıştır. İstihdamı artırmak, işsizliği azaltmak ve sosyal dışlanmayı ortadan kaldırmak gibi konular

üzerinden durulmuştur. Ayrıca, halk kentsel dönüşüm projelerinde etkin rol oynamaya başlamıştır. Bu dönemde, ABD’de kentsel dönüşüm projeleri kapsamında, kentsel yenileme ve kentsel koruma yöntemleri birlikte kullanılmaya çalışılmıştır. ABD’deki bu yöntemler ile birlikte, 1997 yılında “Amerikan Toplumunu Yenileme Yasası”na göre, Amerikan İskan ve Kentsel Kalkınma Departman’ın bünyesinde yer alan boş ve niteliksiz yapıların buldukları yerlerin, yerel yönetimlerine devredilmesi kararı alınmıştır. Yerel yönetimler tarafına devir edilen yapılar, altı ay içinde kâr amacı gütmeyen toplum geliştirme birimlerine satılması kararı alınmıştır. Birimlerin almış olduğu yapılar restore edilerek, yenilenecek elverişli hale getirilip, düşük gelirli ailelere satılması kararı uygun görülmüştür (Aktaş Polat, 2015:189). 1990’lı yıllardaki kentsel dönüşüm projelerinin amacı, düşük gelirli ailelerin sağlam ve sağlıklı yapılara kavuşmalarının sağlanmasıdır.

1.1.3.5. 1990 ve Sonrası Dönem

Daha önceki yıllarda yapılan kentsel dönüşüm projelerinin neden olduğu sorunlar, 1990’ların ikinci yarısından itibaren kentsel dönüşüm politikalarında değişikliklerin yapılmasını zorunlu kılmıştır. Kentsel canlandırma yönetiminin kullanıldığı bu dönemde, kentsel alanlar fiziki, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutlarıyla ele alınarak sorunların üstesinden gelinmeye çalışılmıştır (Ayhan, 2013:85).

Bu dönemde yapılan kentsel dönüşüm projelerinde yönetim anlayışı benimsenmiştir. Yönetişim, karar alma süreçlerine ve alınan kararların uygulanmasına tüm paydaşların katılmasını ifade etmektedir. Yönetişim anlayışı doğrultusunda, kamu ve özel sektör tarafından yönetilen kentsel dönüşüm sürecine sivil toplum örgütleri, gönüllü kuruluşlar, çeşitli toplum kesimleri dahil edilmiştir (Öngören ve Çolak, 2013:6). Kentsel dönüşüm uygulamalarında, yönetim anlayışının benimsenmesi ile birlikte dönüşüm çalışmalarına merkezi yönetim, yerel yönetim ve özel sektör birlikte katılmışlardır. Kentsel dönüşüm projelerine tüm paydaşların katılması, kentsel dönüşümün sağlıklı ve başarılı sonuçlar doğurmasını sağlamaktadır.

2000’li yıllardan sonra kentsel dönüşüm çalışmalarına, uluslararası kuruluşların katılması ile birlikte kentsel dönüşüm çalışmaları çok geniş aktörlerle gerçekleştirilmeye başlanmıştır.

Bu yeni aktörler, büyük finansal kaynaklara sahip oldukları için çok önemli bir ortak konumundadırlar. Örneğin, UNESCO, IMF ve Dünya Bankası gibi küresel seviyedeki aktörler, kentlerin politikalarını da etkileyebilmektedir. Türkiye’de yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarının en etkili dış aktörü Avrupa Birliği’dir. IMF ve Dünya Bankası ulus devletlerinin ticari ilişkileri ile ilgilenirken, AB daha çok ülkelerin politik konuları ile ilgilenmektedir. AB’den gelecek maddi yardımlar, kentlerin geleceklerini belirleme konusunda çok önemli bir etkiye sahiptir (Kalağan ve Çiftçi, 2012:129).

Kentsel dönüşüm çalışmalarına çok sayıda aktörün katılması önemli bir gelişmedir. Fakat kentsel dönüşüm çalışmalarına çok sayıda aktörün katılması noktasında, dikkat edilmesi gereken önemli hususlar bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm çalışmalarına katılan sektörlerden birisi de özel sektördür. Özel sektör, kâr amaçlı faaliyetlerde bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm, kâr elde etme faaliyetlerine alet edilmeyecek kadar önemli ve hayati bir konu olduğundan dolayı, özel sektörün kentsel dönüşüm sürecine katılması sakıncalı durumlara neden olabilir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında merkezi idarenin etkin rol oynaması, kent sakinleri tarafından yeni rant kapısı olarak algılanabilmektedir. Böyle bir durum, kentsel dönüşüm uygulamalarıyla ulaşılmak istenen sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel gelişmenin önünde engel olmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarını, kent içinde sadece fiziksel iyileştirme çabası olarak görmemek gerekir. Bu anlayışla uygulanan kentsel dönüşüm planları, ekonomik çıkarların ön plana çıkmasını ve kentsel rantın oluşmasına neden olmaktadır. Kentsel rantın oluşumunu engellemek için kentsel dönüşüm uygulamalarına katılımın sağlanması gerekmektedir. Katılımın sağlandığı kentsel dönüşüm uygulamaları, fiziksel çevrenin iyileştirilmesini sağlayarak, ekonomik canlanma ile birlikte kentsel yaşam kalitesinin artırılmasını sağlamaktadır (Kalağan ve Çiftçi, 2012:124-131).

Kentsel dönüşüm projeleri, tüm kesimlere hitap etmelidir. Aksi takdirde yoksulluk, ayrışma, mekansal eşitsizlik ve sosyal adaletsizlik gibi sorunlar giderek artacaktır. Bu sorunların artması; bu dönemde yoksulluğu, sosyal dışlanmayı ve ayrışmayı önleme, eğitim vasıtasıyla iş olanakları yaratma gibi konuların kentsel dönüşüm projelerinde

önemli bir yer tutmasını sağlamıştır. Sürekli, dengeli ve eşitlikçi bir anlayışla büyüme, alt gelir grubuna ait insanların yaşamını sürdürdüğü alanla birlikte kalkındırma ve mahallelerin, yerel yönetimlerin gelişiminin sağlanmasına yönelik kentsel dönüşüm stratejileri geliştirilmiştir. Kentsel dönüşümün uygulanacağı alanın, içinde bulunduğu şartlar dikkate alınarak programlar hazırlanmıştır (Görgülü, 2009:770).

İngiltere’de bu dönemde, yerel halkın eğitilmesi ve işsizliğin önlenmesi, finansal ve kurumsal ortaklık modellerinin teşvik edilerek sürdürülebilir ekonomik gelişimin sağlanması ve refahın artırılması, çevre ve altyapı koşullarının geliştirilmesi, yerel halk için konut üretilmesi, etnik azınlıkların çıkarlarını da ön plana alan, suç oranlarını azaltan ve toplumun güvenliğini sağlayan, yerel halka sağlık, spor ve kültür aktiviteleri imkanları sunarak yaşam kalitesini artırma hedeflerini taşıyan bir politik anlayış benimsenmiş ve bu amaçla dönüşüm bütçesi oluşturulmuştur (Çelik, 2009:51).

1.1.4. DÜNYADAKİ ÖRNEK KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

Dünyada, 19. yüzyılda görülmeye başlanan kentsel dönüşüm uygulamaları, zamanla tüm dünya kentlerine yayılmıştır. Dünyada hayata geçirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının ortak amacı, kentleri sağlıklı ve modern yaşam alanlarına dönüştürmektir. Bu amaca ulaşmak için kentlerin tarihi ve kültürel dokusuna zarar vermeyen, kentsel sürekliliği sağlayan ve çok sayıda aktörün katılımına imkan veren uygulamalara başvurulması gerekmektedir. Almanya, İngiltere ve Fransa’da, bu özellikleri barındıran kentsel dönüşüm uygulamalarının hayata geçirildiği görülmüştür. Almanya’da Postdam Meydanı, İngiltere’de Elephant ve Castle ve Fransa’da La Defense bölgesinin dönüşümü amacıyla oluşturulan kentsel dönüşüm projeleri, buna örnek gösterilebilecek başarılı uygulamalar arasında gösterilmektedir.

1.1.4.1. Kentsel Dönüşümde Almanya Deneyimi

Avrupa’nın önemli ülkelerinden biri olan Almanya’da, kentsel dönüşüm faaliyetlerine yer verilmesinde II. Dünya Savaşı önemli bir rol oynamıştır.

II. Dünya Savaşını kaybeden Almanya, Müttefik Devletler (Sovyetler Birliği, ABD, İngiltere ve Fransa) tarafından ağır yaptırımlara maruz kalmıştır. Müttefik Devletler arasındaki görüş ayrılıkları, Almanya'nın ikiye ayrılmasına neden olmuştur. 1961 yılında Almanya'nın batısı ve doğusu arasında "Berlin Duvarı" örülmüştür.

Berlin Duvarı'nın örülmesinden sonra Berlin'in doğusunda ve batısında kentsel yenileme çalışmaları yapılmıştır. Yenileme çalışmaları çerçevesinde eski binalar yıkılarak yerine çok katlı binalar inşa edilmiştir. 1965-1969 yılında Doğu Berlin'de inşa edilen Televizyon Kulesi, buna örnek gösterilebilir (Arın, 2003:45). Devasa bir görünüme sahip olan Televizyon Kulesi, Almanya'nın en uzun binası olma özelliğini taşımaktadır. Bu dönemde, yapılan yenileme çalışmalarında halkın katılımı, yenileme alanında yaşayan insanların hangi binalara yerleştirileceği ile sınırlı tutulmuştur. 1970'lerin sonlarından itibaren ise, kentsel yenileme çalışmalarında katılım önemli bir konu haline gelmiştir.

Berlin'de yapılan kentsel yenileme çalışmaları, sadece eski binaların yıkılıp yerine devasa binaların yapılmasını barındırmamaktadır. Bunun yanında kentsel yenileme çalışmaları çerçevesinde, çoğunluğu kent çeperlerinde olmak üzere çok sayıda konut üretilmiştir. Devletin denetimi altında bulunan konut şirketleri tarafından devletin maddi desteği ile Batı Berlin'de sosyal konutlar, Doğu Berlin'de ise prefabrik konutlar inşa edilmiştir. Bu dönemde üretilen konut sayılarına bakıldığında, Doğu Berlin'de konut sayılarının daha yüksek olduğu görülmüştür. Bunun nedeni Doğu Berlin'de hakim olan sosyalist sistemdir. Doğu Berlin'de, kaliteli yapılabildiğine bakılmaksızın çok sayıda konut üretilerek, sosyalist sistemin egemen olduğu bölgelerde modern yaşantının gelişmiş olduğu kanıtlanmak istenmiştir. 1980 yılında konut şirketleri, yapılan yolsuzluklar sebebiyle özelleştirilmiştir. Özelleştirme ile birlikte, Batı Berlin'de Gropiusstadt, Markisches gibi büyük konut bölgeleri, Doğu Berlin'de ise Marzahn, Hellersdorf gibi büyük prefabrik konut bölgeleri oluşturulmuştur (Arın, 2003:44).

1989 yılında Almanya'da "Utanç Duvarı" olarak adlandırılan Berlin Duvarı yıkılmış, Doğu Almanya ile Batı Almanya birleşmiştir. Bu olay, doğu eyaletlerinin batı eyaletleriyle bütünleştirmek amacıyla ülkede kentsel dönüşüm faaliyetlerinin görülmesini

sağlamıştır. Bu dönemde Almanya’da doğum oranının düşük olması sebebiyle nüfus giderek azalmış, ülkede yaşlı nüfus hakim olmuştur. Ülkede nüfusun giderek azalması ve kentte yaşayan insanların kentin dışına doğru göç etmesi, eyaletlerde konutların boş kalmasına ve teknik altyapı açısından kapasite fazlalıklarının oluşmasına sebebiyet vermiştir. Bunun yanında, kentlerdeki nüfusun etnik ve kültürel anlamda çoğulcu nitelikte olması, kentlerde alt kentleşmenin görülmesi, kent kimliğinin ve ekonomik yapının değişime uğraması, kentsel dönüşüm programlarının yapılmasını zorunlu kılmıştır (Köktürk ve Köktürk, 2007 a: 10). Almanya’da 1999 yılında konutların boş kalmasının, doğuda yer alan konut firmalarını nasıl etkilediğini ortaya koyan bir rapor, Konut Sektörü Derneği tarafından hazırlanmıştır.

2000 yılında kentlerde yer alan sorunlara çözüm bulmak amacıyla Federal Hükümet tarafından Uzmanlar Komisyonu oluşturulmuş, bu komisyon tarafından aynı yılın kasım ayında “Yeni Eyaletlerde Konut Sektörünün Yapısal Değişimi” başlıklı bir rapor yayımlanmıştır (Kayıkçı, 2003:7). Rapordan sonra Federal-Eyaletler Çalışma Grubu oluşturulmuştur. Bu grubun önerileri doğrultusunda, 2002 yılında Kentsel Dönüşüm Programı yürürlüğe girmiştir. Daha sonra “Kentsel Dönüşüm Doğu Programı” ve “Kentsel Dönüşüm Batı Programı” adında iki program uygulanmaya konmuştur. Konut Sektörü Derneği tarafından çıkarılan ilk rapor ile Kentsel Dönüşüm Programı’nın yürürlüğe girmesi arasındaki süre zarfında 300 bin konut daha boş kalmıştır. Bu rakam, Kentsel Dönüşüm Programı kapsamında yıkılması öngörülen konut sayısına denk gelmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2007 a: 11). Kentsel dönüşüm sürecinin sağlıklı bir şekilde yürütülmesi ve başarılı sonuçlar doğurması için kentsel dönüşümün yasalarla güvence altına alınması gerekmektedir.

Kentsel dönüşümün, Almanya İmar Yasası’nın dört maddesinde düzenlenmiş olduğu görülmektedir. Madde 171/a’da genel olarak kentsel dönüşüm önlemlerinden ve bu önlemlerin sağladığı faydalardan bahsedilmiştir. Belediye tarafından, kentsel dönüşüm önlemlerinin uygulanması amacıyla kentsel dönüşüm bölgelerinin belirlendiği ve belirlenen bölgelere yine belediye tarafından hazırlanan kentsel gelişim planının uygulandığı

madde 171/b'de ifade edilmiştir. Yine söz konusu maddede, kentsel dönüşüm önlemlerinin hazırlanması ve uygulanması noktasında yasanın diğer ilgili maddelerinin uygulanabileceği belirtilmiştir. Madde 171/c'de belediye tarafından kentsel gelişme planı doğrultusunda, kentsel sözleşmelerle ve katılımcı maliklerle birlikte kentsel dönüşüm önlemlerinin uygulanabileceği belirtilmiştir. Ayrıca sözleşme konularının ne olabileceği söz konusu maddede ifade edilmiştir. Madde 171/d'de ise, genel olarak belediye tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle kentsel dönüşüm önlemlerinin güvencelebileceği ifade edilmiştir (Köktürk ve Köktürk, 2007 a: 13). Almanya'da kentsel dönüşüm, sadece bir yıkma faaliyeti olarak görülmemiş, her türlü kentsel altyapıyı ve tüm insanların yaşamını etkileyen bir kentsel gelişim süreci olarak algılanmıştır. Almanya, kentsel dönüşüm çalışmalarını tüm sınırları içerisindeki bölgelere eşit ve sağlam bir yapıda yapmaya çalışmıştır.

Almanya'da, kentsel sorunların çözülmesi noktasında federal hükümet, eyaletler ve belediyeler, konut ve altyapı şirketlerinin işbirliği yapması gerektiği düşüncesi hakimdir. Kentsel dönüşüm kapsamında kentsel alanlar; koruma bölgeleri, yeni yapılandırma bölgeleri, yeniden geliştirme bölgeleri, yıkım bölgeleri şeklinde kısımlara ayrılmış ve bölgelere uygun kentsel dönüşüm yöntemleri uygulanmıştır.

Kentsel dönüşüm faaliyetleri doğrultusunda bazı durumlarda arsa ve arazi düzenlenmesi yapılabilmektedir. Bu durumlar şunlardır (Köktürk ve Köktürk, 2007 a: 14-15):

- Yeniden yapılandırma bölgelerinde, sağlıklılaştırmaya bağlı arsa düzenlemesi,
- Tek tek evlerin ya da ev bloklarının yıkılmasıyla konut bölgelerinin boşaltılmasından sonra dış tesislerde ortak mülkiyetin oluşturulması,
- Yıkım önlemlerinden sonra altyapı tesislerinin uyarlanmasına hazırlık,
- Bir bölgenin tümüyle yıkılmasından sonra yeniden düzenleme amaçlı arsa düzenlenmesi,

Arsa ve arazi düzenlenmesi, kentsel alanlarda yeni alanların oluşturulması ve yapılaşmış alanların yeniden organize edilmesini sağlayan bir yöntemdir. Bu yöntem ile

tarımsal arazi ya da yarı kentsel arazi, arsaya dönüştürülmektedir. Arsa ve arazi, düzenleme alanında yer alan tüm parsellerin toplamından, yollar ve parklar gibi kamunun ortak kullanımına ayrılan alanlar çıkarıldıktan sonra arta kalan alanlar, alan ya da değer ölçütüne göre arazi sahiplerine dağıtılmaktadır (Çoruhlu, 2013:62).

Kentsel alanlarda arsa ve arazi düzenlemesi yöntemi, ilk olarak 19. yüzyılın sonlarında Almanya'da uygulanmıştır. Arazi ve arsa düzenlemesi, Alman İmar Yasası'nda geniş bir şekilde yer almaktadır. Alman İmar Yasası'nın 45. maddesine göre; arsa düzenlemesinin amacı, bölgenin imara açılması veya yeniden şekillendirilmesi amacıyla, ister yapılı ister yapısız tüm parsellerin amaca uygun şekilde biçimlendirilerek yeniden oluşturulmasını sağlamaktır (Türk, 2009:119).

Almanya'da düzenleme kararı alınmadan önce, malikler ile yüz yüze görüşülmekte ve düzenleme işleminin nasıl olacağı hakkında malikler bilgilendirilmektedir. Bu durum adil, şeffaf, uzlaşmaya dayalı ve memnuniyet verici düzenlemelerin oluşumunu sağlamaktadır. Malikler ile yapılan görüşme sonucunda, özerk ve bağımsız olan Düzenleme Kurulu tarafından verilen karar ile düzenleme başlatılmaktadır. Düzenleme kararı, belediye tarafından duyurulmaktadır. Düzenleme Kurulu tarafından, Tapu Sicil Müdürlüğüne ve kadastrodan sorumlu kuruma düzenlemenin başladığına yönelik ve düzenleme bölgesinde yapılan değişiklikler hakkında bildirimler yapılmaktadır. Düzenleme bölgesinde yer alan taşınmazlar, yüz ölçümlerine göre değerlendirilerek "düzenleme kütesine" dönüştürülmektedir (Köktürk, Köktürk, 2007 b:11-15).

Almanya'da arsa ve arazi düzenlemesi yönteminde, eşdeğerlik ilkesi benimsenmiştir. Eşdeğerlik ilkesi, özel çıkarların denkleştirilmesine ve düzenleme ile malikin kâr veya zarar etmesinin önüne geçilmesine dayanmaktadır. Eşdeğerlik ilkesi ile düzenleme neticesinde, spekülasyon kazançlarının elde edilmesine izin verilmemektedir. Katılım ve dağıtım parselleri arasındaki fark kamuya aktarılmaktadır. Eş değeri ilkesi çerçevesinde düzenleme kütesinden; yerel amaçlı yollar, kamusal alanlar ya da denkleştirme alanları olarak belirlenen alanlar çıkarılarak arta kalan alanlar, alan ve değer ölçütü kullanılarak maliklere dağıtılmaktadır. Alan ölçütü, alan itibarıyla aynı değere sahip parsellerin yer aldığı düzenleme bölgelerinde kullanılan bir ölçüttür. Yeni imar bölgelerinde yapılacak arsa düzenlemelerinde faydalı sonuçlar doğurmaktadır. Değer

ölçütü ise, aynı piyasa değerine sahip parsellerin bulunduğu düzenleme bölgelerinde kullanılmaktadır. Kent içinde oluşturulacak sağlıklılaştırma bölgeleri için faydalı sonuçlar doğurmaktadır. Eğer alan ya da değer ölçütü kullanılarak maliklere alanlar tahsis edilemiyorsa, para ile denkleştirme sağlanmaktadır (Gökçe ve Salalı, 2014:58).

Arsa ve arazi düzenlemesinde eş değerliliği sağlamak adına, değer ölçütlerine göre yapılan düzenlemelerde işleme katılan parsellerden kesilecek miktar açık tutulmuş, alan ölçütünün kullanıldığı düzenlemelerde ise, toprak kesintisi yoluna başvurulmuştur. Toprak kesintisinin, ilk kez imara açılacak bölgeler için yüzde 30, tekrar imar edilecek alanlar için ise yüzde 10'u geçemeyeceği belirtilmiştir. Ayrıca yüzde 30'dan daha fazla toprak kesintisini gerektiren durumlar oluştuğunda, eşdeğerliliği sağlamak için parsel sahiplerinden toprak kesintisi dışında ek paralar alınabileceği ifade edilmiştir (Köktürk ve Köktürk, 2017 b: 16).

Arsa ve arazi düzenlemesi yönteminde dağıtımın gerçekleştirilmesinden sonra belediyeler tarafından malikler ile görüşmeler yapılarak düzenleme planı hazırlanmaktadır. Kesinleşen düzenleme planı, Düzenleme Kurulu tarafından yerel araçlar ile duyurulmaktadır. Daha sonra düzenleme planı uygulanarak, parasal ödemeler gerçekleştirilmektedir. Son olarak da planın bir kopyası Tapu Sicil Müdürlüğüne ve kadastroyu yönetmekle mükellef olan kuruma gönderilerek düzenleme işlemi neticelendirilmektedir (Gökçe ve Salalı, 2014:59).

Almanya'da kentsel dönüşüm uygulamalarının görülmesini engelleyen unsurlar bulunmaktadır. Bu unsurlar şunlardır (Köktürk ve Köktürk, 2007 a: 14):

- Eskiden olduğu gibi çok zaman alan, yüksek bürokratik masraflara neden olan ruhsat ve onay işlemleri,
- Onamanın ve finansmanın çözülmesinin 5 yıllık süreyle sınırlandırılması,
- Katların yıkılmasıyla, tümünden yıkma arasındaki yıkma sübvansiyonlarının yüksekliğindeki eksik farklar,
- Yeniden değerlendirme önlemlerinde belediyelerin 1/3 oranındaki özel paylar.

Almanya’da kentsel dönüşümü engelleyici bu unsurlara rağmen, sağlıklı ve yaşanabilir bir kent ortamı yaratmak amacıyla çok sayıda kentsel dönüşüm uygulamaları hayata geçirilmiştir. Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi, bu uygulamalardan biridir.

Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi

18. yüzyılda Postdam Meydanı, tarım alanı ve bahçelerin yer aldığı bir alan iken, 18. yüzyılın sonlarına doğru yazlık evlerin yapıldığı bir alana dönüşmüştür. 20. yüzyılın başlarında ise, meydan alanı günümüzdeki karakterine bürünmüştür. Postdam Meydanı’nın fiziksel açıdan sahip olduğu bu özellik, II. Dünya Savaşı’na kadar sürmüştür. Almanya’nın başkenti Berlin’de bulunan Postdam Meydanı, başlangıçta bir meydan olarak tasarlanmamasına rağmen, günümüzde Almanya’nın önemli meydanları arasında gösterilmektedir. Postdam Meydanı, çoğunlukla kırsal kesimden gelen yolların kesişerek, kente giriş yaptığı bir alan niteliği taşımaktadır. Birbirleriyle kesişen yollar ve bu yol sisteminin belirlediği yapı adalarının meydana getirdiği mimari yapı ve trafik sorununa getirdiği çözüm, meydanın en karakteristik özellikleri arasında gösterilmektedir (Özer ve Say Özer, 2016:4-5). Söz konusu meydanın kente sahip olduğu konum, meydanın kentsel dönüşüme tabi tutulmasını gerekli kılmıştır.

Postdam Meydanı, II. Dünya Savaşı sonrasında harabeye dönmüş, Berlin Duvarı’nın örülmesiyle birlikte meydanın bir kısmı doğu, bir kısmı da batı olarak ikiye ayrılmıştır. Bu bölünme nedeniyle Postdam Meydanı önemini kaybetmiş, mimari yapı olarak sadece duvarın olduğu bir alan haline gelmiştir. Daha sonra 1989 yılında duvarın yıkılmasıyla birlikte kentsel sürekliliği sağlamak, kentin ortasında yalnız kalan meydan alanını kentle bütünleştirmek ve savaş öncesi sahip olduğu dokuya kavuşturmak için alanı yeniden inşa etmek ve bir metropol merkezi haline getirmek amacıyla meydanın dönüşümüne ihtiyaç duyulmuştur. Bu sebeple meydanın dönüşümünü sağlamak amacıyla “Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi” oluşturulmuştur. Proje alanı, dünyaya ün salmış Daimler Benz, Sony gibi şirketlere satılmıştır. Projenin finansmanı yine bu büyük şirketler tarafından sağlanmıştır (Şişman ve Kibaroglu, 2009:5).

Proje alanını satın almak ve finansmanında önemli rol oynayan özel şirketler, projeden elde edilen rantı sağlıklı ve modern bir kent ortamı yaratmak için kullanmıştır. Başka bir deyişle rant, kamuya geri kazandırılmıştır.

Proje alanın satılmasından sonra resmi bir kentsel planlama yarışması tertip edilmiştir. Yapılan yarışmada Heinz Hilmer ve Christoph Saatler'e ait olan proje birinci olmuştur (Tuncer, 2006:76). Projelerin yarıştırılması, dönüşüm alanı ile ilgili en uygun projenin gerçekleştirilmesini ve projenin halk tarafından benimsenmesini sağlamaktadır. Projenin başarılı sonuçlar doğurmasında önemli rol oynamaktadır. Nitekim Postdam Meydanı için seçilen projenin, başarılı bir proje olduğu görülmüştür.

Postdam Meydanı Projesi, katılımın sağlandığı önemli kentsel dönüşüm projelerinden biridir. Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesinde kamu kesimi, meslek odaları ve sivil toplum örgütleri yer almıştır. Bu proje ile kentsel alana 3500 kişilik sinema salonu, mağaza, restoran, kafe, tiyatro, yüksek ve orta gelir grubuna mensup kişiler için konut alanları yapılmıştır (Şişman ve Kibaroglu, 2009:5).

Postdam Meydanı Projesi, Berlin'in gelişmesinde önemli rol oynayan başarılı bir projedir. Proje ile dönüşüm alanının eski tarihi ve kültürel dokusu korunarak modern hale getirilmiştir. Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi'nin sahip olduğu bu özellik, projenin en olumlu yanıdır. Proje kapsamında inşa edilen sinema ve tiyatro salonu, bölgenin kültür ve sanat alanında gelişmesini sağlamıştır. Mağaza, restoran, kafe gibi sosyo-ekonomik alanlar oluşturularak bölgenin ekonomik anlamda gelişmesine katkı sunmuştur.

Her ne kadar söz konusu proje başarılı bir uygulama olarak görülse de projenin eleştirilen yönleri de bulunmaktadır. Proje, kent ile bütünleşmediği yönünde eleştirilere maruz kalmıştır. Postdam Meydanı'nın özelleştirilmesi sonucunda kent halkı, meydanı aktif olarak kullanamamakta ve meydanda alış-veriş merkezleri dışında hiçbir yere girememektedir. Bu durum, kentte yaşayan insanların haklarının çiğnendiğini göstermektedir.

Yapılan proje kapsamında, yapı stoğunun en az yüzde 20'sinin konut yapımında kullanılmasının öngörülmesine rağmen, meydana arazi fiyatlarının yüksek olmasından dolayı bölgede yeterince konut yapılmamıştır. Bu da bölgede nüfusun azalmasına neden olmuştur (Tezcan, 2011:133). Proje kapsamında orta ve yüksek gelirli gruplara yönelik konutlar inşa edilmesine rağmen, düşük gelirli gruplara yönelik konut yapımına yer verilmemesi kamu yararı açısından büyük bir eksikliktir.

1.1.4.2. Kentsel Dönüşümde İngiltere Deneyimi

1840'lı yıllarda, sanayileşmenin etkisi ile İngiltere'de kırsal alandan kentlere doğru yoğun göçler yaşanmıştır. Göç ile birlikte kentteki nüfus artmış, kentler aşırı ve dengesiz bir şekilde büyümüştür. Kentlerde oluşan yoğun nüfus artışı kentte sağlıklı ve güvenli olmayan yapıların, gecekonduların görülmesine sebep olmuştur. Bu dönemde yaşanan bu gelişmeler neticesinde sağlıklı yapıların, yaşanabilir kentsel alanların oluşturulması amacıyla çöküntü alanları yıkılıp yeniden inşa edilmiştir.

İç savaşın yaşandığı 1919-1939 yılları arasında banliyö alanlarının artış gösterdiği görülmüştür. Kentsel alanda çok sayıda yarı ayrıklı bahçeli konutların yer aldığı bu dönemde, gecekonduların temizlenmesi amacıyla programlar yapılmıştır. Bu bağlamda, 1930'larda "Ulusal Çöküntü Alanı Temizliği Kampanyası" adlı program uygulanmıştır. Bu dönemde, kamu sektörü de konut üretimi alanında faaliyetlerde bulunmaya başlamış, alt gelir grubuna mensup kişilere kiralık konut vermek için çok sayıda konut inşa edilmiştir (Keskin, v.d., 2016:3).

1950-1970'li yılları arasında ekonomik ve ulaşım alanında yaşanan gelişmeler, kentlerde nüfusun, gecekonduların ve sanayi alanlarının gözle görülür bir şekilde artmasına neden olmuştur. Yık-yap anlayışı çerçevesinde, gecekondular ve komşuluk çevreleri yıkılarak yeniden inşa edilmiştir. 1970'li yıllarda İngiltere ekonomisinde gerileme yaşanmış ve sanayileşme şekli değiştirmiştir. Bu durum kentlerde, yoksulluk ve eşitsizlik gibi sorunların, daha da ileri dereceye varmasına sebep olmuştur. Bu gelişmeler, ekonomik ve sosyal boyutları da kapsayacak kentsel planların yapılmasını sağlamıştır (Ulu, 2016:3).

1970'ten sonra yıkıp yeniden yapma anlayışı terk edilmiş, konut şartlarının, çevre koşullarının iyileştirilmesi ve komşuluk birimlerine yönelik faaliyetlerde bulunulmuştur. Kentlerin yenilenmesi ve kentlerin iyileştirmesi için gerekli olan uygulama faaliyetleri özendirilmiştir (Keskin, v.d., 2016:3-4). Kentsel dönüşüm konusunda, halkın bilinçlendirilmesi amacıyla 1977'de "Merkez Şehirler Politikası" adında ilk ulusal politika oluşturulmuştur. Çevrenin iyileştirilmesi sürecinde, mahallede yaşayan insanlar mahalle gruplarına katılarak taleplerini iletebilmektedir. 1977 yılında mahallelerin yenileşmesi için ilk ülkesel politika olma niteliğini taşıyan "Kent İçi Alanlar İçin Politika" oluşturulmuştur (Ulu, 2016:3).

1979 yılında İngiltere'de yapılan seçimlerde Margaret Thatcher, İngiltere'nin ilk kadın Başbakanı seçilmiştir. Margaret Thatcher'in başbakan seçilmesiyle birlikte onun iktisadi ve sosyal görüşlerini, siyaset tarzını ifade eden Thatcherizm anlayışı 1980'li yıllarda İngiltere'de hakim olmuştur. Thatcherizm anlayışının temelini neo-liberal politikalar oluşturmaktadır. Bu dönemde görülen küresel ekonomik gelişmeler, zengin ve fakir arasındaki makası genişletmiştir. Yaşanan finansal gelişmeler dünya kenti niteliğine sahip Londra kentinin; fiziksel, ekonomik ve sosyal yapısında değişikliklere sebep olmuştur. Ekonomik gelişme neticesinde kentlerde ulaşım, trafik, hava kirliliği, çevre kirliliği gibi insan yaşamını olumsuz etkileyen sorunlar meydana gelmiştir.

Bu dönemde, piyasaya duyarlı planlamalarla kentsel dönüşüm gerçekleştirilmiştir. Kamu harcamalarının düşürülmesi amacıyla yoğun bir şekilde özelleştirme çalışmaları yapılmıştır. Küreselleşen dünyaya ayak uydurmak, yarışabilirliği yükseltmek amacıyla projeler geliştirilmiştir. Projeler, kamu-özel ortaklığına dayanan "Kentsel Gelişme Şirketleri" tarafından uygulanmıştır. Kamu fonları, bu şirketler tarafında yönetilmiş ve bu şirketler doğrudan hükümete karşı sorumlu tutulmuştur (Keskin, v.d., 2016:6). Ayrıca sosyal güvenlik harcamaları artmış, kent için giderek tehlikeli bir hal alan işsizliğin önlenmesi için yapılan çalışmalara hız verilmiştir.

1990'lı yıllarda kentsel yenileşme faaliyetleri devam etmiştir. 1992 Rio Konferansı'nın da etkisiyle kentsel yenileşme politikaları, çevreyi de kapsayacak şekilde genişletilmiştir. Rio Konferansı'ndan sonra ortaya çıkan Yerel Gündem 21 programında, yerel yönetim ve sivil toplum örgütlerinin kentsel yenileme noktasında oynadıkları rol ve üstlendikleri sorumluluklara vurgu yapılmıştır. Bu dönemde, sosyal eşitsizliklere ve sosyal çatışmalara son vermeye yönelik politikalar geliştirilmiştir (Ulu, 2016:4). Değişen ekonomik, sosyal ve politik koşullara karşı bir üçüncü yol bulunmaya çalışılmıştır. Bu arayışlar neticesinde, 1998 yılında Prof. Gibson tarafından "Sürdürülebilir Kentsel Yenileşme Modeli" geliştirilmiştir. Bu modelde sürdürülebilir kentsel yenileşme; adalet, çevre ve ekonomi kavramlarının birlikte gerçekleşmesi şartına bağlanmıştır. Kamu ve özel mahalli halk ortaklığına dayanan sürdürülebilir kentsel yenileşme modelinin amacı, dışlanmayı engellemek ve kentlerde çevrenin korunmasını sağlamaktır (Keskin, v.d., 2016:6). Sürdürülebilir Kentsel Yenileşme Modeli, Londra'nın belirli alanlarında uygulanmaya başlanmıştır.

İngiltere'nin başkenti Londra, Avrupa ve Amerika kıtaları arasında yer almaktadır. Sahip olduğu konum nedeniyle Londra, bütün deniz yollarına yakın olmuş ve yoğun bir mal akışına ev sahipliği yapmıştır. Buna paralel olarak Londra'da ticaret gelişmiş, kent finans merkezi haline gelmiştir. Kentte bankacılık, avukatlık gibi bir üst sınıf meydana gelmiş ve geniş bir işçi sınıfı oluşmuştur. Bu durum, Londra'da kentsel dönüşüm uygulamalarının oluşturulmasını sağlamıştır. Elephant ve Castle kentsel dönüşüm projesi bu uygulamalardan biridir.

Elephant ve Castle Yenileme Projesi

Elephant ve Castle, Londra şehrinin güneyinde Southwark ilçesinde yer alan mekansal anlamda değerli bir bölgedir. Bölgede alışveriş merkezleri, ofis binaları, tren istasyonu, metro ve South Bank Üniversitesi yer almaktadır. Elephant ve Castle'de yer alan yapılar, genellikle 1960'lı ve 1970'li yıllarda oluşturulmuştur. Yapıların çoğu konut şeklinde, yüksek katlı ve yüksek nüfusludur. Düşük gelirli insanların yaşam sürdürdüğü

Elephant ve Castle bölgesi, kamusal bölgelere ulaşılması noktasında bir bağlantı merkezi konumundadır. Bölgenin, ulaşım ağı içerisinde etkin rol oynaması, bölgede ulaşım ve trafik sorunlarının görülmesine sebep olmuştur. Bu durum, bölgede kentsel dönüşüm çalışmalarının yapılmasını sağlamıştır (Öner, 2007:24). Bunun yanında bölgede yaşanan sosyal yoksulluk, hava kirliliği, altyapı yetersizliği ve belediye konutlarının kötü bir hal alması, Elephant ve Castle'nin kentsel dönüşüme tabi tutulmasını sağlayan diğer etmenler arasında gösterilmektedir (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1930>).

Elephant ve Castle bölgesini içeren kentsel dönüşüm projesinin ilk adımı, South Bank Üniversitesi tarafından atılmıştır. Söz konusu üniversite tarafından hükümete, bölgenin nasıl yenilenmesi gerektiğini ifade eden bir rapor yayınlanmıştır. Elephant ve Castle Projesi, SRB (Southwork Regeneration Board) ve planlama olarak iki süreçten meydana gelmektedir. SRB süreci 1999 yılında fonlar aracılığıyla gerçekleştirilen, sosyal, çevresel ve toplumsal konuları içeren bir programdan oluşan ve ilk 7 yılda gerçekleştirilecek bir süreçtir. Planlama süreci ise, söz konusu bölgenin ekonomik anlamda kalkınmanın sağlanması için yatırımcı ve özel sektör ortaklığı ile oluşan bir süreçtir (Keskin, v.d., 2016:13-14). SRB süreci; Southwark Belediyesi, özel girişimciler ve yerel halkın oluşturduğu bir ortaklıkla yürütülmektedir. SRB ortaklığı; Çevre ve Yaşam Kalitesi Grubu, Eğitim ve Öğretim Grubu ve Yerel İş Konsorsiyumu gibi alt gruplardan oluşmaktadır (Demirkıran, 2008:41). Southwark yerel stratejik katılımcıları tarafından Elephant ve Castle bölgesinde uygulanmak üzere, 2002-2004 yıllarını kapsayan bir eylem planı yapılmıştır, Southwark yerel ortak katılımcıları; *Southwark Meclisi, Sağlık Servisi, Metropol Polisi, İş ve Emekli İşleri Birimi, İş ve İşveren Temsilcileri, Gönüllü kuruluşlar, 1. Bölgede Oturanlar, Dini Temsilcilerden*" (Ulu, 2016:5-6) oluşmaktadır.

Elephant ve Castle Yenileme Projesi'nin hedefleri şunlardır (Demirkıran, 2008:40):

- Bölgede yaşayan halkın çalışma ve barınma şartlarının iyileştirilmek,
- Bölgedeki ulaşım sorununu çözmek,
- Yerel halk için istihdam alanları yaratmak,
- Projede halkın katılımını sağlamak,

Bunların yanında projenin başka amaçları da bulunmaktadır. Bu amaçları şöyle sıralayabiliriz (Ertaş, 2011:12):

- Sosyal dışlanmayı önlemek,
- Eğitim ve öğretim seviyesini artırmak,
- Suç oranlarını düşürmek,
- Yerelde uzmanlaşmayı sağlamak,

Elephant ve Castle Yenilenme Projesi'nde alınan kararlardan bazıları şunlardır (Ulu, 2016:6):

- Bölgede işsizliği azaltma,
- Atıkların geri dönüşümünü sağlamak,
- Trafik sorunu çözmek,
- Boş zamanı değerlendirebilecek faaliyetler yapmak,
- Sürdürülebilir konut ve ticaret çevresi oluşturmak,
- Yaya ağırlıklı ulaşım sistemi oluşturmak,
- Yerel yatırımların desteklenmesi,
- Yenilenme çalışmalarında katılımcı, ortaklığa dayalı, dengeli toplumsal yapı oluşturmak, toplumsal aktiviteleri ve toplumsal güvenliği artırmak,
- Sosyal çöküşün yaşandığı bölgelerde, değişimin önemli bir parçası olarak, bu bireyler için fırsatların oluşturulması,

Elephant ve Castle Yenileme Projesi'nin ana ilkeleri şunlardır (Ulu, 2016:15):

- Ortaklık ve katılım,
- Bütüncül yaklaşım,
- Yerel yatırımların desteklenmesi,
- Herkes için sosyal ekonomik açıdan eşit olanakların yaratılması,
- Global yatırımlar ile yerel yatırımlar arasında dengelerin sağlanması,
- Altyapı kalitesinin artırılması,
- Sürdürülebilirlik,
- Çeşitlilik,
- Yerel halk ve entegrasyon

Elephant ve Castle Kentsel Dönüşüm Projesi katılımın ön planda tutulduğu, bölgenin sosyo-ekonomik ve çevresel sorunlarına ağırlık veren başarılı bir projedir. Proje, kamu yararının sağlanmasına yönelik uygulamaları barındırmakta, bölgenin ekonomik anlamda gelişmesinde büyük katkı sağlamaktadır. Bölgenin ticari ve ekonomik açıdan büyük bir merkez haline gelmesini sağlayan bu projenin, büyük bir bölümü 2015 yılında tamamlanmıştır.

1.1.4.3. Kentsel Dönüşümde Fransa Deneyimi

17. yüzyılın sonuna kadar Fransa'nın başkenti Paris, sokakların ve pazarların kurulduğu bir kent idi. 18. yüzyıldan itibaren imparatorluğun güçlenmesi ile kentin görünümü de değişmeye başlamıştır. Sanayi Devrimi'nin etkisiyle kentteki değişiklikler doruk noktaya ulaşmıştır. Sanayi Devrimi ile birlikte kırsaldan kentlere doğru yoğun göç hareketleri gerçekleşmiş, sanayi kentlerinde hızlı kentleşme süreci yaşanmıştır. Sanayi kentlerinden biri olan Paris de bundan nasibini almıştır. Paris'te, yapılan göç hareketleri neticesinde sağlık, kanalizasyon, temiz su, altyapı, ulaşım ve konut ihtiyacı gibi sorunlar meydana gelmiştir. Bu sorunların Paris'te meydana gelmesinin altında yatan sebep, Paris'in sur duvarları içerisinde bir kent hüviyetine sahip olmasıdır (http://www.academia.edu/5398586/KENTSEL_D%C3%96N%C3%9C%C5%9E%C3%9CMDE_PAR%C4%B0S_%C3%96RNE%C4%9E%C4%B0). Paris'in sahip olduğu bu özellik kentin yatay değil, dikey bir şekilde gelişmesine sebep olmuştur.

Paris'te artan nüfus yoğunluğu, konut sorununa çözüm bulmak amacıyla farklı gelir gruplarının bir arada yaşadığı apartmanların oluşturulması neticesini doğurmuştur. Klasik üç katlı Paris apartmanları, beş kata çıkarılmıştır. Ayrıca yeni yapılan apartmanların beş katı geçemeyeceği, imar kurallarında vurgulanmıştır. Paris'te apartman kültürü vali olan Haussmann ile birlikte zirveye çıktı. Haussmann döneminde yapılan apartmanlarda ilk ve asma katları ticaret, tavan yüksekliği diğerlerinden fazla olan “piano nobile” denilen kısımlarda soylular, üçüncü katlarda tüccarlar, dördüncü kata işçiler ve tavan arasında ise Paris'e yeni gelmiş göçmenler yaşam sürmüşlerdir (https://en.wikipedia.org/wiki/Haussmann's_renovation_of_Paris).

Hausmann'ın vali olduğu 1853-1870 yılları arasında Paris, inanılmaz bir dönüşüme sahne olmuştur. Paris, III. Napolyon'un gücünü gösteren simgesel büyük yapılar ile donatıldı. Hausmann'ın yaptığı kentsel dönüşüm uygulamalarında temiz su, kanalizasyon, demiryolu, itfaiye, okul, hastane, ofis gibi modern bir kentin gerektirdiği altyapı ve binalar inşa edilmiştir. Hausmann'ın yapmış olduğu kentsel dönüşümlerin en önemli özelliği, mevcut kent dokusuna yapılan müdahalelerdir. Bir cetvel ile çizilmiş gibi açılan geniş ve uzun bulvarlar ile Paris'e yeni bir görünüm kazandırılmıştır. Hausmann'ın kentin mevcut dokusuna yapmış olduğu müdahalelerin gerekçesi şunlardır(http://www.academia.edu/5398586/KENTSEL_D%C3%96N%C3%9C%C5%9E%C3%9CMDE_PAR%C4%B0S_%C3%96RNE%C4%9E%C4%B0):

- Dar sokaklardan dolayı konutların içerisine giremeyen temiz hava ve güneşin, konutların içerisine girmesini sağlamak,
- Kentin orta yerlerinde simgesel yapılar yaparak, kente modern bir görünüm kazandırmak,
- Halk ayaklanmaları ve toplumsal olaylar sırasında isyancıların, dar sokaklar arasında kaybolmasına engel olmak,

Hausmann döneminde Paris, modern bir burjuva kenti haline getirilmiştir. Bu değişimler sırasında inşaat ve finans sektöründe büyük ilerlemeler yaşanmıştır. Emlak piyasası hareketlenmiştir. Dünya fuarları ile Paris, bütün dünyanın ilgisini çekmeyi başarmıştır. Hausmann'ın Paris'te hayata geçirdiği kentsel dönüşüm uygulamaları, şiddetli muhalefetlere maruz kalmıştır. III. Napolyon, muhaliflerin etkisinde kalarak 1870 yılında Hausmann'ın görevden almıştır. Hausmann'ın projeleri 1927 yılına kadar sürmüştür (https://en.wikipedia.org/wiki/Hausmann's_renovation_of_Paris).

20. yüzyılın ilk yarısında yaşanan dünya savaşlarının yıkıcı etkilerini yok etmek ve 1950'li yıllarda kentlerin metropol olmanın sorunlarını gidermek amacıyla kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurulmuştur. Bu uygulamaların başarılı olmasını sağlamak amacıyla, kamu politikaları oluşturulmuştur.

Fransa'da 1950'li yıllarda oluşturulan kamu politikaları, kentlerin modern bir yapıya bürünmesinde büyük bir katkı sağlamıştır. Bu dönemde, ilk olarak konut sorununu çözmeye yönelik politikalar geliştirilmiştir. Kentsel politikalar bağlamında, 1957-1958 yıllarında çıkarılan bir kararname ile birlikte ilk olarak kentleşmeye tabi tutulacak bölgeler belirlenmiştir. Daha sonra 1962 yılında çıkarılan bir kararname ile hemen kentselleşmeye tabi tutulmayan, kentleşmek için hazırlık sürecinden geçmesi gereken bölgeler belirlenmiştir. Bu kararname, arazi fiyatlarının kontrol altına alınmasına ve mali idarelerin arazi alımı yapmasına imkan sağlamıştır. 1963 yılında ülkenin gelişimini sağlamak için politikalar üretmek, politikalar arasında dengeyi sağlamak, bakanlıklar arasında dengeyi ve koordinasyonu sağlamak amacıyla başbakanlığa bağlı "Ülke Düzenleme ve Bölgesel Eylem Delegasyonu (DATAR)" hizmeti oluşturulmuştur (<http://www.planlama.org/index.php/planlamaorg-yazlar/58-planlamaorg-yazlar/prof-dr-mehmet-cubuk/716-kamu-politikalar-ve-kentsel-politikalar-n-ehircilik-uygulamalarinda-anahtar-rolue-ve-duenyadaki-gelistmelerden-tuerkiye-gerceine-bak?showall=&start=4>).

DATAR tarafından, değişkenlik gösteren şartlar göz önünde tutularak ülkenin gelişiminin sağlanmasına yönelik en uygun politikalar seçilmiş ve seçilen politikalar hükümete sunulmuştur. Hükümet, geliştirilen politikaları uygulayabilmek adına ilgili yasaları çıkarmıştır. Ayrıca DATAR, projelere maddi destek de sağlamıştır. DATAR, Fransa'da 5 yıllık kalkınma planlarını oluşturan bir kurum değildir. Ülkenin dengeli bir şekilde büyümesini sağlayan bir kurumdur. Bu kurum, 1963 yılından bu yana Fransa'nın kalkınmasında önemli rol oynamıştır. Söz konusu kurum, siyasetin üstünde bir statüye sahiptir. Ülke yönetiminde görülen iktidar değişiklikleri, kurumu hiçbir şekilde etkilememektedir. DATAR'ın siyaset üstü bir statüye sahip olması, kurumun geleceği açısından önem taşımaktadır.

1967 yılında çıkarılan "Arazisel Mülkün Yönlendirilmesi Yasası" ile birlikte arazi alanlarının kullanımını temel alan planlar yapılmıştır. Bu yasa, kentlerde dönüşümün gerçekleştirilmesinde önemli rol oynamıştır. Arazi alanları, düzenlemeye tabi tutularak arsalarla dönüştürülmekte, bu arsalar üzerinde kentsel dönüşüm projeleri çerçevesinde

yapılacak olan yapılar inşa edilerek kentlerde yeni alanlar yaratılmaktadır. 1970’li yıllarda ise, mahallelerde görülen sorunları ve dengesizlikleri çözmeye yönelik çalışmalar yapılmıştır (<http://www.planlama.org/index.php/planlamaorg-yazlar/58-planlamaorg-yazlar/prof-dr-mehmet-cubuk/716-kamu-politikalar-ve-kentsel-politikalar-n-ehircilik-uygulamalarinda-anahtar-rolue-ve-duenyadaki-gelistmelerden-tuerkiye-gerceine-bak?showall=&start=4>). 1957-1973 yılları arasında, Fransa’nın bugünkü fiziksel sınırını oluşturan bir çevre yolunun yapılması sağlanmıştır.

1977 yılında “Yerleşme ve Sosyal Yaşam Programları” geliştirilmiştir. 1980’li yıllarda insan odaklı bir yapılanmaya gidilmiş, proje ortaklıkları oluşturulmuştur. 1988-1993 yılları arasında, tüm yaşam alanlarını iyileştirilmeye tabi tutulmasını esas alan yasalar çıkarılmıştır. 1993 yılında konutların kent alanına dengeli bir şekilde yayılması amaç edinilmiş, iş ve sosyal bölünmeleri engellemek için hukuki düzenlemelere başvurulmuştur.

Kent ile ilgili bütün yapısal teşekküller, 1998 yılında kurulan “Ulusal Konsey”de birleşmiştir. Fransa’da kentsel yenileme ile ilgili çıkarılan hukuki düzenlemeler şunlardır (<http://www.planlama.org/index.php/planlamaorg-yazlar/58-planlamaorg-yazlar/prof-dr-mehmet-cubuk/716-kamu-politikalar-ve-kentsel-politikalar-n-ehircilik-uygulamalarinda-anahtar-rolue-ve-duenyadaki-gelistmelerden-tuerkiye-gerceine-bak?showall=&start=4>):

- Kentleri Yönlendirme Yasası (1990)
- Mali Dayanışma Yasası (1990)
- Konut Hakkı Yasası (1990)
- Kent için Yönlendirme Yasası (1991)
- Hava ve Enerjinin Ussal Kullanımı Üzerine Yasa (1996)
- Ülke Düzenleme ve Yaşam Alanlarına ait Sürdürülebilir Gelişme için Yönlendirme Yasası (1999)
- Belediyelerin Güçlendirilmesi Yasası (1999)
- Dayanışma ve Kentsel Yenileme Yasası (2000)

Fransa’da yapılan hukuki düzenlemeler çerçevesinde kentler, dönüşüm uygulamalarına tabi tutulmuştur. Kentsel dönüşüm uygulamalarına tabi tutulan kentlerden birisi de Fransa’nın başkenti Paris’tir. Paris’te hayata geçirilen kentsel dönüşüm uygulamaları kentin sosyal, kültürel, ekonomik ve fiziksel açıdan gelişmesini sağlamıştır. Dünyada marka haline gelmiş birçok kent, kendini tanımlarken Paris ismini kullanmıştır. La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi, Paris’in dünyada özenecek bir kent haline gelmesine katkı sağlayan, kentsel dönüşüm uygulamaları arasında yer almaktadır.

La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi

La Defense, Paris’in merkezinde Courbevoie ve Puteaux belediyeleri arasında yer alan Avrupa’nın en büyük çok amaçlı iş alanıdır. La Defense ismini, Fransa ve Prusya arasında yapılan savaşlarda, Paris kentini müdafaa eden askerlerin anısına yapılan bir heykelden almaktadır (Şişman ve Kibaroglu, 2009:5).

Tarihi açıdan Paris’in önemli alanları arasında yer alan La Defense’de, yeni bir merkez yaratmak ve yeni merkez ile eski merkez arasındaki ilişkiyi sağlamak için ilk olarak 1931 yılında girişimlerde bulunulmuştur (Demirsoy, 2006:100). Yapılan girişimler II. Dünya Savaşı’nın başlanması ile birlikte yarıda kalmıştır.

II. Dünya Savaşı’nın sona ermesinden sonra, La Defense’nin dönüşümü yeniden gündeme gelmiştir. Fakat ulaşım sorununun hali hazırda devam etmesi, bölgenin kamulaştırılmamış olması ve kentsel dönüşümün maliyetinin yüksek olacağı korkusu vb. nedenlerden dolayı özel sektör, La Defense’nin dönüşümünde yer almak istememiştir. Bunun üzerine, 1950’li yıllardan itibaren devlet hiçbir yerden destek almadan kendi imkanları ölçüsünde La Defense’de kentsel dönüşüm çalışmalarına başlamıştır. 1956 yılında “Bölgesel Gelişim ve Organizasyon Planı” oluşturmuştur (Tezcan, 2011:137). Bu plan ile kent merkezindeki yoğunluğu azaltmak amacıyla kent çeperinde yeni alanlar meydana getirilmeye çalışılmıştır.

1958 yılında La Defense’de meydana gelen kentsel sorunlara çözüm bulmak ve bölgeye canlılık kazandırmak amacıyla, EPAD kurulmuştur. EPAD’ın kurulması ile birlikte söz konusu bölge hızlı bir şekilde kamulaştırılmıştır. EPAD’ın kamulaştırma işlemini çabuklaştırması kentsel dönüşümün hemen, zaman kaybına uğramadan yapılmasını sağlamıştır. Kamulaştırma dışında EPAD, ulaşımdaki altyapı eksikliğini gidermek ve Paris’in merkezine yatırım yapmak isteyen yatırımcıları La Defense alanına çekmeye yönelik faaliyetlerde de bulunmuştur. Bu bağlamda, ulaşımdaki eksiklikleri gidermeye çalışmış, geniş ve kompleksli bir altyapı oluşturulmuştur. Paris’in merkezinde faaliyetlerde bulunmak isteyen yatırımcıların haklarında kısıtlamaya gidilmiştir. Yatırımcılara La Defense’de yer seçmeleri gerektiği bildirilmiştir. Ayrıca EPAD, bölgede yenileme faaliyetleri çerçevesinde çok sayıda konutu yıkmıştır. Yapılan ilk gökdelenler, EPAD tarafından 100 metre ile sınırlandırılmıştır (Tezcan, 2011:138).

La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi ile söz konusu bölge, Paris’in tarihi ve kültürel dokusuna zarar verilmeden başarılı bir şekilde modern hale dönüştürülmüştür. Projenin başarılı bir şekilde gerçekleşmesi, La Defense Kentsel Dönüşüm Projesini özgün kılmaktadır. Paris’in gelişmesinde önemli bir role sahip olan bu projenin, benimsediği ilkeler şunlardır (Şişman ve Kibaroglu, 2009:5):

- Yüksek binaları yaygınlaştırmak,
- Geleneksel yol dokusunu ortadan kaldırmak,
- Yaya ve otomobil akışını birbirinden ayırmak,

La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi, kamu-özel ortaklığına dayanan bir projedir. Bu ortaklık, yüzde 70 oranında kamu sektörünün, yüzde 30 oranında ise özel sektörün pay sahibi olduğu bir ortaklıktır. Tarihi ve kültürel açıdan önemli bir yer olan La Defense bölgesinin üzerindeki ekonomik aktivite baskısını azaltmak amacıyla yeni bir merkez oluşturulmuştur. Oluşturulan yeni merkez ile eski merkez arasında bağlantı kurulmuştur (Demirsoy, 2006:101).

Yapılan proje ile La Defense, 750 hektar alana yayılmıştır. Bu alanın 160 hektarı ofis ve bürolara ayrılmıştır. Projede büro alanlarına geniş yer verilmesi, Paris’in

merkezindeki inşaat ihtiyaçlarından doğan spekülâtif baskıların azalmasını sağlamıştır. La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi ile Paris'in merkezinde işyeri sahibi olanlara, La Defense'de ucuz işyeri sahibi olma fırsatı tanınmıştır (Tezcan, 2011:138). Bu durum, Paris'in merkezinde işyeri sahibi olan insanların işyerini yüksek fiyata satarak, La Defense'de daha ucuza işyeri sahibi olmasına ve arta kalan para ile Fransa'nın diğer bölgelerinde veya diğer ülkelerde yatırım yapmasına imkan sağlanmıştır.

Proje çerçevesinde sergi ve fuar alanı niteliğine sahip Cnıt binası inşa edilmiştir. Paris'in dünyaya açılan yüzünü temsil eden La Grande Arce binasının inşası, 1989 yılında tamamlanmıştır. La Granda Arcei 35 birimlik bir ofis binası niteliğini taşımaktadır. 110 metre yüksekliğe ve 112 metre genişliğe sahip bir kare hüviyetindedir. Binanın yükselen tarafı devlet ofisleri için, çatı kısmı ise sergi merkezi için kullanılmaktadır (Demirsoy, 2006:101). Ayrıca proje çerçevesinde kente modern ve etkileyici bir görünüm kazandıran çok sayıda gökdelen yapılmıştır. La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi, tarihi kent dokusuna zarar verilmeden bir bölgenin nasıl sağlıklı ve modern hale dönüştürülebileceğini en iyi şekilde ortaya koyan önemli bir projedir.

