

**TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM  
UYGULAMALARINDA YEREL YÖNETİMLERİN  
ROLÜ: BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
ÖRNEĞİ**

**Hazırlayan: Senem DEMİRKIRAN**

**Danışman: Doç.Dr.Berkan DEMİRAL**

**Lisansüstü Eğitim, Öğretim ve sınav Yönetmeliğinin Kamu Yönetimi Anabilim  
Dalı, için öngördüğü YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak hazırlanmıştır.**

**Edirne  
Trakya Üniversitesi  
Sosyal Bilimler Enstitüsü  
Kasım, 2008**

T.C.  
TRAKYA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA YEREL  
YÖNETİMLERİN ROLÜ: BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Senem DEMİRKİRAN tarafından hazırlanan bu çalışma 28.11.2008 tarihinde aşağıdaki  
jüri tarafından Oybirliği / Oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Başkan Doç. Dr. Berkan DEMİRAL (Danışman)

Üye Yrd. Doç. Dr. Mahmut GÜLER

Üye Yrd. Doç. Dr. Adil OĞUZHAN

## TEŞEKKÜR

Tezimin her safhasında bana yol gösteren, destek olan ve katkı sağlayan danışman hocam Sayın Doç. Dr. Berkan DEMİRAL'a, tezime yapmış olduğu katkılardan dolayı Sayın Yrd. Doç. Dr. Adil OĞUZHAN'a, anket çalıőmamdaki katkılarından dolayı Uludağ Üniversitesi Öğr. Gör. Ahmet Yılmaz AKBULUT'a , yüksek lisans eğitimim süresinde bana kazandırmış oldukları bilgilerden dolayı Sayın Yrd. Doç. Dr. Mahmut GÜLER'e, Sayın Yrd. Doç. Dr. Muzaffer ÖZSOY'a, Sayın Yrd. Doç. Dr. Baran DURAL'a ve Yrd. Doç. Dr. Hakan Sabri ÇELİKİYAY'a , ayrıca her zaman yanımda olan, beni destekleyen aileme sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Senem DEMİRKIRAN

**Hazırlayan:** Senem DEMİRKIRAN

**Tezin Adı:** Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü:  
Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği

## ÖZET

Kentsel Dönüşüm’ün temelleri Avrupa’da Sanayi Devrimi ve İkinci Dünya Savaşı sonrasında atıldığı kabul edilmektedir. Avrupa’da Sanayi Devrimi ile kentlere yoğun göçler olmuş böylece kentlerde sefalet yuvası adı verilen alanlar oluşmuştur. İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra ise savaş nedeniyle pek çok kentte büyük hasar meydana gelmiştir. İşte bu nedenlerden ötürü Avrupa’da Kentsel Dönüşüm projeleri uygulanmaya başlanmıştır. Avrupa’da sefalet yuvalarının ve savaşın izlerinin silinmesi için başlatılan Kentsel Dönüşüm uygulamaları ülkemizde Ankara’da oluşan gecekondular sorununu çözmek için 1948 yılında çıkartılan “Ankara’da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Tahsisi Hakkında 5218 Sayılı Kanun” ile başlamıştır.

Ülkemizde ilk kez Ankara’da uygulanan Kentsel Dönüşüm projeleri, gecekondular alanlarında, kent merkezlerinde, sanayi alanlarının kent merkezlerini terk etmesi sonucu oluşan alanlarda, olası bir afetten en fazla zarar görebilecek alanlarda uygulanmaktadır. Kentsel Dönüşüm Projeleri ülkemizde genellikle gecekondular alanlarında, tarihi yapıların bulunduğu alanlarında son yıllarda canlılıklarını kaybetmiş kent merkezleri ile sanayi alanlarının kent merkezlerini terk etmesi sonucu oluşan alanlarda uygulanmaktadır. Kentsel Dönüşüm Projeleri kentsel koruma, kentsel iyileştirme, kentsel yenileme, kentsel yenileşme, kentsel yeniden canlandırma ve soylulaştırma yöntemleri kullanılarak uygulanmaktadır. Bu çalışmada Bursa ilinde uygulanan Kentsel Dönüşüm Projelerine yer verilmiş ve bu projelere yerel yönetimlerin bakış açıları ile ilgili anket çalışması yapılmıştır. Yapılan bu anket çalışmasında Bursa’da yerel yöneticilerin Kentsel Dönüşüm ile ilgili düşüncelerinin yanında Bursa ilinde en fazla uygulanan Kentsel Dönüşüm yöntemi ve en fazla Kentsel Dönüşüm uygulanan alanlar ile ilgili bilgilere ulaşılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel Dönüşüm, Kentsel Yenileme, Kentsel İyileştirme, Kentsel Yeniden Canlandırma, Kentsel Yenileşme, Kentsel Koruma, Soylulaştırma, Gecekondular.

**Prepared by:** Senem DEMİRKIRAN

**Name of thesis:** The Role of the Local Authorities on the Urban Regeneration in Turkey: Great Bursa Municipality Example

## ABSTRACT

It is an agreed opinion that Urban Regeneration was founded upon Industrial Revolution and World War II. With the Industrial Revolution, there were excessive migrations to cities and there were poverty area formation in the cities. There were also many damages in the cities after World War II. These were the reasons why the Urban Regeneration projects have been founded. In Turkey, the Urban Regeneration projects, which were established to wipe World War's and poverty area's marks away in Europe, have first founded to conclude "squatter-illegally built house" issue in Ankara, with the acceptance of the act "About Land Belong to The Municipality and The State in Ankara, Given to New Habitants" in 1948.

In Turkey, Urban Regeneration projects are generally being implemented in city centres, historical urban areas, industrial areas, the areas, where abandoned and where may get effected by the act of God. In Turkey, Urban Regeneration projects are being implemented in the form of Urban Conservation, Urban Rehabilitation, Urban Re-design, Urban Re-planning and Urban Transformation.

In this work, the Urban Regeneration Projects which have been implemented in Bursa are given and surveys about local administrator's point of view to these projects are conducted. With these surveys, besides local administrator's opinions about Urban Regeneration in Bursa, also the information about most common implemented Urban Regeneration forms in Bursa and what sort of area these regeneration projects implemented in have been assembled.

**Key Words:** Urban Regeneration, Urban Conservation, Urban Rehabilitation, Urban Re-design, Urban Re-planning and Urban Transformation.

## İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT.....	iii
İÇİNDEKİLER.....	iv
TABLolar LİSTESİ.....	vi
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	ix
HARİTA LİSTESİ.....	x
EKLER LİSTESİ.....	xi
GİRİŞ.....	1
PROBLEM .....	3
AMAÇ.....	3
ÇALIŞMANIN ÖNEMİ.....	3
SINIRLILIK.....	4
TANIMLAR.....	4

## BİRİNCİ BÖLÜM

1.KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	6
1.1.Kentsel Dönüşüm'ün Tanımı.....	6
1.2.Kentsel Dönüşüm'ün Gelişimi.....	12
1.2.1.Dünya'da Kentsel Dönüşüm'ün Gelişimi .....	12
1.2.2.Türkiye'de Kentsel Dönüşüm'ün Gelişimi .....	16
1.3.Kentsel Dönüşüm'ün Uygulama Alanları.....	18
1.3.1.Gecekondu Alanlarında Kentsel Dönüşüm.....	18
1.3.2.Kent Merkezlerinde Kentsel Dönüşüm.....	23
1.3.3.Sanayi Alanlarının Kent Merkezlerini Terk Etmesi Sonucu Oluşan Kentsel Dönüşüm.....	25
1.3.4.Afet Zararlarını ve Kentsel Riskleri Azaltmak İçin Kentsel Dönüşüm.....	27
1.4. Kentsel Dönüşüm'ün Uygulama Yöntemleri (Kentsel Dönüşüm Stratejileri).....	29
1.4.1.Kentsel Koruma (Preservation-Conservation) .....	31
1.4.2. Kentsel İyileştirme (Rehabilitation) .....	34

1.4.3. Kentsel Yenileme (Renewal) Ya Da Kentsel Yeniden Oluşum-Yeniden Hayat Verme (Regeneration) .....	36
1.4.4. Kentsel Yenileşme (Renaissance) .....	41
1.4.5. Kentsel Yeniden Canlandırma (Revitalization) .....	43
1.4.6. Soylulaştırma (Gentification) .....	45
1.5.Kentsel Dönüşüm Ve Islah İmar Planları.....	48
1.6.Kentsel dönüşüm Yasa Tasarısı ve Sorunlar.....	51

## İKİNCİ BÖLÜM

2.BURSA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	54
2.1.Bursa'nın Tarihi ve Mimari Gelişimi.....	55
2.2.Bursa Büyükşehir Belediyesi'nde Kentsel Dönüşüm .....	57
2.2.1.Osmangazi Belediyesi'nde Kentsel Dönüşüm.....	59
2.2.2.Yıldırım Belediyesi'nde Kentsel Dönüşüm.....	61
2.2.3.Nilüfer Belediyesi'nde Kentsel Dönüşüm.....	62

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM'DE YEREL YÖNETİMLERİN BAKIŞ AÇISI: BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÖRNEĞİ.....	63
3.1.Araştırma Modeli.....	63
3.2.Evren ve Örneklem.....	64
3.3.Verilerin Toplanması.....	64
3.4.Verilerin Çözümü Ve Yorumlanması.....	64
3.5.Araştırma Bulguları.....	64
3.5.1. Bursa'da Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolüne İlişkin Frekans Dağılım Tabloları.....	65
3.5.2. Türkiye'de Yerel Yöneticilerin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Bakış Açıklarına İlişkin Frekans Dağılımları.....	84
SONUÇ.....	95
KAYNAKÇA.....	98
EKLER.....	107

## TABLOLAR LİSTESİ

Tablo	Sayfa
Tablo1 :Kentsel Dönüşümün Evrimi.....	14
Tablo 2: Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	22
Tablo 3: Antalya Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	24
Tablo 4:İstanbul Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi.....	26
Tablo 5:Bursa Osmangazi Belediyesi Kamberler Kentsel Dönüşüm Projesi.....	28
Tablo 6: Bursa Osmangazi Belediyesi Geçmişe Saygı Geleceğe Yatırım Projesi.....	32
Tablo 7:ABD-Las Cruces Kent Merkezi Yeniden Canlandırma ve Tarihi Koruma Projesi.....	33
Tablo 8: Bursa Yıldırım Belediyesi Bin Yılda Yaşayan Osmanlı Köyü Cumalıkızık Projesi.....	35
Tablo9:Almanya “Potsdam Meydanı “Kentsel Dönüşüm Projesi.....	35
Tablo 10:Bursa Büyükşehir Belediyesi Atatürk Kültür Merkezi & Merinos Kültür Parkı Koruma ve Yenileme Projesi.....	39
Tablo 11:İngiltere Elephant & Castle Yenileme Projesi.....	40
Tablo 12: Bursa Büyükşehir Belediyesi Kültürpark Yenileşme Sağıklaştırma Projesi.....	42
Tablo 13:Atina “Queen’s Tower Park” Kentsel İyileştirme ve Yenileşme Projesi.....	42
Tablo 14: Bursa Osmangazi Belediyesi “Kültür Yolu Canlandırma Projesi” .....	44
Tablo 15:Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi.....	44
Tablo 16: Bursa Yıldırım Belediyesi Yıldırım Akçağlayan Bahçeli Evleri Projesi.....	46
Tablo 17: İspanya-Barselona Poblenou Dönüşüm Projesi.....	47



Tablo 18:Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Islah İmar Planlarının Karşılaştırılması.....	48
Tablo 19: Bursa'daki Genel Arazi Dağılımı.....	55
Tablo 20: Bursa Büyükşehir Belediyesi Tarafından Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projeleri .....	58
Tablo 21: Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin Yürüttüğü projelerin Durumları.....	59
Tablo 22:Osmangazi Belediyesi'nde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları .....	60
Tablo 23: Yıldırım Belediyesi'nde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları .....	61
Tablo 24:Anketin Yapıldığı Belediyeler ve Katılımcı Sayılarına İlişkin Frekans Dağılımları.....	65
Tablo 25: Belediyelerin Kuruluş Tarihlerine İlişkin Frekans Dağılımları.....	66
Tablo 26: Ankete Katılan Yerel Yöneticilerin Görev Dağılımlarına İlişkin Frekans Dağılımları.....	66
Tablo 27: Bursa'da Belediye Yöneticilerinin Bakış açısıyla Kentsel Dönüşüm .....	67
Tablo 28: Belediyelerde Uygulanan Kentsel Dönüşüm Yöntemlerine İlişkin Frekans Dağılımları.....	68
Tablo 29: Bursa'da Belediyelerin Kentsel Dönüşüm'e İhtiyaç Duyma Nedenlerine İlişkin Frekans Dağılımları.....	69
Tablo 30: Ankete Katılan Belediyelerde Sorumlu Olan Birimlere İlişkin Frekans Dağılımları.....	71
Tablo 31: Yerel Yöneticilere Göre Başarılı Bir Kentsel Dönüşüm İçin Gerekli Olanlar.....	76
Tablo 32: Bursa'da Yerel Yönetimlere Göre Kentsel Dönüşüm Projelerinin Geleceği.....	77
Tablo 33: Belediyelerde Ortak Kentsel Dönüşüm Projelerine İlişkin Frekans Dağılımları.....	78

Tablo 34: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Olduğu Yerlerde Halkın Akıbetine İlişkin Frekans Dağılımları.....	78
Tablo 35: Kentsel Dönüşüm Projeleri'nin Uygulanma Alanlarına İlişkin Frekans Dağılımları.....	80
Tablo 36: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında En Fazla Önem Verilen Konuya İlişkin Frekans Dağılımları.....	82
Tablo 37: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mali Kaynağına İlişkin Frekans Dağılımları.....	83
Tablo38:Kentsel Dönüşüm Projeleri'nin Uygulanma Sürelerine İlişkin Frekans Dağılımları.....	84
Tablo 39:Yerel Yönetimlerin Kentsel Dönüşüm Uygulamaları'na İlişkin Görüşlerinin Frekans Dağılım Tablosu.....	91

## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 1: Antik Yunan'da Kenti.....	23
Şekil 2 :Kentsel Dönüşüm Süreci – Dönüşüm Stratejileri.....	30
Şekil 3: Kentsel Yenileme Alanları Belirleme Kriterleri.....	38

## HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Bursa ili ve ilçe sınırları haritası.....	54
---	----

## EKLER LİSTESİ

EKLER LİSTESİ.....	107
EK 1:Anket Soruları	
EK 2: Kentsel Dönüşüm Alanlarından Fotoğraflar	
EK 3: Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı	

## GİRİŞ

Sanayi Devrimi ve İkinci Dünya Savaşı sonrasında yoksulluk yuvalarının ve yıkılmış kentlerin yaşanabilir, sağlıklı alanlar haline getirilmesi için kentsel yenileme, koruma, iyileştirme ve canlandırma gibi uygulamalar gerçekleştirilmiştir.

Günümüzde kentsel yenileme, koruma, iyileştirme ve canlandırma gibi kenti daha iyi bir duruma getirmek için yapılan çalışmalar “Kentsel Dönüşüm” adı altında gerçekleştirilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerin yıkıntı bölgesi ve sefalet yuvası haline gelmiş alanlarının daha sağlıklı, yaşanabilir alanlar haline getirilmesi, şehrin büyümesi ile şehir içinde kalan sanayi alanlarının şehir dışına taşınması sonucu boşalan alanların toplum yararına düzenlenmesi, eskimiş kent alanlarının restore edilerek halkın hizmetine sunulması ve olası bir afet sonrasında zarar görme riski olan alanların iyileştirilmesi gibi nedenlerle gerçekleştirilmektedir.

Bu çalışmanın uygulama kısmını oluşturan Bursa'nın tarihi ve göç alan bir sanayi kenti olmasından ötürü, tarihi mekanların korunması, iyileştirilmesi ve göçler sonucu kentte oluşan gecekondu bölgelerinin yenilenip iyileştirilmesi ihtiyacı doğmaktadır.

“Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği” isimli bu çalışma üç bölümden oluşmaktadır. Birinci Bölümde Kentsel Dönüşüm, İkinci Bölümde Bursa’da Kentsel Dönüşüm, Üçüncü Bölüm; Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği.

Kentsel Dönüşüm başlıklı birinci bölümde kentsel dönüşüm, uygulama alanları ve uygulama yöntemleri hakkında bilgi verilmiştir. Bursa’da Kentsel Dönüşüm başlıklı ikinci bölümde ise, Bursa hakkında bilgi verilerek Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi’ne bağlı bulunan merkez belediyelerde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmaları anlatılmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi isimli cnc bölümde de Bursa Büyükşehir Belediyesi, Osmangazi Belediyesi, Yıldırım Belediyesi ve Nilüfer Belediyesi'nde yerel yöneticilere uygulanan anket çalışması ve sonuçları yer almaktadır.

## **PROBLEM**

Kentsel dönüşüm, bozulma ve çökme olan kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü ifade etmektedir. Bu yöntem ve stratejilerin faaliyet alanı ve doğası gereği, mevcut şehrin yapısına ve burada yaşayan insanların fiziksel, sosyal ve ekonomik geleceği üzerine ve buna bağlı olarak da kentin bütün geleneklerine etki etmektedir. Bu nedenle, bütün planlama çalışmalarında, sosyologlar, ekonomistler, mühendisler, mimarlar, plancılar ve peyzaj mimarları gibi farklı disiplinlerin birlikte çalışması gerekmektedir.

## **AMAÇ**

Çalışmanın amacı, Türkiye’de kentsel dönüşüme yerel yöneticilerin bakış açısının ortaya konulmasıdır. Yerel yöneticilerin bakış açıları Bursa örneğinde incelenecektir. Bu yapılırken;

1. Kent, Kentleşme, Kentsel Yenileme ve Kentsel Dönüşüm kavramları tanımlanacaktır.
2. Kentsel Dönüşüm’ün dünyada ve Türkiye’de gelişimi, uygulama alanları, yöntemleri açıklanacaktır.

## **ÖNEM**

Hızlı kentleşmenin ve küreselleşmenin kentin sosyal, siyasal, yönetsel, fiziksel yapısında meydana getirdiği bozulmalar mevcut yapıyı yaşanabilir ve sürdürülebilir bir kent olmaktan çıkartmaktadır.



Küreselleşmenin kent yaşamına özellikle büyük kentlerde yaşam kalitesi ve sürdürülebilirlikte olumsuzluklarından ve sonucunda bütün dünyada kent planlarının uygulanması açısından yaşanan kentsel alan sorununa çözüm olarak kentsel dönüşüm çalışmaları ortaya konmaktadır. Bu bağlamda Türkiye’de yerel yönetimlerin arsa ve yeni mali olanaklara kavuşturulması açısından 2007 yılında bir “Kentsel Dönüşüm Alanları Yasa”sı çıkartılmıştır. Türkiye’de bu yasaya ilişkin olarak gerek sivil toplum kuruluşlarından (TMMOB, TÜSİAD, vb.) ve gerekse de muhalefetten önemli eleştiriler gelmektedir. Bu yasanın bu kadar tartışılması bu konunun ne kadar önemli olduğunu göstermektedir.

## SINIRLILIKLAR

Bu çalışmada kentsel dönüşüm teorik çerçevede anlatılmış ve Bursa Büyükşehir Belediyesi örneğinden hareket edilmiştir. Bursa ilindeki kentsel dönüşüm Bursa’da belediyelerde bulunan üst düzey yöneticilerin kentsel dönüşümüne bakış açıları ile ele alınmıştır. Bursa’da Büyükşehir Belediyesi ve bağlı bulunan merkez belediyelerde uygulanan kentsel dönüşüm çalışmalarından etkilenen belediyelerde ve Bursa’da kentsel dönüşüm çalışması yapmayan belediyelerde; belediye başkanları, belediye başkan yardımcısı, belediyelerde görevli müdürler ve müdür yardımcısı, şefler, şehir ve bölge plancıları, iç denetçiler ile görüşme anket formu uygulaması yapılmıştır.

## TANIMLAR

***Kent:*** Sürekli bir toplumsal gelişme içerisinde bulunan ve toplumun, yerleşme, barınma, gidişgel, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinimlerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimidir (Keleş, 1987: 70).

***Kentleşme:*** Sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumda artan oranda

örgütlemeye, uzmanlaşmaya ve insanlar arası ilişkilerde kentlere özgü değişikliklere yol açan nüfus birikimi sürecidir (Keleş, 1987: 80).

***Kentsel Yenileme:*** Kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla, değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylemdir (Erden, 2003: 90).

***Kentsel Dönüşüm:*** Kamu, özel sektör ve halk katılımını savunan, yoksul bölgelerin ıslahına ve yapı-çevre-donatı üçlüsünün iyileştirilmesine çalışan, kişilerin yaşam mekânlarının yanında ticaret ve sanayi sayesinde ekonominin de ilerlemesini amaçlayan; bununla birlikte, kent merkezlerini, günümüz yaşamına uyum sağlayabilecek niteliğe kavuşturmak bakımından geliştirilmiş bir plânlama çalışmasıdır (Turok, 2004: 63).

## BİRİNCİ BÖLÜM

### 1.KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel Dönüşüm başlıklı bu bölümde; Kentsel Dönüşüm'ün tanımı, Kentsel Dönüşümün Türkiye'de ve dünyada gelişimi, Kentsel Dönüşüm uygulama alanları ve Kentsel Dönüşüm uygulama yöntemleri Türkiye'den ve dünyadan örneklerle açıklanmıştır.

#### 1.1.Kentsel Dönüşümün Tanımı

Kentsel dönüşüm kavramının ne olduğuna geçmeden önce bu kavramın içinde barındırdığı kent, kentleşme ve dönüşüm kavramları irdelenecek ve kentsel dönüşüm kavramının amacından, öneminden bahsedilecektir.

İlk olarak irdelenecek olan kent kavramının herkes tarafından kabul edilen tek bir tanımı bulunmamaktadır. Ancak toplumbilimciler tarafından yapılan kent tanımlarının bazı ortak özellikleri bulunmaktadır. Bunlar: “belli bir nüfus çokluğu, yoğunluk, işbölümü, uzmanlaşma ve türdeş olmama”dır (Ertürk, 1997: 44-45; Toprak, 1988: 5; Keleş, 1993: 75 ).

Keleş ve Sarıbay'ın kent tanımlarında Keleş kenti, “İnsanların yaşamlarını sürdürdükleri mekan, toprak parçası” olarak tanımlamış ve kentlerin canlı varlıklar gibi doğan, büyüyen yapıları sürekli değişen toplumsal birimler olduklarını ifade etmiştir (Keleş, 2004: 73). Sarıbay kent için “Kültürel biçimlenişin bir yansımasıdır” ifadesini kullanmıştır (Sarıbay, 2002: 37).

Yine Toplumbilimci olan Sey ve Süher'e göre ise (Sey, 1998: 1; Suher, 1991: 1): Bir yerleşme türü olan kent, yerel yönetimlere sahip yasal bir birimdir. Bir

merkez olan ve sanayi, hizmet faaliyetlerinin yoğunlaştığı, örgütlenme ve işbölümü ile uzmanlaşmanın olduğu, ülkelerin toplumsal yapı ve yaşam biçimlerinin yansıtıldığı, toplu yaşam yeridir.

Görüldüğü gibi kent tanımları arasında farklılıklar var olmasına karşın kabul edilen bazı ortak değerler vardır. Ülkemizde yazarların yaptıkları kent tanımlarının dışında, Türk Dil Kurumu tarafından kabul edilen iki kent tanımı bulunmaktadır. Bu tanımlar Toplumbilim Terimleri Sözlüğü'nde ve Kent Bilim Terimleri Sözlüğü'nde yapılmıştır. Kent, Toplumbilim Terimleri Sözlüğünde; “Tarım dışı etkinliklere, özellikle işleyim ve hizmet etkinliklerine dayalı, 10.000 den daha kalabalık nüfuslu yerleşme yeri”, Kent bilim terimleri sözlüğünde; “Sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun, yerleşme, barınma, gidişgeliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinmelerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi” olarak tanımlanmıştır (Türk Dil Kurumu, 2008).

Kentsel dönüşüm kavramının içinde barındırdığı diğer bir kavramda Kentleşme kavramıdır. Kentleşme kavramı, Kent bilim terimleri sözlüğünde; “İşleyimleşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumda artan oranda örgütlemeye, uzmanlaşmaya ve insanlar arası ilişkilerde kentlere özgü değişikliklere yol açan nüfus birikimi süreci” (Türk Dil Kurumu, 2008), Tütengil tarafından uygarlığın yoğunluk ve etkenlik kazanması, Keleş tarafından da “dar anlamda; kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artması, geniş anlamda; sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran toplumun yapısında artan oranda örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus süreci” olarak tanımlanmasına rağmen kent tanımı gibi tüm dünyada ortak kabul görmüş bir kentleşme tanımı da bulunmamaktadır (Tütengil, 2001: 82; Keleş, 1993: 19). Kentsel Dönüşüm kavramının içerdiği son kavram olan dönüşüm (transformasyon) kavramının anlamı ise; mevcut durumundan farklı bir hal alma, farklı bir biçime girmedir (Türk Dil Kurumu, 2008).

Kent, kentleşme ve dönüşüm kavramlarını içeren Kentsel dönüşüm kentin gecekondulu alanlarında, kent merkezlerinde, sanayi alanlarının kent merkezlerini terk etmesi sonucu oluşan yıkıntı alanlarında, olası bir afet sonrasında kentin en fazla zarar görmesi muhtemel olan alanlarında koruma, yenileme, iyileştirme, yenileşme, yeniden canlandırma ve soylulaştırma araçlarını kullanarak bu alanların toplum yararına düzenlenmesini amaç edinmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerin sürdürülebilir planlı, sağlıklı kentleşmesi için oldukça önemlidir. Tüm dünyada uygulanan kentsel dönüşüm projeleri, uygulandıkları alan ve yöntem yönünden farklı olmalarına rağmen; hepsinin amacı toplum yararı, planlı ve sağlıklı kentleşmedir. Bunu gerçekleştirebilmek için kentsel dönüşüm uygulamalarında ön planda olması gereken önemli konular şunlardır (Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu – İstanbul 2004):

1. “Planlaması henüz “İmarcılık” anlayışından kurtarılamamış, ama özellikle büyük kentleri küresel-bölgesel-yerel yeni yapılanmalara (iç içeliklere) doğru hızla adım atan ve ekonomik, politik, sosyal, mekansal dönüşümlerin odağı olmaya başlayan bizim gibi ülkelerde yeni planlama yaklaşımlarına şiddetle gereksinme vardır. Kentsel dönüşüm ise, bu yeni planlama sürecinin en önemli araçlarından biri olmalıdır”.

2. Kentsel dönüşüm uygulamasının yapılacağı alanda dönüşüm sadece mekansal olmamalıdır. Dönüşümün yapılması planlanan alanda yaşayan halkın bu dönüşüme katılması sağlanmalıdır. Dönüşümün yapıldığı alanda yaşayan halkın kültürel, ekonomik, sosyal özellikleri dikkate alınarak dönüşüm projesi gerçekleştirilmelidir.

3. “İlk deneyimler “az ortaklı” ve “küçük ölçekli” projeler ile kazanılmalıdır. Ortaklar mümkünse tüzel bir kişiliğe sahip olmalı ve karşılıklı haklar olabildiğince korunmalıdır”.

4. Proje ortaya çıkabilecek değişikliklere uyum sağlayabilecek nitelikte olmalıdır.

5. Kentsel dönüşüm yapılacak alanın kendi özellikleri olduğu unutulmamalı ve o alana özgü proje geliştirilmelidir.

6. Projelerin finansmanı projeye başlanmadan belirlenmelidir.

7. “Kamu ve özel sektör birlikteliği riski azaltmaya yönelirken, yatırımın büyüklüğü diğer ortakların beklentileri ve katılımları (finans güçleri) doğrultusunda kararlaştırılmalıdır”.

8. Çalışma sürecinin ve projenin önderi kamu/yerel adına belediye olmalı ve alt yapıyı hazırlayarak ortaklığı başlatmalıdır.

İstanbul’da 2004 yılında yapılan Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu’nda bu konuların ön planda olması gerekliliği anlatılmıştır. Peki adına sempozyum yapılacak kadar önemli olan kentsel dönüşüm nedir?

Kentsel dönüşüm kavramı, bazı kaynaklarda Türkçeye “Kentsel Yenileme” olarak çevrilen İngilizce “Urban Regeneration” kavramının Türkçe karşılığı olarak kullanılmaktadır. Fakat Türkçede kentsel yenileme kavramı İngilizce “Urban Renewal” kavramının karşılığı olarak kent planlama terminolojisine girmiştir. Regeneration sözcüğünün Türkçe sözlük anlamı ise, “yeniden hayat verme, canlandırma”dır. Kentsel dönüşüm kavramından farklı olan kentsel yenileme (Urban Renewal) kavramı; “fiziksel bir mekanın yer yer yıkılması eylemini de içerecek şekilde yeniden yapılandırılması uygulamalarını” ifade etmek için kullanılmaktadır (İnce,2006:6). Şehircilik Literatüründe İngilizce “Urban Regeneration” kavramının yanında yine İngilizce olan “Urban Transformation ve Metamorphosis” kelimeleri de kentsel dönüşüm olarak Türkçeye çevrilen kavramlardandır (Eren, 2006: 20).

Turok’a göre kentsel dönüşüm; kamu, özel sektör ve halk katılımını savunan, yoksul bölgelerin ıslahına ve yapı-çevre-donatı üçlüsünün iyileştirilmesine çalışan, kişilerin yaşam mekanlarının yanında ticaret ve sanayi sayesinde ekonominin de ilerlemesini amaçlayan; bununla birlikte, kent merkezlerini, günümüz yaşamına uyum

sağlayabilecek niteliğe kavuşturmak bakımından geliştirilmiş bir planlama çalışmasıdır (Turok, 2004: 63).

Keleş'e göre kentsel dönüşüm kendiliğinden gelişen bir süreç değildir. Kentsel dönüşüm kavramı, eskimiş kent kesimleri ile kaçak yapılardan oluşan gecekondulu topluluklarının yenilenmesini anlatmak üzere kullanılmaktadır (Yerebasmaz, 2006: 8-9).

Kocamemi'ye göre ise; Kent içindeki nitelsiz sağlıklı ve kaçak yapılaşmış alanların yenilenmesi, işlevini yitirmiş mekanlara yeni fonksiyonlar kazandırılması, doğal afetlerden etkilenecek yapıların farklı kullanım alanlarına dönüştürülmesi, kentsel işlevlerin doğru tanımlanarak bir plan çerçevesine dönüştürülmesi, kentsel alt yapının bu gelişim süreci içinde yenilenmesidir (Kocamemi, 2006: 3-4).

Kentlerin yıpranmış dokularının yenilenmesini ve kentin yeniden yapılandırılmasını hedefleyen kentsel dönüşüm projeleri (Bilgin, Yener, Sultan, 2007: 8) Sürekli değişim özelliğine sahip olan yaşamın her anında ve alanında pek çok etmene bağlı olarak gerçekleşen bir süreç olarak tanımlanabildiği gibi “mahalleler arası fiziki, sosyal ve ekonomik farklılıkların azaltılması, yapı yoğunluğunun azaltılması, deprem zarar riskinin azaltılması, kentsel standartların yeniden ele alınması, iş potansiyellerinin yaratılması” gibi kentlerin ana sorunlarının çözümü için uygulanması gerekli olan bir olgu olarakta görülebilmektedir (İncedayı, 2004: 60; Göksu, 2004: 81).

Kentlerde oluşan sorunların çözümü için ortaya çıkmış olan kentsel dönüşüm projelerinin Türkiye'deki uygulamalarında yerel yönetimler tarafından “yaşanabilir sağlıklı kentlerin yaratılması” amaç edinilmiştir. Bu açıdan kentsel dönüşümün ülkemizdeki uygulanma biçimleri aşağıdaki konuları içermektedir (Öztaş, 2005: 5; TOKİ, 2008).

Kentsel dönüşüm uygulamaları genel olarak altı biçimde yapılmaktadır. Bunlar: Yerinde dönüşüm, transfer, yık-yap, yık-boşalt, riskli evini getir, yeni evini al ve kamu-özel sektör proje ortaklık sistemidir (<http://e-imo.imo.org.tr>).

**1- Yerinde dönüşüm:** Bir kentin belirli bir bölgesinin etap etap yıkılarak yeniden inşa edilmesi (Gelişmiş ülkelerde tercih edilen yöntem).

**2- Transfer:** Kentin belirli bir bölümünün başka bir yere transfer edilmesi, boşalan evlerin yıkılarak yenilerinin inşa edilmesi.

**3- Yık-yap:** Belediyeler, riskli yapının yıkımına karşılık yeni bina yapma karşılığı yatırımcılara arsa tahsis eder.

**4- Yık-boşalt sistemi:** Belediyeler tarafından riskli binaların, yıkımın gerçekleştiği alanlardaki mülkiyet belediyeye geçer. Belediyeler bu alanları yeşil alan, park, sağlık tesisi ve okul gibi kamu alanı olarak kullanır.

**5- Riskli evini getir, yeni evini al sistemi:** Yeni proje kapsamında riskli evini belediyeye veren mülk sahibi, karşılığında yeni evi % 15-20 m eksikliği ile alır ya da yeni ev ile riskli ev arasındaki farkı öder.

**6- Kamu-özel sektör proje ortaklık sistemi:** Belediye ve özel sektör ortaklığı ile kentsel dönüşüm projeleri tasarlanır, proje kapsamında imar hakları toplulaştırılması ve imar hakları transfer yöntemleri ile mülk sahiplerine alternatif sunulur.

Uygulamaları ilk kez, 1980 yılından önce “kentsel yenileme, kentsel yeniden yerleştirme, kentsel rehabilitasyon, kentsel yeniden imar etme, kentsel canlandırma” gibi kentsel dönüşüm araçları kullanılarak gerçekleştirilmiş olan kentsel dönüşüm, Avrupa’da Sanayi Devrimi sonrasında oluşan işçi kentlerinin ve I.Dünya Savaşı sonrasında yok olan ya da hasar gören kentlerin fiziksel dönüşümü için kullanılmaya başlanmıştır. Kentsel dönüşüm’ün dünyadaki ve Türkiye’de ki gelişimi, Dünya’da Kentsel dönüşüm’ün gelişimi ve Türkiye’de kentsel dönüşümün gelişimi olarak kentsel dönüşüm’ün gelişimi başlığı altında anlatılmıştır (Demirsoy, 2006: 7 - 8).



## 1.2.Kentsel Dönüşümün Gelişimi

“Kentsel Dönüşümün Gelişimi” başlıklı bu bölümde Kentsel Dönüşüm’ün gelişimi dünyada ve Türkiye’de olmak üzere iki kısımda anlatılmıştır.

### 1.2.1.Dünyada Kentsel Dönüşümün Gelişimi

1850’li yıllarda Avrupa’da ve Kuzey Amerika’da kırsal alanlardan, kentlere yoğun göçler gerçekleşmiş ve bu kentlerde artan nüfusun etkisi ile çeşitli sağlık sorunları, yerleşim sorunları, ekonomik ve sosyal sorunlar ortaya çıkmıştır. Bu sorunlar zamanla kentlerde ciddi çöküntülere yol açmıştır. Bunun üzerine 1870-1880 arasında Avrupa’da tüm metropollerde geniş kapsamlı kent planları ile modern merkezler yaratılmaya başlanmıştır. II.Dünya Savaşı’ndan sonra ise Avrupa’da yıkılan kentlerin yeniden inşa edilmesi, ıslah edilmesi, canlandırılması zorunluluğu ortaya çıkmış ve kent planları daha da önem kazanmıştır (Kocamemi, 2006: 10-11).

Kent planlarının önemlerinin artması kentsel dönüşüm alanında ABD, Almanya, İngiltere ve Fransa’da bilinçli çalışmaların yapılmasını sağlamıştır. ABD, “New Heaven” kentini yenilemek için, Almanya, II.Dünya Savaşı’nın ve Hitlerin izlerini silmek için, İngiltere Sanayi Devrimi’nin etkisi ile oluşan işçi kentlerini yaşanabilir kentlere dönüştürmek için, Fransa, ülkesindeki isyanları önlemek ve kontrol altına almak için kentsel dönüşüm projeleri oluşturmuşlardır (Eren, 2006: 20).

Dünyadaki kentsel dönüşüm bazı yazarlar tarafından dönemlere ayrılarak incelenmiştir. Bunlardan bazıları kentsel dönüşümün gelişimini dört farklı döneme ayırmışlardır (Öztaş, 2005: 11-14). Bu dönemler ;

*Şehirlerin yeniden yapımı ve Endüstrileşme:* Avrupa’da Sanayi Devrimi sonrasında oluşan işçi kentlerinin durumu ve yaşam koşullarının kötülüğü 1910-1940 yılları arasında tartışılmaya başlanmış ve bu tartışmalar kentsel dönüşümün fikri alt yapısının oluşmasına neden olmuştur.

*Şehirlerin savaş sonrası yeniden inşası ve sanayinin desantralizasyonu:* 1940-1960 yılları arasındaki dönemi kapsamaktadır. 1950’li yıllarda savaşın yaraları sarılmaya çalışılırken “Buldozer Dönemi” olarak adlandırılan bu dönemde, işçilerin barınması için inşa edilen ve “slum” denilen sefalet yuvalarının tamamen yıkılması ile ilk yenileme eylemleri başlamıştır. Bu dönemde tüm bir alanın yıkılıp yerine her şeyi ile yeni bir şehrin inşa edilmesi politikası izlenmiştir (Erden, 2003: 25; Öztaş, 2005: 12).

*Sanayinin Desantralizasyonu ve Fiziki Müdahaleler:* 1960-1980 yılları arasındaki bu dönemde, bir alanın tamamen yıkılıp yerine yenisinin yapılmasının maliyetinin ağır olmasından dolayı rehabilitasyon uygulamaları<sup>1</sup> yaygın olarak kullanılmıştır (Öztaş, 2005: 13).

*Şehirlerin Yeniden Yapılandırılması:* 1980 sonrasında büyük konut alanlarında yaşanan sorunlar nedeniyle yeni kent yenileme konuları ortaya çıktığı ve kentsel dönüşüm politikalarının üretildiği, yenileme yaklaşımlarının; ekonomik, mekansal ve sosyal açıdan ele alındığı bir dönem olmuştur (Öztaş, 2005: 14).

Kentsel dönüşümü dönemlere ayıran yazarlardan biri de Roberts’dır. Roberts “Kentsel Dönüşümün Evrimi” adı altında Tablo 1’i oluşturmuştur:

---

<sup>1</sup> “İkinci Dünya Savaşı sonrasında kentler, kapitalist ekonomi sistemi doğrultusunda gelişme göstermiş, sermaye birikimine ve bölgesel endüstriye bağlı kentsel gelişim nedeniyle, merkez dışına taşınarak boşalan kent içi endüstri alanlarının rehabilitasyonu ve sosyal konut programları önem kazanmıştır” (Polat ve Dostoğlu, 2007:4 ).

Tablo1: Kentsel Dönüşümün Evrimi

<i>Dönem politika türü</i>	<b>1950'ler Yeniden İnşa Etme</b>	<b>1960'lar Yeniden canlandırma</b>	<b>1970'ler Yenileme</b>	<b>1980'ler Yeniden Geliştirme</b>	<b>1990'lar yeniden üretim</b>
<b>Temel Strateji ve yöneliş</b>	Şehirlerin köhne alanlarının genellikle mastır plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişlemesi, banliyölerin büyümesi	1950'lerin anlayışının devam etmesi, banliyölerin büyümesi, saçaklanmalar, ilk esenleştirme çabaları	Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma, yakın çevre gelişimlerinde devam	Birçok temel gelişim ve yeniden gelişim projeleri, donanma projeleri, şehir dışı projeleri	Politika ve uygulamalarda daha etraflı yaklaşımlara yöneliş, bütünlüştürmüş eğitime daha fazla önem
<b>Temel aktörler ve Finansman Sahipleri</b>	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektör gelişimcileri ve müteahhitler	Kamu ve özel sektör arasında denge sağlamaya yönelik	Özel sektörün artan rolü ve yerel yönetimlerde desantralizasyon	Özel Sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar	Ortaklıkların hakimiyeti
<b>Eylemin Alansal Boyutu</b>	Yerel ve mevzi düzeyin vurgulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı	1980 başlarında mevzi ölçekte, ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin, yeniden sunumu bölgesel eylemlerin gelişimi
<b>Ekonomik odak</b>	Az miktarda özel sektör yatırımı, genelde kamu sektörü yatırımları	1950'lerin devamında özel sektörün artan önemi	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
<b>Sosyal İçerik</b>	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temli eylemler ve artan yetkiler	Seçici devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
<b>Fiziksel durum</b>	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişiminin tekrar önem kazanması	Mevcut alanların, 1950'lerin iyileştirilmesi	Köhne şehirsellerin yaygın olarak yenilenmesi	Yerine geçme ve yeni gelişim temel projelerinin hazırlanması	1980'lerden daha mütevazı koruma

<b>Çevresel Yaklaşım</b>	Peyzaj ve yeşillendirme	Seçici iyileştirmeler	Yeni buluşlarla yapılan çevresel iyileştirmeler	Daha geniş açılı çevresel yaklaşımlar	Geniş kapsamlı sürdürülebilir çevre fikrinin sunumu

Kaynak: Yerebasmaz Hülya (2006), Gerze Kentsel Dönüşüm Örneğinin İncelenmesi Üzerine Bir Araştırma, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, s.11

İlk yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarında fiziksel boyut ön planda olmuştur. Amaç yıkılan, eskiyen kentsel alanları yaşanabilir alanlara dönüştürmektir. Bu nedenle ilk yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları bir kentin ya da mahallenin bölüm bölüm yıkılarak yeniden inşa edilmesi üzerine yoğunlaşmıştır. Bu projeler tamamen devlet bütçesi kullanılarak yapılmış ve kentsel dönüşüm ile ilgili kararların tamamı yerel yönetimler tarafından alınmıştır. Yerel yönetim birimleri belediye başkanının liderliğinde, bazı bürokratlar, bilim adamları ve planlama uzmanları ile kentsel dönüşüm konusunda tek yetkili olmuşlardır. 1960-1980 arasındaki dönemde ise; kentsel dönüşüm faaliyetlerinin ekonomik boyutu ön plana çıkmıştır. Kentsel dönüşüm kent ve mahalle boyutunun dışına çıkarak bölgesel boyutta gerçekleştirilmiş ve özellikle bu dönemde limanların inşasında, yeniden yapılandırılmasında ve diğer alanlarda özel sektör ile işbirliği yapılmıştır. Özel sektör ile işbirliği yapılan bu dönemde, kentsel dönüşüm faaliyetlerinin kararları “flagship” adı verilen özel sektör tarafından verilmiştir. 1990’lı yıllarda ise kentsel dönüşüm projeleri yaşanan ırksal, sınıfsal çatışmalar ve kentlerdeki suç oranlarının artması gibi nedenlerle sosyal boyuta önem vermeye başlamışlardır. Kentsel dönüşümün sosyal boyutu ile birlikte halk projelerde söz sahibi olmaya başlamış ve kamu-özel sektör ortaklığı ile çok sayıda kentsel dönüşüm projesi hayata geçirilmiştir. 2000’li yıllarda ise kentsel dönüşüm projeleri her alanda ve her boyutta hayata geçirilmeye başlanmıştır (Eren, 2006: 21-24).

## 1.2.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişimi

Türkiye’de kentsel dönüşümün tarihi Osmanlı’ya kadar uzanmaktadır. Osmanlı’da ilk olarak mülk topraklarının kişilere devredilmesi ve Batı ülkelerinin ihtiyaç duydukları hammaddelerin sağlanabilmesi, tarımsal altyapı ve tarımda mülkiyet ilişkilerinin düzenlenmesi amaçları doğrultusunda 1838 Ticaret Anlaşması, 1839 Tanzimat Fermanı, 1859 Islahat Fermanı ve 1858 Arazi Kanunnamesi çıkartılmıştır.

Cumhuriyet’in ilanından 25 yıl sonra ise, Marshall Yardımları’nın etkisi ile gelişen süreçte Ankara’ya yoğun göçler başlamıştır. Ankara’ya göçlerin başlaması ile gecekondulaşma başlamış ve zamanla altyapı ve planlanmadan yoksun bu gecekondulu bölgeleri büyük sorun haline gelmiştir. Gecekondulu bölgelerinin sorun haline gelmesi üzerine Türkiye’de ilk kez 1948 yılında “Ankara’da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Tahsisi Hakkında 5218 Sayılı Kanun<sup>2</sup>” çıkartılmıştır. Bu kanunun başkent Ankara’ya özgü oluşu ise; *1932 tarihli Jansen Planı<sup>3</sup> ile belli bir öngörüden yola çıkılarak planlanan başkent Ankara, bu yasadan önce kimi plan tadilatları ile zaten baskı altına alınmıştı. Bu plana göre gelişmesi planlanan Ankara daha ilk yıllarda çeşitli baskılardan dolayı plandan uzaklaşmıştır. Plan 1935 yılında yenilenmiş ve kapsamı genişletilmiştir.* Jansen Plan’ında yapılan değişiklik ile başkentte yeni alanlar imara açılmış ve gecekondulaşma hızla artmıştır. Başkenti içinde bulunduğu gecekondulu sorunundan kurtarmak için bu yasa öncelikli olarak Ankara’da uygulanmıştır. Bu kanun daha sonra tüm ülkeyi kapsayacak şekilde “5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu” olarak düzenlenmiş ve yürürlüğe girmiştir. 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu ile arsa yardımı alanlara konut kredisi verilmiş ve belediyelere de önceki yasadan farklı olarak, imar sınırları içinde yer alan ve belirli bir işlev için

<sup>2</sup> Bu yasa tasarısının diğer belediyeleri de kapsamı konusu tartışılmıştır. Fakat Ankara’da bu sorunun geciktirilmemesi için öncelikle çıkarılması gerektiğine karar verilmiştir.

<sup>3</sup> Eski Ankara’ya fazla müdahale etmeksizin Yenişehir Kavaklıdere aksında memur kesimin yaşayacağı bir konut gelişim öngören plan, doğu ve batı uçlar olarak tanımladığı Tandoğan, Bahçelievler aksı ve Cebeci çevresini ise işçi mahalleri olarak tasarlamıştır. Ankara’yı orta-düşük yoğunluklu bir Bahçekent, Güzelkent olarak geliştirme hedefindedir.

ayrılmamış olan tüm arazileri kapsamak üzere arsa dağıtma yetkisi tanınmıştır. Ankara’da zaman içerisinde gecekonduların çıkarılması ve 1959 yılında “7367 Sayılı Kanun” ile hazineye ait arsaların belediye sınırları içerisinde olanların imar izninin olup olmadığına bakılmaksızın karşılıksız belediyelere geçmesine karar verilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal sürecinde gecekondulara kamu hizmetlerinin götürülmesi ancak 1963 yılında 327 Sayılı kanun ile olabilmıştır. Bu kanunun 18. maddesi ile kullanma izni bulunmayan yapılara bir kez olmak üzere kent hizmetlerinin götürülmesi öngörülmüştür. Ankara’da gecekondular ile düzenli yapıların birbirlerine yakın olmaları nedeniyle *İkili İmar Düzenine* geçilmiştir ve 1965’te uygun görüldüğü takdirde aynı kişiye ya da farklı kişiye ait bir gayrimenkulün üzerine kat çıkılmasına izin veren “634 Sayılı kat Mülkiyeti Kanunu” ile 1966 yılında çıkartılan “775 Sayılı Gecekondular Kanunu” ile birbirine çok yakın olan gecekondular ile düzenli yapılar için “6785 Sayılı Eski İmar Kanunu”ndan ayrı bir düzenleme getirilmiş ve ikili imar düzeni meşrulaştırılmıştır (Resmi Gazete, 2 Temmuz 1965: Turan, 2007; Alıca, 2006: 3).

6785 Sayılı Eski İmar Kanununa göre; sadece belediye sınırları içerisindeki imar faaliyetlerinin düzenlenmesinde amir hükümlere yer verilmiştir. Belediye sınırları dışında kalan alanlarda uygulanabilecek imar ile ilgili hükümler bulunmamaktadır. Bunun sonucunda şehirlerin çevresinde her türlü denetimden uzak bir şekilde gelişebilecek yapılaşmanın önlenmesi gereği ortaya çıkmaktadır. 6785 sayılı kanun ile bu görev, mücavir alan kavramı getirilerek belediyelere verilmiştir. Böylece, belediye sınırları civarında kalan ve o gün için belediye sınırları içerisine alınmasında yarar görülmeyen alanlarda düzensiz ve yasalara aykırı yapılaşma ve arsa vurgunculuğunun önlenmesi mümkün olabilecektir. *6785 sayılı imar Kanununun kabul edildiği dönemin kentleşme açısından ortaya çıkardığı; büyük kentler etrafında gecekondular yapımının hız kazandığı ve özellikle İstanbul’da kapsamlı bir imar hareketinin hükümet politikası haline gelmesi ile belediye sınırları dışında kentsel gelişmeyi ya da yapılaşmayı denetleyebilecek, planlayabilecek herhangi bir kamu otoritesinin de bulunmaması gibi sorunlar dikkate alındığında ve kanunun bütününe bakıldığında , mücavir alanlarla ilgili olarak yapılan düzenlemenin yalnızca bir "tedbir" olarak düşünülmüştür.* Ayrıca ilerleyen zamanda, 775 Sayılı Gecekondular Kanunu ile gecekonduların bir konut sorunu oldukları kabul edilmiş ve “Gecekondular Önleme Bölgeleri” oluşturulmuştur. İkili İmar Düzeni ile, düzenli yapılar için 6785 Sayılı İmar Kanunu Hükümleri geçerli kılınmıştır.

Gecekondu alanları için 1980 sonrasında büyük bir alanda yenileştirme planları öngörülmüştür ve bu yenileştirme planları günümüzün kentsel dönüşüm projeleri için yol gösterici olmuştur (www.cumhuriyet.edu.tr/edergi, 2008).

### **1.3.Kentsel Dönüşümün Uygulama Alanları**

Kentsel dönüşüm uygulamaları, gecekondu alanlarında, kent merkezlerinde, sanayi alanlarının kent merkezlerini terk etmesi sonucu ortaya çıkan alanlarda, afet zararlarının ve kentsel risklerin bulunduğu alanlarda uygulanmaktadır.

#### **1.3.1.Gecekondu Alanlarında Kentsel Dönüşüm**

Konuşma dilimize, 1940 yılından sonra girmiş, sözcük anlamı “izinsiz olarak hemen bir gecede çatılıveren yapı” olan gecekondu kavramı (Keleş, 2006: 567; Öbudak, 2004: 5). Kent bilim terimleri sözlüğünde “Bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında, onamsız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü” olarak tanımlanmaktadır (Türk Dil Kurumu, 2008).

1966 yılında çıkartılan ve gecekonduyun varlığını resmen kabul eden 775 Sayılı Gecekondu Kanunu ise gecekonduyu “imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar” olarak tanımlamıştır (www.kentli.org.2008).

Ülkemizde gecekondu, kente göçler sonucunda kentlerde konut sorunu ile karşılaşanların, gelir düzeyinin düşüklüğü nedeniyle, barınma ihtiyacını karşılamak için kamu ya da özel şahıslara ait araziler üzerine arazi sahibinin izni alınmadan gelişigüzel, imar kurallarına uymadan inşa ettikleri konut (Ertürk, 1997: 213; Toprak, 1988: 69;

Keleş, 2006: 555; www.kentli.org) olarak tanımlanabilir. Bu şekilde tanımlanan gecekondular şu özellikleri taşımaktadır (Ertürk, 1997: 212):

- Barınma ihtiyacını kendisi karşılayamayan ve yerel yönetimler tarafından da barınma ihtiyacı karşılanamayan dar gelirlili ya da yoksul ailelerin inşa ettikleri barınak türüdür.
- Yasal kurallarla uygun olmayarak başkalarının arazisi üzerine inşa edilen konutlardır.

Ülkemizde kırdan kente göç sonrasında barınma ihtiyacı için gecekonduların yapılması ile başlayan gecekondulaşma süreci dört döneme ayrılmaktadır. Bu dönemler: 1945-1960 yılları arasındaki dönem, 1960-1970 yılları arasındaki dönem, 1970-1980 yılları arasındaki dönem ve 1980 sonrası dönemdir.

**1945-1960 yılları arasındaki birinci dönem;** kırsaldan kente göç edenlerin sadece barınma ihtiyaçlarını karşılamak için barakalar kurması ile yani “barakalaşma” ile başlamıştır. İlk kuşak gecekondular denilen bu göçmenler şehirlerde ucuz iş gücü olmuşlardır. Zaman içerisinde kırdan kente göçler artmış ve yeni gelen gecekondular daha önceden kente göçmüş olan akraba ya da hemşerilerinin yanlarına gelerek konut sorunlarını onlarda gecekondular yaparak çözmüşlerdir. Sayıları hızla artan bu gecekondular zamanla siyasilerin oy karşılığında altyapı hizmetlerini götürdükleri mahalleler haline gelmişlerdir (Mutlu, 2007: 25-28). 1945-1960 yılları arasında gecekondular ile ilgili dört yasa çıkarılmıştır. Bu yasalar ve amaçları şunlardır:

İlk gecekondular yasası birinci dönem olarak adlandırılan bu dönem içerisinde 1948 yılında çıkarılan 5218 Sayılı Yasa’dır. Bu yasanın amacı Ankara Belediyesi’nin sınırları içindeki gecekonduların iyileştirmek ve en geç iki yıl içinde yapılması şartı ile yeniden gecekondular yapacaklara arsa sağlamaktır İkinci gecekondular yasası 1946 yılında çıkarılan ve amacına ulaşamamış olan 5431 Sayılı Yasa’dır. Bu yasanın amacı, gecekondular yapımının engellenmesi ve mevcut gecekondularında yıkılmasıdır (22.06.1948 Tarih ve 6938 Sayılı Resmi Gazete; Karaaslan, 2005: 226).



Ardından 1953 yılında 6188 Sayılı Bina Yapımını Teşvik Yasası çıkartılmıştır. Amacına ulaşamamış olan bu yasa kapsamında 1953 yılına kadar yapılmış olan gecekondular yasalastırılmış ve 1953 yılından sonra gecekonduların yapımı yasaklanmıştır. Bu yasa ile belediyelerin ellerinde bulunan ya da edinecekleri arsaları ihtiyaç sahiplerine vermeleri amaç edinmiştir. Bu dönemde son olarak 1959 yılında çıkartılan ve diğer yasalar gibi olumlu sonuç alınamayan 7367 Sayılı Yasa ile de Belediye sınırları içerisinde kalan Hazine'ye ait arsaların belediyeye verilmesine karar verilmiştir. Bu yolla belediyelerin gecekondular sorununa çözüm bulması amaçlanmıştır (Karaaslan, 2005: 226).

**1960-1970 yılları arasındaki ikinci dönem;** bu dönemde gecekondular halkının refah seviyesi kadın ve çocuklarında çalışma hayatına atılmaları ile artmıştır. Hane halkının refah seviyesinin artması ile gecekondulara ek odalar vb. yapılmaya başlanmıştır. Bu dönemde ayrıca ilk dönemden farklı olarak gecekonduların barınma ihtiyacı için yapılmış bir yapı olmaktan çıkarak yatırım olmaya başlamış ve gecekondular satılıp, kiraya verilmeye başlanmıştır (Mutlu, 2007: 28-30). 1966 yılında çıkartılan 775 Sayılı Gecekondular Yasası ile de gecekonduların varlığı resmen kabul edilmiştir.

775 Sayılı Gecekondular Yasası'nın “ana politikaları ıslah, tasfiye ve önlemedir. Islah, içinde oturulabilecek özelliklere sahip gecekonduların, yerel yönetim, devlet ve gecekondular sahiplerinin işbirliği ile daha iyi duruma getirilmeleridir. Oturulmayacak durumda bulunanların ortadan kaldırılması tasfiyedir.”Gecekondular yapımının engellenmesi için iki yol uygun görülmüştür. İlki, gecekondular bulunan arsaların sahibinin yazılı isteği üzerine gecekonduların yıkılmasıdır. İkincisi, “konut sahibi olmayan kişilerin arsa, kredi, plan ve tasarı çizimi gibi yardımlarla konut sahibi edinmelerini sağlama”dır (Karaaslan, 2005: 226-227).

**1970-1980 yılları arasındaki üçüncü dönem;** bu dönemde “toprak spekülasyonu” yani “toprak vurgunculuğu” başlamıştır. “Toprak spekülasyonu” “ilerde meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmek için, bireylerin ellerindeki arsaları boş bekletmelerine, bu amaçla arsa satın almalarına” verilen addır (Keleş, 1993: 410). Ayrıca bu dönemde gecekondular yapıp satan illegal şirketler ortaya çıkmıştır.

**Dördüncü dönem: 1980 sonrası;** Türkiye'deki gecekonduların sayısı iyice artmış ve gecekonduların bulunduğu yerlere yakın yerlerde oturan halkı rahatsız etmeye başlamıştır. 1983 yılında çıkartılan ve gecekonduların affı ile ilgili ilk yasa olan 2805 Sayılı Yasa ile artan gecekonduların sorununun çözülmesi amaçlanmıştır. Bu yasada gecekondular muhafaza edilecek, ıslah edilerek muhafaza edilecek ve yıktırılacak şeklinde sınıflandırılmıştır. Bu yasaya göre “üzerinde gecekondular bulunan arsa ve araziler ile hisseli arsa ve arazilerde bir sınır belirlenecek, bu sınır aynı zamanda İslah İmar Planı'nın yapılacağı alan olacaktır” (Karaaslan, 2005: 233). 2805 Sayılı Yasa'yı yürürlükten kaldıran ve gecekondulara ıslah, tasfiye, önlem ölçütleri getiren 2981 Sayılı İmar Yasası'nın 24.maddesi doğrultusunda yayınlanan “İmar Affı Yönetmeliği” ile İslah İmar Planı'nın uygulanacağı yerler şu şekilde belirlenmiştir (www.mimarist.org, 2008):

- 1) Bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondular alanlarında,
- 2) Üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arsa veya arazilerde,
- 3) Üzerinde imar planı ve mevzuatı hükümlerine aykırı yapılar bulunan ve bu nedenle uygulama kabiliyeti kalmamış olan imar planı olan alanlarda,
- 4) İslah İmar Planı olabilecek nitelikleri taşımadığı belediye ya da valilikçe belirlenen, özel parselasyon planı bulunan alanlarda,

2981 Sayılı Yasa kapsamında 1981 yılına kadar yapılmış olan gecekondulara verilen tapu tahsis belgelerinin tapu olabilmeleri için öncelikle İslah İmar Planı'nın yapılması gerekmektedir. 2981 Sayılı Yasa'nın kapsamının genişletilmesi ile önce konut olarak kullanılan fakat daha sonra işyeri haline getirilen gecekondularda 1986 yılında çıkartılan 3290 Sayılı Yasa ile yasa kapsamına alınmıştır (Mutlu, 2007: 59). Sanayi, ticari ve kamusal amaç için kullanılan mekanları da kapsamına alan 3290 sayılı yasanın ardından gecekondular sorunu ile ilgili iki yasa daha çıkartılmıştır.

3366 Sayılı Yasa ile gecekonduların kapsamı genişletilmiş ve askeri bölgelerde, kıyılarda, karayolları kamulaştırma alanı içinde kurulmuş olan gecekondulara da “ıslah bölgesi veya yakın çevresinden, bağımsız hisseli veya kat mülkiyeti esasına göre boş imar parseli verilebileceği hususu getirilmiştir” (Karaaslan, 2005, 234).

3414 Sayılı Yasa ile de, 247 ve 250 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler yasalaşmıştır. Belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde bulunan gecekondularla ilgili yetkiler ilçe belediyelerine verilmiştir. 775 Sayılı yasanın 34. maddesi<sup>4</sup> geçersiz kılınmıştır (Karaaslan, 2005: 235; Mutlu, 2007: 61-62).

Kırdan kente çeşitli nedenlerle göçün sonucunda ortaya çıkan gecekondular sorununun ardından günümüzde gecekondular sorununa çözüm olarak gösterilen yöntemlerden biri kentsel dönüşüm’dir. Ankara’da uygulama alanı gecekondular bölgesi olan Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi’nin amaçları, uygulama yöntemi, yerel yönetimlerin rolü, projenin kapsamı ve proje ortaklıkları Tablo 2’de gösterilmiştir.

Tablo 2: Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

<b>Projenin Amaçları</b>	Ankara’ya çağdaş ve kentsel standardı yüksek bir alan kazandırılması, Belediye’nin kaynak ayırmadan, “kendi kaynağını kendi yaratan” bir proje gerçekleştirilmesi, Arsa sahiplerinin, geçmişte aldıkları imar hakkı karşılığında, projede yaratılacak değerden pay almasıdır.
<b>Projenin Uygulama Yöntemi</b>	Kentsel Yenileme (Yık-yap yöntemi)
<b>Yerel Yönetimlerin Rolü</b>	Proje yapıcı ve uygulayıcı
<b>Projenin Kapsamı</b>	Çankaya, Ankara
<b>Proje Ortaklıkları</b>	PORTAŞ A.Ş. Ankara Büyükşehir Belediyesi, Girişimci, Arsa Sahipleri

Kaynak: <http://www.kentselyenileme.org>’dan uyarlanmıştır.

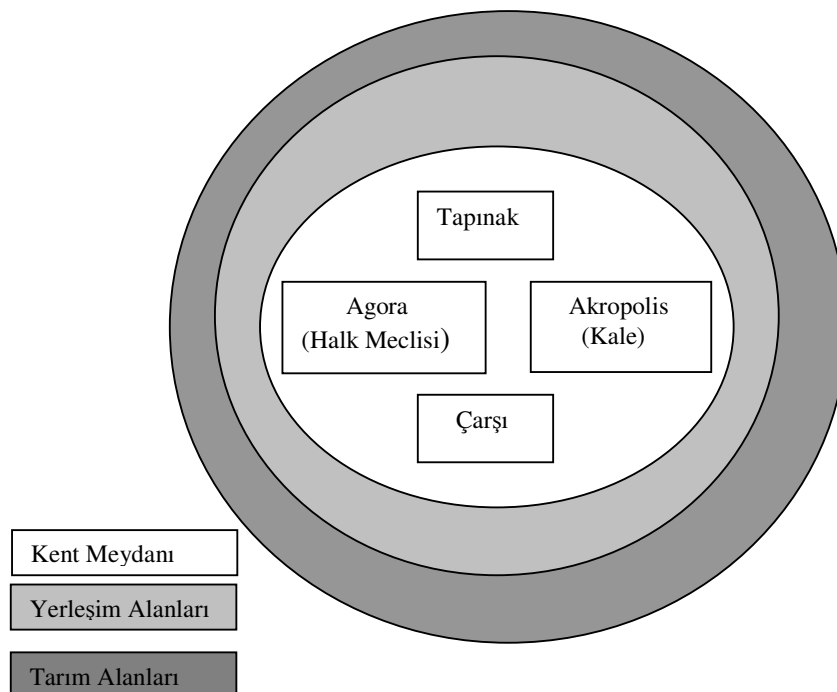
<sup>4</sup> Kendilerine arsa veya konut tahsisi edilenlerin, yirmi yıl içinde, satmak veya devretmek haklarının olmadığını belirtmektedir (Karaaslan, 2005: 235).

Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde olan Çankaya’da uygulanan proje ile kamulaştırma işlemi yapmadan, vadide yaratılacak değer in arsa sahipleri ile uzlaşma sonucunda paylaşımı öngörülmüştür. Bu projeden etkilenen gruplar imar hakları bulunan arsa sahipleri, gecekondularda yaşayan halk, projenin yapılacağı bölgede yaşayan halk ve belediyedir. Proje PORTAŞ A.Ş., Ankara Büyükşehir Belediyesi, Girişimci, Arsa Sahiplerinin katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Proje etap etap uygulamaya konulmuştur. 1994 yılında bitirilen Birinci etapta 70 ile 400 m<sup>2</sup> arasında değişen 68 adet, 1997 yılında bitirilen ikinci etapta farklı büyüklüklerde 112 adet konut inşa edilmiştir (Göksu, 2007: 14).

### 1.3.2.Kent Merkezlerinde Kentsel Dönüşüm

Tarihte kentlerin oluşumunda kent meydanları her zaman önemli yere sahip olmuşlardır. Kentler, belirlenen bir alanın etrafına inşa edilen kale, tapınak, çarşı ve hükümet konağı diyebileceğimiz yapıların etrafında yerleşim yerlerinin de kurulması ile oluşmuşlardır. Şekil 1’de Antik Yunan’da bir kentin basit oluşumu verilmiştir.

Şekil 1: Antik Yunan’da Kent Yerleşimi



Şekil 1’deki gibi oluşan kentler zamanla nüfusun artması ile genişlemişler ve yayılmışlardır. Antik Yunan’daki gibi günümüzde de kentler kent merkezleri etrafına kurulmuşlardır.

Kent merkezleri, kentlerin kalbinin attığı yerler olarak sürekli değişim içerisindeyler. Günümüzde özellikle büyük kentlerde kent merkezleri, trafik, çevre kirliliği, gürültü kirliliği, kalabalık olma gibi nedenlerden dolayı çevrede başka merkezlerin gelişmesine neden olmuş ve kent merkezlerine olan ilgi bu yeni merkezlere kaymıştır. Kent merkezlerine olan ilginin azalması “kent merkezlerinin görünümü ve canlılığı üzerinde olumsuz etki yapmış ve çöküntü yaratmıştır”. Kent merkezlerinde “yaşanan olumsuzlukların giderilmesi, kent merkezlerinde yaşanan dönüşümün yönlendirilmesi, geleneksel kent dokusunun korunması, trafik problemlerinin” ve benzeri problemlerin çözümü için kent merkezlerinde kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır (Öztaş, 2005: 22-23).

Kent Merkezlerinde Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projesi olarak Antalya Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi Tablo 3’te gösterilmiştir.

Tablo 3: Antalya Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi

<b>Projenin Amaçları</b>	Kent merkezinin cazibe alanı haline getirilmesidir.
<b>Projenin Uygulama Yöntemi</b>	Kentsel Yeniden Canlandırma
<b>Yerel Yönetimlerin Rolü</b>	Proje yapıcı ve uygulayıcı
<b>Projenin Kapsamı</b>	Cumhuriyet Meydanı'ndan Doğu Garajı'na kadar olan alan.
<b>Proje Ortaklıkları</b>	Yok

Kaynak: Sönmez Recep (2008): “Antalya’da Yeni Kentsel Düzenlemeler”,Mimarlık Dergisi, Kasım - Aralık, Sayı:344. s.39-40 ; <http://www.yapi.com.tr>’den uyarlanmıştır.

2009 yılında tamamlanması planlanan ve Antalya kent merkezini cazibe alanı haline getirme amaçlayan bu proje kapsamında, Akdeniz Sağlık Vakfı Hastanesi, Vakıf İş Hanı, 9 kamu binası yıkılmıştır. Proje kapsamında Antalya’nın tarihi kent dokusuna uygun bir “nostalji çarşısı” yapılması planlanmaktadır (<http://www.mimdap.org>).