La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi, her ne kadar başarılı bir proje olarak görülse de projenin eleştirilen yönleri de bulunmaktadır. Söz konusu proje, açık alanlar ile inşa edilen binalar arasındaki ilişkinin düşük olması ve yaya alanlarına fazla yer vermemiş olmasından dolayı eleştirilmektedir.

1.1.5. KÜRESELLEŞME, MARKA KENT VE KENTİN DÖNÜŞÜMÜ

İlk defa 1833 yılında W. Foter tarafından, kaleme alınan bir makalede kullanılan küreselleşme kavramının varlığı eskilere dayanmaktadır (Kıvılcım, 2013:221). Sömürgeciliğin gelişimi ve Sanayi Devrimi'nin yaşanması ile birlikte küreselleşme, dünyaya yayılmaya başlamıştır. 1970 yılında çok uluslu şirketlerin meydana gelmesi ve 1980'li yıllarda iletişim alanında yaşanan gelişmeler, küreselleşmenin yayılmasını daha da hızlandırmıştır. 1990 yılında SSCB'nin yıkılması ile birlikte küreselleşme, tüm dünyayı kapsayacak bir duruma gelmiştir (http://www.tasam.org/tr-TR/Icerik/211/kuresellesmenin_boyutlari_ve_etkileri).

Dünyayı etkisi altına alan küreselleşme, “*Dünya ölçeğinde toplumsal karşılıklı bağımlılıkları ve mübadeleleri meydana getiren, çoğaltan, yaygınlaştıran ve yoğunlaştıran toplumsal süreçlerin çok boyutlu bir kümesi*” (Kaypak, 2013:337) olarak tanımlanabilmektedir. Küreselleşme ile birlikte kültürel ve coğrafi sınırlar ortadan kalkmakta ve sosyal ilişkiler gelişmektedir. Küreselleşme, yerel nitelikli faaliyetlerin çok uzak bölgede yaşanan olaylarla benzerlik göstermesi ve yaşanan olayların etkisinde kalınmasını ifade etmektedir. Küreselleşme ekonomik, siyasal ve sosyal anlamda dünyaya entegre olmayı ifade etmektedir (Doğan, 2011:21).

Küreselleşme, gücünü ekonominin işleyişinden almaktadır. Dünyada serbest pazar ekonomisinin gelişmesi ve uluslararası sermaye hareketlerinin önündeki engellerin kaldırılması, ekonominin küreselleşmesi sonucunu doğurmuştur. Küreselleşme ile birlikte, bütün dünya ülkeleri tek bir pazarda buluşmuştur. Ticaret, küresel bir nitelik kazanmıştır (Kıvılcım, 2013:224). Küreselleşme dünyanın bölgeselleşmesine, ülkeler arasında bir işbirliğinin oluşmasına imkan sağlamıştır.

Küreselleşme, gelir dağılımında adaletsizliklerin yaşanmasına sebebiyet vermiştir. Küreselleşme ile birlikte, zengin ile fakir arasındaki makas giderek açılmıştır. Zengin olanlar servetlerine servet katmış, fakir insanların durumu ise daha kötü bir hal almıştır (http://www.tasam.org/tr-TR/Icerik/211/kuresellesmenin_boyutlari_ve_etkileri). Bu durum küreselleşmenin, kapitalizmin ihtiyaçlarına hizmet ettiğini ve aslında küreselleşmenin, kapitalizmin dünyaya yayılmasında bir araç olarak kullanıldığını ortaya koymaktadır (Karasu, 2012 a: 35).

Kapitalizm, dünyayı bir meta haline getirmeyi ifade etmektedir. Kapitalizm de amaç; mal ve hizmetlerin üretici tarafından tüketilmesi değil, değişmek için üretilmesinden dolayı ortak bir değişim ölçütüne ihtiyaç duymaktadır. Bu değişim ölçütü ise paradır. Kapitalizm, sermaye birikimini sürekli hale getirerek kendini yeniden üretebilmektedir. Parasallaşan ekonomik düzende, sermaye birikiminin sürekli hale getirilmesi, ticaretin ve para hacminin devamlı geliştirilmesi ile sağlanmaktadır (Şaylan, 2003:36).

Bu durum, kapitalizmin en başından beri küresel bir niteliğe sahip olduğunu göstermektedir. Kapitalizm, küreselleşen dünya ile beraber birçok kentsel sorunu meydana getirmiştir. Bu sorunlar kentler için gerekli olan birçok kentsel dönüşüm projesinin oluşmasını sağlamıştır (Harvey, 2013:36).

Kapitalizm, küreselleşme ile tüm dünyaya yayılır iken, ulusal devletlerin gücünü de ortadan kaldırmaktadır. Ulus devletlerin gücünün ortadan kaldırılmasının nedeni, ulus devletlerin küreselleşmenin önünde bir engel olarak görülmesidir. Bu bağlamda kapitalizm; uluslararası şirketler ve IMF, Dünya Bankası, Dünya Ticareti Örgütü gibi uluslararası kuruluşlar aracılığıyla ulus devletlerini kendi egemenliği altına almıştır (Doğan, 2011:27). Uluslararası hukukun, devletin dışındaki örgütleri özne olarak görmesi, küreselleşme ile beraber iç-dış politika ayırımını ortadan kaldırılması ve yasa dışı faaliyetlerin oluşması gibi yaşanan birçok gelişme, devletin uluslararası alanda etkinliğinin azalmasına neden olmuştur (http://www.tasam.org/tr-TR/Icerik/211/kuresellesmenin_boyutlari_ve_etkileri).

Küreselleşme sürecinde meydana gelen gelişmeler, ulus devletlerin gücü dışında içinde yaşadığımız kentleri de etkilemiştir. Küreselleşme ile beraber kentler, küresel dünyayı etkileyebilen ve ondan etkilenebilen bir niteliğe kavuşmuştur. Kentler, ekonomik kalkınmanın belirleyicisi haline gelmiştir (Kaypak, 2013:343). Kentlerde görülen bu dönüşümün altında yatan sebep, küresel ekonominin oluşturduğu pastadan pay almak istenmesidir. Kentler, küreselleşmenin oluşturduğu rekabet ortamında var olmak, ekonomik kazanç sağlamak ve kalkınmak amacıyla diğer kentlerle bir yarış içerisine girmiştir. Kentlerin bir yarış içerisine girmesi doğaldır. Çünkü insanlar, yaşamlarını idame ettirecek ihtiyaçları karşılamak, daha iyi bir yaşam sürmek için nasıl gece-gündüz para kazanmak için mücadele veriyorsa, kentlerin de ekonomik çıkar sağlamak için böyle bir yarış içerisine girmesi normaldir.

Kentlerin, küreselleşmenin meydana getirdiği bu yarış ortamından başarıya ulaşması için bazı niteliklere sahip olması gerekir. Bu nitelikler bizi, “Kent Markalaşması” ve “Marka Kent” kavramlarına götürmektedir.

Kent markalaşması, “Ürün veya hizmetlere ait markalaşma stratejilerinin kent üzerinde tabikiyle kente ve kentliye dair her türlü çığıtıya değeri katmak suretiyle insanların zihninde olumlu bir algı oluşumunun yolunu açmayı amaçlayan, mevcut ya da misafirleri, müşterileri için çekim merkezi haline gelmek iddiasında olan kentler tarafından yapılan faaliyetlerin göstergesi” (Zeren, 2012:97) şeklinde ifade edilebilmektedir.

Marka kent ise, marka haline gelmiş kenti belirtmektedir. Kentlerin markalaşabilmesi için elindeki olanakları iyi bir şekilde tanıtması, kente yatırımcı, alıcı veya turist çekmesi gerekmektedir. Bir şehrin sanayi ve ticari açıdan gelişmiş olması, o kentin markalaştığı anlamına gelmez. Aynı şekilde markalaşmış olan bir kent, o kentin sanayi ve ticari açıdan gelişmiş olduğunu ortaya koymamaktadır. Bir kentin markalaşıp, markalaşmadığını o kentin dışarıdan sermaye çekip çekmediği ile ölçülmektedir (Kaypak, 2013:347). Fakat sermayenin kente çekilmesi neticesinde elde edilen rantın kamuya geri kazandırılması gerekmektedir. Rantın kamuya aktarılmayıp belli kesimler tarafından elde edilmesi, gelir dağılımında eşitsizliklerin meydana gelmesine ve kentin gelişmemesine neden olmaktadır.

Uluslararası sermayenin kente çekilmesi için o kentin, kendisini diğer kentlerden ayıran, farklı kılan ve cazip hale getiren unsurları barındırması gerekmektedir. Kentler, kendilerini cazip kılan unsurları uluslararası sermayeye pazarlayarak, marka kent seviyesine yükselmektedir. Kentleri cazip hale getiren unsurlar fiziksel, dinsel, tarihsel vb. olabilmektedir. Bu bağlamda; Mısır piramitleriyle, Paris Eiffel kulesiyle, Roma tarihi ve kültürel yapısıyla, İstanbul boğazıyla ve tarihi yapısıyla çekim merkezi haline gelmiştir.

Kentlerin markalaşabilmesi için sermaye tarafından cazip görülmesi gerekmektedir. Kentler, sermaye için fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan en uygun şartları barındırmalıdır. Sermayenin kente çekilmesi için kentin, diğer kentlerden farklı olması gerekir. Bu bağlamda kentler, kendisini diğer kentlerden ayıran özelliğini ön plana çıkarmalı ve geliştirmelidir. Kentlerin cazip kılınmasını sağlayan bu faaliyetler, kentsel dönüşüm uygulamaları ile mümkündür. Başka bir ifadeyle, kentsel dönüşüm uygulamaları ile kentler sermaye için cazip hale getirilebilmekte, markalaşabilmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile çöküntü alanları haline gelen kentsel alanlar yıkılarak yerine oteller, alışveriş merkezleri, iş merkezleri vb. sermayeye dönük, prestijli, imaj içerikli yapılar inşa edilmektedir. Sermayeye uygun bir kent ortamı yaratılmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları çerçevesinde inşa edilen oteller, kente gelen turistlerin barınma ihtiyacını karşılamak suretiyle sermayenin kente çekmesinde ve kentin markalaşmasında önemli rol oynamaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile kentin kendine has ve onu diğer kentlerden farklı kılan tarihsel, kültürel, dinsel vb özellikleri gözler önüne serilerek kentin o özelliği ile bir marka haline gelmesini sağlamaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları çerçevesinde tarihi ve kültürel alanlar, koruma ve restorasyon faaliyetlerine tabi tutularak, bu alanlara turistlerin akın etmesine imkan sağlanmaktadır. Bu bağlamda ülkemizde, turistlerin kentlere akın etmesi ve kentlerin markalaşabilmesi için 2007 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından “Türkiye Turizm Stratejisi 2023 ve Turizm Stratejisi Marka Kent Eylem Planı“ (Kaypak, 2013:349) oluşturulmuştur. Kentlerin turist akınına uğraması, kentlerin markalaşması ve ekonomik açıdan gelişmesi sonucunu doğurmaktadır. Ayrıca kentlerin markalaşması, kent kimliğinin oluşmasını sağlamaktadır.

Kentlerin markalaşması için kentsel dönüşüm projeleri dışında, bir takım faaliyetlerin de yapılması gerekmektedir. Kentin markalaşması noktasında yapılması gereken en önemli adım, kent yönetim birimleri tarafından kentin markalaşması için alınan kararlara, kente yer alan insanların ve kurumların katılmasını sağlamaktır. Bu durum iç girişimciliği artıracaktır. Kararlara katılan insanlar; kendini değerli hissedecek, aidiyet duygusu gelişecek ve böylece kentin markalaşmasına katkı sağlayacaktır (Zeren, 2012:100-102). İnsanların kararlara katılmasıyla birlikte kenti, diğer kentlerden ayıran özellikleri, medya başta olmak üzere çeşitli kitle iletişim araçlarıyla iyi bir şekilde tanıtılmalıdır. Kente gelen yatırımcı, alıcı veya turistlere güven verilmeli, iyi ve kaliteli bir hizmet sunulmalıdır. Misafirperverliğe aykırı davranışlar sergilenmemelidir.

Kentlerin markalaşması konusunda gösterilen çabalar neticesinde; “*Mal, hizmet ve sermaye hareketleri konusunda avantajları olan, üretim yapan ve bunu pazarlayabilen, sermayeyi*

kendisine çekebilen, kontrol eden, iş, kültür ve turizm anlamında çekiciliğini muhafaza edebilen” (Kaypak, 2013:344) küresel kentler ortaya çıkmıştır. Londra, New York ve Tokyo bu kentlerden bazılarıdır.

Kentlerin markalaşması amacıyla yapılan tüm faaliyetlerde, kent ve kentte yaşayan insanların faydasının temel alınması gerekmektedir. Fakat, kentlerin markalaşması amacıyla yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında bunun göz ardı edildiği görülmektedir. Yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında, kent insanın çıkarından ziyade sermayenin çıkarı ön planda tutulmaktadır. Kentlerin tarihi ve kültürel dokuları, birer pazarlama aracı olarak kullanılmaktadır. Sermayeyi çekmek uğruna ofisler, iş merkezleri ve imaj artırıcı yapılar inşa edilmektedir (Dağ, 2012:3). Yeşil alanlar, gezi ve kültürel mekanlar, oyun alanları yapılan düzenlemelerle ticaret alanlarına ve konut alanlarına dönüştürülmektedir. Kentlerde sermayeyi çekmek amacıyla kentin gelişimine katkı sağlamayan, insanların hayatını kolaylaştırmayan “çılgın projeler” ortaya çıkmıştır. Bu projelerin amacı, kentsel ranttan pay almaktır (Karasu, 2012 a: 40-41).

Rantı merkeze alan kentsel dönüşüm projeleri, kentleri adeta birer beton yığımına dönüştürmüştür. Gerçek anlamda kentsel dönüşüm ihtiyacı olan yerlerde kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmayıp, rant getirisi olan yerlerde kentsel dönüşüm çalışmaları yapılarak kentsel dönüşümün nihai amacından sapılmasına sebebiyet verilmiştir. Bu durum, kentlerin yaşanılmaz alanlara dönüşmesine neden olmuştur. Kentler; insanı merkeze alan, katılımcı anlayışa dayanan kentsel dönüşüm projeleri eliyle marka kent seviyesine gelmesi gerekir. Bu yolla markalaşan kentler, bir yandan ekonomik açıdan gelişecek, bir yandan da insanların sağlıklı, mutlu ve huzurlu bir yaşam süreceği alanlar haline gelecektir.

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

2.1.1. TÜRKİYE'DE KENTLEŞMENİN ÖZELLİKLERİ

Cumhuriyetin ilk yıllarında, nüfusun artırılmasına yönelik çalışmalar yapılmıştır. Bu bağlamda ölüm oranlarının azaltılması ve doğum oranlarının artırılmasına yönelik politikalar gerçekleştirilmiştir. Nitekim gösterilen çabalar az da olsa sonuç vermiş, 1927 yılında 3 milyon 306 bin olan kent nüfusu, 1935 yılında 3 milyon 800 bin rakamına ulaşmıştır (Yılmaz ve Çiftçi, 2011:258). Fakat bu durum, II. Dünya Savaşı'nın da etkisiyle Türkiye'de 1929-1950 yılları arasında kentleşme hızının düşük bir seyir izlemesini engelleyememiştir. Bu dönemde kent nüfusunda yaşanan düşük artış, kente yapılan göçlerden değil, kentin iç dinamiklerinden kaynaklanmaktadır.

1929-1950 yılları arasında az da olsa artan nüfus, ülke geneline yayılmaya başlamıştır. Ankara başkent yapılmış, Anadolu'nun kentlerinde sanayi fabrikaları kurularak, nüfus ile mekan arasında denge kurulmaya çalışılmıştır. Atatürk tarafından Diyarbakır'da açılan Sümerbank fabrikası buna örnek gösterilebilir. Bunun yanında Marmara Bölgesi gibi gelişmiş alanlar dışında, az nüfuslu ve gelişmemiş alanlarda sanayi kuruluşları kurulmuş, birçok kent ile Ankara ve İstanbul arasında ulaşım bağlantısı kurmaya çalışılmıştır.

1950 yılında iktidar koltuğuna Demokrat Parti'nin geçmesiyle beraber, devletçi politikalar yerine liberal politikalar uygulanmaya başlanmıştır. Liberal politikaların benimsenmesi ve ülkeye yapılan Marshall Yardımları, kırsal alanda yaşam süren insanları olumsuz etkilemiştir. Tarımda insan gücü yerine makine kullanımının yaygınlaşmasıyla beraber kırsal alanda yaşam süren insanlar işsiz kalmıştır. İşsiz kalan insanlar, yaşamlarını idame ettirmek için gerekli maddi kazançları elde etmek amacıyla kentlere göç etmiştir. Bu durum kentlerde yoğun nüfus artışlarının yaşanmasına neden olmuştur.

Kente göç eden insanlar yoğun nüfustan dolayı konut ihtiyacı karşılanamamış, bu nedenle insanlar konut ihtiyacını kendi eliyle gecekondu inşa ederek karşılamıştır. İnşa edilen gecekondu sayıları, göç eden insanların sayılarına paralel olarak artmıştır. Bu durum, kentlerde sağlıksız ve kaçak yapıların oluşmasına sebebiyet vermiştir. Gecekondulaşma sorunu, bu yıllardan itibaren ülkemizin en önemli sorunları arasında yer almaya başlamıştır. Daha sonra, bu sorunu ortadan kaldırmak amacıyla birçok hukuki düzenleme yapılmıştır. Fakat yapılan hukuki düzenlemeler, sorunun ortadan kaldırmasına imkan sağlamamış aksine sorunun daha da büyümesine sebebiyet vermiştir.

Tablo 2.1. Türkiye’de Dönemlere Göre Kentsel Nüfus Artış Hızları (Binde) ve Mutlak Artış Miktarları (1940-2000)

Dönemler	Kentsel Nüfus Artış Hızı (Bin)	Mutlak Artış (Bin)
1940-1950	18.8	898.088
1950-1960	52.4	3.615.394
1960-1970	43.5	4.831.370
1970-1980	36.1	5.953.906
1980-1990	54.5	13.681.344
1990-2000	26.8	10.679.923

Kaynak: [http:// www.tuik.com.tr](http://www.tuik.com.tr)

1950’li yıllarda göç ile birlikte kentleşme hızında yaşanan artış, rakamlara da yansımıştır. Tablo 2.1’de görüleceği üzere 10 yıllık süreçte kent nüfusu binde 52.4 artmıştır. 1950 yılında 5 milyon 244 bin olan kent nüfusu, 1960 yılında 8 milyon 860 bin

seviyesine ulaşmıştır. Türkiye’de 1960-1980 yılları arasında genel olarak kentleşme hızındaki artış devam etmiştir. Genel olarak denilmesinin sebebi, 1970-1980 yılları arasında kentleşme hızında oluşan yavaşlamadır. 1960-1970 yılları arasında binde 43,5 olan kentsel nüfus artış hızı, 1970-1980 yılları arasında binde 36,1’e düşmüştür. Bu düşüşün sebebi, ülkenin içinde bulunduğu sosyal, ekonomik ve siyasal ortamdır.

1960-1980 döneminde kentlerde yaşanan aşırı nüfus artışı, kentlerin belediye sınırları dışına taşarak büyümesine neden olmuştur. Bu durum kentlerin birçok belediye tarafından yönetilmesi sonucunu doğurmuştur (Yılmaz ve Çiftçi, 2011:261). Ayrıca kentlerde yaşanan nüfus artışı, beraberinde kent sayılarının da artmasına sebebiyet vermiştir.

1960 yılında 147 olan kent sayısı, 1980 yılında 320’ye ulaşmıştır. 1960 yılında 100 binden fazla nüfusa sahip olan kent sayısı 9 iken, 1980 yılında ise bu sayı 29’a çıkmıştır (Keleş, 2002:61).

1980 yılında yaşanan gelişmeler, Türkiye’de kentleşme hareketlerine farklı boyutlar kazandırmıştır. 1980 yılında dünyada, serbest piyasa koşullarına dayanan ve yerleşmeyi ön plana alan neo-liberal anlayış hakim olmuştur. Dünyayı etkisi altına alan bu anlayış, ülkemizde 1980 yılında benimsenmeye başlanmış, 2000 yılında ise Türkiye’yi etkisi altına almıştır. Serbest piyasa koşullarının ülkemizde hakim olmasıyla beraber, kentlerde sınıflar arasındaki fark daha da artırmıştır.

Bu dönemde TOKİ kurulmuş, İmar ve İskan Bakanlığı kaldırılmış ve belediyelere kentsel alanda faaliyetlerde bulunma konusunda geniş yetkiler veren yasalar çıkarılmıştır. Bu yasalar çerçevesinde, belediye kaynakları artırılmış ve merkezi yönetimin denetimi sınırlandırılmıştır. İmar planı yapma ve onama yetkisi belediyelere verilmiştir. Ayrıca, yine bu dönemde çıkarılan 3030 sayılı Yasa ile İstanbul, İzmir ve Ankara gibi kentlere “Büyükşehir” statüsü verilmiştir (Işık, 2005:65).

Tablo 2.2. Coğrafi Bölgelerin Kentleşme Düzeyleri (%)

Bölgeler	1940	1960	1980	1985	1990	1997	2000	2012
Marmara	35.1	43.3	68.7	74.1	75.1	76.4	78.1	91.3
Güney Anadolu	20.1	31.6	49.8	62.7	54.3	57.9	56.7	67.3
Ege	23.3	30.3	48.6	54.8	53.0	58.0	57.8	72.0
İç Anadolu	14.8	24.8	47.4	53.3	59.5	65.6	64.8	82.8
Güneydoğu Anadolu	15.8	16.1	36.5	39.9	53.5	61.6	60.7	70,3
Doğu Anadolu	9.3	13.4	27.2	31.1	37.5	44.4	49.2	50.9
Karadeniz	7.2	11.4	24.0	29.2	33.7	41.5	42.6	51.7
Türkiye	18.0	25.2	45.4	50.9	55.4	64.6	65.6	74.6

Kaynak: [http:// www.tuik.com.tr](http://www.tuik.com.tr)

Tablo 2.2’de de görüldüğü üzere Türkiye’de bölgeler arasındaki kentleşme düzeyleri birbirinden farklıdır. Bu durum bölgelerin coğrafi açıdan farklı özelliğe sahip olması ve sanayi, ticaret, turizm vb. alanlarda gelişmişlik derecelerinin farklı olmasından kaynaklanmaktadır. Örneğin, Marmara Bölgesi gibi gelişmiş bir bölgede 2000 yılında kentleşme oranı yüzde 78,1 iken, aynı yılda Doğu Anadolu Bölgesi gibi gelişmemiş bir bölgede ise bu oran yüzde 49,2’dir. Türkiye’de kentleşme farklılıkları bölgeler dışında, kentler arasında da görülmektedir.

Türkiye’de, 1970 yılında yapılan nüfus sayımına göre Kahramanmaraş, Elazığ, İzmit ve Diyarbakır yüzde 5,5’ten daha yüksek oranda kentleşmiştir (Keleş, 2002:63). 1985-1990 yılları arasında Erzurum, Sivas ve Kırıkkale’de genel nüfus düşmüştür. Bu üç

kentimizden Erzurum ve Sivas'ta genel nüfusun bir yandan düştüğü görülürken, bir yanda da il ve ilçe merkezlerinde nüfusun arttığı gözlenmiştir. Bu durum nüfusun, bu iki kentimizin il sınırları içerisinde, il ve ilçe merkezlerine doğru yol aldığını göstermektedir. Ayrıca, 1985-1990 yılları arasında sadece Erzurum, Sivas ve Kırıkkale'de nüfus düşmemiş bunun yanında Amasya, Artvin, Erzincan, Giresun, Gümüşhane, Kars, Kastamonu, Kırşehir, Rize, Sinop, Tunceli ve Bayburt illerinde de nüfusun azaldığı görülmüştür (Kongar, 1998:555).

1985-1990 yılları arasında Cizre, Silopi, Beytüşşebap, Suruç, Bismil ve Yüksekova gibi Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgelerinde yer alan kentlerimizde nüfusun arttığı gözlemlenmiştir. Bunun en önemli nedeni, terör olaylarından etkilenen insanların kırsaldan kente doğru göç etmesidir. 1990-2000 yılları arasında ise; İstanbul, İzmir, Adana, Antalya, Bursa, Denizli, Diyarbakır, Mersin, Van, Yalova ve Düzce il merkezleri nüfusun en çok arttığı iller arasında yer almıştır (Keleş, 2002:63-64).

Türkiye'de büyük kentler ile büyük kent dışındaki iller arasında, bir uçurum söz konusudur. Türkiye'de sekiz ilimizin toplumsal, ekonomik ve hizmet olanakları, geri kalan tüm illerimizin toplumsal, ekonomik ve hizmet olanaklarının yarısına yakınına yakınını oluşturmaktadır. Devlet Planlama Teşkilatı'na göre; İstanbul, Ankara, İzmir, Adana, Kocaeli, Zonguldak, Eskişehir, Aydın, Bursa illerinin gelişmişlik hızları Türkiye ortalamasının çok üstünde yer almaktadır. Yatırımlar, daha çok bu illerde toplanmıştır.

1990'lı yıllara girerken Türkiye'nin Kaba Yurtiçi Ürünü'nün yüzde 50'sine yakını İstanbul, İzmir, Ankara, Kocaeli, Bursa ve Adana oluşturmuştur. Bu altı il içerisinde en büyük pay, yüzde 22,02 ile İstanbul'a aittir. Kişi başına düşen Kaba Yurtiçi Ürünü bakımından en yüksek oran ise, Kocaeli iline aittir. D.İ.E'ne dayanarak 1994 hane halkı gelir dağılımını gösteren bir çalışmada, 19 kentin ulusal gelirin yüzde 50'sine sahip olduğu gözlemlenmiştir. Bu kentlerden İstanbul yüzde 27,5 ile en yüksek paya sahiptir. Gelir dağılımındaki bu eşitsizlik, yapılan çalışmaya göre, İstanbul içerisinde de söz konusudur. İstanbul'un en zengin grubu, en fakir grubundan 1.437 kat daha fazla ulusal

gelirden pay almaktadır (Kongar, 1998:557-558). Türkiye'nin kentleşmesinde birçok faktör etkili olmuştur. Tarımsal anlamda yaşanan gelişmeler bu faktörlerden biridir.

2.1.1.1. Tarıma Dayalı Kentleşme

Türkiye 77,9 milyon hektar toprağa sahiptir. Bu toprakların 26,3 milyon hektarı tarımda kullanılmaktadır. Türkiye toprakları içerisinde 1., 2. ve 3. sınıf kalitede sahip olunan toprakların oranı yüzde 24,5'tir. Bu toprakların ise, yüzde 90'nını tarım alanları oluşturmaktadır (https://tr.wikipedia.org/wiki/T%C3%BCrkiye'de_tar%C4%B1M).

Cumhuriyetin kuruluş döneminde, tarım alanında kullanılan yöntemler Osmanlı Devleti'nden devralınmış ilkel yöntemler idi. Bu nedenle Cumhuriyetin kuruluş döneminde tarım alanlarındaki verim düşük düzeyde olmuş ve tarım sektöründe herhangi bir ilerleme kaydedilmemiştir. Cumhuriyetin kuruluşu ile birlikte Atatürk'ün önderliğinde, tarım sektörünü millileştirme ve canlandırmaya yönelik çalışmalara başlanmıştır. Bu bağlamda bir beyanname yayınlanmış ve daha sonra toplanan İzmir İktisat Kongresi'nde beyannameyi destekleyen kararlar alınmıştır. Aşar Vergisi kaldırılmış, topraksız çiftçiye toprak verilmiş ve meralar tarıma açılmıştır. Bu dönemde tarımı canlandırmaya yönelik bu gelişmeler sonuç vermiş, yüzde 27'lik bir büyüme rakamına ulaşılmıştır (Dernek, 2006:3).

Tarımda yaşanan olumlu gelişmeler, 1929 Dünya Ekonomik Krizi'ne kadar devam etmiştir. Kriz ile birlikte tarım ürünlerinin üretim fiyatları düşmüş, geliri azalan çiftçi üretim yapamaz hale gelmiştir. Bu durum, çiftçi korumaya ve tarım sektöründe yaşanan sorunları çözmeye yönelik çalışmaların yapılmasını zorunlu hale getirmiştir. Bu bağlamda, yerli malı korumak ve tüketimini sağlamak, Ziraat Bankası'na borcu olan çiftçilerin borcunu aynı olarak ödenmesini veya silinmesini sağlamak gibi bir takım çalışmalar yapılmıştır. Bunun yanında tahıl fiyatları desteklenmiş, Toprak Mahsulleri Ofisi kurulmuş, Buğday Yasası çıkarılmıştır.

Yapılan çalışmalar neticesinde tarım alanındaki sorunlar çözülmüş, tarım sektörü önemli bir gelişme kaydetmiştir. II. Dünya Savaşı'na kadar süren olumlu tablo, yaşanan

savaş ile birlikte olumsuz bir hale dönüşmüştür. Tarımsal üretim düşmüş, kıtlık baş göstermiştir. Devlet, yaşanan bu olumsuz durum karşısında toprak reformuna yönelmiştir. Bu bağlamda, 1945 yılında Çiftçiyi Topraklandırma Yasası çıkarılmıştır. Fakat çıkarılan yasa, geniş bir uygulama alanı bulamadığı için yasadan olumlu bir sonuç alınmamıştır.

Demokrat Parti'nin 1950 yılında hükümetin başına geçmesi ile birlikte Türkiye'de liberal politikaların uygulandığı plansız ekonomi dönemine geçilmiştir. Bu dönemde, Marshall Yardımları çerçevesinde traktör sayıları artmıştır. Sayıları inanılmaz derecede artan traktörlerin kullanılması ile birlikte tarım üretiminde makineleşmeye geçilmiştir. Tarımda makine kullanımının artması ile birlikte işlenen alanlar artmış, tarımsal verimlilik yükselmiştir. Bunun yanında tarımsal kredilerin artması ve iklim koşullarının uygun olması, 1950-1953 yılları arasındaki dönemde tarım sektörünün gelişmesini sağlamıştır. Yine bu dönemde ulaşım olanaklarının gelişmesi, Kore Savaşı sebebi ile tarımsal ürün fiyatlarının yükselmesi, ürün destekleme fiyatlarının yüksek tutulması, tarımsal vergilerin azaltılması gibi politikaların izlenmesi tarım sektörüne yeni bir ivme kazandırmıştır (Dernek, 2006:4-5). Ekilen alan ve elde edilen verimlilik kat be kat artmış, tarımın milli gelir içindeki payı artmıştır. Fakat bu durum kısa sürmüş, 1950'li yıllarda tarımsal alanda yaşanan olumsuz gelişmeler, köyden kente doğru göç hareketlerinin yaşanmasına neden olmuştur. Türkiye'de hızlı kentleşme sürecinin gerçekleşmesi sonucunu doğurmuştur.

1950'li yıllarda Türkiye'de hızlı kentleşme sürecinin oluşmasında, sanayileşmesinin etkisi yoktur. Türkiye'de kentleşme sanayileşmeden bağımsız şekilde tarımsal gelişmelere paralel olarak başlayıp büyümüştür. Tarımsal alanda yaşanan gelişmeler, kırsal alanda yaşayan insanların kentlere göç etmesini zorunlu kılmıştır. Kırsal alanda yaşayan insanların, kente göç etmesine neden olan ve bu nedenle Keleş tarafından "İtici Güçler" olarak isimlendirilen tarımsal alanda yaşanan gelişmelerden birisi ve hatta en önemlisi, tarımda makineleşmenin ortaya çıkmasıdır. Marshall Yardımları çerçevesinde yapılan traktör yardımı, Türkiye'deki traktör sayılarını artırmıştır. Örneğin, 1952 yılında 31.145 olan traktör sayısı, 1992 yılında 723.000 rakamına ulaşmıştır (Keleş, 2002:66-69). Traktör sayılarının artmasıyla beraber, tarımda insan gücü yerine makineler kullanılmaya

başlanmıştır. Makine kullanımının yaygınlaşması, tarımsal alandan ekmeğini çıkaran insanların işsiz kalmasına, tarımsal alandaki işgücü rakamlarının düşmesine sebebiyet vermiştir.

Tablo 2.3. Kaba Yurtiçi Ürün İçinde Tarım Kesiminin Payı ve Tarımdaki İşgücü Yüzdeleri (1960-1990)

Yıllar	Tarımdaki pay (%)	Tarımdaki İşgücünün Tüm İşgücüne Oranı (%)
1960	40.7	78.0
1962	38.1	77.1
1965	34.1	75.0
1967	32.5	71.3
1970	29.1	68.0
1972	27.7	65.0
1975	24.8	60.9
1982	24.0	60.3
1990	16.3	53.7

Kaynak: [http:// www.tuik.com.tr](http://www.tuik.com.tr), Aktaran: Kongar, 1998:552

Tablo 2.3'te görüldüğü üzere, 1960 yılında tarımdaki işgücünün tüm işgücüne oranı yüzde 78 iken, 1990 yılında bu sayı yüzde 53,7'ye düşmüştür. İşsiz kalan insanlar; iş bulmak, kendisinin ve ailesinin maddi ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla, kente göç etmiştir. Kentlere göç eden insanlar kendilerini istihdam edebilecekleri ve modern

beceriler elde edebilecekleri modern sanayi ve işletme bulamamışlardır. Çünkü kentlerimizde sanayileşme faaliyetleri görülmemiştir. Bu nedenle geçimlerini sağlamak için yeni beceriler gerektirmeyen, şoförlük, terzicilik, inşaat işleri, marangozluk vb. işlerde çalışmışlardır (Kılınç ve Çelik, 2009:153).

Tarımsal üretimin makineleşmesi dışında köylüyü kente iten nedenlerden birisi de, tarım sektörünün yurt içi üretimindeki ve ulusal gelir içindeki payının düşmesidir. Tablo 2.3'ten de anlaşılacağı üzere, 1960 yılında tarım sektörünün yurt içi üretimindeki payı yüzde 40,7 iken, 1990 yılında ise bu sayı yüzde 16,3'e düştüğü görülmüştür. Ekilebilir toprağın sınıra ulaşmış olması, tarımsal üretimin düşmesinde rol oynayan faktörlerden birisidir. Köyden kente göç hareketlerinin yaşanmasına neden olan bir diğer neden ise, toprağın küçük parçalara ayrılmasıdır. 1950 yılındaki tarım sayım nüfuslarına göre, geçimini tarımla sağlayan ailelerin yüzde 70'ten fazlasının sahip olduğu toprak dört ve dörtten daha fazla parçadan oluşmaktadır (Keleş, 2002:68). Bu durum, bizim miras sistemimizden kaynaklanmaktadır. Vefat eden kişinin toprağı küçük parçalara ayrılıp mirasçılara bırakılmaktadır. Bunun dışında, toprağın eşitlik anlayışına aykırı bir şekilde dağılımı, topraksızlaşmanın görülmesi ve büyük çiftliklerin egemen güç haline geldiği bir durumun meydana gelmesi, köylüyü kente iten diğer nedenler arasında yer almaktadır (Kongar, 1998:550).

2.1.1.2. Göçe Dayalı Kentleşme

Kişi gruplarının veya topluluklarının buldukları yerlerden bilerek, isteyerek veya zorla, kalıcı ya da belirli bir zaman dilimini kapsayacak şekilde oluşan fiziki mekan değişikliğine göç denilmektedir. Göç kavramı, iç-dış göç ve gönüllü-zorunlu göç şeklinde gruplara ayrılabilir. İç göç, belirli bir yerleşim yerinde yaşamını idame ettiren insanların, kendi istekleri doğrultusunda ülke içinde başka bir yerleşim alanında yaşamını sürdürmeye başlamasıdır. Burada, ülke içinde yerleşim alanı değişikliği söz konusu olmaktadır. Dış göç ise, bir ülkeden başka bir ülkeye uzun süre çalışmak, yerleşmek amacıyla yapılmaktadır. Gönüllü göç, isminde de tahmin edilebileceği gibi insanların gönül rızasıyla, kendi arzuları doğrultusunda yaptığı göç hareketidir (Erkan ve Aydın, 2010:33).

Zorunlu göç ise, kan davası ve terör gibi insanların elinde olmayan, insanları çaresiz bırakan nedenlerden dolayı yaşam alanından ayrılıp, başka bir yerleşim alanında hayatını sürdürmesini ifade etmektedir (Akış ve Akkuş, 2003:537). Türkiye’de genel olarak bazen gönüllü, bazen de kan davasından veya terör olaylarından dolayı kırsal alandan kentlere doğru göç hareketleri yaygın bir şekilde görülmektedir.

Türkiye’de 1923-1950 yılları arasında önemli bir göç hareketi meydana gelmemiştir. Bu dönemde yapılan göçlerde evlilik, memur tayini, okul vb. faktörler etkili olmuştur. Bu nedenle 1927-1950 yılları arasında kent nüfusunda büyük artışlar yaşanmamıştır. 1927 ile 1950 yılları arasında kentsel nüfusta yüzde 0,72 oranında bir artış meydana gelebilmiştir (Özdemir, 2012:3).

1950’li yıllarda Marshall Yardımları çerçevesinde tarımda makineleşmenin ortaya çıkışıyla beraber köyde yaşam süren insanlar işsiz kalmıştır. Bu durum, köylülerin iş bulmak amacıyla kentlere göç etmesi sonucunu doğurmuştur. Köyden kente doğru göç hareketlerinin oluşmasına sebep olan tarımsal gelişmelerden bir diğeri de ekilebilir alanın sınıra ulaşmasıdır. Ekilebilir alanın sınıra ulaşması, köylüyü kente göç etmek zorunda bırakmıştır. Bunun yanında tarımsal üretimin düşmesi, tarımın ulusal gelir içindeki payının düşmesi, büyük çiftçiliklerin güç kazanması, topraklarımızın küçük parçalardan oluşması vb. nedenler de köyden kente göç hareketlerinin yoğun bir şekilde görülmesinde önemli rol oynamıştır. Bu gelişmeler doğrultusunda 1945-1950 yıllarında 214.000 kişi kente göç ederken, 1950-1955 yılında ise 904.000 kişinin kente göç ettiği görülmüştür (Erkan ve Aydın, 2010:35). Göç sayılarının artması, kırsal ve kentsel nüfusun toplam nüfus içerisindeki payını etkilemiştir. Tablo 2.4’te görüleceği üzere 1940 yılında kent nüfusunun toplam nüfus içerisindeki payı yüzde 24,4 iken, bu rakam 1955 yılında yüzde 28,8’e, 1960 yılında ise yüzde 31,9’a yükselmiştir. Buna paralel olarak 1940 yılında kırsal nüfusun payı yüzde 75,6 iken, bu sayı 1955 yılında yüzde 71,2’ye, 1960 yılında ise yüzde 68,1’e düşmüştür. Türkiye’de 1950-1960 yılları arasındaki dönemde, genellikle kırsalın iticiliği göçün yaşanmasında etkili rol oynamıştır.

Tablo 2.4: Sayım Yıllarına Göre Kentsel ve Kırsal Nüfuslar ve Yıllık Artış Oranları (1927-2016)

Yıllar	Toplam (Bin)	KENTSEL		KIRSAL	
		Sayım Yılları Nüfusu(Bin)	%	Sayım Yılları Nüfusu(Bin)	%
1927	13.648	3.306	24.2	10.342	75.8
1935	16.158	3.803	23.5	12.355	76.5
1940	17.821	4.346	24.4	13.475	75.6
1945	18.790	4.687	24.9	14.103	75.1
1950	20.947	5.244	25.0	15.703	75.0
1955	24.065	6.927	28.8	17.138	71.2
1960	27.755	8.860	31.9	18.895	68.1
1965	31.391	10.806	34.4	20.585	65.6
1970	35.605	13.691	38.5	21.914	61.5
1975	40.348	16.869	41.8	23.479	58.2
1980	44.737	19.645	43.9	25.092	56.1
1985	50.664	26.866	53.0	23.799	47.0
1990	66.473	33.326	59.0	23.147	41.0
1997	66.606	40.735	65.0	21.870	35.0
2000	67.804	41.843	61.7	25.961	38.3
2010	73.723	56.222	76.3	17.501	23.7
2016	79.815	73.669	92.3	6.146	7.7

Kaynak: <http://www.tuik.com.tr>

1960-1970 arası dönemde köyden kente göç hareketleri devam etmiştir. Tablo 2.4'te anlaşılacağı üzere, 1960-1970 yılları arasında kent nüfusunun toplam nüfus içerisindeki payı yüzde 31,9'dan yüzde 38,5 yükselirken, kırsal nüfusun payı ise yüzde 68,1'den yüzde 61,5'e düşmüştür. Bu dönemde kente doğru göçlerin yaşanmasında kırsalın iticiliği değil, kentlerin çekiciliği etkili olmuştur. Kentin çekiciliğini halk tarafından "İstanbul'un taşı toprağı altındır," "büyük kentlerde kerahet de keramet de boldur" sözleri

ile anlamak mümkündür. Kentleri çekici kılan etmenlerin başında iş olanaklarının ve ücretlerinin yüksek oluşu gelmektedir. Kırsal alanda yaşayan yoksul insanların iş bulmak ve ekonomik kazanç sağlama zorunluluğu köyden kente göç etme sonucunu doğurmuştur. Bunun yanında kenti çekici kılan etmenlerden bir diğeri de, kentlerin sahip olduğu eğitim ve sağlık şartlarıdır (Kongar, 1998:53). Köylüler, daha iyi eğitim ve sağlık şartlarına sahip olmak amacıyla kente göç etmektedirler.

1970'den sonra Türkiye'de göç olgusu değişmiştir. Bu döneme kadar yaşanan köyden-kente doğru göç hareketleri yerini, kentten kente doğru göç hareketlerine bırakmıştır. Bu dönemden itibaren kentten kente göçün meydana gelmesinde, kentler arasında ekonomik farklılıkların artması ve sanayinin bazı büyük kentlerde yoğunlaşması etkili olmuştur. İnsanlar daha iyi olanaklara sahip olmak, daha iyi koşullarda yaşamını sürdürmek amacıyla büyük kentlere göç etmiştir (Erkan ve Aydın, 2010:35). Türkiye'de 1970'li yılların başlarında büyük kentlerin merkezilerine göç edilirken, daha sonra göç edilen alanlarda bir değişim yaşanmıştır. 1970'lerin sonlarına doğru, büyük kentlerin köylerine ve bucaklarına da göç edilmiştir (Özdemir, 2012:7).

Türkiye'de 1980 yılından sonra iç göç hareketleri hızla devam etmiştir. İç göç hareketlerinin hızla devam etmesinde birçok neden bulunmaktadır. Bu nedenlerden birisi Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgelerinde yaşanan terör olaylarıdır. Özellikle 1985-1996 yıllarında terörün şiddetlenmesinden dolayı, bölgede yaşayan insanlar kentlere göç etmek zorunda kalmıştır. Bu durum, kentsel nüfusun hızla artmasına neden olmuştur. Tablo 2.4'te görüldüğü üzere, 1985 yılında kentsel nüfusun toplam nüfus içerisindeki payı yüzde 53 iken, bu sayı 1997 yılında yüzde 65'e yükselmiştir. Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgelerinde yaşayan insanların kentlere doğru göç etmesinde terör olayları dışında adam öldürme, kız kaçırma gibi nedenlerle başlayan kan davaları da önemli rol oynamıştır. İnsanlar öldürüleceği korkusu ile kentlere göç etmiştir.

1990'lı yıllarda, 1970'li yıllarda başlayan kentten kente yapılan göç hareketleri daha da hızlanmıştır. Kentten kente yapılan göç hareketlerinin bu dönemde daha da artmasında küreselleşme süreci sonucunda Keleş'in "İletici Güç" olarak ifade ettiği iletişim

ve ulaşım alanındaki olanakların artmasının payı büyüktür (Erkan ve Aydın, 2010:36). İnsanlar, yaşamını sürdürdüğü kentsel alandan daha iyi ulaşım ve iletişim olanaklarına sahip büyük kentlere göç etmiştir. 2000’li yıllarda Türkiye’de iç göç hareketleri devam etmiştir. Tablo 2.4’te görüldüğü üzere 2000 yılında kentsel nüfusun toplam nüfus içerisindeki payı yüzde 61,7 iken bu sayı 2010 yılında yüzde 76,3’e, 2016 yılında ise yüzde 92,3’e yükselmiştir.

Türkiye’de iç göçün azalması için başta kırsal alanlar olmak üzere eğitim, sağlık, ulaşım vb. birçok hizmet birimini bu yerlerde vermek gerekir. Geri kalmış kentlerde iç göçün engellenmesi için insanların gerek duyduğu iş ve barınma ihtiyacı karşılanması gerekir. İnsanların göç ettiği kentlerdeki imkanlar, buldukları kentlerde hizmete girerse insanlar buldukları yerlerden göç etmezler. Günümüzde insanlar ekonomik, eğitim, sağlık, ulaşım ve iletişim olanaklarından faydalanmak amacıyla İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük kentlere göç etmektedir. Büyük kentlere yapılan göçler neticesinde altyapı başta olmak üzere birçok sosyo-ekonomik sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu sorunların üstesinden gelmek amacıyla kentlerde kentsel dönüşüm uygulamalarına yer verilmektedir.

2.1.1.3. Gecekondulaşma ve Siyasal Yozlaşma

Türkiye’de 1950 yılından itibaren köyden kente doğru gerçekleşen göç hareketleri, gecekondulaşmanın artmasına neden olmaktadır. Gecekondu, 1966 tarihli Yasa’da, “*İmar ve yapı yasalarına aykırı olarak, başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde ve arsa sahibinin rızası olmaksızın yapılmış yapı*” (Keleş, 2002:556) olarak tanımlanmıştır. Yapılan yapılara “gecekondu” isminin verilmesinin bir nedeni vardır. Gecekondulaşmanın ilk dönemlerinde, konutların inşa sürecinin tamamlanması halinde polisler konutu hemen yıkamamakta, konutun yıkılması için mahkeme kararına ihtiyaç duymaktaydı. Mahkeme kararının da alınması uzun bir süreç gerektirdiğinden dolayı köyden kente göç eden insanlar, konutlarını polise görünmeden hemen inşa etmek için geceleyin konut inşa etme yoluna gitmişlerdir. Bu konutlar gece saatlerinde inşa edildikleri için “gecekondu” olarak isimlendirilmiştir (Kongar, 1998:562).

Tablo 2.5: Türkiye’de Gecekondu ve Gecekondu Nüfus

Yıllar	Gecekondu	Gecekondu Nüfus	Kentsel Nüfustaki Payı (%)
1955	50.000	250.000	4.7
1960	240.000	1.200.000	16.4
1965	430.000	2.150.000	22.9
1970	600.000	3.000.000	23.6
1980	1.150.000	5.750.000	26.1
1990	1.750.000	8.750.000	33.9
1995	2.000.000	10.000.000	35.0
2002	2.200.000	11.000.000	27.0
2011	4.000.000	20.000.000	40.0

Kaynak: [http:// www.tuik.com.tr](http://www.tuik.com.tr)

1950’li yıllardan itibaren göçle birlikte kentlerde gecekondulaşma giderek artmıştır. Tablo 2.5’te görüleceği üzere 1955 yılında 50 bin olan gecekondu sayısı, 1960 yılında 240 bine yükselmiştir. Buna paralel olarak, bu yıllar arasında gecekondu nüfusunun kentsel nüfus içerisindeki payı yüzde 4,7’den yüzde 16,4’e yükselmiştir. 1960 yılına kadar gecekondulaşmanın artmasının altında yatan neden, kente göç eden insanların barınma ihtiyacını karşılama zorunluluğudur.

1960 yılından önce barınma amacıyla inşa edilen gecekondu, 1960-1970 yılında ise gelir elde etme aracına dönüşmüştür. Kente göç eden insanlar, birden fazla gecekondu inşa ederek ihtiyacından fazlasını kiraya vermek suretiyle yüksek gelir elde etmişlerdir.

İhtiyaçtan fazla gecekondular inşa edilmesi haliyle gecekondular sayılarını arttırmıştır. Tablo 2.5'ten de anlaşılacağı üzere 1960 ile 1970 yılları arasında gecekondular sayısı 240 binden 600 bin seviyesine ulaşmıştır. 1970'den sonra gecekondular ticari bir nitelik kazanmıştır. 1980 yılında imar affını içeren hukuki düzenlemeler ile gecekondular meşrulaştırılmış, gecekondulara tapu verilmiştir (Keleş, 2002:568). Bu durum, gecekondulaşmayı daha da arttırmıştır.

Tablo 2.5'ya göre, 1970 yılında 600 bin olan gecekondular sayısı 1980 yılında 1 milyon 150 bine, 2002 yılında ise 2 milyon 200 bine yükselmiştir. Aynı durum gecekondular nüfusu için de geçerlidir. 1970 yılında 3 milyon olan gecekondular nüfusu, 1980 yılında 5 milyon 750 bine, 2002 yılında 11 milyona, 2011 yılında ise 20 milyona yükselmiştir.

Çoğunlukla kent çevrelerinde oluşturulan gecekondular mahalleleri arasında bir tabakalaşma söz konusudur. Tabakalaşmanın en yüksek basamağında, eski gecekondular mahalleleri yer almaktadır. Bu mahallelerin en üst basamakta olmasının nedeni, tapulu konutların yer aldığı ve en çok hizmetin yapıldığı bölgeler olmasıdır. Kente ilk göç eden insanlar, yeni gecekondular mahallerinde belli bir süre yaşadıkları sonra daha iyi yaşam olanaklarına sahip olmak için eski gecekondular mahallerine doğru göç etmektedir. Gecekondular bölgelerinde yaşam süren insanlar, geçimini sağlamak için çeşitli alanlarda çalışma imkanı bulmuşlardır. Bunların içinde, en çok çalışılan alan hizmet sektörüdür. Hizmet sektörü dışında sanayi sektöründe de çalışılmış, küçük esnaf, küçük tüccar ve gezgin satıcılık faaliyetlerinde bulunulmuştur. Bunun yanında “nerde ne iş bulursa çalışır” denilen ve niteliksiz işçilerden oluşan bir grup bulunmaktadır. Bu grup genellikle inşaat işlerinde mevsimlik olarak çalışmaktadır. Bu işlerde çalışarak geçimini sağlayan insanlar, belli bir süreden sonra kendi işini kurmaya çalışmışlardır.

S. Erder 21. Yüzyılda Türkiye adlı kitapta, gecekondular bölgelerindeki aileleri, toplumsal hareketlilik açısından üç gruba ayırmıştır. Birinci grup, yükselen haneler'dir. Bu gruptakiler genellikle iş ve konut piyasası olanaklarından faydalanmakta, siyasi ilişkiler kurabilmektedir. Kente gelip servetlerini kullanarak arsa satın alanlar, yasa dışı arsa pazarlama faaliyetlerinde bulunanlar bu grupta yer almaktadır. Bu grup, siyasi yozlaşmanın

oluşmasında etkin rol oynamıştır. İkinci grup, izole küçük ve orta sınıflar olarak ifade edilmektedir. Bu grupta, memur aileleri ve eski İstanbullular önemli yer tutmaktadır. Bu gruptakilerin en önemli özelliği, sosyal ilişkileri reddetmesidir. Üçüncü grup ise, yerleşiklesen yoksullar olarak isimlendirilmiştir. Yaşlılar, dullar ve erkek çocuğa sahip olmayan insanlardan oluşan bu grup, iş ve konut piyasaları dışında kalmış ve hayatlarını izole bir şekilde sürdürmüşlerdir (Kongar, 1998:570-573).

Köyden kente göç hareketlerinin oluşturduğu gecekondulaşma, kentlerde trafik, ulaşım, plansız ve sağlıksız yapı, güvenlik ve altyapı sorunlarının baş göstermesine sebebiyet vermiştir. Kentlerde yüksek gelir grubuna mensup insanlar ile yoksul insanların birlikte yaşam sürdüğü ve “Gettolaşma” şeklinde ifade edilen sağlıksız bir yapılaşmanın oluşmasına neden olmuştur. Gecekondulaşmanın yarattığı sağlıksız kent ortamında üst gelir grupları yaşadığı sitelerde kendi güvenliğini kurup, kendi imkanları doğrultusunda sorunlarını gidermeye çalışmıştır. Alt gelir grupları ise, hemşerileri ve akrabalarıyla dayanışma sergileyerek ve kamusal alana hakim olarak, sorunlarını çözme yoluna gitmiştir. Bu durum, siyasal yozlaşmanın fitilini ateşlemiştir.

Gecekondulaşmanın yarattığı sağlıksız kentleşme arsa spekülasyonlarına, siyasal popülizme ve patronaj ilişkilerin oluşumu için yarattığı uygun koşullar, siyasal yozlaşmayı beraberinde getirmiştir. Siyasal yozlaşma; “*Siyasal karar alma mekanizmasında rol alan aktörlerin (seçmenler, politikacılar, bürokratlar, çıkar ve baskı grupları) “özel çıkar” sağlama gayesiyle toplumda mevcut hukuki, dini, ahlaki ve kültürel normları ihlal edici davranış ve eylemlerde bulunması*” (Karasu, 2014:39) şeklinde tanımlanabilmektedir. Siyasal yozlaşmada siyasi gücü elinde tutanlar yetkilerini ve sorumluluklarını halkın yararı doğrultusunda kullanmamakta, kendi hemşerileri veya belli bir grubun çıkarları doğrultusunda faaliyetlerini yerine getirmektedirler. Siyasal yozlaşmada, “*rüşvet, irtikap, zimmet, iltimas, neopotizm (akraba kayırmacılık), kronizm (eş-dost kayırmacılık), patronaj (siyasal kayırmacılık), oy ticareti, rant kollama, kamu sırlarını sızdırma, gönül yapma, aşırı vaatle bulunma, yalan, aşırı bilgi verme*” (Karasu, 2014:39) vb. araçlar kullanılmaktadır. Siyasal yozlaşmanın ortaya çıkmasında köyden kente göç hareketleri önemli rol oynamaktadır. 1950’li yıllardan itibaren göç hareketlerinin giderek artması, gecekondu inşa etmek

durumunda olan insanların, arsalarla ihtiyaç duymasına neden olmuştur. Bu durum, arsalarla olan talebi artırmıştır. Arsa talebinin artması, arsa fiyatlarının artmasına ve beraberinde arsa spekülasyonlarına neden olmuştur. Bu da toprak rantının oluşumuna sebebiyet vermiştir. Rantın meydana getirdiği servetin paylaşılmasında rol almak, bundan faydalanmak amacıyla politikacılar ile mafya türü örgütler veya üst gelir grupları arasında yasa dışı ittifaklar yapılmış, siyasal yozlaşma ortaya çıkmıştır. Kentsel alan resmen yağmalanmıştır. Kentsel rantın paylaşılması konusu seçmen ile politikacı, delege-genel başkan, iktidar-seçmen ilişkisini meydana getirmiştir. Oluşan rantın paylaşılması noktasında sorunlar meydana gelebilmekte, ülkemizde 1990'lı yıllarda görüldüğü üzere sokak ortasında cinayetler işlenebilmektedir (Kongar, 1998:569). Siyasal yozlaşmanın amacı, kentsel rantı artırmak ve bu ranttan belli bir grubun faydalanmasını sağlamaktır.

Türkiye’de siyasal yozlaşmanın en geniş biçimi siyasal popülizmdir. Ülkemizde, çok partili hayata geçiş ile beraber siyasal popülizm hastalığı başlamıştır. Siyasal popülizm, politikacılar tarafından iktidar koltuğuna oturmak ve uzun süre o koltukta kalmak için bir araç olarak kullanılmıştır. Siyasal popülizmin, en büyük zararı kent hukuku dışında bir alan oluşturmasıdır. Bu hukuk dışı alandaki ilişki türü, patronaj ilişkidir. Politikacılar, patronaj ilişkiler çerçevesinde kente yeni gelenleri, oy elde etme uğruna himaye etmekte, konut yapma, borç alma vb. konularda desteklemektedir. Gecekondu bölgelerine kaynak aktarımında ve hizmetlerinin karşılanmasında, gecekondu fonlarının dağıtımında belli kesimler kayırlmaktadır. Politikacılar, siyasal popülizm uğruna kentlerin sağlıklı hale getirilmesi noktasında taviz vermekte, gecekondulaşmanın önüne geçmesi gerekirken gecekonduların yapımına göz yummaktadır. Ülkemizde seçim zamanları yaklaşırken gecekondu yapımına başlanmasının nedeni siyasi popülizmdir. Siyasal yozlaşma sürecinde imar planları, “servetin yeniden dağıtılması” için bir araç olarak kullanılmıştır. Politikacılar siyasi popülizm uğruna imar afları ve imar değişiklikleri yapmaktadır (Karasu, 2014:40-41). Bu bağlamda, belediyeler kentsel rantın önemli dağıtıcısı konumunda yer almaktadır. Gecekondu bölgesinde yaşam süren “yükselen değer” grubunun oluşumunda etkin rol oynadığı bu yoz sistem tamamen “en yüce değer para, tek amaç; ne olursa olsun iktidar” anlayışına dayanmaktadır. Bu sistem sadece kendi

menfaatini ön plana almakta, halkın menfaatini umursamamaktadır. Bu sistem, tüm iktidarlar tarafından destek görmüştür.

Türkiye’de kentleşme, devletin kurumları tarafından planlı bir şekilde yürütülmemiş, belli yasa dışı gruplar tarafından yürütülmüştür (Kongar, 1998:577-578). Bu sistemi ortadan kaldıracak olan siyaset kurumu, sorunun oluşumunda rol alan bir aktör olduğundan sorun çözülememektedir. Bu sorunun çözülmesinin tek bir yolu vardır ki; o da yeni bir sistemin inşa edilmesidir. Bunun için çaba sarf edilmelidir. Yapılan hukuk dışı faaliyetleri ortadan kaldırmak için ülkemizi “hukuk devleti” statüsüne dönüştürmek durumundayız (Karasu, 2014:41-42). Aksi takdirde kamu yararına aykırı, belli grupların çıkarlarını esas alan hukuk dışı faaliyetler kentsel alanlarda yer almaya devam edecektir.

2.1.2. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ

Türkiye’de kentsel dönüşüm çalışmalarının ortaya çıkışı, Osmanlı’ya kadar uzanmaktadır. Osmanlı döneminde, sanayileşmenin gerçekleştirilememesinden dolayı kentsel dönüşüm çalışmaları, kentleri modern hale getirmek amacıyla yapılmıştır (Aktaş Polat, 2015:190). Kentsel dönüşüm çalışmaları çerçevesinde ilk olarak, kişilerin mülk topraklarından faydalanmasını olanaklı hale getirmek, Batı ülkelerinin gereksinim duydukları hammaddeleri sağlamak, tarımsal altyapı ve tarımda mülkiyet ilişkilerini düzenlemek amacıyla 1838 Ticaret Anlaşması, 1839 Tanzimat Fermanı, 1859 Islahat Fermanı ve 1858 Arazi Kanunnamesi çıkarılmıştır (Seydioğulları, 2016:54). Yapılan bu faaliyetler, Osmanlı Devleti’nin kentlerinde, kentsel dönüşüm çalışmalarının yapılmasını kolaylaştırmıştır.

Osmanlı Devleti’nde ilk kentsel dönüşüm çalışmaları, kapitalist üretim ilişkilerine dahil olmaya çalışan İstanbul, Bursa, İzmir gibi ticaretin geliştiği kentlerde yapılmıştır. Bu kentlerde kapitalist ürünlerin getirildiği liman kentleri olduğu için, buralarda gayrimüslim insanların yaşamalarından dolayı ilk kentsel dönüşüm çalışmaları buralarda yapılmıştır. Kapitalist anlayışını benimseyen gayrimüslim insanlar, Osmanlı devletine istediklerini yapma hakkını çeşitli bahanelerle hep istemişlerdir. Gayrimüslimler yaşadıkları alanları,

batıdaki alanlara benzetmek amacıyla kentsel dönüşüm çalışmalarının yapılmasını istemişlerdir. Bu sebepten ötürü; bu dönemde, batılılaşma ürünü kamu binaları inşa edilmiştir. Kamu binalarının inşa edilmesi, taşınır kültür varlığının korunmasını gerekli kılmıştır. Bu gereklilik, taşınır kültür varlığının korunması amacıyla Asar-ı Atika Nizamnameleri'nin çıkarılmasını sağlamıştır. Bu yasayı uygulamak için ise, "Muhafaza-i Asar-ı Atika Encümeni" kurumu kurulmuştur. Bunun yanında bu dönemde, 1848 Ebniye Nizamnamesi ve 1882 Ebniye Yasası gibi hukuki düzenlemeler yapılmıştır. Osmanlı döneminde yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında (Aktaş Polat, 2015:190);

- Kent merkezlerinde, geleneksel merkezler meydana getirilmiş,
- Kent içi ulaşımda, araba ve tramvay gibi toplu ulaşım araçları kullanılmaya başlanmış,
- Mevcut yapılar yıkılmamış, bunun yerine yeni iskan alanları açılmış ya da yangın sebebiyle açılan alanlar modern hale getirilmiştir.

Osmanlı Devleti'nin yıkılmasından sonra yerine Türkiye Cumhuriyeti Devleti kurulmuştur. Cumhuriyetin kurulmasıyla birlikte, ülkenin inşasına yönelik çalışmalara başlanmıştır. Cumhuriyetin ilk dönemlerinde kentsel dönüşüm çalışmaları, Osmanlı döneminde olduğu gibi kentleri modern hale getirmek amacıyla yapılmıştır. Fakat Osmanlı döneminden farklı olarak, kentsel dönüşüm çalışmaları sadece belli kentlerde yapılmamış, kentsel dönüşüm çalışmaları ülkenin tamamına yayılmaya çalışılmıştır. Türkiye'de ilk kentsel dönüşüm çalışmaları, başkent Ankara'da yapılmıştır. Ankara'nın imarı, bu dönemde ülkenin en önemli sorunları arasında gösterilmektedir. Oluşturulacak yeni düzenin meşruiyeti açısından Ankara'nın imarı, önemli bir konuma sahiptir.

Ankara'nın imarı konusu, merkezi yönetim için bir itibar meselesi haline gelmişti. Ankara, bu dönemde yoğun göç hareketleriyle karşılaşmış, yapılan göçler kente konut sorunun oluşmasına neden olmuştur. Bu durum, konut sorununu çözmek amacıyla Ankara'da kentsel dönüşüm çalışmalarının yapılmasını sağlamıştır. Bu bağlamda ilk olarak, 1925 yılında 583 sayılı Yasa çıkarılmıştır. Kamulaştırmayı esas alan 583 sayılı Yasa ile Ankara'nın imarı amacıyla 4 milyon metrekare alan, kamulaştırmaya tabi tutulmuştur. Yasanın öngördüğü kamulaştırmada, yasada belirlenen bedel üzerinden ödeme

yapılmaktadır. Yasada belirlenen bedel üzerinden ödeme yapılması, arsa vurgunculugunu engellemiştir. Fakat bu yasanın öngördüğü kamulaştırma yöntemi, daha sonraki yıllarda kullanılmamıştır (Karasu, 2012 b: 605). 1930 yılında, belediyelere konut üretme konusunda yetkiler veren 1580 sayılı Belediye Yasası çıkarılmıştır. Bu yasa, belediyeler tarafından konut üretimine yönelik çalışmaların yapılmasını sağlamıştır. Ankara Belediye Başkanı Haydar Bey tarafından yaptırılan Bahçeli Evler Projesi, İzmir Belediye Başkanı Behçet Uz tarafından Karşıyaka'da yapılan çalışmalar ve Kayseri Belediye Başkanı Osman Kavuncu tarafından yapılan konut üretimine yönelik çalışmalar, buna örnek gösterilebilir (Karasu, 2009:247). Fakat bu çalışmalar ülke geneline yayılamamıştır.

Ankara'nın dönüşümü amacıyla yapılan faaliyetlerden bir diğeri de, 1932 yılında yapılan Jansen Planı'dır. Jansen, çevre planlama uzmanıdır. Yurt dışında yaşamaktadır. Yeni kurulan devlet Ankara'nın modern hale gelmesini bir onur meselesi haline getirdiği için Jansen Ankara'ya çağırılmıştır. Ankara'ya gelen Jansen, bir plan hazırlamıştır. Hazırladığı bu plan, Jansen Planı olarak adlandırılmıştır. Ankara'nın gelişimini sağlamak amacıyla oluşturulan bu plan, 1935 yılında yenilenmiş ve kapsamı genişletilmiştir. Yapılan değişiklikler, Ankara'da yeni alanların imara açılmasına ve gecekondulaşmanın artmasına neden olmuştur. Gecekondulaşmanın Ankara'da hızla artması, bu sorunun çözümüne yönelik çalışmaların yapılmasını zorunlu kılmıştır. Bu amaçla 1948 yılında "Ankara'da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Tahsisi Hakkında 5218 sayılı Yasa" çıkarılmıştır (Demirkıran, 2008:16). Bu yasa, Türkiye'nin ilk gecekondulaşma yasası niteliğini taşımaktadır. Bu yasanın amacı, konut üretimini artırmak için ucuz arsa temin etmek suretiyle belediye sınırları içerisinde yer alan gecekonduların yasal hale getirmektir. Bu yasaya göre, arsa tahsisi konusunda hak sahibi olan kişinin konut sahibi olma zorunluluğu bulunmamaktadır. Belediye tarafından ucuz arsa tahsis edilen insanlar, 1 yıl içinde konutunu inşa etmeli, eğer konutu varsa 3 yıl içinde konutunu parsel ile intibak ettirmeli ve belediyenin uygun gördüğü şekilde dönüştürmelidir. Aksi takdirde kendisine verilen arsa geri alınacaktır (Karasu, 2009:248). Bu yasa hükümleri, konutların gerçek amacına uygun bir şekilde yapımını sağlamakta, kentsel rantın oluşmasına izin vermemektedir.

Konut sorununu çözümü açısından önemli hükümleri içerisinde barındıran, 5218 sayılı Yasa, konutların finansmanının nasıl sağlanacağı konusunda bir çözüme yer vermemiştir. Bu bağlamda, 5218 sayılı Yasa'nın sonuçlarını ülkenin tümüne yaymak ve konutların finansmanını sağlamak amacıyla 5228 sayılı Yasa çıkarılmıştır. 5228 sayılı Yasa'nın çıkarılması ile birlikte, hak sahipleri yapı yapmaya zorlanmış, hak sahiplerine arsa ve kredi imkanı tanınmıştır. 5218 ve 5228 sayılı yasalar, 1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı Yasa ile yürürlükten kaldırılmıştır (Karasu, 2012 b: 605).

2.1.2.1. 1950-1980 Arası Dönem

1950 yılında yapılan genel seçimde Demokrat Parti, Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana devleti yöneten Cumhuriyet Halk Partisi'ni geride bırakarak iktidar olmuştur. Demokrat Parti'nin iktidar oluşu, Türkiye'de anlayış değişikliğini beraberinde getirmiştir. 1950 yılına kadar egemen olan devletçi anlayış terk edilmiştir. Bu dönemde NATO'ya girilerek Batı ile olan ilişkiler geliştirilmiştir. Bu dönemde, kentlerde yaşanan yoğun nüfus artışları, konut yetersizliklerini beraberinde getirmiş, kente göç eden köylüler konut ihtiyaçlarını kendi imkanlarıyla karşılamaya çalışmış ve gecekondu giderek kentlere yayılmaya başlamıştır. Bu durum, kentlerde yaşanan sorunları çözmek amacıyla kentsel dönüşüm çalışmalarının yapılmasını sağlamıştır (Ataöv ve Osmay, 2007:61-63). Adnan Menderes'in Başbakanlık koltuğunda oturduğu bu dönemde, Adnan Menderes öncülüğünde sermaye birikimini sağlamak amacıyla kentler yenileme faaliyetlerine tabi tutulmuş, kentler yeniden imar edilmiştir. Menderes hükümeti tarafından yapılan uygulamalar, halk dilinde "Menderes İmarı" olarak anılmıştır (Çelik, 2009:53).

Türkiye'de "Menderes İmarı" olarak nitelendirilen kentsel yenileme faaliyetleri, 1950 yılında genel seçimin ardından yerel seçimin de Demokrat Parti'nin üstünlüğüyle sonuçlanması üzerine İstanbul'da yapılmıştır. Yerel seçimden sonra düzenlediği basın toplantısında Adnan Menderes, İstanbul'un bugüne kadar ihmal edildiği ve kenti 1900'lü yıllardan kalma görüntüsünden arındıracaklarını, kenti güzelleştireceklerini söylemiştir. Yolların genişletileceğini ve bu yolla cami, çeşme vb. Osmanlı döneminden kalan tarihi ve kültürel yapıların gözler önüne serileceğini ve trafik sorunun çözüme kavuşturulacağını

dile getirmiştir (Akpınar, 2017:1). Yapılacak imar faaliyetleri ile ilgili ipuçları veren bu açıklamalar doğrultusunda çalışmalar gerçekleştirilmiştir.

İlk olarak, milliyetçi ve Türkçülük dolu sözlerle 1936 yılından beri İstanbul'un planlamasının başında yer alan Fransız kentsel tasarımcı Henri Prost'un görevine son verilmiştir (Esmer, 2013:2). Henri Prost'un kentsel planlama anlayışı modern, temiz ve güzel bir çevre yaratmaya dayanmaktadır. Batı Avrupa ve Amerika kent modellerine benzerlik göstermektedir. Henri Prost'un kentsel planlama anlayışı, İslami ve doğulu bir toplumdaki, seküler topluma doğru radikal bir sosyal değişimi içermektedir. Henri Prost'un görevine son verilmesiyle birlikte bu görev, beş kişilik bir müşavirler heyetine verilmiştir. Daha sonra 1956 yılında İstanbul'da imar faaliyetleri, bizzat Adnan Menderes tarafından yönlendirilmiştir.

Adnan Menderes tarafından imar faaliyetlerini gerçekleştirmek amacıyla 1956 yılında 6785 sayılı İmar Yasası ve daha sonra da 6188 sayılı İstimlak Yasası çıkarılmıştır. Yapılan hukuki düzenlemeler çerçevesinde, "İstanbul'u içinde bulunduğu bu kötü durumdan kurtaracağız ve Osmanlı geçmişini yücelteceğiz" ile "trafik bir su misali akacak" söylemleriyle imar faaliyetlerine başlanılmıştır. Yapılan faaliyetler kapsamında binlerce ev istimlak edilerek yıkılmıştır. Yerine apartmanlar ve devasa binalar yapılmıştır. Cami, mescit vb. dini yapılar restore edilmiş ve çevreleri güzelleştirilmiştir. Fakat bunun yanında tarihi ve kültürel alanlar, geleneksel doku ve ahşap mimari yapı köhneleşmiş ve kente fiziksel anlamda kötü bir görünüm kazandırdığı gerekçesi ile imar faaliyetleri çerçevesinde yıkılmıştır. Bu durum, Adnan Menderes döneminde yapılan imar faaliyetlerinin, daha önce ifade edilen söylemlere aykırı bir şekilde gerçekleştirildiğini ortaya koymaktadır.

Tarihi ve kültürel değerlerin korunup, restore edileceği ve gözler önüne serileceği ifade edilmesine rağmen tarihi ve kültürel alanlar yok edilmiştir. Bu dönemde, imar faaliyetleri kapsamında tarihi ve kültürel anlamda değerli olup olmadığına bakılmaksızın binlerce yapı yıkılarak yollar ve sokaklar genişletilmek suretiyle trafik sorunu çözülmek

istenmiş, yeni caddeler ve bulvarlar oluşturulmuştur. Sirkeci- Florya Sahil Yolu, Ordu Caddesi, Vatan Caddesi, Millet Caddesi, Karaköy Meydanı buna örnek gösterilebilir (<http://emlakansiklopedisi.com/wiki/adnan-menderes-icratlari>). Bir yandan trafik sorunu çözülmek istenirken bir yandan da yeni caddelerin meydana getirilmesi bir tezatlık oluşturmaktadır. Açılan yeni caddeler, kentte trafik sorununun daha da artmasına neden olmuştur.

Adnan Menderes döneminde birçok tarihi alan yıkılmıştır. Kentsel dönüşüm adı altında gerçekleşen bu yıkımlar var olan düzensiz kentleşmeyi daha da çikılmaz bir hal haline sokmuştur. Başta kenti düzeltmek ve güzelleştirmek adı altında yapılacak olan projeler ideolojik bir düşünceyle yapılmaya başlamıştır. Birçok yapı bu dönüşümler ile yıkılmıştır.

Adnan Menderes döneminde yapılan imar çalışmalarında merkezi hükümetin sahip olduğu ideolojiye paralel olarak Türkçülükle ve İslam ile bütünleştirilmiş bir Osmanlılık anlayışı hakimdir. Bunu imar çalışmaları çevresinde yapılan caddelere ordu, vatan ve millet vb. milliyetçi bir ruh barındıran isimlerin verilmesinden anlayabiliriz. Ayrıca bunu dönemin karikatürlerinde ve Time Dergisi'nin kapağında görebilmek mümkündür. Time Dergisi'nin kapağında Adnan Menderes bir Osmanlı kılıcının, süngünün ile Türk bayrağından yıldız ve ayın önünde yer almıştır.

Adnan Menderes öncülüğünde imar faaliyetleri kentin tarihi, kültürel ve fiziksel özellikleri dikkate almadan, katılımcı anlayıştan uzak tek elden hızlı ve çabuk bir şekilde yapılmaya çalışılmıştır. İmar faaliyetlerinin hızlı ve çabuk bir şekilde yapılması için ise, dönemin en gelişmiş ve en modern teknikleri kullanılmıştır. Haliyle bu durum, imar maliyetlerinin karşılanamamasına neden olmuştur. Maliyetler merkezi yönetim tarafından karşılanmış, bu durum ekonomik sorunların oluşmasına sebebiyet vermiştir. Bu dönemde yapılan imar çalışmalarının bir diğer özelliği sermaye birikimine yönelik olmasıdır. İmar faaliyetleri çerçevesinde kentte batılı imgeler rasyonel bir mimari ve kentsel eleştiri olmaksızın kullanılmıştır (Akpınar, 2017:3). Burada amaç kenti sermaye gözünde çekici

kılarak kente para akışını sağlamaktır. İmar faaliyetleri kapsamında dönemin Cumhurbaşkanı Celal Bayar tarafından da dile getirildiği gibi kentte yeni bir Amerika yaratılmak istenmiştir. Bu bağlamda Amerikan yaşam tarzını ifade eden otomobil, yüksek binalar ve geniş yollar uğruna yerleşim alanları ortadan kaldırılmıştır (Şahin, 2006:112). 27 Mayıs 1960 Askeri Darbesine kadar devam eden bu çalışmalar, neticesinde köyden kente göç hareketleri daha da artmıştır.

1960'lı yıllarda kentlerde oluşan nüfus artışları ve haliyle gecekondulaşma sorunu hız kesmeden devam etmiştir. Kentlerde oluşan yoğun nüfus artışlarıyla beraber kentlerde gecekonduların fonksiyonları değişmiştir. Daha önceki yıllarda sadece barınma amacıyla inşa edilen gecekondu inşa edilmekteydi. 1960'larda ise, daha fazla gecekondu yapılarak gecekondu kente göç eden köylülere kiraya verilip, bu yol ile yüksek gelir elde edilmeye çalışılmıştır. Bu durum karşısında politikacılar oy kaygısıyla hareket etmiş, gecekonduların hazine, belediye ve diğer kamu arazileri üzerine inşa edilmesine dur diyememiş, aksine bu kabul edilemez durum teşvik edilmiştir. 1963 yılında çıkarılan "307 sayılı Belediye Yasası" belediye başkanının doğrudan halk tarafından seçilmesini sağlayarak gecekondu halkının, politikacı üzerindeki baskısını daha da artırmıştır. Gecekondu sakinlerinin, politikacıları baskı altına alması neticesinde 1963 yılında 327 sayılı Yasa çıkarılmıştır. Bu yasa ile kaçak yapılmış gecekonduya, bir defalık af uygulanmış ve bu yerlere çeşitli hizmetler götürülmüştür.

1965 yılında ise, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası çıkarılarak, gecekondu bölgelerinde çok katlı yapıların oluşmasına imkan sağlanmıştır. Daha sonra 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Yasası çıkarılarak, gecekondu alanlarındaki problemler çözülmeye çalışılmıştır. Söz konusu yasa, gecekondu alanlarının ıslah, tasfiye ve önleme faaliyetlerine tabi kılınmasını öngörmektedir. Bu yasa ile gecekonduların varlığı resmen tanınmış, gecekondu yasallaştırılmıştır (Demirkıran, 2008:20). 1969 yılında "1164 sayılı Arsa Ofisi Yasası" ile konut, sanayi, eğitim, sağlık, turizm yatırımlarını gerçekleştirmek ve kamu tesislerinin inşa edilmesi için gerekli olan arsa ve arazinin sağlanması amacıyla Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur.

1970'lere geldiğimizde ise, göç hareketlerinin giderek örgütlü hale gelmesi ve bu dönemde gecekonduların affını sağlayan yasalar, gecekonduların daha da büyümesine sebebiyet vermiştir. Bu dönemde gecekonduların, imar planları kapsamında yenilenmesi için faaliyetlerde bulunulmuştur. Gecekonduların dönüşüme tabi tutulmasının gerekli olduğu fikri ön plana çıkmıştır. 1970'lerde kentsel yeniden canlandırma fikri çerçevesinde ve dönüşümün sosyal yönünün de dikkate alınarak yapılan projeler, dönemin içinde bulunduğu karışık siyasal ortam sebebiyle uygulanamamıştır (Çelik, 2009:55).

1970'lerin ortalarında kooperatifler aracılığıyla toplu konutlar yapılmıştır. Fakat İlhan Tekeli bu konutların ülkeye yaygınlaştırılmadığını ifade etmiştir (Çakır, 2006:66-68). 1972 yılında "6735 sayılı İmar Yasası" oluşturularak büyükşehirlerde kentin planlaması konusunda İmar ve İskan Bakanlığı yetkilendirilmiştir.

1973 yılında yerel seçimleri kazanan sosyal demokrat belediyeler tarafından, "Üretici Belediyecilik Modeli" çerçevesinde konut üretimi gerçekleştirilmiştir. Bu model kapsamında, belediyeler tarafından konut kooperatifleri kurulmaya başlanmıştır. Belediyeler, kurulan kooperatiflere 775 sayılı Yasa çerçevesinde arsa sağlamak ve konut yapım sürecinde aktif rol almaktadır. Bu dönemde üretici olmak, özerk olmak, tüketimin düzenlenmesinde aktif rol oynamak, birlikçi ve bütünlükçü olmak yeni belediyecilik anlayışının ilkeleri arasında gösterilmiştir. Bu anlayışın hakim olduğu çalışmalara Ankara'nın Batıkent semtinin dönüşümü için yapılan proje örnek gösterilebilir. Batıkent semtinde yer alan Macunköy, Ergazi ve Yuva köylerinin arazilerini kapsayan 10,5 milyon metrekare alan, 1974-1978 yılları arasında İskan ve Bayındırlık Bakanlığı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi işbirliği ile kamulaştırmaya tabi tutulmuştur. Kamulaştırılan bu alanlar, Kent-Koop'a devredilmiştir.

1979 yılında hazırlanan Batıkent projesi, 1980 yılında yapılmaya başlanmıştır. Proje kapsamında ilk konutlar, 1983 yılında hak sahiplerine teslim edilmiştir (Karasu, 2009:251). Batıkent semtinin dönüşümünü temel alan bu proje ve benzeri projeler, konut sorunun çözümünde önemli katkı sağlamaktadır. Toplu konut anlayışının ülkeye

yerleşmesinde önemli rol oynamaktadır. Kentsel sorunların çözümü noktasında faydalı sonuçların oluşmasını sağlayan üreticilik belediye modeline, merkezi ve yerel yönetimlerin farklı siyasi görüşlere mensup olmasından ötürü merkezi yönetim tarafından izin verilmemiştir.

2.1.2.2. 1980-2000 Arası Dönem

1980 yılında Türkiye'nin içinde bulunduğu siyasal ve toplumsal çatışma ortamı en yüksek seviyeye çıkmış ve ihtilalle sonuçlanmıştır.1980'li yıllarda Türkiye, dünyada yaşanan gelişmelerin etkisinde kalmış, bir yandan mevcut sorunları ile baş etmeye çalışırken, bir yandan da küreselleşen dünyaya entegre olmaya çalışmıştır. Bu bağlamda, 24 Ocak 1980 yılında alınan kararlar ile ülkede ithal ikameci kalkınma modeli yerine, ihracata dayalı ekonomi modeline dayalı neo-liberal politikalar uygulanmaya başlanmıştır. Neo-liberal politika anlayışı, küreselleşmeye dayanmaktadır. Küreselleşme sürecinde ayakta kalabilmek için sürekli para kazanmak gerekir. Kazanmak için ise, iyi mal üretmek ve bu malı iyi pazarlamak gerekir.

Rant merkezli neo-liberal politika anlayışı, sadece ülke ekonomisinde değişiklikler yaratmamış bunun yanında insanların yaşam sürdüğü kentsel alanları da etkilemiştir. Küresel sistemin yarattığı rant pastasından pay almak için kentler, bir araç olarak kullanılmıştır. Kentler, bu pastadan pay almak için bir yarış içerisine girmekte, yarışı kazananlar başka bir deyişle sermayeyi kente çekmek suretiyle markalaşan kentler, küresel sistemde ayakta durabilmektedir. Bu bağlamda, kentleri cazip kılmak amacıyla kentsel dönüşüm faaliyetlerine başvurulmuştur.

Kentsel dönüşüm faaliyetleri, yapılan hukuki düzenlemeler çerçevesinde uygulanmaya başlanmıştır. Yapılan hukuki düzenlemelere geçmeden önce, neo-liberal anlayışın kentsel alanlara nasıl yansıdığını ifade etmekte yarar vardır. Ülkemizde, neo-liberal politika anlayışının benimsemesiyle beraber çok sayıda mal üretmek ve ürettiği malları yurt dışına satmak suretiyle dünya pazarına açılmak istenmiştir. Bu nedenle kentlerde çok sayıda organize sanayi bölgeleri oluşturulmuştur. Kent dışında yer alan

sanayi kuruluşları, nitelikli işçi ihtiyacını kendisine yakın yerlerde temin etmiştir. Kent merkezinde ise, küçük üretim birimleri faaliyet göstermiş, bu birimler ise işçi ihtiyacını kent merkezindeki gecekondularından sağlamıştır. Bu dönemde kentlerde bankacılık ve finans alanlarında yeni kurumlar, yeni iş merkezleri oluşturulmuştur. İstanbul Maslak bölgesi buna örnek gösterilebilir (Ataöv ve Osmay, 2007:64).

Türkiye’de 1980’li yıllarda yeni iş merkezleri, yeni kurumlar ve sanayi bölgeleri dışında kentlerde gecekonduların alanları da giderek artmıştır. Yasa dışı örgütler eliyle gecekonduların bölgelerinde mülk sahipliği ve kiracılığı artmıştır. Bu örgütler tarafından gecekonduların bölgeleri, rant elde etme alanları olarak görülmüştür. Bu gelişmeler neticesinde gecekonduların alanları daha artmıştır. Bunun üzerine gecekonduların dönüştürülmesine yönelik hukuki düzenlemeler yapılmıştır (Çelik, 2009:56). Bu hukuki düzenlemelerden birisi, 1983 yılında çıkarılan 2805 sayılı Yasa’dır. 2805 sayılı Yasa, gecekonduların alanlarını muhafaza edilecek, ıslah edilerek muhafaza edilecek ve yıkılacak şeklinde gruplara ayırmış, hisseli kişi arazileri üzerinde inşa edilen kaçak yapıların, ıslah imar planlarıyla düzenlenmesini öngörmüştür. ıslah imar planları, gecekonduların bölgelerinin rant alanlarına dönüşmesinde önemli rol oynamıştır (Turan, 2009:278). Ayrıca bu yasa ile gecekondulara tapu tahsis belgesi verilme imkanı doğmuştur. ıslah imar planı ile gecekonduların alanlarında kentsel rant daha da artmıştır. Uygunsuz olan yapı ve alanlar, yapılan yanlış ıslah imar planlarıyla kenti daha da düzensizleşmesine neden olmuştur. 1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı “İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Yasası’nın Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Yasa” ile de gecekonduların alanlarına tapu verilmesinin yolu açılmıştır.

1984 yılında çıkarılan yasalardan bir diğeri de 2487 sayılı Yasa’dır. 2487 sayılı Yasa, kentsel dönüşüm sürecinde var olan konut ihtiyacını toplu konut üretmek suretiyle karşılamak amacıyla çıkarılmıştır. Bunun için de yasa da bir fonun oluşturulması öngörülmüştür. Fon kapsamında bütçe gelirlerinin yüzde 5’inin konut üretimi için ayrılması amaçlanmaktadır. Bu yasa, 1980’li yıllardan itibaren oluşan küresel politika ve kentsel dönüşüm çalışmaları çerçevesinde gerekli olan konutların inşa sürecinde etkin olan

yapısatıcıların dışlanması nedeniyle uzun ömürlü olmamıştır. 1984 yılında 2985 sayılı Yasa çıkarılmıştır. Yeni yasa ile birlikte, 2487 sayılı Yasa'nın çizdiği sosyal çevre büyük ölçüde ortadan kaldırılmıştır (Karasu, 2009:255).

2985 sayılı Yasa, insanların kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında mevcut konut gereksinimini karşılayacak projelerin oluşturulmasını ve planlar çerçevesinde gecekonduların dönüştürülmesini konu etmiştir. Bu yasa, belediyelere toplu konut fonundan yararlanma fırsatı tanımış, bir bakıma belediyelerin konut üretiminde rol alarak kentsel dönüşüm sürecinde var olmasının yolunu açmıştır. 1984 yılında çıkarılan "3030 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası" ve 1985 yılında yürürlüğe giren "3194 sayılı İmar Yasası" bu dönemde yapılan önemli hukuki düzenlemeler arasında yer almaktadır. Yapılan bu düzenlemelerle, belediyelere planlama konusunda yetkiler verilmiş, belediyelere kaynak artırımı yapılmıştır (Çelik, 2009:56). Bu durum, kentlerde planlama ve imar konusunda gelişmelerin yaşanmasını sağlamıştır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamaları, bu dönemde sadece konut amaçlı yapıları değil, konut dışı yapıları da konu edecek şekilde genişletilmiştir. Bu bağlamda, 1986 yılında 3290 sayılı Yasa çıkarılmıştır. 3290 sayılı Yasa ile konut amaçlı olsun veya olmasın tüm kaçak yapıların bulunduğu alanda ve gecekonduların alanlarında dört kata kadar yapılaşma hakkı tanınmıştır. Bu durum, gecekonduların katsayıları artırılmak suretiyle apartmanlara dönüşmesini sağlamıştır. Daha sonra çıkarılan 1987 tarihli 3366 sayılı Yasa ile gecekonduların satışının gerçekleştirilmesine, 1988 tarihli 3414 sayılı Yasa ile kaçak yapıların affedilmesine olanak sağlanmıştır (Demirkıran, 2008:21-22).

1989 yılında Dikmen Vadisi Projesi ile ilk kentsel projesi örneği verilmiş, daha sonra Portakal Çiçeği Vadisi Projesi ve GEÇAK Projesi gibi projelerle kentlerin dönüşümüne devam edilmiştir. Kentlerde yapılan dönüşümler, 1990'lı yıllarda üst gelir grubuna mensup kişiler ile alt gelir grubuna mensup kişiler arasındaki farkı giderek artırmış, bu durum üst gelir grubunun kent dışında yeni alt kent alanlarını oluşturmasına sebebiyet vermiştir. Ayrıca yine bu yıllarda yaşanan gelişmeler sonucunda, yeni tüketim kalıpları meydana gelmiştir. Kentsel alanlar, alış-veriş ve eğlence merkezleri tarafından

işgale maruz kalmıştır. İnsanlar bu yeni anlayışla birlikte aşırı tüketime yönelmiş, bireysellik ön plana çıkmıştır. Aynı zamanda gösteriş yapma, başkalarına özenme ve kâr güdüsü gibi olumsuz eğilimler yaygınlaşmıştır (Çakır, 2006:70-73).

Bu süreçte uluslararası alanda yapılan anlaşmaların ülkemizde hayata geçirilen kentsel dönüşüm projelerini etkilediği görülmüştür. Bu anlaşmalarda birisi, 1996 yılında Habitat II İstanbul Konferansı'nda geliştirilen Türkiye'de Ulusal Raporu Eylem Planı çerçevesindeki amaç ve ilkeleridir. Bu anlaşmada, kentsel dönüşüm projelerini insan odaklı yapılacağı ve bu projelerin sürdürülebilirliğinin sağlanacağı ifade edilmiştir. Yaşanabilirlik, yapabilir kılma, yurttaşlık ve yönetim gibi ilkeler anlaşmada yer almıştır. Konut oluşturmanın çok kapsamlılığı, ödenebilir konut yapma şekilleri, herkesin eşit bir şekilde ulaşımı ve katılım, konferansta değinilen konular arasına girmiştir. Ayrıca gelişmeler değerlendirilirken ekonomik kalkınma, toplumsal ilerleme ve çevrenin korunması konularının dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir (Çelik, 2009:58). Söz konusu konferansta benimsenen katılımlı planlama yaklaşımı, ülkemizde planlama sisteminin kurumsal ve yasal yapısında kaynaklanan problemlerden dolayı uygulanamamıştır.

Kentsel dönüşüm çerçevesinde Türkiye'de bu dönemde kentsel yenileme, sağlıklaştırma, korunma ve soylulaştırma şeklinde çeşitli müdahale biçimleri uygulanmıştır. Örneğin; İstanbul'da yapılan Haliç Çevre Nazım İmar Planı'nda müdahale biçimi olarak kentsel yenileme yöntemi kullanılmıştır. Gecekondu ve ruhsatsız konutların dönüşümünde sağlıklaştırma, tarihi ve kültürel değeri olan alanlarda ise koruma yöntemi uygulanmıştır. İstanbul'da Cihangir ve Kuzguncuk gibi yerlerde ise, soylulaştırma yöntemi kullanılmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007:66-68).

Bu dönemin sonlarına doğru Türkiye'de 1999 Marmara depremi meydana gelmiştir. Oluşan depremde binlerce insan hayata veda etmiş, binlerce yapı hasar görmüş veya yıkılmıştır. Bu olumsuz durum, deprem alanının kentsel dönüşüme tabi tutulmasını zorunlu kılmıştır. 1999 Marmara depreminden sonra İstanbul ve İzmir'de deprem master planları yapılmıştır.

Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Ankara'nın önemli vadilerinden biri olan Dikmen Vadisi, Dikmen ve Ayrancı-Çankaya bölgeleri arasında yer almaktadır. Dikmen Vadisi, Ankara için bir nefes alma alanıdır. 1932 yılında Ankara'nın geliştirilmesi amacıyla yapılan Jansen Planı'nda, Dikmen Vadisi proje dışında tutulmuştur. Dikmen, Ayrancı ve Çankaya, 1957 yılında yapılan Yücel-Uybadin Planı'nda imarlı alan içinde yer almış, Dikmen Deresi yeşil alan olarak muhafaza edilmiştir. Bu yıldan sonraki uygulamalarda, vadiler kontrol altına alınıp kentsel parklara dönüştürülürken, Dikmen Vadisi göz ardı edilmiştir. Dikmen Vadisi, ruhsatsız yapılaşmalar haline gelmiş, gecekondularla dolup taşmıştır (Aras ve Alkan, 2007:3).

Dikmen Vadisinin, sağlıklı bir alan haline gelmesi, vadinin kentsel dönüşüme tabi tutulmasını gerekli kılmıştır. Bu bağlamda (Çelik, 2009:63);

- Vadiyi gecekondulardan kurtarmak,
- Vadinin yeşil alan niteliğini korumak,
- Bölgede kültür ve eğlence koridoru meydana getirmek,
- Ankara'da prestijli bir alan oluşturmak amacıyla Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından, 1989 yılında Dikmen Vadisi Projesi hazırlanmıştır. 1996 yılında uygulanan bu proje, 2003 yılında tamamlanmıştır.

Kamu ve özel sektör işbirliğiyle gerçekleştirilen bu proje çerçevesinde, doğrudan doğruya kamulaştırma yoluna başvurulmamıştır. Bunun yerine halka başvurulmuştur (Selim, 2011:43). Halkın projeye katılmasını sağlamak için; belediye başkanı, şirket yöneticileri, gecekonduların hak sahiplerinin oluşturduğu mahalle kooperatiflerinin yöneticileri ve mahalle başkanlarının yer aldığı "Proje Karar Kurulu" kurulmuştur. Bölge halkı ile görüşmeler gerçekleştirilmiş ve projede benimsenecek ilkeler konusunda anlaşma sağlanmıştır. Yapılan anlaşmaya göre; vadiye inşa edilecek yapılardan sadece hak sahibi olanlar faydalanabilecek, hak sahiplerine konut verileceği zaman mevcut arsa ve

gecekondu büyüklüğü esas alınacak, hak sahibi olanlar sadece bir konut alabilecek, konut inşa edilene kadar hak sahiplerine kira parası ödenecektir.

Dikmen Vadisi Projesi, uygulamada beklentileri karşılayamamış bir projedir. Projenin beklentileri karşılayamamış olmasının altında yatan neden uygulama sürecinde karşılaşılan ekonomik ve politik zorluklardır. Proje kapsamında inşa edilen iki adet yüksek bina rantı artıracığı düşünülür iken bu binalara rağbet edilmemiş, kiralarda beklentilerin aksine artış yaşanmamıştır. Ayrıca inşa edilen yüksek katlı binalar kentin manzarasını bozduğu gerekçesiyle eleştirilmiştir (Aras ve Alkan, 2007:4). Oluşturulan lüks yapılar, bölgede yeni bir ekonomik statüyü işaret etmektedir.

Proje kapsamında Dikmen Vadisi gecekondulardan temizlenmiş, bölgede yaşayan insanlar başka alanlara gönderilmiştir. Bu durum insan hakları ihlali ile birlikte, kentsel yoksulluğun başka alanlara taşınması sonucunu doğurmuştur. Söz konusu proje bu yönüyle eleştirilmiştir. Projenin eleştirilebilecek başka yönü ise, proje kapsamında gecekonda sahiplerine birer konut verilirken, kiracılara herhangi bir ödeme yapılmamasıdır (Çelik, 2009:64). Bu durum, kiracıların haklarının çiğnendiğini ortaya koymaktadır.

Dikmen Vadisi Projesi'nde gecekonda alanlarının aynı bölgede muhafaza etme anlayışı benimsenmemiş, gecekonduları yıkma ve başka alanlara taşıma anlayışı benimsenmiştir. Bölgede gecekonda sahibi olanların sayısının az olması bu anlayışın uygulanmasını kolaylaştırmaktadır. Bu bağlamda Dikmen Vadisi Projesi, bir gecekonda projesinden daha çok konut ve ticaret gibi kullanımları içerisinde barındıran bir yeşil alan projesi niteliğini taşımaktadır (Aras ve Alkan, 2007:4-5).

Portakal Çiçeği Vadisi Projesi

Ankara'da yer alan Portakal Çiçeği Vadisi, kentsel dönüşüme tabi tutulmadan önce kamuya ait ve iskana açılmamış bir yeşil alan hüviyetindeydi. Belediye ve şahıs mülkiyetindeki arazilerden oluşan vadinin, yan kısımlarına yapılaşma hakkı tanınır iken, iç kesimlerde yapılaşmaya izin verilmemekteydi. 1985 yılından sonra, Portakal Çiçeği Vadisi

halkın kullanımına açılmıştır. Dönüşüm sürecinde, şahıs mülkiyetleri ve inşaat faaliyetleri bölgede artmıştır. Fakat belediye, yeterli mali imkanlara sahip olmadığı için kamulaştırma yoluna başvuramamıştır (Çelik, 2009:65). Bu durum, bölgede mülkiyet ve imar hakkı bulunan hissedarlar için sorun teşkil etmiştir. Bu bağlamda (Aras ve Alkan, 2007:5);

- Bölgedeki sorunları gidermek,
- Vadiyi tüm Ankara'nın faydalanabileceği bir alana dönüştürmek,
- Bölgede sosyo-kültürel aktivitelerinin yapıldığı alanlara dönüştürmek,
- Devlete yük olmadan Ankara'ya yeşil alan kazandırmak,
- Arsa sahiplerinin imar hakkı karşılığında proje kapsamında meydana getirilecek değerden pay almasını sağlamak amacıyla Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 1989 yılında Portakal Çiçeği Vadisi Projesi başlatılmıştır.

Portakal Çiçeği Vadisi Projesi çerçevesinde planlama alanı ikiye ayrılmıştır. Projenin birinci kısmı 30 bin metrekare, ikinci kısmı 50 bin metrekarelik bir alanı kapsamaktadır. Portakal Çiçeği Vadisi Projesi'nde klasik kamulaştırma yerine projeden elde edilen rantın uzlaşma yoluyla paylaşılmasını temel alan bir yöntem kullanılmıştır (Uslu ve Yetim, 2006:173-174). Portakal Çiçeği Vadisi Projesi'nde kullanılan bu yöntem, söz konusu projenin Türkiye'nin kentleşmesinde oynadığı rolü gözler önüne sermektedir. Projede benimsenen bu yöntemin Türkiye'nin kentleşmesinde sağladığı faydalar şöyle sıralanabilir (Göksu, 2017:2-3);

- Parsel bazında yapılaşma yerine, proje bazında yapılaşma hakkını taşıması,
- Proje bazında oluşturulan değerlerin ortak paylaşımı,
- Projelerin piyasa koşullarına göre oluşturulması,
- İmar hakkı yerine oluşturulan rantın paylaşılması,
- İmar hakkının toplulaştırılması ve toplulaştırma neticesinde daha çok kamu yararının sağlanması,
- Farklı çevrelerin projelere katılmasına imkan sağlaması,
- Proje ortaklarının oluşturulması ve geliştirilmesi,
- Projelerin gereksiz yere uzamasına neden hukuki süreçlerin oluşmasını engellemesi,

Portakal ieği Vadisi Projesi kapsamında, Dikmen Vadisi Projesi'nde olduğu gibi Proje Karar Kurulu kurulmuştur. Bu kurulda projeden etkilenen insanların temsilcileri ile projelerin uygulanmasından sorumlu belediye burokratları yer almaktadır. Portakal ieği Vadisi Projesi'nde, arsa sahiplerinin, belediyenin, kişilerin, girişimcilerin, kamu ve özel sektörün işbirliğinde bulunduğu bir şirket örgütlenmesi söz konusudur. Projenin nasıl yönetileceği ve finanse edileceği gibi konular, doğrudan projeden etkilenecek insanlarla birlikte belirlenmektedir (elik, 2009:65). Projenin halkın katılımına imkan tanınması ve kararların ortaklaşa alınması projenin başarılı sonuçlar doğurmasında önemli rol oynamıştır.

Projenin hayata geçirilmesi amacıyla 1991 yılında PORTAŞ kurulmuştur. PORTAŞ'ın yönetim ve denetiminde belediye ve şahışlar birlikte yer alarak kamunun, özel sektörün ve şahışların projeye katılımlarına imkan sağlanmıştır. Ayrıca dönüşüm alanında imar hakları bulunan arsa sahiplerine takas, inşaat sözleşmesi ve satın alma gibi seçenekler tanınmıştır (Aras ve Alkan, 2007:5).

Portakal ieği Vadisi Projesi neticesinde, projeden elde edilen rant paylaştırılmıştır. Rantın paylaştırılması, projenin en olumlu tarafıdır. Söz konusu proje, katılıma imkan sağlayan ve kamu yararını esas alan başarılı bir projedir. Bu proje ile Portakal ieği Vadisi gecekondudan arındırılmıştır. Gecekonduların sahiplerine ucuz arsa verilmiştir. Henüz proje tamamlanmamasına rağmen konut ve arsa fiyatları yükselmiştir. Portakal ieği Vadisi Projesi, her ne kadar başarılı bir proje olarak görülse de projenin eleştirilen yönleri de bulunmaktadır. Özellikle projenin ikinci kısmında belirlenen hedeflere ulaşmaya yönelik uygulamalar hayata geçirilememiştir. Projenin uygulama aşamasında, projenin planlama aşamasına aykırı sonuçlar ortaya çıkmıştır. Projenin amaçlarına uygun faaliyetler yapılmamıştır. Proje alanının, aktif rekreasyon alanı olarak değerlendirilmesi için hemen hemen bütün kullanımların bu alanda toplanmasından ötürü, insanların alandan beklentisi karşılanamamıştır. Dönüşüm alanını cazip kılacak faaliyetler uygulamaya konulamamıştır. Projede, dönüşüm alanının ekolojik anlamda sahip olduğu değer önemsenmemiştir. Proje çerçevesinde rant amaçlı, yüksek katlı konut alanları

yaratılmıştır. Yeşil alana öncelik veren bir planlama yapılmamıştır (Uslu ve Yetim, 2006:174-175). Bu nedenle yaratılan kent ortamı, insanların yaşam kalitesini yükseltecek standartlardan uzaktır.

GEÇAK (Gecekonudan Çağdaş Konuta) Kentsel Dönüşüm Projesi

GEÇAK Projesi, Çankaya Belediyesi'nin 1995 yılında başlatmış olduğu bir projedir. Dönüşüm alanının yüzde 57'si Çankaya Belediyesi, yüzde 34'ü Ankara Büyükşehir Belediyesi ve geri kalanı ise şahıs mülkiyetindeki arazilerden meydana gelmektedir. Bölgedeki gecekondu sayısı 220'dir. Çankaya Belediyesi, gecekondu sahipleri ve özel sektörün etkin rol oynadığı GEÇAK Projesi'nin amacı (Aras ve Alkan, 2007:6):

- Uzun yıllardır çözülemeyen gecekondu ve konut sorununu çözmek, gecekonduları çağdaş yapılara dönüştürmek,
- Kentin ve vatandaşların haklarını koruyarak yeşil, modern ve bütüncül bir kent yapısı meydana getirmek,
- Demokratik ve aktif katılım sürecini başlatarak yerel demokrasiyi oluşturmak ve geliştirmek,

GEÇAK Projesi, kooperatiflerdeki hak sahipleri arasındaki hisse farklılıklarından doğan problemlerin ortadan kaldırılacağı, kent arsalarından haksız kazanç sağlamanın önüne geçileceği ve kentsel bilincin artırılacağı vaadinde bulunmaktadır. Proje çerçevesinde halkın katılımını sağlamak için kooperatifler kurulmuş, bölge halkının fikrini almak amacıyla halk ile toplantılar yapılmıştır. Projede her gecekondu sahibine bir konut verilmesi ve kalan inşaat haklarının ise, rant şeklinde kamuya döndürüleceği öngörülmüştür. Ayrıca söz konusu proje ile dönüşüm alanının yarısının yapılaşmaya, diğer yarısının ise park ve yeşil alanlara ayrılması planlanmıştır (Selim, 2011:55).

GEÇAK Projesi'nde belediye kendi mülkiyetindeki arsa üzerinde konut yapmak yerine kendi mülkiyetindeki arsayı özel mülkiyete dönüştürerek, elde edilen rant paylaşmaktadır. Bu durum düşük maliyetli gecekondualarda yaşayan gecekonducuların, arsa mülkiyetini elde etmesiyle gecekonducularının maddi değerinin yükselmesini

sağlamaktadır. Gecekondu sahiplerinin mülk sahibi olmasını sağlamak, projenin olumlu yanları olarak görülse de bu durumun eleştirilen tarafları da bulunmaktadır. Gecekondu sahibinin mülk sahibi haline getirilmesi, gecekonduluların yeniden toprak rantının bölüşüm sürecine katılmasına neden olmuştur. Gecekondu sahibi kendisine verilen yeni konutta oturmamış, yine düşük maliyetli gecekondu inşa etme yoluna başvurmuştur. Ayrıca gecekondu sahipleri yeni mekandaki yaşam kültürüne uyum sağlayamamış, yaşam kültürüne yakın alanlara yerleşmiştir (Selim, 2011:55).

2.1.2.3. 2000-2016 Arası Dönem

2000’li yıllara gelindiğinde kentsel alanlarda yaşanan sorunlar devam etmiştir. Bu yıllarda Avrupa Birliği ve Gümrük Birliği’ne entegre olma çabaları (Çelik, 2009:58), küreselleşmenin meydana getirdiği özelleştirme faaliyetleri ve 1999 yılında büyük üzüntülere neden Marmara depremi, kentsel dönüşüm uygulamalarına yön vermiştir. Türkiye’ye 1999 yılında Helsinki’de yapılan Avrupa Konseyi Zirve Toplantısı’nda adaylık statüsü verilmiş ve 2000 yılında da 4587 sayılı Yasa ile birlikte Başbakanlığa bağlı AB Genel Sekreterliği kurularak, AB girme süreci ivme kazanmıştır. Türkiye’nin adaylık ve üyelik sürecinde, AB tarafından belirtilen faaliyetleri yapma yolunda gösterilen çabalar, 2000’li yıllarda kentsel dönüşüm uygulamalarının biçimlenmesinde etkin rol oynamıştır (Özdemir, 2010:195-196).

2000’li yıllarda yasa dışılık, 1999 Marmara depreminde yaşanan acılara rağmen devam etmiş, su havzaları ve orman alanları katledilmiştir. Yaşanan küreselleşme süreci, kentlerde zengin-fakir makasını daha da açmıştır. Bu kötü manzara, politikacılar tarafından oluşturulmuştur. Ülkemizde yaşanan olumsuz gelişmeler, mekan üretim sürecinin politik bir yönün olduğunu, siyasetten ayrı tutulamayacağını uzun yıllar önce ifade eden Lefebvre’yi haklı çıkarmıştır (Çakallı, 2012:50). Kent mekanlarının sahip olduğu sosyal, kültürel ve politik özellikler kentsel dönüşüm projeleri ile aynı potada ele alınarak ele alınması gerektiği belirtilmiştir (Lefebvre, 2013:25).

2000’li yıllar, 24 Ocak Kararları’nın tam anlamıyla hayata geçirildiği yıllardır. Neo-liberal politikalardan oluşan bu kararların hayata geçirilmesinde, 2002 yılında iktidara gelen yeni hükümet bu politikaları uygulamıştır. Neo-liberal politikaların uygulanmasını sağlamak için 4628 sayılı Enerji Piyasası Yasası, 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Yasası, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Yasası, 5345 sayılı Gelir İdaresi Başkanlığı Yasası, 5393 sayılı Belediye Yasası vb. yasalar çıkarılmıştır. IMF tarafından oluşturulan ve Ecevit hükümeti tarafından uygulanmak zorunda kalınan “Güçlü Ekonomiye Geçiş” adlı ekonomi programı bu dönemde uygulanmıştır (Karasu, 2009:256).

2000’li yıllarda neo-liberal anlayış doğrultusunda kentler, kentsel dönüşüm faaliyetlerine tabi tutulmuştur. Kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla hukuki düzenlemelere başvurulmuş, kentsel dönüşüm 2004 yılında çıkarılan “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası” örneğinde de görüldüğü üzere, yasalarda yer almıştır. Yapılan hukuki düzenlemelerden birisi, 2004 tarihli 5212 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası’dır. 5212 sayılı Yasa, kentsel planlamalarda katılımın sağlanmasını zorunlu kılmaktadır. Yasa’nın 76. maddesine göre, yerel yönetimler kent konseyleri ile birlikte kentsel vizyon ve strateji oluşturmaları gerekmektedir (Çelik, 2009:59).

Bu dönemde, kentsel ranttan pay almak amacıyla konut ve arsa üretme, özel sektörle işbirliği yapma konularında, belediyelere, il özel idarelerine ve TOKİ’ye geniş yetkiler verilmiştir. 2004 tarihinde kabul edilen 5162 sayılı Yasa ile TOKİ’ye kentsel dönüşümün merkezdeki uygulayıcısı rolü verilmiştir. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı “Büyükşehir Belediye Yasası“ ile belediyenin görevleri, Büyükşehir Belediyesine devredilmiştir. 2005 yılında çıkarılan 5393 sayılı Belediye Yasası’nın 69. ve 73. maddelerinde belediyelere, kentsel dönüşüm konusunda geniş yetkiler verilmiştir. 2005 yılında çıkarılan “Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yasa” ile de kentin yıpranmış, eskimiş, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca sit alanı ilan edilen bölgeler, bölgelerin sahip olduğu

koruma alanlarının, tarihi ve kültürel varlıkların korunması ve yenilenmesi konularında, il özel idareleri, belediyeler ve TOKİ yetkili kılınmıştır (Özdemir, 2010:197-213).

Kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla yapılan hukuk düzenlemelerden bir diğeri de 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa”dır. Ülkemizde 2011 yılında yaşanan Van depremi, kentsel dönüşümün gerekliliğinin daha güçlü bir şekilde dillendirilmesini sağlamıştır. Van Depremi ile birlikte riskli yapıların ve alanların dönüştürülmesi zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Hükümet depremden hemen sonra harekete geçerek, 2012 yılında 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa”yı yürürlüğe koymuştur. Riskli yapı ve alanların, sağlıklı yaşam alanlarına dönüştürülmesini amaçlayan yasa, dönüşümün gerçekleşmesi konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na çok geniş yetkiler vermiştir. 6306 sayılı Yasa, merkezîyetçi bir anlayış benimsendiği yönde eleştirilmiştir (Türkün, 2014:129-130).

2012 yılında 6306 sayılı Yasa’nın çıkarılması ile birlikte afet riski altında bulunan kentsel alanlar 6306 sayılı Yasa kapsamında Bakanlar Kurulu kararıyla kentsel dönüşüm bölgesi ilan edilmiştir. Kentsel dönüşüm bölgesi ilan edilen alanlar arasında başkent Ankara’da yer alan riskli alanlar da yer almaktadır. 2012 yılında Ankara’nın Altındağ ilçesi sınırlarında yer Atıfbey, Hıdırlitepe ve İsmetpaşa mahalleleri 6306 sayılı Yasa’ya dayanarak Bakanlar Kurulu kararı ile kentsel dönüşüm bölgesi ilan edilmiştir. 2013 yılında ise, Ankara’nın Çankaya ilçesinde bulunan Akpınar Mahallesi söz konusu yasaya dayanarak Bakanlar Kurulu tarafından alınan kararla kentsel dönüşüm bölgeleri arasında gösterilmiştir. Bu örnekleri Ankara’da çoğaltmak mümkündür. Ankara dışında İzmir’de de Bakanlar Kurulu tarafından alınan kararla afet riski taşıdığı gerekçesiyle kentsel dönüşüm bölgesi ilan edilen kentsel alanlar bulunmaktadır. 2015 yılında İzmir’in Karşıyaka ilçesinde yer alan Cumhuriyet Mahallesi ve Kemalpaşa ilçesi sınırları içerisinde bulunan Soğukpınar ve Atatürk mahalleleri aynı gerekçe ile Bakanlar Kurulu tarafından alınan bir kararla kentsel dönüşüm bölgesi ilan edilmiştir. Bu örnekleri İzmir’de çoğaltmak mümkündür.

Bakanlar Kurulu, Belediyeler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TOKİ'nin, kentsel dönüşüm faaliyetlerinde yer almasını sağlayan hukuki düzenlemelerin yapılması, 2000'li yıllarda çok sayıda kentsel dönüşüm projelerinin hazırlanmasını ve hayata geçirilmesini sağlamıştır. Kuştepe Kentsel Dönüşüm Projesi, Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi, Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi, Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi bu dönemde hayata geçirilen kentsel dönüşüm projelerinden bazılarıdır.

Kentlerin dönüşümünde TOKİ, yasalar tarafından kendisine verilen yetkiler ölçüsünde önemli rol oynamaktadır. Ülkemizin birçok yerinde TOKİ'nin kentsel dönüşüm uygulamaları bulunmaktadır. Bu uygulamalardan birisi, Denizli Karşıyaka Kentsel Yenileme Projesi'dir. 2004 yılında uygulanmaya başlanan bu projede, TOKİ tarafından 448 konutun inşa edilmesi öngörülmüştür. Denizli dışında bu uygulamaları Antalya'da da görebilmek mümkündür. 2006 yılında Antalya Kepez Gazi Mahallesi Kentsel Yenileme Projesi hayata geçirilmiştir. Bu projede ise, 840 konutun inşa edileceği belirtilmiştir. TOKİ'nin kentsel dönüşüm uygulamalarında sadece konut üretimi gerçekleştirilmemektedir. Bunun yanında kente yeni yapılar da inşa edilmektedir. Örneğin, Adana'nın Yüreğir ilçesi sınırları içerisinde yer alan Sinanpaşa Mahallesi'nde uygulamaya konulan Aksantaş TOKİ Kentsel Dönüşüm Uygulaması'nda 888 konut ile beraber 1 adet lise, 1 adet cami ve 1 adet ticaret merkezi de inşa edilmiştir (Çardak, 2011:39-42).

2000'li yıllarda sadece TOKİ eliyle yapılan kentsel dönüşüm projeleri bulunmamaktadır. Bunun yanında, il, ilçe, büyükşehir belediyeleri ve TOKİ işbirliği ile gerçekleştirilen projeler de vardır. Bu projelerden birisi Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi'dir. Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi; Fatih Belediyesi, TOKİ ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 5366 sayılı Yasa'ya dayanılarak oluşturulan bir projedir. 90.000 metre karelik bir alanın yenilenmesini konu alan bu proje, özel bir planlama bürosu tarafından oluşturulmuş, 2007 yılında kabul edilmiştir. Proje kapsamında var olan binaların yıkılıp, yerlerine TOKİ tarafından yeni binaların yapılacağı belirtilmiştir. Aynı zamanda 1 adet otel, okul ve kültürel tesisin de kentte yer alacağı ifade edilmiştir. Proje sosyal

ihtiyaçlar yerine, fiziksel yapıyı güzelleştirmeye ağırlık verdiği gerekçeyle yoğun bir şekilde eleştirilmiştir (Özdemir, 2010:318-319).

Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi dışında 2000’li yıllarda hayata geçirilen bir diğer proje ise, Elazığ’da 2008 yılında uygulanmaya başlanan “Doğu Anadolu Turizminde Parlayan Marka Harput Projesi”dir. Bu proje, valiliğin öncülüğünde İl Özel İdaresi AB Proje Koordinasyon Merkezi tarafından yürütülmüştür. Proje çerçevesinde Ulu Cami, Harput Kalesi ve Arapbaba Türbesi başta olmak üzere cami, türbe ve sivil mimari eserler restorasyona tabi tutulmuştur (Aktaş Polat, 2015:198). Bu dönemde hayata geçirilen kentsel dönüşüm projesi örneklerini çoğaltmak mümkündür.

2000’li yıllarda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, kentsel alanların fiziksel ve sosyo-ekonomik açıdan değişikliğe uğramasına neden olmuştur. İnşa edilen toplu konutlar, konut üretiminde artışların yaşanmasını sağlamıştır. Devlet kredisi ile deprem riskine sahip bölgelerde konutların inşa edilmesi, özel sektörün kent çeperlerinde lüks konut üretme faaliyetlerine girişmesi, tarihi yapıların konut ve iş yeri olarak değerlendirilmesi, bu dönemde talep üstü konut arzının gerçekleşmesine sebep olmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007:69). 2000’lerde imaj amaçlı yapılar kentlerde görülmüştür. Yapıların depreme karşı dayanıklılığının artırılmasına yönelik uygulamalar yapılmış, halk kentsel dönüşüm kapsamında bir bölgeden başka bir bölgeye aktarılmıştır. Tarihi alanlar önemli hale gelmiş, tarihi bölgelerde sosyal donatı alanlarının artırılması yoluna gidilmiştir. İş alanları sermayenin ihtiyaçlarına göre biçimlenmiş, kentler uluslararası yatırımcılara pazarlanmıştır.

Kent çeperlerinde yer alan gecekondu bölgeleri ve ruhsatsız yapılar, belediyeler tarafından yıkılarak yenilemeye tabi tutulmuştur. Kent merkezinde yer alan apartmanlar, mal sahipleri tarafından iyileştirilmiş, insanların araba sahibi olma sayılarındaki artışla beraber kentin dışına doğru yerleşmeler meydana gelmiştir. Bu durum kırsal alanların ve orman alanlarının yapılandırmalara tabi tutularak, yeni sitelerin oluşmasına neden olmuştur. Bahçekent ve Kemer Country buna örnek gösterebilmektedir. Kentlerde kentsel dönüşüm faaliyetleri kapsamında görülen uygulamalarından biri de “soylulaştırma”dır.

Üst gelir grubuna mensup kişiler, kentin merkezinde yer alan tarihi konutları satın alıp restorasyon işlemini gerçekleştirmekte, bu uygulama çerçevesinde o tarihi konutta yaşam süren kişiler yerlerinden edilmektedir. Bu uygulamalara İstiklal Caddesi'ni örnek verebiliriz (Çelik, 2009:59).

Ülkemizde, kentsel dönüşüm projeleri adı altında imar planları bir kenara atılmakta, dönüşüm sadece rant getirisi yüksek olan yerlerde imtiyazlı bir sınıfa yapılmaktadır. Altyapısız, plansız ve sağlıksız olan kentin orta yerinde son derece lüks olan yapılar inşa edilmekte, ayrıcalıklı olan alanlar yaratılmaktadır (Karasu, 2009:258). Kentsel dönüşüm uygulamaları uluslararası sermayeyi çekmek, rant elde etmek amacıyla yapılmakta, kent ve kentliler tabiri caizse sermayeye kurban edilmektedir. Kentsel rant uğruna kentte birçok “Çılgın Proje” yapılmaktadır. Bu projeler, insan ihtiyaçları dışında yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri sosyal ihtiyaçları öteleyen, insanı merkeze almayan bir anlayışla yapılmaktadır. Ekonomik çıkar sağlamak için yapılan, kentsel rantı merkeze alan kentsel dönüşüm uygulamaları ile kentler talan edilmekte, kentsel değerler yok edilip, insan hakları çiğnenmektedir.

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, 5104 sayılı Yasa çerçevesinde Ankara Büyükşehir Belediyesi, Keçiören Belediyesi, Altındağ Belediyesi ve TOKİ tarafından başlatılmış bir projedir. Kuzey Ankara Girişi denilen bölge, Esenboğa Havaalanı ile kent girişi arasındaki alanı kapsamaktadır. Bu bağlamda söz konusu proje, “Esenboğa Yolu Projesi” olarak da anılmaktadır. Kamu-özel ortaklığıyla oluşturulan bu projede yetki genel anlamda, Ankara Büyükşehir Belediyesi'ndedir. Projenin amacı, Kuzey Ankara girişi ve çevresinin fiziksel görünümünü güzelleştirmek ve sağlıklı yaşam alanlarını oluşturmaktır. Söz konusu proje, Altındağ Belediyesi'nde yer alan Baraj Mahallesi ile Keçiören Belediyesi'ne bağlı Şenyuva, Aktepe, Güzelyurt ve Yeşilöz mahallelerinin bir kısmını kapsayan Çubuk Barajı Havzası ile Esenboğa yolu arasındaki 5 milyon metrekarelik alanda iki etap halinde uygulanacaktır (Gümüş, 2006:55-57).

Proje çerçevesinde 6760 konutun yıkılması, 20 bin konutun TOKİ tarafından inşa edilmesi, inşa edilen konutlardan 6760'ının Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin belirleyeceği hak sahiplerine, dağıtılacağı öngörülmektedir. Söz konusu proje ile alışveriş merkezleri, lüks oteller, lokanta, okul vb. yapıların yapılması planlanmaktadır (Karasu, 2009:259).

2.1.3. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ BOYUTLARI

2.1.3.1. Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yönelik Hukuksal Düzenlemeler

Kentsel dönüşümün sağlıklı bir şekilde yürütülmesi için kentsel dönüşümün yasalarda yer alması gerekmektedir. Bu bağlamda ülkemizde kentsel dönüşüme yönelik birçok hukuki düzenleme yapılmıştır. Yapılan birçok hukuki düzenleme kentsel dönüşümün insan odaklı olmasını sağlayamamıştır. Ancak birçok hukuki düzenleme gerekli düzeltmeler yapıldığında, var olan mevcut yapı düzenlenerek insan odaklı bir kentsel dönüşümün önü açılabilir. Yapılan hukuki düzenlemelerle insan odaklı bir kentsel dönüşüm yapılmaya çalışılmıştır. Ama uygulamada bazı sorunlar ortaya çıkmıştır.

2.1.3.1.1. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Yasasının Özellikleri Ve Uygulaması

2011 yılında Van'da gerçekleşen depremden sonra hükümet tarafından, afet riskini taşıyan alanlarda dönüşümün gerçekleştirilmesi amacıyla 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa" 31 Mayıs 2012 yılında yürürlüğe girmiştir. Yasanın amacı, afet riski altındaki alanları ve bu alanın dışında bulunan riskli yapıları, sağlıklı yaşam alanlarına çevirmek için gerekli olan yenileme, tasfiye ve iyileştirme faaliyetleri ile ilgili usul ve esasları belirlemektedir (Aydınlı ve Kaya, 2013:456).

6306 sayılı Yasa kentsel dönüşüm uygulamaları konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İl Belediyeleri, İl Özel İdaresi, Büyükşehir Belediyeleri ve Bakanlığın yetkilendirmesi halinde İlçe Belediyeleri yetkili kılınmıştır.

Yasa'da en üst yetkili kuruluş Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'dır. Bu yasayla TOKİ'ye de önemli yetkiler verilmiştir.

6306 sayılı yasa çerçevesinde riskli alanlar yeniden kurgulanacak, yeni konutlar ve yeni işyerleri inşa edilecek, yapılan yapılar eskiden alanda yaşamını sürdüren insanlara verilecek, halkın bir kısmı ise risksiz alanlara aktarılacaktır. Bu risksiz alanlar, yasada "rezerv alanı" olarak ifade edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Maliye Bakanlığı'nın 30 gün içinde açıkladığı görüşü alarak, re'sen rezerv alanı belirleyebildiği gibi ilgili İdare (Belediye, Büyükşehir Belediyeleri, İlçe Belediyeleri) veya TOKİ'nin talebini kabul ederek rezerv alanın belirlenmesi noktasında önemli rol oynayabilmektedir (Sarı, v.d., 2015:5).

Üzerinde oluşan yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına sebebiyet verebilecek riskli alanları ise, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü alınmak suretiyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenip Bakanlar Kurulu'na sunulmaktadır. 6306 sayılı Yasa'ya göre, riskli yapılar Deprem Yönetmeliği'nin belirlediği usul ve esaslar çerçevesinde tespit edilecektir (Sarı, v.d., 2015:6). Yapı malikleri veya yasal temsilcileri tarafından masrafları kendilerine ait olmak üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisans verilen kurum ve kuruluşlarca (kamu kurum ve kuruluşlar, üniversiteler gibi) yaptırılarak, Bakanlığa veya ilgili İdareye iletilecektir. Bakanlık tespit konusunda İdareye belli bir süre verebilmekte, bu süre sonunda tespit işlemi yapılmazsa Bakanlık veya İdare tarafından tespit işlemi yapılabilenkte veya yaptırılabilenkte (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>).

Yapı maliki veya yasal temsilciye yapı tespitine karşı 15 gün içinde itiraz etme hakkı tanınmıştır. Bu itiraz teknik heyet tarafından değerlendirilip karara bağlanmakta, yapılan tespit işlemi ile ilgili masraflar ve itiraz sonucunda değişen kararlar tapu müdürlüğüne iletilmektedir. Teknik heyet içerisinde yer alan kişiler, 3 öğretim görevlisi, 4 bakanlıkta görev yapan kişilerden oluşmaktadır (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>). Ayrıca riskli yapılar, altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nce veya Çevre ve Şehircilik

İl Müdürlüğü'nce en geç 10 gün içinde tapu müdürlüğüne bildirilir, bildirilen yapı tapu kütüğünün beyanlar hanesinde “riskli yapı” olarak belirtilmektedir (Sarı, v.d., 2015:8).

6306 sayılı Yasa çerçevesinde, hazinenin mülkiyetinde yer alan taşınmaz kamu idaresine tahsis edilmiş ise ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, askeri nitelikteki taşınmazlarda ise Milli Savunma Bakanlığı'nın kararıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilecektir. Hazine dışında kamu idarelerinin mülkiyetinde yer alan taşınmazlar, taşınmazın maliki olan kamu idaresinin görüşü alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararıyla Bakanlığa veya Bakanlığın talebi doğrultusunda TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz devredilebilecektir (Altıntaş, 2012:75). Taşınmazlar 3 yıl içinde amacına uygun olarak kullanılmadığı takdirde, bedelsiz olarak ve re'sen tapuda hazine adına tescil edilecek veya daha önceki malikine verilecektir (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>).

6306 sayılı Yasa'nın 4. maddesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ veya İdarenin talep etmesi durumunda hak sahiplerinin de görüşü alınarak riskli alanların ve riskli yapıların, elektrik, su ve doğalgaz hizmetinden faydalanamayacağı ve verilen hizmetlerin de durdurulacağı ifade edilmiştir. Bu yapılar ile ilgili satış ve devir işlemi yaptırılmayacağı belirtilmiştir. Riskli yapının yıktırılması için vatandaşlarla anlaşma yapıp, yapı boşaltılacaktır. Yapılan anlaşma gereğince riskli yapının maliki, kiracısı, sınırlı ayni hak sahibi olarak yapıda oturanlara veya söz konusu yapı içerisinde iş yeri bulunanlara, 6306 sayılı Yasa çerçevesinde geçici konut veya işyeri tahsisi ve kira yardımı gibi olanaklar sağlanacaktır. Yapı malikine yapının yıktırılması için 60 günden az olmamak kaydıyla süre verilecek, verilen süre içerisinde yıktırma faaliyeti gerçekleşmezse yapının idari makamlar tarafından yıktırılacağı belirtilerek ve yeniden süre verilerek tebligat yapılacaktır. Bu süre içerisinde de işlem gerçekleştirilmezse, yıktırma işlemi mahalli idarenin de katılımıyla mülki amirler tarafından yapılacaktır. Yapılacak işlemin masrafları, dönüşüm projeleri için belirlenen özel hesaptan karşılanacaktır (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>).

Eğer İdareler tarafından bu işlem gerçekleştirilmediği takdirde Bakanlık tarafından yıktırılma işlemi gerçekleştirilecektir. Üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş olan taşınmazlar yıkılıp, ilgililerin olurlarına bakmadan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın talebi ile tapuda kaydının re'sen silindikten sonra malikler adına payları nispetinde tescil edilmektedir. Riskli yapı yıkıldıktan sonra parsel üzerinde yeniden bina yapımı, parsellerin satımı ve birleştirilmesi, kime kaç metrekare konut veya işyeri verileceği kararı kısaca kentsel dönüşüm malikler tarafından 2/3 çoğunluğuyla kararlaştırılmaktadır. Karara katılmayan 1/3 oranındaki çoğunluğun paylarının bakanlık tarafından rayiç değerleri belirlenip bu değerden az olmamak şartıyla anlaşma yapan paydaşlara satılmaktadır. Satılma işlemi gerçekleşmezse, bakanlık belirlediği rayiç bedeli kendisi öder ve tapuda hazine adına re'sen tescil edilir. Eğer 30 gün içinde 2/3 oranındaki çoğunluk bir kararda uzlaşamazlarsa, söz konusu taşınmaz için acele kamulaştırma yoluna gidilir. Bu kamulaştırma işlemi iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amacıyla yapılan kamulaştırma olarak kabul edilmektedir. Kararlaştırılan tutarın 1/5'i oranında ilk taksit ödemesi yapılmaktadır (Altıntaş, 2012:76).

6306 sayılı Yasa'nın özelliklerinden birisi de bölgelere göre dönüşümün ayrı ayrı gerçekleştirilebilmesidir. Yasaya göre, belediyeler kentsel dönüşüm faaliyetleri için de bütçe ayıracak ve riskli alanlarda yapılacak yenileme faaliyetleri süresince imar ve yapılaşma işlemlerini durdurulabilecektir (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>). 6306 sayılı Yasa çerçevesinde idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde dava açılabilir fakat yürütmenin durdurulması kararı çıkarılamayacaktır. Başka bir deyişle yıkım kararı alındıktan sonra sadece arazi bedeli konusunda dava açılabilir (Türkün, 2014:129-130). Yasa'nın 6. maddesinde ifade edilen bu hüküm Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmiştir. Yasanın iptal edilen düzenlemelerinden bir diğeri ise bazı yasaların, 6306 sayılı Yasa'nın engelleyen hükümlerinin uygulanmayacağını sağlayan düzenlemedir (Şengün, 2014:603-604).

6306 sayılı Yasa beraberinde birçok olumsuz durumu meydana getirmektedir. Yasanın 3. maddesinin 7. fıkrasına göre, riskli olmayan yapıların da Bakanlıkça gerekli

görüldüğü takdirde dönüşüme tabi tutulup, yıktırılabilceği ifade edilmiştir. Bu durum risk taşımayan yapılarda yaşam süren insanların barınma hakkı ve konut dokunulmazlığının ihlali demektir. Yasanın 4. maddesinde yer alan hüküm insanların haklarını kısıtlayan bir durum meydana getirmiştir. Söz konusu madde de uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma faaliyetlerinin geçici de olsa durdurulabileceği ifade edilmiştir. Bu durum, malikin taşınmazı üzerindeki tasarruf hakkını kısıtlamıştır (Doru, 2013:166-167).

Yasada yer alan başka bir düzenlemede ise Bakanlık, TOKİ veya İdarenin talep etmesi durumunda, hak sahiplerinin de görüşü alınarak riskli yerlerdeki yapılar ile riskli yapıların elektrik, su ve doğalgaz hizmetinden faydalanamayacağı ve verilen hizmetlerinde durdurulabileceği ifade edilmiştir (Doru, 2013:171). Bu hüküm insanların insanlık onuruna sahip bir alanda yaşama hakkına aykırılık teşkil etmektedir.

6306 sayılı Yasa'nın eleştirilen bir başka yönü ise, merkeziyetçi bir yapıya sahip olmasıdır. Yasa hükümlerini incelediğimizde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetkilerinin artırıldığını, belediyelerin ise yetkilerinin elinden alındığını (Türkün, 2014:29), belediyelerin mahalli ve müşterek nitelikteki ihtiyaçlarının Bakanlık tarafından gerçekleştirildiğini görmekteyiz. Ayrıca yapılacak itirazları inceleyecek teknik heyete, bakanlıkta bulunan 3 görevlinin bulunması yine eleştirilen başka bir konudur. Yasaya yöneltilen eleştirilerden bir diğeri ise, yapı yapma hakkının taşınmaz sahiplerinin elinden alınıp, idarenin takdirine bırakılmasıdır. Bu durum mülkiyet hakkına aykırılık teşkil etmektedir (Doru, 2013:173).

6306 sayılı Yasa'nın 6. maddesinde yürütmenin durdurulması kararının verilemeyeceğine yönelik ifadeler yer almaktadır. Bu durum, kişi haklarının ihlali demektir. Anayasa Mahkemesi, İdare Mahkemesinin 6306 sayılı Yasa'nın 6. maddesine ilişkin almış olduğu "İdarenin Durdurma Kararı Verme Yasağını", Evrensel Hukuk Prensiplerine, Anayasa'ya ve Mülkiyet Haklarına ilişkin Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne açıkça aykırı olması nedeniyle iptal etmiştir (Şengün, 2014:603). Bu iptal kararı ile birlikte artık idarenin aldığı hukuka aykırı kararlar, ortalama 5 yıl gibi yargılama

neticesi beklenmeden durdurabilecek, insan haklarının ihlal edilmesine engel olunabilecektir.

2.1.3.1.2. 5393 Sayılı Belediye Yasası'nda 5998 Sayılı Yasa İle Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yasanın Özellikleri Ve Uygulamaları

5998 sayılı Yasa, 2010 yılında resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu yasa ile birlikte belediyeler, belediye meclisinin vereceği kararla, konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarına yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu koruma veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri gerçekleştirme olanağına kavuşmuştur. Belediyeler bu yasa ile kentsel dönüşüm projeleri konusunda karar verici konuma getirilmiştir.

Söz konusu yasayla, üzerinde yapı var olan veya olmayan imarlı veya imarsız yerler dönüşüme tabi tutulmaktadır. Dönüşüm yapılacak alanın büyüklüğü en az 5, en fazla 5000 hektar olabilmektedir. Oluşturulacak yapının yüksekliği ve yoğunluğu belediye meclisi tarafından belirlenmektedir. Bu durum belediye meclisinin istediği bir alanı kentsel dönüşüm kapsamına almasına neden olabilmekte, bu da kentsel dönüşüm faaliyeti ile bir ön çalışma yapmadan, planlardan kopuk, nazım plan kararlarına aykırı, plan bütünlüğünü ortadan kaldıracak kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılmasına neden olmuştur. 5998 sayılı Yasa'nın ilgili maddesinde, toplamı 5 hektardan az olmayan proje alanı ile bağlantılı birden çok yerin tek bir dönüşüm alanı olarak saptanabileceği ifade edilmiştir. Bu ifade, planlamada bütünlük ilkesi ile ters düşmektedir. Ayrıca proje ile bağlantılı olmanın neyi kapsadığı belirtilmediğinden 5 hektardan az yerlerin de dönüşüm kapsamına alınması riski ortaya çıkmıştır (Özdemir, 2010:198).

5998 sayılı Yasa İlçe Belediyelerinin, Büyükşehir Belediyesinin onayı ile kendi sınırları içerisinde kentsel gelişim ve dönüşüm projeleri gerçekleştirilebileceği ifade edilmiştir. Büyükşehir Belediyelerinin yapacağı kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili imar

planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni vb. tüm imar işlemleri ve belediyelerin 3194 sayılı Yasa'dan doğan yetkilerini Büyükşehir Belediyeleri tarafından kullanılabilceği vurgulanmıştır (Türkün, 2014:126). Bu durum Büyükşehir Belediyeleri tarafından keyfi uygulamaların yapılmasının yolunu açmıştır.

5998 sayılı Yasa çerçevesinde dönüşümün gerçekleştirilebileceği alanda bulunan kamu kurum ve kuruluşlara ait (eğitim ve sağlık hariç) gayrimenkuller, harca esas değer üzerinden belediyelere verilmektedir. Yeniden inşa edilen yapılar ile ilgili vergi, resim ve harçlar dörtte bir oranında yine belediyelere aktarılabilir (Türkün, 2014:126). Dolayısıyla bu yasa, belediye sınırları içinde bulunan gayrimenkullerin özelleştirme idaresine aktararak özelleştirme kapsamına alınmasının yolunu açmıştır.

Belediyeler, proje alanında yer edinmiş gayrimenkul sahipleri ve hak sahibi niteliğini kazanmış kimselerle anlaşarak, onların proje alanındaki hakları verilecektir. 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Yasasının Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Yasa" kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerinin enkaz ve ağaç bedelleri belediye aracılığı ile karşılanacak veya proje alanı dışında arsa veya konut satışı gerçekleştirilebilecektir. Bu konut satışı, TOKİ Başkanlığı aracılığı ile yapılabilecektir. Arsa veya konut bedellerinden enkaz ve ağaç bedelleri düşürülebilecektir (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>). Görüldüğü üzere yasa, yenileme sonrasında proje alanında yer alan insanların, daha önce bulunduğu alana yerleşmesine olanak sağlayacak ifadeler yer almamıştır. Proje alanı dışında arsa ve konut satışı gerçekleştirileceği belirtilmiş iken, proje alanında veya yakınından arsa ve konut satışı yapılacağı yönünde herhangi bir ifade bulunmamaktadır. Bu bağlamda, bu yasanın insanları "yerinden etme" anlayışına destek sağladığını görmekteyiz.

Dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda belediyelerin sahip olduğu gayrimenkul ve belediyelerin anlaşmasıyla veya kamulaştırma aracılığıyla elde ettiği gayrimenkul üzerindeki inşaatlar, belediyeler tarafından yapılacak veya yaptırılacaktır. Ayrıca belediye ile herhangi bir anlaşma gerçekleştirilmeyen veya belediye tarafından kamulaştırmaya gerek

duyulmayan gayrimenkul sahipleri arasından proje alanında kendilerine farklı ada ve parsel imar hakkı tanınmayanlar, idare aleyhine kamulaştırmasız el atma davası açabilecektir (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>).

Proje alanında gerçekleştirilecek alt yapı ve rekreasyon harcamaları projenin ortak gideri kabul edilecek, belediyelere ait inşaatlarla ilgili harcamalar söz konusu belediye tarafından karşılanacaktır. Kendileri adına parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri, elindeki inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katkı sağlaması gerekmektedir. Eğer bu katkıyı yapmaz ise; inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni, su, doğalgaz ve elektrik gibi olanaklardan faydalanamayacaktır. Dönüşüm alanı içindeki gayrimenkuller, alan sınırının kesinleştiği tarihte tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydetmek için Tapu Sicil Müdürlüğüne, paftasında göstermek için Kadastro Müdürlüğüne iletilecek, söz konusu gayrimenkullerin kayıt işlemi oluşacak değişiklikler belediyeye iletilecektir. Kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda belediyenin onayı ile ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı ile ilgili işlemler yapılabilecektir. Belediye tarafından uygun görülen inşaatlar haricindeki inşaatlar 5 yıl süreyle durdurulabilecek, bu süre bittiği takdirde bu sürenin devam edip etmeyeceğine yine belediye tarafından kararlaştırılacaktır. Durdurma süresinin 10 yılı aşamayacağı ifade edilmiştir (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>).

Belediyeler, kentsel yenileme faaliyetlerinde bulunmak amacıyla imar işlemleri yapabilmekte, bu alanlarda yer alan taşınmazların değerini belirleyebilmek ve bu değer üzerinden sağlanan geliri paylaşabilmektedir. Projenin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık görünen veya aynî hakları dava konusu haline gelmiş taşınmaz mallar doğrudan kamulaştırılabilecektir. Taşınmaz bedeli, mahkeme tarafından belirlenen bankaya, belirlenecek hak sahipleri adına bloke edilecektir. Projenin uygulama alanında yer alan taşınmaz malların, kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarma veya tapudaki kayıt malikine göre işlemi gerçekleştirme noktasında belediyeler yetkili kılınmıştır. Kentsel dönüşüm projesi doğrultusunda yapılacak işler, 75. madde kapsamında ortak hizmet projeleriyle yapılması öngörülmüştür. 5998 sayılı Yasanın içerdiği konu ile

İlgili hususlarda, TOKİ'nin 2985 sayılı Yasa ve diğer yasalarda sahip olduğu yetkiler saklıdır.

5998 sayılı Yasa'da ifade edilen konularda biriside yargı süreci ile ilgilidir. Bu yasa yürürlüğe girmeden önce açılmış veya henüz kesinleşmemiş davalarda, bu yasa belirttiği hükümlerin uygulanacağı belirtilmiştir. Haksız çıkan taraf harç, yargılama gideri ve avukatlık ücretini, bu yasa hükümleri doğrultusunda ödemeyecektir. 5998 sayılı Yasa'nın belirttiği bu hüküm ve diğer hükümler tüm çevrelerce eleştiri yağmuruna tutulmuştur. Muhalefet milletvekilleri, Mimarlar Odası, Meslek Odaları ve Medya Dünyası, yasayı Anayasaya aykırı bulmuştur. Bu yasa; yargı bağımsızlığını ihlal etmesi, ilçe belediyelerine verilen yetkinin büyükşehirlerce kullanılmasını sağlayarak yerelliği ortadan kaldırılması, acele kamulaştırmada kamu yararını göz ardı edilmesi, mülkiyet haklarına müdahale edilmesi, olağanüstü yetkilerle donatılan belediye yönetimlerinin keyfi uygulamalara başvurması gibi çeşitli konularda tenkit edilmiştir (Özdemir, 2010:199-200). Yasanın, Ankara ve İstanbul kentleri için çıkarıldığı kamuoyunda dile getirilmiş, hatta "Gökçek ve Topbaş Yasası" olarak adlandırılmıştır (Türkün, 2014:127). Görüldüğü üzere tüm kesimler, bu yasanın hukuka aykırı olduğu fikrinde birleşmişlerdir. Söz konusu yasa, kentin toplumun ihtiyaçlarına göre şekil almasını engellemekte, belediyeler aracılığıyla elde edilecek rantın getirisine göre biçimlenmesine neden olmaktadır.

2.1.3.1.3. Diğer Hukuki Düzenlemeler

Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana ülkemizde kentsel dönüşüme yönelik çok sayıda hukuki düzenleme yapılmıştır. Ülkemizde çıkarılan hukuki düzenlemelerden ilki, 1925 yılında Ankara'nın dönüşümünü gerçekleştirmek amacıyla çıkarılan 583 sayılı Yasa'dır. Kamulaştırmayı temel alan bu yasa çerçevesinde Ankara'nın imarı amacıyla 4 milyon metrekare alan kamulaştırmaya tabi tutulmuştur. Kamulaştırma, yasada belirlenen bedel üzerinden yapılmıştır. Kamulaştırma neticesinde arsa vurgunculuğuna izin vermeksizin, Ankara'da "Yenişehir" isminde yeni bir semt oluşturulmuştur (Karasu, 2009:247). Rantın oluşumuna meydan vermeyen 583 sayılı Yasa hükümleri, sonraki yıllarda kullanılmamıştır.

Ankara’da konut sorunu çözmek amacıyla, 1948 yılında “Ankara’da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Tahsisi Hakkındaki 5218 sayılı Yasa” çıkarılmıştır. Ucuz arsa teminini sağlamayı hedefleyen bu yasa ile hazineye ait arazilerin herhangi bir bedel ödenmeden Ankara Belediyesi’ne devredilmesi öngörülmektedir (Demirkıran, 2008:19). Vakıflar dışındaki katma bütçeli ve özel idareye ait olan arazi ve arsaların ise, vergi kıymetleri üzerinden ve faizsiz şekilde on yılda eşit taksitlerle ödenmek suretiyle devredilmesi planlanmaktadır. Devri gerçekleştirilen arsa ve araziler, mesken inşa etmek isteyenlere verilecektir. Arsa ve araziye elde edebilmek için en az 1 yıl belediye sınırları içinde yaşam sürmek, kendisinin, eşinin veya reşit olmayan çocuğunun Ankara’da meskeni veya meskeni inşa edecek arsası veya bir meskende en az yüzde elli hissesi bulunmaması, başka bir geliri olmaması gerekir. Şartları taşıyan insanlar arsa veya arazi sahibi olabilecektir.

Arsayı elde eden insanlardan, gerekli şartların oluşması durumunda arsanın geri alınması söz konusu olabilmektedir. Eğer arsayı elde eden kişi, 1 yıl içinde belediye tarafından gösterilen şekle uygun olarak mesken inşa etmezse veya mevcut yapılarını parselde intibak ettirmez ve belediyenin uygun göreceği biçime sokmazsa, arsası geri alınabilecektir. Arsa ve arazi elde etme ve arsayı geri alma konularında şartların sunulması, devredilen arazi ve arsaların amaç dışında kullanılmasını engellemekte, kentsel rantın oluşmasına izin vermemektedir. 5218 sayılı Yasa’nın en büyük eksiği, konut finansmanın nasıl sağlanacağına yönelik bir çözüm üretmemesidir (Karasu, 2009:248). Bu bağlamda, konut finansmanını sağlamak ve 5218 sayılı Yasa’nın neticelerini ülkenin tümüne yaymak amacıyla 5228 sayılı Yasa çıkarılmıştır.

1950 yılında çıkarılan 5656 sayılı Yasa ile belediyelere, belediye meskenleri inşa etme, kiraya verme veya satma faaliyetlerini, belediyenin zorunlu görevleri arasına koyabilme imkanı tanınmıştır. Bu amaç doğrultusunda belediyeler, kurulmuş veya kurulacak yapı ortaklarına katılabilmekte, döner sermaye kurabilmektedir. Fakat 5656 sayılı Yasa, konut üretimine yönelik tekno-ekonomik gelişme düzeyine sahip olmamak ve belediyelerin mali yetersizlikleri nedeni ile uygulama alanı bulamamıştır.

Belediyelerin mesken yapımını sağlamak için çıkarılan yasalardan birisi de 1953 tarihli 6188 sayılı "Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Yasa" dır. 6188 sayılı Yasa, belediye sınırları içerisinde hazineye ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde yer alan arsa ve arazileri, bedelleri devir işleminin yapıldığı yıl arazi vergisine matrah olan değerleri üzerinden ve birinci taksitleri devir işlemini izleyen bütçe yılından itibaren başlamak üzere, 10 yılda 10 eşit taksitle faizsiz ödenmek şartıyla belediyelere devredilme ve temlik edilmesini öngörmektedir. Belediyeler bu alanları, mesken inşa etmek maksadıyla kullanabilecektir (Karasu, 2009:248-249). 6188 sayılı Yasa ile belediyeler toplu halde konut üretebilmekte ve bu konutları evleri yıkılanlara, sağlıksız şartlarda ikamet edenlere satabilmektedir. 1953 tarihli Yasa, bu tarihten önce inşa edilen gecekonduları yasallaştırmış, bu tarihten sonra inşa edilenleri ise yasaklamıştır (Çelik, 2009:53).

1959 yılında çıkarılan 7367 sayılı "Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Yasa" ile 6188 sayılı Yasa'da belirtilen tedbirler daha da güçlendirilmiştir. 7367 sayılı Yasa ile hazineye ait ve devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan arazi ve arsalardan, belediye sınırları içerisinde yer alanların imar planı olmadan da belediyelere devredilebilecektir. Bu devir, 6188 sayılı Yasa'nın aksine bedelsizdir.

1960 yılında gecekondular, yüksek gelir elde etme aracı olarak kullanıldığından dolayı gecekondulaşma daha da artmıştır. 1963 yılında çıkarılan "307 sayılı Belediye Yasası" ile belediye başkanının halk tarafından seçilmesine olanak sağlanmıştır. Bu durum, gecekondular halkının politikacılar üzerinde baskı kurmasını kolaylaştırmış, gecekondulaşmanın daha da artmasına sebebiyet vermiştir. Aynı yılda çıkarılan 327 sayılı Yasa ile gecekondular bölgelerine kamu hizmeti götürülmüştür. 1965 yılında çıkarılan "634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası" ile de gecekondular alanları apartmanlaştırılmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007:63).

Gecekondulaşmanın giderek artması, gecekondular sorunun çözümüne yönelik çalışmaların yapılmasını sağlamıştır. Bu bağlamda, 1966 yılında "775 sayılı Gecekondular Yasası" çıkarılmıştır. 1966 tarihli 775 sayılı Gecekondular Yasası gecekondular alanlarının

ıslah, tasfiye ve önleme faaliyetlerine tabi tutulmasını sağlamıştır. Bu yasa çerçevesinde, gecekondular düzeltilebilecek durumda ise yerel yönetim, devlet ve ev sahipleri işbirliğiyle gecekondular ıslah edilmekte, eğer düzeltilemeyecek ve oturulmayacak durumda ise gecekondular tasfiye edilmektedir.

775 sayılı Yasa ile gecekondulaşma önlenmektedir. Önleme, hazine, belediye ve kamu bütçeleri arazisi üzerinde yapılan gecekondular kolluk gücü tarafından hemen, gecekondular özel şahıs arazisi üzerinde kaçak yapılmış ise, arazi sahibinin isteğiyle yıktırılma şeklinde olabilmektedir. Ayrıca yoksul insanlara, konut ihtiyacını karşılamak için arsa, kredi, yapı gereçleri, plan ve tasarım çizimi, vergi indirim gibi yardımlar yapılarak gecekondular yapımı engellenebilmektedir. Bu yardımlar gecekondular fonundan sağlanabilmektedir. Uzun dönemde önleme ise, nüfus yığılmalarının önlenmesi ve bölgeler arası kalkınmanın sağlanması şeklinde olabilmektedir (Karaaslan, 2005:226-227). Yasa gereği belediyeler, ıslah ve tasfiye bölgelerini en geç 6 ay içinde belirlemeleri gerekmektedir. Belediyelere, bu konuda en büyük mülki amirlerden yardım isteme yetkisi verilmiştir (Keleş, 2002:575-576).

1969 yılında ise, yatırımların yapılması ve kamu tesislerinin inşa edilmesi için gerekli olan arsa ve arazi ihtiyacı karşılanmaya çalışılmıştır. Bu bağlamda, çıkarılan 1164 sayılı Arsa Ofisi Yasası çerçevesinde Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur. 1970 yılında kentlere yapılan göçler örgütlü hale gelmiş, gecekondular alanları ticarileşmiştir. Özellikle metropoliten alanlarda, gecekondulaşma almış başını gitmiştir. Bu durum, metropoliten alanlarda kentsel planların yapılmasına yönelik çalışmaların yapılmasını sağlamıştır. Bu bağlamda 1972 yılında “6735 sayılı İmar Yasası” çıkarılmış, metropoliten alanlarda nazım imar planı oluşturma konusunda İmar İskan Bakanlığı yetkili kılınmıştır (Çelik, 2009:55-57).

1980 yılında, yasa dışı örgütler eliyle gecekondular alanlarında mülk sahipliği ve kiracılığında artışlar yaşanmış, gecekondular rant elde aracına dönüştürülmüştür. Bu durum, gecekondulaşma sorununun daha da büyümesine neden olmuştur. Gecekondulaşmanın artması, konut sorununu çözmeye yönelik hukuki düzenlemelerin

yapılması sonucunu doğurmuştur. Bu bağlamda, 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. 2487 sayılı Yasa'nın amacı, konut sorununu toplu konut inşa ederek çözmektir. Bu amaç doğrultusunda bir fon kurulmuş ve ilk kez kooperatiflere arsa temini konusunda ayrıcalık tanınmıştır. Fon kapsamında, genel bütçe gelirlerinin yüzde 5'nin konut üretimine ayrılması öngörülmüştür. Bu fondan sadece bir kez yararlanılabilecek ve yararlanacak kişinin kendisi, eşi ya da velayeti altındaki çocuklarına ait bir evinin bulunmaması, kişinin düşük gelirli ya da orta gelir grubunda yer alması gerekmektedir. 1981 tarihli Yasa çerçevesinde inşa edilecek olan konutların, 100 metrekareyi geçmeyeceği belirtilmiştir (Karasu, 2009:250).

Konut sorununa çözüm bulması beklenen 2487 sayılı Yasa, beklentileri karşılayamamıştır. Yasanın beklentileri karşılayamamasında, 1980 sonrasında ortaya çıkan neo-liberal politikalar ve konut üretiminde etkin olan yap-satçıların dışlanmış olmasının etkisi büyüktür. Bunun yanında bütçeden aktarılacak miktarın çok az olması ve belediyelerin mali ve idari bakımdan yetersiz olması, söz konusu yasanın beklentilerinin altında kalmasına neden olan diğer faktörler arasında gösterilmektedir (Zariç, 2012:8). Belediyelere genel bütçeden yüzde 5 oranında bir hissenin ayrılması belediyelerin daha sağlıklı kentsel dönüşüm projelerin yapılmasını sağlamak için verilmiştir. Yasanın beklentileri karşılama açısından başarılı olmaması, yeni hukuki düzenlemelerin yapılmasını sağlamıştır.

1980'li yıllarda gecekondulaşma sorununun artarak devam etmesi, bu sorunu ortadan kaldırmak amacıyla, gecekondular ile ilgili olarak ıslah ve af edilmesini içeren hukuki düzenlemelerin yapılması sonucunu doğurmuştur. Bu hukuki düzenlemelerin ilki 1983 yılında çıkarılan 2805 sayılı "İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Yasasının Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Yasa"dır. 2805 sayılı Yasa, gecekondular sahiplerine tapu tahsis belgesinin verilmesini ve 1981 yılından önceki gecekonduların affedilmesini öngörmektedir (Karaaslan, 2005:236). 2805 sayılı Yasa ile gecekondular korunacak olanlar, ıslah edilerek korunacak olanlar ve tasfiye edilecek olanlar şeklinde gruplara

ayrılmış, hisseli şahıs arazileri üzerinde inşa edilen yapılar ıslah imar planları aracılığı ile düzenlenmiştir (Turan, 2009:78). 2805 sayılı Yasa'nın 4. maddesinde ıslah imar planları; sağlıklı ve düzensiz yapıların ve bölgelerin sınırları belirtilerek ve mevcut şartlar göz önünde tutularak dengeli, düzenli ve sağlıklı alanlara dönüştürülmesi amacıyla yapılan imar planı olarak tanımlanmıştır (Çakallı, 2012:54).

2805 sayılı Yasa'nın, gecekondulara af getirmesi ve bununla yetinmeyip bir de tapu verme imkanı tanıması, gecekonduların yasallaşmasına ve meşrulaşmasına neden olmuştur. Bu durum sorunun daha da büyümesine sebebiyet vermiştir. 1983 yılında 2805 sayılı Yasa dışında kentsel dönüşüm ile ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası, 2872 sayılı Çevre Yasası ve 2873 sayılı Milli Parklar Yasası da çıkarılmıştır. Kentlerdeki konut sorunun artarak devam etmesi ve 2487 sayılı Yasa'nın beklentileri karşılayamaması, konut üretimini sağlamak amacıyla 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Yasa'sının çıkarılmasını sağlamıştır. TOKİ Başkanlığına Yasanın Ek 7. maddesinde gecekonduların tasfiye edilmesi ya da iyileştirmeye tabi tutularak yeniden sağlıklı duruma getirebilmesine yönelik kentsel dönüşüm projeleri oluşturma yetkisi verilmiştir. Ayrıca inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilme ve kentsel dönüşüm projeleri çerçevesinde inşa edilecek konutların bedellerinin, illerin ve illerde yaşayan insanların ekonomik durumu, doğal afetler vb. faktörler dikkate alınarak yapım maliyetlerinin altında tespit etme imkanı tanınmıştır (Yasin, 2005:115). Verilen bu yetkiler, TOKİ'nin kentlerin dönüşümünde önemli rol oynamasını sağlamıştır.

TOKİ'nin kentsel dönüşüm projeleri çerçevesinde yaptığı faaliyetlerin maliyetinin karşılanması amacıyla kurulan Toplu Konut Fonu'na ait kaynaklar, 2985 sayılı Yasa ile değiştirilmiştir. Genel bütçe gelirlerinden fona aktarılan yüzde 5'lik pay kaldırılmış, genel bütçe gelirleri dışında yeni kaynakların kullanılması öngörülmüştür. 2985 sayılı Yasa konut sorununu çözmek amacıyla ferdi kredi imkanı tanımıştır. Konut üretimine yap-satçılar da dahil edilmiş, kentsel dönüşüm projeleri çerçevesinde inşa edilecek konutların büyüklüğü 100 metrekareden 150 metrekareye çıkarılmıştır. TOKİ tarafından inşa edilecek konutlara sahibi olmak için, 2487 sayılı Yasa'da daha önce belirtilen ev sahibi olmama

şartı kaldırılmıştır (Karasu, 2009:257). Bu durum, herhangi konutu olmayan insanların konut sahibi olma ihtimalini zorlaştırmakta, fakir insanlar aleyhine bir adaletsizliğin oluşmasına neden olmuştur.

2985 sayılı Yasa ile TOKİ tarafından konut kooperatiflerine kredi imkanı sağlanmıştır. Kendisine kredi sağlanan konut kooperatifleri tüm ülkeye yayılmış, konut üretimindeki payı yükselmiştir. Bu durum, ülkemizde konut üretiminde artışların yaşanmasını sağlamıştır. Maalesef üretilen bu konutlar, sosyal konut olma niteliğini taşımamaktadır. Üretilen konutlar üst gelir grubuna yönelik lüks konutlardır. Bir kamu kurumundan beklenen şey kamunun yararı doğrultusunda hareket etmesidir. TOKİ, kamu kurumu olmasına karşın kamu yararı yerine elde edeceği rant oluşturmuştur. 1984 yılında çıkarılan başka bir düzenleme ise, 2981 sayılı Yasa'dır. Hazine, belediye, il özel yönetimi ve vakıf arazisi üzerinde mevzuata aykırı yapı inşa edilmişse arsa bedeli ödeyerek, bu yapı özel mülkiyet arazisi üzerinde yapılmış ise arsa sahibinin izni ile gecekondusu sahibi, aştan yararlanabilecek ve tapu alabilecektir. Gecekondusu sahiplerinin aştan faydalanmak ve bunun sonucunda tapu almaları için yasanın çıktığı andan itibaren 6 ay içinde belediye sınırlarında belediyelere, belediye sınırları dışında ise valiliklere başvurması gerekmektedir (Keleş, 2002:591).

Fakat uygulamada başvurunun yapılmasına rağmen tapularının verilmediği durumlar da yaşanmıştır. Ankara ilinin Yenimahalle ilçesinin Mehmet Akif Ersoy Mahallesi'nde inşa edilen gecekondusu için, gecekondusu sahibi tarafından verilen tapu tahsis belgesinin tapuya dönüştürülmesi istemiyle belediyeye başvurulmuştur. Fakat belediye, 5393 sayılı Yasa uyarınca kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde inşa edilecek konutlardan davacıya tapu verileceğini ifade eden 20.08.2009 tarihli ve 3338 sayılı işlem ile başvuruyu reddetmiştir. Bunun üzerine davacı gecekondusu sahibi, söz konusu işlemin iptali istemiyle Ankara 4. İdare Mahkemesinde dava açmıştır. İdare Mahkemesi, belediyenin başvurunun reddine ilişkin işlemi, 2981 sayılı Yasa'nın amacına uygun bularak davayı reddetmiştir. Bunun üzerine davacı, kararı temyiz etmek üzere Danıştay'a başvurmuştur. Danıştay 6. Dairesi konuyu inceledikten sonra 08.12.2010 tarih ve E: 2010/7245, K:2010/11006 sayılı

kararında; 2981 sayılı Yasa uyarınca gecekondunun yerinde korunamıyorsa başka bir ıslah veya gecekondulu alanında ya da alanda inşa edilecek konutlardan davacıya tahsis yapılması gerektiğini ifade etmiştir. Kentsel dönüşüm alanında ne zaman inşa sürecinin biteceği belirli olmayan konutlardan daire tapusu verileceğine dair Ankara 4. İdare Mahkemesinin almış olduğu 23.03.2010 tarihli ve E:2009/1579, K:2010/438 sayılı kararı hukuka aykırı bulmuş ve bu kararı bozarak dosyayı geri göndermiştir (Çakallı, 2012:294-297). 2981 sayılı Yasa gecekonduların yasallaşmasına, buna paralel olarak gecekondulaşma sorununun daha da artmasına ve kentlerin sağlıksız bir şekilde büyümesine neden olmuştur.

1984 tarihinde çıkarılan hukuki düzenlemelerden bir diğeri de 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası'dır. 3030 sayılı Yasa ile birlikte İstanbul, Ankara ve İzmir illerimize "Büyük Kent" statüsü verilmiştir. 3030 sayılı Yasa, daha sonra çıkarılan 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ile Büyükşehir Belediyelerine verilen geniş yetkilerden dolayı 21 Aralık 2011'de kaldırılıp, hukuki geçerliliğini kaybetmiştir.

1985 tarihinde kentsel alanlardaki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun bir şekilde oluşturmasını sağlamak amacıyla 3194 sayılı İmar Yasası çıkarılmıştır (Seydioğulları, 2016:56). Bu Yasa ile bölge nazım imar planı ve uygulama imar planı şeklinde bir planlama hiyerarşisi oluşturulmuştur. Tüm alt yapı alanları için ölçü ve standartlar oluşturulmuş, imar planları ile ilgili tüm detaylar açıklanmıştır. Çizim normları belirlenmiştir. Belediyelere yardımcı olmak amacıyla uygulamalar, dokuz yönetmelikle desteklenmiştir. Nazım ve uygulama imar planları değişikliklerini onaylama yetkisi, belediye sınırlarında belediye meclisine, belediye sınırları dışında ise valiliklere verilmiştir (Karaaslan, 2005:205).

Kentlerde kamu yararı yerine rant anlayışına dayalı imar planları oluşturulmaktadır. Başka bir deyişle imar planları rant elde etme aracına dönüştürülmektedir. Bu durum, Ankara 13. İdare Mahkemesinin 13.05.2009 tarih ve E: 2008/363, 2009/594 sayılı kararında gözler önüne serilmiştir. Davacı tarafından, "Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümenininin 10.01.2008 tarihli 16/107 sayılı kararıyla onaylanan

parselasyon planı ve bu işlemin dayanağı olan Dikmen Vadisi 4. ve 5. Etaplarla ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun kabulüne ilişkin Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi kararları ve Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kararının iptali istemiyle” (Çakallı, 2012:229-235) Ankara 13. İdare Mahkemesinde dava açılmıştır. Ankara 13. İdare Mahkemesi aldığı karar ile yapılan planların imar mevzuatına, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil ettiği gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir.

1986 yılında 3290 sayılı Yasa çıkarılmıştır. Bu Yasa, konut amaçlı olsun veya olmasın tüm kaçak yapılar ile ilgili hükümler içermektedir. Söz konusu yasa ile 1985'ten önceki gecekondular af kapsamına alınmış ve dört kat yapılaşma olanağı sağlanmıştır. Bu durum, sağlıksız ve imar hukukuna aykırı yapıların kentlerde yasal ve meşru hale gelmesine sebebiyet vermiştir. 1987 yılında çıkarılan 3366 sayılı Yasa ile gecekonduların alanlarının meşrulaştırılmasına devam edilmiştir. 3366 sayılı Yasa ile kamu mülkiyetindeki gecekondulara ek olarak şahıs mülkiyetindeki gecekondular da meşrulaştırılmış, gecekonduların satışına imkan sağlanmıştır (Karaaslan, 2005:237).

1988 tarihli 3414 sayılı Yasa ile 775 sayılı Gecekondular Yasası'nın getirdiği sınırlamalar ortadan kaldırılmış ve kaçak yapıları affedilmiştir. Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde yer alan gecekondular ile ilgili yetkiler, ilçe belediyelerine devredilmiştir (Demirkıran, 2008:22).

775 sayılı Yasa'nın, kendilerine arsa veya konut verilen kişilerin 20 yıl boyunca konutu satamama veya devredemeyeceğini belirten 34. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Bu durum, gecekonduların sahibinin arsalarını veya konutunu müteahhide vermek veya satmak suretiyle başka bölgelerde gecekondular inşa etmesine ve gecekonduların imar parseli üzerinde yer alan bir taşınmaz niteliğine kavuşmasına neden olmuştur (Karaaslan, 2005:235).

2000'li yıllarla birlikte kentsel dönüşüm doğrudan yasalarda yer almaya başlamıştır. Kentsel dönüşümün yer aldığı yasaların ilki, 2004 tarihli 5104 sayılı Kuzey

Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası'dır. 5104 sayılı Yasa'nın 1. maddesine göre yasanın amacı, Kuzey Ankara girişi ve çevresinin fiziksel durumunu ve çevresel görüntüsünü iyi hale getirmek, güzelleştirmek, sağlıklı bir yerleşim düzeni oluşturmak ve kentsel yaşam kalitesini artırmaktır (Gümüş, 2006:55).

Söz konusu Yasa, Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne geniş yetkiler vermiştir. Proje sınırları içerisinde ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşları ile ilgili imar planları, parselasyon planları vb. imar faaliyetlerine ilişkin izin ve yetkiler, projenin onaylanması, yapı, yapı denetimi ve kullanma izni vb. inşaat ile ilgili izin ve yetkiler Ankara Büyükşehir Belediyesince verilmektedir. Proje alanında her türlü imar planları Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılmakta, yaptırılmaktadır. Proje alanında yer alan gayrimenkuller, 5104 sayılı Yasa'nın yürürlüğe girmesinden önce herhangi bir imar planının kapsamı içerisinde yer alsa dahi 5104 sayılı Yasa'ya göre yapılacak olan plan hükümlerine tabi olmaları gerekmektedir. Proje alanları içerisinde yasanın yürürlüğe girmesi ile birlikte daha önce yapılan planların uygulanması durmaktadır. Bu planların kısmen veya tamamen uygulanabilmesi veya planın yasaya uygun bir şekilde tekrar oluşturulması kararı, Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından verilmektedir. Projenin uygulaması bittikten sonra Ankara Büyükşehir Belediyesi, yasanın kendisine verdiği yetkileri ilçe belediyelerine ve diğer kamu kurum kuruluşlarına devredebilmektedir (madde 4).

Ankara Büyükşehir Belediyesi, proje alanında yer alan binalı ve binasız arsa ve arazileri düzenleme yetkisine sahiptir. Filen kamu hizmetinde kullanılan ve üzerinde yapı bulunan taşınmazlar hariç olmak üzere kamu tüzel kişilere ait olan arsa ve araziler bedel alınmaksızın belediyeye devredilmektedir. Gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerine ait olan gayrimenkuller ile 2981 Yasa'ya göre hak sahibi olanlara ait gayrimenkuller, anlaşma yapılmak suretiyle projede kullanılmaktadır. Bu anlaşma yönetmeliklerle düzenlenmektedir. Eğer anlaşma sağlanamazsa kamulaştırma yoluna başvurulmaktadır. Bu kamulaştırma, 2942 sayılı Yasa'nın 3. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen iskan projelerini oluşturma amaçlı kamulaştırma sayılmaktadır (madde 5). Proje alanında yapılan planlarda, kamu tesisleri için ayrılan veya ayrılacak alanların belediyeye devri daha

önce gerçekleşmişse devir miktarını aşmayan kısım, ilgili kamu tüzel kişisine geri verilmektedir. Ankara Büyükşehir Belediyesine devredilen gayrimenkullerden TOKİ Başkanlığının bağlı olduğu Bakanlık tarafından mülkiyeti belirlenenler, TOKİ Başkanlığı adına tescil edilmektedir. Gayrimenkullerin mülkiyeti, TOKİ Başkanlığı'nın ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin proje kapsamında kullandığı kaynağa göre belirlenmektedir. 2981, 3290 ve 3366 sayılı yasalara göre alınması gereken arsa bedelleri 5104 sayılı Yasa'nın yürürlüğe gireceği tarihe kadar ödenmezse bu bedeli, 7. maddeye göre açılan müşterek banka hesabına proje geliri olarak yatırmaktadırlar. Proje alanı sınırları içerisinde yer alan içme suyu kullanımından vazgeçilen baraj ve koruma kuşaklarındaki su havzalarını planlama ve sınırları belirleme yetkisi Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne aittir (madde 5).

Proje alanındaki kentsel tasarım projeleri ile konut, sosyal donatı ve çevre düzenlemesi, teknik altyapı projeleri, müşavirlik ve kontrol hizmetleri ile yapım dahil olmak üzere diğer faaliyetler TOKİ Başkanlığının bağlı olduğu bakanlıkça yapılan görev dağılımına göre TOKİ Başkanlığı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılmaktadır. Müşavirlik ve kontrol hizmetleri, TOKİ Başkanlığı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından özel hukuk hükümlerine göre kurulacak veya iştirak edilecek şirkete bedeli ödenmek şartıyla yaptırabilmektedir (madde 6).

Söz konusu proje, ilgili yıl bütçe yasasında TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi bütçesinin özel tertiplerine aktarılacak ödenekler, bunların kendi kaynaklarından ayracağı ödenekler ve satış gelirleri dahil her türlü proje gelirleri ile finanse edilmektedir. Bu ödenekler ve proje gelirleri, TOKİ Başkanlığı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından açılacak müşterek banka hesabına aktarılmakta, proje ile ilgili harcamalar bu hesaptan yapılmaktadır. Hesap ile ilgili işlemler özel hukuk hükümlerine göre yürütülmektedir (madde 7).

TOKİ Başkanlığı, bütçesine aktarılan ödeneklerden veya kendi kaynaklarından proje ile ilgili işlerde kullanılmak üzere Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne konut kredisi imkanı sağlayabilmektedir. Bu kredinin usul ve esasları yönetmelikle düzenlenmektedir.

Proje kapsamında elde edilen gelirler, projenin finansında kullanılmaktadır. Fakat projenin devamı süresince, TOKİ Başkanlığı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından müşterek banka hesabına aktarılan ödenekler, müşterek banka hesabında biriken gelirlerden geri tahsil edilmektedir.

Proje bittikten sonra proje geliri var ise, bu gelirin TOKİ Başkanlığı'nın bağlı olduğu Bakanlıkça belirlenen kısmı Ankara Büyükşehir Belediyesi, TOKİ Başkanlığı, Altındağ ve Keçiören Belediyesi ve ilk kademe belediyelerinin bütçelerine, geriye kalan kısım ise genel bütçeye gelir olarak kaydedilir (madde 7).

5104 sayılı Yasa çerçevesinde Kuzey Ankara girişi ve çevresi Ankara Büyükşehir Belediyesi, TOKİ, Keçiören Belediyesi, Altındağ Belediyesi tarafından "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi" adı altında kentsel dönüşüme tabi tutulmuştur. Yapılan projenin iki etap halinde uygulanacağı öngörülmüştür. Projenin 1. etabı Danıştay'da dava konusu olmuştur. Dava konusu olan taşınmaz, Ankara Altındağ ilçesi, Solfasol Köyü, 22846 ada, 1. parsel sayılı taşınmaz olup, bu taşınmaz Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi 1. Etap 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında yer almaktadır. Davacı, söz konusu imar planını kabulüne ilişkin Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin aldığı 13.05.2001 tarihli 1310 sayılı kararın ve bu kararın onayına ilişkin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 22.07.2005 tarihli 7340 sayılı işleminin iptali istemiyle, Danıştay 6. Dairesine dava açmıştır. Bilirkişi Kurulu tarafından bilirkişi ve keşif incelemesi sonucunda hazırlanan raporda, Esenboğa yolu güzergâhının değiştirilmesinin teknik bir gerekçesinin bulunmadığı ve imar planının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı ifade edilmiştir. Bu gerekçelerle Danıştay 6. Dairesi ilk derece Mahkemesi sıfatıyla verdiği 10.12.2007 tarih ve E:2005/7916, K:2007/7498 sayılı kararla imar planını kabulüne ilişkin Ankara Büyükşehir Belediyesi kararını ve kararın onayına ilişkin Bayındırlık İskan Bakanlığı'nın işlemini iptal etmiştir (Çakallı, 2012:196-201).