Büyükşehir Belediyesi'nin uyguladığı bu proje ile canlılığını yitirmiş ve yıkıntı bölgesi haline gelmiş olan bölgenin tekrar eski canlılığına kavuşturulması hedeflenmektedir.

### **1.3.3.Sanayi Alanlarının Kent Merkezlerini Terk Etmesi Sonucu Oluşan Kentsel Dönüşüm**

Göç alan kentlerde kent yakınında kurulmuş olan sanayi alanları zamanla hızlı kentleşmenin etkisi ile kent içinde kalmaktadırlar. Kent içinde kalan bu sanayi alanları zamanla işlevlerini, canlılıklarını yitirerek kendiliğinden boşalmakta ya da kent içinde kalarak halk sağlığını tehdit ettikleri için yerel yönetim birimleri tarafından boşaltılmaktadırlar. Her iki durumda da sanayi alanlarının bulunduğu yerde bir yıkıntı alanı oluşmaktadır.

Kentlerin içinde sanayi alanlarının kent merkezlerini terk etmesi sonucunda oluşan bu yıkıntı alanlarının, kente ve kentte yaşayan insanlara sağlayabileceği faydalar düşünülerek kente geri kazandırılması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır (Özden, 2002: 145).

Göç alan bir sanayi şehri olarak Bursa'da da zaman içerisinde kent merkezinde kalan sanayi alanları ya kendiliğinden boşalmışlar ya da halk sağlığına zarar verdiği gerekçesi ile kent dışına taşınmışlardır. Kent dışına taşınan sanayi alanlarında uygulanan kentsel dönüşüm projesine örnek olarak İstanbul Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi verilmiştir. 2007 yılının sonundan itibaren bu bölgede kentsel dönüşüm projesi uygulanmaya başlanmıştır. Uygulanan projenin amaçları, uygulama yöntemi, ortaklıkları ve bu projede yerel yönetimlerin rolü Tablo 4'te gösterilmiştir.

Tablo 4: İstanbul Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi

<b>Projenin Amaçları</b>	İstanbul metropolünün doğu ve batı yakası arasındaki hizmetler sektörü ve merkezler açısından mevcut olan dengesizliğini en aza indirmek, Doğu yakası için yeni hizmet alanları ve merkezler oluşturmak. Mevcut sanayi birimlerinin desantralizasyonunu sağlamak. Boşalan sanayi alanlarını hizmet alanlarına dönüştürmek. Ticaret, konut, turizm, sosyal ve kültürel donatı alanları geliştirmek ve bu alanlar arasında ulaşım bağlantılarını güçlendirip çeşitlendirmek. Proje alanını doğu yakasının yeni ve önemli bir merkezi haline getirmek.
<b>Projenin Uygulama Yöntemi</b>	Kentsel yenileme
<b>Yerel Yönetimlerin Rolü</b>	Proje yapıcı ve uygulayıcı
<b>Projenin Kapsamı</b>	Pendik ve Kartal sahil, Kartal Merkez ve E-5`ten sahile inen, taş ocağını da içine alan 555 hektarlık alanda.
<b>Proje Ortaklıkları</b>	İstanbul Büyükşehir Belediyesi

Kaynak: <http://www.ibb.gov.tr/tr/> den uyarlanmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi liderliğinde yürütülen bu proje ile insan sağlığını tehdit eden sanayi alanlarının farklı yerlere taşınması hedeflenmektedir. Ayrıca boşalan alanlarda da bölgede yaşayan halka yeni iş imkanları yaratacak ticaret merkezleri yapılması öngörülmektedir.

Görüldüğü gibi bu bölgede yapılan kentsel dönüşüm projesi'nin tek bir amacı vardır. Bu bölgeyi bulunduğu durumdan kurtarmak için kentsel yenileme yapmak.

### 1.3.4. Afet Zararlarını ve Kentsel Riskleri Azaltmak İçin Kentsel Dönüşüm

Bazen kentlerde kasırga, deprem, sel, yangın gibi afetler yaşanmaktadır. Bu afetlerden en çok zarar gören yapılar ise imar kurallarına uygun olarak inşa edilmeyen yapılardır. Olası bir afet sonucunda zarar görmesi muhtemel olan bu yapılar mevcut durumları ile değil bir dönüşüme tabi tutularak olası afetlere dayanıklı hale getirilmelidirler (Özden, 2002: 148).

Afet etkilerinin azaltılması konusunda yapılan çalışmalarda olası bir afetten etkilenebilecek bölge seçiminde aşağıdaki sorulara verilen cevaplar bu bölgeye uygulanacak stratejilerin belirlenmesinde yol gösterici olacaktır (Öztaş, 2005: 24-25):

- 1) “Kentın karsı karsıya olduğu potansiyel doğal tehlikeler nelerdir?”
- 2) Altyapının hasar görebilirliği nelerdir?”
- 3) Kentin karsı karsıya olduğu riskler nelerdir?”
- 4) Kabul edilebilir riskler nelerdir?”
- 5) Hangi risk alanlarına öncelik verilmelidir?”
- 6) Bu risklerin azaltılabılmesinde maliyeti en etkin yol nedir?”
- 7) Bu strateji diğer politik hedeflere uygun mudur?”
- 8) Risk azaltım önlemleri mevcut programlar ile bütünleşebilir mi?”

Uludağ’ın yamaçlarına kurulmuş olan Bursa aynı zamanda denize yakın olmasından dolayı kışın şiddetli rüzgarlara maruz kalmaktadır. Bu rüzgarlar sonucunda Bursa’da pek çok evin çatısı uçmakta hatta imar kurallarına uygun olarak yapılmayan binalar yıkılmakta ve bazen insanların ölmesine neden olmaktadır.



Bursa’da görülen bu şiddetli rüzgarların en fazla hasar verdiği yerlerden biri Osmangazi Belediyesi sınırları içinde bulunan Ebu İshak Mahallesi’dir. “Kamberler Kentsel Dönüşüm Projesi” ile Ebu İshak Mahallesi’nde yapılan projenin amaçları uygulama yöntemleri, yerel yönetimlerin rolü, projenin kapsamı ve ortaklıkları Tablo 5’te gösterilmiştir.

Tablo 5: Bursa Osmangazi Belediyesi Kamberler Kentsel Dönüşüm Projesi

<b>Projenin Amaçları</b>	Bu alandaki 370 binanın yıkıntı alanı haline gelmeleri ve olası bir afetten etkilenme olasılıklarının çok yüksek olması, bu bölgenin gecekondü bölgesi haline gelmesi gibi nedenlerden ötürü kamulaştırılarak yıkılması ve Kamberler Parkı adı ile tarihi, kültürel öğeleri barındıracak bir dinlenme alanı yaratılması. Bu park alanı içinde; tematik bahçeler, heykeller, göletler, su oyunları havuzları, festivallerin yapılabileceği etkinlik sahnesi, turizm ofisi, basketbol ve voleybol sahaları, mini futbol sahası, yürüyüş ve koşu yolları, kafeterya, restoran, yeşil alanlar ve oturma gruplarının yer alması. Ayrıca parkta “Minia Bursa” oluşturulması.
<b>Projenin Uygulama Yöntemi</b>	Kentsel Yenileşme, Kentsel İyileştirme, Soylulaştırma
<b>Yerel Yönetimlerin Rolü</b>	Ulusal çapta bir proje yarışması düzenleyerek bu alana en uygun projenin bulunması.Proje için zemin hazırlanması, Projenin uygulanması.
<b>Projenin Kapsamı</b>	Ebu İshak Mahallesi
<b>Proje Ortaklıkları</b>	Bursa Büyükşehir Belediyesi

Kaynak: <http://www.osmangazi.bel.tr>’den uyarlanmıştır.

Kamberler Dönüşüm Projesi ile yıkıntı bölgesi haline gelmiş olan Ebu İshak Mahallesi’nde kamulaştırılan 370 binanın yıkılması ile elde edilen 55 bin m<sup>2</sup>’lik alana Bursa Büyükşehir Belediyesi ile ortak yapılacak olan “Kamberler Tarih ve Kültür Parkı” çalışmalarına başlanmıştır (Osmangazi, 2008: 3; Yılmaz, 2008: 8-13).

Yapılacak bu alanın Kamberler'in imajını düzeltmesi ve Mahalleye yenilik getirmesi de amaçlanan hedefler arasındadır. Bu mahallede yapılacak olan kentsel yenileme, kentsel iyileştirme'nin yanında kamulaştırılarak yıkılan evlerde oturan halkın konut sorununun çözülmeyerek halkın başka bir yere taşınmaya mecbur bırakılmış olması bu bölgede soylulaştırma yapıldığını göstermektedir.

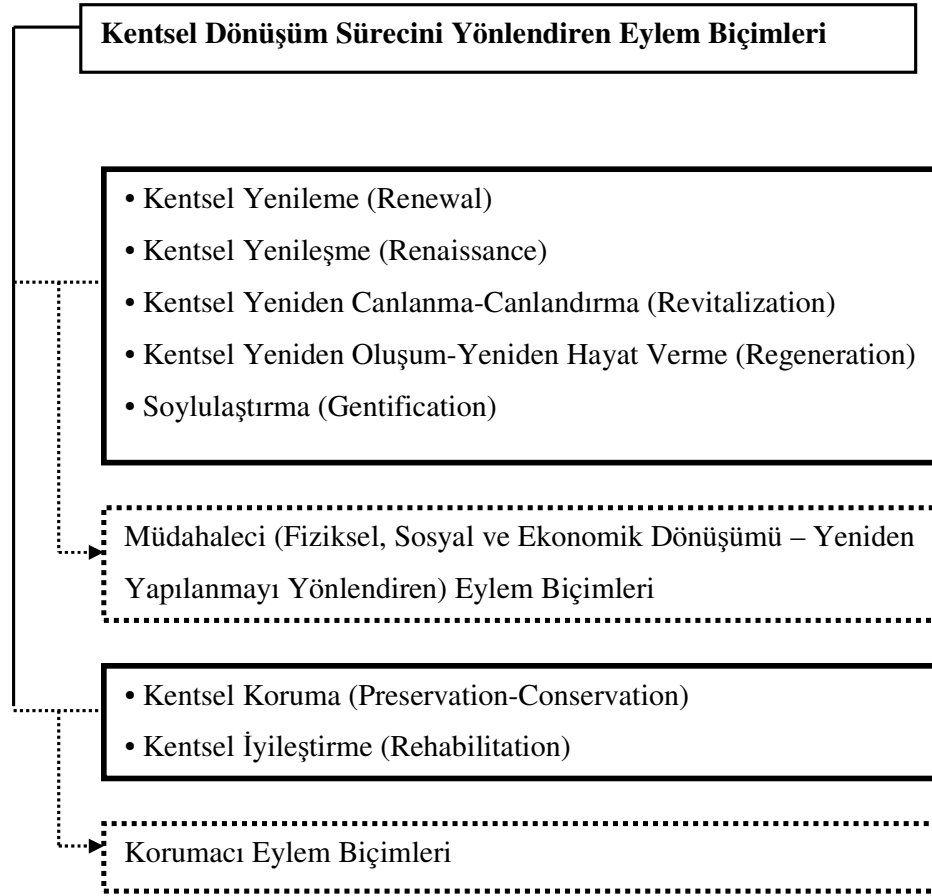
Kentsel Dönüşüm Projeleri'nin uygulandığı alanların ardından bu alanlarda Kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılan yöntemler açıklanacaktır.

#### **1.4.Kentsel Dönüşümün Uygulama Yöntemleri (Kentsel Dönüşüm Stratejileri)**

Kentsel dönüşüm uygulamalarında hedeflenen amaçlara ulaşmak için “kentsel koruma”, “kentsel iyileştirme”, “kentsel yeniden canlandırma”, “kentsel yenileme”, “kentsel yenileşme” ve “soylulaştırma” yöntemleri kullanılmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılan yöntemlerin eylem biçimleri İbrahim Alp tarafından Şekil 2 ile anlatılmıştır (Demirsoy, 2006: 24):

Şekil 2: Kentsel Dönüşüm Süreci – Dönüşüm Stratejileri



Kaynak: Demirsoy Mustafa Sami (2006), Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan-Betrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi), Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, s. 24.

Buna göre, “kentsel yenileme”, “kentsel yenileşme”, “kentsel yeniden canlandırma” ve “soylulaştırma” yöntemleri mevcut olanı yıkmaya ya da yeniden yapmayı içeren müdahaleci eylem biçimleri “kentsel koruma”, “kentsel iyileştirme” ise mevcut olanı koruma şeklinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulama yöntemleridirler. Öncelikle korumacı eylem biçimleri olan “kentsel koruma”, “kentsel iyileştirme” ardından müdahaleci eylem biçimleri olan “kentsel yenileme”, “kentsel yenileşme”, “kentsel yeniden canlandırma” ve “soylulaştırma” kavramları açıklanacaktır.

### 1.4.1.Kentsel Koruma (Preservation-Conservation)

Koruyucu bakış açısına sahip olan kentsel koruma tarihsel açıdan baktığımızda birincil olarak karşımıza çıkmaktadır (Demirsoy, 2006: 24). **Özgün niteliği ile koruma (Preservation)** ve **sınırlı değişim ile koruma (Conservation)** olmak üzere koruma kavramı iki tür korumayı içermektedir. **Özgün niteliği ile koruma (Preservation)** yapı ve yapı gruplarının özgünlüğüne zarar vermeden korumayı ifade etmekte **sınırlı değişim ile koruma (Conservation)** ise, “yapıların veya yapı gruplarının ya da varlığın ekonomik kullanımında kalmasını sağlamak üzere karakterin ve ölçeğin korunarak günün koşullarına uyarlanması, eklentiler yapılması ve geliştirilmesi, çağdaşlaştırılması” olarak açıklanmaktadır (Kocamemi, 2006: 14).

Özgün niteliği ile koruma, toplumun geçmişteki değerlerini yaşantısını yansıtan fiziksel yapının zaman içerisinde yok olmasının engellenmesi ve özgünlüğünün korunarak çağdaş yaşama dahil edilmesidir. Sınırlı değişim ile koruma ise, mevcut kültürel varlığın topluma faydalı olacak şekilde sağlıklılaştırılmasıdır (Polat, 2008: 54).

Gerek özgün niteliği ile gerek sınırlı değişim ile koruma yöntemlerinin ikisinde de ortak amaç tarihi bir yapının yok olmasının engellenmesidir. Tablo 6 ve Tablo 7’de Kentsel Koruma yöntemine Türkiye’den ve Dünyadan iki örnek verilmiştir:

Tablo 6: Bursa Osmangazi Belediyesi Geçmişe Saygı Geleceğe Yatırım Projesi

<b>Uygulama Yöntemi</b>	Kentsel Koruma (Preservation -Conservation)
<b>Yerel Yönetimlerin Rolü</b>	Lider
<b>Projenin Amacı</b>	Osmangazi Belediyesi sınırları içinde yer alan ve toplumun geçmişini yansıtan “Saltanat Kapı, Surlar, Fetih Kapı, Yer Kapı, Zindan ve Kaplıca Kapı, Bey Sarayı, Abdal, Gökdere Medresesi, Kayıhan, Haraççıoğlu Medresesi, Irgandı Köprüsü, Karabaş-i Veli Kültür Merkezi, Ördekli Hamamı, Tuz Han, Tuz Pazarı, Geyve Han, Uzun Çarşı, Okçular Çarşısı, Ertaş Çarşısı, Galle Han, Seyyid Usul Kültür Merkezi, Eskici Mehmet Dede, Oruç Bey, Somuncu Baba, Üftade Tekkesi, Muradiye Hamamı, Bursa Evleri, Sümbüllü Bahçe Konağı, Merinos Tren İstasyonu, Gurabahane-i Laklakan, Bizim Mahalle, Çeşmeler” tarihi eserlerinin zaman içerisinde yok olmasının engellenmesi ve özgünlüğünün korunması amaç edinilmiştir.

Kaynak: Yılmaz Saffet (2008), Osmangazi’de Değişim, Osmangazi Belediyesi Yayınları, Bursa, s. 67’den uyarlanmıştır.

Bursa Osmangazi Belediyesi’nin başlattığı “Geçmişe Saygı Geleceğe Yatırım Projesi” Bugüne kadar yapılmış en kapsamlı koruma projesidir. Bu proje ile Bursa’nın pek çok tarihi eseri koruma altına alınmış ve restorasyon çalışmalarına başlanmıştır.

Geçmişe Saygı Geleceğe Yatırım Projesi’ni incelediğimizde bu projenin üç ana bölümü olduğunu görmekteyiz. Birincisi; Bursa Kale İçi (Hisar Bölgesi), ikincisi; Çarşı Bölgesi (Reyhan,Kayhan-Hanlar Bölgesi), üçüncüsü ise bu bölgeler dışında kalan tarihi alanlarda uygulanması düşünülen Kentsel Dönüşüm projeleridir (Vardar, 2007: 189-191).

Bu proje kapsamında gerçekleştirilen bazı uygulamalar şunlardır:

*Saltanat Kapı*; Bursa surlarının yeniden canlandırılması ve korunması hedeflerinde Saltanat Kapı başlangıç noktası olmuştur (Yılmaz, 2008: 69a). “Bursa’yı çevreleyen surlar, 5 kent kapısından oluşuyor. Bunlardan biride Saltanat Kapı, diğer adıyla Hisar Kapı’dır. Bir anlamda Osmanlı öncesi Bursa’sının ana kent kapısıdır”. Saltanat Kapı’da gerçekleştirilen kentsel koruma yöntemi ile mevcut taşlar korunmuş, bitki kökleri temizlenmiş ve mevcut doku ile yeni doku arasında uyum sağlanmıştır (Yılmaz, 2008: 52b).

*Gurabahane-i Laklakan*, kamulaştırılarak bu projeye dahil edilen bu yapı “gelip geçerken hastalık ya da başka nedenlerle bölgeye uğrayan” kuşların bakımı için kurulmuştur. 2008 yılı sonunda” Geçmişe Saygı Geleceğe Yatırım Projesi ile özgünlüğüne sadık kalınarak bu yapının restorasyonuna başlanacaktır (Yıldırım, 2008: 142b).

“Geçmişe Saygı Geleceğe Yatırım Projesi” şu ana kadar ülkemizde yapılmış olan en kapsamlı kentsel koruma projesi olma özelliğine sahiptir. Bu proje ile tarih şehri olan Bursa’nın bütün tarihi yapılarının koruma altına alınarak geleceğe aktarılması projenin temel hedefidir.

Tablo 7: ABD-Las Cruces Kent Merkezi Yeniden Canlandırma ve Tarihi Koruma Projesi

<b>Uygulama Yöntemi</b>	Kentsel Koruma (Preservation –Conservation)
<b>Yerel Yönetimlerin Rolü</b>	Kamu-özel sektör, gönüllüler ve New Mexico State Üniversitesi ile işbirliği
<b>Projenin Amacı</b>	Ticari tesislerin, toplumun, vakıfların ve hükümetin desteğiyle kentte kültürel, tarihi ve ekonomik açılardan gelişme sağlayarak yaşam kalitesini yükseltmek

Kaynak: Polat Sibel (2008),“Kentsel Dönüşüm: Tanımlar Nedenler, Uygulamalar”, Bursa Defteri, Bursa’da Kentsel Dönüşüm, Sayı: 31-32, Mayıs, s.56-57’den uyarlanmıştır.

Las Cruces ABD'nin Meksika sınırlarında bulunmaktadır. Nüfusu 74.267'dir. Tarihi bir kent olan Las Cruces'in 1970'li yıllarda "kent merkezinin en önemli alışveriş alanı olan Main Caddesi'nde" uygulanan kentsel yenileme projelerinin başarısızlıkla sonuçlanması ve bölgenin eski canlılığını yitirerek evsizlerin yaşadığı bir alan haline gelmesine neden olmuştur. Bu bölgede kamu-özel sektör, gönüllüler ve New Mexico State Üniversitesi işbirliği ile yapılan Kentsel Dönüşüm Projesi üç aşamadan oluşmaktadır. Birinci aşamada bölgede yaşayan halkın, projeye katılanların görüşünün alınması ve bölgenin mevcut değerlerinin belirlenmesi, ikinci aşamada "Las Cruces kongre merkezi tasarımı tamamlanmış, kamusal olaylarla, peyzaj ve geçişlerle, arazi kullanımıyla ilgili kimlik-konsept çalışmaları" yapılmıştır. Üçüncü aşamada bölgenin yeniden canlandırılması ve korunması için gerekli olan yol belirlenmiştir (Polat,2008: 56-57).Projenin ile bölge yeniden canlandırılmış ve tarihi alanlar koruma altına alınarak restore edilmişlerdir.

### **1.4.2.Kentsel İyileştirme (Rehabilitation)**

Rehabilitasyon kavramının Türkçe karşılığı Türk Dil Kurumu tarafından "iyileştirme" olarak açıklanmaktadır. Bazı kaynaklarda "Sağlıklaştırma" ya da "Daha iyi duruma getirme" de denilen bu kavram, eskimiş kent dokusunun ve çöküntü bölgesi haline gelmiş alanların belli yerlerinin iyileştirilmesi/ sağlıklaştırılması ile yeniden kullanıma açılmasını ifade etmektedir (Polat, 2008: 54).

Koruyucu eylem biçimlerinden olan Kentsel iyileştirme, "bir yerleşim yerinin tümünü ya da bir bölümünü, işlevlerini gereği gibi yerine getiremez durumdan kurtarmak, özellikle oturulabilirlik niteliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarını daha üstün işgörü ölçünlerine kavuşturmak" olarak tanımlanmaktadır. Kentsel alanın özgün niteliğine zarar veren, aykırı tüm oluşumların ayıklanması kentsel iyileştirmenin hedefleri arasındadır (Keleş, 1980: 196; Demirsoy, 2006: 26)

Keleş'e göre kentsel iyileştirmenin amacı, deformasyonun başladığı ancak özgün niteliği henüz kaybolmamış olan kent parçalarının eski hallerine kavuşturulmasıdır (Keleş, 2002: 431).

Bu çalışmada Kentsel İyileştirme yöntemine örnek olarak, Türkiye’den Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından uygulanan “Bin yılda Osmanlı Köyü, Cumalıkızık” ve Dünyadan Almanya’nın uygulamış olduğu “Potsdam Meydanı” Kentsel Dönüşüm projeleri verilmiştir. “Bin yılda Osmanlı Köyü, Cumalıkızık” Projesi Tablo 8’de, “Potsdam Meydanı” projesi de Tablo 9’da uygulama yöntemleri, yerel yönetimlerin rolü ve projelerin amaçları açısından incelenmişlerdir.

Tablo 8: Bursa Yıldırım Belediyesi Bin Yılda Yaşayan Osmanlı Köyü Cumalıkızık Projesi

<b>Uygulama Yöntemi</b>	Kentsel İyileştirme, Koruma Canlandırma
<b>Yerel Yönetimlerin Rolü</b>	Yıldırım Belediyesi, İl Özel İdaresi ve Mimarlar Odası Bursa Şubesi tarafından “çalışma gurubu” oluşturulmuştur.
<b>Projenin Amacı</b>	700 yıllık Osmanlı Köyü Cumalıkızık’ı 3. bin yıla taşımak için Cumalıkızık’ta sit alanı içinde doku bütünlüğü ve karakteri bozulmamış, korunması gerekli anıtsal ve sivil mimarinin, sokak ve meydanların iyileştirilmesi amaçlanmıştır.

Kaynak: Yıldırım Belediyesi yayını(2008), Yıldırımlı Olmak Şimdi Çok Güzel, Bursa, s.7-11’den uyarlanmıştır.

Yıldırım Belediyesi liderliğinde yürütülen proje ile henüz yok olamamış fakat yok olmaya yüz tutmuş olan tarihi Cumalıkızık evlerinin eski hallerine kavuşturulması ve korunması için başlatılan çalışmalar halen devam etmektedir.

Tablo 9: Almanya “Potsdam Meydanı” Kentsel Dönüşüm Projesi

<b>Uygulama Yöntemi</b>	Kentsel İyileştirme (Rehabilitation)
<b>Yerel Yönetimlerin Rolü</b>	Özel sektör lider, Yerel yönetimler, yönlendirme ve destekleme yapmıştır.
<b>Projenin Amacı</b>	Yeniden kurgulanacak olan kentin bu parçasının diğerlerinden izole olmasını sağlamak. Alışveriş birimleri, kültürel yapılar, küçük iş yerleri, konut alanları ve büro alanlarından oluşacak bir “metropol merkezi” yaratılmasıdır.

Kaynak: Demirsoy M. S. (2006): “Kentsel Dönüşümün Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan – Beyrut - Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi) ’nden uyarlanmıştır.



Özel sektörün liderliğinde gerçekleşen proje ile Almanya ve Berlin'in simgelerinden biri olan meydanın tarihsel değeri ve özgünlüğü dikkate alınarak gerçekleştirilmiş ve değerlerini yitiren meydanın eski değerlerine kavuşturulması amacı ile kentsel iyileştirme yöntemi kullanılarak kentsel dönüşüm projesi uygulanmıştır (Demirsoy, 2006: 84,85).

### **1.4.3. Kentsel Yenileme (Renewal) ya da Kentsel Yeniden Oluşum-Yeniden Hayat Verme (Regeneration)**

Kentsel dönüşüm kavramı ilk olarak 19 yüzyılda Avrupa'da bazı bölgelerin yıkılıp yeniden yapılması yani kentsel yenileme ile ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kavramlarının birbirleri ile karıştırılma nedeni de budur.

Avrupa'da ki kentsel yenileme projeleri kamu sektörünün liderliğinde ve iki farklı temele dayanarak gerçekleştirilmiştir. O dönemde gerçekleştirilen kentsel yenileme projelerinin temellerini 1851 yılında İngiltere'de çıkartılan "Konut Kanunu" ve 1851-1873 Fransa'da Paris kenti için oluşturulmuş olan "Haussmann Operasyonları"<sup>5</sup> oluşturmaktadır (Polat, 2008: 55).

Türkiye'de ise kentsel yenilemenin temelleri, Osmanlı Döneminde modernleşme çabalarından olan ahşap bina yerine kagir yapıların inşa edilmesi, geniş yollar açılması, parklar yapılması ile başlamış ve Cumhuriyet Dönemi'nde başkent Ankara'nın planlanması ile devam etmiştir (Öner, 2007: 10).

Kentsel yenileme, kentin zaman içerisinde çeşitli nedenlerle çöküntüye uğramış kısımlarının yıkılıp yerlerine yenilerinin yapılmasını ifade eden ve **yenilenme** anlamına gelen **renewal** ile "kentin tümüyle bozulmuş, yok olmuş, köhneleşmiş, dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması veya mevcudunun iyileştirilmesi ile bu alanların kente kazandırılmasını ifade eden ve

---

<sup>5</sup> Fransa'da, 19. yüzyılın ortalarında, III. Napolyon'un, Paris'in imar işleriyle görevlendirdiği Haussmann' a yaptırmış olduğu büyük çaptaki operasyon.Paris bugünkü mimarisi bu operasyonlarla oluşmuştur ([http:// www.boyutpedia.com](http://www.boyutpedia.com)).

**yeniden oluşum** anlamına gelen” **regeneration** kelimelerinin Türkçe karşılığı olarak kullanılmaktadır (Genç, 2003: 415).

Kentsel dönüşüm kavramı ile sıklıkla karıştırılan kentsel yenileme kavramı, kent bilim terimleri sözlüğünde “Kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşuluklarının temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma koşulları, tecim ve işleyim olanakları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tasarı ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent özeklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek duruma getirmek” olarak tanımlanmaktadır (Türk Dil Kurumu, 2008).

Keleş kentsel yenilemeyi; gerek yerleşme düzeni, gerekse mevcut yapıların durumu bakımından yaşama ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi olanağı bulunmayan alanlardaki yapıların tümünün veya bir bölümünün ortadan kaldırılarak yeniden imar edilmesi olarak tanımlamaktadır (Polat, 2008: 54).

Kubat ve Özden’e göre ise kentsel yenileme; kent içindeki alanların sosyal, kültürel, ekonomik ve fiziki gelişim yönünden yoksun olduğu kesimlerinin gelişime açılması ile uygulanmaya başlanmış bir kavramdır. Ancak daha geniş bir ifadeyle; kamu-özel sektör ve halk katılımını savunan, yoksul bölgelerin ıslahına ve yapı-çevre-donati üçlüsünün iyileştirilmesine çalışan, kişilerin yaşam mekanlarının yanında ticaret ve sanayi sayesinde ekonominin de ilerlemesini amaçlayan; bununla birlikte, kent merkezlerini, günümüz yaşamına entegre olabilecek niteliğe kavuşturmak bakımından geliştirilmiş bir planlama çalışması olarak tanımlanmaktadır (Öner, 2007: 4-5).

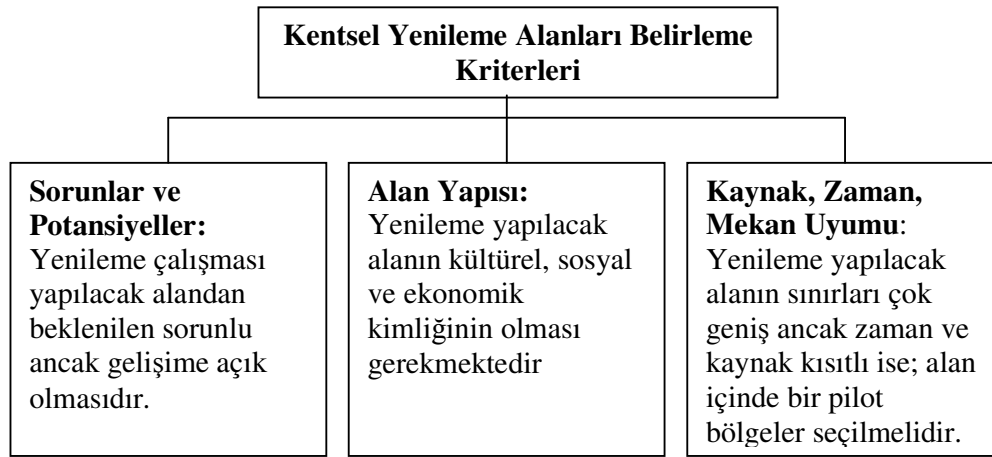
Kentsel yenileme kavramı, temel olarak aşağıda yer alan üç maddenin uygulanabilirliğinin sağlanmasını amaçlamaktadır (Öner, 2007: 5):

- 1) Kent merkezlerindeki ve tarihi mekanlardaki çöküntü alanlarını yenileme çalışmalarıyla geliştirmek ve fiziksel dokunun rehabilitasyonu ve sürekliliğini sağlamak.

- 2) Geliştirilmesi ve yenilenmesi planlanan alan sakinlerinin ekonomik yönden rahatlamlarını amaçlayan ve ekonomik yaşamı yenileyen çalışmalar yapmak.
- 3) Yenilenmesi amaçlanan fiziksel dokunun geliştirilmesi ve buradaki ekonomik koşulların iyileştirilmesinin ardından, insanlar için yaşanabilir mekanlar yaratmak üzere kentsel huzuru ve canlılığı sağlamak için yeni ortamlar oluşturmak.

Kentsel Yenilemenin uygulanacağı alanları belirleme kriterleri Şekil 3’de gösterilmiştir:

Şekil 3: Kentsel Yenileme Alanları Belirleme Kriterleri



Kaynak: Öner Şebnem (2007), Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bartın, s.12.

Marris’e göre kent yenilemeyle, kentin bir bölgesindeki çürümeye yüz tutmuş yapıların düzeltilmesi, onarılması yanında, değer kaybına uğramış alanlarda ortaya çıkan toplumsal sorunların da çözülmesi amaçlanmaktadır (Genç, 2003: 418). Tüm bu kentsel yenileme tanımlarından hareketle kentsel yenilemenin yapılabilmesi için gerekli olan başlıca unsurun “şehrin köhneleşme eğilimi” olduğu söylenebilir.

Kentsel dönüşüm kavramı ile karıştırılan kentsel yenileme kavramı pek çok yazar tarafından kentsel dönüşümün uygulama yöntemi olarak kabul edilmiş ve kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri başlığı altında açıklanmıştır. Çoğunluğun görüşü olduğu için bu çalışmada da kentsel yenileme kentsel dönüşüm'ün uygulama yöntemlerinden biri olarak açıklanmıştır. Kentsel yenileme örnekleri Tablo 10 ve Tablo 11'de verilmiştir.

Tablo 10: Bursa Büyükşehir Belediyesi Atatürk Kültür Merkezi & Merinos Kültür Parkı Koruma ve Yenileme Projesi

<b>Uygulama Yöntemi</b>	Kentsel Yenileme , Koruma
<b>Yerel Yönetimlerin Rolü</b>	Bursa Büyükşehir Belediyesi Proje yapıcı ve yürütücü
<b>Projenin Amacı</b>	Kültür, sanat, sosyal alanlar, yeşil alanlar, farklı bitki örtüsü ile şehrin ortasında yeni bir yaşam merkezi oluşturmak. 110 bin m <sup>2</sup> alanda teknolojinin tüm yeniliklerini bir araya getirmek. Atatürk Kongre ve Kültür Merkezi'nin 1800 ve 800 kişilik salonları ulusal ve uluslararası kongre, seminer, toplantı, konferans organizasyonları, konser, opera, bale, tiyatro gibi kültürel etkinliklerin düzenlenmesine imkan verecek şekilde düzenlenmesi. Merinos Parkı içerisine de Çayevi-cafe, Süs havuzu, restaurant, 3 km yürüyüş yolu, 20 Bin m <sup>2</sup> özgürlük alanı, çocuk oyun alanları yapılması amaç edinilmiştir.