5104 Sayılı Yasa çerçevesinde oluşturulan projede dönüşüm alanının sadece fiziksel bir dönüşümün esas alınması, projenin eleştirilere maruz kalmasına neden olmuştur. Ayrıca söz konusu yasa, her büyükşehir için ayrı ayrı dönüşüm yasasının

çıkarılması neticesini doğurmaktadır. Bu durum çok güç olmakla beraber kentlerin planlaması ve geliştirilmesi noktasında olumsuzlukların meydana gelmesine sebebiyet veren parçacı yaklaşımların oluşmasına imkan sağlamaktadır (Uzun, 2006:51). 5104 sayılı yasa ile Büyükşehir Belediyelerine çok geniş yetkiler verilmiştir. Bu yasa ile Büyükşehir Belediyelerinin istedikleri yerlerde kentsel dönüşüm projesi yapabileceği hakkı tanınmıştır. Bu yasanın vermiş olduğu yetkiler doğru kullanılmayabilir. Kentsel dönüşüm gibi önemli bir konun sadece bir kuruma geniş yetki vermesi doğru değildir.

2004 yılında yapılan hukuki düzenlemelerden birisi de 5216 sayılı “Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Yasa Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Yasa”dır. 5216 Yasa ile Belediye Yasası’nın 69. ve 73. maddelerinde belediyelere verilen yetkiler, Büyükşehir Belediyelerine devredilmiştir (Aydınlı ve Kaya, 2013:454). Bu yetkinin Büyükşehir Belediyeleri tarafından kullanılmaya başlanması, kentin tamamına yönelik bütüncül bir planlama yaklaşımına uygun projelerin oluşumuna katkı sağlamaktadır. Fakat bu noktada ilk kademe belediyeleri ile koordineli bir şekilde kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesi gerekmektedir. Aksi taktirde kentsel sorunlara kalıcı çözümler bulmak zorlaşacaktır (Çakallı, 2012:66).

2004 yılında yapılan hukuki düzenlemelerden bir diğeri de 5226 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası ve Çeşitli Yasalarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Yasa”dır. 5226 sayılı Yasa’da, Kültür ve Tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik anlayışı çerçevesinde korunması gayesiyle korunacak alanın çok kapsamlı bir şekilde araştırılıp, stratejik ilkeler doğrultusunda koruma kararlarının uygulanmasını ve bu noktada katılımcı olan yönetim biçimlerinin göz önünde tutulması gerektiği vurgulanmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007:71). Söz konusu Yasa, Toplu Konut Yasası çerçevesinde verilecek kredilerin en az yüzde 10’nun, kütüğe geçirilen taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı, sağlıklılaştırılma faaliyetlerinde kullanılmasını sağlamıştır (Özdemir, 2010:201).

Aynı yılda çıkarılan 5162 sayılı “Toplu Konut Yasasında ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Yasa Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Yasa” ise, TOKİ’yi kentsel

dönüşümün merkezdeki uygulayıcısı haline getirmiştir (Ataöv ve Osmay, 2007:69). 2005 yılında tarihi ve kültürel varlıkların yerel yönetimler aracılığıyla yenilenmesine olanak sağlayan 5366 sayılı “Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yasa” çıkarılmıştır. Yasanın amacı; 1. maddede, “*Büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içerisindeki 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 kurulunca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabi afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması*” (Aydınlı ve Kaya, 2013:455) olarak ifade edilmiştir.

5366 sayılı Yasa’da, yıpranan ve özelliğini kaybetmiş kentsel alanların nasıl ve hangi ölçütlerle belirleneceğine ve tarihi ve kültürel varlıkların niteliğine ilişkin herhangi bir açıklama yapılmamıştır. Bu belirsizlik, yasa kapsamında olmayan alanların art niyetliler tarafından kentsel dönüşüme tabi tutulmalarına sebebiyet vermiştir. Ayrıca yasanın sadece kentsel sit alanlarını kapsamaması, kentsel alanlarda yasa dışı yollarla yapılan yapıların meşru hale gelmesine neden olmaktadır (Çakallı, 2012:72). 5336 sayılı Yasa’da, tek bir tarihi eser ile ilgili bir yenileme projesi gerçekleştirilip gerçekleştirilmeyeceği konusuna açıklık getirilmemiştir. Bu durum tek bir tarihi eser için yenileme projesinin oluşturulması neticesini doğurabilmektedir (Yasin, 2005:117). Bunun yanında 5336 sayılı Yasa, kentsel sit alanları kararlarının ve korumayı esas alan imar planlarının bütünlüğünün zarar görmesine neden olabilmektedir (Uzun, 2006:51).

Yenileme alanları; il özel idarelerinde il genel meclisi ve belediyelerde belediye meclisi tarafından belirlenerek Bakanlar Kurulu’na sunulmaktadır. Büyükşehirlerde ise, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin aldığı yenileme alanları kararları Bakanlar Kurulu’na sunulmadan önce büyükşehir belediye meclisi tarafından onaylanması gerekmektedir. Bakanlar Kurulu’na sunulan kararlar 3 ay içinde karara bağlanmaktadır. Eğer karar Bakanlar Kurulu tarafından onaylanmazsa projeyi hazırlayanlar idari yargı yoluna başvurabilecektir. Bakanlar Kurulu tarafından 3 ay içinde karar verilmezse proje

kendiliğinden kesinleşerek yürürlüğe girmektedir. Belirlenen yenileme alanları ile ilgili hazırlanan projeler, Koruma Bölge Kurulu'na onaylandıktan sonra il özel idareleri veya ilgili belediye tarafından uygulanabilmektedir (Genç, 2008:120).

Bakanlar Kurulunca kabul edilen alanlardaki uygulama, bir program dahilinde etap etap projelendirilebilmektedir. Proje ve programlar il özel idarelerinde vali, belediyelerde belediye başkanının onayı ile uygulanabilmektedir. Yenileme alanının tespit işlemi ile bu işlem çerçevesinde hazırlanan etap projelerinin her biri ayrı idari işlemler olup, ayrı ayrı dava konusu haline getirilebilmektedir (Yasin, 2005:117).

İl özel idareleri ve belediyeler, yenileme alanına ilişkin hazırlanan projenin uygulanmasını sağlamak amacıyla yenilenme alanında boşaltma, yıkma ve kamulaştırma faaliyetlerinde anlaşma yoluna gitmesi gerekmektedir. Fakat anlaşma sağlanamadığı zaman, il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırma yoluna başvuru yapılabilir. Projenin gecikmeye maruz kalma tehlikesi söz konusu olduğunda 2942 sayılı Yasa'nın 27. maddesine göre acele kamulaştırma yoluna gidilebilecektir. Bu durum bölgede yaşayan insanların iyi bir fiyatla mülklerini üçüncü şahıslara satıp, alanı terk etmesine neden olmaktadır (Türkün, 2014:124). Söz konusu yasada, kamulaştırma bedelinin nasıl ödeneceğine ilişkin herhangi bir hükme yer verilmemiştir (Yasin, 2005:121). Bu durum, kamulaştırma bedelinin taksit şeklinde ödenmesine ve taşınmaz sahibinin mağduriyetine sebep olabilmektedir.

5336 sayılı Yasa ile kamu hizmeti tahsisli taşınmazların, uygulamayı hayata geçiren kuruma bedelsiz olarak devredilmesi imkanı verilmiştir. Bu durum, tarihi yapılar üzerinde gerçek ve tüzel kişiler lehine sınırlı aynı hak tesisi edilmesine imkan sağlamıştır (Çakallı, 2012:71).

5336 sayılı Yasa, mülk sahiplerine kentsel alanlarda uygulama yapma imkanı vermiştir. Fakat mülk sahipleri bu yetkiyi projeye bağlı kalmak, belirlenen amaç doğrultusunda hareket etmek ve projeye eş zamanlı olarak yapmak şartıyla

kullanabilmektedir. Bu durum iyiye yorumlansa da mülk sahiplerine kendisine verilen yetkiyi kullanabilmesi için gerekli finans desteği sağlanmamıştır (Türkün, 2014:124).

Yerel yönetimler tarafından oluşturulan projeler ve uygulamalar, bizzat yerel yönetimler tarafından yapılabileceği gibi kamu kurum ve kuruluşlarına veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine de yaptırılabilir. Yerel yönetimler, TOKİ ile birlikte veya doğrudan TOKİ tarafından uygulamalar hayata geçirilebilmektedir. Ayrıca büyükşehirlerde, büyükşehir belediyesi tarafından başlatılmayan projeler ve uygulamalar, ilçe ve ilk kademe belediyelerince tek başına veya ortaklaşa yapılabilmekte, yaptırılabilir. Bu durum, büyükşehir belediyeleri, ilçe belediyeleri ve ilk kademe belediyeleri arasında bir yetki kargaşasına neden olmaktadır. Büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde büyükşehir belediyesi, diğer belediyelerin sınırları içerisinde ilgili belediyeler tarafından yenileme alanlarında yetkili kılınması gerekir. Büyükşehir belediyesi sınırları dışındaki birçok belediyenin sınırları içerisinde yer alan bölgelerde, belediyeler projenin yürütülmesi noktasında birlikte hareket etmelidirler. Tek bir belediyenin bu birlikteliğe katılmaması sonucunda bu problemin nasıl giderileceğine ilişkin 5366 sayılı Yasa'da herhangi bir hüküm bulunmamaktadır (Yasin, 2005:119-120).

5366 sayılı Yasa, kentsel dönüşümün fiziksel yönünü ön plana tutan bir yasadır. Bu Yasa, kentsel dönüşümün fiziksel yönünü ön planda tutmasına rağmen kentsel dönüşüm ile ilgili ayrıntılı düzenlemeler içermesi, onu kentsel planlama konusunda önemli kılmaktadır (Çakallı, 2012:72).

2005 yılında çıkarılan 5393 sayılı Belediye Yasası ile belediyelere kentsel dönüşüm konusunda geniş yetkiler verilmiştir. Kentsel dönüşümüne, 5393 sayılı Yasa'nın 69. ve 73. maddelerinde yer verilmiştir. Yasanın 69. maddesine göre belediyeler; *“Düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde özel yasalara göre korunması gerekli yerleri ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı 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 işbirliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler*

gerçekleştirmek” (Sarı, v.d., 2015:3) konusunda yetkili kılınmıştır. Yasanın Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı başlığını taşıyan 73. maddesinde ise, belediye meclisinin vereceği kararla (Aydınlı ve Kaya, 2013:453-454);

- Konut, ticaret ve sanayi yerleri meydana getirmek,
- Eskimiş, kent bölümlerini tekrar inşa etmek ve sağlıklılaştırmak,
- Teknoloji parkları, toplumsal donatı alanları meydana getirmek,
- Depreme karşı önlemler almak,
- Tarihi ve Kültürel dokuyu muhafaza etmek amacıyla belediyeler tarafından kentsel dönüşüm faaliyetlerinin gerçekleştirilebileceği ifade edilmiştir. Söz konusu yasada, eskiyen kent kısımlarından kastın ne olduğu, bunun nasıl tespit edileceği belirtilmemiştir.

Belediyelerin kentsel dönüşüm faaliyetlerinde bulunabilmesi için söz konusu maddede, belediyelerin nüfusunun 50 binin üzerinde olması gerektiği belirtilmiştir. 5393 sayılı Yasa belirtilen bu husus, nüfusu 50 binin altında olan kentsel alanların kentsel dönüşümden mahrum kalmasına neden olmuştur. Aynı durum, bir kentsel alanın dönüşüm alanı olarak belirlenmesinde de söz konusudur. Bir alanın kentsel dönüşüm alanı ilan edilebilmesi için o yerin, mücavir sınırları içerisinde ve en az 50 bin metrekare olması gerekmektedir. Bu durum, 50 bin metrekareden az olan yerlerin kentsel dönüşüme tabi tutulmasını engellemektedir (Yasin, 2005:122-124).

5393 sayılı Belediye Yasası'nın 73. maddesinde, kentsel dönüşüm projeleri çerçevesinde yapıların boşaltımı, yıkımı ve kamulaştırması noktasında anlaşma yoluna başvurulması gerektiği ifade edilmiştir. Fakat bazı belediyeler, anlaşma yoluna başvurmadan doğrudan Bakanlar Kurulu'na acele kamulaştırma yapmak için başvurmakta, Bakanlar Kurulu'nun onayı ile acele kamulaştırma yapabilmektedir. Bu husus, Danıştay'da dava konusu haline gelmiştir. Danıştay 6. Dairesi, 26.10.2011 tarih ve E:2009/10848, K:2011/4020 sayılı kararında, kentsel dönüşüm alanında yaşam süren taşınmaz sahipleri ile ilk olarak anlaşma yoluna gitmesi gerektiği, anlaşmanın oluşmaması durumunda olağan kamulaştırma yoluna başvurulması gerektiği ifade edilmiştir (Aydınlı ve Kaya, 2013:458).

5393 sayılı Yasa, yetki kargaşasına neden olabilecek neticeler doğurabilmektedir. Söz konusu Yasa, büyükşehir belediyelerinin büyükşehir genelinde mi yetkili olacağı veya sadece kendi sınırlarında mı yetkili olacağı, ilçe belediyelerinin ve ilk kademe belediyelerinin kendi sınırları içerisinde kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirebilip gerçekleştiremeyeceği sorularına cevap verememektedir (Yasin, 2005:123). Her ne kadar yasanın eleştirilebilecek yönleri söz konusu olsa da belediyelerin kentsel dönüşüm faaliyetlerine katılmasına olanak sağlaması, yasanın kentlerin planlamasında önemli bir yere sahip olduğunu göstermektedir.

Türkiye’de yapılan hukuki düzenlemelerde, kentsel dönüşümün gerekliliği ve niteliği sorgulamaya dönük, insan odaklı bir anlayış benimsenmemiştir. Yapılan hukuki düzenlemelerde rant odaklı ve parçacı bir anlayış hakimdir. Bu da sorunlardan boğulacak olan kentsel alanların sorunlarının çözülememesine, toplum tarafından kabul görülen ve topluma fayda sağlayan bütünlükçü bir yasal zeminin oluşturulamamasına sebebiyet vermektedir. Çıkarılan her yasa, sorunlara çözüm üretme bir yana dursun sorunun daha büyümesine neden olmaktadır. Kentsel dönüşüm sorunlarına planlı, programlı ve kalıcı çözüm bulmak gerekirken, Türkiye’de geçici, günü kurtarmaya yönelik çözümler üretilmektedir. Bu durum, sorunlardan tamamen kurtulmaya engel teşkil etmektedir.

2.1.4. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ AKTÖRLERİ

2.1.4.1. Bakanlar Kurulu

Bakanlar Kurulu, kentsel dönüşümün yapılacağı alanın tespit ve ilanına ilişkin kararı onaylanıp onaylamama yetkisine sahiptir. 5336 sayılı “Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yasa”ya göre, il genel meclisi veya belediye meclisinin dönüşüm yapılacağı alanın ilan edilmesine ilişkin karar, Bakanlar Kurulu tarafından 3 ay içerisinde karara bağlanacaktır (Öngören ve Çolak, 2013:98). 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa” gereğince riskli alanlar, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınmak

suretiyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenip Bakanlar Kurulu'nun onayına sunulacaktır (Sarı, v.d., 2015:6). 6306 sayılı Yasa'ya göre, kamu idarelerine tahsis edilen, hazine mülkiyetinde yer alan taşınmazların ve askeri nitelikteki taşınmazların, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve idareye bedelsiz devredilme işlemi, kamu idaresine tahsis edilen taşınmazlarla ilgili kamu idaresinin, askeri nitelikteki taşınmazlarda Milli Savunma Bakanlığı'nın görüşü alınarak, Maliye Bakanlığı'nın teklifi ve Bakanlar Kurulu'nun kararıyla gerçekleştirilecektir (Altıntaş, 2012:75).

Bakanlar Kurulu, yasalarla kendisine verilen yetkiler ölçüsünde kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesinde önemli bir rol oynamaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesi, Bakanlar Kurulu'nun kararına bağlıdır. Bakanlar Kurulu kararı ile uygulamaya konulan projelerden birisi Ayazma-Tepeüstü- Bezirganbahçe Kentsel Dönüşüm Projesi'dir. Bu proje, İstanbul'un Küçükçekmece ilçesi sınırları içerisinde yer alan Ayazma ve Tepeüstü mahallelerinin dönüşümünü konu almaktadır. Bu mahalleler ile ilgili dönüşüm kararı, 2004 yılında TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Küçükçekmece Belediyesi tarafından imzalanan bir protokol ile alınmıştır. 2005 yılında ise, belediye meclisi tarafından söz konusu alan kentsel dönüşüm bölgesi ilan edilmiştir. Bu ilanın Bakanlar Kurulu tarafından onaylanmasından sonra proje uygulamaya konulmuştur (Özdemir, 2010: 346).

Bu proje çerçevesinde, bölgede yer alan gecekondular yıkılmıştır. Dönüşüm alanında yaşam süren insanlar zorla yerlerinden edilerek ve kira yardımı sözü verilerek Bezirganbahçe'de inşa edilen toplu konutlara yerleştirilmiştir. Fakat verilen söz tutulmamış, kira yardımı birinci yıldan itibaren durdurulmuştur (Erdal, 2010:78-79). Bu durum doğal gaz fiyatları, kira vb. maliyetlerin altından kalkamayan insanların Bezirganbahçe'den ayrılmasına neden olmuştur.

2.1.4.2. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 1848 yılından itibaren çeşitli isimler adı altında günümüze kadar gelmiş bir bakanlıktır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, ilk olarak 1848 yılında “Nafia Nezareti” adıyla kentlerde bayındırlık işlerini yürütmek amacıyla oluşturulmuştur. Daha sonra, 1920 yılında TBMM hükümetinin kurulmasıyla birlikte “Nafia Nezareti”ne karşılık olarak “Nafia Vekaleti” kurulmuştur. Nafia Vekaleti, 1928 yılına kadar varlığını sürdürmüştür. 1928 yılında Nafia Vekâleti, “Bayındırlık Bakanlığı” ismini almıştır. 1950 yılında Demokrat Parti’nin iktidara gelmesiyle birlikte kentlerde imar faaliyetlerine ağırlık verilmiş ve 1958 yılında Bayındırlık Bakanlığı’na ilaveten sadece imar faaliyetleri ile ilgilenecek “İmar ve İskan Bakanlığı” adıyla bir bakanlık kurulmuştur. Daha sonra 1983 yılında 180 sayılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname çıkarılmıştır. 180 sayılı KHK ile bu iki bakanlık, “Bayındırlık ve İskan Bakanlığı” adı altında birleştirilmiştir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 2011 yılına kadar varlığını sürdürmüştür. 2011 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı kaldırıldı ve aynı yılda çıkarılan 644 sayılı “Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname” ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kurulmuştur (<https://www.csb.gov.tr>).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, dönüşüm alanın ilan edilmesi konusunda Bakanlar Kurulu’na teklifte bulunma yetkisini kullanarak, kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesinde önemli rol oynamaktadır. Aynı zamanda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı doğal sit alanlarında yenileme yapma konusunda yetkili kılınmıştır (Öngören ve Çolak, 2013:98).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2012’de yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa” ile kentsel dönüşüm konusunda önemli yetkilerle donatılmıştır. 6306 sayılı Yasa’ya göre Bakanlığın yetkileri şunlardır (<http://www.bastugmuhendislik.com.tr/index.php/hizmetlerimiz/kentsel-donusum-projeleri>):

- Riskli yapıyı belirleyecek kurum ve kuruluşlara lisans vermek,
- Riskli yapıların hazırlandığı yönetmelik doğrultusunda tespitini yapı maliki veya yasal temsilcilerden talep etmek, riskli yapı tespit edilmezse, riskli yapıyı kendisi tespit etmek veya ettirmek,
- Rezerv ve risk alanını tespit etmek ve rezerv ve/veya risk alanı ile ilgili maliklerden, belediye ve il özel idarelerinden gelen teklifleri incelemek,
- Riskli yapı tespitine karşı yapılacak itirazları değerlendirmek amacıyla teknik heyet oluşturmak,
- Malikler ve kiracılarla yapılacak anlaşmaların usul ve esaslarını oluşturmak,
- Tahliye ve yıktırma faaliyetlerini yaptırmak,
- Uygulama bölgelerinde yer alan tüm taşınmazların üzerinde her türlü harita plan, proje, arazi ve arsa düzenleme faaliyetleri ile tapulaştırma yapmak,
- Uygulama alanında yer alan taşınmazları satın almak, ön alım hakkını kullanmak,
- Taşınmazları trampa etmek, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir bölgeye aktarmak,
- Anlaşma yapmak şartıyla taşınmaz mülkiyetini menkul değere dönüştürmek,
- Kamu-özel sektör işbirliğine dayanan uygulamalar yapmak,
- Kat veya hasılat karşılığı usullerinin dikkate alınarak inşaat yapmak veya yaptırmak, arsa paylarını tespit etmek,
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'ndaki esaslar doğrultusunda paylaşırma, payları ayırma veya birleştirme faaliyetleri yapmak,
- Türk Medeni Yasası'na göre sınırlı ayni hak tesis etmek,
- Mirasçılık belgesi çıkartmak, gerektiği vakit idareye başvurmak suretiyle veya dava açarak tapu sicilindeki kayıtları düzeltmek,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı olarak faaliyet yürüten Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğüne, 6306 sayılı Yasa çerçevesinde kentsel dönüşüm konusunda önemli görevler verilmiştir. Bu görevleri şöyle ifade edebiliriz (İstanbul Serbest Mimarlar Derneği, 2016:37):

- Dönüşüm, yenileme ve transfer bölgelerini tespit etmek,
- Dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda yer alan yapıların tespitini yapmak,
- Arsa ve arazi düzenleme ve değerlendirme faaliyetlerinin yapılmasını sağlamak,
- Kentsel dönüşüm uygulamalarında hak sahipliği ve uzlaşmayı sağlamak,
- Gerektiği vakit, acele kamulaştırma yapılmasını sağlamak,
- Paylı mülkiyette ayırma, birleştirme ve finans düzenleme faaliyetlerinde bulunmak,
- Uygulama alanlarındaki gayrimenkullerin değerini belirlemek,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen esaslar doğrultusunda hak sahipleri ile anlaşma yoluna gitmek,
- Gerektiği vakit yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermek,
- Kat mülkiyeti tesisi, tescili ve imar hakkı transferleri ile işlemler yapmak,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kendisine verilen görevler doğrultusunda kentsel dönüşüm uygulamalarında önemli bir rol oynamaktadır. Bu uygulamalardan birisi, Karabağlar Riskli Alan Dönüşüm Projesi'dir. Karabağlar, İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir ilçedir. 2008 yılında kurulan bu ilçe, 2012 yılında 6306 sayılı Yasa'ya dayanarak Bakanlar Kurulu tarafından riskli alan ilan edilmiştir. Bu karar çerçevesinde söz konusu ilçede yer alan İhsan Alyanak, Salih Omurtak, Devrim, Abdi İpekçi, Limontepe, Ali Fuat Erden, Gazi, Bahriye Üçok, Yüzbaşı Şerafettin Peker, Özgür, Kibar, Uzundere, Umut, Cennetçeşme, Yurdoğlu, Özgür mahalleleri kentsel dönüşüm alanı haline gelmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Karabağlar Riskli Alan Dönüşüm Projesi'nin uygulayıcısı konumunda yer almıştır. Projenin hayata geçirilmesi adına gerekli fizibilite çalışmalarını yapmak ve dönüşüm alanında yaşayan insanlarla uzlaşmayı sağlamak için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Yeni Hedef Haritacılık ve Şehircilik A.Ş. ile anlaşma imzalamıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yürütülen bu projede, dönüşüm alanında yaşayan mahalle sakinlerine yeterli bilgi verilmemiş, mahalleli yok sayılmıştır. Yıkılacak yapılara ilişkin değer tespitleri ve fizibilite çalışmaları alelacele yapılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından acele kamulaştırma tehdidiyle, dayatmacı bir tavırla uzlaşma tutanakları mahalle sakinlerine imzalatılmak istenmiştir. İmzalatılmak istenen uzlaşma tutanakları, halkın menfaatine aykırı ifadeleri içermektedir. Örneğin, uzlaşma tutanaklarında, yapılan ölçümlerde yıkılacak evlerin fiziksel değeri metrekare cinsinden daha aşağı bir değer tespit edilmiştir (Akalin, 2016:392).

Kamu yararına aykırılık teşkil eden bu durum, halk tarafından tepkiyle karşılanmış, projeye karşı bir direniş mücadelesi başlatılmıştır. Yapılan mücadele neticesinde, söz konusu proje hayata geçirilmemiştir.

2.1.4.3. Toplu Konut İdaresi (Toki)

Türkiye II. Dünya Savaşı sonucunda ekonomik anlamda geçirmiş olduğu zor zamanlar, kentleşmenin sağlıklı olmasını engellemiştir. Demokrat Parti'nin hükümetin başına geçmesi ile birlikte kentler hızlı bir sanayileşme süreci içerisine girmişlerdir. Sanayileşme, kırdan kente göç hareketlerinin oluşumunu sağlayarak kentlerde aşırı nüfus artışlarının meydana gelmesine sebep olmuştur. Kente göç eden insanlar, kente yaşanan konut sorununu kendi imkanlarıyla çözmeye çalışmış, bu durum kentlerde gecekondulaşma sorununun meydana gelmesine neden olmuştur. Zamanla yapılan düzenlemelerle gecekonduların yasallaştırılması neticesinde, yasa dışı örgütler tarafından gecekonduların alanlarında kiralık ve mülk sahipliği artırılmıştır. Kentlerde dört beş kata varan apartmanlaşmalar görülmüştür. İnşa edilen gecekondular imar yasasına aykırı, alt yapı bakımından yetersiz, sağlıksız yapılardır.

Bu dönemde yaşanan konut sorununu çözmek, imar yasasına aykırı, sağlıksız yapıların kente yer edinmesini engellemek amacıyla 1984 tarihinde çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Yasası'yla TOKİ kurulmuştur. TOKİ'nin kuruluş amacı, dar gruba mensup insanlar için konut üretmektir (Can ve Çiçek, 2012:44-45). Başbakanlığa bağlı bir kuruluş olan TOKİ, kamu hukukuna tabi olup ve kâr amacı gütmemektedir. TOKİ'nin hissedarı bulunmamakta, tasfiye veya iflası mümkün olmamakla beraber, kurumun varlıkları da haciz kapsamına alınmamaktadır. TOKİ, ihtiyari teminat verebilmektedir. Ayrıca TOKİ, kurumlar vergisinden muaftır (Zariç, 2012:9). 2985 sayılı Toplu Konut Yasası'na göre TOKİ'nin görevleri şunlardır (<http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihçe>):

- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek, konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak ve yaptırmak,
- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek,
- Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanda çalışanlara destek vermek,

- Doğal afetin meydana geldiği bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek,
- Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde, talep konusu proje ve uygulamaları yapmak ve yaptırmak,
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahvilleri ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,
- Yurt dışında görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığı'nın uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek,
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,
- Yasalarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak,

TOKİ'nin hedefleri ise şunlardır (Zariç, 2012:12):

- Konut piyasasını denetim altına almak,
- Özel sektörün uğramadığı alanlarda konut üretmek,
- Dar gelir grubuna sahip yoksul vatandaşların konut ihtiyacını gidermek,
- Nüfusun ülkeye dengeli dağılımını sağlamak,
- Gecekonduların dönüşümünü gerçekleştirmek, planlı kentleşmeyi sağlamak,

TOKİ'nin sahip olduğu yetki ve sorumluluklarında, yapılan hukuki düzenlemelerle değişiklikler yapılmıştır. 1990 yılında çıkarılan 412 sayılı KHK ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olarak iki ayrı idare oluşturulmuştur. TOKİ için yeni finansal kaynaklar oluşturulmuş ve kurum ekonomik denetim mekanizmalardan muaf tutulmuştur (Yılmaz, 2016 a: 7).

1993 yılından sonra TOKİ'nin konut üretimi sayılarından azalma görülmüştür. Bunun sebebi, 1993 yılından itibaren yapılan düzenlemelerle Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasından dolayı TOKİ'nin kaynaklarında meydana gelen azalmadır. Toplu Konut Fonu, 2001 yılında çıkarılan 4684 sayılı Yasa birlikte kaldırılmıştır. Bu durum TOKİ'yi bütçeden aktarılan ödeneklere mahkum etmiştir. TOKİ, bu dönemde faaliyetlerinin gerektiği harcamaları gayrimenkul satışı ve kira gelirleri, kredi geri dönüşleri, faiz gelirleri ve bütçe ödeneklerinden karşılamıştır (Yılmaz, 2016 a: 34). Emlak Bankası tasfiye edilmiştir. Emlak Bankası'nın tasfiye edilmesinden sonra Emlak Bankası'nın görevleri (bankacılık faaliyetleri hariç), TOKİ tarafından yapılmaya başlanmıştır (Zariç, 2012:11).

2003 yılında 4966 sayılı “Bazı Yasalarda ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Yasa Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Yasa” çıkarılmıştır. 4966 sayılı Yasa ile TOKİ'ye verilen görevler arttırılmış, TOKİ kentsel dönüşümde önemli bir aktör haline getirilmiştir. TOKİ'nin özerk kimliği daha da güçlü hale getirilmiştir. Yapılan hukuki düzenlemelerle TOKİ çeşitli bölgelerde birim kurabilme, kurumlarda geçici görevli istihdam etme olanağına kavuşmuştur. Hukuki düzenleme sonucunda İstanbul, Bingöl, Erzurum, Diyarbakır ve Van illerimizde TOKİ, birim kurma yönünde bir karar almıştır. TOKİ yapılan hukuki düzenlemeler neticesinde, hazineye ait arazileri bedelsiz olarak devralma imkanına kavuşmuştur. Hazine arazilerinin bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı'nın teklifi ve Başbakan'ın onayıyla devralma işlemi gerçekleşebilmektedir (Yılmaz, 2016 b: 34-38). Ayrıca 2003 yılında, Konut Müsteşarlığı kapatılmış, bunun üzerine Müsteşarlığın görevleri TOKİ tarafından yürütülmeye başlanmıştır.

TOKİ, 2003 yılında yapılan hukuki düzenlemelerle kendisine verilen yetkiler çerçevesinde yurt dışında konut üretimi faaliyetlerinde bulunmuştur. Pakistan, Endonezya ve Sri Lanka buna örnek gösterilebilir. Ayrıca TOKİ Hindistan da birçok konut üretimi gerçekleştirmiştir (Engincan, 2016:3). Yurt içinde ise, TOKİ, belediye ile işbirliği yaparak kentsel dönüşüm faaliyetlerinde bulunmuştur. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, buna örnek gösterilebilir.

2004 yılında çıkarılan 5162 ve 5273 sayılı yasalar çıkarılmıştır. Bu yasalar, TOKİ'ye şirketlere ortak olabilme, her türlü imar planı yapma, yaptırma, gerçek ve tüzel kişilere sahip arazi ve arsaları kamulaştırma yetkisi vermiştir. TOKİ'nin yapacağı planın, il özel idaresi ve belediyeler tarafından 3 ay içerisinde onaylanması şartı getirilmiş (Yılmaz, 2016 a: 8), onaylanmaması takdirde TOKİ'ye planı uygulama yetkisi verilmiştir. Bu yetki, TOKİ'nin gecekonduların tasfiyesine ve iyileştirilmesine, inşaat ve finansman konusunda düzenlemeler yapmasına olanak sağlamıştır. Ayrıca TOKİ'ye gayrimenkullerin değerini belirlemek, hak sahibi kişilerle anlaşmak, yapılacak anlaşmanın usul ve esasları belirlemek ve proje kapsamında konut bedellerini yapım maliyetinin altında belirlemek, sanayi, turizm ve eğitim gibi kamu hizmetlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla arsa alımı yapma gibi çeşitli konularda yetki verilmiştir (Zariç, 2012:14).

2005 yılında 5336 sayılı Yasa'nın kabul edilmesiyle beraber TOKİ sit alanlarının yenilenmesi konusunda da yetkili kılınmıştır. Fakat bu yetkiyi, belediyenin talep etmesi durumunda kullanabilmektedir (Demirdizen, 2016:2-3). 2006 yılında ise, 5492 sayılı Yasa birlikte TOKİ'ye harcamalardan muaf tutulması yönünde kolaylıklar sağlanmış (Yılmaz, 2016 a: 8), TOKİ'nin önündeki engeller yok edilmiştir.

2007 yılında, 5609 sayılı "Gecekondular Yasası'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Yasa" çıkarılmıştır. 5609 sayılı Yasa ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın görevleri TOKİ'ye devredilmiştir. TOKİ'ye, belediye sınırları içinde olsun veya olmasın istediği yerde imar planı yapma imkanı verilmiştir. 2008 yılında ise, TOKİ'ye deprem alanlarında kentsel dönüşüm faaliyetleri yapabileceği olanağı verilmiştir (Engincan, 2016:4). 2011 Van depremi büyük üzüntülere neden olmuş, hemen akabinde riskli yapı ve alanların

dönüştürülmesi maksadıyla 2012 yılında 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa” yürürlüğe konulmuştur. TOKİ’ye dönüşüm projelerine katılmayan insanların mülklerini satın alma imkanı tanınarak TOKİ’nin arazi stok etmesinin yolu açılmıştır (Demirdizen, 2016:3). 6306 sayılı Yasa ile geniş yetkilerle donatılmış olan TOKİ, bu yetkileri ekonomik kâr elde etmek amacıyla kullanmıştır.

Günümüzde TOKİ, kent merkezlerinde arsa üretme yoluna gitmiştir. TOKİ, kent merkezlerinde dönüşümü gerçekleştirmek için kent çeperlerinde toplu konut inşa edip, kent merkezlerindeki insanları bu konutlara yerleştirmek istemektedir. Bu istek, yeni bir konuta sahip olmak için gerekli ekonomik imkana sahip olmayan insanlar tarafından kabul edilmektedir. Bu yol ile TOKİ bir yandan kentsel dönüşümü gerçekleştirebilmekte, bir yandan da kent merkezlerinde arsa üretmektedir. Kent merkezlerinde, arsa üzerindeki yapılar yıkılarak yerlerine yeni konutlar, TOKİ tarafından inşa edilmekte ve bu konutlar yüksek fiyata satılabilmektedir. TOKİ’nin arsa üretmek konusunda çaba göstermesinde etkili olan faktör, kent merkezlerinde inşa ettiği konutları yüksek fiyata satabilmesidir. TOKİ arsa üretimini kent merkezinde yapmakta, kent çeperinde arsa üretmeye yönelik faaliyetlerde bulunmamaktadır. Bunun nedeni, kent çeperlerinde yer alan arsalar üzerinde konut inşa edildiği vakit, bunun yüksek fiyata satılma imkanının olmamasıdır (Demirdizen, 2016:5). Kentsel dönüşüm adı altında TOKİ tarafından inşa edilen yapılar sağlıklı yapılardır.

Alt gelir grubuna mensup kişilerin konut ihtiyacını karşılamak amacıyla kurulmuş olan TOKİ’nin, 2003-2009 yılları arasında 418.954 konut inşa ettiğini görmekteyiz (Yılmaz, 2016 b:38). Fakat inşa ettiği konutların alt gelir grubuna yönelik olduğunu söylemek imkansızdır. TOKİ’nin ürettiği konutların orta gelir grubuna mensup kişilerin dahi ekonomik imkanları ölçüsünde alamadığını görmekteyiz. TOKİ, alt kesim grubunun konut ihtiyacını karşılayıp onlara fayda sağlayacağına, onları dönüşüm faaliyetleri kapsamında yerlerinden etmektedir. Yerlerinden edilen insanlar, yeni konut alımı için yeterli ekonomik imkana sahip olmadıkları için büyük sıkıntılar çekmektedir. TOKİ, kent merkezinde yüksek fiyatlı konutlar inşa edip bunları satmak suretiyle yüksek kazanç elde

ederken, insanlar barınma ihtiyacını karşılamak için mücadele vermektedir. TOKİ, sosyal konutlar inşa edip sosyal devlet anlayışına güç katmak yerine, yabancı yatırımcıları kentlere çekmek amacıyla prestijli, imaj içerikli konutlar üretmektedir.

TOKİ'ye kentsel dönüşüm konusunda bu kadar yetki verilmesinin altında yatan sebep rant elde etme arzudur. Merkezi yönetim, konut sektörüne dayalı büyüme yolunu tercih etmek suretiyle rant elde etmek istemektedir. Bunun içinde TOKİ'ye konut üretme konusunda geniş yetkiler vermektedir. Bir bakıma merkezi yönetim tarafından TOKİ, rant elde etme aracı olarak kullanılmaktadır. TOKİ, rant uğruna kent ve kentte yaşam süren insanlara büyük zararlar vermektedir. Bu nedenle TOKİ'ye verilen yetkiler azaltılmalıdır. Rant içerikli konutlar yerine katılımcı bir anlayışla fayda içerikli konutlar inşa edilmelidir. Sosyal devlet anlayışından bir nebze de olsa vazgeçilmemelidir.

Dünyada TOKİ benzeri kurumların, kentsel alanlarda yapılan faaliyetlere katıldığını görmekteyiz. Ama hiçbirisinin TOKİ kadar eleştirildiği görülmemiştir. Bu eleştiriler, haklı gerekçelerle yapılmaktadır. TOKİ'nin kuruluş amacı, dünyadaki benzerleri ile aynı olmasına karşın uygulamada farklı neticelerin ortaya çıktığı görülmektedir. TOKİ, bir kamu kurumudur ve yaptığı faaliyet kamu hizmetidir. Ülkenin kaynakları ile oluşturulmuş ve ülkeye hizmet etmektedir. TOKİ, ticari bir firma gibi davranmamalı, serbest piyasa aktörlerini denetlemeli, piyasanın aktörlerinden biri olmamalıdır. TOKİ, diğer kamu kurumundan beklenen özellikleri taşımalıdır. Yani şeffaf ve hesap verebilir olmalı, eşitlik ilkelerini gözetmelidir.

TOKİ, piyasanın bir aktörü haline gelmiş, sahip olduğu yetkileri gelir elde etme yolunda kullanmaktadır. Ticari faaliyet gösteren bir kurum özelliğine bürünmüştür. TOKİ, hesap verebilir olmaktan uzaktır. TOKİ, istediği alanda ve istediği koşulda plan yapma, onama yetkisine sahiptir. Hatta yasalarda, TOKİ'nin yaptığı projeler ile ilgili yürütmeyi durdurma kararı alınamayacağı yönünde hükümler yer almaktadır. TOKİ, eşitlik ilkelerini göz ardı etmektedir. Dünyadaki benzerleri, toplumun tüm kesimlerine yönelik konut üretimi faaliyetlerinde bulunurken TOKİ, genelde üst gelir grubuna yönelik konut üretimi faaliyetlerinde bulunmakta, alt gelir grubuna yönelik faaliyetlerde bulunmamaktadır.

Yoksul insanları görmezden gelmektedir. TOKİ, şeffaf değildir. TOKİ'nin ne kadar gelir elde ettiği veya ne kadar zarar ettiği, hazine arazilerinin ne kadarının özelleştirildiği, ne kadarının inşaat faaliyetlerinde kullanıldığı, projelerde hangi anlaşmaların yapıldığı gibi bilgiler hiçbir yerde yayınlanmamaktadır (Engincan, 2016:5-6).

Bir kamu kurumu, TOKİ örneğinde olduğu gibi kamu kurumundan beklenen özellikleri (Şeffaflık, hesap verebilirlik, eşitlik vb.) taşıyorsa kentsel dönüşüm sürecine katılmaması gerekir. Eğer bu özellikleri taşır başka bir deyişle kamu kurumu gibi davranırsa kentsel dönüşüm sürecine olumlu katkı sağlayabilir. TOKİ dar gelirli insanların konut ihtiyacını sağlamak amacıyla kurulmuş olan bir kurumdur. Ama günümüzde TOKİ rant elde etme aracına dönüşmüştür. Ne yazık ki TOKİ kuruluş amacından saparak kentsel rantın oluşmasına neden olmaktadır. TOKİ oluşturduğu konutlar ile toplumda bir ayrışmaya neden olmakta, kentlerde soylulaştırılmış alanlar yaratmaktadır.

2.1.4.4. Yerel Yönetimler

2.1.4.4.1. Büyükşehir Belediyeleri

Büyükşehir Belediyeleri, 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı “Büyükşehir Belediyelerin Yönetimi Hakkında Yasa Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkındaki Yasa” ile kentsel dönüşüm sürecine dahil edilmiştir. 5216 sayılı Yasa ile Belediye Yasası'nın 69. ve 73. maddelerinde belirtilen yetkiler, Büyükşehir Belediyelerine verilmiştir. 2005 tarihli 5236 sayılı Yasa çerçevesinde tarihi sit alanlarının yenilenmesi, doğal afet riskine karşı önlemlerin alınması, tarihi ve kültürel varlıkların korunmasına yönelik eylemler, Büyükşehir sınırları içerisinde Büyükşehir Belediyeleri tarafından yapılabilmektedir. Dönüşüm alanı, Büyükşehir Belediye Meclisleri tarafından belirlenip Bakanlar Kurulu'na sunulmakta, Bakanlar Kurulu'nun oluru ile proje uygulanabilmektedir (Aydınlı ve Kaya, 2013:453-454).

Büyükşehir Belediyeleri, 2004 yılında çıkarılan 5104 sayılı “Kuzey Ankara'ya Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası” ile geniş yetkiler verilmiştir. Bu yasa ile

Büyükşehir Belediyeleri acele kamulaştırma tehdidi ile istedikleri alanlarda kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirme hakkı tanınmıştır.

2010 yılında 5998 sayılı Yasa ile 5393 sayılı Belediye Yasası'nda değişiklikler yapılmıştır. 5998 sayılı Yasa ile Büyükşehir Belediyesinin yetkileri artırılmıştır. Büyükşehir Belediyeleri, kendi sınırları içerisinde kentsel dönüşüm faaliyetleri yürütebilmekte, ilçe belediyelerinin kendi sınırları içerisinde kentsel yenileme faaliyetleri yapmasına karar vermektedir. Büyükşehir Belediyeleri her türlü imar işlemlerini yapabilmekte, 5194 sayılı İmar Yasası'nda Belediyelere verilen yetkileri kullanabilmektedir (Türkün, 2014:126).

2011 yılında yaşanan Van depreminin etkisiyle 2012 yılında 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa” kabul edilmiştir. Riskli yapı ve alanların dönüştürülmesini temel alan bu hukuki düzenleme, dönüşüm ile ilgili idarelere çeşitli yetkiler verilmiştir. Bu idarelerden birisi de Büyükşehir Belediyeleridir. Büyükşehir Belediyeleri, 6306 sayılı Yasa ile rezerv alanının belirlenmesi noktasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na talebini iletebilmektedir (Sarı, v.d., 2015:5). Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, riskli yapının tespit edilmesi konusunda görevlendirilebilmektedir (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>). Söz konusu Yasa ile hazineye ait olup kamu idarelerine tahsis edilmiş veya hazineye ait olmayıp kamu idarelerinin mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ve askeri nitelikteki taşınmazlar Bakanlar Kurulu'nun kararı ile Büyükşehir Belediyelerine devredilebilmektedir (Altıntaş, 2012:75).

Kentsel dönüşüm konusunda yapılması düşünülen yıktırma işlemi malik sahibi tarafından belirlenen sürelerde yapılmadığı zaman, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından bu işlemin yapılması için Büyükşehir Belediyeleri görevlendirilebilmektedir (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>). Büyükşehir Belediyeleri, TOKİ ile işbirliği yaparak kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirebilmektedir. İlk kentsel dönüşüm projesi olan Dikmen Vadisi Projesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi öncülüğünde gerçekleştirilmiştir.

2.1.4.4.2. İl Belediyeleri

Belediyeler, kentsel dönüşümün en önemli aktörlerinden biridir. Belediyeler, 1985 tarihli 3194 sayılı imar Yasası çerçevesinde Maliye Bakanlığı'nın yetkisiyle hazine malına bedelsiz sahip olabilmektedir. Söz konusu yasa ile kendi sınırları içinde imar planlarında yaşanan değişiklikleri onama yetkisi Belediyelere verilmiştir (Turan, 2009:256-257).

Belediyelere kentsel dönüşüm konusunda yetki, ilk olarak 2005 tarihli 5393 sayılı Belediye Yasası ile verilmiştir. Yasanın 69. maddesi gereği Belediyeler; *“Düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla Belediye mücavir alan sınırları içinde özel yasalara göre korunması gerekli yerleri ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı 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 işbirliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek”* (Aydınlı ve Kaya, 2013:453-454) gibi hususlarda yetkili kılınmıştır. 5393 sayılı Yasa'nın 73. maddesinde ise, belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin oluşturulması konusunda yetki verilmiştir.

2005 tarihli 5336 sayılı Yasa'yla, il belediyelerine kendi sınırları içerisinde tarihi sit alanlarını yeniden inşa ve restore etme, bu alanlarda konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturma, doğal afet riskine karşı tedbirler alma, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların koruma gibi faaliyetleri yapma imkanı verilmiştir. Dönüşüm alanı, belediye meclisinin salt çoğunluğu ile belirlenerek Bakanlar Kurulu'na sunulmakta, Bakanlar Kurulu tarafından 3 ay içerisinde onaylanmaktadır.

5998 sayılı Yasa ile belediyelerin yetkileri daha da artırılmıştır. Belediye meclisinin alacağı kararla; *“Konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmet alanları, rekreasyon alanları, 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”* (Türkün, 2014:125-126) belediyeler tarafından uygulanabilmektedir. Belediyeler bu yasa kapsamında, imarlı veya

imarsız tüm alanlarda kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirmekle yetkilendirilmiştir. Dönüşüm alanları içerisindeki (eğitim ve sağlık alanları hariç) kamu kuruluşlarına ait gayrimenkuller belediyelere devredilmekte, inşa edilen yapılar ile ilgili vergi, resim ve harçlar ¼ oranında belediyelere aktarılmaktadır.

Belediyeler proje alanındaki insanlarla anlaşıp, enkaz ve ağaç bedellerini ödemek suretiyle kentsel dönüşüm projelerini hayata geçirebilmektedir. Belediyelerin dönüşüm alanında uygun gördüğü inşaatlar, beş yıllık durdurma süresinde muaf tutulabilecektir. Dönüşüm alanında ifraz, tevhit, sınırlı aynı hak tahsisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsat işlemleri belediyelerin onayı ile gerçekleşmektedir. Belediyeler, proje alanındaki taşınmazları değerini belirleyebilmekte, bu değerleri paylaşabilmektedir. Taşınmaz malların kamulaştırılması sırasında, veraset ilamı çıkarma veya tapudaki kayıt malikine göre işlemi yapma konusunda belediyelere yetki verilmiştir (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>).

2012 tarihli 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa”da belediyeler, riskli yapı ve alanların dönüştürülmesi konusunda yetkili kılınan idareler arasında gösterilmiştir. Belediyeler, rezerv alanı ile ilgili talebini Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na iletebilmektedir (Sarı, v.d., 2015:5-6). Belediyeler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından görevlendirilmesi şartıyla riskli yapıyı tespit edebilmektedir (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>). 6306 sayılı Yasa çerçevesinde hazineye ait olan veya hazineye ait olmayıp kamu idaresinin mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ile askeri nitelikteki taşınmazlar belediyelere bedelsiz devredilebilmektedir (Altıntaş, 2012:75). Kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde, uygulama alanında yapılacak yıktırma işlemi için yapı malik sahibine 60 günden az olmayan bir süre verilmekte, eğer bu süre zarfında işlem gerçekleştirilemezse Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belediyeler, yıktırma işlemini gerçekleştirmek için görevlendirilebilmektedir (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>). Belediyeler kendisine verilen bu geniş yetkiler çerçevesinde çok sayıda, kentsel dönüşüm projelerini hayata geçirmişlerdir.

2.1.4.4.3. İlçe Belediyeleri

Günümüzde ilçe belediyeleri, kendi sınırları içerisinde kentsel dönüşüm faaliyetlerinde bulunabilmektedir. 2005 tarihinde kabul edilen 5336 sayılı “Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yasa” ile ilçe belediyeleri, ilçe sınırları içerisinde tarihi sit alanlarının korunması ve restorasyon işlemine tabi tutulması, doğal afetlere karşı önlemlerin alınması, tarihi ve kültürel varlıkların yenilenmesi ve korunması konusunda kentsel dönüşüm uygulamalarını hayata geçirebilmektedir (Aydınlı ve Kaya, 2013:455).

Proje alanı, ilçe belediye meclisi tarafından belirlenmektedir. İlçe belediye meclisi tarafından proje alanı belirlendikten sonra bununla ilgili karar, Büyükşehir Belediye Meclisi’ne götürülüp daha sonra Bakanlar Kurulu’na sunulmaktadır. Bakanlar Kurulu’nun onaylaması durumunda belirlenen alanda proje gerçekleştirilmektedir. Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından proje alanı onaylanmadığı sürece proje gerçekleştirilememektedir (Türkün, 2014:124). Büyükşehir Belediye Meclisi’nin burada kullandığı yetki, idari vesayet yetkisidir.

İlçe belediyeleri, 5998 sayılı Yasa gereği ilçe sınırları içerisinde kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurabilmektedir. Fakat 5336 sayılı Yasada da belirtildiği gibi, proje konusunda ilçe belediyelerinin, Büyükşehir Belediyesi tarafından onay alması gerekmektedir (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>). İlçe belediyelerine, 6306 sayılı Yasa tarafından afet riski altındaki yapı ve alanların dönüştürülmesi konusunda yetki verilmiştir. İlçe Belediyeleri, ilçe sınırları içerisinde rezerv alanını belirlenmesi sürecinde talebini Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na iletebilmektedir (Sarı, v.d., 2015:5-6). Aynı zamanda, riskli yapının tespiti konusunda ilçe belediyelerine (eğer belirlenen sürede yapı malikleri riskli yapıyı tespit işlemini gerçekleştirmezse) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından görev verilebilmektedir (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>).

Söz konusu yasa çerçevesinde, hazineye ait olan veya hazineye ait olmayıp kamu idarelerinin mülkiyetinde yer alan taşınmazlar ve askeri nitelikteki taşınmazlar Bakanlar

Kurulu'nun alacağı kararlar ile ilçe belediyelerine bedelsiz devredilebilmektedir (Altıntaş, 2012:75). Tasarlanan proje çerçevesinde dönüşüm alanında yapılacak yıktırma işlemi, belirlenen süre içerisinde yapı maliki tarafından uygulanmazsa, bu işlem ilçe belediyeleri tarafından gerçekleştirilebilecektir (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>).

İlçe Belediyeleri, hukuki düzenlemelerin tanıdığı yetki ve görev doğrultusunda Büyükşehir Belediyeleri ve TOKİ gibi aktörler ile işbirliği yaparak ilçe sınırları içerisinde, çok sayıda kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesine katkıda bulunmuştur. Bu projelerden birisi, Bursa'da gerçekleştirilen “Bin Yılda Osmanlı Köyü Cumalıkızık Kentsel Dönüşüm Projesi”dir. Yıldırım Belediyesi tarafından bu proje ile Cumalıkızık Köyü'nde yer alan Osmanlı dönemine ait tarihi ve kültürel yapıların koruma altına alınması ve gelecek kuşaklara aktarılması hedeflenmiştir. Tarihi ve kültürel yapıların korunmasına yönelik çalışmalar Ankara'da da görülmüştür. Ankara Altındağ İlçe Belediyesi tarafından, Osmanlı dönemine ait tarihi yapıların yer aldığı Hamamönü bölgesi dönüşüme tabi tutularak, tarihi bölgenin korunması ve yeniden canlandırılması hedeflenmiştir.

Ankara'nın Altındağ ilçesinde kentsel dönüşüme tabi tutulan alanlardan bir diğeri de Beşikkaya Mahallesi'dir. Beşikkaya Mahallesi, 2012 yılında “Altınköy Açık Hava Müzesi Kentsel Dönüşüm Projesi” adı altında kentsel dönüşüme tabi tutulmuştur. Altındağ Belediyesi öncülüğünde gerçekleştirilen bu projede, klasik bir kentsel yenileme faaliyeti gerçekleştirilmemiştir. Bu projede kültürel amaçlar ön plandadır. Projenin oluşturulduğu arazi imara açılmaksızın bir açık hava müzesi yaratılmak istenmiş, bu açık hava müzesi “Altınköy Hava Müzesi” olarak adlandırılmıştır. Müzenin oluşturulmasındaki amaç, kentte yaşam süren insanlara köy ve köye dair ilişkilerin, süreçlerin ve üretim yöntemlerini göstermektir. Proje alanı, büyük bir bölümü Orman Genel Müdürlüğü ve geriye kalan bölümü ise Hazine'ye ve Altındağ Belediyesi'ne aittir. Proje çerçevesinde, bölgede yer alan gecekondular yıkılmıştır. Altınköy Açık Hava Müzesi inşa edilerek ziyaretçilere açılmıştır (Sadioğlu v.d., 2016:787-788).

2.1.5. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE NEO-LİBERAL KENT SÖYLEMİ

Neo-liberal politikalar, 1970'li yılların sonlarında benimsenmeye başlanan, serbest piyasa ekonomisini ve devletin küçültülmesini esas alan bir anlayışı ifade etmektedir. Bu anlayış, piyasa odaklı, özel sektörü öncelik veren ve özelleştirme uygulamalarını içeren bir anlayıştır. 1980 yılında dünyaya giderek yayılan neo-liberal politika anlayışı, uluslararası sermaye hareketlerinin önündeki engelleri kaldırarak, küreselleşmenin meydana gelmesine neden olmuştur. Küreselleşme ile birlikte, tüm dünya tek bir pazarda buluşmuştur. Küreselleşme neticesinde üreticiler, küresel hale gelen üretim ve dağıtım ağlarından faydalanarak dünyanın çeşitli yerlerindeki koşulları değerlendirerek üretim maliyetlerini azaltma ve ürettikleri ürünlerinin en uygun fiyata satmaya çalışmışlardır. Küreselleşmede amaç en yüksek kâr elde etmektir.

Küreselleşme, rant elde etmek amacıyla insanların yaşam sürdürdüğü kentsel alanlara da göz dikmiştir. Küreselleşme ile birlikte kentlerin tanımı değişmiştir. Kentlerin tanımından “kır” kelimesi çıkarılmıştır. Kentler, parçalanmış ve farklılaşmış alanlara dönüştürülmüştür. Kentlerin, neo-liberal düzenle entegrasyonunu sağlamak ve sıcak para ihtiyacını karşılamak amacıyla kentsel alanlar, kentsel dönüşüm projeleri eliyle düzenlemeye tabi tutulmuştur (Gürbüz, 2013:30-31). Neo-liberal politika anlayışı doğrultusunda; havaalanı, oteller, sermayeye hitap eden lüks konutlar ve siteler, eğlence merkezleri, spor ve dinleme tesisleri, alış-veriş merkezleri kentlerde yerini almıştır (Şahin, 2015:62).

Neo-liberal politika anlayışı, kapitalizm anlayışına uygun bir şekilde kentleşmeyi temel almaktadır. Neo-liberal kapitalizm olarak da adlandırılan (Uğurlu, 2013:4) bu anlayış, artı değer üretmek amacıyla kentlerin bir araç olarak kullanılmasına neden olmaktadır. Başka bir deyişle kentler, artı değeri meydana getiren alanlar olarak görülmüştür (Özdemir, 2010:257). Bu anlayış, kentsel alanların bir eşya gibi pazarlanması, satılması sonucunu doğurmuştur. Sermayenin kâr elde etmek için kentsel alanların yeniden üretilmesi sürecinde devlet, düzenleyici rolü üstlenmiştir. Devlet, bir yandan piyasa ve farklı sosyal gruplara mensup insanlar arasında bir uzlaşma sağlamaya çalışmakta, bir

yandan da süreçten dışlanan ve hoşnut olmayan kesimleri memnuniyetsizliğini gidererek sosyal bütünleşmeyi sağlamaya gayret etmektedir (Eraydın, 2013:4). Bir bakıma devlet, ikili bir yaklaşım izlemektedir. Devletin üstlendiği bu düzenleyici rol, Harvey tarafından “Sermayenin Üçüncü Çevrimi” olarak ifade edilmiştir (Uğurlu, 2013:2-3).

Ülkemizde neo-liberal politikalar, 24 Ocak 1980 Kararları ile uygulanmaya başlanmıştır. Neo-liberal politikalar, yoğun bir şekilde ANAP hükümeti tarafından 1983-1988 yılları arasında uygulanmıştır. 1980 döneminden itibaren ithal ikameci anlayıştan vazgeçilmiş, yerine ihracata dayalı politika benimsenmiştir. 1980 döneminde köyden kente göç artmış, buna paralel olarak kent nüfusu da aşırı bir şekilde artmıştır. Bu durum kentlerde gecekondulaşma sorununun meydana gelmesine neden olmuştur. Bu dönemde Turgut Özal tarafından, imar affını içeren yasalar çıkarılarak yaratılan rant sistemine gecekondulu halkı da dahil edilmiştir. Bu dönemde, gecekondulu alanları apartmanlaştırılmıştır. Kentte yaşayan insanların, 1980’li yıllarda yaşanan ekonomik istikrarsızlık ve yüksek enflasyon sebebiyle birikimlerini konut alma yönünde kullanamamasına ve yüksek faiz karşılığında bankalara aktarılmasına neden olmuştur. Bunun yanında kentlere doğru yapılan göçler, konut açığının giderek artmasına sebebiyet vermiştir. Yaşanan gelişmeler neticesinde konut açığını gidermek için 1984 yılında TOKİ kurulmuş ve bu kurum tarafından toplu konut üretme çalışmalarına başlanmıştır. Bu dönemde TOKİ, kooperatifler eliyle konut üretiminde büyük artışlar yaşanmış fakat rakamlardaki artış, konut açığını kapatamamıştır. 1980’li yıllarda konut üretimi dışında, kentsel altyapı hizmetleri ile ilgili gelişmeler de yaşanmıştır. İstanbul’da dönemin ANAP’lı Belediye Başkanı Bedrettin Dalan tarafından 1000 civarından bina, Haliç’in temizlenmesi ve açık hava müzesinin oluşturulması amacıyla yıkılmıştır. 1986’da metro sisteminin temelleri atılmış, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve TEM otoyolu inşa edilmiştir. Ayrıca Tarlabaşı’nda tarihi binalar, bulvarları açmak amacıyla yıkılmıştır (Uğurlu, 2013:4-6).