Kaynak: <http://www.bursa-bld.gov.tr>'den uyarlanmıştır.

Bursa Merinos fabrikası, 1933-1937 yılları arasında uygulanan I. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda tekstil, suni ipek vb. alanların yer almasına istinaden 1938 yılında kurulmuştur. "Sümerbank Merinos Yünlü Sanayi Dokuma Fabrikası" ,Türk ekonomi tarihinde simge haline gelmiş olan bu tekstil fabrikası 2 Şubat 1938'de Atatürk tarafından açılarak faaliyete girmiştir. 2004 yılında ise fabrika Özelleştirme yüksek Kurulu tarafından kapatılmıştır. Kapatılan fabrika ve arazisi 2004 yılında Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilmiştir. Proje kapsamında fabrika arazisinin Merinos Kültür Parkı adıyla yeşil alan olarak düzenlenmesi; Atatürk Kongre ve Kültür Merkezi

adıyla da Türkiye'nin en büyük kongre ve kültür merkezi inşası; aynı alanda Ulusal Tekstil Müzesi, Modern Sanat Müzesi ve Spor Müzesi oluşturulması hedeflenmiştir (Bursa Büyükşehir Belediyesi Yerel Gündem 21, 2008: 18).

Bu proje Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Bursa'nın kongre kentleri arasına alınmasını sağlamıştır. Bursa için yeni bir merkez yaratılmasının amaç edinilmiştir. Proje 110 bin m<sup>2</sup> alanda uygulanmaktadır. Projede teknolojinin tüm yeniliklerinin kullanılmaktadır. Bursa için oldukça önemli olan bu proje halen devam etmektedir. (Konçak, 2008: 16).

Tablo 11: İngiltere Elephant & Castle Yenileme Projesi

<b>Uygulama Yöntemi</b>	Kentsel Yenileme (Renewal)
<b>Yerel Yönetimlerin Rolü</b>	Londra Southwark Belediyesi ile özel sektör arasında kamu-özel sektör işbirliği
<b>Projenin Amacı</b>	Barınma, çalışma ve rekreasyon koşullarının iyileştirilmesi. Ulaşım ağlarının iyileştirilmesi, yerel halk için iş imkanlarının yaratılması, yerel halkın projede aktif rol alabilmesinin sağlanması, fırsat eşitliğinin sağlanması. Ticari ve boş zaman gelişimi için alan ortaya çıkartmak, yüksek kaliteli ve iyileştirilmiş konularla yeni bir mahalle yaratmak. Bölgesel giriş özelliğiyle Elephant & Castle'ı kilit ulaşım ağı olarak öne çıkartmak.Sürdürülebilir ve yerel ekonomik aktiviteleri desteklemek ve yöre halk için istihdam imkanları sağlamaktır.

Kaynak: Demirsoy M. S. (2006): "Kentsel Dönüşümün Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi'nden (Lübnan - Beyrut - Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi)" uyarlanmıştır.

Elephant & Castle Londra'nın Southwark ilçesinde ulaşımı açısından önemli bir yerdedir. "Sosyal sorunların ve trafikten kaynaklanan hava kirliliği gibi çevresel sorunların yoğun olarak görüldüğü ...yetersiz kalmış belediye konutlarıyla çevrelenmiş gerileyen bir ticaret merkezi konumundadır" (Keskin ve Ark, 2003 aktaran Polat, 2008: 57-58). Kentsel Dönüşüm Projesi ile bölgede hedeflenenler; toplu

taşımacılığa geçilmesi,yerel ekonominin canlandırılması,sosyal açıdan güçlü bir birleşmedir.

Projenin uygulanması oluşturulan “ortaklık kuruluna” verilmiştir. Bu ortaklık kurulunda çeşitli alt gruplar oluşturulmuştur.İlk aşamada bu gruplar ve faaliyet alanları şu şekilde belirlenmiştir (İnce, 2006: 86):

- “Çevre ve Yasam Kalitesi Grubu; Elephant & Castle’ın bütün çevresini ve yasam kalitesini iyileştirilmesine yol gösterecek olan projelerle ilgilenmektedir. (örneğin daha az kirlilik, daha fazla açık alan, daha iyi sağlık, daha az suç gibi)
- Eğitim ve Öğretim Grubu; eğitim, öğretim ve istihdama daha iyi erişebilirlik sağlama yoluyla yerel insanların fırsatlarını iyileştirmeyi amaçlamaktadır.
- Yerel İş Konsorsiyumu; dönüşüm projesinin özelliklede yerel iş sektörüne etkileri ve sunduğu fırsatları inceleyen grup.”

Proje kapsamında pek çok alt grupta çalışmalar yürütmüşlerdir.Proje sonucunda toplum faydaların düşünülerek gerçekleştirilmiş ve mevcut sorunlarından kurtulmuş bir alan kamu-özel sektör ve sivil toplum kuruluşlarının katılımıyla gerçekleştirilmiştir.

#### **1.4.4.Kentsel Yenileşme (Renaissance)**

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kentsel koruma, kentsel iyileştirme, kentsel yenileme yöntemlerinin kullanılması ile ortaya çıkan sonuçlar neticesinde; kentlerde kimlik kaybı, tektip haline gelen kentler gibi bazı eksikliklerin ortaya çıktığı görülmüştür. Bu olumsuz sonuçların belirginleşmeye başlaması ile yeni bir kentsel dönüşüm uygulama yöntemi oluşturulması gerekliliği ortaya çıkmış ve “kentsel yenileşme” yönteminin temelleri atılmaya başlanmıştır. Kentsel yenileme yerine uygulanması önerilen İngilizce “urban renaissance” kavramının Türkçe karşılığı olan “kentsel yenileşme” kentsel yenilemeden farklı olarak kentte yapılacak olan

değişikliklere halkın katılımını öngörmekte ve dönüşüm yapılacak kent mekanının o mekanda yaşayan insanlarla birlikte ele alınması, o mekanda yaşayan insanların değerleri ile kentsel yaşamın yeniden canlandırılması hedeflenmektedir (Demirsoy, 2006: 30-31).

Tablo 12: Bursa Büyükşehir Belediyesi Kültürpark Yenileşme Sağıklaştırma Projesi

<b>Uygulama Yöntemi</b>	Kentsel Yenileşme, Kentsel İyileştirme
<b>Yerel Yönetimlerin Rolü</b>	Proje yapıcı ve yürütücüdür.
<b>Projenin Amacı</b>	Kültür Park adı verilen alanın kente yararlı olacak şekilde düzenlenerek içinde bulunduğu yıkıntı durumundan daha iyi bir duruma getirilmesi ve toplumun hizmetine sunulması amaç edinilmiştir.

Kaynak: <http://www.bursa-bld.gov.tr/>'den uyarlanmıştır

Bursa halkının rahat, huzurlu, güvenli ve doğayla baş başa olabileceği bir mekan yaratmak için oluşturulan Kültürpark Yenileşme Sağıklaştırma Projesi ile; Mevcut binalar parkın yapısına uygun olarak düzenlenmiş. 90 Bin m<sup>2</sup> yeni yeşil alan kazanılmış, iki Bin yeni ağaç dikilmiş, bisiklet evi ve yürüyüş yolları yapılmış, spor kompleksi yapılarak (basketbol, hali saha, plaj voleybolu, tribün ve halka açık spor aletleri), çevre duvarları ve göl yenilenmiştir (<http://www.bursa-bld.gov.tr>, 2008).

Tablo 13: Atina “Queen’s Tower Park” Kentsel İyileştirme ve Yenileşme Projesi

<b>Uygulama Yöntemi</b>	Kentsel Yenileşme (Renaissance)
<b>Yerel Yönetimlerin Rolü</b>	Sular İdaresi, Demiryolu idaresi, Tarım Bakanlığı, Ekolojik Tarım Derneği, Yenilenebilir Enerji Kaynakları Merkezi gibi birimler proje için bir araya gelmişlerdir.
<b>Projenin Amacı</b>	Atina'nın kuzey batısında yer alan düşük gelir grubunun yer yaşadığı 66 hektarlık "Queen's Tower Park" bölgesinde yeşillendirme, ağaçlandırma, su oyunları, yaya ve bisiklet yolları, organik ekim yöntemleri, sürekli "yeşil fuar" alanları oluşturmak ve Atina bölgesi bitki örtüsünün tanıtıldığı açık hava müzesi oluşturarak çevresel ve ekonomik yenileşme gerçekleştirmek

Kocamemi G. N.(2006): “Kentsel Dönüşüm Süreci Kızılçeşme Örneği,” Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi

Atina'nın kuzey batısında yer alan düşük gelir grubunun yer seçtiği "Queen's Tower Park" bölgesinin çevresel ve ekonomik yenileşmesi projenin ana hedefidir. Proje Atina'nın Planlama ve Çevre Koruma Organizasyonu tarafından kentin yeşillendirme programı ile birleştirilmiştir. Bu hedef doğrultusunda Sular İdaresi, Demiryolu idaresi, Tarım Bakanlığı, Ekolojik Tarım Derneği, Yenilenebilir Enerji Kaynakları Merkezi gibi birimler proje için bir araya gelmişler ve çevre tasarımı ile sosyal faktörler bir arada düşünülerek proje hazırlanmıştır (Kocamemi, 2006: 44-45).

#### **1.4.5.Kentsel Yeniden Canlandırma (Revitalization)**

Bazı kentsel alanlar zamanla canlılıklarını kaybederler işte kentsel yeniden canlandırma canlılıklarını kaybeden bu alanların özellikle tarihi kent merkezi olan yerlerin alınacak bazı sosyal önlemlerle eski canlılıklarına tekrar kavuşturulmasını ifade etmektedir (Polat, 2008: 54).

İngilizce “revitalization” kelimesinin Türkçe karşılığı olan “yeniden canlandırma” sosyo-kültürel, ekonomik veya fiziki açıdan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentlerin çöküntüye neden olan parçalarının ortadan kaldırılması veya değiştirilmesi sonucunda, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılmasıdır (Genç, 2003: 414).

Kentsel Canlandırma'ya örnek olarak buldukları alanları eski canlılıklarına kavuşturmayı amaçlayan Bursa Osmangazi Belediyesi “Kültür Yolu Canlandırma Projesi” ile “Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi” verilebilir.



Tablo 14: Bursa Osmangazi Belediyesi “Kültür Yolu Canlandırma Projesi”

<b>Uygulama Yöntemi</b>	Kentsel Yeniden Canlandırma (Revitalization)
<b>Yerel Yönetimlerin Rolü</b>	Lider
<b>Projenin Amacı</b>	Abdal Mehmed Camii-Galle Han ve Çevresi’nde çevre düzenlemesi, dinlenme alanları, yaya yolları yapılarak proje alanının kentin cazibe merkezine haline gelmesi, Bursa’nın Tarihi dokusunu gün yüzüne çıkarılması 20 si uygulama projesi olmak üzere, yaklaşık 70 projeyi bir çatı altında toplayan “Kültür Yolu Canlandırma Projesi”, Kamberler Tarih ve Kültür Parkı Turizm Koordinasyon ve Bilgi Merkezi Projesi, Gökdere Medresesi Kültür Merkezi Projesi, Tuz Pazarı Sağlıklılaştırma Projesi, Kayhan Hamamı Restorasyonu ve Çevre Sağlıklılaştırma Projesi, Davut Paşa Hamamı-Eskişehir Hanı ve Batpazarı Kentsel Tasarım Projesi ve Reyhan Paşa Hamamı ve Çevresi Kentsel Tasarım Projelerinde hedeflenen başarıya ulaşmayı amaçlamaktadır.

Kaynak: <http://www.bursa-bld.gov.tr>’den uyarlanmıştır.

“Kültür Yolu Canlandırma Projesi” ile Bursa Osmangazi Belediyesi sınırları içinde yer alan ve eski canlılıklarını çeşitli nedenlerle kaybetmiş olan tarihi değeri olan alanların tekrar eski canlılıklarına kavuşturulmaları amaçlanmaktadır.

Tablo 15: Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi

<b>Uygulama Yöntemi</b>	Kentsel Yeniden Canlandırma (Revitalization)
<b>Yerel Yönetimlerin Rolü</b>	Yerel yönetim lider fakat uygulamada özel sektör ve sivil toplum örgütleri ile ortak.
<b>Projenin Amacı</b>	Mekanın eskiden olduğu gibi Londra’da yaşayan halk ve turistler tarafından ziyaret edilmesinin sağlanması ve bu ziyaretleri engelleyen trafik sorunun çözülerek meydanın eski canlılığına kavuşturulması amaçlanmıştır.

Kaynak: Demirsoy M. S. (2006): “Kentsel Dönüşümün Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan - Beyrut - Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi)” ’nden uyarlanmıştır.

Londra’da 1805 Trafalgar Savaşı anısına yapılmış olan Trafalgar Meydanı “çeşitli aktivite ve organizasyonların yapıldığı, kentin buluşma noktalarından birisidir. Bu alan; yeni yıl kutlamaları, sivil toplum örgütlerinin organizasyonları, politik toplantılar, festivaller, turizm turlarının gezi noktası gibi birçok eylemin odak noktasında bulunmaktadır”. Ancak zamanla meydanın yollarla çevrili olmasından dolayı trafik meydan etrafında sorun olmuş ve meydan yukarıda sayılan eylemlerin odak noktası olmaktan çıkmıştır (Demirsoy, 2008: 78).

Meydanın eski canlılığını kaybetmesinden dolayı yerel yönetim birimi, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları işbirliği yaparak “Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi” oluşturulmuş ve meydan eski canlılığına kavuşturulmuştur.

#### **1.4.6.Soylulaştırma (Gentification)**

Kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden anlamı ve adı en fazla tartışılanı “soylulaştırma”dır. Soylulaştırma kavramı çoğu yazar tarafından İngilizce Gentification kavramının Türkçe karşılığı olarak kabul edilmiştir. Ancak bu kavramı “seçkinleştirme” olarak çevirmenin daha doğru olduğunu savunan yazarlarda vardır. Çoğunluğun görüşü olarak “gentification” kelimesinin Türkçe karşılığı “soylulaştırma” olarak kabul edilmektedir.

Soylulaştırma , “en basit ve sınırlı tanımıyla, dar gelirlilerin yaşadığı, kent içerisinde köhneleşmekte olan konut alanlarına, daha üst sınıfların yerleşmeye başlaması sürecidir” (Ciravoğlu ve İslam, 2006: 37).

Bu şekilde tanımlanan ve ilk defa 1950-1960 yılları arasında Londra ve New York’ta örnekleri görülen “Gentification”, Glass’ın 1964 yılında 1861 ve 1911 yıllarında Edinburgh’un Stockbridge semtinde işçiler için inşa edilmiş olan kötü durumdaki konutların orta halli insanların konutu haline gelemesini sağlayan yenileştirme sürecine verdiği isimdir (Kuban, 2006: 57; Ciravoğlu ve İslam, 2006: 37).

Soylulaştırma çalışmalarına örnek olarak, ülkemizde Bursa Yıldırım Belediyesi'nin gerçekleştirmiş olduğu “Akçağlayan Bahçeli Evleri Projesi” ve İspanya’da gerçekleştirilen “Barselona Poblenou Dönüşüm Projesi” verilmiştir. Akçağlayan Bahçeli Evleri Projesi Tablo 16’da, Barselona Poblenou Dönüşüm Projesi ise Tablo 17’de yerel yönetimlerin rolü ve projenin amaçları açısından gösterilmiştir.

Tablo 16: Bursa Yıldırım Belediyesi Yıldırım Akçağlayan Bahçeli Evleri Projesi

Uygulama Yöntemi	Soylulaştırma (Gentification)
<b>Yerel Yönetimlerin Rolü</b>	Yıldırım Belediyesi projenin uygulandığı alanı kamulaştırmış ve bu projede liderlik rolü üstlenmiştir. Proje Yıldırım Belediyesi ve TOKİ tarafından yürütülmüştür.
<b>Projenin Amaçları</b>	İlçede planlı kentleşmeye model teşkil etmek amacıyla; 775 konut, sosyal, idari ve anfi-tiyatro gibi kültürel tesislerin yapılması.

Kaynak: Yıldırım Belediyesi yayını (2008), Yıldırımlı Olmak Şimdi Çok Güzel, Bursa, s.6’dan uyarlanmıştır.

Yıldırım Belediyesi tarafından gecekonduların bulunduğu 301.000 m<sup>2</sup>’lik alanda uygulanan Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında kentsel dönüşüm alanında inşa edilen lüks konutlar ile daha önce burada bulunan gecekonduların sakinlerinin yerlerini Soylulaştırma yöntemi ile bu lüks konutlarda yaşayacak insanların alması hedeflenmektedir (Yıldırım Belediyesi, 2008: 6). Yıldırım Belediyesi’nin gecekonduların yerlerine lüks konutlar inşa etmesinin ardında yatan diğer bir neden de Yıldırım’ın “gecekondular semti Yıldırım” imajının değiştirmek istemesidir.

Tablo 17: İspanya-Barselona Poblenou Dönüşüm Projesi

<b>Uygulama Yöntemi</b>	Soylulaştırma (Gentification)
<b>Yerel Yönetimlerin Rolü</b>	Barselona Belediyesi, Genel Metropolitan Plan'ın yeni sektöre uyumu ve Poblenou'nun dönüşümü için özel bir süreç başlatmıştır. Bu proje için özel yasal düzenlemeler oluşturulmuştur.
<b>Projenin Amaçları</b>	Eski sanayi merkezi olan Poblenou'yu teknoloji ve araştırmaya yönelik yeni fonksiyonlara açmak, mevcut konutların onarılması, yenilemesi, kentin bilgi kentine dönüştürülmesi, bölgedeki tarihi sanayi yapılarının ve alanlarının yeni kullanımlarla korunarak, konut ve diğer aktiviteler için yeniden kullanıma açılması, kentin güneydoğusunun kıyı ile bütünleşmesi, konut stokunun değerlendirilmesi, yeni teknolojiler ve üretimin yeni biçimleri ile kültür üretimi ve yaygınlaştırılması ve özellikle sanatçılara yönelik olarak oluşturulan sanat atölyeleri ile kentin bu bölgesine yeni bir imaj kazandırılması.

Sanayi şehri olan Poblenou, sanayileşmenin etkisi ile yoğun göçlere maruz kalmış ve zamanla şehir içinde işçi mahalleleri oluşmuştur. Bu işçi mahalleleri zaman geçtikçe yoksulluk mahalleleri olmuşlardır. Barselona Poblenou Dönüşüm Projesi'nin amacı bu yoksulluk mahallelerinin yıkılarak yerlerine yapılacak lüks konutlara yeni sakinlerinin getirilmesi ve bölge sakinlerinin bu bölgeden uzaklaştırılmasıdır. Proje bu amaç doğrultusunda gelişme göstermiştir (Kocamemi, 2006: 47-48).

## 1.5.Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İslah İmar Planları

Ülkemizde sanayileşmenin başlaması ile birlikte büyük şehirlere yoğun göçler olmuştur. Bu göçlerle gelenler kentlerde barınma sorunlarını kendileri çözmüşler ve gecekondulu adını verdiğimiz yapıları ortaya çıkartmışlardır. Başlangıçta sorun teşkil etmeyen bu yapılar arttıkça sorun yaratmaya başlamışlardır. Ortaya çıkan bu sorunlar gecekondulu afları ve imar yasaları ile çözülmeye çalışılmıştır.

İslah İmar Planları gecekondulu sorununa yönelik olarak ortaya çıkan gecekondulu afları neticesinde ortaya çıkmıştır. İslah İmar Planları “gecekondulu alanlarını düzenli konut stokuna dönüştürmeyi amaçlamaktadır” (Ataöv ve Osmay, 2007: 68). Son yıllarda önemi artan ve sıklıkla duyduğumuz kentsel dönüşüm projeleri ise ıslah imar planları gibi gecekondulu alanlarında uygulanmanın yanı sıra kent merkezlerinde, sanayi alanlarının kent merkezlerini terk etmesi sonucu oluşan alanlarda ve afetler sonucunda ortaya çıkabilecek kentsel riskleri azaltmak için de uygulanmaktadır.

Tablo 18: Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İslah İmar Planlarının Karşılaştırılması

	<b>Kentsel Dönüşüm Projeleri</b>	<b>İslah İmar Planları</b>
<b>Tanım</b>	Kamu, özel sektör ve halk katılımını savunan, yoksul bölgelerin ıslahına ve yapı - çevre - donatı üçlüsünün iyileştirilmesine çalışan, kişilerin yaşam mekanlarının yanında ticaret ve sanayi sayesinde ekonominin de ilerlemesini amaçlayan; bununla birlikte, kent merkezlerini, günümüz yaşamına uyum sağlayabilecek niteliğe kavuşturmak bakımından geliştirilmiş bir planlama çalışmasıdır (Turok, 2004: 63).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- İslah imar planları, yasa ve yönetmelik ile özellikleri belirlenmiş yerlerde yapılması mümkün olan ve koşulları ile onaylanma usulüne yönelik olarak farklılıkları açık olarak belirlenmiş olan planlardır</li> <li>- İslah imar uygulaması, yapılaşması yasal olmayan bir alanın yasal hale getirilmesi ve o alanda yapılaşma hakkı verilerek yaşayanlara güvence verilmesidir.</li> </ul>

	<b>Kentsel Dönüşüm Projeleri</b>	<b>İslah İmar Planları</b>
<b>Amaçları</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Çöküntü bölgesi haline gelmiş alanları bu durumlarından kurtarmak.</li> <li>- Çöküntü bölgesi haline gelmeye aday alanların çöküntü bölgesi haline gelmesini engelleyici önlemler almak.</li> <li>- Canlılığını yitirmiş alanları eski canlılıklarına kavuşturup toplumun hizmetine sunmak.</li> <li>- Toplum sağlığı için tehdit oluşturan alanları ortadan kaldırıp yerlerine toplum yararına hizmet eden alanlar yapmak.</li> <li>- Toplumun refah seviyesini yükseltmek.</li> <li>- Sürdürülebilir kentleşme sağlamak.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumu da dikkate alınarak dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi</li> <li>- İslah-imar planları gecekonduların alanlarını düzenli konut stokuna dönüştürmeyi amaçlamaktadır.</li> </ul>
<b>Uygulama Alanı/Alanları</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gecekonduların alanlarında,</li> <li>- Kent merkezlerinde,</li> <li>- Sanayi alanlarının kent merkezlerini terk etmesi sonucu oluşan alanlarda,</li> <li>- Afet zararlarını ve kentsel riskleri azaltmak için.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekonduların alanlarında,</li> <li>- Üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arsa veya arazilerde,</li> <li>- Üzerinde imar planı ve mevzuatı hükümlerine aykırı yapılar bulunan ve bu nedenle uygulama kabiliyeti kalmamış olan imar planı olan alanlarda,</li> <li>- İslah İmar Planı olabilecek nitelikleri taşımadığı belediye ya da valilikçe belirlenen, özel parselasyon planı bulunan alanlarda yapılır, şeklindedir.</li> </ul>

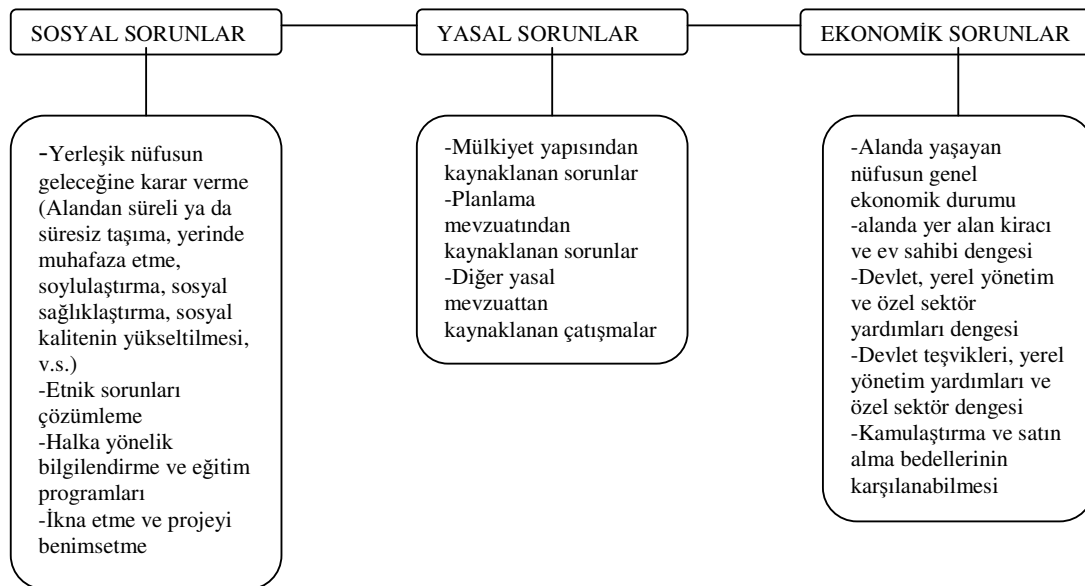
	<b>Kentsel Dönüşüm Projeleri</b>	<b>İslah İmar Planları</b>
<b>Hazırlık Aşaması</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projenin uygulanacağı alana karar verilmesi.</li> <li>- Alana uygun projenin hazırlanması</li> <li>- Projede uygulanacak yöntem ya da yöntemlerin belirlenmesi.</li> <li>- Proje alanında kamulaştırma yapılması.</li> </ul>	Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyelerce yapılan veya yaptırılan bu nitelikli planlar belediye meclislerince onaylanarak yürürlüğe girer ve onay tarihinden itibaren 1 ay süre ile ilan edilir. Bu süre içerisinde planlara itiraz edilir. İtirazlar, belediye meclislerince incelenerek kesin karara bağlanır. 3030 sayılı Kanuna tabi olan büyük şehir belediyelerinde ise; ilçe belediye meclis kararı alınmak suretiyle, büyük şehir belediye başkanlığınca onaylanarak yürürlüğe girer.
<b>Kullanılan Yöntem/Yöntemler</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kentsel Koruma</li> <li>- Kentsel İyileştirme</li> <li>- Kentsel Yenileme</li> <li>- Kentsel Yenileşme</li> <li>- Kentsel Yeniden</li> <li>- Canlandırma</li> <li>- Soylulaştırma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gecekondu'lara önce tapu tahsis belgesi verilmesi sonra İmar-İslah Planı yapılması.</li> </ul>
<b>Yasal Dayanak</b>	Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı	6896 Sayılı İslah İmar Planları
<b>Yerel Yönetimlerin Rolü</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Yerel yönetimler proje yapıcı, yaptırıcı,</li> <li>- Projeyi tek başlarına uygulayıcı, Projeyi kamu - özel ortaklığı ile uygulayıcı,</li> <li>- Projeyi özel sektörü denetlemek şartı ile özel sektöre uygulatıcı,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belediye veya Valilik tarafından uygulanmaktadır.</li> <li>- Yerel yönetim birimleri liderdir. Özel sektör ile işbirliği yapmaktadır.</li> </ul>

Kaynak: Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı ve 6896 Sayılı İslah İmar Planları'ndan uyarlanmıştır.

## 1.6.Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Ortaya Çıkan Sosyal, Ekonomik ve Yasal Sorunlar

Kentsel Dönüşüm koruma, iyileştirme, yenileme, yenileşme, yeniden canlandırma ve soylulaştırma yöntemlerinin kullanılarak “çeşitli nedenlerle çöküntüye uğramış, köhnemiş, eskimiş, bozulmuş ya da bu süreçlerin henüz yaşanmakta olduğu kent parçalarının yeniden hayata döndürülmesidir.” (Özden, 2008:45). Kent parçalarının yeniden hayata döndürülmesinde sosyal, ekonomik ve yasal sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu sorunlar Şekil 4’te verilmiştir.

Şekil 4: Konut Alanlarının Yenilenmesinde Ortaya Çıkan Sorunlar



Kaynak: Özden Pelin Pınar (2008), “*Kentsel Yenileme*”, İmge Yayınevi, İstanbul, s.236

Yerleşik nüfusun geleceğine karar verme ile ortaya çıkan sosyal sorunların başında halkın fikrinin alınmadan bölgede yaşayan halk düşünülmeden ya da halka yeterli bilgi verilmeden kentsel dönüşüm projesi uygulanması yer almaktadır. Yasal sorunlarda mülkiyet yapısından kaynaklanan sorunlar ile planlama mevzuatından kaynaklanan sorunlar yer almaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları içinde ekonomik sorunlarda önemli bir yere sahiptir. “Alanda yaşayan nüfusun genel ekonomik durumu yanında, alanda kiracı ve ev sahibi dengesi de konut alanlarının yenilenmesinde büyük bir rol oynamaktadır. Devletin ve yerel yönetimlerin konut yenileme alanlarına



yaptıkları yardımlar ve yatırımlar ile özel sektör yatırımları, kamu ve özel sektör için bir ekonomik getirisi olmadığından, diğer alanlara oranla kısıtlıdır.” Bu nedenlerden ötürü projenin uygulandığı alandaki halk ekonomik yönden zor duruma düşmektedir (Özden, 2008: 235-236).

Bu sorunlarla karşılaşılması ya da bu sorunların çözümü için;

-Halk yapılacak proje ile ilgili olarak bilgilendirilmeli ve halk projeye dahil edilmelidir. Proje uygulanacak alanda yaşayan halka proje sonrasında hayatlarında olacak değişiklikler net olarak anlatılmalıdır.

-Yasadan kaynaklanan sorunlar merkezi yönetim ile birlikte çözümlenmelidir.

-Mal sahibi ve kiracıların maruz kaldıkları ekonomik sorunlar da yerel yönetimler ve merkezi yönetim tarafından alınacak tedbirler ile en aza indirilmeli hatta tamamen ortadan kaldırılmalıdır.

Ülkemizde Kentsel Dönüşüm uygulamaları son zamanlarda büyük illerde sıklıkla gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle 2005 yılında ülkemizde Kentsel Dönüşüm uygulamaları ile ilgili olarak “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı” hazırlanmıştır. Bu tasarı ve sorunları “Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı ve Sorunlar” başlığı altında anlatılmıştır.

### **1.6.1.Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı ve Sorunlar**

Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı, sınırlarının çizilmemiş olması, yolsuzluklara çok açık olması ve uygulanacağı bölgede yaşayan halkı buldukları bölgeden ayrılmaya mecbur bırakarak halkı kentsel dönüşüm projesi öncesinde ve sonrasında mağdur etmesi, Türkiye Cumhuriyet’i Anayasa’sı ile çelişmesi gibi pek çok eksikliğe sahiptir ve yeterli değildir.

### 1.6.1.1. Tasarının/Yasanın Taşındığı Teknik Belirsizlikler

Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı<sup>6</sup> Kentsel dönüşüm yapılacak alanların sınırlarının çizilmemiş olması, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm yapacakları alan ile ilgili olarak kimseye karşı sorumlu olamamaları ve neden kentsel dönüşüm projesi yapılması gerektiği gibi konularda hesap verme yükümlülüğünün bulunmamasından ötürü pek çok sorunu beraberinde getirmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri yolsuzluklara açıktır. Tasarıda verilen bazı tarihlerin neden özellikle seçildikleri bilinmemektedir. Tasarıda “dönüşüm amaçlı imar planı” ve “dönüşüm amaçlı parselasyon planı” olmak üzere iki farklı plan öngörülmektedir. Ancak bu iki planda İmar mevzuatımıza ve plan hiyerarşisine uymamaktadır. Ayrıca “planlamaya ilişkin etüdlerin” kimler tarafından yapılacağı ve “sadece hak sahipliği saklı kalmak kaydıyla tasfiye”nin ne anlama geldiği ve nasıl yapılacağından bahsedilmemiştir. Bu tasarı sınırları net bir şekilde belli olmadığı için Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket, eğitim, savunma amaçlı alanlar dışında kentsel ve kırsal tüm alanlarda “bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygunluk, afetlere ve kentsel risklere duyarlılık” ile tüm ülkeyi kapsayacak bir tasarıdır. Tasarının amaç maddesi ve genel gerekçesi dikkatle incelendiğinde; kentin ve kentte yaşayan insanların sorunlarına çözüm üretmek için sağlıklı bir yaşam çevresinin oluşturulmasına yönelik bir yasa tasarısı olduğu ifade edilmiştir. Ancak çok önemli olan “çevre” ya da “doğa” ya uygunluktan veya bunların korunacaklarından bahsedilmemiştir. Ayrıca 2/B orman arazileri de kentsel dönüşüm yapılabilecek alanlar arasında girmiştir. Gerekçe ve amaç maddelerdeki hedeflere bakıldığında demokratik olmayan, temel hak ve özgürlükleri yok sayan, yürürlükteki hukuki düzenlemelerle çelişen ve çatışan, hukukun temel ilkelerine ve Anayasa’ya aykırılık gösteren hükümler içerdiği görülmektedir (Alica, 2006: 3-8).

Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı’nın ortaya çıkardığı önemli bir diğer noktada “ülkemizde bir çok bürokratik engelle karşılaşan yabancı yatırımcılar bu bürokratik engellerden, iş ve eylemler katma değer vergisi, özel tüketim vergisi dahil her türlü vergi, resim ve harçlardan kurtulmaktadırlar. Bu tasarı ile İmar Yasası,

---

<sup>6</sup> EK 3

Belediye Yasası gibi bazı yasaların üzerinde olacak olan bir yasa çıkartılmak istenmektedir” (Yücel, 2006: 36-40; <http://www.tema.org.tr/2B/KiminOrmanı.htm>).

Ancak yıkıntı alanları, gecekondular, eski yerleşim alanları, afet riski bulunan alanlar ve sanayi alanlarında sağlıklı, toplumun yararına yaşam alanları yaratılması için gereklidir. İşte bu noktada ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının başarıya ulaşabilmesi ve bu yasa tasarısındaki eksikliklerden doğabilecek sorunların engellenmesi için yerel yönetimlere önemli görevler düşmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm projelerinde yerel yönetimlerin görevleri yasa ile kesin çizgilerle belirlenmelidir. Ayrıca yerel yönetimler kentsel dönüşüm projeleri oluştururlarken mimarlar, şehir plancıları, projenin uygulanacağı yerdeki halk, sosyologlar, psikologlar vb. ile işbirliği yapmalıdırlar (Özden, 2008a: 3):

### **1.6.1.2. Tasarının/Yasanın Halka Olumsuz Etkileri**

Yerel yönetimlerin olumlu tutumları, yasa tasarısında görevlerinin sınırlarının kesin olarak belirlenmesi ve projenin uygulanacağı bölgedeki halkın istekleri de göz önüne alınacak olursa kentsel dönüşüm projeleri başarıya ulaşacaktır.

Kentsel Dönüşüm projelerinde yasa tasarısı dışında ortaya çıkan diğer önemli bir noktada kentsel dönüşüm projesi uygulanan alanda yaşayan halkın durumudur. “Kentlerin yıpranmış dokularının yenilenmesini ve kentin yeniden yapılandırılmasını hedefleyen kentsel dönüşüm planı, kent merkezlerine yerleşmiş bulunan kent yoksullarının yaşam alanlarını hedefliyor. Bu alanlarda; göç ya da başka nedenlerle oluşan ve kentin büyümesi ile birlikte kent merkezine dahil olan gecekondular, roman mahalleleri bulunuyor” (Bilgin, Yener, Sultan, 2008: 8).

Kentsel dönüşüm projeleri bölgede yaşayan halkı ev sahibi ve kiracı olarak ikiye ayırarak etkilemektedir. Bazı kentsel dönüşüm projeleri tapu sahiplerine proje sonrasında yapılacak konutlarda eski evlerini peşinata sayarak oturma imkanı tanımaktadır. Ancak proje öncesinde bu bölgede oturan kiracılar proje sonrasında inşa edilecek konutların kiralalarını ödeyemeyecekleri için bu bölgeden göç etmektedirler. Bazı projeler ise ev sahiplerine proje sonrasında Bursa Kamberler’de olduğu gibi o

bölgede oturma imkanı tanımamaktadır. Kamberler’de uygulanan kentsel dönüşüm projesi ile tapu sahiplerinin evleri 40-50 bin YTL’ye kamulaştırılmış evlerini satmayanlar ise dava edilmiş ve dava sonucunda öncekinden çok daha az bir fiyata evlerini satmak zorunda bırakılmışlardır. Şu anda Kamberler’de kiracı olanlar yıkılan evlerinin ardından Kamberler’de tuvaleti ve mutfağı olmayan dükkanlarda onlarda yıkılıncaya kadar oturmaya başlamışlardır. Parasını alan ev sahipleri ise; Kamberler dışında ev satın almak istemişler ama kendilerine ev satılmadığı için bazıları alamamıştır. Ev satın almayı başaranlar ise yeni mahallelerinde komşuları tarafından istenmemişlerdir (Bilgin, Yener, Sultan, 2008: 8-11).

Özellikle romanların yaşadıkları alanlarda yapılan kentsel dönüşüm projeleri sonrasında bölgeden göçe zorlanan romanlar gittikleri yerde kiracı olarak bile ev bulamamaktadırlar. Ev bulanlar ise uyum sorunu ile karşılaşarak gittikleri yerdeki halk tarafından dışlanmaktadır. Bursa’da gecekondu alanlarında uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin birçoğunda belediyeler proje öncesinde o bölgede yaşayan halkı mağdur etmemek için yine aynı bölgede TOKİ işbirliği ile alt ve orta gelir gurubu için evler inşa etmektedirler. Fakat Türkiye’de diğer şehirlerde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin çoğunda o bölgede yaşayan halk göçe zorlanmaktadır. Göç ile insanlar işlerinden, komşularından, akrabalarından ayrılmakta ve hiç tanımadıkları bir yerde hayatlarını tekrar kurmaya çalışmaktadırlar.

## İKİNCİ BÖLÜM

### 2.BURSA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM

Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer alan Bursa, 40 derece Doğu meridyeni, 28-30 derece Kuzey paralelleri arasındadır. Yüzölçümü 10.819 km<sup>2</sup> olan kent Uludağ'ın yamaçlarına kurulmuştur. Çok eski bir yerleşim yeri olan kentte, Hitit, Lidya, Frigya, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı kültürlerinin izleri bulunmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki ilçeler ve yüzölçümleri şöyledir: Nilüfer Belediyesi yüzölçümü 378 km<sup>2</sup>, Osmangazi Belediyesi yüzölçümü 399 km<sup>2</sup> ve Yıldırım Belediyesi yüzölçümü 397 km<sup>2</sup>'dir. Bursa ili ve ilçe sınırları Harita 1'de; toplam 1.081.954 hektar alana sahip arazi dağılımları da Tablo 19'da gösterilmiştir (Kuşku, 2007: 5- 8; Bursa Büyükşehir Belediyesi, 2008).

Harita 1: Bursa İli ve İlçe Sınırları Haritası



Kaynak: Bursa Büyükşehir Belediyesi Yerel Gündem 21 "Bursa Mevcut Durum Raporu", 2007: 5'ten uyarlanmıştır.

Tablo 19: Bursa'daki Genel Arazi Dağılımı

Arazi Kullanım Durumu	Alan (Ha)	Toplam Yüzölçümü Oranı (%)
Tarım Arazisi	429.599	39,71
Orman ve Fundalık	490.311	45,32
Çayır Mera (*)	22.604	2,08
Tarım dışı Arazi (**)	40.204	3,72
Su Yüzeyleri	49.709	4,59
a)İzmit Gölü	30.800	
b)Apolyont (Uluabat) Gölü	16.600	
c)Akarsu Yüzeyleri	1.466	
d)Baraj ve Gölet Yüzeyleri	843	
Meskun Araziler (***)	49.537	4,58
<b>TOPLAM</b>	<b>1.081.954</b>	<b>100,00</b>

Kaynak: Bursa Büyükşehir Belediyesi 2007 yılı Yerel Gündem 21 “Bursa Mevcut Durum Rapor”undan uyarlanmıştır.

## 2.1.Bursa'nın Tarihi ve Mimari Gelişimi

Bursa'nın tarihi Neolitik (MÖ 800-500, Cilalı Taş Devri) ve Kalkolitik (MÖ 550-300, Bakır, Taş Devri) dönemlerine kadar uzanmaktadır. MÖ 700 yılında Trakya'da Strümon Nehri kenarında yerleşmiş olan Bitynler ve Tnyinler İskit saldırılarına karşı koyamayarak tarihte Phrygia diye bilinen bugünkü Bursa'nın bulunduğu bölgeye göç etmişler ve bu bölgeye Bithynia adını vermişlerdir. Bursa adını kurucusu Bithynia Kralı Prusias'tan almaktadır. Kral Prusias'ın doğal kayalıklar üzerine surlar inşa ettirmesi ile ortaya çıkan ve adını verdiği bu kentin adı zamanla Prusa'ya ve ardından da Bursa'ya dönüşmüştür. Kent MÖ 74 yılında Roma İmparatorluğu tarafından işgal edilmiş ve MS 385 yılına kadar Roma'ya bağlı Eyalet Valisi tarafından yönetilmiştir. MS 385-1326 yılları arasında da kent Bizans'ın egemenliğinde olmuştur

\* 4342 Sayılı Mera Kanunu kapsamında 17 ilçede gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda tespiti yapılan mera alanı.

\*\* Yerleşim ve çevre yolu inşaatı nedeni ilke bir bölüm arazi tarım dışı araziye dönüşmüştür.

\*\*\* Meskun mahaller ile mülkiyeti Milli Emlak Müdürlüğü'ne ait olup tarımsal faaliyetin sürdürülmediği diğer araziler.

(Vardar, 2007: 183; Kaplanoğlu, 2008: 39; Bursa Büyükşehir Belediyesi, 2008; <http://bursahakkında.com>).

Bursa, 1204-1261 yılları arasında Nikaia'ya bugünkü İznik'e bağlı kale içinde bir kent olmuştur. 1307 yılında ise Osman Bey tarafından kuşatılan Bursa 6 Nisan 1326 yılında Osman Bey'in oğlu Orhan Bey tarafından ele geçirilmiş ve Osmanlı Beyliği Bursa'da yerleşik düzene geçmiştir. 1326 yılında Osmanlıların eline geçen Bursa o dönemde; Kale, İç Kale ve Kale Altı'ndan oluşmaktadır. Kale, 800 metre uzunluğunda 500 metre genişliğinde 67 kule ve 5 kapıdan oluşmaktadır. İç Kale denilen ve kentin yöneticilerinin yaşadığı 17 kulesi bulunan alan ise kentin en önemli alanını oluşturmaktadır. Kentte yaşayanların evleri kale ve iç kale arasındaki mahallelerde bulunmaktadır. Kenti oluşturan son öge ise kentin ana girişi olan doğu kapısını ifade eden Kale Altı'dır. Ayrıca 1326 yılında Bursa'da yerleşim sadece Hisar içi (kale içi)'indedir. Bursa bu dönemde yedi mahalleden oluşmaktadır. Kent içinde yedi ibadethane (kilise ya da manastır), bir hamam, bir çarşı ve 20 dükkan vardır. 1335 yılında Bursa yerleşik düzene geçen Osmanlı Beyliğinin başkenti olmuş ve Orhan Gazi surlar içinde olan kenti, Orhan Gazi Külliyesi'ni surlar dışına yaptırtarak surların dışına taşımıştır. Ayrıca surların dışında bazı noktalarda cami, hamam, imarethane, darülşifa, medrese gibi yapılar inşa ettirerek bu yapıların etrafına konut alanları yaptırtmıştır. Orhan Gazi'nin kenti surların dışına taşıma amacı Anadolu'da gelen ve gelecek olan Türk boylarına surların dışında yer hazırlanmasıdır (Kuter, 2007; Kuşku, 2007: 15; Tekeli, 2007: 63-64; Kaplanoğlu, 2008: 39).

Osmanlı döneminde Bursa'da mimari anlamda çok büyük gelişmeler olmuştur. 19. yüzyıldan itibaren atlı arabaların şehir içinde ulaşım için kullanılmaya başlaması yeni yolların yapılması ve kentteki yolların genişletilmesi ihtiyacını doğurmuştur. Ayrıca tarihi anıtların restorasyonu, yeni mahallelerin oluşturulması, yeni kapı ve kurumların inşası gibi kapsamlı dönüşüm çalışmaları Bursa'da ilk kez gündeme gelmiş ve uygulanmıştır (Aslanoğlu, 1998; Arabacı, 2007: 178; Oral, 2008: 80-81). Osmanlı döneminde Bursa'da tarihi eserlere ilişkin koruma ve restorasyon bilincinin varlığı görülmektedir (Oğuzoğlu, 2007: 152). Ayrıca Bursa'da Osmanlı'nın;

İlk üniversitesi, ilk çifte hamamı, ilk spor alanı, ilk bedesteni, ilk medreseli camii, ilk hastanesi, ilk çarşılı köprüsü, ilk Türkçe kitabeli camii, ilk kağıthanesi, ilk ipek fabrikası, ilk modern filatür tesisleri (ipek çekme tesisi), ilk krom madeni, ilk tiyatrosu, ilk ve tek ipekçilik okulu, ilk şehir dulhanesi açılmıştır (Kuter, 2007: 12-39).

Cumhuriyet'in ilanı ile de Bursa önemli bir sanayi, tarım ve kültür şehri olarak varlığını devam ettirmiştir. “Cumhuriyet dönemi ile birlikte planlama çalışmalarına başlanan şehirde, 1960'lı yıllardan itibaren sanayinin önemi artmış, kentin nüfus ve kentsel gelişimi hızlı bir değişime uğramıştır”. Bu değişim nüfus artışı, çevre kirliliği, gecekondulaşma gibi pek çok sorun doğurmuştur (Bursa Büyükşehir Belediyesi Yerel Gündem 21, 2008: 17).

Günümüzde Bursa'da zamanla oluşmuş olan gecekondu bölgeleri, kentsel dönüşüm uygulamalarıyla farklı birer yapıya kavuşturulmaya çalışılmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi ve bağlı bulunan merkez belediyeler Osmangazi Belediyesi, Yıldırım Belediyesi'nde pek çok kentsel dönüşüm uygulaması yapılmış ve yapılmaktadır. Nilüfer Belediyesi'nde ise yapılmış ya da yapılmakta olan bir kentsel dönüşüm projesi yoktur. Kentsel dönüşüm projeleri ve uygulandıkları belediyeler “Bursa Büyükşehir Belediyesi'nde Kentsel Dönüşüm” başlığı altında anlatılmıştır.

## **2.2.Bursa Büyükşehir Belediyesi'nde Kentsel Dönüşüm Projeleri**

Bursa Osmangazi Belediyesi, Yıldırım Belediyesi ve Nilüfer Belediye'lerinin bağlı bulunduğu Büyükşehir Belediyesi tarafından yönetilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin yürüttüğü Kentsel Dönüşüm Projelerinden tamamlananlar, devam edenler ve halen proje aşamasında olanlar Tablo 21'de gösterilmiştir. 1988 yılında kurulan Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen Kentsel Dönüşüm Projeleri ve amaçları Tablo 20'de verilmiştir.



Tablo 20: Bursa Büyükşehir Belediyesi Tarafından Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projeleri

Projenin Adı	Kentsel Dönüşüm Amacı
<b>Yeni Kent Hali</b>	Gürültü kirliliğine neden olan ve yıkıntı bölgesi haline gelmiş olan halin yerine Bursa'nın "tarım kenti" kimliğini güçlendirecek olan modern kent halinin inşa edilmesidir.
<b>Kent Meydanı ve Çarşısı</b>	Canlılığını kaybetmiş olan ve 10 yıldır yıkıntı bölgesi durumundaki Santral Garaj'ın eski canlılığına kavuşturulmak istenmesi
<b>Nilüfer Vadisi</b>	5.500 metre uzunluğundaki alanın yeşil alan olarak düzenlenerek halkın hizmetine sunulması amaçlanmıştır.
<b>Emirsultan</b>	Bu bölgede yaşayan halkın refah seviyesinin yükseltilmesi için bölgede bazı değişiklikler yapılması planlanmıştır.
<b>Atatürk Kongre ve Kültür Merkezi</b>	110 bin m <sup>2</sup> 'lik alanda ulusal ve uluslar arası kongre, seminer, toplantı, konferans, konser, opera, bale, tiyatro gibi kültürel etkinliklerin düzenlenmesine imkan verecek şekilde düzenlenmesi amaçlanmıştır.
<b>Merinos Parkı</b>	Ulu Önder Gazi Mustafa Kemal Atatürk'ün açtığı Cumhuriyet döneminin ilk fabrikalarından biri olan Merinos Fabrikası'nın yeniden canlandırılması ve kültürel bir yapı olarak halkın hizmetine sunulması amaç edinilmiştir.
<b>Hamitler Toplu Konut Projesi</b>	Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin "Hamitler Toplu Konutlar" projesinin amaçları, kentteki konut açığını kapatmak ve sosyal konut projelerine katkıda bulunmaktır.
<b>Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Projesi</b>	Bölgede bulunan deri sanayinin bölgeden taşınmasından sonra bölgede oluşan alanın bursa halkına faydalı bir hale getirilmesi amaçlanmıştır.
<b>Kent Meydanı Geliştirme Projesi</b>	Bursa'nın yıkıntı bölgesi haline gelmiş ve canlılığını kaybetmiş kent merkezlerinin eski canlılıklarına kavuşturulması yıkıntı görünümlerinden kurtarılması amaçlanmıştır

Kaynak: <http://www.bursa-bld.gov.tr>'den uyarlanmıştır.

Tablo 21: Büyükşehir Belediyesi'nin Yürüttüğü Projelerin Durumları

Proje Adı	Durumu
Yeni Kent Hali	Tamamlandı
Kent Meydanı ve Çarşısı	Tamamlandı
Nilüfer Vadisi	Devam Ediyor
Emir Sultan	Devam Ediyor
Atatürk Kongre ve Kültür Merkezi	Devam Ediyor
Merinos Parkı	Devam Ediyor
Hamitler Toplu Konut Projesi	Tamamlandı
Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Projesi	Proje Aşamasında
Kent Meydanı Geliştirme Projesi	Proje Aşamasında

### 2.2.1.Osmangazi Belediyesi'nde Kentsel Dönüşüm

Eski Bursa yerleşiminin merkezi olarak kabul edilen bölgenin üçte ikisi Osmangazi Belediyesi sınırları içerisindedir. 18.06.1987 tarih ve 3391 sayılı kanunla kurulan Osmangazi Belediyesi, 26 Mart 1989 tarihinde yapılan Mahalli İdareler Seçimleri sonucu seçilen Başkan ve Meclis üyeleri ile fiilen oluşmuştur. Belediye sınırları içerisinde; Hanlar Bölgesi, Hisar Bölgesi, üç külliye, 1800'e yakın anıtsal yapı bulunmaktadır. Osmangazi belediyesi bugüne kadar pek çok kentsel dönüşüm projesine imza atmıştır. Osmangazi Belediyesi tarafından yürütülen projeler ve amaçları Tablo 22'de gösterilmiştir.

Tablo 22: Osmangazi Belediyesi'nde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Projenin Adı	Kentsel Dönüşüm Yapılma Nedeni ve Amacı
<b>Kamberler Kentsel Dönüşüm Projesi</b>	Kent merkezinde olmasına rağmen “çöküntü bölgesi” haline gelmesi vb.. Uygulanacak proje ile bu bölgenin modern, sağlıklı bir alan haline gelmesi ve yeniden canlanmasıdır.
<b>Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi</b>	Bölgede kontrolsüz sanayileşme, kağıt üzerindeki planların araziye uygulanamamış olması vb..
<b>Yunuseli Kentsel Dönüşüm Projesi</b>	Plansız yapılaşma, kaçak yapılaşmayı engellemek ve belediye sınırları içindeki konut talebini toplu konut ve düzenli yapılaşmayla sağlamak amacıyla.
<b>Tabakhaneler Kentsel Dönüşüm Projesi</b>	Bölgede yoğun olarak bulunan dericilerin toplum sağlığını tehdit etmesi, çarpık yapılaşma.
<b>Yeni Hal Kentsel Dönüşüm Projesi</b>	Bulunduğu alanda trafik ve gürültü kirliliğine nende olan “Yeni Hal” olarak bilinen meyve-sebze halinin şehir dışına taşınmasıdır.
<b>Hurdacılar Kentsel Dönüşüm Projesi</b>	Dericiler, hurdacılar ve dökümcüler gibi, yerleşim alanlarında faaliyet gösterdiğinde gürültü ve görüntü kirliliğine yol açan , toplum sağlığını tehdit eden meslek gruplarının şehir dışına çıkartılması.
<b>Kent Meydanları</b>	Osmangazi Belediyesi sınırları içindeki sosyal altyapıdan mahrum mahallerin her birine bir meydan yapılması amaç edinilmiştir.
<b>Parklar</b>	Yeni yapılacak parkların yanında önceden yapılmış olan fakat kullanılamaz durumdaki parkların yenilenmesidir.
<b>“Her mahalleye bir hizmet binası” projesi</b>	“Her mahalleye bir hizmet binası” projesi ile Sağlık, sosyal tesis, muhtarlık, çok amaçlı salon, BUSKİ, TEDAŞ gibi kuruluşlar tarafından kullanılmak üzere hizmet binalarının inşa edilmesi.
<b>Gökdere Spor ve Eğlence Parkı Projesi</b>	Doğu Garajı ile Patates Soğan Hali arasındaki yaklaşık 250 dönümlük alanın cazibe merkezi haline getirilmesi amaçlanmaktadır.
<b>Geçmişe Saygı, Geleceğe Yatırım Projesi</b>	“Saltanat Kapı, Surlar, Fetih Kapı, Yer Kapı, Zindan ve Kaplıca Kapı, Bey Sarayı, Abdal, Gökdere Medresesi, Kayıhan, Haraççıoğlu Medresesi, Irgandı Köprüsü, Karabaş-i Veli Kültür Merkezi, Ördekli Hamamı, Tuz Han, Tuz Pazarı, Geyve Han, Uzun Çarşı, Okçular Çarşısı, Ertaş Çarşısı, Galle Han, Seyyid Usul Kültür Merkezi, Eskici Mehmet Dede, Oruç Bey, Somuncu Baba, Üftade Tekkesi, Muradiye Hamamı, Bursa Evleri, Sümbüllü Bahçe Konağı, Merinos Tren İstasyonu, Gurabahane-i Laklakan, Bizim Mahalle, Çeşmeler” tarihi eserlerinin zaman içerisinde yok olmasının engellenmesi ve özgünlüğünün korunması amaç edinilmiştir.

Kaynak: 2008’de Osmangazi Belediyesi tarafından çıkartılan bilgilendirme notundan uyarlanmıştır.

## 2.2.2.Yıldırım Belediyesi'nde Kentsel Dönüşüm

1987 yılında Kurulan Yıldırım Bursa'nın merkez ilçelerinden biridir. Yıldırım, Bursa'nın en fazla gecekonduya sahip olan ve en fazla göç alan ilçesidir. Bu nedenle Bursa'da Kentsel Dönüşüm'e en fazla ihtiyaç duyan ilçe sıralamasında ilk sıradadır. Yıldırım Belediyesi uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde “Kentsel Yenileme, Kentsel İyileştirme ve Soylulaştırma” yöntemlerini kullanılmaktadır. Yıldırım Belediyesi tarafından yürütülen Kentsel Dönüşüm Projeleri Tablo 23'te gösterilmiştir.

Tablo 23: Yıldırım Belediyesi'nde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Projenin Adı	Kentsel Dönüşüm Nedeni ve Amacı
<b>Yıldırım Akçağlayan Bahçeli Evleri Kentsel Dönüşüm Projesi</b>	Sağlıksız ve düzensiz yapılaşma sorununa çözüm üretmek.Bu bölgede yaşayan halkın başka yerlere taşınmasını sağlayarak bu bölgede yapılacak olan lüks konutlar ile bu bölgede soylulaştırma yapmak.
<b>Sinandede Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi 1. Etap</b>	Kasım Önadım Bulvarına cepheli şuyulandırma adalarında <sup>7</sup> mevcut yapılaşma ve hissedar sayısının fazla olması, imar planı kararlarının yıllardır uygulanamaması
<b>Yiğitler Mahallesi Toplu Konut Projesi</b>	Sağlıksız ve düzensiz yapılaşma sorununa çözüm bulmak, mevcut yapılaşmada kentsel dönüşümü sağlamak, kaçak yapılaşmayı engellemek ve Belediye sınırları içindeki konut talebini toplu konut ve düzenli yapılaşmayla sağlamak amacıyla
<b>Beyazıt Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı</b>	Sağlıksız ve düzensiz yapılaşma sorununa çözüm bulmak, mevcut yapılaşmada kentsel dönüşümü sağlamak, kaçak yapılaşmayı engellemek ve Belediye sınırları içindeki konut talebini toplu konut ve düzenli yapılaşmayla sağlamak İlçe dahilindeki ihtiyaç sahiplerinin konut ihtiyacının giderilmesi amaç edinilmiştir.
<b>Cumalıkızık Kentsel Dönüşüm Projesi</b>	700 yıllık bir geçmişe sahip olan Cumalıkızık Köyü'nün mevcut yapısının korunması ve canlandırılması ile 3 bin yıla taşınması hedeflenmiştir.

<sup>7</sup> İmar kanununun 18.maddesi uyarınca yapılan arazi ve arsa düzenlemesi işinin eski dildeki adıdır (<http://www.mimar.cc>)

<b>Projenin Adı</b>	<b>Kentsel Dönüşüm Nedeni ve Amacı</b>
<b>Kaplıkaya Kentsel Dönüşüm Projesi</b>	Yıldırım’da bir merkez alan inşa etmek ve bu alan içerisinde Yıldırım’ın simgesi olan ; Yeşil Türbe, teleferik, Emir Sultan Cami, Atatürk Köşkü, Irgandı Köprüsü, Yıldırım Darüşşifası, Cumalıkızık Eleri, Yıldırım Cami, Yeşil Cami ve Yıldırım Belediyesi Hizmet Binası’nın minyatürlerinin bulunduğu “Minia Yıldırım” inşa edilmesidir.
<b>Yıldırım Külliyesi ve Molla Yegan Medresesi Kentsel Dönüşüm Projesi</b>	Bu tarihi alanların proje ile Yıldırım Külliye’si yeniden düzenlenmiş ve Molla Yegan Kültür Merkezi ile de bu alanların Bursa’nın yaşam mekanları arasına girmesi hedeflenmiştir.

Kaynak: 2008’de Yıldırım Belediyesi tarafından çıkartılan bilgilendirme notundan uyarlanmıştır.

### **2.2.3.Nilüfer Belediyesi’nde Kentsel Dönüşüm**

Bursa’nın merkez ilçelerinden biri olan Nilüfer’de Kentsel Dönüşüm Projesi uygulanmamıştır. Nilüfer Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projeleri’ne ihtiyaç duymamaktadır. Bunun nedenleri, bu ilçede yaşayan halkın gelir düzeyinin yüksek olmasından dolayı buradaki yapıların düzenli ve imar kurallarına uygun yapılmış olması ve Nilüfer Belediyesi’nin sınırları içerisinde Yıldırım ve Osmangazi Belediyelerinde olduğu gibi eski yerleşim yerlerinin bulunmamasıdır.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### **3.KENTSEL DÖNÜŞÜM'DE YEREL YÖNETİMLERİN BAKIŞ AÇISI: BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÖRNEĞİ**

Bu bölümde Bursa ilinde, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve bağlı bulunan merkez belediyeler; Osmangazi Belediyesi, Nilüfer Belediyesi ve Yıldırım Belediyesi'nde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına yerel yöneticilerin bakış açısının belirlenmesi amacıyla anket uygulaması yapılmıştır. Araştırma modeli, yöntemi ve bulguları bu bölümde açıklanmıştır.

#### **3.1.Araştırma Modeli**

Yapılan araştırmanın ilk aşamasında keşfedici araştırma yöntemi seçilmiştir. Bunun nedeni araştırılan konunun temel niteliklerinin anlaşılmasıdır.

Araştırmanın amacı göz önünde bulundurularak tanımlayıcı araştırma yöntemi yürütülmüştür. Bu çalışmada anket yöntemiyle toplanması planlanan veriler çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Projesi'ne dahil olan/olmayan belediye başkanlarının bakış açıları dikkate alınacağından bu yöntem uygulanmıştır.

Veri toplama, belli bir zaman sürecinde yüz yüze görüşme yöntemiyle devam etmiştir.

### **3.2.Evren ve Örneklem**

Araştırma Bursa Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerde gerçekleştirilmiştir. Bunun nedeni; Bursa’da başarılı Kentsel Dönüşüm Projeleri gerçekleştirilmiş olmasıdır.

### **3.3.Verilerin Toplanması**

Anket formunda Belediye Başkanları’nın Kentsel Dönüşüm’e bakış açıları ve bu konudaki olumlu/olumsuz düşünceleri ölçülmeye çalışılmıştır.

Bu araştırma Likert’in Beşli ölçekleme sistemi kullanılarak yapılmıştır. Yapılan araştırma, araştırılan olguların belirli bir andaki durumunu ortaya koymak amacıyla yapıldığından ve tez için verilen sürede bitirilmesi gerektiğinden anlık olarak yürütülmüştür.

### **3.4.Verilerin Çözümü ve Yorumlanması**

Veriler anket formu ile elde edilmiştir. Bursa Büyükşehir Belediyesi ve bağlı merkez belediyelerin başkanlarının Kentsel Dönüşüm’e bakış açıları ve olumlu/olumsuz düşüncelerinin verileri SPSS istatistik programı kullanılarak analiz edilmiştir.

### **3.5.Araştırma Bulguları**

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel yönetimlerin rolüne ilişkin frekans dağılım tablolarının yanı sıra likert ölçek tipi soruların frekans ve yüzde frekans dağılımları ile ortalama ve standart sapmaları tablolar halinde verilmiştir.

### 3.5.1. Bursa’da Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolüne İlişkin Frekans Dağılım Tabloları

Ankete katılan Bursa Büyükşehir Belediyesi ve merkez belediyeler; Osmangazi Belediyesi, Nilüfer Belediyesi ve Yıldırım Belediyesi’nde ki katılım oranları, belediyelerin kuruluş tarihleri, yerel yöneticilerin görevleri, yerel yöneticilerin için kentsel dönüşümün ne anlama geldiği, hangi kentsel dönüşüm yönteminin uygulandığı, neden kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulduğu, kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel yönetim birimlerinin hangi ölçüde sorumlu oldukları, başarılı bir kentsel dönüşüm için ne gerektiği, kentsel dönüşüm projelerinin devam edip etmeyeceği, ortak kentsel dönüşüm projesinin olup olmadığı, kentsel dönüşüm uygulamasının yapıldığı bölgedeki halkın akıbeti, Bursa ilinde kentsel dönüşüm projelerinin uygulama alanları, kentsel dönüşüm projelerinde en fazla önem verilen konu, kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı, kentsel dönüşüm projelerinin ne kadar sürede bir uygulanması gerektiği tablolar halinde ele alınmıştır.

**Tablo 24: Anketin Yapıldığı Belediyeler ve Katılımcı Sayılarına İlişkin Frekans Dağılımları**

	Frekans	% Frekans
Büyükşehir Belediyesi	15	23,4
Nilüfer Belediyesi	15	23,4
Osmangazi Belediyesi	16	25,0
Yıldırım Belediyesi	18	28,1
Toplam	64	100,0

Bu anket Bursa Büyükşehir Belediyesi ve merkez belediyeler; Osmangazi Belediyesi, Nilüfer Belediyesi ve Yıldırım Belediyesi’nde toplam 64 yerel yönetici ile yapılmıştır. Ankete katılan yöneticilerin %23,4’ü Büyükşehir Belediyesi’nden, %23,4’ü Nilüfer Belediyesi’nden, %25,0 Osmangazi Belediyesi’nden, %28,1’i Yıldırım Belediyesi’ndendir.



**Tablo 25: Belediyelerin Kuruluş Tarihlerine İlişkin Frekans Dağılımları**

	Frekans	% Frekans
1987	49	76,6
1988	15	23,4
Toplam	64	100,0

Bursa'da belediyelerde çalışanların verdikleri bilgiler doğrultusunda. Bursa'da 1987 yılında kurulan belediyeler %76,6 1988 yılında kurulmuş olan belediyeler ise %23,4'tür. Bu tabloya göre Bursa'daki belediyelerin kuruluş tarihleri yenidir. Fakat oluşumları kuruluşları yeni olan bu belediyelerde kentsel dönüşüm çalışmaları uygulanmaktadır bunun nedeni ise bu belediyelerin oluşumlarının eski oluşudur.

**Tablo 26: Ankete Katılan Yerel Yöneticilerin Görev Dağılımlarına İlişkin Frekans Dağılımları**

	Frekans	% Frekans
Belediye Başkanı	4	6,3
Belediye Başkan Yardımcısı	11	17,2
Müdür	37	57,8
Müdür Yardımcısı	2	3,1
Şef	2	3,1
Diğer	8	12,5
Toplam	64	100,0

Anketi cevaplayanlardan %6,3'ünün Belediye Başkanı, %17,2'sinin Belediye Başkan Yardımcısı, %57,8'inin Müdür, %3,1'inin Müdür Yardımcısı, %3,1'inin Şef, %12,5'inin diğer (İç Denetçi, Bölge Plancısı, Daire Başkanı) mesleklerden olduğu tespit edilmiştir. Ankete en fazla katılanlar %57,8'lik oranla müdür olarak görev yapanlardır. Müdürleri %17,2'lik oranla Belediye Başkan Yardımcıları izlemektedir.

**Tablo 27: Bursa’da Belediye Yöneticilerinin Bakış Açısıyla Kentsel Dönüşüm**

	Frekans	% Frekans
Kentsel Yenileme	21	32,8
Kentsel Yenileşme	2	3,1
Kentsel İyileştirme	8	12,5
Kentsel Koruma	2	3,1
Kentsel Yenileme ve Kentsel Yenileşme	2	3,1
Kentsel Yenileme ve Kentsel İyileştirme	4	6,3
Kentsel Yenileme ve Kentsel Koruma	2	3,1
Kentsel Yenileme ve Kentsel Yeniden Canlandırma	1	1,6
Kentsel Yenileşme ve Kentsel İyileştirme	1	1,6
Kentsel İyileştirme ve Kentsel Koruma	1	1,6
Kentsel Yenileme, Kentsel Yenileşme, Kentsel İyileştirme, Kentsel Koruma, Kentsel Yeniden Canlandırma	2	3,1
Toplam	46	71,9
Cevap Vermeyenler	18	28,1
Toplam	64	100,0

Bursa ilinde ankete katılan yerel yöneticilerin, kentsel dönüşüm dediğimizde sizce ne anlaşılıyor sorusuna verdikleri cevaplara bakıldığında %32,8’i kentsel dönüşüm’ü kentsel yenileme, %3,1’i kentsel yenileşme, %12,5’i kentsel iyileştirme, %3,1’i kentsel koruma, %3,1’i kentsel yenileme ve kentsel yenileşme, %6,3’ü kentsel yenileme ve kentsel iyileştirme, %3,1’i kentsel yenileme ve kentsel koruma,%1,6’sı kentsel yenileme ve kentsel yeniden canlandırma, %1,6’sı kentsel yenileşme ve kentsel iyileştirme, %1,6’sı kentsel iyileştirme ve kentsel koruma, %3,1’i kentsel yenileme, kentsel yenileşme, kentsel iyileştirme, kentsel koruma cevaplarını vermişlerdir. Ankete katılanların %28,1’i ise bu soruya cevap vermemiştir.