1989 yılında ilk kentsel dönüşüm projesi Ankara’da oluşturulmuştur. “Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi” adı altında Dikmen Vadisi, kentsel dönüşüme tabi tutulmuştur. Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından oluşturulan bu projenin amacı,

vadiyi gecekondulardan temizlemek, vadinin yeşil alan niteliğini korumak, bölgeyi kültür ve eğlence koridoru haline getirmektir. Bu amaç doğrultusunda, gecekonduların alanlarında yaşam süren insanlar yerlerinden edilerek başka alanlara sürülmüş, gecekondular ise yıkılmıştır. İnsan hakları ihlalleri barındıran bu proje, 2003 yılında tamamlanmıştır (Çelik, 2009:63).

Ankara'da 1989 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından başlatılan önemli projelerden bir diğeri de Portakal Çiçeği Vadisi Projesi'dir. Portakal Çiçeği Vadisi Projesi'nin amacı, bölgede var olan sorunları çözmek, vadiyi herkesin faydalanabileceği bir alan haline getirmek, Ankara'ya yeşil alan kazandırmak ve proje sonucunda elde edilen ranttan arsa sahiplerinin de pay almasını sağlamaktır. Proje çerçevesinde Portakal Çiçeği Vadisi, gecekondulardan temizlenmiştir. Projeden elde edilen rant şahıslara paylaştırılmıştır (Aras ve Alkan, 2007:5).

Türkiye'de 2000'li yıllar, AKP'nin iktidara gelişi ile paralel olarak neo-liberal politikaların eksiksiz uygulandığı bir dönemi ifade etmektedir. Bu dönemde ihale katılma kriterleri yumuşatılarak, yeni sermaye gruplarının ihalelere katılması sağlanmıştır (Savaşkan, 2013:55). Kentlerin neo-liberal anlayışa uygun hale getirmek için kentsel alanların düzenlemeye tabi tutulması gerekir. Kentsel alanların düzenlenmesi, neo-liberal anlayışa uygun yapıların inşa edilmesi için de geniş alanlara, büyük arsalarla ihtiyaç duyulmaktadır. Kentsel dönüşümün gerçekleşmesi, büyük arsaların var olmasına bağlıdır. Çünkü kentsel dönüşüm projeleri kapsamında çok sayıda yapı inşa edilmektedir. Çok sayıda yapının inşa edilebilmesi için de büyük arsaların yaratılması gerekmektedir. Küçük arsalar ihtiyacı karşılayamamaktadır. Türkiye'de var olan topraklar küçük parçalardan oluşmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşümü gerçekleştirmek konusunda sıkıntılar yaşanmıştır. Bunun üzerine bu dönemde yapılan yasal düzenlemelerle büyük arsalar üretmek için TOKİ, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Büyükşehir Belediyelerine geniş yetkiler verilmiştir (Tekeli, 2013:14). Sermaye gruplarına verilen destekler ve TOKİ, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Belediyelere verilen yetkiler, 2000'li yıllarda birçok kentsel bölgede neo-liberal anlayışa dayalı kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesi sonucunu doğurmuştur.

2000’li yıllar, insanları ihtiyaçlarını görmezden gelen sermaye birikiminin artırılmasına yönelik ve rant odaklı kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı dönemdir. Bu dönemde sanayi kuruluşları kent çeperlerine alınmış, yoğun özelleştirme faaliyetleri yaşanmıştır. Kent merkezinde oteller, lüks konutlar, alış-veriş merkezleri ve iş merkezleri gibi yapılar yoğun bir şekilde görülmüştür. Kentler, dev inşaat alanlarına dönüştürülmüştür.

Kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleşmesini kolaylaştıracak hukuki düzenlemeler getirilmiştir. Yapılan hukuki düzenlemelerle TOKİ’ye, sermayenin ihtiyaçlarını temel alan kentsel yenileme faaliyetlerinin yapılması için çok geniş yetkiler verilmiştir. TOKİ, kentsel dönüşüm projelerinin önemli aktörlerinden biri haline getirilmiştir. 2005 yılında çıkarılan 5393 sayılı Yasa ile Belediyelere, 2010 yılında 5393 sayılı Yasa ile de Büyükşehirlere neo-liberal anlayışa dayalı kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi konusunda yetkiler verilerek, bu idarelerin rant sistemine dahil olmasına imkan sağlanmıştır. Bu dönemde yapılan ilk kentsel dönüşüm projesi olan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinde, TOKİ ve Büyükşehir Belediyesinin ortak hareket ettiğini görmekteyiz.

Ülkemizde 2011 yılında oluşan ve büyük üzüntü yaratan Van depreminden sonra riskli yapı ve alanlarının dönüştürülmesini temel alan 6306 sayılı Yasa, 2012 yılında yürürlüğe konulmuştur. Sosyo-ekonomik ihtiyaçları karşılamak amacıyla çıkarılan bu yasa, ihtiyaçları karşılama yönünde hareket etmemiş aksine mülk sahiplerini dönüşüm alanında riskli yapı tespit giderleri, yıkım giderleri, yeni konut giderleri gibi çeşitli maliyetlerle başa bırakmıştır. Riskli yapı ve alanlar, rezerv alanları, riskli olmayan alanlar, kamu arsaları ve askeri alanlardaki arsalar, 6306 sayılı Yasa hükmüne dayanılarak sermaye birikimini daha da üst seviyelere çıkarmak amacıyla kentsel dönüşüm uygulamalarına maruz kılınmıştır (Uğurlu, 2013:4-10).

Ülkemizde tarihi sit alanlarının da rant amaçlı olarak kullanıldığını görmekteyiz. 2005 yılında tarihi sit alanlarının yenilenmesini temel alan 5336 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yasa” yürürlüğe girmiştir. 5336 sayılı Yasa çerçevesinde tarihi sit alanları,

Sulukule’de olduğu gibi kentsel dönüşüm projelerine tabi tutulmuştur. Uygulamalara baktığımızda tarihi sit alanlarının yenilenmesi söz konusu olmadığını, tarihi sit alanlarının imara açıldığını görmekteyiz. Dönüşüm alanındaki yapılar yıkılarak, bu alanda yaşayan insanlar yerlerinden edilmiştir.

5336 sayılı Yasa’da belirtilenin aksine Sulukule Kentsel Yenileme Projesi’nde halka söz hakkı verilmemiştir. Dönüşüm alanındaki insanların rızası alınmadan, uzlaşma yoluna gidilmeden insanların söz konusu alandan ayrılması için cüzi bir fiyat önerilmekte, alandan ayrılmaması halinde acele kamulaştırma işleminin gerçekleştirileceği ifade edilmiştir. İnsanlara alandan ayrılması konusunda büyük baskılar yapılmıştır. Oysaki yasada, yenileme sürecinin katılımcı ve uzlaşmaya dayalı ve rızayı esas alacağı ifade edilmiştir. Yıkılan tarihi sit alanlarının yerine inşa edilen yapılar için astronomik fiyatlar istenip, bu yerlere üst gelir grubunun yerleşmesinin sağlanması suretiyle dönüşüm alanı soylulaştırılmıştır. Bu sürecin hayat standartlarını yükselteceği, yaşam şartlarını iyi duruma getireceği ifade edilmiş ise de bu durumun sadece üst gelir grubu için söz konusu olduğunu görmekteyiz. Bu uygulamalar, o bölgenin kültürünü, fiziksel yapısını, sahiplerini değiştirmiştir. Bu alanlar artık kamuya açık olmayıp, artık para verenin kullanabileceği alanlara dönüşmüş, kent arz ve talep ilişkilerine göre şekillenmiştir (Şahin, 2016:87-92).

Neo-liberal anlayışı esas alan kentsel dönüşüm projeleri, kentlere ve kentte yaşam süren insanlara zarar vermektedir. İnsanlar yaşam alanlarından sürülmekte, insan hakları ayaklar altına alınmaktadır. Kentler, yeşil alanlardan yoksun beton yığınlarına dönüştürülmektedir. Yapılan yüksek binalar kentin nefes almasını engellemektedir. Yaşanabilir bir kent için katılımcı, rant yerine insanı merkeze alan kentsel dönüşümlerin yapılması gerekmektedir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ ELEŞTİRİSİ

3.1.1. KAMU YARARI BAKIMINDAN KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

Kamu yararı, kentsel dönüşüm uygulamalarında üzerinde durulması gereken önemli bir kavramdır. Genel olarak kamu yararı kavramı, halkın yararı şeklinde ifade edilmektedir. Kamu yararını Keleş dar anlamda, kamu kuruluşlarının elindeki yetki ve kaynakların toplumun faydasının sağlayacak şekilde kullanılmasını sağlayan tüzel bir şart; iyelik hakkının sınırının ifade edilmesinde ve bu hakkın özünü korumayı güvenceleyen yasal bir ölçüt olarak tanımlamıştır. Geniş anlamda ise kamu yararını, kamusal işlem ve faaliyetlerin amacını tayin eden siyasal ve düşüngüsel değerlerin bütünü olarak ifade etmiştir (Keleş, 1980:2-3). Kamu yararı ile ilgili Keleş'in yapmış olduğu tanıma yer vermiş olsak da kamu yararı kavramının geniş kapsamlı, içeriği bilinmeyen soyut bir kavram olduğundan dolayı kamu yararı ile ilgili net ve kalıplaşmış bir tanım yapmak mümkün değildir. Kamu yararı kavramının tanımının tam olarak yapılmaması, kamu yararı ile ilgili farklı düşüncelerin ve görüşlerin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Bireysel faydayı temel alan görüşe göre kamu yararı, bireysel yararların toplamına eşittir. İnsanlar, kendi faydasına olan şeyleri en iyi kendileri bildikleri için o şeyleri yaptıklarında kendiliğinden toplumun yararı sağlanmış olacaktır. Bu durum bireysel yarara aykırılık teşkil eden faaliyetlerin, toplumsal yarara da aykırılık teşkil edeceği sonucunu doğurmuştur. Thomas Hobbes, David Hume ve Jeremy Bentham bu görüşün savunucuları arasında yer almaktadır. Bu savunucular arasında önemli bir yere sahip olan Thomas Hobbes, bireysel yararlar ile kamu yararı çatışmasında bireysel yararların esas alınması gerektiğini belirtmektedir (Tezcan ve Poyraz, 2013:5).

Her görüşün karşıt görüşü olabileceği gibi bireysel yararı esas alan görüşün de karşıtı olan bir görüşün var olduğunu söyleyebiliriz. Jean Jacques Rousseau ve Aqinolu Thomas'ın savunduğu ve ortak yararı temel alan bu görüş, kamu yararı bireysel yararların toplamına eşit formülünü reddetmektedir. Bu görüşü savunanlara göre, kamu yararı halkın

ortak yararadır. Bireysel yararlar, kamu yararını sağlamamakta aksine kamu yararı bireylerin yararlarını sağlamaktadır. Bireylerin tek başına yararlarını sağlaması mümkün değildir. Kamu yararı bireylerin yararlarının ayrı ayrı toplamı değil, bu yararların bir araya gelerek oluşturduğu yeni bir yararadır (Balci, 2008:240).

Kamu yararı ile ilgili bir diğer görüş ise, “Tekçi Yaklaşım” olarak adlandırılan ve toplum yararını temel alan görüştür. Bu görüşe göre bireysel yararlar, toplumun yararına aykırı olamaz. İnsan toplumsal bir varlıktır. Bu bağlamda toplumun faydası aynı zamanda bireylerin faydası demektir. Bu görüşü savunanlar, kamu yararını değer yargılarına dayanan bir kavram olduğu şeklinde bir fikre sahiptirler ve bunun neticesinde kamu yararını siyasal bir tercih olarak ifade etmektedirler. Toplumun yararını temel alan bu görüşü Platon, Aristoteles, Hegel ve Cicero gibi düşünürler savunmaktadır. Platona göre devletin yararına olan şey, o devlet içinde yaşayan bireyler içinde yararlıdır. Platon, kamu yararına yönelik faaliyetlerin bireysel yarara aykırılık teşkil etmediğini ifade etmektedir. Ayrıca Platon her insanın kendi ailesinin faydasını, toplumun faydasının üstünde tuttuğunu ve bu sebeple aile kurumunun toplumun birliğine zarar verdiğini dile getirmiştir (Tombaloğlu, 2014:360-361).

James M. Buchanan ve Gordon Tullock tarafından geliştirilen kamu tercihi teorisine göre, tüm insanlar birlikte hareket ettiğinde kamu yararı maksimum hale gelmektedir. Bireylerin yararında meydana gelen herhangi bir artış kamu yararının artmasını sağlamaktadır.

Kamu yararı ile ilgili savunulan bir diğer görüşe göre ise, kamu yararı insanların yararlarının toplamından oluşmamaktadır. Kamu yararı, bireysel yarar ile ilişkilidir. Kamu yararı, her bir insanın yararına olumlu katkı yapması gerekmektedir. Kamu yararı, bireysel yararlardan soyutlanamaz (Tombaloğlu, 2014:363). Kamu yararının açıklamaya dönük farklı görüşler bulunsa da değişmeyen tek gerçek, kamu yararının sağlanması gerektiği gerçeğidir. Kamu yararı, bireyin kendi çabaları sağlayamayacak kadar geniş kapsamlı bir yararadır. Bu sebeple, kamu yararının üstün bir güç ile ve bu güçle donatılmış idare

tarafından yapılması gerekmektedir. İdare, kamu yararını sağlayarak toplumsal huzuru, güveni ve düzeni sağlayabilmektedir.

Sürekli bir devlet fonksiyonu niteliğine sahip olan idari fonksiyonun hedefi, kamu yararını sağlamaktır. İdare, kendisine tanınan kamu gücünü kullanarak, kamu yararına yönelik eğitim, ulaşım, sağlık ve benzeri hizmetleri gerçekleştirmektedir. İdare tarafından kamu hizmeti anlayışıyla yapılan faaliyetlerde fiyatlandırma söz konusu olmamakta, idare ile hizmet sunulan toplum arasında satıcı-müşteri ilişkisi bulunmamaktadır. İdare, kâr ve kazanç sağlama güdüsüyle hareket etmemektedir. Kamu yararı anayasa, yasalarda veya yönetmeliklerde tanımlanmak suretiyle keyfi uygulamalara yol açmasının önüne geçilmiştir. Kamu yararı, öncelikle dar kesimli gruplara yöneltilmesi gereken bir kavramdır (Balcı, 2008:240).

1982 Anayasası'nın 2. maddesinde de ifade edildiği üzere Türkiye Cumhuriyeti, sosyal bir hukuk devletidir. Türkiye, idarenin bütünlük ilkesi ve hukuk devleti ilkesinden aldığı yetki ile sosyal devlet olma özelliği çerçevesinde, toplumda barış ve adaleti tesis etmek ve kamu yararını sağlamak amacıyla toplumsal yaşama müdahale edebilmektedir. Toplumsal huzurun, barışın, adaletin ve düzenin sağlanması için kamu yararının sağlanması gerekmektedir. Kamu yararının sahip olduğu konum, onu anayasa ve yasalarda yer verilmesini gerektirmektedir. Ülkemizde toplumsal huzuru, barışı, adaleti, düzeni sağlamak ve kentsel planlamalarda toplumun menfaatine aykırı faaliyetlerin önüne geçebilmek için kamu yararının sağlanmasına yönelik ifadeler, Anayasa ve yasalarımızda yer almıştır. Kamu yararı kavramına, 1982 Anayasası'nın Temel Haklar ve Ödevler kısmının Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler bölümü içerisinde alt başlık olarak yer verilmiştir.

Kamu Yararı başlığı altında kıyılarından yararlanma konusunu ele alan (43 madde), toprak mülkiyetini konu alan (44. madde), tarım ve hayvancılık ve üretim alanlarında çalışanların korunmasını konu alan (45. madde), kamulaştırmayı konu alan (46. madde), devletleştirme ve özelleştirme konularını ele alan (47. madde) maddelerde kamu yararı kavramı ön planda tutulmuştur. Fakat maddelerin uygulanmasında kamu yararı yerine özel

çıkarların ön planda tutulduğu görülmüştür. Örneğin, kıyılardan yararlanmayı konu alan 43. maddede sahil şeritlerinden kamuya yarar sağlayacak şekilde yararlanacağı, özel kişilerin kıyılardan yararlanmasını ancak yasayla mümkün olacağı ve bunun istisnai bir durum teşkil edeceği ifade edilmiştir. Ekonomik büyümeyi hedefleyen turizm amaçlı teşvik uygulamalarında kıyılar, turizm amacıyla kullanıma açılmıştır. Kıyıların turizm amacı ile kullanıma açılması ile birlikte kıyılarda halk plajlarının yerine özel kişilerce işletilen ve ücret karşılığında insanların yararlanabildiği eğlence merkezleri yer almıştır (Tezcan ve Poyraz, 2013:9-10). Yasada kamuya yarar sağlamak amacıyla kıyılardan yararlanacağı ifade edilmesine rağmen uygulamada kıyı alanlarının özel çıkarlara alet edildiği görülmüştür.

Kamu yararı, hukuk devletinin önemli unsurları arasında yer almaktadır. İnsan haklarına dayanan, hak ve özgürlükleri koruma altına alan, evrensel hukuk ilkeleri doğrultusunda eylem ve işlemlerde bulunan, önceden belirlenmiş hukuk kurallarına göre hareket eden, içinde yer alan resmi makamların Anayasaya uygun hareket ettiği ve hukuki düzenlemelerde aldığı yetki dışında hiçbir yetkiyi kullanmadığı, bireylere hukuki güvence sağlayan devlet, hukuk devleti olarak ifade edilmektedir. Hukuk devletinde, devlet hukuk dışına çıkamamakta ve çıkardığı yasaların hukuka uygun olmak zorunluluğu bulunmaktadır. Yasaların hukuka uygunluğunun ölçütü, kamu yararadır. Yani kamu yararına aykırılık teşkil eden yasalar, hukuka ve hukuk devleti anlayışına aykırıdır. Yasaların amacı kamu yararını sağlamaktır.

Yasaların anayasaya uygunluğunu denetleyen Anayasa Mahkemesi, 1963/145 Esas, 1967/20 Karar sayılı kararında yasaların kamu yararı amacını taşıması gerektiği ve özel çıkarlar için yasaların çıkarılmayacağını dile getirmiştir. Söz konusu yasanın, kamu yararına dayanmadığı dolayısıyla anayasaya ve hukuk devleti ilkesine aykırılık oluşturduğu ifade edilmiştir (Tombaloğlu, 2014:369).

Hukuk devletinde, temel hak ve özgürlükler koruma altına alınmaktadır. Fakat kamu yararı dolayısıyla temel hak ve özgürlükler kısıtlanabilmektedir. 1961 Anayasası'nda kamu yararı, temel hak ve özgürlüklerin kısıtlanmasının özel sınırlama sebebi olarak

düzenlenmiş ve daha sonra da 1982 Anayasası'nın 13. maddesi ile genel sınırlama sebebi olarak düzenlenmiştir. 1982 Anayasası'nın 13. maddesi, 2001 yılında yapılan değişiklikle düzenlenmiş ve kamu yararı genel sınırlama sebebi olmaktan çıkarılmıştır. Yapılan düzenlemede temel hak ve hürriyetlerin özlerine dokunmadan sadece Anayasanın ilgili maddelerinde ifade edilen nedenlere bağlı olarak ve sadece yasa ile sınırlanabileceği belirtilmiştir. Bu sınırlamaların Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzenine ve laik cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olmayacağı ifade edilmiştir. Bu düzenleme Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne uygun olmasından dolayı olumlu bir düzenleme olarak nitelendirilmektedir.

Temel hak ve özgürlükler arasında daha çok mülkiyet hakkının, kamu yararı amacıyla sınırlandırılmaya tabi tutulduğu görülmüştür. Anayasamızın 35. maddesinde herkesin mülkiyet ve miras hakkının olduğu ve bu hakların sadece kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilmesi ifade edilmiştir. Söz konusu maddeye göre, kamu yararına aykırı bir şekilde mülkiyet hakkı kullanılamaz. Nitekim Anayasa Mahkemesi 17.06.1992 tarihli ve E:1992/22, K:1992/40 sayılı kararında mülkiyet haklarının, toplum yararına sınırlandırılabilmesi dile getirilmiştir (Tombaloğlu, 2014:366-379).

Mülkiyet haklarının kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilmesi Anayasa dışında Türk Medeni Yasası'nda da yer almıştır. Medeni Yasası'nın 731. maddesinde, kamu yararı amacıyla taşınmaz mülkiyet için konulan sınırlandırmaların değiştirilmeyeceği ve kaldırılmayacağı dile getirilmiştir. Kamu Hakkı başlığı altında yer alan 754. maddede, taşınmazın mülkiyeti hakkının kamu yararı amacıyla kısıtlanmasının özel hükümlerine tabi olduğu ifade edilmiştir. Medeni Yasa'da Mülkiyet ve İrtifak Hakkı başlığı altında yer alan 756. maddede ise, kaynakların mülkiyetinin arazi ile birlikte kazanılabileceği belirtilmiştir. Fakat yer altı sularının kamu yararı niteliği taşıdığından dolayı arazi maliki olmanın yer altı sularının maliki olma neticesini doğurmadığı ifade edilerek, mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına atıfta bulunulmuştur (Kurucu, 2016:1).

Özel kişilerin mülkiyetinde yer alan taşınmaz mallar üzerinde, kamu yararı koşuluyla kamulaştırma adı altında devlet veya kamu tüzel kişiler irtifak hakkı

kurabilmektedir. Anayasamızın 46. maddesinde düzenlenen kamulaştırmada, taşınmaz malların bedeli peşin ödenmekte ve tarım reformu uygulaması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yerleştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedelleri ise taksitle ödeneceği ifade edilmiştir. Söz konusu maddeye göre, taksitlendirme beş yılı aşamayacak ve taksitler eşit bir şekilde ödenecektir (Tombaloğlu, 2014:381). Anayasanın 46. maddesinde ve Anayasa Mahkemesi'nin aldığı kararlarda, kamulaştırma işleminin mutlaka kamu yararı amacıyla gerçekleştirilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Aksi takdirde kamulaştırma işlemi hukuka aykırılık teşkil edecektir.

Kentlerde sağlıklı alanların oluşturulması için, kamulaştırma çalışmaları yapılmalıdır. Yapılacak projelerle kamu yararı sağlanmalıdır. Kamu yararı sağlamak amacıyla yapılan kamulaştırma çalışmalarında, mülkiyet sahibi olan kişilerin mağdur edilmemesi gerekmektedir. Kamulaştırmadan sorumlu olan kurum, mülkiyet hakkına sahip olan kişi ile uzlaşmaya çalışmalıdır. Uzlaşma sonucunda, dönüşüm alanında halkın yararına yönelik sağlıklı yapılar inşa edilmelidir.

Cumhuriyetin ilk yıllarında, kentsel dönüşüm için yapılan kamulaştırma çalışmalarında mülkiyet sahibi mağdur edilmeden kamulaştırma işlemi gerçekleştirilmiştir. Kamu yararı esas alınarak yapılan kamulaştırma işlemleri ile sağlıklı kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmıştır. 1930'lu yıllardan itibaren ülkenin içinde bulunduğu siyasal ve ekonomik ortam, kentsel dönüşüm çalışmalarının kentsel rant uğruna feda edilmesine neden olmuştur.

Türkiye'de 1950'lerde kentlere doğru yoğun göç hareketleri yaşanmıştır. Bu göç ile birlikte kentlerde yaşanan yoğun nüfus artışları, kentlerde altyapı başta olmak üzere birçok sorunun yaşanmasına neden olmuştur. Kentlerde yaşanan yoğun nüfus artışları konut ihtiyacını had safhaya yükseltmiş, kente göç eden insanlar konut ihtiyacını, sağlıksız ve imar planlarına aykırılık teşkil eden gecekondu inşaa ederek karşılamıştır. Yapılan hukuki düzenlemelerle (imar affı gibi) gecekondu alanları, affedilmek ve yasallaştırılmak suretiyle daha da artmış ve zamanla rant sağlama aracına dönüşmüştür. Kentlerde yaşanan

sorunlara çözüm bulmak, sağlıksız ve imar planlarına aykırı olan yapıları ortadan kaldırmak veya yenilemek kısaca kenti yaşanabilir alanlara çevirebilmek için 775 sayılı Gecekondu Yasası başta olmak üzere birçok hukuki düzenleme yapılmıştır. 775 sayılı Yasa çerçevesinde gecekondu alanlarında ıslah, tasfiye ve önleme çalışmaları yapılmıştır.

Türkiye’de 1980’lerden itibaren neo-liberal politikanın etkisiyle kamu yararı göz ardı edilmeye başlanmış olup, yapılacak olan kentsel dönüşüm projeleri neo-liberal politikalar sonucu olmuştur.

Neo-liberal politikalar sonucu, merkezi yönetimin etkinliği azaltılmakla beraber yerel yönetimlerin gücünün artırıldığı yerelleşme süreci yaşanmıştır. Kamu işletmeleri tasfiye edilmiş, özelleştirme uygulamaları yaygınlaşmıştır. Yüksek kâr sağlayabilecek alanlarda halk otobüsleri ve çöp toplama faaliyetlerinde olduğu gibi hizmetlerin yapılması görevleri özel firmalara verilmiştir. Eğitim, sağlık ve sosyal güvenlik gibi hayati hizmetler ticari bir nitelik kazanmıştır. Küreselleşen dünyaya ayak uydurmak, sermaye birikimini sağlamak uğruna kamu yararı bir kenara itilmiştir (Balci, 2008:241-242). Kamu yararı, kentsel rant uğruna feda edilmiştir. Kentlerde, görkemli, yüksek statüye sahip ancak üretken olmayan, korunması yüksek maliyet gerektiren ve vazgeçmenin mümkün olmadığı kamusal beyaz fil yatırımları gerçekleştirilmeye çalışılmıştır (Hayrullahoğlu, 2016:228). Kamusal beyaz fil yatırımları diyebileceğimiz birçok spor organizasyonu, havalimanı, hastane, otoyol, vb. birçok proje yapılmıştır.

Kentlerde yapılan kamusal beyaz fil yatırımları kentin simgesel yapısının korunması dışında genelde kentlere zarar veren yapılardır. Bu yapılar kentsel rantın bir sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Kentsel rantın oluşmasında birçok aktör rol oynamaktadır. Kentsel rantın oluşumu ve bölüşümünde önemli rol oynayan aktörlerden birisi TOKİ’dir. TOKİ, sözüm ona dar kesimli grupların konut ihtiyacını karşılamak amacıyla 1984’de kurulmuş bir kurumdur. TOKİ, hukuki düzenlemelerle kendisine tanılan üstün yetkiler çerçevesinde kentsel dönüşüm faaliyetlerinde etkin bir rol oynamaktadır. TOKİ, kent çeperlerinden inşa ettiği toplu konutlara, kent merkezindeki dar gelirli grupları yerleştirmiştir. Kent merkezini yenilemeye tabi tutarak sermaye birikimine yönelik yapılar

inşa etmiş, dönüşüm alanında yapılan yeni yapılara üst gelir grupları yerleşmiştir. TOKİ kentsel dönüşüm projelerini soylulaştırma aracı olarak kullanmaktadır. Soylulaştırma yöntemi ile TOKİ yüksek kâr elde etmekte, yerlerinden edilen insanlar farklı alanlarda ve kültürlerde yaşamaya mahkum edilmektedir.

Yapılan kentsel dönüşüm faaliyetleri, kamu yararından yoksun aksine insanların özellikle de dar kesimli gruba mensup insanların durumlarını daha da kötüleştirmektedir. TOKİ'nin kamu yararına aykırı olan faaliyetlerden birisi de, kamunun kıymetli arazilerini satmak suretiyle sermayeye aktarmaktır. Bu arazilerde, lüks oteller ve binalar üretilip yüksek oranda rant elde edilmektedir. Örneğin, TOKİ tarafından kârı paylaşma şartı ile 77 bin metrekarelik alana sahip olan Ataköy sahili Sinpaş'a satılmıştır. Bu satış devleti 183 trilyon zarara uğratmıştır. TOKİ, kamu yararını sağlayacağına kamu zararına neden olmuştur (Uzunçarşılı Baysal, 2016:13). 1980'li yıllarda, ülkenin içinde bulunduğu sosyo-ekonomik yapı nedeniyle kentler hızlı bir büyüme sürecine girmiştir. ANAP hükümetinin benimsediği neo-liberal politikalar, bu dönemde özelleştirme faaliyetlerinin artmasına neden olmuştur. Özelleştirmeler sonucu kentsel dönüşüm adı altında birçok proje yapılmıştır. Yapılan projelerin birçoğu Ankara'da uygulanma imkanı bulmuştur.

1989 yılında yapılan seçimde Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na Sosyal Demokrat Halkçı Parti adayı Murat Karayalçın seçilmiştir. Murat Karayalçın ve ekibinin göreve gelmesiyle beraber Ankara'da kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlanmıştır (Güvenç Kiraz, 2016:2). "Ankara Programı" adında bir proje oluşturulmuş, bu projede gecekondulu alanlarında yaşayan insanlara tapu verileceği öngörülmüştür. Proje, katılımcı bir anlayışla gecekondulu bölgelerinin ıslah imar planlarıyla iyileştirilmesini, mahalle muhtarlıklarıyla ilişki içerisinde olmayı sağlayacak kooperatif örgütlenmeyi oluşturmayı amaç edinmiştir. Proje kapsamında gecekondularda yaşayan dar gelirli insanlara, düşük fiyata arsa sahibi olma ve arsa üzerinde insanların kendi evini kendisinin inşa etmesine imkan sağlanacaktır. Bu faaliyetler, "Belediye Konut Destek Programı" tarafından sağlanacak kredilerle yapılacaktır (Balcı, 2008:243-244). Dar gelirli insanların konut sahibi olmasını hedefleyen bu uygulamalar, özelleştirme uygulamaları nedeniyle başarılı

olamamıştır. Özelleştirme uygulamaları nedeniyle devlet idareleri, kentsel dönüşüm uygulamalarına katkı sağlayamamıştır.

Murat Karayalçın tarafından oluşturulan bir diğer proje ise, “Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi”dir (Balcı, 2008:244). 1980’lerden sonra Dikmen Vadisinde yaşanan göç hareketleriyle birlikte gecekondulaşma artmıştır. Vadide oluşan yoğun gecekondulaşma ve apartmanlaşma, kentin hava almasını engellemiştir. Bölgenin hava almasını sağlamak, gecekondu alanlarını yaşanabilir alanlara çevirmek amacıyla “Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi” oluşturulmuştur. Birden fazla etapta meydana gelen projenin ilk etabı, Murat Karayalçın tarafından hayata geçirilmiştir. Projenin ilk etabında, katılımcı anlayış doğrultusunda şehrin nefes almasını sağlamak amacıyla yeşil alanlar oluşturulmuş, gecekondu bölgesinde yaşayan yoksul insanlara yönelik kaliteli konutlar inşa edilmiştir. Kültürel, ticari, sosyal ve rekreasyon alanlarında tesisler meydana getirilmiştir (Şahin, v.d., 2012:421).

1989 yılında Ankara’da Dikmen Vadisi’nin dönüşümünü temel alan “Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi” ile birlikte günümüze kadar belediyeler, TOKİ veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı öncülüğünde çeşitli alanlarda kentsel dönüşüm faaliyetleri gerçekleştirilmiştir. Yapılma amacı sorunları çözmeye, kenti yaşanabilir hale getirme olan kentsel dönüşüm projelerinin, uygulamada ifade edilen amaç doğrultusunda hareket etmediğini görmekteyiz. Topluma fayda sağlayacağı düşünülen bu uygulamalar topluma fayda sağlamamakta, rant elde etme aracı olarak kullanılmaktadır. Kentsel dönüşümün uygulanacağı alanda mülk sahiplerini bilgilendirmeden, onlarla anlaşmadan, onların rızasını almadan dönüşüm gerçekleştirilmektedir. Yeni yapılan yapı ile daha önce yaşadığı evin değeri arasındaki değer farkı ödenmek suretiyle, insanlar yeni yapılara yerleştirilmektedir. Bu farkı ödeyecek ekonomik imkana sahip olmayan dar kesimli gruplar yerlerinden edilmekte, yeni yapılar yüksek fiyata üst gelir grubuna satılmaktadır. Bu durumdan, çok büyük miktarda rant sağlanmakta ve olan yine fakir insanlara olmaktadır. Ayrıca kentsel dönüşüm projeleri ile sosyal konutlar inşa edileceğine, imaj ve prestij içerikli, sermayeyi çekmeye dönük yapılar inşa edilmiştir.

Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi; yeni imar hakları meydana getirdiği, gecekonduları yasallaştırdığı, dönüşüm alanında farklı grupları yerleştireceği şeklinde çeşitli eleştirilere maruz kalsa da genel anlamda Murat Karayalçın tarafından yapılan uygulamalarda, kamu yararının temel alındığını görebilmek mümkündür (Balci, 2008:245). 1994 yılında yapılan yerel seçimde Murat Karayalçın seçimi kaybetmiş ve Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığına Melih Gökçek gelmiştir.

Sosyal Demokrat anlayışına sahip Murat Karayalçın'ın yerine liberal düşünceye sahip Melih Gökçek'in gelişi, kentsel dönüşüm projelerinde anlayış değişikliğine neden olmuştur. Murat Karayalçın döneminde gerçekleştirilen projelerde kamu yararı esas alınmakta iken, Melih Gökçek döneminde ise kentsel dönüşüm projeleri rant elde etme aracına dönüştürülmüştür (Şahin, v.d., 2012:421).

Melih Gökçek döneminde Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi çerçevesinde gecekondular yıkılmıştır. Yerine kamu yararı doğrultusunda sosyal konutlar, yeşil alanlar, oyun alanları ve park alanları oluşturulması gerekirken rant içerikli, imaj artırıcı, prestijli devasa yapılar inşa edilmiştir. Dönüşüm alanında yaşam süren insanlar ise, yerlerinden edilerek başka alanlara sürülmüş, dönüşüm alanına üst gelir grubuna mensup insanlar yerleştirilmiştir. Bu durum kamu yararına aykırıdır. Dönüşüm alanında yaşam süren insanlar mağdur edilmemelidir. Aksine dönüşüm sonrasında bu insanların bölgede yaşamasına imkan sağlamak suretiyle bölgedeki yaşam kültürü muhafaza edilmelidir. Fakat ne yazık ki Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nde bölgenin kendine has dokusu ve kültürü rant uğruna yok edilmiştir. Kamu yararı göz ardı edilmiş, bireysel çıkarlar esas alınmıştır.

Nitekim Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nde kamu yararına aykırı faaliyetler dava konusu olmuştur. Söz konusu projenin üçüncü etabı yargı mercileri tarafından kamu yararına ve hukuka aykırılık teşkil ettiği ifade edilmiştir. Ankara'da Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi dışında kamu yararına aykırılık teşkil ettiği gerekçesiyle dava konusu edilmiş kentsel dönüşüm projelerinden bir diğeri de, "Ulus Tarihi

Kent Merkezi Planı”dır. Dava konusu edilen proje ile ilgili 2005 yılında Ankara 1. İdare Mahkemesi tarafından yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir (Balcı, 2008:245-246).

Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi dışında kamu yararına aykırı sonuçlar doğuran kentsel dönüşüm projesinden birisi de Sulukule Kentsel Yenileme Projesi’dir. Bu proje, 2006 yılında İstanbul’un Fatih ilçesi sınırları içerisinde uygulanmaya başlanmış, 2007 yılında yenileme kurulu tarafından kabul edilmiştir. Sulukule Kentsel Yenileme Projesi çerçevesinde kamu yararına aykırı faaliyetler yapılmıştır. Dönüşüm alanında yaşayan hak sahiplerine, dönüşüm sonrası alanda yaşam sürdüğü konut ile inşa edilen konut arasındaki değer farkı ödemek şartıyla dönüşüm alanında konut sahibi olma imkanı tanınmıştır. Bu durum, haliyle bölgede yaşayan alt gelir grubuna mensup insanların bu farkı ödeyememesine ve elindeki konutu yüksek fiyata satarak alanı terk etmesine neden olmuştur (Özdemir, 2010:318-322). Bölgede uzun süreden beri yaşayan ve bölgenin yaşam kültürünü oluşturan bu insanların alandan koparılması, bölgede yaşam kültürünün ortadan kaldırılmasına neden olmaktadır. Bu durum kamu yararına aykırıdır. Dönüşüm öncesinde alanda yaşam süren insanlara, dönüşüm sonrasında da bir bedel ödemeksizin hayatına devam etme imkanı sağlanmalıdır. Bölgenin kendine has kültürü yaşatılmaya çalışılmalıdır.

Sulukule Kentsel Yenileme Projesi çerçevesinde hak sahipleri dışında kiracıların da haklarını ihlal eden faaliyetler yapılmıştır. Kiracılara, dönüşüm sonrasında yaşamasına izin verilmemiştir. Kiracılara sadece hak sahipleri ile anlaşmaları durumunda bölgede kalmalarına izin verilmiştir. Fakat bu anlaşmanın olması imkansızdır. Çünkü, proje öncesi ve sonrası oluşan değer farkı kira bedellerine de yansımıştır. Bu durum, kiracıların bu yüksek bedeli ödeyememesine ve haliyle anlaşmanın yapılamamasına neden olmuştur. Kiracılara, kentin çeperlerinde inşa edilen konutlara 15 yıla varan taksitlerle sahip olabilmeye imkanı tanınmıştır (Yılmaz, 2009:66). Fakat kiracılar, yerleştikleri bölgede kira, doğal gaz vb. maliyetleri karşılayamadığı için başka alanlarda yaşamak zorunda kalmıştır. Kamu yararına aykırı olan bu faaliyetlerin temel nedeni rant elde etme isteğidir. Rant elde etmek için kamu yararı bir kenara itilmiştir.

Ülkemizde rant elde etme arzusu ve hırsı kamu yararı odaklı kentsel dönüşüm projelerinin oluşturulmasına izin vermemektedir. Toplumun çıkarı yerine kendi çıkarını düşünen rant çevreleri, birikimlerini artırmak uğruna kentin değerleri ve kültürü üzerinden buldozer gibi geçmektedir. Bağdat Caddesi'nin dahi kentsel dönüşüme tabi tutulması gerektiği dillendirilen (Uzunçarşılı Baysal, 2016:14) bir ortamda, kamu yararını sağlayacak projelerin geliştirilmesini beklemek, hayalden başka bir şey değildir. Çünkü sorunu çözecek olanlar sorunun tam da merkezinde yer almaktadır.

3.1.2. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM, İNŞAATA DAYALI BÜYÜME VE RANT

Türkiye Cumhuriyeti kurulduğundan bu yana, insanların konut ihtiyacını gidermeye yönelik birçok çalışma yapılmıştır. Cumhuriyetin ilk yıllarında konut ihtiyacını gidermek ve kentlerin sağlıklı yaşam alanlarına dönüştürmek amacıyla kentsel alanlar, imar faaliyetlerine tabi tutulmuştur. İmar faaliyetlerine tabi tutulan ilk kent başkent Ankara olmuştur. Göç hareketleri ile birlikte, kentlerde nüfus artışının yaşanmasına ve gecekondulaşma sorununun meydana gelmesine neden olmuştur. Kentler, sağlıklı ve kaçak yapılarla dolup taşmıştır. Bu durum kentsel alanların, kentsel dönüşüme tabi tutulmasını zorunlu kılmıştır.

Kentlerde dönüşümü gerçekleştirmek, gecekondulaşma sorununu çözmek için 6188 sayılı Yasa, 775 sayılı Gecekondu Yasası vb. birçok hukuki düzenleme yapılmıştır. Fakat yapılan hukuki düzenlemeler, sorunları çözmek yerine sorunların daha da artmasına neden olmuştur. Çünkü iç göç devam etmiştir. Türkiye'de 1980'li yıllarda kentlerde yaşanan sorunlar hızla devam etmiştir. Bu dönemde Turgut Özal önderliğindeki ANAP'ın iktidara gelmesi ile birlikte dünyada giderek yayılan neo-liberal politikalar, ülkemizde de uygulanmaya başlanmıştır.

Neo-liberal politikaların uygulanmaya başlanması, sorun yığınları haline gelen kentsel alanların dönüşümünü daha da hızlandırmıştır. Bunun nedeni, neo-liberal politika anlayışının sahip olduğu rant sevdasıdır. Neo-liberal politika anlayışı, kentsel alanları

kendi istediği Şekle d6n6Őt6rerek sermayeyi kente 7ekmek ve bu yolla rant elde etmeye 7alıŐmıŐtır. Bu bağlamda, ilk kentsel d6n6ŐŐm projesi 6rneği, 1989 yılında Ankara’da “Dikmen Vadisi Kentsel D6n6ŐŐm Projesi” ile verilmiştir.

2002 yılından sonra kentsel d6n6ŐŐm projelerinin sayısı daha da artmıştır. Yapılan kentsel d6n6ŐŐm projeleri 7er7evesinde kent merkezlerindeki yapılar yıkılarak boş alanlar yaratılmakta, yaratılan boş alanlara havaalanı, otel, alışveriş merkezleri, l6ks konutlar, siteler, eğence merkezi gibi prestijli, imaj i7erikli sermayeyi cezbeden kamusal beyaz fil yatırımları yapılmıştır.

Robinson ve Torvik, beyaz filleri, negatif sosyal değerlere sahip projeler olarak kabul etmektedir. Bradburne ise beyaz filleri bilim merkezlerini 6rnek g6stererek h6k6metin sırtına d6zeltilemez bor7larla y6klenmiŐ olan projeler Şeklinde tanımlanmıştır. Kamusal beyaz filler amacını yitirmiŐ atıl durumda bulunan ancak toplum a7ısından değere verilmesi nedeniyle vazge7menin m6mk6n olmadığı yapıları 6rnek g6sterebiliriz (Hayrullahoğlu, 2016:229-231).

Kamusal beyaz fil yatırımlar pahalı, b6y6k ve tahmin edilenden daha uzun s6rede inşa edilen yatırımlar olarak kentlere zarar vermektedir. Kentsel d6n6ŐŐm projeleri ile kamusal beyaz fil yatırımları daha sağlıklı hale getirilebilir.

Kentsel d6n6ŐŐm projeleri sayılarındaki artış, kentsel d6n6ŐŐm projeleri 7er7evesinde inşa edilen yeni yapıların sayılarının artması sonucunu doğurmuştur. Bu durum, inşa etme faaliyetlerinde bulunan inşaat sekt6r6n6n giderek b6y6mesine neden olmuştur. Kentler devasa inşaat alanlarına d6n6Őt6r6lm6Őt6r. Yapılan hukuki d6zenlemelerle 6n6ndeki engelleri tek tek kaldırılmasıyla birlikte inşaat sekt6r6, giderek 7oğalan kentsel d6n6ŐŐm projeleri ile T6rkiye ekonomisinin mihenk taşı haline gelmiştir. InŐaat sekt6r6n6n geldiği yere trafikte yol alan, kazaya karıŐma oranları giderek artan har7 arabaları, dozerler, demir ve kum taşıyan kamyon gibi ara7ların sayısına bakarak anlayabiliriz.

İnşaat sektörü piyasadaki tüm ticari faaliyetleri etkileyen önemli bir güçtür. Bir yapının inşa edilmesi sürecinde gerekli olan kum, çimento gibi araçların alım-satımından, sitenin güvenliğini sağlayan güvenlik görevlisinin istihdam edilmesine kadar ki tüm ticari faaliyetlerin ve mesleklerin varlığına etki etmektedir. İnşaat sektörünün etkilediği geniş alan, Türkiye ekonomisinin inşaat sektörüne dayalı büyümesinin yolunu açmıştır.

İktidar, inşaat sektörünü, ekonomik büyümede temel araç olarak kullanılmaya başlanmıştır. İnşaata dayalı ekonomi modeli benimsenmiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı artmıştır. 2014 yılında yapılan bir araştırmaya göre, ülkemizde inşaat sektörünün istihdamdaki payı yüzde 15'tir. Söz konusu araştırma sonucuna göre, iş kazalarının yüzde 9'u bu sektörde yaşanmakta ve kazaların ölümle sonuçlanması oranı en fazla yine inşaat sektöründe gerçekleşmektedir (Şahin, 2015: 56).

Ekonomik anlamda büyümeyi sağlamak için inşaata dayalı büyüme dışında daha farklı sektörler baz alınarak ekonomik büyüme sağlanabilir. Sadece konut sektörü baz alınarak bir büyüme gerçekleştirilmez. Örneğin; tarihi ve kültürel yapılar sağlıklı kentsel dönüşüm projeleri ile marka kent seviyesine ulaştırılabilir. Marka kent seviyesine gelen kentler, turist çekme konusunda ve hizmet verme açısından düşünüldüğünde ekonomik getirisi yüksek olan alanlar olarak ifade edilebilir. Ülkemizde ekonomik kalkınmayı, inşaat sektörü dışında başka alanlarda projeler gerçekleştirerek sağlayabilir. Yapılacak olan kentsel dönüşüm projeleri ile ülkenin kalkınmasına yardımcı olunabilecek yatırımlar gerçekleştirilebilir.

Tablo 3.6. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla Gelişme Hızları/Sabit Fiyatlar ile /1.000TL

Yıllar	Genel Ekonomi	İnşaat Sektörü	Sektörel Paylar %	Büyüme Hızı
2005	83.485.590	5.250.284	5.8	9.3
2006	90.499.730	6.220.955	6.4	18.5
2007	96.738.320	6.573.647	6.5	5.7
2008	101.254.625	6.040.811	5.9	-8.1
2009	101.921.729	5.067.195	5.2	-16.1
2010	97.003.114	5.996.258	5.7	18.3
2011	105.885.643	6.688.256	5.8	11.5
2012	115.174.724	6.726.223	5.7	0.6
2013	122.476.094	7.198.092	6.0	7.0
2014	126.127.931	7.377.557	5.8	2.2
2015	131.289.008	7.503.516	5.7	4.0
2016 1.çeyrek	31.679.388	975.156	3.1	1.6

Kaynak: İNTES-İnşaat Sektörü Raporu, 2016

2016 yılında İNTES (Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası) tarafından yayınlanan İnşaat Sektörü Raporu'nda inşaat sektörünün GSYİH içindeki gelişim hızları gözler öne serilmiştir. Tablo 3.6'da görüldüğü üzere, 2006 yılında Türkiye'de inşaat sektörünün GSYİH içerisindeki payı yüzde 5,8'den yüzde 6,4'e yükselmiştir. Aynı yılda, inşaat sektörünün büyüme hızı yüzde 18,5 ile en yüksek seviyeye ulaşmıştır. 2007 yılında, inşaat sektörünün payı daha da artmış olmasına rağmen, büyüme hızı yüzde 5,7'de kalmıştır.

2008 yılında yaşanan Mortgage krizi inşaat sektörünü olumsuz etkilemiştir. 2008 ve 2009 yılında Tablo 3.6'de görüleceği üzere inşaat sektörünün GSYİH içerisindeki payı düşmüş, inşaat sektörünün büyüme hızı negatif hale gelmiştir. Krizin atlatılmasından sonra inşaat sektörü kendini toparlamıştır. 2010 yılından inşaat sektörünün GSYİH içerisindeki payı artmış, büyüme hızı ise yüzde 18,3 ile 2006 yılından sonraki en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2012 yılında dünyada yaşanan ekonomik kriz ülkemizi de etkilemiştir. Bu bağlamda, inşaat sektörünün büyüme hızı yüzde 0,6'ya düşmüştür. Fakat inşaat sektörü 2013 yılında tekrar kendini toparlayarak büyümeye devam etmiştir.

Türkiye'de uygulama alanı bulan inşaatla dayalı ekonomi modeli, rantı merkeze alan bir modeldir. Neo-liberal politikalar ve küreselleşme süreci, bu modelin oluşmasına neden olan önemli unsurlardır. Bu model, kent alanlarının arsa haline getirilip alım-satım faaliyetleri çerçevesinde elde edilen rantta, küreselleşme sürecinin ortaya çıkardığı küresel kentler tarafından sağlanan hizmetlerden elde edilen gelire ve özelleştirme uygulamaları ile bir şahsın veya sermaye grubunun elde ettiği kazançta dayanmaktadır.

Küreselleşme süreci ile beraber küresel dünyaya ayak uydurmak, sürecin oluşturduğu pastadan pay almak için kentler bir yarış içerisine girmiştir. Kentler, kendilerini diğer kentlerden farklı kılan özellikleri ortaya koyarak, tanıtılarak markalaşmaya ve küresel kent seviyesine gelmek için yoğun çaba göstermişlerdir. Kenti sermaye gözünde çekici kılmaya yönelik oteller, devasa alış-veriş merkezleri, eğlence merkezleri meydana getirilmiş, kent adeta pazarlanmıştır. Kente gelen sermaye en iyi şekilde ağırlanmış, tarihi ve kültürel değerler en iyi şekilde sunulmuş ve sermayeye elindeki imkanlar ölçüsünde hizmet edilmiştir. Bu hizmetlerden rant elde edilmiştir.

Günümüzde ülkelerin; olimpiyatlar, festivaller, Eurovision yarışmaları, Dünya Kupası ve Formula 1 yarışları gibi etkinliklerin kendi ülkelerinde gerçekleştirilmesi için gösterdiği yoğun çaba, rant elde etme isteğinden kaynaklanmaktadır. Kentlerin rant elde etmesini sağlayacak küresel kent seviyesine çıkması için, inşaat sektörüne büyük iş düşmektedir. Kenti cazip hale getirecek yapılar inşaat sektörü tarafından inşa edilmektedir. İnşaat sektörü küresel kent ekonomisinin lokomotifi konumundadır (Şahin, 2015:53-61).

Türkiye’de inşaata dayalı ekonomi modelinin uygulanmasında TOKİ önemli bir yere sahiptir. 1984 yılında dar gelirli grubun konut ihtiyacını karşılamak amacıyla kurulan TOKİ, kentsel dönüşümün dolayısıyla inşaata dayalı büyümenin en önemli unsuru haline gelmiştir. Özellikle 2000’li yıllarda hukuki düzenlemelerle yetkileri artırılan TOKİ, rantın ortaya çıkmasında ve bölüşümünde etkin rol oynamıştır. Yapılan düzenlemelerle Arsa Ofisi kapatılarak, ofise ait arsa ve araziler TOKİ’ye devredilmiştir. Konut Müsteşarlığı kapatılarak, Müsteşarlığın görev ve yetkileri TOKİ’ye aktarılmıştır (Zariç, 2012:12).

TOKİ, elindeki geniş yetkiler çerçevesinde çok sayıda konut üretmiştir. TOKİ, 2009 yılında 288.518 konut üretmiştir. Fakat kuruluş amacına aykırı davranan TOKİ’nin ürettiği bu konutların sadece yüzde 9.45’i alt gelir grubuna yöneliktir. 2009 yılında TOKİ tarafından İstanbul’da üretilen toplu konutlara baktığımızda ise, yapılan konutların yaklaşık yüzde 96 sının üst gelir grubu, geri kalan kısmın ise alt gelir grubu için üretildiğini görmekteyiz. 2014 yılının haziran ayında TOKİ, 625.500 konut üretmiştir. Fakat üretilen konutların yaklaşık yüzde 80’nin üst gelir grubuna yönelik olduğu belirlenmiştir (Şahin, 2015:57-58). TOKİ yapmış olduğu konutlar ile soylulaştırmayı gerçekleştirmektedir. TOKİ soylulaştırma yöntemi ile rant elde etmek istemektedir.

TOKİ, kentsel dönüşüm projesi kapsamında kent merkezinde toplu konut inşa etmektedir. TOKİ, dönüşüm alanın da yaşam süren insanların, yapılan konutlara yerleşmesi için yeni yaptığı konut ile yıkılan konut arasındaki farkın ödenmesini şart koşmuştur. Bu farkı ödemeyen dar kesimli grup, yerlerinden edilmiştir. Yapılan toplu konutlar, yüksek fiyata üst gelir grubuna satılmıştır. TOKİ, bu satıştan ekonomik kazanç elde etmiştir. Bir bakıma TOKİ, kendisine verilen yetkiyi rant elde etmek için kullanmıştır (Uzunçarşılı Baysal, 2016:16-20). Bu durum hükümet yetkililerinin gözünden kaçmamış, hatta şu anda TOKİ başkanı koltuğunda oturan M. Ergun Turan, kentsel dönüşümün kâr elde etme aracı olarak görülmemesi gerektiğini ifade etmiş, alt ve orta gelir gruplar için sosyal konutların inşa edileceğini dile getirmiştir (Şahin, 2015:59). Fakat uygulamada söylenen sözler doğrultusunda hareket edilmemiş, TOKİ rant elde etme faaliyetlerine devam etmiştir. TOKİ inşaat yaparak gelir dağılımında adaletsizliklere neden olmaktadır.

İnşaat odaklı ekonomi modelini temel alan kentsel dönüşüm projeleri, toplumsal maliyetlerin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu toplumsal maliyetlerin başında “soylulaştırma” gelmektedir. Kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde dönüşüm alanında yapılan yapılar için yüksek fiyat belirlenmekte, bu yüksek fiyatı ödeyemeyen insanlar yerlerinden edilmekte, adeta alandan kovulmaktadır. Yeni yapılan yapılara ise, yüksek fiyatı ödeyecek üst gelir grupları yerleştirilmektedir. Buna soylulaştırma denilir. Bu uygulama, alanda yaşayan halkın barınma, konut ve yaşama hakkını ihlal etmektedir. Yapılan kentsel dönüşüm projeleri ile dönüşüm öncesinde alanda yaşayan insanlar dışlanmakta ve mülksüzleştirilmektedir. Özellikle 6306 sayılı Yasa'nın verdiği yetkiler baskıcı, tepeden inmece bir anlayışla dönüşümün gerçekleştirilmesine neden olmuştur (Şahin, 2015:69-70).

Fener–Balat-Ayvansaray Kentsel Dönüşüm Projesi örneğinde görüldüğü gibi dönüşüm alanında yaşayan halk, belediye ile anlaşma yoluna gitmediği vakit acele kamulaştırma uygulamasına tabi tutulacağı belirtilmekte, alandaki yoksul insanlar zorla yerlerinden edilmektedir. Projelere halkın katılımı engellenmekte, halkın hak arama özgürlüğü ellerinden alınmaktadır (Şahin, 2016:92-94). Bu mağduriyetin oluşmasının nedeni, inşaata dayalı ekonomi modelinin benimsenmesidir. İnşaata dayalı büyüme modeli, kentsel alanlarda yeni yapıların inşa edilmesini gerekli kılmaktadır. Türkiye’de topraklar küçük parçalardan oluşmaktadır. Bu bağlamda, kentsel alanlarda yapı inşa edecek geniş bir alan bulmak zordur. Bu durum, yeni yapıların inşa edilmesi için kent merkezinde yer alan yapıların acilen yıkılması sonucunu doğurmuştur. Bu da kent merkezinde yaşam süren halkın, anlaşma yoluna gitmediği zaman acele kamulaştırma yoluyla yerlerinden edilmesine neden olmuştur.

Alandan koparılan insanlar kent çeperlerinde yapılan toplu konutlara yerleştirilmektedir. Toplu konutta yaşamaya mahkum edilen insanlar, Bezirganbahçe örneğinde olduğu gibi iş yerlerine ulaşmanın zorlaşmasından dolayı işini kaybetmekte, yüksek elektrik faturası, aidat parası gibi maliyetleri karşılayamadığından dolayı toplu konutlardan ayrılıp başka bir alanda ev kiralamaktadırlar. Şeffaf olmayan bir süreç içeren

kentsel dönüşüm uygulamaları, kamu yararı anlayıştan kopuk, bireysel çıkarları temel alan bir anlayışla hayata geçirilmiştir. Belediye tarafından kötü muameleye maruz tutulan, alandan ayrılması için tehdit edilen yoksul insanların mülkiyet, barınma, konut, yaşama, çevre, kent ve sosyal haklar gibi sahip olduğu temel insan hakları, bu hukuksuz uygulamalarla ihlal edilmiştir. Yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları ile dönüşüm alanı itibarsızlaştırılmakta, yapılan lüks konutlara yerleştirilen üst gelir grubu ile yerlerinden edilen, hakları çiğnenen, yoksullaştırılan, yalnızlaştırılan, yerlerinden edilen alt gelir grubu arasında gerginliklerin, çatışmaların yaşanmasına başka bir ifadeyle sınıfsal ve mekansal ayrışmaların meydana gelmesine sebebiyet verilmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri aracılığıyla rant elde etmek pahasına tarihi, kültürel değerler tahrip edilmekte ve ayaklar altına alınmaktadır (Şahin, 2015:65-73). Yeşil alanlar, orman alanları yok edilmekte yerlerine sermayeye göz kırpan devasa alış-veriş merkezleri ve otel gibi imaj içerikli yapılar oluşturulmuştur. Dönüşümden önce kentte bulunan komşuluk ilişkileri, mahalle kültürü, dayanışma, dostluk gibi kenti kent yapan değerler maalesef kentsel dönüşüm marifetiyle yok edilmiştir.