Tablo 27’ye göre bir sıralama yapacak olursak birinci sırada %32,8’lik oranla kentsel yenileme, ikinci sırada %12,5’lik oranla kentsel iyileştirme, üçüncü sırada ise %6,3’lük oranla kentsel yenileme ve kentsel iyileştirme yer almaktadır. Buradan çıkan sonuca göre Bursa’da yerel yöneticilerin %51,6’sı kentsel dönüşüm’ü kentsel yenileme ya da kentsel iyileştirme olarak tanımlamışlardır. Ayrıca verilen cevaplara baktığımızda kentsel yenileşme ve kentsel koruma cevaplarını veren %6,2’lik kısım dışındaki

herkesin “Sizce kentsel dönüşüm ne anlama gelmektedir?” sorusuna verdiği cevaplar arasında mutlaka Kentsel yenileme, kentsel iyileştirme ya da her ikisinin birden bulunduğunu görmekteyiz.

**Tablo 28: Belediyelerde Uygulanan Kentsel Dönüşüm Yöntemlerine İlişkin Frekans Dağılımları**

	Frekans	% Frekans
Kentsel Koruma	2	3,1
Kentsel İyileştirme	7	10,9
Kentsel Yeniden Canlandırma	2	3,1
Kentsel Yenileme	34	53,1
Kentsel Koruma ve Kentsel İyileştirme	3	4,7
Kentsel Koruma ve Kentsel Yenileme	1	1,6
Kentsel İyileştirme ve Kentsel Yenileme	5	7,8
Kentsel Yeniden Canlandırma ve Kentsel Yenileme	1	1,6
Kentsel Koruma, Kentsel İyileştirme ve Kentsel Yenileme	3	4,7
Toplam	58	90,6
Cevap Vermeyenler	6	9,4
Toplam	64	100,0

Bursa Büyükşehir Belediyesi ve merkez belediyelerde ankete katılan yöneticilerin %3,1'i kentsel koruma, %10,9'u kentsel İyileştirme, %3,1'i kentsel yeniden canlandırma, %53,1'i kentsel yenileme, %4,7'si kentsel koruma ve kentsel İyileştirme, %1,6'sı, %7,8'i kentsel iyileştirme ve kentsel yenileme, %1,6'sı kentsel yeniden canlandırma ve kentsel yenileme, %4,7'si kentsel koruma, kentsel iyileştirme ve kentsel yenileme yöntemlerini kullandıklarını söylemişlerdir. Ankete katılanların %9,4'ü “Hangi Kentsel Dönüşüm Yöntemini uyguladınız?” sorusuna cevap vermemiştir.

Buna göre Bursa'da en fazla uygulanan ilk üç yöntemi en fazla uygulanan en az uygulanana doğru sıralayacak olursak birinci sırada %53,1 ile kentsel yenileme, ikinci sırada %10,9 ile kentsel iyileştirme, üçüncü sırada da %7,8 ile kentsel yenileme

ve kentsel iyileştirme yöntemlerinin birlikte uygulandığını görmekteyiz. Bu sonuçlar bize Bursa’da hangi kentsel dönüşüm yönteminin ağırlıklı olarak kullanıldığını göstermektedir. Bu tabloya göre bir literatür karmaşası vardır. En çok uygulanan kentsel dönüşüm yönteminin kentsel yenileme olduğu söylenmiştir. Ancak Bursa’da en çok uygulanan iki kentsel dönüşüm yöntemi vardır. Bunlar, kentsel yenileme ve kentsel iyileştirmedir.

**Tablo 29: Bursa’da Belediyelerin Kentsel Dönüşüm’e İhtiyaç Duyma Nedenlerine İlişkin Frekans Dağılımları**

	Frekans	% Frekans
Aşırı Çarpık Kentleşme	15	23,4
Görüntü Kirliliği	2	3,1
Bölge Halkının Şikayetleri	1	1,6
Aşırı ve çarpık kentleşme ile Bölge halkının şikayetleri	3	4,7
Aşırı ve çarpık kentleşme ile Alt yapı sorunları	3	4,7
Aşırı ve çarpık kentleşme ile Bölge halkının şikayetleri	1	1,6
Kültürel mirasın tahrip edilmesi ve Görüntü Kirliliği	1	1,6
Kültürel mirasın tahrip edilmesi ve Bölge halkının şikayetleri	1	1,6
Görüntü kirliliği ve Bölge halkının şikayetleri	1	1,6
Aşırı ve çarpık kentleşme, Halk sağlığının bozulması ile Kültürel mirasın tahrip edilmesi	1	1,6
Aşırı ve çarpık kentleşme, Halk sağlığının bozulması ile Görüntü Kirliliği	1	1,6
Aşırı ve çarpık kentleşme, Kültürel mirasın tahrip edilmesi ile Görüntü Kirliliği	5	7,8
Aşırı ve çarpık kentleşme, Kültürel mirasın tahrip edilmesi ile Alt yapı sorunları	1	1,6
Aşırı ve çarpık kentleşme, Kültürel mirasın tahrip edilmesi ile Bölge halkının şikayetleri	1	1,6
Aşırı ve çarpık kentleşme, Görüntü Kirliliği ile Alt yapı sorunları	2	3,1
Aşırı ve çarpık kentleşme, Görüntü Kirliliği ile Bölge halkının şikayetleri	2	3,1
Kültürel mirasın tahrip edilmesi, Görüntü Kirliliği ve Alt yapı sorunları	1	1,6
Kültürel mirasın tahrip edilmesi, Görüntü Kirliliği ve Bölge halkının şikayetleri	1	1,6
Aşırı ve çarpık kentleşme, Halk sağlığının bozulması , Kültürel	1	1,6

mirasın tahrip edilmesi ile Görüntü Kirliliği		
Aşırı ve çarpık kentleşme, Kültürel mirasın tahrip edilmesi, Görüntü Kirliliği ile Alt yapı sorunları	4	6,3
Aşırı ve çarpık kentleşme, Halk sağlığının bozulması , Kültürel mirasın tahrip edilmesi,Görüntü Kirliliği ile Alt yapı sorunları	1	1,6
Aşırı ve çarpık kentleşme, Halk sağlığının bozulması, Görüntü Kirliliği, Alt yapı sorunları ile Bölge halkının şikayetleri	1	1,6
Aşırı ve çarpık kentleşme, Halk sağlığının bozulması, Görüntü Kirliliği, Alt yapı sorunları ile Bölge halkının şikayetleri	1	1,6
Aşırı ve çarpık kentleşme, Halk sağlığının bozulması, Görüntü Kirliliği, Alt yapı sorunları ile Bölge halkının şikayetleri ile Kültürel mirasın tahrip edilmesi	3	4,7
Toplam	55	85,9
Cevap Vermeyenler	9	14,1
Toplam	64	100,0

% 21,9'u aşırı çarpık kentleşme, %3,1'i görüntü kirliliği, %1,6'sı bölge halkının şikayetleri, %4,7'si aşırı ve çarpık kentleşme, bölge halkının şikayetleri, %4,7'si aşırı ve çarpık kentleşme, alt yapı sorunları, %1,6'sı aşırı ve çarpık kentleşme, bölge halkının şikayetleri, %1,6'sı kültürel mirasın tahrip edilmesi ve görüntü kirliliği,

%1,6'sı kültürel mirasın tahrip edilmesi ve bölge halkının şikayetleri, %1,6'sı görüntü kirliliği ve bölge halkının şikayetleri, %1,6'sı aşırı ve çarpık kentleşme, halk sağlığının bozulması ile kültürel mirasın tahrip edilmesi, %1,6'sı aşırı ve çarpık kentleşme, halk sağlığının bozulması, görüntü kirliliği, %7,8'i aşırı ve çarpık kentleşme, kültürel mirasın tahrip edilmesi, görüntü kirliliği, %1,6'sı aşırı ve çarpık kentleşme, kültürel mirasın tahrip edilmesi, alt yapı sorunları, %1,6'sı aşırı ve çarpık kentleşme, kültürel mirasın tahrip edilmesi, bölge halkının şikayetleri, %3,1'i aşırı ve çarpık kentleşme, görüntü kirliliği, alt yapı sorunları, %3,1'i aşırı ve çarpık kentleşme, görüntü kirliliği, bölge halkının şikayetleri, %1,6'sı kültürel mirasın tahrip edilmesi, görüntü kirliliği ve alt yapı sorunları, %1,6'sı kültürel mirasın tahrip edilmesi, görüntü kirliliği ve bölge halkının şikayetleri, %1,6'sı aşırı ve çarpık kentleşme, halk sağlığının bozulması, kültürel mirasın tahrip edilmesi, görüntü kirliliği, %6,3'ü aşırı ve çarpık kentleşme, kültürel mirasın tahrip edilmesi, görüntü kirliliği, alt yapı sorunları, %1,6'sı aşırı ve çarpık kentleşme, görüntü kirliliği, alt yapı sorunları, bölge halkının şikayetleri, %1,6'sı aşırı ve çarpık kentleşme, halk sağlığının bozulması , kültürel mirasın tahrip

edilmesi, görüntü kirliliği, alt yapı sorunları, %1,6'sı aşırı ve çarpık kentleşme, halk sağlığının bozulması, görüntü kirliliği, alt yapı sorunları, bölge halkının şikayetleri, %4,7'si aşırı ve çarpık kentleşme, halk sağlığının bozulması, görüntü kirliliği, alt yapı sorunları, bölge halkının şikayetleri, kültürel mirasın tahrip edilmesi cevabını vermişlerdir. Bu soruya ankete katılanların %14,1'i cevap vermemiştir.

Tabloya göre Bursa'da Kentsel Dönüşüm Projeleri'nin uygulanma nedenlerinin ilki %23,4 ile aşırı ve çarpık kentleşmedir. İkincisi %7,8 ile aşırı çarpık kentleşme, kültürel mirasın tahrip edilmesi, görüntü kirliliği, üçüncü sırada ise %6,3 ile aşırı çarpık kentleşme, kültürel mirasın tahrip edilmesi, görüntü kirliliği, alt yapı sorunları yer almaktadır. Bu sonuçlara göre Bursa'da Kentsel Dönüşüm yapılmasının ana nedeni aşırı ve çarpık kentleşmedir. Yoğun göçler barınma sorunu için çarpık yapıların yapılmasına ve kültürel mirasın tahrip edilmesine neden olmaktadır. Bu da Bursa'da kentsel dönüşüm projelerine ihtiyaç duyulmasına neden olmaktadır.

**Tablo 30: Ankete Katılan Belediyelerde Sorumlu Oldukları Birimlere İlişkin Frekans Dağılımları**

	Frekans	% Frekans
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü	2	3,1
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı/ Müdürlüğü	1	1,6
Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı/ Müdürlüğü	7	10,9
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü , İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü	3	4,7
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü , Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü	1	1,6
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü	5	7,8
Kaynak Geliştirme ve İştirakler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı/ Müdürlüğü	1	1,6
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı/ Müdürlüğü , İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü	11	17,2
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü , Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü	1	1,6
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Kültür ve Ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü , Sağlık Ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü	1	1,6

Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Emlak Ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü , İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü	1	1,6
Kaynak Geliştirme ve İştirakler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü , Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü	1	1,6
Çevre Koruma Ve Kontrol Dairesi Baş. / Müd., Emlak Ve İstimlak Dairesi Baş. / Müd.İmar ve Şehircilik Dairesi Baş. / Müd.Etüd Projeler Dairesi Baş. / Müd.	1	1,6
Çevre Koruma Ve Kontrol Dairesi Baş. / Müd., İmar ve Şehircilik Dairesi Baş. / Müd., Etüd Projeler Dairesi Baş. / Müd., Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Baş. / Müd.	1	1,6
Emlak ve İstimlak Dairesi Baş. / Müd., İmar ve Şehircilik Dairesi Baş. / Müd., Etüd Projeler Dairesi Baş. / Müd., Ulaşım Dairesi Baş. / Müd.	3	4,7
Emlak ve İstimlak Dairesi Baş. / Müd., İmar ve Şehircilik Dairesi Baş. / Müd., Etüd Projeler Dairesi Baş. / Müd., Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Baş. / Müd.	1	1,6
Emlak ve İstimlak Dairesi Baş. / Müd., İmar ve Şehircilik Dairesi Baş. / Müd., Etüd Projeler Dairesi Baş. / Müd., Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Baş. / Müd.	1	1,6
Emlak ve İstimlak Dairesi Baş. / Müd., İmar ve Şehircilik Dairesi Baş. / Müd., Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Baş. / Müd., Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Baş. / Müd.	1	1,6
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Baş. / Müd., Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Baş. / Müd., İmar ve Şehircilik Dairesi Baş. / Müd., Etüd Projeler Dairesi Baş. / Müd.	1	1,6
Kaynak Geliştirme ve İştirakler Dairesi Baş. / Müd., Emlak ve İstimlak Dairesi Baş. / Müd., İmar ve Şehircilik Dairesi Baş. / Müd., Etüd Projeler Dairesi Baş. / Müd., Deprem Risk Yönetimi Ve Kentsel İyileştirme Dairesi Baş. / Müd.	1	1,6
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Baş. / Müd., İmar ve Şehircilik Dairesi Baş. / Müd.Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Baş. / Müd., Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Baş. / Müd., Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Baş. / Müd.	1	1,6
Kaynak Geliştirme ve İştirakler Dairesi Baş. / Müd., Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Baş. / Müd., Emlak ve İstimlak Dairesi Baş. / Müd., İmar ve Şehircilik Dairesi Baş. / Müd., Etüd Projeler Dairesi Baş. / Müd., Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Baş. / Müd.	1	1,6
Kaynak Geliştirme ve İştirakler Dairesi Baş. / Müd., Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Baş. / Müd., Emlak ve İstimlak Dairesi Baş. / Müd., İmar ve Şehircilik Dairesi Baş. / Müd., Etüd Projeler Dairesi Baş. / Müd., Ulaşım Dairesi Baş. / Müd., Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Baş. / Müd.	1	1,6
Kaynak Geliştirme ve İştirakler Dairesi Baş. / Müd., Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Baş. / Müd., Emlak Ve İstimlak Dairesi Baş. / Müd., İmar ve Şehircilik Dairesi Baş. / Müd., Etüd Projeler Dairesi Baş. / Müd., Ulaşım Dairesi Baş. / Müd.,Deprem Risk Yönetimi Ve Kentsel İyileştirme Dairesi Baş. / Müd.	2	3,1

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Baş. / Müd., Emlak ve İstimlak Dairesi Baş. / Müd., İmar ve Şehircilik Dairesi Baş. / Müd., Etüd Projeler Dairesi Baş. / Müd., Ulaşım Dairesi Baş. / Müd., Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Baş. / Müd., Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Baş. / Müd., Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Baş. / Müd.	2	3,1
Hepsi	3	4,7
Toplam	55	85,9
Cevap Vermeyenler	9	14,1
Toplam	64	100,0

Ankete Katılan Belediyelerin; %3,1'i Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü; %1,6'sı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı/ Müdürlüğü, %10,9'u Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı/ Müdürlüğü; %4,7'si Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü; %1,6'sı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü; %7,8'i İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü; %1,6'sı Kaynak Geliştirme ve İştirakler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı/Müdürlüğü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı/ Müdürlüğü %17,2'si Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı/ Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü; %1,6'sı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü; %1,6'sı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü cevabını vermiştir.

%1,6'sı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü; %1,6'sı Kaynak Geliştirme ve İştirakler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü; %1,6'sı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü; %1,6'sı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü; %4,7'si Emlak ve İstimlak Dairesi



Başkanlığı/ Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı/ Müdürlüğü; %1,6'sı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı/ Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü cevabını vermiştir.

%1,6'sı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü; %1,6'sı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü; %1,6'sı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, %1,6'sı Kaynak Geliştirme ve İştirakler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı/ Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü; %1,6'sı % Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü; %1,6'sı Kaynak Geliştirme ve İştirakler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü; %1,6'sı Kaynak Geliştirme ve İştirakler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü; %3,1'i Kaynak Geliştirme ve İştirakler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı/ Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik

Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü cevabını vermiştir.

%3,1'i Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü; %4,7'si Kaynak Geliştirme ve İştirakler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü cevabını vermiştir. Bursa ilinde Büyükşehir Belediyesi, Osmangazi Belediyesi, Nilüfer Belediyesi ve Yıldırım Belediyesi'nde yapılan bu ankette bu dört belediyede de kentsel dönüşüm uygulamalarında sorumlu olan birimlere baktığımızda birinci sırada Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, ikinci sırada İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, üçüncü sırada ise Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü yer aldığını görmekteyiz. Kentsel dönüşüm projelerinde en fazla sorumlu olan birime baktığımızda %17,2'lik oranla Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü, Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı / Müdürlüğü olduğunu görmekteyiz. Bursa'da kentsel dönüşüm projeleri bu üç birim tarafından yürütülmektedirler.

**Tablo 31: Yerel Yöneticilere Göre Başarılı Bir Kentsel Dönüşüm İçin Gerekli Olanlar**

	Frekans	% Frekans
Finansman	6	9,4
Yasa	5	7,8
Proje	2	3,1
Nitelikli Personel	3	4,7
Halk Katılımı	7	10,9
Devlet Desteği / Siyasi İrade	3	4,7
Finansman Ve Yasa	2	3,1
Finansman Ve Proje	2	3,1
Finansman Ve Nitelikli Personel	4	6,3
Finansman Ve Zaman	1	1,6
Finansman Ve Halk Katılımı	1	1,6
Yasa Ve Proje	1	1,6
Yasa Ve Nitelikli Personel	1	1,6
Yasa Ve Zaman	1	1,6
Yasa Ve Halk Katılımı	1	1,6
Yasa Ve Devlet Desteği/Siyasi İrade	1	1,6
Proje Ve Nitelikli Personel	1	1,6
Proje Ve Halk Katılımı	4	6,3
Proje Ve Devlet Desteği/Siyasi İrade	1	1,6
Finansman, Yasa Ve Nitelikli Personel	1	1,6
Finansman, Proje Ve Nitelikli Personel	2	3,1
Finansman, Proje Ve Devlet Desteği/Siyasi İrade	1	1,6
Finansman, Nitelikli Personel Ve Halk Katılımı	1	1,6
Toplam	52	81,3
Cevap Vermeyenler	12	18,8
Toplam	64	100,0

Ankete katılan yöneticilerin %9,4'ü başarılı bir kentsel dönüşüm için önemli olanın finansman, %7,8'i yasa, %3,1'i proje, %4,7'si nitelikli personel, %10,9'u halk katılımı, %4,7'si devlet desteği/siyasi irade, %3,1'i finansman ve yasa, %3,1'i finansman ve proje, %6,3'ü finansman ve nitelikli personel, %1,6'sı finansman ve zaman, %1,6'sı finansman ve halk katılımı, %1,6'sı yasa ve proje, %1,6'sı yasa ve nitelikli personel, %1,6'sı yasa ve zaman, %1,6'sı yasa ve halk katılımı; %1,6'sı yasa ve devlet desteği/siyasi irade; %1,6'sı proje ve nitelikli personel; %6,3'ü proje ve halk katılımı; %1,6'sı proje ve devlet desteği/siyasi irade cevabını vermiştir.

%1,6'sı finansman, yasa ve nitelikli personel; %3,1'i finansman, proje ve nitelikli personel; %1,6'sı finansman, proje ve devlet desteği/siyasi irade; %1,6'sı finansman, nitelikli personel ve halk katılımı olduğunu söylerken ankete katılanlardan %18,8'i bu soruya cevap vermemiştir. Ankete katılan yerel yöneticilerin %10,9'u halkın

katılımının şart olduğunu %9,4'ü finansmanın şart olduğunu, %7,8'i ise yasanın şart olduğunu düşünmektedir. Bu tablodan çıkan sonuca göre Bursa'da yerel yöneticiler başarılı bir kentsel dönüşüm projesi için en önemli şeyin halk katılımı olduğunu düşünmektedirler. Fakat Bursa'da kentsel dönüşüm projeleri için finansman ve yasanın halk katılımından daha önemli olduğunu görmekteyiz.

**Tablo 32: Bursa'da Yerel Yönetimlere Göre Kentsel Dönüşüm Projelerinin Gelecekte Devamlarına İlişkin Dağılım**

	Frekans	% Frekans
Evet	46	71,9
Hayır	5	7,8
Toplam	51	79,7
Cevap Vermeyenler	13	20,3
Toplam	64	100,0

Ankete katılan yöneticilere kentsel dönüşüm projelerinin devam edip etmeyeceği sorulmuştur. Ankete katılan yöneticilerden %20,3'ü bu soruya cevap vermemiş. %71,9'u evet yanıtını, %7,8'ide hayır yanıtını vermiştir. Bu tabloya göre Bursa'da yerel yöneticilerin %71,9'u kentsel dönüşüm projelerinin devam edeceğini söylemiştir. Bursa'nın kentsel dönüşüm projelerine ihtiyacı göz önünde bulundurulursa projelerin devam edeceği görülmektedir.

**Tablo 33: Belediyelerde Ortak Kentsel Dönüşüm Projelerinin Varlığına İlişkin Frekans Dağılımları**

	Frekans	% Frekans
Evet	4	6,3
Hayır	45	70,3
Toplam	49	76,6
Cevap Vermeyenler	15	23,4
Toplam	64	100,0

Ankete katılan 64 yöneticiye başka belediyeler ile ortak Kentsel Dönüşüm Projeleri olup olmadığını sorduğumuzda aldığımız cevapların dağılımları Tablo 33'te gösterilmiştir. Buna göre ankete katılanların %6,3'ü evet, %70,3'ü hayır cevabını vermiştir.

**Tablo 34: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Olduğu Yerlerde Halkın Konaklamasına İlişkin Frekans Dağılımları**

	Frekans	% Frekans
Aynı Bölgede Vadeli Ev Satışları	4	6,3
Aynı Bölgede Gelir Düzeyine Göre Farklı Konutlar Yapılıp Uygun Fiyatlara Satılması	14	21,9
Diğer (Soylulaştırma, Sadece Evlerin Bedellerinin Ödenerek Konut Sorunlarının Çözülmemesi)	15	23,4
Aynı Bölgede Vadeli Ev Satışları ve Aynı Bölgede Gelir Düzeyine Göre Farklı Konutlar Yapılıp Uygun Fiyatlara Satılması	8	12,5
Aynı Bölgede Vadeli Ev Satışları ve Diğer	1	1,6
Bölgede Gelir Düzeyine Göre Farklı Konutlar Yapılıp Uygun Fiyatlara Satılması ve Diğer(Soylulaştırma, Sadece Evlerin Bedellerinin Ödenerek Konut Sorunlarının Çözülmemesi)	1	1,6
Hepsi	3	4,7
Toplam	46	71,9
Cevap Vermeyenler	18	28,1
Toplam	64	100,0

Bursa'da kentsel dönüşüm projesi uygulanan bölgede yaşayan halkın akıbetine ilişkin yerel yöneticilere sorulan soru sonucunda %6,3'ü halka aynı bölgede vadeli ev satışları, %20,3'ü aynı bölgede gelir düzeyine göre farklı konutlar yapıp uygun

fiyatlara satılması, %23,4'ü diğer (soylulaştırma, sadece evlerin bedellerinin ödenerek konut sorunlarının çözülmemesi) cevabını verirlerken.

%12,5'i Aynı bölgede vadeli ev satışları ve aynı bölgede gelir düzeyine göre farklı konutlar yapıp uygun fiyatlara satılması, %1,6'sı aynı bölgede vadeli ev satışları ve diğer, %1,6'sı aynı bölgede gelir düzeyine göre farklı konutlar yapıp uygun fiyatlara satılması ve diğer (soylulaştırma, sadece evlerin bedellerinin ödenerek konut sorunlarının çözülmemesi), %4,7'si aynı bölgede vadeli ev satışları, aynı bölgede gelir düzeyine göre farklı konutlar yapıp uygun fiyatlara satılması ve diğer (soylulaştırma, sadece evlerin bedellerinin ödenerek konut sorunlarının çözülmemesi) cevaplarını vermişlerdir.

Kentsel Dönüşüm Projeleri'nin gerçekleştirildiği bölgelerdeki halkın bu projeden sonraki durumu ile ilgili üst düzey belediye yöneticilerine sorduğumuz soruya verilen cevaplar arasında ilk sırada %23,4'lük oran ile Diğer seçeneği ikinci sırada ise %21,9'lük oranla “aynı bölgede gelir düzeyine göre farklı konutlar yapıp uygun fiyatlara satılması” seçeneği yer almaktadır. Diğer seçeneğinin açılımının “Soylulaştırma ve sadece evlerin bedellerinin ödenmesi konut sorunlarının çözülmemesi” olduğu göz önüne alındığında Bursa'da halk katılımını isteyen yerel yöneticilerin halkın konut sorununu çözemedikleri anlaşılmaktadır.

Ayrıca seçenekler arasında yer alan “aynı bölgede gelir düzeyine göre farklı konutlar yapıp uygun fiyatlara satılması” seçeneği üst düzey belediye yöneticiler için uygun olan satış fiyatının halk için uygun olup olmaması yönünden tartışmaya açıktır.

**Tablo 35: Kentsel Dönüşüm Projeleri'nin Uygulanma Alanlarına İlişkin Frekans Dağılımları**

	Frekans	% Frekans
Gecekondu Alanları	8	12,5
Kent Merkezleri	2	3,1
Eski Yerleşim Alanları	12	18,8
Kent Merkezlerinin Terk Edilmesi Sonucu Oluşan Alanlar	1	1,6
Gecekondu Alanları, Sanayi Alanları	2	3,1
Gecekondu Alanları, Eski Yerleşim Alanları	1	1,6
Kent Merkezleri, Sanayi Alanları	1	1,6
Kent Merkezleri, Eski Yerleşim Alanları	3	4,7
Sanayi Alanları, Eski Yerleşim Alanları	5	7,8
Eski Yerleşim Alanları, Kent Merkezlerinin Terk Edilmesi Sonucu Oluşan Alanlar	1	1,6
Eski Yerleşim Alanları, Risk Doğurabilme İhtimali Olan Kentsel Alanlar	1	1,6
Gecekondu Alanları, Kent Merkezleri, Sanayi Alanları	1	1,6
Gecekondu Alanları, Kent Merkezleri , Eski Yerleşim Alanları	2	3,1
Gecekondu Alanları, Eski Yerleşim Alanları, Risk Doğurabilme İhtimali Olan Kentsel Alanlar	6	9,4
Kent Merkezleri, Sanayi Alanları, Eski Yerleşim Alanları	1	1,6
Kent Merkezleri, Sanayi Alanları, Kent Merkezlerinin Terk Edilmesi Sonucu Oluşan Alanlar	1	1,6
Gecekondu Alanları, Kent Merkezleri ,Eski Yerleşim Alanları, Kent Merkezlerinin Terk Edilmesi Sonucu Oluşan Alanlar	1	1,6
Kent Merkezleri, Eski Yerleşim Alanları, Kent Merkezlerinin Terk Edilmesi Sonucu Oluşan Alanlar, Risk Doğurabilme İhtimali Olan Kentsel Alanlar	1	1,6
Kent Merkezleri, Eski Yerleşim Alanları, Kent Merkezlerinin Terk Edilmesi Sonucu Oluşan Alanlar, Risk Doğurabilme İhtimali Olan Kentsel Alanlar	1	1,6
Gecekondu Alanları, Kent Merkezleri, Sanayi Alanları, Eski Yerleşim Alanları, Kent Merkezlerinin Terk Edilmesi Sonucu Oluşan Alanlar	1	1,6
Toplam	52	81,3
Cevap Vermeyenler	12	18,8
Toplam	64	100,0

Ankete katılanların %12,5'i gecekondur alanları; %3,1'i kent merkezleri; %18,8'i eski yerleşim alanları; %1,6'sı kent merkezlerinin terk edilmesi sonucu oluşan alanlar; %1,6'sı gecekondur alanları, kent merkezleri; %3,1'i gecekondur alanları, sanayi alanları; %1,6'sı gecekondur alanları, eski yerleşim alanları; %1,6'sı kent merkezleri, sanayi alanları; %4,7'si kent merkezleri, eski yerleşim alanları; %7,8'i sanayi alanları, eski yerleşim alanları; %1,6'sı eski yerleşim alanları, kent merkezlerinin terk edilmesi sonucu oluşan alanlar; %1,6'sı eski yerleşim alanları, risk doğurabilme ihtimali olan kentsel alanlar; %1,6'sı gecekondur alanları, kent merkezleri, sanayi alanları; %3,1'i gecekondur alanları, kent merkezleri, eski yerleşim alanları; %9,4'ü gecekondur alanları, eski yerleşim alanları, risk doğurabilme ihtimali olan kentsel alanlar; %1,6'sı kent merkezleri, sanayi alanları, eski yerleşim alanları; %1,6'sı kent merkezleri, sanayi alanları, kent merkezlerinin terk edilmesi sonucu oluşan alanlar; %1,6'sı gecekondur alanları, kent merkezleri, eski yerleşim alanları, kent merkezlerinin terk edilmesi sonucu oluşan alanlar; %1,6'sı kent merkezleri, eski yerleşim alanları, kent merkezlerinin terk edilmesi sonucu oluşan alanlar, risk doğurabilme ihtimali olan kentsel alanlar; %1,6'sı kent merkezleri, eski yerleşim alanları, kent merkezlerinin terk edilmesi sonucu oluşan alanlar, risk doğurabilme ihtimali olan kentsel alanlar; %1,6'sı gecekondur alanları, kent merkezleri, sanayi alanları, eski yerleşim alanları, kent merkezlerinin terk edilmesi sonucu oluşan alanlar cevabını vermişlerdir.

Verilen cevaplara bakıldığında kentsel dönüşüm projeleri'nin uygulanma alanlarına ilişkin en yüksek oranın %18,8 ile eski yerleşim alanlarına ait olduğunu, %12,5 ile gecekondur alanlarının izlediği görülmektedir. Buna göre Bursa'da kentsel dönüşüm projelerinin uygulama alanları; eski yerleşim alanlarına ve gecekondur alanlarıdır.

Avrupa'daki kentsel dönüşüm projelerinin en fazla uygulandıkları alanların başında yoksulluk yuvası olarak tanımlanan gecekondur bölgeleri gelmektedir. Fakat Türkiye'deki gecekondur Avrupa'daki gecekondurlarla karşılaştırıldıklarında Avrupa'dakilere göre Türkiye'de ki gecekondurların daha yaşanabilir oldukları görülmektedir. Türkiye'de eski yerleşim yerleri bu anketi cevaplayanlardan bazıları tarafından eski olduklarından ötürü gecekondur bölgesi olarak ifade edilmiştir.



**Tablo 36: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında En Fazla Önem Verilen Konulara İlişkin Frekans Dağılımları**

	Frekans	% Frekans
Çevre	8	12,5
Ulaşım	2	3,1
İmar	14	21,9
Peyzaj (Estetik)	2	3,1
Çevre Ve İmar	3	4,7
Çevre Ve Altyapı	2	3,1
Çevre Ve Peyzaj (Estetik)	1	1,6
İmar Ve Altyapı	3	4,7
İmar Ve Peyzaj(Estetik)	3	4,7
Çevre, Ulaşım Ve Altyapı	1	1,6
Çevre, Ulaşım Ve Peyzaj (Estetik)	1	1,6
Çevre, İmar Ve Altyapı	2	3,1
Ulaşım, Altyapı Ve Peyzaj (Estetik)	1	1,6
Çevre, Ulaşım, İmar Ve Altyapı	1	1,6
Çevre, İmar, Altyapı Ve Peyzaj (Estetik)	3	4,7
Hepsi	6	9,4
Toplam	53	82,8
Cevap Vermeyenler	11	17,2
Toplam	64	100,0

Kentsel dönüşüm uygulamalarında en fazla önem verilen konuya ilişkin katılımcılara yöneltilen soruya katılımcıların %12,5'i çevre; %3,1'i ulaşım; %21,9'u imar; %3,1'i peyzaj (estetik); %4,7'si çevre ve imar; %3,1'i çevre ve altyapı; %1,6'sı çevre ve peyzaj (estetik); %4,7'si imar ve altyapı; %4,7'si imar ve peyzaj (estetik); %1,6'sı çevre, ulaşım ve altyapı; %1,6'sı çevre, ulaşım ve peyzaj (estetik); %3,1'i çevre, imar ve altyapı; %1,6'sı ulaşım, altyapı ve peyzaj (estetik); %1,6'sı çevre, ulaşım, imar ve altyapı; %4,7'si çevre, imar, altyapı ve peyzaj (estetik); %9,4'ü çevre, ulaşım, imar, altyapı ve peyzaj (estetik) cevabını vermiştir. Tabloya göre Bursa ilinde kentsel dönüşüm uygulamalarında en fazla önem verilen ilk iki konu %21,9 ile imar ve %12,5 ile çevre'dir.