Kentsel dönüşüm marifetiyle kenti kent yapan değerlerin yok edildiği yerlerden birisi de Fikirtepe'dir. Fikirtepe, İstanbul'un Kadıköy ilçesinde yer alan bir bölgedir. Söz konusu bölge merkezi konumu, transfer noktalarına yakınlığı sebebiyle stratejik bir konuma sahiptir. İş yoğunluğunun ve ulaşım noktalarının çevresinde yer almasından ötürü değerli bir bölgedir. Bu nedenle serbest piyasa aktörlerinin ilgi odağı haline gelmiş ve rant elde etmek amacıyla kentsel dönüşüme tabi tutulmuştur. Fikirtepe'de kentsel dönüşüm çalışmaları 2005 yılında 5393 sayılı Yasa'nın çıkarılmasından sonra başlamıştır. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yönetiminde ve özel sektörün hakimliğinde hayata geçirilmiştir. Kadıköy Belediyesi, bu projede yer almamıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi ise, avan proje ve alt yapı çalışmalarından sorumlu tutulmuştur (Artuç, 2016:44-57).

Bu projede, her ada farklı inşaat firmaları tarafından tasarlanmıştır. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi çerçevesinde inşaat firmaları tarafından gecekondular yıkılarak

bölgede var olan az katlı konut yapısı ortadan kaldırılmıştır. Yerine yüksek katlı konutlar yapılmıştır. Bunun yanında, oteller, devasa alışveriş merkezleri, rezidanslar vb. imaj artırıcı, prestijli yapılar inşa edilmiştir. İnşa edilen bu yapılar bölgede yaşam süren insanların ekonomik gelirinin üstündeki gruplara hitap etmektedir. Nitekim proje çerçevesinde bölgede yaşayan insanlar yaşam alanlarından koparılarak başka ilçelere sürülmüştür. Yerine inşa edilen lüks yapılarla doğru orantılı bir gelire sahip olan insanlar yerleştirilmiştir (Artuç, 2016:65-80). Bunun altında yatan sebep rant elde etme isteğidir. Rant uğruna Fikirtepe'deki komşuluk ilişkileri, mahalle kültürü ortadan kaldırılmıştır.

3.1.3. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM, KÜLTÜREL VE TARİHİ MİRASA ETKİLERİ

Kenti, insanların yaşam sürdüğü fiziksel alan olarak tanımlamak doğru olmakla beraber eksik bir ifadedir. Kentin fiziksel yönü dışında kültürel yönü de bulunmaktadır. Kenti kent yapan unsur kültürdür. Kültür ile kent kimliği birbiriyle etkileşim halindedir. Kültür kent kimliğini oluşturmakta, kent kimliği de kültürü etkilemektedir. Her kentin kültürü ve kimliği birbirinden farklıdır (Koçak, 2011:259-263).

Kentin sahip olduğu tarihi ve kültürel miras, daha önce alanda yaşam süren önceki kuşaklar eliyle meydana getirilmiş, insanlığın ortak değerini yansıtan evrensel eserleri ifade etmektedir. Tarihi ve kültürel miras, UNESCO tarafından 1972'de oluşturulan "Dünya Kültürel ve Doğal Mirasın Korunması Sözleşmesi"nde anıtlar, yapı toplulukları ve sit alanları olarak sınıflandırılmıştır. Türkiye bu sözleşmeye, 1982 yılında dahil olmuştur. Kentte yer alan tarihi ve kültürel miras sadece tarihsel yapıları ifade etmemektedir. Tarihi ve kültürel miras, insanların geleneklerini ve görenekleri, örf ve adetlerini, kültürel birikimlerini, yaşayışlarını yansıtan bir aynadır. Bu aynalar insanların geleceğini inşa etmesi noktasında rehberlik etmekte, kültürün gelecek nesillere aktarılmasında önemli rol oynamaktadır (Altaş, 2014:247-250). Tarihi ve kültürel mirasın sahip olduğu önem, kültürel mirasın korunmasını gerekli kılmıştır. Bu amaçla gerek ülkemizde ve gerekse uluslararası alanda kültürel mirası korumaya yönelik çabalar sarf edilmiştir. Ülkemizde Osmanlı Döneminden itibaren kültürel mirasın korunmasına yönelik çalışmalar yapılmıştır.

1983 yılında 2873 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası çıkarılmıştır. Uluslararası alanda ise Venedik Tüzüğü çıkarılmış, Dünya Doğal ve Kültür Mirası'nın Korunmasına Dair Sözleşme kabul edilmiştir. Dünya Anıtlar ve Sitler Konseyi (ICOMOS), Uluslararası Müzeler Konseyi (ICOM) gibi kurumlar meydana getirilmiştir (Kurtar ve Somuncu, 2013:36-37). Fakat bunun yanında tarihi ve kültüre zarar veren faaliyetlerin de gerçekleştirildiği görülmektedir. Ülkemizde bu faaliyetler 1950'li yıllarda gerçekleştirilmiştir.

1950 yılında Demokrat Parti'nin iktidara gelmesiyle birlikte İstanbul'da imar çalışmaları başlamıştır. Tarihi ve kültürel yapıları koruma ve bunları restore ederek gözler önüne sermek amacıyla başlayan imar çalışmaları amacına uygun bir şekilde gerçekleştirilmemiştir. Tarihi ve kültürel alanlar, “zorunlulukla bağlı kalınan dominant alanlar” (Esmer, 2013:2) olarak görülmüştür. Bu alanlar, köhneleşmiş ve şehrin görüntüsünü bozduğu öne sürülerek kentin imarı için bir hedef tahtasına dönüştürülmüştür. Yapılan imar çalışmaları çerçevesinde yolları ve sokakları genişletmek, yeni caddeler oluşturmak, yeni bulvarlar açmak uğruna tarihi ve kültürel yapılar yok edilmiş, kentsel mekanın sürekliliğine zarar verilmiştir. Oluşturulan caddelere Bentderesi Caddesi örnek gösterilebilir (Şahin, 2006:112).

Yapılan imar çalışmaları çerçevesinde tarihi, kültürel ve manevi bir değer taşıyan camiler, mescitler başka alanlara taşınmıştır. Taşınma esnasında camilerin ve mescitlerin parçalarına zarar verilmiştir. Taşınma esnasında parçalarına zarar verilen camiye Dolmabahçe Camisi örnek verilebilir. Dolmabahçe Camisi, Dolmabahçe'ye kadar uzanan geniş bir cadde oluşturmak amacıyla deniz tarafına taşınmıştır. Bu taşınma esnasında avlu duvarı yok olmuştur. Bu durumun bir benzeri Küçük Merzifonlu Mescidi'nin imar çalışmaları çerçevesinde taşınmasında da yaşanmıştır. Karaköy Meydanı'nı düzenleme çalışmaları kapsamında Küçük Merzifonlu Mescidi sökülerek taşındığı esnada mescidin parçaları kaybolmuştur (Esmer, 2013:3). İşin ilginç tarafı, daha sonra aslında mescidi başka bir bölgeye taşınmanın gerek olmadığını farkına varılmış olmasıdır. Bu durum, 1950'li yıllarda yapılan imar çalışmalarının nasıl plansız ve programsız olduğunu ortaya

koymakta, tarihi ve kültürel yapıların nasıl fütursuzca kentlerin imarına kurban edildiğini göstermektedir. Bu dönemde camiler ve mescitler için oluşan bu taşıma durumu, tarihi ve kültürel anlamda önem arz eden çeşmeler için de söz konusudur. II. Abdülhamid tarafından 1901 yılında İtalyan mimar Raimondo d'Aronco'ya yaptırılan Tophane Çeşmesi, imar faaliyetleri kapsamında Maçka Parkı'nın köşesine İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Fakültesi'nin karşısına taşınmıştır. Ayrıca İstanbul Beşiktaş'ta yapılan imar çalışmaları çerçevesinde ise, Osmanlı hamamlarının en güzel örneklerinden biri olan Sinan Paşa (Köprübaşı Hamamı), Anıtsal Yüksek Kurulu tarafından sanatsal bir değer atfetmediği gerekçesiyle yıktırılmıştır (Esmer, 2013:3-4). Bu durum, Beşiktaş'ın tarihi ve kültürel özelliğine, kentsel sürekliliğine zarar vermiştir.

Türkiye'de 1950'lerde tarihi ve kültürel alanlara zarar veren bu imar çalışmalar neticesinde köyden kente göç artmıştır. Göçün artmasıyla beraber kente sosyo-ekonomik sorunlar had safhaya yükselmiştir. Bu durum kentlerin dönüşümünü gündeme getirmiş ve 1989 yılında ilk kentsel dönüşüm örneği verilmiştir. Kentsel dönüşümde amaç yıpranmış, bozulmuş, köhneleşmiş ve çöküntü haline gelmiş kentsel alanları yıkıp, tekrar inşa etmek, sağlıksız yapıları yenilemek, iyileştirmek ve sağlıklılaştırmaktır. Türkiye'nin tarihsel geçmişi ve sahip olduğu medeniyetler beşiği niteliği, kentlerimizde geniş yer kaplayan tarihi ve kültürel yapıların bu dönüşümden nasibini almasını sağlamıştır (Koçak, 2011:260). Kentsel dönüşümler aracılığıyla tarihi ve kültürel mirasların eskimiş, bozulmuş kısımları restore edilerek tekrar işlevsel hale getirilmekte, kente kazandırılmakta ve gelecek nesillere aktarılabilir. Böylelikle kentin sosyo-kültürel yapısı ve kent kimliği korunmuş olmaktadır.

Ülkemizde 2005 yılında 5336 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Korunması Hakkında Yasa" çıkarılmıştır. Bu yasa ile tarihi sit alanlarının korunması ve restore edilmesine yönelik kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmiştir. Aynı yılda kabul edilen 5393 sayılı Belediye Yasası'nda ise, tarihi ve kültürel varlıkların korunma ve yenilenmesi konusunda belediyelere yetki verilmiştir. Belediyeler dışında tarihi ve kültürel yapıları konu alan

kentsel dönüşüm uygulamaları, TOKİ eliyle de gerçekleştirilmiştir. Gaziantep Şahinbey Beyaz Han Kültür Merkezi, İstanbul Üsküdar Fatih Mahkeme Binası ve Ankara Vilayet konağı bu başarılı uygulamaların birkaçıdır. Kentsel dönüşüm aracılığıyla kente kazandırılan tarihi ve kültürel alanlar, yerel ticaretin gelişmesine katkı sağlamıştır. Bursa Mudanya Evleri, Safranbolu Evleri ve Ankara Beypazarı gibi tarihi ve kültürel alanlar sağlıklılaştırma faaliyetlerine tabi tutularak kültürel turizm geliştirilmiştir (Altaş, 2014:250). Tarihi ve kültürel alanlar ekonomik kazanç sağlayan alanlara dönüştürülmüştür.

Tarihi ve kültürel değerlerin fonksiyonel anlamda değişikliğe uğramasında, rant elde etme aracına dönüştürülmesinde küreselleşme sürecinin rolü büyüktür. Küreselleşmenin meydana getirdiği rant pastasından pay almak, oluşan rekabet ortamında avantajlı duruma geçmek için tarihi ve kültürel alanlar sermaye ihtiyaçlarına göre dizayn edilmekte, tarihi ve kültürel alanlar sermayeye pazarlanmaktadır (Koçan, 2011:131-132). Yapılan kentsel dönüşüm projeleri ile kent merkezindeki kültür, dönüşüm alanında yaşam süren dar gelirli gruba mensup insanların yerlerinden edilmek suretiyle değişmekte, yerine tüketim kültürünü benimseyen üst gelir grubu yerleştirilmektedir. Kentler, bir yandan tüketim odaklı yaşantıya sahip üst gelir grubunun bir yandan da yoksul insanların bulunduğu alanlara dönüşmüştür.

Ankara Hamamönü Kentsel Dönüşüm Projesi

Ankara'nın tarihsel ve kültürel yapısını yansıtan alanlardan biri olan Hamamönü, Altındağ ilçesinde yer alan bir bölgedir. Osmanlı kültürünü ortaya koyan cami, hamam, kervansaray ve aşevlerini içinde barındırmaktadır. Söz konusu bölge ismini, 1440 yılında Osmanlı döneminde kadı asker görevini icra eden Celalettin Karacabey İbn-i Abdullah Bey tarafından inşa edilen "Karacabey Hamamı"ndan almaktadır. Birçok yazar ve şairin yaşam sürdüğü Hamamönü'nde Mehmet Akif Ersoy'un evi bulunmaktadır (Sadioğlu, v.d., 2016:773). Hamamönü bölgesinin, yapı sahiplerini başka bölgede yaşaması Hamamönü'nde bir evi olduğunu unutan insanların olması veya yapıların çok hisseli mülkiyetler barındırması gibi sebeplerden dolayı Hamamönü'nün restore edilme süreci zaman almıştır. Bunun yanında bölgenin kamulaştırılma aşamasında bölge insanın yüksek

bedel talebiyle yargıya başvurusu, dönüşümün gerçekleşmesini yavaşlatmıştır. Dönüşüm, ancak 2000 yılında “Ankara Eski Kent Dokusunun Planlaması, Sağıklaştırılması ve Korunması Projesi” kapsamında gerçekleştirilmeye başlanabilmiştir. Dönüşümde amaç eskiyen kentsel dokuyu canlandırmak, alandaki tarihi ve kültürel yapıyı restore etmek ve korumaktır. Bu bağlamda, ilk olarak İnce ve Dutlu sokakları restore edilmiştir. Daha sonra Sarı Kadı, Sanat Sokağı gibi alanlar sağıklaştırılmıştır. Genellikle dış cephenin yenilenmesi yoluna başvurulmuştur (Kurtar ve Somuncu, 2013:40-42).

Hamamönü Kentsel Dönüşüm Projesi'nin olumlu ve olumsuz tarafları bulunmaktadır. Projenin olumlu taraflarından birisi, yenileme çalışmaları neticesinde Hamamönü bölgesinin, temiz ve düzenli bir çevreye bürünmüş olmasıdır. Ayrıca bölgede çok sayıda iş yerleri açılmış, kadınların iş hayatına katılmasının önü açılmıştır. Hamamönü, Hacettepe Kampüsü'nde yer alan doktor ve öğrencilerin dışında, toplumun diğer kesimlerinin de uğradığı alanlara dönüşmüştür.

Bu dönüşümün bir de olumsuz tarafı bulunmaktadır. Konut alanları iş yerlerine dönüştürülmüş, iş yerlerinin çoğalması daha önce kentte yer alan iş yeri sahiplerinin kazançlarını düşürmüştür. Bölge insanı, alanı ziyaret eden turistlerden rahatsız olmuştur. Dönüşüm ile birlikte hırsızlık ve otopark değnekçiliği gibi olumsuzluklar meydana gelmiştir (Kurtar ve Somuncu, 2013:43-45).

Tarlabaşı Tarihi Kent Merkezinde Kentsel Dönüşüm Projesi

Tarlabaşı, İstanbul'un Beyoğlu ilçesinde yer alan bir semttir. 16. yüzyılda tarlalarla dolu olduğundan dolayı “Tarlabaşı” ismini alan bu semtin sınırları, kuzeyde Dolapdere Caddesi, güneyde Tarlabaşı Bulvarı, doğuda Talimhane ve batıda Kasımpaşa'ya kadar uzanmıştır (Türkün, 2014:269). Tarlabaşı, geçmiş yıllarda çok sayıda Rum ve Ermenilerin yaşam sürdüğü bir bölgede yer almaktadır. Bu bağlamda bölgede, Rum ve Ermenilerin tarihi ve kültürel yapısını ortaya koyan çok sayıda yapı bulunmaktadır. 1943 yılında Varlık Vergisi'nin yarattığı sonuçlar, Rumların ve Ermenilerin bölgeyi terk etmesine neden

olmuştur. Ermenilerin boşalttıkları alanlara ise, 1960'lı yıllarda köyden kente yapılan yoğun göç hareketleri ile paralel olarak insanlarımız yerleştirilmiştir (Çelik, 2009:71). Tarlabası'nda yer alan tarihi yapılar, küçük parseller üzerinde inşa edilmiştir. Bu yapıların yüzde 65,2'si 100 metrekareden az parseller üzerinde yer almaktadır. Bölgede yer alan tarihi yapıların eskimeye, yıpranmaya başlaması ve insanların yaşamı için tehlike arz etmesi, bölgede yenileme faaliyetlerinin yapılmasını gerekli kılmıştır. 2005 yılında 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yasa" çıkarılmıştır. Bu yasanın çıkarılması ile birlikte bölgenin yenilenmesine yönelik çalışmalara başlanmıştır. 20 Şubat 2006 tarihinde bölge, yenileme alanı ilan edilmiş, ilan kararı 10 Kasım 2006 yılında Beyoğlu Belediyesi tarafından onaylanmıştır (Türkün, 2014:300).

Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi'nin ilk etabı, 16 Mart 2007 tarihinde Beyoğlu Belediyesi tarafından ihaleye açılmış, ihaleyi Çalık Holding'e ait GAP İnşaat kazanmıştır. Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi'nin amacı, eskimeye yüz tutmuş, insanlar için tehlike arz etmeye başlayan alanları yenilemek, modern tekniklerle aslına uygun hale getirmek, bölgeyi çağdaş ihtiyaçları karşılayacak duruma getirmektir (Çelik, 2009:73).

Projenin ilk etabında, 7 bin 532 metrekarelik alanı kapsayan 28 binanın koruma altına alınması, 33 bin 393 metrekarelik alanı kapsayan 113 binanın restorasyona tabi tutulması ve 5 bin 396 metrekarelik alanı kapsayan 37 binanın ise yıkılarak tekrar inşa edilmesi hedeflenmiştir. Proje çerçevesinde, 50 ile 100 metrekare parsel büyüklüğüne sahip tarihi yapıların gruplar halinde ve dış cephesine zarar verilmeden tek blok haline getirilmesi ve tek blok haline getirilen yapıların içerisinde alışveriş merkezi, konut, pansiyon ve butik otellerin inşa edilmesi öngörülmüştür. Bu proje, yüzde 52 konut, yüzde 12 ticaret, yüzde 17 turizm ve yüzde 14 ofis alanlarından oluşmaktadır (Türkün, 2014:278). Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi, tarihi alanların yenilenerek tarihi ve kültürel değerlerin yaşatılmasını sağlayan önemli bir projedir. Projenin en olumlu yanı, katılıma olanak sağlamasıdır. Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi, henüz oluşturulmamışken halkın proje ile ilgili görüş ve önerilerini almak amacıyla "Tarlabası

Geleceğini Paylaşıyor” ismiyle sergilenmiştir. Söz konusu proje; mimari gruplar, sivil toplum örgütleri, üniversiteler, özel sektör uzmanlarının ve dönüşüm alanında yaşayan insanların görüşleri doğrultusunda oluşturulmuştur. Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi’nin olumlu yanlarından bir diğeri de bölgede yaşayan insanların istihdam edilmesini konu edinmesidir. Oluşturulan proje çerçevesinde bölgede yaşam süren insanların, toplumsal ve ekonomik durumları, iş olanakları ve ikamet olanaklarını ortaya koyan bir “Sosyal Plan” açıklanacağı dile getirilmiştir. Bölgede yaşayan insanlar için programlar oluşturulacağı ve program sonucunda sertifika almaya hak kazananların öncelikle inşaat sektöründe daha sonra hizmet sektöründe istihdam edileceği belirtilmiştir (Çelik, 2009:72-74).

Fakat uygulamada bu durum gerçekleşmemiştir. Her ne kadar bu durum gerçekleşmemiş olsa da, bu projede bölgede yaşayan insanların istihdam sorunun ele alınması bölgede yaşayan insanların sorunlarına dikkat çekilmesi açısından önem arz etmektedir. Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi’nin olumlu yanları dışında olumsuz yanları da bulunmaktadır. Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi’nin en olumsuz yanı, alanın sadece fiziksel dönüşümünü esas almasıdır (Çelik, 2009:74). Bu projede, kentsel alan sadece fiziksel mekan üzerinden kurgulanmıştır. Oysaki kentsel dönüşüm çok boyutlu bir süreçtir. Sadece fiziksel dönüşümün esas alınması, dönüşüm alanındaki sosyal ve ekonomik sorunların çözülememesine neden olmaktadır. Bu durum, Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi’nde insan odaklı bir yaklaşımın benimsenmediğini ortaya koymaktadır. Bunun dışında projenin eleştirilebilecek diğer yönleri de bulunmaktadır. Örneğin, söz konusu projenin yüzde 3’ünü oluşturan 1. etap yenileme alanının nasıl tespit edildiği, hangi kriterlerin dikkate alındığı belirtilmemiştir (Aksoy, 2017:9). Bu durum, yenileme alanların keyfi bir şekilde belirlenmesine neden olmaktadır.

Yenileme alanlarının belirlenmesi ile ilgili sorunlar, projenin maliyetleri için de söz konusudur. Proje maliyetlerinin nasıl karşılanacağı projede belirtilmemiştir. Bu durum, proje maliyetlerinin karşılanamaması tehlikesine sebep olabilmektedir. Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi ile kentsel dönüşüm, alanda yaşayan mülk sahipleri ile proje müellifi arasında gerçekleşen rant odaklı bir müzakere sürecine indirgenmiştir. Proje çerçevesinde

bölgede yaşayan insanlar yerlerinden edilmiş, yerine dönüşüm alanına farklı kültüre ve daha iyi ekonomik koşullara sahip insanlar yerleştirilmiştir. Bunun altında yatan sebep ranttır. Tarlabası'nın tarihi yapısı, barınma ve yaşam dinamikleri göz ardı edilmiştir. Tarihi mirasın özünü oluşturan, yüksek yoğunluklu ucuz ve kişi başına düşük metrekareye sahip yapı karakteristiğinden vazgeçilmiştir. Bunun yerine düşük yoğunluklu, yüksek metrekarelik, pahalı yapılar kentte yer almıştır (Aksoy, 2017:15). Tarlabası'nın tarihsel özelliğine zarar verilmiştir.

3.1.4. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI VE BARINMA HAKKI

Konut, insanların sahip olması gereken ve insanlar için hayati derecede önem taşıyan yapılardır. Konut, insanların kendini güvende hissettiği ve mahremiyet hayatını sürdürdüğü alanlardır (Balkır, 2010:340). Her insanın, barınma ihtiyacını karşılamak, yaşamını idame ettirmek için bir konuta ihtiyaç duymaktadır.

Konut, insanların barınma ihtiyacını karşılamak dışında toplumun sosyal, ekonomik ve fiziksel yapısını ortaya koyan geniş kapsamlı bir kavramdır (http://www.imo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=628&sube=0). Konut ülkenin gelişmişlik derecesini, toplumun ekonomik düzeyini ve kentin sanayileşme seviyesini ortaya koymaktadır (Çetin, 2012:295). Bu bağlamda, herkesin bir konuta sahip olma hakkı bulunmaktadır.

Barınma hakkını kapsayan konut hakkı, ikinci kuşak haklar arasında sayılan sosyal bir haktır. Sosyal haklar, onurlu bir yaşam sürmesi için devlet tarafından toplumun ekonomik anlamda yoksul insanlara sağlanan haklardır. Bu bağlamda konut hakkı insanlar için bir hak, devlet içinse yerine getirilmesi gereken bir görevdir. Yerleşme özgürlüğü, konut dokunulmazlığı, sağlık hakkı ve yaşama hakkı gibi hakların oluşumunda öncelikle sahip olunması gereken bir haktır. Konut hakkının sağlanması ile birlikte insanlar, insan onuruna uygun barınma alanlarına sahip olmakta ve ekonomik, sosyal ve kişisel hayatını bağımsız bir şekilde belirleme imkanına kavuşmaktadır.

Konut hakkının ihlali, insan haklarının ihlali demektir. Bu bağlamda, gerek uluslararası belgelerde ve gerekse Anayasamızın ilgili maddelerinde konut hakkı güvence altına alınmıştır. Konut hakkı, İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nin 25. maddesinde, Avrupa Sosyal Şartı'nın 31. maddesinde, AB Temel Haklar Şartı'nın 34. maddesinde ve Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Sözleşmesi'nin 11. maddesinde koruma altına alınmıştır. İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nin 25. maddesinde, herkesin konut hakkının olduğu ve bu hakkın devlet tarafından sağlanması gerektiği ifade edilmiştir. Avrupa Sosyal Şartı'nın 31. maddesinde ise, devlete konut hakkının sağlanması ve konut ihtiyacının giderilmesi konusunda görev verilmiştir.

Birleşmiş Milletler Ekonomik, Sosyal, Kültürel Haklar Sözleşmesi'nin 11. maddesinde barınma hakkı, belirli bir hayat standardına sahip olma hakkı olarak ifade edilmiştir. Bu sözleşmeye göre, herkesin insanlık onuruna yaraşır ve yaşamaya elverişli konutlarda yaşamını sürdürme hakkına sahiptir. Elverişli konut alanları, konutların kullanım hakkının yasal anlamda koruma altına alınmasını, zorla ve tehditle yaşam alanlarından tahliye edilmesinin önüne geçilmesini gerekli kılmaktadır. Konut, insanların maddi imkanlarını zorlayacak veya üstünde olacak masrafları barındırmamalıdır. Herkesin erişimine açık, insanların güvenlik, sağlık, beslenme vb. ihtiyaçlarını karşılayacak, oturmaya elverişli konutlar meydana getirilmelidir. Konut, kent kimliğini ortaya koymalıdır. Sosyal hizmetlere ulaşımı kolaylaştıracak mevkide yer almalıdır (Uzunçarşılı Baysal, 2016:25). Anayasamızın “Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler” bölümünde yer alan konut hakkı, Anayasanın 17., 56. ve 57. maddelerinde güvence altına alınmıştır. Anayasamızın 17. maddesinde herkesin, yaşama hakkına sahip olduğu belirtilmiştir. İnsanların sağlıklı ve temiz bir çevrede hayat sürme hakkının var olduğu ifade edilmiştir. Anayasanın 56. maddesinde, çevre hakkı ile konut hakkı birlikte ele alınmıştır. 1982 Anayasa'nın 57. maddesinde ise, devletin insanların konut ihtiyaçlarını giderme konusunda faaliyetlerde bulunacağı belirtilmiştir (Balkır, 2010:343-344). Türkiye'de, 1950'lerde yaşanan gelişmeler neticesinde iç göç artmıştır. Göç ile birlikte gecekondulaşma sayıları artmıştır. Bu dönemlerde sanayi kuruluşlarında çalışacak ucuz emek gücüne olan ihtiyaç, gecekondu bölgelerinden sağlandığı için gecekondu alanlarına göz yumulmuş,

gecekondulaşma devlet politikası haline gelmiştir. İmar aflarını içeren birçok hukuki düzenleme yapılmış, gecekondu yasallaştırılmıştır.

1980’li yıllara kadar alt gelir gruplarının barınma ihtiyacını karşılamak için düşük fiyatlı kiralık konutlar ve düşük fiyatlı konutlar inşa edilmiş, ucuz arsa üretimine ağırlık verilmiştir. Ucuz kredi imkanı yaratılarak, aynı ve teknik yardımlar yapılarak gecekondu alanlarının iyileştirilmesi ve ıslah edilmesine imkan sağlanmıştır. Böylelikle konut açığının giderek büyümesinin önüne geçilmek istenmiştir. Bu yıllarda genel olarak insanların ve öncelikle de dar gelirli insanların, insanlık onuruna yaraşır, yaşama elverişli konutlarda yaşam sürmesini sağlayacak faaliyetlerde bulunmuştur.

1980 yıllarında hızla kentlerde giderek artan gecekondulaşma, bu alanların rant elde etme aracına dönüştürülmesine neden olmuştur. 1990’lı yıllarda ise, Güneydoğu Anadolu Bölgesi’nde yaşanan terör olayları sebebi ile birçok insan kente doğru göç etmiş, gecekondulaşma daha artmıştır. Kentlerde gecekondulaşmanın sağlıksız ve kaçak yapıların hızla artması ve bunun doğurduğu sosyal ve ekonomik sorunlar, kentlerin yaşanılmayacak alanlara dönüşmesine sebep olmuştur. Bu durum yıpranmış, köhneleşmiş ve çöküntü alanları haline gelmiş kentsel alanları yıkıp tekrar inşa etme, yenileme, iyileştirme ve sağlıklılaştırma gibi faaliyetlerde bulunularak kentlerde yaşamın sosyal ve ekonomik problemlere çözüm bulmak, sağlıklı yapılar inşa etmek, kentsel alanları sağlıklı ve düzenli alanlara dönüştürmek, başka bir deyişle kenti yaşanabilir kılmak amacıyla kentsel dönüşüm uygulamalarının hayatta geçirilmesini sağlamıştır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm uygulamalarının ilk örneği başkent Ankara’da 1989 yılında “Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi” adıyla verilmiştir.

Ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm uygulamalarına baktığımızda, rant elde etme uğruna insanların konut haklarının ihlal eden uygulamaları barındırdığını görmekteyiz. Bunun sebebi yapılan kentsel dönüşüm projelerinde, 1980 sonrasında dünyada hakim olan neo-liberal politika anlayışının temel alınmasıdır. Rant elde etmek amacıyla insanların konut haklarını ihlal eden faaliyetleri içeren projelerden birisi, Ayazma-Tepeüstü-Bezirganbahçe Kentsel Dönüşüm Projesi’dir.

Ayazma ve Tepeüstü mahallelerinin dönüşümünü esas alan bu projede, rant elde etme hırsıyla dönüşüm alanında yaşayan insanların barınma ihtiyacını karşıladığı konutlar yıkılmıştır. Dönüşüm alanında yaşam süren insanlardan hak sahipleri olanlar zorla, acele kamulaştırma tehdidiyle Bezirganbahçe’de inşa edilen toplu konutlara yerleştirilmiştir. Kiracılara ise, kiraya yardımı yapılacağı sözü verilerek yine kiracıların rızası olmadan Bezirganbahçe’de ki konutlara yerleştirilmiştir. Fakat verilen sözler tutulmamış, kira yardımları birinci yıldan sonra durdurulmuştur. Bu da kiracıların zor durumda kalmasına ve kirayı ödeyemedikleri için evsiz kalmasına neden olmuştur (Türkün, 2014:361-362). Ayazma-Tepeüstü-Bezirganbahçe Kentsel Dönüşüm Projesi’nde görülen konut hakları ihlallerinin bir benzeri Fener-Balat-Ayvansaray Kentsel Dönüşüm Projesi’nde de görülmüştür. 2006 yılında uygulamaya konulan bu projede de, bölgede yaşayan insanlar evlerinden zorla tahliye edilmiştir. Başka bir deyişle yıllardır bölgede hayatını idame ettiren insanlar kapı dışarı edilmiştir.

1980’li yıllardan itibaren dünyada hakim olan neo-liberal politikalar, küreselleşme sürecine dayanmaktadır. Küreselleşme süreci, dünyada serbest piyasa ekonomisinin hakim olmasını ve uluslararası sermaye hareketlerinin yaşanmasına neden olmuştur. Küreselleşme ile beraber kentler sermayeyi kendine çekmek, uluslararası ekonominin meydana getirdiği kazanç pastasından pay almak, başka bir deyişle rant elde etmek için bir yarış içerisine girmiştir. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm projeleri aracılığıyla sermaye ihtiyaçlarını temel alan imaj artırıcı, prestijli yapılar inşa edilmiştir. Kentsel dönüşüm, rant elde etme aracına dönüştürülmüştür.

2000’li yıllarda kentsel dönüşüm konusunda belediyelere görev veren, TOKİ’nin var olan yetkilerini daha da artıran, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nı yetkilendiren hukuki düzenlemelere yer verilmiştir. Bu durum, kentlerde çok sayıda kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesine ve aynı zamanda beraberinde birçok konut hakkı ihlallerinin yaşamasına neden olmuştur. Kentlerin, sermaye ihtiyaçlarının karşılayacak ve sermayenin akın ettiği alanlara dönüştürmek için arsalarla ihtiyaç duyulmuştur. Arsa ihtiyacı, bundan önceki dönemde devlet tarafından göz yumulan hatta teşvik edilen

gecekondu alanlarından sağlanmıştır. Daha sonra yapılan uygulamalarla gecekondu alanları yıktırılıp, gecekondu hayattı sürdüren insanların konut hakları ihlal edilmiştir (Uzunçarşılı Baysal, 2016:28-30).

Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi'nde de olduğu gibi kent merkezinde yer alan dar gelir gruba mensup insanlar, yaşam alanlarından koparılmıştır. Dönüşüm alanından ayrılmak istemeyen insanlar "acele kamulaştırma" tehdidi ile karşılaşmış ve zorla kent merkezinden kapı dışarı edilmiştir. Dönüşüm alanında hak sahibi olan insanlar, kendileri için kent çeperlerinde inşa edilen toplu konutlara yerleştirilmiştir. Hak sahibi olmayanlar ise, kendi kaderleri ile baş başa bırakılmıştır. Dönüşüm öncesinde kent merkezlerinde yaşayan ve dönüşüm ile birlikte mahalle kültürünün, komşuluk ilişkilerinin, dostluk ilişkilerinin yer aldığı alandan koparılan insanların farklı kültürün hakim olduğu kent çeperinde inşa edilen toplu konutlara yerleştirilmesi, bu insanların yerleştirilen alanlarla uyum sağlayamamasına neden olmuştur. Buna ek olarak konut aidatları, yüksek elektrik faturaları gibi masrafları karşılayamayacak durumda olmalarından ötürü insanlar, yerleştirilen alanlardan ayrılıp başka alanlardaki kiralık konutlara yerleşmiştir (şahin, 2015:68-70).

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile rant elde etme uğruna yoksul insanların barınma hakları ihlal edilmiş, kent merkezlerinde barındırılmamıştır. Rant elde edilip zenginliğine zenginlik katanlar, yoksul insanların yaşadığı sıkıntıları görmezden gelmiş onları umursamamıştır. Konut hakları ihlal edilen insanların yerleşme özgürlüğü ellerinden alınmıştır. İnsanlara danışmadan, bilgi vermeden kent çeperlerinde yaşamaya mahkum edilmiştir. Aynı zamanda kentsel dönüşüm projeleri ile insanların kendi konutunu inşa etme hakları ellerinden alınmıştır. Harvey'in de ifade ettiği gibi kentsel dönüşüm, en çok yoksulların sıkıntı çekmesine neden olmuştur (Yücel ve Aksümer, 2011:122). Olan yine fakir insanlara olmuştur. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile barınma ve konut hakkı başta olmak üzere insan haklarının ihlal edilmesi, hakları ihlal edilenlerin tepkisine neden olmuş ve kentsel dönüşüm uygulamalarına karşı haklarını savunma yollarından biri olan direnişe başvurmuşlardır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarına karşı direniş mücadelesinin yapıldığı kentsel dönüşüm projelerinden birisi “Dikmen Vadisi Projesi” dir. Projenin beşinci etabı, halk nazarında büyük tepkilere neden olmuştur. Bölge halkının çoğunlukla sol görüşe mensup olan ve alevi kimliğe sahip insanlardan oluşması, direnişin gerçekleşmesinde önemli rol oynamıştır. Bu mücadeleye sendikalar, sivil örgütleri ve meslek odaları katılarak konunun farklı bir boyuta geçmesini sağlamıştır. Alanda yaptığı etkinliklerle mücadeleye katkı sunan sivil toplum örgütlerinin başında “Halk Evleri” gelmektedir. Halk Evleri birçok yerde etkinlikler ve festivaller düzenlemiş, gecekondularla halkı ile beraber “Barınma Hakkı Bürosu”nu kurmuşlardır. Şehir Plancıları Odası, Çevre Mühendisleri ve Peyzaj Mimarları Odaları, Ankara Tabip Odası ve Melih Gökçek’e muhalif olan kesimler bu mücadeleye destek veren diğer gruplardır. Bu mücadele başarılı olmuş, birçok kez gecekondular yıkılmak için gelen ekipler geri dönmek zorunda kalmışlardır (Şahin, v.d., 2012:422).

Barınma hakkı ile ilgili bir diğer mücadele Sarıyer Kazım Karabekir Mahallesi’nde yapılmıştır. Mahalle ve çevresinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarına 2002 yılında ilk tepki gösterilmiştir. 2005 ve 2006 yıllarında ise mahalle derneği, mahalle sakinleri ile görüşüp halkı mücadeleye çağırılmış, gönüllü gruplar ve akademisyenlerle irtibata geçerek mücadelenin gerçekleşmesinde önemli rol oynamıştır. İlk olarak, yapılan villalarla ilgili dilekçeler verilerek yıkımlara karşı tepki verilmeye başlanmıştır. Bölgede yer alan Netice teyze isminde bir vatandaşın evi kavşak yapımı için yıkılmak istenmiştir. Mahalle derneği, gönüllü gruplar ve mahalleliler tarafından yapılan hukuk mücadelesi neticesinde Netice teyzenin evi yıkılmaktan kurtarılmıştır. Bölgede bu olay “Netice Teyze Olayı“ olarak bilinmektedir. Kazım Karabekir Mahallesinde 2004 yılında iki adet baz istasyonu kurulmak istenmiş, fakat halk yürüyüşler, eylemler ve basın açıklamaları yoluyla buna tepki göstermiştir. Yapılan mücadele sonucunda halk tarafından baz istasyonunun kurulması engellenmiştir (Yücel ve Aksümer, 2011:125-126). Mahalle derneği öncülüğünde yapılan barınma hakkı mücadelesi, “birimiz hepimiz, hepimiz birimiz için” anlayışı ile hareket edilerek büyük bir dayanışma örneği sergilenerek başarıya ulaşmıştır.

3.1.5. BİR AFET ÜLKESİ OLARAK TÜRKİYE VE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Türkiye, sahip olduğu coğrafi yapı ve yaşanan iklim değişikliği sebebiyle tarihi boyunca deprem başta olmak üzere, sel, erozyon, çığ, heyelan ve kaya düşmesi gibi doğal afetlerin uğrak yeri haline gelmiştir. Yaşanan doğal afetler sonucunda yüz binlerce insan hayata gözlerini yummuş ve yüz binlerce konut hasar görmüştür. Türkiye’de insanların hayatını kaybetmesine ve yaşam alanlarının zarar görmesine neden olan doğal afetlerin başında deprem gelmektedir.

Türkiye, Alp-Himalaya deprem kuşağında yer alan bir ülkedir. Türkiye’nin sahip olduğu jeolojik ve jeodinamik konum, ülkede çok sayıda fayın bulunması sonucunu doğurmuştur. Türkiye’de üç tane fay hattı bulunmaktadır. Bunlar; Batı Anadolu Fay Hattı, Arabistan ve Asya kıtalarının sıkıştırılması neticesinde ortaya çıkan Kuzey Anadolu ve Doğu Anadolu Fay Hattı’dır. İki kıtanın sıkıştırılması neticesinde ülkemizde küçük-büyük çok sayıda deprem meydana gelmiştir. Özellikle Kuzey Anadolu Fay Hattı aktif tektonik özelliğinden dolayı çok sayıda depremin baş sorumlusu olmuştur.

Türkiye’nin yüz ölçümünün yüzde 92’si, nüfusunun ise yüzde 90’dan fazlası deprem kuşağı üzerinde bulunmaktadır. Türkiye topraklarının üçte ikisinden, nüfusunun ise yüzde 70’ten fazlası I. ve II. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. V. derece deprem bölgesinde bulunan nüfus oranı çok azdır (Birinci, 2013:1-3). Bu da depremler neticesinde hayatını kaybeden veya yaralanan insan sayısının çok büyük olmasına neden olmuştur. Osmanlı Devleti’nden bu yana çok sayıda deprem meydana gelmiştir. Osmanlı Devleti’nde meydana gelen depremlerden birisi, 1509 yılında İstanbul’da gerçekleşen depremdir, II. Beyazıt döneminde yaşanan bu deprem neticesinde 13 bin kişi hayatını kaybetmiş, çok sayıda konut hasar görmüş veya yıkılmıştır. Bunun üzerine, II. Beyazıt tarafından çıkarılan bir fermanla konutu yıkılan veya hasar gören insanlara, yeni konut inşa etmelerini sağlamak için 20 altın bağış yapılmıştır (Şengün, 2014:597). Türkiye Cumhuriyeti kurulduktan sonra ilk ciddi büyük deprem 1924 yılında Erzurum Pasinler’de meydana gelmiştir. Bu deprem sonucunda 310 kişi hayatını kaybetmiştir. 1939 yılında Erzincan’da 8.0 şiddetinde, Cumhuriyet tarihinin yıkıcı depremlerinden birisi yaşanmıştır.

“Büyük Erzincan Depremi” olarak anılan bu deprem, 52 saniyede toplam 116 bin 720 binanın yıkılmasına ve 33 bin kişinin hayata veda etmesine neden olmuştur. Ölü sayısının yüksek olmasında, deprem neticesinde demir yolu köprüsünün yıkılması ve telgraf hatlarının kopmasından dolayı deprem alanına geç ulaşılması etkili olmuştur (<http://www.aljazeera.com.tr/dosya/turkiyede-buyuk-depremler>). Yaşanan deprem sonrasında zararların azaltılması için hukuki düzenlemeler yapılmıştır. 1943 yılına kadar genellikle afet sonrasında meydana gelen zararları önlemek için girişimlerde bulunulduğu görülmüştür. 1943 yılında çıkarılan 4373 sayılı Yasa ile birlikte ilk defa afet öncesinde alınacak önlemlere değinilmiştir. Su baskını afetini konu alan 4373 sayılı Yasa, afet sırasında yapılacak faaliyetler ile ilgili ek kuralları içinde barındırmaktadır (Şengün, 2014:598).

1944 yılında, Bolu ve çevresinde 7.4 şiddetinde büyük bir deprem gerçekleşmiştir. Bu deprem sonucunda 4 bine yakın kişi hayata gözlerini yummuş, bin 182 kişi ise bu felaketten yaralı kurtulmuştur. 9 binin üzerinde bina yıkılmıştır (<http://www.aljazeera.com.tr/dosya/turkiyede-buyuk-depremler>). Bu dönemde, Bolu ve diğer kentlerde yaşanan depremlerin yarattığı olumsuz tablo, olası bir doğal afetin en az zararla atlatılmasına yönelik hukuki düzenlemelerin yapılmasını sağlamıştır. 1958 yılında çıkarılan Sivil Müdafaa Yasası, bu hukuki düzenlemelerden biridir. 7126 sayılı Yasa ile doğal afetin yaratacağı zararların azaltılması çalışmalarında, doğal afet sırasında yapılacak kurtarma ve ilk yardım faaliyetlerine de yer verilmeye başlanmıştır. 1959 yılında 7269 sayılı Afetler Yasası çıkarılmış, bu yasa birlikte doğal afetler ile ilgili faaliyetler Emlak Bankası ve Toprak İskan Genel Müdürlüğüne yapılmaya başlanılmıştır. Yasada belirlenen hizmetlerin yürütülmesi için ise, 1964 yılında “Afet İşleri Genel Müdürlüğü“ kurulmuştur. Türkiye’de olası bir depremde, can kaybı ihtimalinin en yüksek olduğu alanlar, kaçak yollardan ve imar hukukuna aykırı bir şekilde yapılan, depreme dayanıksız yapıların yer aldığı gecekondular alanlarıdır. Can kayıplarının azaltmanın başka bir deyişle, depremin zararlarının azaltılması için bu yapıların sağlıklı alanlara dönüştürülmesi gerekmektedir. Bu amaç doğrultusunda 1966 yılında 775 sayılı Gecekondular Yasası çıkarılmıştır. 775 sayılı

Yasa çerçevesinde, belediyeler eliyle gecekondular alanları iyileştirilebilmekte ve sağlıklı alanlara dönüştürülebilmektedir. 1980’li yıllarda, Türkiye’nin çeşitli bölgelerinde depremlerin meydana geldiği görülmüştür. Bu bölgelerden birisi Erzurum’dur. 1983 yılında Erzurum’da büyük bir deprem gerçekleşmiştir. Yaşanan deprem sonucunda, bin 155 insanımız hayatını kaybetmiş, 537 insanımız depremden yaralı olarak kurtulmuştur. Ağır, orta ve hafif olmak üzere toplam 10 bin 241 konut hasar görmüş, 30 binden fazla hayvan ise maalesef telef olmuştur (<http://www.aljazeera.com.tr/dosya/turkiyede-buyuk-depremler>).

1980’li yıllarda yaşanan depremler, depreme dayanıklı olmayan ve bu nedenle depremin meydana getireceği zararları daha da artıracak alanların, kentsel dönüşüme tabi tutulmasını zorunlu kılmıştır. Kentsel dönüşümün yapılması için dönüşüm alanında yer alan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde yer alan taşınmazların, kamulaştırılması gerekmektedir. Bu bağlamda, 1983 yılında 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası çıkarılmıştır. Söz konusu yasa, kamulaştırma işlemi ile ilgili usul ve yöntemleri düzenlemektedir (Uslu ve Uzun, 2014:8). Kamulaştırma işleminin yapılmasından sonra dönüşüm alanında toplu konut üretimini gerçekleştirmek için ise, 1984 yılında 2981 sayılı “İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkında Yasa” çıkarılmıştır. 2981 sayılı Yasa, toplu konut üretme faaliyetlerinde bulunma görevini TOKİ’ye vermiştir. TOKİ’nin konut üretiminde rol alması ile birlikte bu yıldan itibaren konut sayılarında büyük artış yaşanmıştır.

Türkiye’de, sahip olduğu jeolojik özelliklerden dolayı bazı iller çok sayıda depremle karşı karşıya kalmışlardır. Bu illerden birisi İzmir’dir. İzmir’de 1900’lü yıllardan itibaren 4.0 şiddetinden daha yüksek 190 tane deprem yaşanmıştır. Ülkemizde her ne kadar İzmir’de çok sayıda deprem meydana gelmişse de deprem deyince genel olarak akıllara İstanbul ve 1999 yılında meydana gelen depremler gelmektedir. Kuzey Anadolu Fay Hattı’nın güneyinde yer alan İstanbul’da, başta 1999 Marmara depremi olmak üzere sosyal, ekonomik ve psikolojik yıkımlara sebep olan birçok deprem meydana gelmiştir.

Ülkemizde, Marmara Bölgesi'nde 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 tarihlerinde meydana gelen depremlerde toplam 18.373 kişi hayata veda etmiş, 48.901 kişi ise çeşitli yerlerinden yaralanmış ve birçok bina yaşanılmaz hale gelmiştir (Aktürk ve Albeni, 2002:1). Marmara depreminin ortaya çıkardığı insani ve ekonomik maliyetler kamuoyu tarafından büyük bir tepkiyle karşılanmıştır. Bilançonun bu kadar ağır olması devletin hedef tahtasına dönüşmesine neden olmuştur. Devletin olaya geç müdahale ettiği ve bu sebeple can kayıplarının daha artış gösterdiği tüm kesimlerin ortak görüşüdür. Depremin yarattığı fiziksel, sosyal, ekonomik yıkımlar, yapıların inşa edilmesi konusunda sorumlu olan küçük girişimci müteahhitlere, depreme dayanıksız yapıların oluşumu sürecinde gerekli denetimi yapmayan belediyelere ve belediye yönetiminde yer alan yapıların denetimden sorumlu olan kişilere karşı büyük bir kin ve nefretin duyulmasına neden olmuştur (Şengül, 2001:25).

Depremin yarattığı yıkımlardan bazı kurum veya kişileri sorumlu tutmak, sorunların kökten çözülmesine engel teşkil edebilmektedir. Çünkü sorumlu tutulan kurumlar veya kişiler sorunu oluşturan sistemin küçük bir parçasıdır. Bunlar buz dağının sadece görünen yüzüdür. Sorunun ana kaynağı kapitalist sistemdir. Sermaye ve emeğin Marmara Bölgesi'ne yığılmış olması, depremde can kayıplarının artmasına sebebiyet vermiştir. Sermaye ve emeğin bölgeye yığılmış olması planlama eksikliğini gözler önüne sermektedir. Planlama kurumunun başarısız olmasına neden olan faktör kuşkusuz kapitalizmdir. Kapitalizm, bölgelerin eşit bir şekilde gelişmesindeki en büyük engeldir. Kapitalizm yüzünden kentler, sağlıklı beton yığınlarına dönüşmüştür. Sağlıksız yapılar da Marmara depreminde olduğu gibi büyük üzüntülere neden olmuştur. Marmara depremi, sadece ülke insanının can ve mal kaybı yaşamasına neden olmamış, bunun yanında ülke ekonomisinin de zarara uğramasına sebebiyet vermiştir.

Ülke ekonomisinin zarar görmesinin en önemli nedenlerden birisi İstanbul, Eskişehir, Bolu, Bursa, Sakarya, Yalova ve Kocaeli gibi ekonomik alanda önemli bir konuma sahip illerin, depremin etki alanında yer almasıdır. Bu illerin GSYH içerisindeki oranı yaklaşık yüzde 35, sanayi katma değeri ise yaklaşık yüzde 47'dir. Söz konusu illerin,

1999 rakamlarına göre ülke ihracatındaki payı yüzde 65, ithalattaki payı ise yüzde 72'dir (Aktürk ve Albeni, 2002:4-5). Bu illeri ekonomik anlamda önemli kılan nedenlerden bir diğeri ise, uluslararası şirketlerin yoğun yatırım faaliyetlerinde bulunduğu illerden olmasıdır. Hyundai, Toyoto ve Honda bu şirketlerden bazılarıdır. Yaşanan deprem sonucunda birçok iş yeri binası ve kullanılan makine ve teçhizatlar hasar görmüş, bazıları ise kullanılmaz hale gelmiş ve daha da önemlisi vasıflı iş gücünde kayıplar meydana gelmiştir. Bu da üretimde ve ihracatta düşüşlerin gerçekleşmesine, GSMH'nin düşmesine sebebiyet vermiştir.

Deprem nedeniyle alt yapı hasar görmüştür. Kara yolu, demir yolu, haberleşme ve enerji dağıtım tesisleri zarar görmüştür. Gaz ve petrol boru hatları hasar görmüş, petrol ve kimyasallar Marmara Denizi'ne akarak, denizin kirlenmesine neden olmuştur. Deprem sonrasında zararların karşılanması amacıyla iyileşme veya tekrar inşa etme faaliyetleri yapılmış, bu da bütçe açıklarının giderek artmasına neden olmuştur. Deprem neticesinde çiftlik, konut ve hayvan kayıpları nedeniyle zarara uğrayan çiftçilerin borçları ertelenmiş ve çiftçilere maddi destek sağlanmıştır. Birçok okul ve hastane binaları hasar görmüş veya yıkılmıştır. Binaların onarımı veya tekrar inşası için gerekli olan maddi imkanlar devlet tarafından sağlanmıştır. Örneğin Kocaeli, Sakarya ve Abant İzzet Baysal üniversitelerinin onarımı için 4.950 milyar TL ödenek aktarılmıştır (Aktürk ve Albeni, 2002:6-9).

Deprem sonrasında insanların barınma ihtiyacı başta olmak üzere gerekli olan tüm ihtiyaçları için devlet tarafından harcamalar yapılmıştır. Depremin iş yerlerine verdiği zararlar, devletin vergi gelirini geç elde etmesine veya elde edememesine neden olmuştur. Deprem nedeniyle işletmeler kamu bankalarına olan borçlarını ödeyememiş, kamu bankalarının zarara uğramasına neden olmuştur. Bu zarar, devlet tarafından karşılanmıştır. Deprem turizm sektörünü de olumsuz etkilemiş, turistler deprem korkusu nedeniyle ülkeye gelmek istememiş bu sebeple turistlerden elde edilen gelirden yüzde 27 oranında kayıplar meydana gelmiştir. 1999 yılında yaşanan depremlerin kamuya maliyeti 1.774 milyon dolardır. Bu rakam, GSMH'nin yüzde 1'ine tekabül etmektedir. Türkiye'de yaşanan Marmara depremi, kentsel dönüşümün önemini kavranması açısından önemli rol

oynamıştır. Marmara depreminin yaşandığı ve Türkiye'nin en kalabalık ili olma niteliğini taşıyan İstanbul'da yapıların sadece yüzde 7'sinin ruhsatlı olduğu belirlenmiştir. Bu da durumun ne kadar vahim olduğunu ve bir an önce kentsel dönüşümün yapılması gerektiğini gözler önüne sermiştir. Marmara depremi sonrasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin talebiyle Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Ortadoğu Teknik Üniversitesi ve Yıldız Teknik Üniversitesi tarafından "İstanbul Master Deprem Planı" oluşturulmuştur (Köktürk ve Köktürk, 2007 c: 57). Bu plan deprem öncesi ve sonrası önlemleri içermektedir. Deprem öncesinde belirlenen riskli bölgeler yıkılarak yerine sağlıklı yapıların inşa edilmesi hedeflenmiş, yaşanan deprem karşısında nasıl bir program izleneceği ortaya konulmuştur.

İstanbul Deprem Master Planı çerçevesinde İstanbul'un çeşitli bölgelerinde kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmiştir. Bu bölgelerden birisi, Zeytinburnu ilçesidir. Zeytinburnu, Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca Yarımadası'nın Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarının denizle birleştiği alanda yer almaktadır. Zeytinburnu, Türkiye'nin en çok üretim yapılan ilçeleri arasında gösterilmektedir. Söz konusu ilçe, kalabalık bir nüfusa ve çok yüksek binalara sahiptir.

2003 yılında Zeytinburnu ilçesi, "Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi" adı altında kentsel dönüşüme tabi tutulmuştur. Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi'nin amacı, deprem riski taşıyan alanları kentsel dönüşüm faaliyetleri çerçevesinde yenilemek suretiyle insanları deprem tehlikesinden kurtarmak, bölgeyi çekici kılmak ve sonraki projelere örnek olmaktır (Çelik, 2009:67-68). Projenin ilk etabı 2013 yılında tamamlanmıştır. Master planı, daha sonra İstanbul'un Gaziosmanpaşa ilçesinde de uygulanmıştır.

Marmara depreminden sonra ülkemizde kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı illerden birisi, çok sayıda depremin gerçekleştiği İzmir'dir. İzmir'de 1999 Marmara depreminden sonra RADİUS (Risk Assesment Tools for Diagnosis of Urban Arcas Against Seismic Disasters) projesi çerçevesinde Boğaziçi Üniversitesi aracılığıyla "İzmir Deprem Master Planı" oluşturulmuştur. İzmir Deprem Master Planı'nda, İstanbul Deprem Master

Planı'na benzer bir şekilde olası bir depremde oluşacak olan hasarın boyutunun ne olacağı, deprem zararlarını azaltmak için nasıl bir yol izleneceği ifade edilmiştir (Uslu ve Uzun, 2014:4-7).

Türkiye'de depremin yarattığı veya yaratacağı zararları önlemek amacıyla kentsel dönüşümlerin yapılması gerekmektedir. Çünkü Türkiye, sahip olduğu konum itibarıyla deprem ile karşılaşma ihtimali yüksek bir ülkedir. Kentlerimizde imar planlarına aykırı, sağlıksız ve risk teşkil eden çok sayıda yapı bulunmaktadır. Bu vahim durum karşısında, 2004 yılında 5216 sayılı "Büyükşehir Belediye Yasası" çıkarılmıştır. 5216 sayılı Yasa ile büyükşehir belediyelerine, depremin yaratabileceği can kaybını önlemek amacıyla riskli yapılarda yaşam süren insanları tahliye etme ve tahliye işlemi sonrasında risk taşıyan yapıları yıkma konusunda yetki verilmiştir. 2005 yılında 5393 sayılı Belediye Yasası çıkarılmış, yasanın 73. maddesi ile belediyelere depreme karşı önlem alma konusunda görev verilmiştir. Aynı yılda çıkarılan 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yasa" ile de tarihi sit alanlarında deprem riskine karşı tedbirler alınmasına, bu alanların iyileştirmeye ve restore edilme faaliyetlerine tabi tutulmasına imkan sağlanmıştır.

2011 yılında Van'da farklı tarihlerde iki ayrı deprem meydana gelmiştir. Bunlardan ilki, 23 Ekim'de Erciş ilçesinde meydana gelmiştir. 7.2 şiddetinde gerçekleşen bu deprem neticesinde 604 kişi hayatını kaybetmiştir. Diğer deprem ise, 9 Kasım'da Edremit ilçesinde gerçekleşmiştir. 5.6 şiddetinde meydana gelen depremde 32 kişi hayatını kaybetmiştir. Bu iki deprem neticesinde, toplam 28 bin 500 konut kullanılamaz hale gelmiştir. Depremin etkisi çevre illerinde de hissedilmiştir (<http://www.aljazeera.com.tr/dosya/turkiyede-buyuk-depremler>).

Van'da gerçekleşen depremlerin yarattığı acı tablo 2012 yılında 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa"nın çıkarılması neticesini doğurmuştur. Bu yasanın amacı, riskli yapı ve alanları tespit edip ve bu alanları yıkma, iyileştirme, tasfiye faaliyetlerine tabi tutmak suretiyle kentleri sağlık ve yaşanabilir alanlara çevirmektir. Bu konuda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İl Belediyeleri, İlçe

Belediyeleri, Büyükşehir Belediyeleri ve TOKİ'ye geniş yetkiler verilmiştir (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>). Yapılan hukuki düzenlemelerle, kentsel dönüşüm konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na, Belediyelere ve TOKİ'ye kentsel dönüşüm konusunda geniş yetkilerin verilmesi, kentsel alanlarda çok sayıda kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesini sağlamıştır.

Kentsel dönüşüm projeleri çerçevesinde, riskli yapılar yıkılma faaliyetlerine tabi tutularak yerine imar planlarına uygun ve sağlıklı yapılar inşa edilebilmekte ve yine kentsel dönüşüm uygulamaları ile sağlıksız yapılar iyileştirilerek, sağlıklılaştırılarak can ve mal kaybı önlenmektedir. Türkiye'de yaşanan depremler neticesinde insanlar için başka alanlarda barınma alanları oluşturularak, o alanlara yerleştirilmekte ve daha sonra deprem bölgesinde kentsel dönüşüm uygulamaları çerçevesinde yeni yapılar inşa edilmektedir. Ülkemizde yaşanan Van depremi sonrasında da bu faaliyetler yapılmıştır. İnsanların barınma ihtiyacını karşılamak için çadır kentler oluşturulmuş ve daha sonra bölgede kentsel dönüşüm faaliyetleri gerçekleştirilmeye çalışılmıştır (Şengün, 2014:598-600).

Kentlerimizin yaşanabilirlikten uzak, sağlıksız mekanlar haline gelmesinde doğal afetlerin ve özellikle depremin rolü oldukça büyüktür. Deprem bir doğa olayıdır. Doğa olaylarının önüne geçilmesi mümkün değildir. Yapılması gereken tek şey vardır, o da bu doğa olaylarını mümkün olduğunca en az zararla atlattırmaktır. Bu bağlamda, depremlerin yarattığı zararları azaltmak için, çok sayıda can ve mal kaybına neden olmak suretiyle acı tablonun baş mimarı olan kentlerimizin kentsel dönüşüme tabi tutulması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile depreme dayanıklı yapılar kentlerde oluşturulabilmektedir. Kentlerimiz sağlıklı ve yaşanabilir alanlara çevrilebilmekte, deprem sonucunda oluşan can ve mal kayıplarının bir nebze olsun önüne geçilebilmektedir. Fakat ne yazık ki ülkemizde depremin zararlarını azaltmak için oluşturulan kentsel dönüşüm projelerinin de ranta alet edildiğini görmekteyiz. Risk taşımayan alanlar, sırf rant değeri yüksek olduğu için "riskli alan" denilerek kentsel dönüşüme tabi tutulmaktadır. Dönüşüm alanında yaşam süren insanlar ise, yaşam alanlarından sürülmektedir. Bu durum kabul edilemez. Kentsel dönüşüm insan hayatı için yapılmalı, rant elde etme uğruna yapılmamalıdır.

3.1.6. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KATILIM

Katılım, kelime anlamı olarak “katılma işi”, “iştirak” anlamına gelmektedir. Katılımı, “*Bir süreç ya da bir durum içinde istençli ve eylemli olarak bir işi üstlenme ya da bir olayda etkin olma*” şeklinde tanımlanabilmektedir (<http://www.tdk.com.tr>). Katılım, farklı görüşlerin bir araya getirilerek sağlıklı ve en doğru karara ulaşılmasını sağlamaktadır. Bu bağlamda, katılım demokrasinin bir gereğidir. Katılımcı bir anlayış ile alınan kararlar toplum tarafından rahatlıkla benimsenebilmekte, meşru hale gelebilmektedir. Bu da alınan kararın rahatlıkla uygulanmasını sağlayacaktır. Bu durum, Dünyada ve Türkiye’de katılıma önem verilmesini gerekli kılmıştır.

Dünyada Keynesyen politikaların önemini yitirip yerine kapitalizm anlayışını temel alan neo-liberal politikaların, kullanılmaya başlanması ile beraber devletin kent yönetiminde oynadığı rol kısıtlanmış, yerel yönetimin etkinliği artırılmıştır. Dünyada gerçekleşen politika değişikliği yerel hizmetlerin, kente en yakın kurum olan yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilmesini sağlamıştır. Yerel hizmetlerin yerel yönetimler tarafından yapılması, hizmetlerin verimliliğini artırmıştır. Yaşanan yerelleşme süreci, yerel aktörlerin karar süreçlerine katılımının artırılmasını ve “Yönetişim” kavramının ortaya çıkmasını sağlamıştır. Yönetişim, kararların kamu, özel sektör ve sivil toplum örgütlerinin katılımıyla alınmasını öngörmektedir (Gümüşboğa, 2009:33-34). Katılımın sağlanması için, insanlara, kararlara katılma hakkının verilmesi gerekir. Katılım hakkı, kişinin siyasal gücün kullanılmasında etkili olan hakları ifade etmektedir. Türkiye’de katılım hakkı, Anayasa ile güvence altına alınmıştır. Katılım hakkı, Anayasamızın “Siyasal Haklar ve Ödevler” başlığı altında yer almaktadır.

Kentlerin sağlıklı ve yaşanabilir alanlara dönüştürmek amacıyla hayata geçirilen projelerde, katılımın sağlanması önem arz etmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin başarılı sonuçlar doğurması, projelere proje alanında yaşam süren yerel halkın katılmasına bağlıdır (Çırakoğlu, 2005:23). Dönüşüm alanındaki sorunlar hakkında tam bilgiye sahip olan halk, proje aşamalarında yer alarak sorunların tanımlanmasına yardımcı olmakta ve sorunların çözülmesini sağlayacak politikaların hayata geçirilmesini sağlamaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinin faydalı neticeler ortaya çıkarması için kentsel dönüşüm projelerine geniş tabanlı bir katılımın gerçekleşmesi gerekir. Mahalli ölçekli bir katılım gerçekleşmemelidir. Bunun nedeni, küçük bir bölgedeki dönüşümün tüm kenti etkileyebilmesidir (Akalin, 2016:376).

Kentsel dönüşüm kararlarına katılımın sağlanması için dönüşüm kararlarından doğrudan veya dolaylı yoldan etkilenecek aktörlerin proje hakkında bilgilendirilmesi gerekmektedir. Dönüşüme katılacak olan yerel aktörlerin, yapılacak uygulamalar hakkında merkezi veya yerel yönetimler tarafından danışmanlık büroları, bilgilendirme masaları vb. yollarla bilgilendirilmelidir. Fakat sadece merkezi veya yerel yönetimler tarafından bilgilendirilmeyi beklememeli, proje konusunda her türlü bilgiye ulaşmalıdırlar (Gümüşboğa, 2009:34-35).

Kentsel dönüşüm projelerinin katılımcı bir anlayışla oluşturulması, projenin yerel halk tarafından benimsenmesini ve projeye katılanların aidiyet duygularının geliştirilmesini sağlamaktadır. Aidiyet duygusu gelişen insanlar, dönüşüme taraf olmayanları etkileyerek katılım tabanını genişletebilmektedir. Bu durum, proje uygulayıcılarının keyfi uygulamalara başvurmasını engellemektedir (Akalin, 2016:376). Halk tarafından benimsenen projeler, herhangi bir engelle karşılaşmadan, zaman israfına neden olmadan uygulanabilecektir (Ataöv ve Osmay, 2007:75). Halk tarafından benimsenmeyen projelere ise halk tarafından tepki gösterilebilmekte, uygulamalara karşı direniş mücadeleleri yapılabilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının engellerle karşılaşması, problemlerin çözülmesinin ertelenmesine neden olmaktadır. Projelerin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle dava konusu yapılması, dava sonucunda daha önce kentsel dönüşüm çerçevesinde ele alınan kararların değiştirilmesine neden olabilmektedir. Bu da maddi kaynak israfına neden olmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarına kimlerin katılacağı önemli bir konudur. Projelere eşit güçlere sahip grupların katılması gerekir. Proje kararlarına güç anlamında eşit olmayan grupların katılması, güçlü grubun çıkarlarının uygulamalara yön vermesi sonucunu doğurabilmektedir (Gün, 2013:265). Bu bağlamda karar süreçlerine katılacak grupların

güçleri konusunda bilgi sahibi olunmalı, bu grupların karar süreçlerine katılması için farklı katılım yöntemlerinin oluşturulması gerekmektedir. Karar süreçlerinde kullanılacak katılım yöntemleri şunlardır (Gümüşboğa, 2009:36-37):

- Kamu örgütleriyle toplantılar,
- Geçici işbirlikleri,
- Kamuoyuna duyurmak üzere ilanlar, broőürler vs.
- Bilgilendirici halk toplantıları,
- Oturumlar, seminerler,
- Danışmanlık komiteleri,
- Danışmanlık meclisleri,
- Anket,
- Referandumlar,

Kentsel dönüşüm projelerine katılım, çok güçlü öğrenme ortamları yaratabilmektedir. Farklı beceri, bilgi ve uzmanlığa sahip insanların bir araya gelmesi ile kararlara katılanlar, farklı bakış açılarına ve bilgelere sahip olabilmektedir. Projelere daha bilinçli yaklaşabilmekte, başarılı projelerin ortaya çıkmasına katkı sunabilmektedir. Başarılı projelerin oluşturulması için, geniş kapsamlı bir katılımın gerçekleşmesi gerekmektedir. Geniş kapsamlı katılım, ekonomik amaçlı kentsel dönüşümün önüne set çekilmesine yerine, toplumun faydasını temel alan projelerin hayata geçirilmesini sağlamaktadır (Akalın, 2016:376-377).

Kentsel dönüşüm uygulamalarında katılımcı bir anlayışın benimsenmesi kent demokrasisinin gelişmesine, demokratik ve katılımcı bir toplumun oluşmasını sağlamaktadır. Karar süreçlerine katılımın sağlanması ile birlikte uzlaşılan ortak bir karar ortaya çıkmaktadır. Kararın ortak alınması, kararın güvenilir ve nitelikli olmasını sağlamaktadır. Alınan ortak karar, uygulamalara meşruiyet kazandırmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında katılımcı bir anlayışın hakim olması, belli bir grubun çıkarlarına uygun faaliyetlerin gerçekleştirilmesi yerine kamu çıkarlarına uygun faaliyetlerin dönüşüm alanında görülmesini sağlamaktadır (Gümüşboğa, 2009:35). Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerine katılımın sağlanmasına yönelik hukuki düzenlemelere başvurulmuştur.

Bu hukuki düzenlemelerden birisi, 2005 yılında çıkarılan 5393 sayılı Belediye Yasası'dır. 5393 sayılı Yasa ile belediye kararlarına katılma ve belediyelerin yaptığı uygulamalar hakkında bilgi sahibi olma hakkı tanınmıştır. Söz konusu yasa, belediyenin alacağı kararlara üniversite, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, sendikalar, sivil toplum kuruluşları ve uzman kişilerin katılmasına imkan sağlamaktadır. Halkın katılımını sağlamak için kent konseylerinin oluşturulmasını öngörmektedir. Kent konseyleri, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, sendikalar, noterler, üniversite, sivil toplum örgütleri, siyasi partiler, mahalle muhtarlıklarının, kamu kurum ve kuruluşlarının temsilcilerinden ve diğer ilgililerden oluşmaktadır (Çelik, 2009:84-85). Kent konseyleri, kentsel dönüşüm sürecine katılımı sağlayan önemli araçlardan biridir. Kent konseyleri dışında, kentsel dönüşüm sürecine katılımı sağlayan araçlar arasında belediye meclis toplantıları, halk toplantıları, anketler ve mahalle dernekleri gösterilebilmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerine katılımı olanaklı hale getiren hukuki düzenlemelerden bir diğeri de 2005 yılında çıkarılan 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yasa"dır. 5366 sayılı Yasa'nın 7. maddesinde yapılacak dönüşüm konusunda bölge halkının bilgilendirilebileceği, ihtiyaç duyulması halinde üniversite, meslek kuruluşları, sivil toplum örgütleri, kamu kurum ve kuruluşları ve muhtarlarla danışma toplantıları düzenlenebileceği, proje hakkında basına bilgi verilebileceği ifade edilmiştir. Söz konusu yasa hükmünde kentsel dönüşüm katılımı, yönetimin isteğine bırakılmıştır. Bu durum, kentsel dönüşüm katılımı engellemektedir. Ayrıca yasa, sadece bölge halkına katılım imkanı sağlamaktadır. Oysaki bir bölgede gerçekleşen dönüşüm tüm ülkeyi etkileyebilmektedir (Akalin, 2016:378).

2011 Van depreminden sonra 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa"da da kentsel dönüşüm projelerine katılımı olanaklı hale getiren hükme rastlanmak mümkündür. Yasanın 6. maddesinde parsellerin tevhit edilmesi, tekrardan bina yapılması, payların satışı, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve yeniden değerlendirilmesi faaliyetlerine ilişkin kararların hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğun kararı ile verileceği ifade edilmiştir (Akalin, 2016:378).

Demokratik bir yöntemin benimsenmesi açısından olumlu durum olarak görülse de, bu yasa hükmü kararlara katılmayanların haklarının ihlal edilmesi açısından olumsuz bir durum yaratmaktadır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları kamu sektörü öncülüğünde, çöküntü haline gelmiş ve dar gelirli insanların yaşam sürdürdüğü alanlarda yapılmaktadır. Yaşam mücadelesinde ayakta kalmaya çalışan bu insanların, kentsel dönüşüm projelerine katılmasını beklemek gerçekçi görünmemektedir. Bu durum, kentsel dönüşüme katılımın az olmasına neden olmaktadır. Katılımın az olması, ülkemizde kentsel dönüşüm projelerinden beklenen başarının sağlanamamasına, kentsel dönüşümün rant alet edilmesine neden olmaktadır.

Türkiye’de kentsel dönüşümün, kamu sektörü öncülüğünde gerçekleşmesi ve dönüşüme katılımın az olması, kentsel dönüşüm muhataplarının kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili bilgilere ulaşamamasına veya kendisine verilen kısıtlı bilgilerle yetinilmesine neden olmaktadır. Türkiye’de kararlar kamu aktörleri tarafından alındıktan sonra halka bilgi verilmektedir. Çalışmaların ne zaman, ne şekilde biteceği ile ilgili halk yeterli bilgiye sahip değildir. Bu durum, dönüşüm alanında yaşayan insanları endişeye sevk etmektedir. Türkiye’de, Eskişehir Odunpazarı Belediyesi tarafından yapılan “Karapınar Vadisi Gecekondu Önleme Bölgesi Projesi” örneğinde de görüleceği üzere kentsel dönüşüme katılım, sadece ev sahiplerinin senet imzalamaya ikna edilmesi üzerinden ele alınmıştır. Bu bağlamda katılımın büyüklüğü, kamulaştırma tehdidinin başarıya ulaşma derecesine bağlanmıştır (Gün, 2013:260).

Bu olumsuz tablo, kentsel dönüşüm projelerinin halk tarafından benimsenmemesine, Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi örneğinde görüldüğü üzere projelere halkın tepki göstermesine, projeye karşı direniş hareketlerinin gerçekleştirilmesine neden olmuştur. Kentsel dönüşüme karşı direniş hareketlerinin gerçekleştirildiği yerlerden birisi de İzmir Büyükşehir Belediyesi’ne bağlı Karabağlar ilçesidir. 2012 yılında Bakanlar Kurulu tarafından alınan bir kararla Karabağlar ilçesinde yer alan on altı mahalle riskli alan ilan edilmiştir. Kentsel dönüşüme tabi tutulması öngörülen mahalleler; Abdi İpekçi, Özgür, Yüzbaşı Şerafettin, Umut, Bahriye Üçok, Peker, Ali Fuat Erden, Yurdoğlu, Uzundere, Limontepe, Cennetçeşme, İhsan Alyanak, Devrim, Salih Omurtak, Gazi ve Kibar mahalleleridir.

Karabağlar Riskli Alan Dönüşüm Projesi'nin uygulayıcısı olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Yeni Hedef Haritacılık ve Şehircilik A.Ş ile anlaşma yapılarak söz konusu şirket fizibilite çalışmalarını yapmak ve mahalleli ile uzlaşma konusunda yetkilendirilmiştir. Bu proje ile ilgili fizibilite çalışmaları acele yapılmış halka proje konusunda bilgi verilmemiştir. Proje konusunda halkın görüşü alınmamış halkın projeye katılmasına imkan sağlanmamıştır. Yapılan sözleşmeler ve uzlaşma tutanakları halka zorla kabul ettirilmeye çalışılmıştır. Bunun üzerine halk bu dayatmacı anlayışa tepki göstermiştir. Mahalle sakinleri kendi aralarında birleşerek dernek kurma yoluna gitmiştir. 2014 yılında hem bir mahalle derneği hem de bir üst platform niteliğini taşıyan Karabağlar Kentsel Dönüşüm Hak Arayanlar Derneği kurulmuştur. Bu dernek öncülüğünde mahalle sakinleri ile toplantılar yapılmıştır. Yürüyüşler, mitingler tertip edilmiştir. Basın mensupları ile röportaj gerçekleştirilerek bölgedeki durum ile ilgili olarak kamuoyu bilgilendirilmiştir (Akalin, 2016:387-393). Projenin iptali istemiyle Bölge İdare Mahkemesine dava açılmıştır. Yapılan yargılama sonucunda Bölge İdare Mahkemesi tarafından projenin iptaline karar verilmiştir.

Kentsel dönüşüm kararlarında halkın talepleri, fikirleri dikkate alınmaması belli rant gruplarını çıkarları doğrultusunda dönüşümün gerçekleştirilmesine, kamu yararına aykırı faaliyetlerin hayata geçirilmesine neden olmaktadır. Bu durum, dönüşüm alanında yaşayan insanların barınma ve konut başta olmak üzere sahip olduğu haklarının ihlal edilmesine sebebiyet vermektedir. Katılımcılık anlayışına aykırı davranılması ve bunun doğurduğu insan hakları ihlalleri, ülke demokrasisine büyük zarar vermektedir.

İnsanların sağlıklı ve huzurlu bir yaşam sürmesi için kentsel dönüşümün yapılması zorunludur. Kentsel dönüşüm projelerinden beklenen başarının sağlanması için, dönüşüm alanında yaşayan insanların projeden beklentisinin ne olduğunu belirleyecek çalışmaların yapılması gerekmektedir. Çalışmalar yapıldıktan sonra, insanların sosyo-ekonomik ve kültürel yapısına uygun projeler hazırlanmalıdır. Proje oluşturulurken çeşitli aktörlerin bilgi ve önerilerinden faydalanılmalıdır. Dönüşüm sürecinin sürdürülebilir kılınması için, kentte yer alan bütün paydaşları içine alacak şeffaf, çoğulcu ve katılımcı bir anlayış doğrultusunda hareket edilmesi gerekir. Bu bağlamda kentsel dönüşüme yerel, sivil ve özel aktörlerin katılmasına imkan veren hukuki düzenlemeler yapılmalıdır. Bu hukuki

düzenlemelerde, bu aktörlerin görev ve sorumlulukları açık ve net bir şekilde ortaya konulmalıdır. Kentsel dönüşüm sürecinde yaşanan önemli problemlerden birisi, halkın dönüşüm ile ilgili yeterli bilgiye sahip olmamasıdır. Bu bağlamda halkın bilgilendirilmesi için dernekler kurulmalı, muhtarların süreçte aktif rol almalarına imkan sağlanmalıdır.



SONUÇ

Kent, insanların yaşam alanlarıdır. İnsanların yaşamını sürdürmesi için gerekli olan ihtiyaçlar, kentsel alanlardan karşılanmaktadır. İnsanların mutlu ve huzurlu bir yaşam sürdürmesi, kentsel alanların sahip olduğu fiziksel ve sosyo-ekonomik şartlara bağlıdır. Zamanla birtakım nedenlerle kentlerin sağlıksız koşulları barındırmaya başlaması başka bir deyişle yaşanılmaz duruma gelmesi kentsel dönüşümün ortaya çıkmasını sağlamıştır. Kentsel dönüşüm yıpranmış, köhneleşmiş çöküntü alanları haline gelmiş kentsel alanların yenilemesini, sağlıklı hale getirilmesini ve yeniden canlandırılmasını ifade etmektedir.

Dünyada 1850’li yıllarda meydana gelen Sanayi Devrimi’nin yarattığı sonuçlara paralel olarak kentsel dönüşüm uygulamaları, 19. yüzyılda ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının ilk örneği, 1850-1860 yılları arasında Paris’te ortaya konulmuştur. Dünya’da kentsel dönüşüm uygulamalarını ortaya çıkmasında II. Dünya Savaşı’nın kentlerde yarattığı yıkıcı etki önemli rol oynamıştır. II. Dünya Savaşı neticesinde kentler, harabeye ve yaşanılmaz alanlara dönüşmüştür. Bu durum, harabeye dönen kentlerde kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurulmasını sağlamıştır. Almanya’da hayata geçirilen Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi, bu uygulamalardan biridir. Bu proje ile savaş sonucunda harabeye dönen Postdam Meydanı’nın tarihi dokusuna zarar verilmeden, modern teknikler kullanılarak çağdaş hale getirilmesi amaçlanmıştır. Bunun yanında dünyada kentsel bölgelerin tarihi dokusuna zarar verilmeden dönüşümünü esas alan projeler de hayata geçirilmiştir. Elephant ve Castle Kentsel Dönüşüm Projesi ve La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi buna örnek gösterilebilir. 1980’li yıllardan itibaren neo-liberal politikaların benimsenmesiyle birlikte kentsel dönüşüm projelerinin sayıları hızla artmıştır Bunun nedeni, neo-liberal politika anlayışının doğurduğu küreselleşmedir.

Küreselleşme, kentlerin ekonomik kazanç sağlamak amacıyla sermayeyi çekmek suretiyle markalaşmak için bir yarış içerisine girmesine neden olmuştur. Bu bağlamda, sermayeyi çekmek için kentler, sermayenin istediği şekle dönüştürülmeye çalışılmıştır. Türkiye’de kentsel dönüşüm çalışmaları Osmanlı dönemine dayanmaktadır.

Osmanlı döneminde, sanayileşmenin gerçekleşmemesinden dolayı kentsel dönüşüm çalışmalarına Sanayi Devrimi'nin etkisi görülmemiştir. Bu dönemde yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarına kapitalizm etkilidir. Bu nedenle kentsel dönüşüm çalışmaları, ticari faaliyetlerin yoğun bir şekilde görüldüğü İstanbul ve İzmir gibi büyük kentlerde gerçekleştirilmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarında, kentin iç dinamiklerinden kaynaklı yoğun nüfus artışları yaşanmıştır. Yoğun nüfus artışları, kentlerde gecekondu sorununun oluşmasına neden olmuştur. Gecekondu sorununun olduğu kentlerden birisi de Ankara'dır. Ankara'da yoğunlaşan gecekondulaşma, sorunun çözülmesine yönelik çalışmaların yapılmasını sağlamıştır.

1950 yılında, kentlerde sanayileşme faaliyetleri artmış ve tarımsal üretimde makineleşmeye geçilmiştir. Bu durum, köyden kente göç hareketlerinin gerçekleşmesine neden olmuştur. Kentlere yapılan göçler, kentsel nüfusun aşırı bir şekilde artmasına, kentlerde sağlıksız, imar haklarına aykırı gecekondu alanlarının oluşmasına sebebiyet vermiştir. 1950'li yıllardan itibaren kentlerde hızla artan gecekondulaşma sorununa çözüm bulmak için 775 sayılı Yasa başta olmak üzere çok sayıda hukuki düzenleme yapılmış, fakat yapılan düzenlemeler sorunun çözmek yerine sorunun daha da artmasına neden olmuştur. 1970'li yıllarda ise, gecekondu alanlarının affedilmesine ve meşrulaştırılmasına imkan sağlanmıştır. Türkiye'de 24 Ocak 1980 yılında alınan kararlar ile birlikte neo-liberal politikalar benimsenmeye başlanmıştır. Bu dönemde gecekondu alanlarına tapu verilmiş ve bu alanlar ile ilgili ıslah imar planları yapılmıştır. Gecekondu alanları, rant elde etme alanları olarak görülmüştür. Kentlerde konut sorununa, toplu konut üreterek çözüm bulmaya çalışılmıştır. Bu bağlamda toplu konut üretimini gerçekleştirmek amacıyla, 1984 tarihli 2981 sayılı Yasa ile TOKİ kurulmuştur. 1980'li yılların sonlarında kentsel dönüşüm projelerinin ilk örneği Ankara'da ortaya konulmuştur.

2000'li yıllarda ise, kentsel dönüşüm yasalarda yer almaya başlamıştır. 2004 yılında 5104 sayılı "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası" çıkarılmıştır. 2005 yılında çıkarılan 5393 sayılı Belediye Yasası ile belediyelere geniş yetkiler verilmiş daha sonra 5998 sayılı Yasa ile bu yetkiler daha da genişletilmiştir. 2005 yılında çıkarılan 5336

sayılı Yasa ile tarihi ve kültürel alanların yenilemeye tabi tutulmasına imkan tanınmıştır. 2011 yılında Van depreminin yaşanmasından sonra 2012 yılında 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa” çıkarılarak riskli yapı ve alanların kentsel dönüşüme tabi tutulması konusunda belediyelere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na ve TOKİ’ye geniş yetkiler verilmiştir. Verilen yetkiler çerçevesinde ülkemizde çok sayıda proje hayata geçirilmiştir.

Türkiye’de hayata geçirilen birçok proje inşaata dayalı büyüme sonucu oluşturulmuştur. Oluşturulan birçok projede, kamusal beyaz fil diyebileceğimiz birçok verimsiz yatırım yapılmaktadır. Bu yatırımlar kalkınmaya yönelik amaçlar yerine, refahı düşüren projelere yer vermekte ve bireylerin vergi ödeme motivasyonlarını olumsuz etkilemektedir. Kalkınmaya öncelik veren gelişmekteki ülkeler, bu durum daha da sorun teşkil etmektedir. Kâr elde etmeyen bir kamu kurumunu, kamusal beyaz fil olarak görmek yanlıştır. Her yatırım kendisine has özellikleri taşımakta ve topluma çeşitli faydalar sağlamaktadır. Kamusal yatırımların amacı, kamusal faydayı sağlamaktır. Kamusal yatırımların bu amacı düşünüldüğünde, bazı kamu yatırımlarının kamu hizmeti sunma vasıfları nedeniyle devamı sağlanmalıdır.

Türkiye’de inşaata dayalı büyüme yerine ekonomisini güçlendirecek başka konulara yönelmelidir. Türkiye ekonomisi bilim, kültür, sanat vb. birçok konu üzerinde gelişme kaydetmeye çalışmalıdır. Türkiye’de inşaat dayalı büyüme stratejisi sadece insanların barınma ihtiyacını karşılayacak şekilde oluşturulmalıdır. Barınma amacıyla yapılacak olan yapılar, kentsel dönüşüm projeleri ile sağlıklı ve sağlam bir şekilde olmalıdır. İnşaata dayalı büyüme ile oluşturulacak olan yapılarda, barınma ihtiyacı dışında olursa kentler birer beton yığınınna dönüşür. Türkiye’de kamu yararı yerine, neo-liberal anlayış doğrultusunda rantı temel alan kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmektedir.

Kamu öncülüğünde gerçekleşen bu projeler, toplumsal faydanın sağlanacağı alanlar yerine daha çok rant elde edilecek alanlarda uygulanmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri çerçevesinde, kentlerin tarihi ve kültürel dokularına zarar verilmektedir. Kentsel dönüşüme katılım sınırlı düzeyde gerçekleşmektedir. Dönüşüm alanında yaşayan halka, proje ile ilgili

bilgi bazen verilmemekte bazen bu bilgi kısıtlı tutulmaktadır. Katılımcı bir anlayışla projelerin oluşturulmaması, projelerin başarılı sonuçlar doğurmasını engellemektedir. Türkiye’de hayata geçirilen kentsel dönüşüm projeleri, barınma başta olmak üzere insan haklarını ihlal edici sonuçlar doğurmaktadır. Dönüşüm alanında yaşayan yoksul insanlar acele kamulaştırma tehdidi ile yaşam alanlarından koparılmaktadır. Kent merkezinde TOKİ öncülüğünde lüks konutlar, alışveriş merkezleri, otel gibi imaj içerikli, sermayeyi çekmeye yönelik devasa yapılar inşa edilmektedir. İnşa edilen lüks konutlara yüksek fiyat ödeyen üst gelir grubuna mensup insanlar yerleştirilmektedir. Kısacası kentsel dönüşüm, rant elde etmek için kullanılmış, kentsel dönüşüm sürecinde insan hayatı görmezden gelinmiştir.

ÖNERİLER

- Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanacağı alanlar, iyi bir fizibilite araştırması sonucu belirlenmelidir.
- Kentsel dönüşümün faydalı sonuçlar doğurması için, rant yerine toplumsal faydayı temel alması gerekir.
- Kentsel dönüşüm projeleri ile oluşan fayda tüm topluma yansıtılacak şekilde geri dönüşü olması gerekir.
- Kentsel dönüşüm projeleri, kamu yararını esas alarak yapılmalıdır.
- Kentsel dönüşüm projelerine, halk başta olmak üzere tüm aktörlerin katılımına imkan verilmelidir.
- Kentsel dönüşüm projeleri geleceği şekillendirdiği için yapılacak olan projelerde insan odaklı bir dönüşüm esas alınması gerekir.
- Kentsel dönüşüm projeleri, dönüşüm süresince şeffaf olmalı ve hesap verilebilir kılınmalıdır.
- Kentsel dönüşüm projeleri ile yapılacak olan konutlarda, sağlam ve kaliteli yapıların kullanılmasına özen gösterilmelidir.

KAYNAKÇA

- Akalın, Mehmet, "Katılım Eksenli Dönüşüm Projelerinde Mahalle Derneklerinin Rolü: İzmir Karabağlar Kentsel Dönüşüm Hak Arayanlar Derneği Örneği," *Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, S. 34, C. 13, (2016), 372-400.
- Akış, Ayhan ve Akif Akkuş, "0Güneydoğu Anadolu Projesi'nin (GAP) Şanlıurfa'daki Göçe Etkisi," *Selçuklu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, S. 10, (2003), 529-542.
- Aktaş Polat, Yeliz, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Bütüncül Bir Bakış: Elazığ Örneği," *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, S. 1, C. 25, (2015), 185-201.
- Aktürk, İsmail ve Mesut Albeni, "Doğal Afetlerin Ekonomik Performans Üzerine Etkisi: 1999 Yılında Türkiye' de Meydana Gelen Depremler ve Etkileri," *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, S. 1, C. 7, (2002), 1-18.
- Altaş, Namık Tanfer, "Kentsel Dönüşümde Kültürel Miras Değerlerinin Korunması: Erzurum Örneği," *Doğu Coğrafya Dergisi*, S. 32, C. 9, (2014), 243-260.
- Altıntaş, Kerim, "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesinin Hukuki Durumu," *Çerçeve Dergisi*, S. 59, (2012), 74-77.
- Aras, Münevver Özge ve Leyla Alkan, "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ankara Kent Makroformu Üzerinde Ekonomik, Politik, Sosyo-Kültürel Etkilerinin İrdelenmesi," *11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 2-6 Nisan, Ankara, (2007), 1-15.
- Arın, Cihan, "Sanayi Devrimi Kenti Berlin II: Kent Gelişimi Sürecine Bir Bakış," *Mimarlık Dergisi*, S. 314, (2003), 44-49.
- Artuç, Demet, *Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekânsal Etkileri: Fikirtepe Dönüşüm Alanı*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Maltepe Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2016.

- Ataöv, Anlı ve Sevin Osmay, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım," *Metu Journal of the Faculty of Architecture*, S. 2, (2007), 57-82.
- Aydınlı, Halil İbrahim ve Adem Kaya, "Yargı Kararları Örnekleri ile Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları," *Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi*, S. 2, C.15, (2013), 449-468.
- Ayhan, Fatma, "Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi," *Kentsel Dönüşüm Hukuku Dergisi*, S. 1, (2013), 73-91.
- Balcı, Fatma Şule, "Ankara Büyükşehir Belediyesi: Kamu Yararı Kavramı Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm," *V.Ulusal Coğrafya Sempozyumu*, Ankara, (2008), 239-247.
- Balkır, Zehra Gönül, "Konut Hakkı ve İhlalleri: Kentli Haklarının Doğuşu," *II. Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu Bildiri Kitabı*, 4-6 Kasım, Denizli, (2010), 339-358.
- Birinci, Fahri, "Türkiye'nin Depremselliği ve Yapı Stoğu Yönünden Mevzuat ve Mali Politikaların Kentsel Dönüşümü Zorlaştıran Unsurları," *Türkiye Deprem Mühendisliği ve Konferansı*, 25-27 Eylül, Hatay, (2013), 1-14.
- Bostanoğlu, Özer, "Birinci ve Üçüncü Dünyalarda (Kentsel) Yoksulluk Üzerine," *Amme İdaresi Dergisi*, S. 3, C. 3, (1992), 153-168.
- Can, İslam ve Cihat Çiçek, "Gecekondulaşma, Kentsel Dönüşüm ve TOKİ Konutlarının Ticarileşmesi: Kars Örneği," *Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, S. 9, (2012), 37-61.
- Çakallı, Mehmet Emin, *Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2012.
- Çakır, Nilgün, *Günümüz Kent Dinamiklerinin Kentsel Dönüşüme Etkileri*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2006.

- Çardak, Fatma Seda, *Kentsel Dönüşüm Bağlamında TOKİ Konutlarının İncelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi ve Aksantaş TOKİ Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Adana, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana, 2011.
- Çelik, Deniz, *Yerel Yönetimlerin Kentsel Dönüşüm Projelerine Katılım: Kadınların Bakış Açısından İstanbul/Tarlabaşı'ndaki Uygulama Üzerine Bir Araştırma*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Aydın, 2009.
- Çetin, Sunay, "Kalkınmada Kentleşme ve Konut Politikalarının Önemi," *Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi*, S. 1, C. 4, (2012), 293-304.
- Çırakoğlu, Ece, *Gayrimenkul Geliştirmede Stratejik Planlama: Abbasağa Pilot Bölgesinde Kentsel Dönüşüm Proje Önerisi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2005.
- Çoruhlu, Demir, "Vakıf Taşınmazlarda Arsa ve Arazi Düzenlemesi Sürecinin İncelenmesi," *Ankara Barosu Dergisi*, S. 3, (2013), 57-83.
- Dağ, Halil, "Küreselleşmenin Kentsel Dönüşüm Anlayışı ve Aykırı Bir Örnek Ruhr Havzası Örneği," *Kent Akademisi, Kent Kültürü ve Yönetim/Ekonomik Dergisi*, S. 10, (2012), 1-10.
- Demirkıran, Senem, *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Edirne, 2008.
- Demirsoy, Mustafa Sami, *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, T.C. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2006.

- Dernek, Zeynep, "Cumhuriyetin Kuruluşundan Günümüze Tarımsal Gelişmeler," *Süleyman Demirel Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, S. 1, C. 1, (2006), 1-12.
- Doğan, Hasan Hüseyin, "Küreselleşme Koşullarında Kentsel Dinamiklerin Gelişimi," *Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, S. 1, (2011), 15-42.
- Doru, Seyit Rasim, "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Yasa'ya İlişkin Değerlendirme," *Kentsel Dönüşüm Hukuku Dergisi*, S. 1, (2013), 157-185.
- Engincan, Pınar, "Bir Garip Kamu Kurumu: TOKİ," *Altüst Dergisi*, S. 18, (2016), 1-7.
- Eraydın, Ayda, "Değişen Neo-liberalizm ve Kentsel Alana Yansımaları: Seçenekleri ve Sonrasını Düşünmek," *4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumu Bildiri Kitabı*, 28-30 Kasım, Mersin, (2013), 1-8.
- Erdal, Nazlı, *Kentsel Yenileme Uygulamalarında Kullanıcı Memnuniyetinin Belirlenmesi: Küçükçekmece Ayazma Yenileme Uygulaması*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2010.
- Ergun, Nilgün ve Handan Türkoğlu, "Küreselleşmenin Fiziksel Mekandaki Yansımaları: Kentsel Dönüşüm," *İstanbul Teknik Üniversitesi Vakfı Dergisi*, S. 59, (2012), 6-14.
- Erkan, Rüstem ve Deniz Aydın, "Güneydoğu Anadolu Bölgesi İllerinde Bölge İçi ve Bölge Dışı Göç Eğilimleri," *Aile ve Toplum Dergisi*, S. 22, C. 6, (2010), 31-46.
- Ertaş, Mehmet, "Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri," *Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu Teknik-Online Dergisi*, S. 1, C. 10, (2011), 1-18.
- Esmer, Mine, "Tarihi Miras: 1956-1960 İmarı Karaköy-Beşiktaş Sahil Arkasında Kaybolan/ Yıkılan/ Taşınan Yapılar," *Mimarlık Dergisi*, S. 374, (2013), 1-6.

- Genç, Fatma Neval, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü,” *Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, S. 1, C. 15, (2008), 115-130.
- Gökçe, Duygu ve Vuslat Salalı, “Kentsel Dönüşümde “Eşdeğerlik” İlkesinin Önemi,” *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, S. 18, C. 1, (2014), 55-65.
- Görgülü, Zekai, “Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz,” *TMMOB İzmir Kent Sempozyumu Bildiri Kitabı*, 8-10 Ocak, İzmir, (2009), 767-780.
- Gümüş, Nazlı Ayşe, “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, Protokol Yolunda Neler Oluyor?,” *Dosya 01 Dergisi*, S. 40, (2006), 55-59.
- Gümüşboğa, Beste, *Katılım Ekseninde Kentsel Dönüşüm: Altındağ Aktaş Mahallesi Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2009.
- Gün, Tuba, “Kentsel Dönüşüm, Süreçten Etkilenen Aktörler ve Katılım: Eskişehir İli Örneği,” *VII. Ulusal Sosyoloji Kongresi Bildiri Kitabı*, 2-5 Ekim, Muğla, (2013), 257-271.
- Gürbüz, Hasan, “Türkiye’de Otokratik Motifli Neo-liberal Zihniyet Algısının Şehirleri Yeniden Biçimlendirilişi: Gaziantep-Nuri Pazarbaşı Mahallesi Örneği,” *4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumu Bildiri Kitabı*, 28-30 Kasım, Mersin, (2013), 23-38.
- Güvenç Kiraz, Ali, *A’dan Z’ye Kentsel Dönüşüm: Kentsel Dönüşüm ile İlgili Pratik Bilgiler ve Dilekçeler*, Ankara: Beta Yayınevi, 2016.
- Harvey, David, *Asi Şehirler*, çev. Ayşe Deniz Temiz, İstanbul: Metis Yayınları, 2013.

Hayrulloğlu, Betül, “Kamusal Beyaz Fil Sendromu ve Türkiye’de Kamusal Beyaz Fil Tartışmaları,” *II. Uluslararası Çin’den Adriyatik’e Sosyal Bilimler Kongresi Kongre Kitabı*, 5-7 Mayıs, Hatay, (2016), 228-242.

INTES, *İnşaat Sektörü Raporu*, Ankara: INTES Yayını, 2016.

Işık, Şevket, “Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri,” *Ege Coğrafya Dergisi*, S. 14, (2005), 57-71.

İlkme, Murat, “Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu,” *TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi*, Bursa, (2008), 1-41.

İstanbul Serbest Mimarlar Derneği, *Sarı Işık: Kentsel Dönüşüme Hazırlan*, Ed. : Elif Tan, İstanbul: Levent Ofset, 2016.

Kalağan, Gökhan ve Salih Çiftçi, “Kamu-Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekana Yansıması: Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler,” *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, S. 2, C. 4, (2012), 121-133.

Karaaslan, Şule, *Şehircilik Çalışmaları*, Ed. : Tahir Çalgüner, Ankara: Nobel Yayınları, 2005.

Karasu, Mithat Arman, “*Sosyal Konut Politikalarından Kentsel Dönüşüm Projelerine: Kamusal Alanda Değişen Konut Politikaları*,” KAYFOR 2012 Bildiriler Kitabı, Ankara: TODAİE Yayınları, (2012b), 603-616.

Karasu, Mithat Arman, “Devletin Değişim Sürecinde Belediyelerin Konut Politikalarında Farklılaşan Rolü,” *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, S. 3, C. 14, (2009), 245-264.

Karasu, Mithat Arman, “Kentte Karşı Suç,” *Politus Dergisi*, S. 9, C. 4, (2014), 36-43.

- Karasu, Mithat Arman, “Küreselleşen Dünyada Kent, Şanlıurfa’nın Şansı,” Faslı-1 Muhabbet 1, Ed. : Bilal Kaplan, Şanlıurfa: Heybe Yayınları, (2012a), 35-43.
- Kayıkcı, Sabrina, “Federal Almanya Cumhuriyeti’nde Mekan Planlama Sistemi,” *Planlama Dergisi*, S. 26, (2003), 1-17.
- Kaypak, Şafak, “Küreselleşme Sürecinde Kentlerin Markalaşması ve Marka Kentler,” *Cumhuriyet Üniversitesi İİBF Dergisi*, S. 1, C. 14, (2013), 335-355.
- Keleş, Ruşen, *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, Türk Dil Kurumu, Ankara, 1980.
- Keleş, Ruşen, *Kentleşme Politikası*, Ankara: İmge Kitabevi, 2002.
- Kılınç, Zeynel Abidin ve Abdullah Çelik, “Kentsel Dönüşüm ve Kültürel Dönüşüm,” *Süleyman Demirel Üniversitesi İİBF Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, S. 18, (2009), 145-164.
- Kıvılcım, Fulya, “Küreselleşme Kavramı ve Küreselleşme Sürecinin Gelişmekte Olan Ülke Türkiye Açısından Değerlendirilmesi,” *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, S. 1, C. 5, (2013), 219-230.
- Koçak, Hüseyin, “Kent-Kültür ilişkisi Bağlamında Türkiye’de Değişen ve Dönüşen Kentler,” *Gaziosmanpaşa Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi*, S. 2, C. 1, (2011), 259-269.
- Koçan, Nurhan, “Tarihi Mekanlarda Kültürel Dönüşüm: Uşak Tarihi Tren Garı Örneği,” *Kastamonu Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi*, S. 11, C. 2, (2011), 130-137.
- Kongar, Emre, *21. Yüzyılda Türkiye*, İstanbul: Remzi Kitapevi, 1998.
- Köktürk, Erol ve Erdal Köktürk, “Arsa Düzenlemesinde Eşdeğerlik İlkesinin Modellenmesi,” *11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 2-6 Nisan, Ankara, (2007b), 1-23.

- Köktürk, Erol ve Erdal Köktürk, "Deprem ve Kentsel Dönüşüm İlişkileri," *Arazi Yönetim Dergisi*, S. 97, C. 2, (2007c), 57-64.
- Köktürk, Erol ve Erdal Köktürk, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi," *11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 2-6 Nisan, Ankara, (2007a), 1-18.
- Kurtar, Ceyda ve Mehmet Somuncu, "Kentsel Kültürel Mirasın Korunması ve Sürdürülebilirliği: Ankara Hamamönü Örneği," *Ankara Araştırmaları Dergisi*, S. 2, C. 1, (2013), 35-47.
- Lefebvre, Henri, *Kentsel Devrim*, İstanbul: Sel Yayınları, 2013.
- Öner, Şebnem, *Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Zonguldak, 2007.
- Öngören, Gürsel ve İlker Çolak, *Kentsel Dönüşüm Rehberi*, İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları, 2013.
- Özdemir, Dilek, *Kentsel Dönüşümde, Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları*, Ankara: Nobel Yayınevi, 2010.
- Özdemir, Hakan, "Türkiye'de İç Göçler Üzerine Genel Bir Değerlendirme," *Akademik Bakış Dergisi*, S. 30, (2012), 1-18.
- Özden, Pınar Pelin ve Ayşe Sema Kubat, "Türkiye'de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler," *İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi/a*, S. 1, C. 2, (2003), 77-88.
- Özden, Pınar Pelin, "Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler," *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, S. 35, (2006), 215-233.

Sadioğlu, Uğur, Veysel Tiryaki ve Abdullah Korkmaz, “Altındağ Belediyesi Örneği Üzerinden Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikasının Değerlendirilmesi,” *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakóltesi Dergisi*, S. 3, C. 71, (2016), 757-796.

Sarı, Nevzat İhsan, Enes Kaşak ve Halit Burak Demirtaş, “*Kentsel Dönüşümün Tapu ve Kadastro Açısından Değerlendirilmesi, Sorunlar ve Öneriler*,” Ed. : M. Faruk Demir, Ankara: Artvinkadastro, (2015), 1-33.

Savaşkan, Osman, “Neo-liberalleşme, Kentsel Altyapı Yatırımları ve Sermaye Birikim Süreçlerinin Yeni Dinamikleri: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Örneği,” *4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumu Bildiri Kitabı*, 28-30 Kasım, Mersin, (2013), 51-66.

Selim, Ertan, *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyo-Ekonomik Boyutlarının İncelenmesi*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 2011.

Seydioğulları, Hatice Selcan, “Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm,” *Planlama Dergisi*, S. 1, (2016), 51-64.

Şahin, Çiğdem, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Dayalı İnşaat Odaklı Ekonomi Modeli ve Toplumsal Maliyeti: En Temel İnsan Hakları, Sosyal Haklar, Çevre Hakkı ve Kent Hakkı Açısından Eleştirel Bir Değerlendirme,” *Sosyoloji Konferansları Dergisi*, S. 51, C. 1, (2015), 51-81.

Şahin, Çiğdem, “*Neoliberal Kent Politikaları Gereği “Kentsel Yenileme” Adı Altında Yok Edilen Tarih ve Bu Bağlamda Fener-Balat-Ayvansaray Sürecinin Değerlendirilmesi*,” Neoliberal Kent Politikaları ve Fener-Balat-Ayvansaray: Bir Koruma Mücadelesinin Öyküsü, Ed. veya: Z, Ahunbay, İ. Dinçer ve Ç. Şahin, İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, (2016), 81-131.

Şahin, Savaş Zafer, “Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara,” *Planlama Dergisi*, S. 2, (2006), 111-120.

- Şahin, Savaş Zafer, Hayriye Özen ve Evin Deniz, “Kentsel Dönüşüm, Barınma Hakkı ve Direniş Mücadeleleri: Ankara ve Madrid Örneklerinin Karşılaştırmalı Bir Analizi,” *IV. Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu*, Muğla, (2012), 411-426.
- Şaylan, Gencay, *Değişim, Küreselleşme ve Devletin Yeni İşlevi*, Ankara: İmge Kitabevi, 2003.
- Şengül, Hüseyin Tarık, ”Doğu Marmara Depreminin Kentlerin Yapılanması Üzerine Düşündürdükler,” *Planlama Dergisi*, S. 3, (2001), 24-32.
- Şengün, Hayriye, *Türk Dünyasında Yerel Yönetimlerin Sorunları: Uluslararası Türk Dünyası Yerel Yönetimler Sempozyumu*, Ed. : Deniz İşçioğlu, Ankara: Nobel Yayınevi, 2014.
- Şişman, Aziz ve Didem Kibaroğlu, “Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları,” *12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 11-15 Mayıs, Ankara, (2009), 1-9.
- Tekeli, İlhan, “Türkiye’de Demokrasi Krizi ve Neo-liberalizm,” *4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumu Bildiri Kitabı*, 28-30 Kasım, Mersin, (2013), 9-21.
- Tezcan, Ayhan Melih ve Ufuk Poyraz, “Kamu Yararı Kavramının ve Türkiye’deki Yasal Dayanaklarının Kentsel Politikalar Açısından Değerlendirilmesi,” *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, S. 1, C. 22, (2013), 1-21.
- Tezcan, Senem, *Kentler Arası Rekabet, Kentsel Pazarlama ve Markalaşmanın Planlama Açısından Değerlendirilmesi İzmir Örneği*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir, 2011.
- Tombaloğlu, Nermin, “Anayasa Mahkemesi Kararlarında Kamu Yararı Kavramı,” *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, S. 1, C. 5, (2014), 353-388.

- Tuncer, Selcan, "Metropolitan Kent Merkezlerinde Kent İçi Projeleri Gelişim Süreçleri ve Mimari Dönüşüm: Birleşme Sonrası Berlin Örneği," *Dosya 01 Dergisi*, S. 40, (2006), 74-77.
- Turan, Menaf, *Türkiye'de Kentsel Rant: Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete*, Ankara: Tan Kitabevi, 2009.
- Türk, Şevkiye Şence, "Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yöntemi ve Uluslararası Çerçeve Etkin Uygulanabilirliği," *İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi*, S. 1, C. 8, (2009), 117-126.
- Türkün, Asuman, *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm*, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2014.
- Uğurlu, Örgen, "Neo-liberal Politikalar Ekseninde Türkiye'de Kentsel Mekanın Yeniden Üretimi," *Türk Tabipleri Birliği Mesleki Sağlık ve Güvenlik Dergisi*, S. 47, C. 13, (2013), 2-12.
- Uslu, Aysel ve Leyla Yetim, "Çağdaş Kentsel Çevre Yaratma Çabalarına Bir Örnek: Ankara/Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi," *Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi*, S. 3, (2006), 169-179.
- Uslu, Gül ve Bayram Uzun, "Kentsel Dönüşüm Projelerinde Deprem Etkisi," *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, S. 2, C. 6, (2014), 1-11.
- Uzun, Nil, "Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri," *Planlama Dergisi*, S. 36, (2006), 49-52.
- Yasin, Melikşah, "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu," *TBB Dergisi*, S. 60, (2005), 105-137.
- Yılmaz, Emin, "Konut Sorunu ve Toplu Konut Üretiminde TOKİ'nin ve Belediyelerin Rolü," *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, S. 7, C. 3, (2016b), 31-50.

- Yılmaz, Ensar ve Salih Çiftçi, “Kentlerin Ortaya Çıkışı ve Sosyo-Politik Açından Türkiye’de Kentleşme Dönemleri,” *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, S. 35, C. 10, (2011), 252-267.
- Yılmaz, Evrim, *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Süreç ve Aktörler: Sulukule Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2009.
- Yüce, Uğur, Murat Demirer ve Funda Barboros, “Kentsel Dönüşümün Uzun Dönem Başarısı İçin Bir Model,” *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, S. 36, C. 12, (2011), 1-17.
- Yücel, Hakan ve Gizem Aksümer, “Kentsel Dönüşüme Karşı Kent Hakkı Mücadelesi: Kazım Karabekir Mahallesi’nde Mekansal Kimlik ve Dayanışma Örgütleri,” *Eğitim Bilim Toplum Dergisi*, S. 36, C. 9, (2011), 117-139.
- Zariç, Sami, “Türkiye’de Kentsel Planlama ve TOKİ’nin Planlama Yetkilerindeki Genişlemenin Boyutları,” *Akademik Bakış Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler Dergisi*, S. 28, (2012), 1-19.
- Zeren, Halim Emre, “Kent Markalaşması Sürecinde İç Girişimcilik Faktörü,” *Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, S. 1, C. 2, (2012), 95-104.

İNTERNET ADRESLERİ

- Akpınar, İpek, “Menderes İmar Hareketleri Türkleştirme Politikalarının Bir Parçası mıydı?,” http://www.academia.edu/12237997/Menderes_imar_hareketleri_T%C3%BCrkle%C5%9Ffirme_politikalar%C4%B1n%C4%B1n_bir_par%C3%A7as%C4%B1_m%C4%B1yd%C4%B1, Erişim Tarihi: 5 Mart 2017.

Aksoy, Asu, “Tarlabaşı Yenileme Projesi: Küresel İstanbul’un Yeni Kent Siyaseti,”
http://www.obarsiv.com/e_voyvoda_0809.html, Erişim Tarihi: 6 Şubat 2017.

Demirdizen, Erhan, “Kentsel Dönüşümde TOKİ’nin Rolü,”
<http://www.demirdizen.com/haberdetay.php?hid=111>, Erişim Tarihi: 14 Kasım 2016.

Göksu, Ali Faruk, “Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar,”
<http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/mimarsinan.doc>, Erişim Tarihi: 25 Şubat 2017.

<http://emlakansiklopedisi.com/wiki/adnan-menderes-icratlari>, Erişim Tarihi: 25 Ekim 2016.

http://www.academia.edu/5398586/KENTSEL_D%C3%96N%C3%9C%C5%9E%C3%9C_MDE_PAR%C4%B0S_%C3%96RNE%C4%9E%C4%B0, Erişim Tarihi: 7 Mart 2017.

<http://www.aljazeera.com.tr/dosya/turkiyede-buyuk-depremler>, Erişim Tarihi: 28 Kasım 2015.

<http://www.bastugmuhendislik.com.tr/index.php/hizmetlerimiz/kentsel-donusum-projeleri>,
Erişim Tarihi: 9 Ekim 2016.

<http://www.imo.org.tr/genel/bizden-detay.php?kod=628&sube=0>, Erişim Tarihi: 13 Kasım 2016.

<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>, Erişim Tarihi: 1 Nisan 2016.

<http://www.planlama.org/index.php/planlamaorg-yazlar/58-planlamaorg-yazlar/prof-dr-mehmet-cubuk/716-kamu-politikalar-ve-kentsel-politikalar-n-ehircilik-uygulamalarında-anahtar-rolue-ve-duenyadaki-gelismelerden-tuerkiye-gerceine-bak?showall=&start=4>, Erişim Tarihi: 17 Kasım 2016.

<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1930>, Erişim Tarihi: 29 Aralık 2016.

http://www.tasam.org/tr-TR/Icerik/211/kuresellesmenin_boyutlari_ve_etkileri, Erişim Tarihi: 14 Aralık 2006.

<http://www.tdk.com.tr>, Erişim Tarihi: 12 Aralık 2016.

<http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>, Erişim Tarihi: 9 Aralık 2016.

<http://www.tuik.com.tr>, Erişim Tarihi: 7 Ocak 2017.

https://en.wikipedia.org/wiki/Haussmann's_renovation_of_Paris, Erişim Tarihi: 16 Mart 2017.

https://tr.wikipedia.org/wiki/T%C3%BCrkiye'de_tar%C4%B1M, Erişim Tarihi: 11 Ocak 2017.

<https://www.csb.gov.tr>, Erişim Tarihi: 11 şubat 2017.

Keskin, Devrim, “Öykü Sürat ve Özge Yıldırım, Londra'nın Sürdürülebilir Kentsel Yenileşme Deneyiminden, Türkiye ve İstanbul Özelinde Yenileşme Çalışmalarında Nasıl Faydalanılabilir?,” <http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/turdok10.doc>, Erişim Tarihi: 12 Aralık 2016.

Kurucu, Barçın, “3194 sayılı İmar Yasası ile Planlama ve İmar Yasası Tasarısı Taslağı'nın Kamu Yararı Açısında Değerlendirilmesi,” <http://www.mfa.gov.tr/data/kutuphane/yayinlar/ekonomik sorunlar dergisi/sayi30/sehirplanlama.pdf>, Erişim Tarihi: 12 Kasım 2016.

Özer, Oğuz ve Yasemin Say Özer, “Bir Kentsel Süreklilik Örneği: Potsdamer Meydanı,” http://www.academia.edu/8979163/Bir_Kentsel_S%C3%BCreklilik_%C3%96me%C4%9Fİ_Postdamer_Meydan%C4%B1, Erişim tarihi: 12 Aralık 2016.

- Serenli, Abdullah, “Kentsel Dönüşümde Yerel Yönetimlerin Rolü ve Toplumsal Yaşam Üzerine Etkileri,” http://www.isdam.org.tr/img/20140305_4637567401.pdf, Erişim Tarihi: 5 Mart 2016.
- Ulu, Ali, “İngiltere’deki Sürdürülebilir Yenileme Süreci Örnek: Elephant ve Castle Yenileme Projesi ve Yenileme Projelerinin İstanbul’da Sürdürülebilir Biçimde Uygulanabilirliği,” <http://aliulu.com/dosya/yayın/yayın8.doc>, Erişim Tarihi: 20 Haziran 2016.
- Uzunçarşılı Baysal, Cihan, “Türkiye’nin Kentsel Dönüşüm Politikaları Karşısında Barınma ve Konut Hakkı,” <http://docplayer.biz.tr/12790749-Turkiye-nin-kentsel-donusum-politikalari-karsisinda-barinma-ve-konut-hakki-cihan-uzuncarsili-baysal.html>, Erişim Tarihi: 2 Kasım 2016.
- Yılmaz, Evrim, “Kentsel dönüşüm Politikaları ve TOKİ’nin Önlenemez Yükselişi,” <https://tr.boell.org/tr/2014/06/16/kentsel-doenuesuem-politikalari-ve-tokinin-oenlenemez-yuekselisi>, Erişim Tarihi: 6 Kasım 2016a.