**Tablo 37: Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansmanına İlişkin Frekans Dağılımları**

	Frekans	% Frekans
Devlet Destekleri	16	25,0
Belediye Gelirleri	18	28,1
Diğer	6	9,4
Devlet Destekleri Ve AB Fonları	1	1,6
Devlet Destekleri Ve Belediye Gelirleri	4	6,3
Devlet Destekleri Ve Diğer	1	1,6
AB Fonları Ve Belediye Gelirleri	1	1,6
AB Fonları Ve Diğer	1	1,6
Belediye Gelirleri Ve Diğer	1	1,6
Devlet Destekleri, AB Fonları Ve Belediye Gelirleri	2	3,1
Hepsi	1	1,6
Toplam	52	81,3
Cevap Vermeyenler	12	18,8
Toplam	64	100,0

Ankete katılanların %25.0'ı devlet destekleri; %28,1'i belediye gelirleri; %9,4'ü diğer; %1,6'sı devlet destekleri ve AB fonları; %6,3'ü devlet destekleri ve belediye gelirleri; %1,6'sı devlet destekleri ve diğer; %1,6'sı AB fonları ve belediye gelirleri; %1,6'sı AB fonları ve diğer; %1,6'sı belediye gelirleri ve diğer; %3,1'i devlet destekleri, AB fonları ve belediye gelirleri; %1,6'sı vergiler, devlet destekleri, AB fonları, belediye gelirleri ve diğer cevaplarını vermişlerdir. Buna göre Bursa'da uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin mali kaynağı konusunda bir sıralama yaparsak birinci sırada %28,1 ile belediye gelirleri, ikinci sırada %25,0 ile devlet destekleri, üçüncü sırada %9,4 ile diğer yer almaktadır.

Seçenekler arasında yer alan AB fonlarını Avrupa Birliği'ne uyum sürecinde gerçekleştirilmek üzere "Avrupa Birliği ve Uluslararası Kuruluşların Kaynaklarından Kamu İdarelerine Proje Karşılığı Aktarılan Hibeler" oluşturmaktadır.

**Tablo 38: Kentsel Dönüşüm Projeleri'nin Uygulanma Sürelerine İlişkin Frekans Dağılımları**

	Frekans	% Frekans
İhtiyaç Duyuldukça	17	26,6
1 Yıl Ara İle	4	6,3
2 Yıl Ara İle	1	1,6
5 Yıl Ara İle	3	4,7
Sürekli	11	17,2
İhtiyaç Duyuldukça Ve Sürekli	1	1,6
Toplam	37	57,8
Cevap Vermeyenler	27	42,2
Toplam	64	100,0

Kentsel Dönüşüm Projelerinin uygulanma sürelerine ilişkin katılımcılara yöneltilen soru 64 katılımcının %57,8'i tarafından cevaplanmış, %42,8'i tarafından cevaplanmamıştır. %57,8'in %26,6'sı Kentsel Dönüşüm Projeleri sizce ne kadar sürede bir uygulanmalıdır sorusuna ihtiyaç duyuldukça, %6,8'i 1 yıl ara ile, % 1,6'sı 2 yıl ara ile, %4,7'si 5 yıl ara ile, %17,2'si sürekli, %1,6'sı ihtiyaç duyuldukça ve sürekli cevaplarını vermişlerdir.

Verilen cevaplar doğrultusunda yerel yöneticilerin kentsel dönüşüm uygulamalarının süresine ilişkin en yüksek oranın %26,6 ile ihtiyaç duyuldukça olduğunu fakat %42,2 ile de bu konuda fikirlerinin olmadığını görülmektedir. Fakat Bursa'da yerel yöneticilerin çoğunluğunun kentsel dönüşüm uygulamalarının ihtiyaç duyuldukça yapılmasından yana olduklarını görmekteyiz.

### **3.5.2. Bursa'da Yerel Yöneticilerin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Bakış Açılarına İlişkin Frekans Dağılımları**

Bursa'da yerel yöneticilerin kentsel dönüşüme bakışlarına ilişkin frekans dağılımları Tablo 39'da verilmiştir. Tablo 39'a baktığımızda yöneticilerin %43,8'inin "Kentsel dönüşüm uygulanan bölgedeki halkın desteği ve fikrinin alındığına;" kesinlikle katıldıklarını, %37,5'inin katılıklarını, %1,6'sının kararsız olduklarını, %6,3'ünün katılmadıklarını, %1,6'sının kesinlikle katılmadıklarını görmekteyiz. Ankete katılan

yöneticilerden %81,3'ünün bu soruya kesinlikle katılıyorum ve katılıyorum cevaplarını verdiklerini, %7,6'sının kesinlikle katılmıyorum ve katılmıyorum cevaplarını verdiklerini, %9,4 'ünün ise bu soruya cevap vermediklerini görmekteyiz.

“Yerel yönetim birimleri kentsel dönüşüm çalışmalarına önem vermelerinin gerekliliğine ilişkin;” yöneticilerin %67,2'sinin kesinlikle katıldıklarını, %25'inin katıldıklarını, %4,7'sinin kararsız olduklarını, %1,6 'sının kesinlikle katılmadıklarını, %1,6'sının ise bu soruya cevap vermediklerini görmekteyiz. Böylece Belediye Yöneticilerinin %92.2'si kesinlikle katıldıkları veya katıldıklarını belirtirken % 1,6'sı kesinlikle katılmıyorum cevabını vermişlerdir.

“Yerel yönetim birimleri kentsel dönüşüm çalışmaların da ortak hareket etmeliler;” sorusuna ankete katılan yöneticilerden %54,7'si kesinlikle katılıyorum, %35,9'u katılıyorum, %4,7'si kararsızım, %3,1'i kesinlikle katılmıyorum cevaplarını vermişlerdir. Ankete katılanlardan % 90.6'sı kesinlikle katılıyorum ve katılıyorum, % 3,1'i kesinlikle katılmıyorum cevaplarını verirken %1,6'sı bu soruyu cevaplamamıştır.

Şu ana kadar “Yaptığımız kentsel dönüşüm projelerinin sonuçları memnun edicidir;” sorusuna %37,5'i kesinlikle katılıyorum, % 29,7'si katılıyorum, %12,5'i kararsızım, % 3,1'i katılmıyorum cevaplarını vermişlerdir. Ankete katılanların % 67,2'si kesinlikle katılıyorum ve katılıyorum, %3,1'i katılmıyorum cevaplarını verirken %17,2'si bu soruyu cevaplamamıştır

Ankete katılan yöneticilerden %12,5'i “Kentsel dönüşüm çalışmasının yapıldığı bölgedeki halktan gelen tepkiler doğrultusunda değişiklikler yapılmıştır sorusuna;” kesinlikle katılıyorum, % 49,9'u katılıyorum, %15,6'sı kararsızım, %6,3'ü katılmıyorum cevaplarını verirken % 18,8'i bu soruyu cevaplamamıştır. %59,4'lük oranla yöneticiler halktan gelen tepkiler doğrultusunda değişiklik yapıldığını % 6,3'ü ise yapılmadığını ifade etmişlerdir.

“Belediyemiz Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü aldığı kararları uygulamada tamamen bağımsızdır;” sorusuna yöneticilerin verdikleri cevapların %7,8’i kesinlikle katılıyorum, %17,2’si katılıyorum, %12,5’i kararsızım, %25,0’i katılmıyorum, %14,1’i ise kesinlikle katılmıyorumdur. %25 oranında kesinlikle katılıyorum ve katılıyorum cevabı verilen bu soruda %39.1 oranında da kesinlikle katılmıyorum ve katılmıyorum cevapları verilmiştir. Buna göre Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü’nün aldığı kararları uygulamada tamamen bağımsız olmadığını görmekteyiz.

“Kentsel Dönüşüm Projeleri Bütün Belediyelerde Uygulanmalıdır;” sorusuna ankete katılanların %46,9’u kesinlikle katılıyorum, %29,7’si katılıyorum, %3,1’i kararsızım, %14,1’i katılmıyorum, %3,1’kesinlikle katılmıyorum cevaplarını verdiklerini görmekteyiz. Ankete katılanlardan %76,6’sı kesinlikle katılıyorum ve katılıyorum cevaplarını vermişlerdir.

Ankete katılanlardan %1,6’sı “Kentsel dönüşüm projeleri yalnızca Büyükşehir Belediyelerinde uygulanmalıdır;” sorusuna kesinlikle katılıyorum, %1,6’sı katılıyorum, %3,1’i kararsızım, %45,3’ü katılmıyorum, %43,8’i kesinlikle katılmıyorum cevaplarını vermişlerdir. %89,1’i kesinlikle katılmıyorum ve katılmıyorum cevaplarını vermişlerdir. Buna göre; yerel yöneticiler kentsel dönüşümün sadece Büyükşehir Belediyelerinde uygulanmasına olumsuz bakmaktadırlar.

“Kentsel dönüşüm projeleri yalnızca gecekodu bölgelerinde uygulanmalıdır;” sorusuna % 1,6 katılıyorum, %1,6 kararsızım, %62,5 katılmıyorum, %29,7 kesinlikle katılmıyorum cevaplarını verdiklerini görmekteyiz. Ankete katılanların verdikleri cevapların %92,2’si kesinlikle katılmıyorum ve katılmıyorumdur. Bursa’da ankete katılan yerel yöneticilerin %92,2’si kentsel dönüşüm’ün sadece gecekodu bölgelerinde yapılmaması gerektiğini düşünmektedirler.

Ankete katılan yerel yöneticilerin %59,4’ü “Kentsel dönüşüm projeleri kentin yıpranmış tüm alanlarında uygulanmalıdır;” sorusuna kesinlikle katılıyorum, %21,9’u katılıyorum, %4,7’si kararsızım, %9,4’ü katılmıyorum, %3,1’i kesinlikle

katılmıyorum cevaplarını vermişlerdir. Ankete katılanların %81.4'ü kesinlikle katılıyorum ve katılıyorum, %12,5'i de kesinlikle katılmıyorum ve katılmıyorum cevaplarını vermişlerdir. Bursa'da yerel yöneticilerin %81.4'ü kentsel dönüşüm projeleri kentin yıpranmış tüm alanlarında uygulanması gerektiği görüşündedirler.

“Kentsel dönüşüm projeleri Türkiye gibi kaynak ve konut yetersizliği çeken ülkelerde gereksizdir;” sorusuna ankete katılanlardan %1,6'sı katılıyorum, %4,7'si kararsızım, %45,3'ü katılmıyorum, %45,3'ü kesinlikle katılmıyorum cevaplarını vermişlerdir. Bursa'da ankete katılan yerel yöneticiler %90.6 ile kentsel dönüşüm projelerinin Türkiye gibi kaynak ve konut yetersizliği çeken ülkelerde gereksiz olmadığını düşünmektedirler.

“Kentsel dönüşüm projeleri çok pahalıdır;” sorusuna ankete katılanlardan %3,1'i kesinlikle katılıyorum, %15,6'sı katılıyorum, %12,5'i kararsızım, %45,3'ü katılmıyorum, %20,3'ü kesinlikle katılmıyorum cevaplarını vermişlerdir. Bu sonuçlara göre Bursa'da yerel yöneticiler % 65.6'lık oranla kentsel dönüşüm projelerinin çok pahalı olduğunu düşünmemektedirler.

“Kentsel dönüşüm projeleri yolsuzluklara çok açıktır;” sorusuna %9.4 kesinlikle katılıyorum, %12,5 katılıyorum, %34,4 katılmıyorum, %23,4 kesinlikle katılmıyorum cevaplarını vermişlerdir. Kentsel dönüşüm projelerinin yolsuzluklara çok açıktır sorusuna %21.9'i kesinlikle katılıyorum ve katılıyorum, %57.8'i kesinlikle katılmıyorum ve katılmıyorum cevaplarını vermişlerdir. Ankete katılanlardan %7,8'i de bu soruyu cevaplamamıştır.

Bursa'da ankete katılan yerel yöneticilerden %43,8'i “Kentsel dönüşüm projeleri belediyelere yeni ufuklar açar;” sorusuna kesinlikle katılıyorum, %46,9'u katılıyorum, %1,6'sı katılmıyorum, %1,6'sı kesinlikle katılmıyorum cevaplarını vermişlerdir. Bursa'da yerel yöneticilerin %90.7'sinin kesinlikle katılıyorum ve katılıyorum cevaplarını verdiklerini görmekteyiz.

“Kentsel Dönüşüm Projeleri kent planlarını uygulamayı kolaylaştırır;” sorusunu cevaplayanların %37,5’inin kesinlikle katılıyorum, %48,4’ünün katılıyorum, %6,3’ünün kararsızım, %1,6’sının katılmıyorum ve %1,6’sının kesinlikle katılmıyorum cevaplarını verdiklerini görmekteyiz. Bursa’da yerel yöneticilerin % 85.9’u kentsel dönüşüm projeleri kent planlarını uygulamayı kolaylaştırdığını düşünmektedir.

“Kentsel dönüşüm projeleri belediyelere yeni kaynaklar sağlar;” sorusuna %14,1’i kesinlikle katılıyorum, %48,4’ü katılıyorum, %25,0’i kararsızım, %6,3’ü katılmıyorum, %3,1’i kesinlikle katılmıyorum cevaplarını vermişlerdir. Bursa’da ankete katılan yerel yöneticilerin %62.5’inin kesinlikle katılıyorum ve katılıyorum, %9.4’ünün kesinlikle katılmıyorum ve katılmıyorum cevaplarını verdiklerini ve kentsel dönüşüm projelerinin belediyelere yeni kaynaklar sağlaması konusunda %25.0’inin da kararsız olduğunu görmekteyiz.

Ankete katılan yerel yöneticilerin %26,6’sı “Kentsel dönüşüm projeleri çok sayıda uzman ve işgücü gerektirir;” sorusuna kesinlikle katılıyorum, %40,6’sı katılıyorum, %6,3’ü kararsızım, %23,4’ü katılmıyorum, %1,6’sı kesinlikle katılmıyorum cevaplarını vermişlerdir. Bursa’da ankete katılan yerel yöneticilerin %67,2’sinin kentsel dönüşüm projelerinin çok sayıda uzman ve işgücü gerektirdiğini %25’inin ise gerektirmediğini düşündüklerini görmekteyiz.

“Kentsel dönüşüm projeleri belediyelerin çok zamanını alır;” sorusuna %6,3’ünün kesinlikle katılıyorum, %35,9’unun katılıyorum, %4,7’sinin kararsızım, %42,2’sinin katılmıyorum, %6,3’ünün kesinlikle katılmıyorum cevaplarını verdiklerini görmekteyiz. Bursa’da ankete katılan yerel yöneticilerin %42,2’sinin kesinlikle katılıyorum ve katılıyorum, %46,9’unun kesinlikle katılmıyorum ve katılıyorum cevaplarını verdiklerini görmekteyiz. Buna göre; Bursa’da kentsel dönüşüm projeleri belediyelerin çok zamanını aldığını düşünen yerel yöneticiler ile çok zamanını almadığını düşünen yerel yöneticiler arasında çok büyük bir farkın olmadığını görmekteyiz.

Ankete katılan yerel yöneticiler “Kentsel dönüşüm projeleri belediyelere başka projeler yapma olanağı tanımaz;” sorusuna %1,6 kesinlikle katılıyorum, %1,6 kararsızım, %59,4 katılmıyorum, %32,8 kesinlikle katılmıyorum cevaplarını verdiklerini görmekteyiz. Bursa’da ankete katılan yerel yöneticilerin %92,2’si kentsel dönüşüm projelerinin başka projeler yapmak için engel teşkil etmediklerini düşünmektedirler.

“Kentsel dönüşüm projeleri kentlerde henüz ömrünü tamamlamamış binaların da yıkılmasına neden olur;” sorusuna %6,3 kesinlikle katılıyorum, %53,1 katılıyorum, %12,5 kararsızım, %20,3 katılmıyorum, %4,7 kesinlikle katılmıyorum cevaplarının verildiğini görmekteyiz. %59,4’ünün kesinlikle katılıyorum ve katılıyorum, %32,8’inin ise kesinlikle katılmıyorum ve katılmıyorum cevaplarını verdiklerini görmekteyiz.

Bursa’da ankete katılan yerel yöneticilerin %1,6’sı “Kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili yasal düzenlemeler yeterlidir;” sorusuna kesinlikle katılıyorum, %6,3’ünün katılıyorum, %21,9’unun kararsızım, %37,5’inin katılmıyorum, %26,6’sının kesinlikle katılmıyorum cevaplarını verdiklerini %6,3’ünde bu soruyu cevaplamadıklarını görmekteyiz. Ankete katılanların %7,9’u kesinlikle katılıyorum ve katılıyorum cevaplarını verirken %64,1’i kesinlikle katılmıyorum ve katılmıyorum cevaplarını vermişlerdir. Bursa’da bu sonuçlara göre yerel yöneticiler kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili yasal düzenlemeleri yeterli bulmamaktadırlar.

“Kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili yeni yasal düzenlemelere ihtiyaç vardır;” sorusuna %43,8 kesinlikle katılıyorum, %37,5 katılıyorum, %14,1 kararsızım cevapları verilmiştir. Buna göre Bursa’da yerel yöneticiler %81,3 ile kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili yeni yasal düzenlemelere ihtiyaç olduğunu düşünmektedirler.

Bursa’da ankete katılan yerel yöneticiler “Kentsel dönüşüm projeleri belediyeler tarafından gerçekleştirilmelidir;” sorusuna %39,1 kesinlikle katılıyorum, %32,8 katılıyorum, %17,2 kararsızım, %3,1 katılmıyorum, %1,6 kesinlikle katılmıyorum cevaplarını vermişlerdir. Verilen cevaplardan %71,9 kesinlikle katılıyorum ve katılıyorum, %4,7 kesinlikle katılmıyorum ve katılmıyorum cevaplarını



verirlerken ankete katılanlardan %6,3'ü bu soruyu cevaplamamıştır. Bu soruya verilen cevaplara göre Bursa'da yerel yöneticiler kentsel dönüşüm projelerinin belediyeler tarafından gerçekleştirilmesi gerektiğini düşünmektedirler.

“Kentsel dönüşüm projeleri merkezi yönetim tarafından (İller Bankası, DPT vb.) gerçekleştirilmelidir;” sorusuna yerel yöneticiler %1,6 kesinlikle katılıyorum, %12,5 katılıyorum, %9,4 kararsızım, %46,9 katılmıyorum, %20,3 kesinlikle katılmıyorum cevaplarını vermişlerdir. Buna göre %14,1 kesinlikle katılıyorum ve katılıyorum, %67,2 kesinlikle katılmıyorum ve katılmıyorum cevapları verilmiştir. Kentsel Dönüşüm Projeleri'nin merkezi yönetim tarafından (İller Bankası, DPT vb.) gerçekleştirilmesine Bursa'da yerel yöneticiler sıcak bakmamaktadırlar.

“Kentsel dönüşüm projeleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından gerçekleştirilmelidir;” sorusuna %4,7 katılıyorum, %15,6 kararsızım, %48,4 katılmıyorum, %20,3 kesinlikle katılmıyorum cevaplarını verirken %10,9'u bu soruyu cevaplamamıştır. Bursa'da yerel yöneticiler %4,7 katılıyorum, %68,7 kesinlikle katılmıyorum ve katılmıyorum cevaplarını vermişlerdir. Burada Bursa'da yerel yöneticilerin %68,7 ile kentsel dönüşüm projelerinin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından gerçekleştirilmesine sıcak bakmadıkları anlaşılmaktadır.

Bursa'da anketi cevaplayan yerel yöneticilerin %6,3'ü “Kentsel dönüşüm projeleri TOKİ tarafından gerçekleştirilmelidir;” sorusuna kesinlikle katılıyorum, %20,3'ü katılıyorum, %21,9 kararsızım, %25,0'i katılmıyorum, %18,8'i kesinlikle katılmıyorum cevaplarını vermişlerdir. Bu soru anketi cevaplayanların %7,8'i tarafından cevaplanmamıştır. Bursa'da anketi cevaplayan yerel yöneticilerin, kentsel dönüşüm projeleri TOKİ tarafından gerçekleştirilmelidir. Sorusuna verdikleri %26,6 kesinlikle katılıyorum ve katılıyorum, %43,8 kesinlikle katılmıyorum ve katılmıyorum cevaplarından çıkarılan sonuca göre, Bursa'da yerel yöneticilerin %43,8'lik kısmı kentsel dönüşüm projelerinin TOKİ tarafından gerçekleştirilmesine olumlu bakmamaktadırlar. Olumlu bakmayanların oranı olumlu bakanlardan fazladır.

“Kentsel dönüşüm projeleri belediyeler ve merkezi yönetim tarafından ortaklaşa gerçekleştirilmelidir;” sorusuna %40,6 kesinlikle katılıyorum, %45,3 katılıyorum, %7,8 kararsızım, %3,1 katılmıyorum cevapları verilmiştir. Buna göre; %85,9 kesinlikle katılıyorum ve katılıyorum, %3,1 katılmıyorum cevapları verilmiştir. Bursa’da yerel yöneticiler kentsel dönüşüm projelerinin belediyeler ve merkezi yönetim tarafından ortaklaşa gerçekleştirilmesine olumlu bakmaktadırlar.

**Tablo 39: Yerel Yönetimlerin Kentsel Dönüşüm Uygulamaları’na İlişkin Görüşlerinin Frekans Dağılım Tablosu**

DEĞİŞKENLER		Hiç	Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle	Cevap	Ortalama	Standart Sapma
		Katılmıyorum	Katılmıyorum	Katılmıyorum	Katılmıyorum	Katılmıyorum	Katılmıyorum	Vermevenler		
		fi	fi	fi	fi	fi	fi			
		%fi	%fi	%fi	%fi	%fi	%fi			
X1	Kentsel dönüşümü uygulanan bölgedeki halkın desteği / fikri alınmaktadır.	1 1,6	4 6,3	1 1,6	24 37,5	28 43,8	6 9,4		4,28	0,933
X2	Yerel yönetim birimleri kentsel dönüşüm çalışmalarına önem vermelidirler.	1 1,6		3 4,7	16 25,0	43 67,2	1 1,6		4,59	0,733
X3	Yerel yönetim birimleri kentsel dönüşüm çalışmaların da ortak hareket etmelidirler.	2 3,1		3 4,7	23 35,9	35 54,7	1 1,6		4,41	0,854
X4	Şu ana kadar yaptığımız kentsel dönüşüm projelerinin sonuçları memnun edicidir.		2 3,1	8 12,5	19 29,7	24 37,5	11 17,2		4,23	0,847
X5	Kentsel dönüşüm çalışmasının yapıldığı bölgedeki halktan gelen tepkiler doğrultusunda değişiklikler yapılmıştır.		4 6,3	10 15,6	30 46,9	8 12,5	12 18,8		3,81	0,793
X6	Belediyemiz kentsel dönüşüm şube müdürlüğü aldığı kararları uygulamada tamamen bağımsızdır.	9 14,1	16 25,0	8 12,5	11 17,2	5 7,8	15 23,4		2,73	1,287
X7	Kentsel Dönüşüm Projeleri Bütün Belediyelerde Uygulanmalıdır.	2 3,1	9 14,1	2 3,1	19 29,7	30 46,9	2 3,1		4,06	1,186

X8	Kentsel Dönüşüm Projeleri yalnızca Büyükşehir belediyelerinde uygulanmalıdır.	28 43,8	29 45,3	2 3,1	1 1,6	1 1,6	3 4,7	1,66	0,772
X9	Kentsel Dönüşüm Projeleri yalnızca gecekondü bölgelerinde uygulanmalıdır.	19 29,7	40 62,5	1 1,6	1 1,6		3 4,7	1,74	0,575
X10	Kentsel Dönüşüm Projeleri kentin yıpranmış tüm alanlarında uygulanmalıdır.	2 3,1	6 9,4	3 4,7	14 21,9	38 59,4	1 1,6	4,27	1,125
X11	Kentsel Dönüşüm Projeleri Türkiye gibi kaynak ve konut yetersizliği çeken ülkelerde gereksizdir.	29 45,3	29 45,3	3 4,7	1 1,6		2 3,1	1,61	0,662
X12	Kentsel Dönüşüm Projeleri çok pahalıdır.	13 20,3	29 45,3	8 12,5	10 15,6	2 3,1	2 3,1	2,34	1,086
X13	Kentsel Dönüşüm Projeleri yolsuzluklara çok açıktır.	15 23,4	22 34,4	8 12,5	8 12,5	6 9,4	5 7,8	2,46	1,291
X14	Kentsel Dönüşüm Projeleri belediyelere yeni ufuklar açar.	1 1,6	1 1,6		30 46,9	28 43,8	4 6,3	4,38	0,739
X15	Kentsel Dönüşüm Projeleri kent planlarını uygulamayı kolaylaştırır.	1 1,6	1 1,6	4 6,3	31 48,4	24 37,5	3 4,7	4,25	0,789
X16	Kentsel Dönüşüm Projeleri belediyelere yeni kaynaklar sağlar.	2 3,1	4 6,3	16 25,0	31 48,4	9 14,1	2 3,1	3,66	0,922
X17	Kentsel Dönüşüm Projeleri çok sayıda uzman ve işgücü gerektirir.	1 1,6	15 23,4	4 6,3	26 40,6	17 26,6	1 1,6	3,68	1,162
X18	Kentsel Dönüşüm Projeleri belediyelerin çok zamanını alır	4 6,3	27 42,2	3 4,7	23 35,9	4 6,3	3 4,7	2,93	1,167
X19	Kentsel Dönüşüm Projeleri belediyelere başka projeler yapma olanağı tanımaz.	21 32,8	38 59,4	1 1,6		1 1,6	3 4,7	1,72	0,662
X20	Kentsel Dönüşüm Projeleri kentlerde henüz ömrünü tamamlamamış binaların da yıkılmasına neden olur.	3 4,7	13 20,3	8 12,5	34 53,1	4 6,3	2 3,1	3,37	1,044
X21	Kentsel Dönüşüm Projeleri ile ilgili yasal düzenlemeler yeterlidir.	17 26,6	24 37,5	14 21,9	4 6,3	1 1,6	4 6,3	2,13	0,965

X22	Kentsel Dönüşüm Projeleri ile ilgili yeni yasal düzenlemelere ihtiyaç vardır.			9 14, 1	24 37,5	28 43,8	3 4,7	4,31	0,720
X23	Kentsel Dönüşüm Projeleri belediyeler tarafından gerçekleştirilmelidir.	1 1,6	2 3,1	11 17, 2	21 32,8	25 39,1	4 6,3	4,12	0,940
X24	Kentsel Dönüşüm Projeleri merkezi yönetim tarafından (İller Bankası, DPT vb.) gerçekleştirilmelidir.	13 20,3	30 46,9	6 9,4	8 12,5	1 1,6	6 9,4	2,21	1,005
X25	Kentsel Dönüşüm Projeleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından gerçekleştirilmelidir.	13 20,3	31 48,4	10 15, 6	3 4,7		7 10, 9	2,05	0,789
X26	Kentsel Dönüşüm Projeleri TOKİ tarafından gerçekleştirilmelidir.	12 18,8	16 25,0	14 21, 9	13 20,3	4 6,3	5 7,8	2,68	1,224
X27	Kentsel Dönüşüm Projeleri belediyeler ve merkezi yönetim tarafından ortaklaşa gerçekleştirilmelidir.		2 3,1	5 7,8	29 45,3	26 40,6	2 3,1	4,27	0,750

Sonuç olarak bakıldığında en olumlu ve önemli maddenin verilen cevapların ortalamasına göre birinci sırada 4,59 ortalamayla yerel yönetim birimlerinin kentsel dönüşüm çalışmalarına önem verilmesi gerektiği, ikinci sırada 4,41 ortalamaya göre yerel yönetim birimlerinin kentsel dönüşüm çalışmalarının da ortak hareket etmeleri gerektiği, üçüncü sırada 4,38 ortalamaya göre kentsel dönüşüm projelerinin belediyelere yeni ufuklar açtığı, dördüncü sırada 4,31 ortalamaya göre kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili yeni yasal düzenlemelere ihtiyaç olduğu, beşinci sırada 4,28 ortalamaya göre kentsel dönüşümü uygulanan bölgedeki halkın desteği / fikri alındığı olduğu görülmektedir.

En düşük ortalamaya sahip ilk üç cevaba baktığımızda ise birinci sırada 1,61 ortalamaya göre kentsel dönüşüm projeleri Türkiye gibi kaynak ve konut yetersizliği çeken ülkelerde gereksizdir, ikinci sırada 1,66 ortalamaya göre kentsel dönüşüm projeleri yalnızca Büyükşehir Belediyelerinde uygulanmalıdır, üçüncü sırada 1,72

ortalamaya göre ile de kentsel dönüşüm projeleri belediyelere başka projeler yapma olanağı tanımaz; cevapları yer almaktadır. Ankete katılanların büyük bir çoğunluğuna göre yerel yönetim birimleri kentsel dönüşüm çalışmalarına önem vermelidirler. Ayrıca ankete katılan yerel yöneticiler kentsel dönüşüm projelerinin Türkiye gibi kaynak ve konut yetersizliği çeken ülkelerde gereksiz olmadığını düşünmektedirler.

## SONUÇ

Kentler toplumsal yaşam mekanları olarak birer canlı organizmaya benzetilebilir. Dolayısıyla her canlı organizma gibi zaman geçtikçe yaşlanır ve yıpranırlar. Türkiye’de mevcut pek çok kent oldukça eski kuruluş tarihlerine sahiptir. Buna bir de Cumhuriyet sonrasında yaşanan hızlı kentleşmeyi de ekleyecek olursak bu kentlerin pek çok noktasında adına çöküntü alanları denilen yaşamı zorlaştıran alanların oluşması kaçınılmaz olmaktadır.

İşte adına kentsel dönüşüm denilen uygulamalar tamda bu noktada yaşamsal bir önem kazanmaktadır. Bütün dünyada özellikle gelişmiş batı ülkelerinde türlü biçim ve tekniklerde uygulama olanağı bulunan kentsel dönüşüm kavramı sağlıklı ve sürdürülebilir kentler için bir zorunluluk haline gelmiştir.

Türkiye’de son dönemlerde AB etkisiyle yapılan bir çok anlaşma (Ör: Avrupa Kentsel Şartı) ve AB’ye giriş için yapılan çalışmaların bir sonucu olarak 2005 yılında bir kentsel dönüşüm yasası çıkartılarak bu konuda yapılan çalışmalar hukuksal bir statüye kavuşturulmuştur.

Türkiye’nin pek çok kentinde kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Bu konuda en kapsamlı olanların bir tanesi Bursa Büyükşehir sınırları içerisinde uygulanmaktadır. Belediyelerin gözetim ve denetiminde, TOKİ ile işbirliği halinde yapılan çalışmalar Türkiye’deki diğer benzer projelere örnek oluşturacak bir öneme sahiptir.

Bu nedenle çalışmamızda Bursa Büyükşehir ve içerisinde yer alan ilçe ve belde belediyelerinde yer verilmiştir. Yapılan anket çalışmaları sonucunda elde ettiğimiz genel bulgular şunlardır.

- Belediyelerde benzer uygulamalar için farklı birimler kullanılmaktadır. Bu da ortak işler için tam bir koordinasyon sağlanmasını engellemektedir.

- Belediyelerin ortak mekan ya da benzer konularda öncelikleri farklıdır. Bu nedenle ortak proje çalışmalarında anlaşmazlıklar çıkması kaçınılmaz olmaktadır.
- Belediyelerin kentsel dönüşümü tek başlarına finansal kaynakları (para, personel, araç, gereç vb.) yeterli değildir. Bu nedenle dışarıdan kaynak bulmak zorunlu hale gelmektedir. İller Bankası'nın kapanış sürecine girmesi bu konuda TOKİ'yi tek seçenek haline dönüştürmektedir.
- Finansman güçlüğü kentsel dönüşüm alanlarında yerel yönetimlere halkı ikna ederek geçici bir süreliğine mekanı terk etmeye yöneltmek zorunluluğunu getirmektedir. Bu da projeleri aksatabilmektedir.
- Belediyelerde konuyla ilgili yeterince uzman bulunmadığından da projeler aksayabilmektedir.
- Gelişmiş batı ülke deneyimlerinden yararlanmak konusunda bir bilgisizlik ve isteksizlik havası hakimdir. Buna rağmen eldeki olanaklarla çok başarılı işler çıkarılmış, kısa sayılabilecek sürede büyük ilerlemeler kaydedilmiştir.
- Bursa'da yapılan kentsel dönüşüm projelerinin içeriklerinde tarihi yapıların restorasyonu, gecekondu bölgelerinin sağlıklılaştırılması ve sanayi alanlarının kente kazandırılması kapsamaktadır.

Bu bulgulardan hareketle yapılması gerekenler de şöyle sıralanabilir:

- Geniş kapsamlı kentsel dönüşüm yasaları, mevcut yasalar da dikkate alınarak çıkarılmalıdır.
- Kentsel Dönüşüm konusunda tek söz sahibi yerel yönetimler olmalıdır.
- Bütün belediyelerde kentsel dönüşüm konusunda aynı birimler sorumlu olmalıdır (Ör: Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü).

- TOKİ kentsel dönüşüm projelerinin başarısında zaman zaman engel teşkil edebilmektedir. Çünkü TOKİ'nin gelecek projeleri finanse edebilmek için lüks konut inşa etmeye öncelik tanınması konusunda bir eğilimi görülmektedir. Bu da bu projelerden etkilenen düşük ve orta gelirli gruplar için eski yaşam bölgelerine geri dönememek anlamına geleceğinden buraları terk etmemekte direneceklerdir.
- Kentsel Dönüşüm açısından TOKİ, yalnızca arsa temini konusunda belediyelere yardımcı olan bir kuruluş statüsüne sokulmalıdır.
- Belediyelere yeni finansman (yurt içi ve yurt dışı) kaynakları oluşturacak yeni olanaklar üretilmelidir.
- Kentsel Dönüşüm projeleri konusunda yapılan çalışmaların sayısı arttırılmalıdır. Bu çalışmalarda konu bütün yönleriyle (teknik, sosyo-ekonomik, siyasal, yönetsel vb.) ele alınmalıdır.
- Kentsel Dönüşüm konusunda karşılaştırmalı (Türkiye ile dünya örneklerini ya da Türkiye'de ki örnekleri birbirleriyle) çalışmalar yapılmalıdır.
- Kentsel dönüşüm projelerinin sosyal eşitsizliğe neden olmamasına dikkat edilmelidir.
- Kentsel Dönüşüm projelerinde mülk sahipleri ve kiracıların yeri ve hakları kesin olarak belirlenmeli ve kiracıları mağdur etmeyecek önlemler alınmalıdır.
- Yerel yönetim birimleri kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili tüm bilgilere sahip olmalıdırlar.
- Yerel yönetim birimleri proje uygulamalarında yaptıklarını ve yapacaklarını kamu oyu ile paylaşmalıdır.
- Yerel yönetimler projeyi bitirdikten sonrada kentsel dönüşüm projesi uygulanan bölgedeki halkı ve gelişmeleri yakından izlemelidir.



Kentsel Dönüşüm kentin son derece hassas mekanlarında sosyal ve teknik uzmanlar örneğin; sosyologlar, psikologlar, hukukçular,mimar ve mühendisler gözetiminde yapılması gereken uzun ve zor bir süreçtir. Bu sürecin yönetilmesi halka en yakın birimler yani belediyeler, tarafından yürütülmesi en doğru yaklaşım olabilecektir.

Yerel Yönetimlere bu konuda gerekli olan mali, hukuksal ve teknik altyapı olanakları tanınacak olursa son derece başarılı sonuçların alınacağı görülmektedir. Kentsel Dönüşüm'lerde ki başarılı örnekler de toplumsal barışın ve sosyal adaletin sağlanması açısından son derece önemlidir.

## KAYNAKÇA

ASLANOĞLU R. (2000): “*Kent, Kimlik, Küreselleşme*”, Kitap Ofset Yayıncılık, İstanbul.

AKAY B. (2008): *Bursa’da İkinci Zaman, Osmangazi Belediyesi, Seçil Ofset Baskı, Bursa.*

ALICA S. G. (2006): “*Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı*” *Memleket Mevzuat Dergisi*, Cilt: II, Sayı: 16, Ekim.

ARABACI Z. (2007): “*Bursa’nın Kent Dokusundaki Değişim (18-19 Yüzyıl)*” *Bursa’nın Kentsel ve Mimari Gelişimi Sempozyum Kitabı*, Gaye Kitabevi, Bursa.

ATAMAN O. (1999): “*75 Yılda Kentleşme ve Planlama*”, Egemimarlık, İzmir.

ATAÖV A. – OSMAY S. (2007): “*Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım*”, *METU JFA*, Cilt: 24, Sayı: 2.

BİLGİN A. – YENER E.- SULTAN S. (2007): “*Kentsel Bölüşüm*”, *Nilüfer’de Yerel Gündem*, Yıl: 3, Sayı: 18.

*Bursa Büyükşehir Belediyesi Bilgilendirme Notu (2008)*

*Bursa Büyükşehir Belediyesi Yerel Gündem 21 “Bursa Mevcut Durum Raporu”, Bursa.*

DEMİRSOY M. S. (2006): “*Kentsel Dönüşümün Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan – Beyrut - Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi)*”, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

ERDEN Y. D. (2003): “*Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri*”, *Yayınlanmamış Doktora Tezi*, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.

EREN F. (2006): “*Kentsel Dönüşümlerde Kamu - Özel Ortaklıkları ve Özel Girişimin Dönüşümdeki Varlığı: Konya Örneği*”. Selçuk Üniversitesi Fen bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

ERTÜRK H. (1997): “*Kent Ekonomisi*”, Ekin Kitabevi, Bursa.

GENÇ (2003): “*Kent Yenileme ve Yerel Yönetimler: Kamu Yönetimi Perspektifi*”, Yerel ve Kentsel Politikalar, Çizgi Kitabevi, Konya.

GÖKSU F. (2004): “*Kentsel Dönüşüm: Yeni Yaklaşımlar ve Yenilikçi Modeller*”, *Mimar İst.*, İstanbul.

GÜÇLÜ, Sevinç ( 2002) Kentleşme Ve Göç Sürecinde Antalya’da Kent Kültürü Ve Kentlilik Bilinci, Ankara, T.C. Kültür Bakanlığı Kültür Eserleri.

İNCE E. K. (2006): “*Kentsel Dönüşümde Yeni Politika, Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi (Kuzey Ankara Girişi -Protokol Yolu- Kentsel Dönüşüm Projesi)*”, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

İNCEDAYI D. (2004): “*Çağdaş Dönüşüm Uygulaması: Koşuyolu’nda Bir Konut Yenilemesi*”, *Mimar İst.*, Yıl: 4, Sayı: 12.

İSLAM T.- CİRAVOĞLU A. (2006): “*Soylulaştırma ve İstanbul*”, *Mimar İst.*, Yıl: 6, Sayı: 21.

KARAASLAN Ş. (2005): “*Gecekonuda Dönüşüm*”, *Şehircilik Çalışmaları*, Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü 20. Yıl Anısı, Editör: Çalgüner T., Nobel Dağıtım, Ankara.

KAPLANOĞLU R. (2008): “*Bursa'nın Kentsel Gelişmesi*”, *Bursa Defteri, Bursa'da Kentsel Dönüşüm*, Sayı: 31-32, Mayıs.

KELEŞ R. (1993): “*Kentleşme Politikası*”, İmge Kitabevi, Ankara.

KELEŞ R. (2003): “*Söyleşi: Yeni Küreselleşmenin Kıskaçında Kent, Kentleşme ve Planlama*”, *Mimar İst.*, Yıl: 3, Sayı: 9.

KELEŞ R. (1984) “*Kentleşme Ve Konut Politikası*”, Ankara, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları.

KELEŞ R. (2004): “*Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı*”, *Mimar İst.*, Yıl: 4, Sayı:12.

KELEŞ R. (2006): “*Kentleşme Politikası*”, İmge Yayınları, Ankara.

KUTER (2007): “*Dünyada Osmanlıda ve Türkiye’de Bursa’da İlkler*”, Kuter Yayıncılık ve Tanıtım Hizmetleri Ltd. Şti., Bursa.

KOCAMEMİ G. N.(2006): “*Kentsel Dönüşüm Süreci Kızılçeşme Örneği*”, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

KUBAN D. (2006): “*Soylulaştırma*”, *Mimar İst.* Yıl: 6, Sayı: 21.

LAÇİNER Ö.(2002): “*Kentlerin Dönüşümü ve Yeni Kentlilik Bilinci*”, Kentte Birlikte Yaşamak Üstüne, Demokrasi Kitaplığı, İstanbul.

MUTLU S.(2007): “*Türkiye’de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği*”, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Osmangazi Belediyesi Bilgilendirme Notu (2008)

ORAL F. S. : “*Kayseri’de Modernleşme Sürecinde Kent Konutu Kavramının Gelişimi 1950-1970*”, Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

OĞUZOĞLU Y. (2007): “*Arşiv Belgelerinin Bursa’nın Kent Dokusuna İlişkin Verdiği Bilgiler*” *Bursa’nın Kentsel ve Mimari Gelişimi Sempozyum Kitabı*, Gaye Kitabevi, Bursa.

ÖNER Ş. (2007): “*Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi*”, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

ÖZDEN P. P. (2008): “*Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler Ve İstanbul Örneği*”, *İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, Ekim 2000-Mart 2001, Sayı 23-34.

ÖZDEN P. P. (2008): “*Kentsel Yenileme*”, İmge Yayınevi, İstanbul.

ÖZTAŞ N.(2005): “*Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Haliç Örnekleme*”,Mimar Sinan Güzel Sanatlar Fakültesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

POLAT S. (2008), “*Kentsel Dönüşüm: Tanımlar Nedenler, Uygulamalar*”, *Bursa Defteri, Bursa’da Kentsel Dönüşüm*, Sayı: 31-32, Mayıs.

SAKER E. (2008): “*Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu ve Tabakhaneler bölgesi*”, *Bursa Defteri, Bursa’da Kentsel Dönüşüm*, Sayı: 31-32, Mayıs.

SARIBAY Y.(2002): “*Kent: Modernleşme ve Postmodernleşme Arasındaki Köprü*”, *Kentte Birlikte Yaşamak Üstüne, Demokrasi Kitaplığı Yayınevi, İstanbul.*

SEY Y. (1998): “*Cumhuriyet Döneminde Konut, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*”, *Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.*

SÖNMEZ R. (2008): “*Antalya’da Yeni Kentsel Düzenlemeler*”,*Mimarlık Dergisi*, Kasım-Aralık, Sayı:344.

SÜHER H. (1996): “*Kentleşme ve Kentleşme Politikaları, Yeni Yüzyıl Türkiye’de Kentleşme*”, Türkiye’nin Sorunları Dizisi: 7, Ankara.

TEKEL, A.(2003): “*Kentsel Rantın Oluşumu,Düzenlenmesi ve Yönlendirilmesinde Planlama ve Planlama Yönetiminin Rolü: Ankara Örneğinde Bir Değerlendirme*”, *Mimar ist.* Yıl: 3,Sayı: 9.

TEKELİ İ.(1998) “Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması”, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, İstanbul,Tarih Vakfı Yayınları

TEKELİ İ. (2007): “*Anadolu’da Kent Tarihi Yazıcılığı Üzerine Bir Yöntem Önerisi*” *Bursa’nın Kentsel ve Mimari Gelişimi Sempozyum Kitabı*, Gaye Kitabevi, Bursa.

TOPRAK Z. (1998): “*Kent Yönetimi ve Politikası*”, Akevler Akdeniz Bilimsel Araştırma Merkezi Yayınları, Yayın No: 3, İzmir.

TUROK I. (2004): “*Urban Regeneration What Can Be Done And What Should Be Avoidant*”, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirisi*, İstanbul Büyükşehir Belediyesi.

TUNCER M. (2008): “*Kentsel Dönüşüm Sempozyumu,Haziran 2003*”, *Bursa Defteri*, *Bursa’da Kentsel Dönüşüm*, Sayı: 31-32, Mayıs.

TÜTENGİL C. O. (2001): “*Söyleşi: Yeni Küreselleşmenin Kısacasında Kent, Kentleşme ve Planlama / Ruşen Keleş*”, *Mimar İst.*, Yıl:1, Sayı:3.

TÜTENGİL C. O. (2003): “*Profitopolis: İnsanı Umursamayan Bir Kentleşme*”, *Mimar İst.*,İstanbul. *Mimar İst.*, Yıl:3, Sayı:9.

Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu – İstanbul 2004

VARDAR B. (2007): “*Bursa’nın Kentsel Mirasının Korunması ve Yaşatılması: Osmangazi Belediyesi Örneği*” *Bursa’nın Kentsel ve Mimari Gelişimi Sempozyum Kitabı*, Gaye Kitabevi, Bursa.

YEREBASMAZ H.(2006): “*Gerze Kentsel Dönüşüm Örneğinin İncelenmesi Üzerine Bir Araştırma*”, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

YÜCEL, Ali Rıza (2006) “Kentsel Dönüşüm mü Yoksa Yeni Bir Rant Kapısı mı?” , Memleket Mevzuat Dergisi, Ekim 2006/II-16.

Yıldırım Belediyesi Bilgilendirme Notu (2008)

22.6.1948 Tarih ve 6938 Sayılı Resmi Gazete

Resmi Gazete, 2 Temmuz 1965

[http:// www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)

<http://www.tdk.gov.tr>

[http:// www. boyut pedia.com](http://www.boyutpedia.com)

<http://www.markakentbursa.com>

<http://www.mimarist.org>

[http://www. kentli.org](http://www.kentli.org)

<http://www.cumhuriyet.edu.tr/edergi,2008>

<http://e-imo.imo.org.tr>

<http://bursahakkinda.com>

<http://www.mimar.cc>

<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=42164&l=1>

<http://old.mo.org.tr/mimarlikdergisi/>

<http://www.tema.org.tr/2B/KiminOrmaniKimeSatiliyor.htm>

<http://e-imo.imo.org.tr/DosyaDizin/WPX/Portal/Yayin/tg/tg-164.pd>

## **EKLER LİSTESİ**



## EK 1

Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım Belediyelerinde Kullanılan Anket Soru Cetveli

Bu anket Trakya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsünde, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü:Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği” adlı yüksek lisans tezinin uygulama kısmı için yapılmaktadır. Uygulama içinde sizlerin görüşleri bu araştırmanın sonuçları açısından büyük değer taşımaktadır. Zamanınızı ayırdığınız ve soruları içtenlikle yanıtladığınız için şimdiden teşekkür ederim.

Senem DEMİRKIRAN

Trakya Üniversitesi,Sosyal Bilimler Enstitüsü  
Kamu Yönetimi Yüksek Lisans Programı

### ANKET SORULARI

2. Belediyenin Adı:
3. Belediyenin Nüfusu:.....
4. Belediyenin Büyüklüğü.....
5. Belediyenin Kuruluş Tarihi.....
6. Yerel Yönetim birimi içerisindeki göreviniz nedir?  
 Belediye Başkanı  
 Belediye Başkan Yardımcısı  
 Müdür  
 Müdür Yardımcısı  
 Şef
7. Sizce kentsel dönüşüm ne anlama gelmektedir?.....
8. Hangi kentsel dönüşüm yöntemini uyguladınız?  
 Kentsel Koruma       Kentsel İyileştirme       Kentsel Yeniden Canlandırma       Kentsel Yenileme
9. Kentsel dönüşüme ihtiyaç duymanızda aşağıdakiler ne ölçüde etkili olmuştur?  
 Aşırı ve çarpık kentleşme  
 Halk sağlığının bozulması  
 Kültürel mirasın tahrip edilmesi  
 Görüntü Kirliliği  
 Alt yapı sorunları  
 Bölge halkının şikayetleri
10. Belediyenizde Kentsel Dönüşüm Projelerinden aşağıdaki birimler ne ölçüde sorumludurlar? (sorumlu ya da sorumlu değil olarak belirtiniz)  
.....Kaynak Geliştirme Ve İştirakler Dairesi Başkanlığı  
.....Çevre Koruma Ve Kontrol Dairesi Başkanlığı  
.....Emlak Ve İstimlak Dairesi Başkanlığı  
.....İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
.....Etüd Projeler Dairesi Başkanlığı  
.....Ulaşım Dairesi Başkanlığı  
.....Kültür Ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı  
.....Sağlık Ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı  
.....Deprem Risk Yönetimi Ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı
11. Sizce yerel yönetimlerin kentsel dönüşümü başarılı bir şekilde uygulayabilmeleri için gerekli olan / olanlar nelerdir?  
.....
12. Kentsel dönüşüm projeleriniz devam edecek mi?.....
13. Şu anda ortak kentsel dönüşüm projesi / projeleri yaptığınız belediyeler var mı?.....
14. Kentsel dönüşüm çalışmasının yapıldığı bölgedeki gelir düzeyi düşük halkın kentsel dönüşüm çalışmasından sonra da o bölgede yaşamaya devam etmesi için izlediğiniz yöntemler nelerdir?  
 Aynı Bölgede vadeli ev satışları.  
 Aynı bölgede gelir düzeyine göre farklı konutlar yapıp uygun fiyatlara satılması  
 Diğer (belirtiniz).....
15. Bölgenizde yapılan kentsel dönüşüm projelerinin uygulama alanları hangileridir?  
 Gecekondu Alanları  
 Kent Merkezleri

- ( ) Sanayi Alanlarının  
 ( ) Eski yerleşim alanları  
 ( ) Kent Merkezlerini Terk Etmesi Sonucu oluşan alanlar  
 ( ) Risk doğurabilme ihtimali olan kentsel alanlar.
15. Bölgenizde yapılan kentsel dönüşüm projelerinde en fazla önem verdiğiniz kısım  
 ( ) Çevre ( ) Ulaşım ( ) İmar ( ) Altyapı ( ) Peyzaj (estetik)
16. Kentsel dönüşümün mali kaynağını nereden sağladınız / sağlamaktasınız?  
 ( ) Vergiler ( ) Devlet Destekleri ( ) AB fonları ( ) Belediye Gelirleri ( ) Diğer
17. Kentsel Dönüşüm Projeleri sizce ne kadar sürede bir uygulanmalıdır (belirtiniz)?.....

Kesinlikle Katılmıyorum 1  
 Katılıyorum 4

Katılmıyorum 2  
 Kesinlikle Katılıyorum 5

Kararsızım 3

		1	2	3	4	5
18	Kentsel dönüşümü uygulanan bölgedeki halkın desteği / fikri alınmaktadır.					
19	Yerel yönetim birimleri kentsel dönüşüm çalışmalarına önem vermelidirler.					
20	Yerel yönetim birimleri kentsel dönüşüm çalışmalarının da ortak hareket etmelidirler.					
21	Şu ana kadar yaptığımız kentsel dönüşüm projelerinin sonuçları memnun edicidir.					
22	Kentsel dönüşüm çalışmasının yapıldığı bölgedeki halktan gelen tepkiler doğrultusunda değişiklikler yapılmıştır.					
23	Belediyemiz kentsel dönüşüm şube müdürlüğü aldığı kararları uygulamada tamamen bağımsızdır.					
24	Kentsel Dönüşüm Projeleri Bütün Belediyelerde Uygulanmalıdır					
25	Kentsel Dönüşüm Projeleri yalnızca Büyükşehir belediyelerinde uygulanmalıdır.					
26	Kentsel Dönüşüm Projeleri yalnızca gecekondü bölgelerinde uygulanmalıdır..					
27	Kentsel Dönüşüm Projeleri kentin yıpranmış tüm alanlarında uygulanmalıdır					
28	Kentsel Dönüşüm Projeleri Türkiye gibi kaynak ve konut yetersizliği çeken ülkelerde gereksizdir.					
29	Kentsel Dönüşüm Projeleri çok pahalıdır.					
30	Kentsel Dönüşüm Projeleri yolsuzluklara çok açıktır.					
31	Kentsel Dönüşüm Projeleri belediyelere yeni ufuklar açar.					
32	Kentsel Dönüşüm Projeleri kent planlarını uygulamayı kolaylaştırır					
33	Kentsel Dönüşüm Projeleri belediyelere yeni kaynaklar sağlar.					
34	Kentsel Dönüşüm Projeleri çok sayıda uzman ve işgücü gerektirir					
35	Kentsel Dönüşüm Projeleri belediyelerin çok zamanını alır.					
36	Kentsel Dönüşüm Projeleri belediyelere başka projeler yapma olanağı tanımaz.					
37	Kentsel Dönüşüm Projeleri kentlerde henüz ömrünü tamamlamamış binaların da yıkılmasına neden olur.					
38	Kentsel Dönüşüm Projeleri ile ilgili yasal düzenlemeler yeterlidir.					
39	Kentsel Dönüşüm Projeleri ile ilgili yeni yasal düzenlemelere ihtiyaç vardır.					
40	Kentsel Dönüşüm Projeleri belediyeler tarafından gerçekleştirilmelidir.					
41	Kentsel Dönüşüm Projeleri merkezi yönetim tarafından (İller Bankası , DPT vb)gerçekleştirilmelidir..					
42	Kentsel Dönüşüm Projeleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından gerçekleştirilmelidir.					
43	Kentsel Dönüşüm Projeleri TOKİ tarafından gerçekleştirilmelidir.					
44	Kentsel Dönüşüm Projeleri belediyeler ve merkezi yönetim tarafından ortaklaşa gerçekleştirilmelidir.					

## EK 2: Kentsel Dönüşüm Alanlarından Fotoğraflar

Kentsel Dönüşüm Projesi öncesinde Bursa Osmangazi Belediyesi'ne bağlı Kamberler.



Kaynak: Yılmaz Saffet, Osmangazi'de Değişim, Osmangazi Belediyesi, 2008. Akmat baskı, Bursa.s.9.

Kentsel Dönüşüm Projesi sonrasında Bursa Osmangazi Belediyesi'ne bağlı Kamberler.



Kaynak: Yılmaz Saffet, Osmangazi'de Değişim, Osmangazi Belediyesi, 2008. Akmat baskı, Bursa. s.13  
Kentsel Dönüşüm Projesi öncesinde Bursa Osmangazi Belediyesi'ne bağlı Doğanbey



Kaynak: Yılmaz Saffet, Osmangazi’de Değişim, Osmangazi Belediyesi, 2008. Akmat baskı, Bursa.s.16

Kentsel Dönüşüm Projesi sonrasında Bursa Osmangazi Belediyesi’ne bağlı Doğanbey



Kaynak: Yılmaz Saffet, Osmangazi'de Değişim, Osmangazi Belediyesi, 2008. Akmat baskı, Bursa.s.18.

## EK 3

# DÖNÜŞÜM ALANLARI HAKKINDA KANUN TASARISI

## Amaç

**MADDE 1-** (1) Bu Kanunun amacı, imar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afetlere ve kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasları belirlemektir.

## Kapsam

**MADDE 2-** (1) Bu Kanun, dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda Hazine, il özel idareleri, kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler ve vakıflar tarafından idare edilenler de dahil her türlü arsa ve arazilerin ve bunların üzerinde bulunan bütün yapıların bu Kanun uyarınca hazırlanan dönüşüm amaçlı imar planına uygun olarak iyileştirmesini, tasfiyesini, yenilenmesini, geliştirilmesini ve kentin konut, ticaret, sanayi, rekreasyon, teknik altyapı, sosyal donatı alanları ve diğer yatırım ihtiyaçları için; proje geliştirilmesi, arazi, arsa düzenlemesi, yapım işlerinin gerçekleştirilmesi, toplu ortaklık ve proje ortaklıkları kurulması, finansal destek sağlanması ve yönetilmesi, her türlü sınırlı ayni hak, şahsi hakların tesis ve devri, trampa ve mülkiyetin el değiştirilmesi de dahil olmak üzere bu konuda yapılacak her türlü iş ve işlemleri kapsar.

(2) Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı alanlar hakkında bu Kanun uygulanmaz.

## Tanımlar

**MADDE 3-** (1) Bu Kanunun uygulanmasında;

a) Dönüşüm alanı: Bu Kanunun öngördüğü amaçları gerçekleştirmek üzere sınırları idare meclisince re'sen belirlenen alanı,

b) Dönüşüm amaçlı imar planı: Dönüşüm alanı sınırları içinde, bu Kanuna uygun olarak hazırlanıp, idare meclisince onaylanan nazım ve uygulama imar planlarını,

c) Dönüşüm amaçlı parselasyon planı: Bu Kanuna, Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununa ve dönüşüm amaçlı uygulama imar planına göre idarece hazırlanan, ilan yerlerinde askıya çıkarılarak otuz günlük askı süresi sonrasında itirazlar da değerlendirilerek idare encümenince re'sen onaylandıktan sonra tescili gerçekleştirilen, muhtarlıklarda ve idarece belirlenen ilan yerlerinde askıya çıkarılmak suretiyle maliklerine tebliğ olunan ve yapı ruhsatına esas olan parselasyon planını,

ç) İdare: Bu Kanun uyarınca uygulamada bulunmakla görevli ve yetkili olmak üzere, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, belediye ve mücavir alan sınırları dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini veya büyükşehir belediye meclisince yetki verilmesi halinde, 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen görev, yetki ve sorumluluklar saklı kalmak kaydıyla, ilçe veya ilk kademe belediyelerini,

d) Proje: Dönüşüm amaçlı uygulama imar planına ve bu planla belirlenen kentsel tasarım ilkelerine ve esaslarına uygun olarak, idarece hazırlanan veya hazırlatılan ve idarece onaylanan dönüşüm alanı sınırlarının tamamını veya plan bütünü dikkate alınarak planla etaplanan uygulama alanını kapsayan bir veya birden fazla iyileştirme, tasfiye, gelişim ve yatırımı da kapsayan dönüşüm projesini,

e) Proje ortaklığı: İdare dahil, kamu kurum ve kuruluşlarının iştirakleri ile proje alanında taşınmaz sahibi olsun veya olmasın gerçek veya tüzel kişilerin, dönüşüm amaçlı imar planı kararlarına uygun olarak hazırlanan projeleri gerçekleştirmek üzere ayrı ayrı veya birlikte oluşturdukları adi ortaklık temelli hukuki işlemlerle bir araya gelmiş bir veya birden fazla ortaklığı, ifade eder.

## Genel esaslar

**MADDE 4-** (1) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 3213 sayılı Maden Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu, 3202 sayılı Köye Yönelik Hizmetler Hakkında Kanun, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 4342 sayılı Mera Kanunu, 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalan yerlerde, ilgili kurum, kuruluş ve kurulların görüşleri ve önerileri alınarak uygulama yapılır.

(2) Özel kanunlarda yer alan ilke ve esaslar veya planlamaya ilişkin etütler sonucunda yapı yasağı getirilmesi gereken alanlardaki mevcut yapılara, doğal, kültürel ve tarihi özelliği nedeniyle koruma kurulları tarafından korunacak yapı olarak tespit edilenler hariç, bu Kanunun iyileştirme ve yenileştirme hükümleri uygulanmaz. Sadece hak sahipliği saklı kalmak kaydıyla tasfiye ile ilgili hükümler uygulanır.

(3) Dönüşüm amaçlı imar planları kapsamında kalan alanlarda, idare dışında farklı kurum ve kuruluşlara ilgili kanunlar ile verilen planlama ve uygulama yetkileri, Bakanlar Kurulu kararı alınmak kaydıyla, anılan kurumların görüş ve önerileri alınarak idare tarafından bu Kanuna göre yürütülür.

## Dönüşüm alanının belirlenmesi

**MADDE 5-** (1) Dönüşüm alanı sınırı, toplamı beş hektardan küçük olmamak üzere, belediye ve mücavir alan sınırlarında belediye meclisi, belediye ve mücavir alan sınırları dışında il genel meclisi, büyükşehir belediyelerinde, ilgili ilçe veya ilk kademe belediyesinin görüşü alınarak büyükşehir belediye meclisi tarafından üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir.

(2) Dönüşüm alanı sınırları, idarece tespit edilen ilan yerlerinde karar tarihinden itibaren otuz gün süre ile ilan edilir. Bu süre içinde dönüşüm alanlarına itiraz edilebilir. İtiraz edilmez ise, ilan süresi sonunda dönüşüm alanı sınırları ayrıca bir meclis kararı alınmaksızın idarenin onayı ile kesinleşerek yürürlüğe girer. İtirazlar, ilan süresini müteakip ilk meclis toplantısında incelenerek en geç otuz gün içinde karara bağlanır ve



askıya çıkarılmaksızın idarenin onayı ile kesinleşerek yürürlüğe girer. Dönüşüm alanı sınırı kararı, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler derhal idareye bildirilir. Kesinleşerek yürürlüğe giren dönüşüm alanları idarece usulüne göre ilan edilir.

(3) Tasfiye, sağlıklılaştırma, gelişme ve yeni yatırımlar nedeniyle; dönüşüme konu alanın yetersiz olması halinde, dönüştürülecek bölge ile ilişkili bulunmak, aynı meclis kararında belirtilmek ve toplam alan beş hektardan az olmamak kaydıyla, birbirinden ayrı ve birden fazla alan, tek dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

(4) Dönüşüm alanları, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun çerçevesinde belirlenmiş olan yenileme alanlarını da kapsayabilir.

(5) Dönüşüm alanlarında, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve ülke güvenliği ile doğrudan ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât ve savunma amaçlı yerler hariç olmak üzere Hazineye ait arazi ve arsalar ile plan kararı ile tescile konu edilebilecek alanlar, birinci fıkradaki amaçlara uygun kullanılmak kaydıyla, 5366 sayılı Kanununun 4 üncü maddesi hükümlerine göre idareye devredilir.

(6) Mülkiyeti Hazineye ait olup üzerinde kamuya ait bina bulunan alanların, dönüşüm amaçlı imar planı ile farklı kullanıma ayrılması ve bu kamu hizmetinin verilmesine gerek olmaması halinde, arsası hariç binanın hali hazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir.

(7) Dönüşüm amaçlı imar planı kararı uyarınca tasfiye edilerek bir başka alana taşınması gereken kamu yapıları ile dönüşüm amaçlı imar planı kararı uyarınca verilmesi gereken kamu hizmetine dair yapılar, dönüşüm alanı sınırı içinde kalsın veya kalmassın dönüşüm uygulaması kapsamında, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşü doğrultusunda arsası da karşılanarak idarece yaptırılabilir.

## **Dönüşüm alanlarında planlama ve yapılaşma**

**MADDE 6-** (1) Dönüşüm alanı sınırının kesinleşmesiyle birlikte, dönüşüm amaçlı imar planları kesinleşinceye kadar bu alanlarda, plan, plan değişikliği ve plan revizyonu, parselasyon planı, ifraz, tevhit, irtifak hakkı tesisi, terkini, cins tashihi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi ve onaylanması, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemler durdurulur ve kararın onayından evvel ruhsata bağlanmış olanlar dahil bütün yapım faaliyetlerine geçici olarak son verilir. Gerekli hallerde yeniden değerlendirme yapmaya, ruhsatlı inşaatların devamına ve ilgili hususlarda karar vermeye idare meclisi yetkilidir. 5 inci maddenin ikinci fıkrası kapsamında tapu kütüğüne kayıt düşülen gayrimenkullere ilişkin bu fıkarda belirtilen işlemlere yönelik talepler, tapu sicil ve kadastro müdürlükleri tarafından karşılanmaz. Dönüşüm alanlarında parselasyon planlarının tescilinden itibaren en fazla beş yıl içinde yapıların tamamlanması ve yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenmesi zorunludur.

(2) Dönüşüm alanı sınırları içinde, 12/10/2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekondü sahiplerine, ruhsatsız yapı sahiplerine ve ikamet edenlere, bedelini yirmi yılı aşmamak üzere borçlandırılmak kaydıyla yapılacak sosyal konutlardan veya yapılardan, bağımsız bölüm verilebilir.

(3) İdare, dönüşüm alanlarının kesinleşmesinden itibaren üç yıl içinde, bu Kanunun amacını gerçekleştirmek üzere dönüşüm amaçlı imar planlarını ve parselasyon planlarını hazırlamak, hazırlatmak, onaylamak ve kesinleştirmekle yükümlü ve sorumludur. Dönüşümün üst kademe planlarda revizyon veya değişiklik yapılmasını gerektirmesi halinde, üç ay içinde gerekli değişiklikler yapılır. Dönüşüm alanlarında il çevre düzeni planlarında yapılacak değişiklikler, büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyesince, il belediyeleri sınırları içinde il belediyesince, bunun dışındaki alanlarda il özel idaresince onaylanır.

(4) Dönüşüm alanlarına ilişkin her tür ve kademede planlar için görüşü istenen ilgili kurum ve kuruluşlar, gerekli bilgi, belge ve görüşleri, üç ay içinde tam ve eksiksiz olarak vermek ve veri altyapısını ve diğer hazırlıkları öncelikle tamamlamak zorundadır. Gerekli bilgi, belge ve görüşler süresi içinde verilmediği takdirde, sorumluluk ilgili kurum ve kuruluşta kalmak kaydıyla uygun görüş veya izin verilmiş sayılır.

(5) Dönüşüm amaçlı imar planı, dönüşüm alanı bütününde hazırlanır, imar haklarının dağılımı, imar hakkı aktarımı, nüfus, yoğunluk, yapılaşma ve arazi kullanım kararları, toplanma alanları, tahliye koridorları, tasfiye ve yenileme alanları, farklı uygulama araçlarına tabi tutulacak alanlar gibi her türlü kararları açıklayıcı şema ve raporları ile bir bütün oluşturur. Tüm uygulama işlemleri bir program dahilinde projelendirilerek dönüşüm amaçlı uygulama imar planı kararlarına uygun olarak yapılır.

### **Dönüşüm alanlarında uygulama**

**MADDE 7-** (1) İdare, dönüşüm amaçlı imar planı kararlarına uygun olarak; mevcut yapılar ve çevreleri hakkında koruma, kullanma, güçlendirme, ıslah, geliştirme, yenileme ve tasfiyeye ilişkin kararlar almaya, bu kararlara bağlı olarak ruhsat vermeye yetkilidir. Bu yapılar, idarece yapılan veya yaptırılan yapılar kapsamında değerlendirilecek olup, fenni mesuliyetin onaylı uygulama projelerine göre, 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesi doğrultusunda, idarece veya idare tarafından kurulan kamu tüzel kişiliğine haiz kuruluşlarca veya protokol yapılmak suretiyle bu konuda uzman kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi zorunludur.

(2) İdare, plan kararlarını gerçekleştirmek amacıyla; arazi, arsa ve proje düzenleme işlemleri yapmaya, kamulaştırmaya, toplulaştırmaya, satın almaya, ön alıma, bağımsız bölümler dahil mülkiyetindeki gayrimenkullerle trampaya, gayrimenkul mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya, kamu ve özel sektör işbirliğine dayalı yöntemler uygulamaya, herhangi bir izne tabi olmaksızın bu amaçla şirket kurmaya, kurulmuş şirketlere katılmaya ve mevcut şirketleri eliyle uygulamalar yapmaya, kamu tüzel kişiliği olarak veya özel sektörle birlikte proje temelli gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurmaya, kurulmuş olanlara katılmaya, kat karşılığı inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu esaslarına göre paylaşmaya, hisseleri ayırmaya veya birleştirmeye yetkilidir.

(3) İdare, dönüşüm amaçlı imar planı çerçevesinde değerlendirme yaptırmaya, uygulamaya, mülkiyet haklarının dağıtımına, bağımsız bölüm, hisse ya da bedeli verilmek suretiyle alan ve hisse miktarlarını değiştirmeye, uygulama alanlarında inşa edilecek binaların hak sahiplerine paylı veya tam mülkiyet halinde bağımsız bölüm tescillerini yaptırmaya re'sen yetkilidir. İdarece, dönüşüm amaçlı imar planında değerlendirme esaslı yöntem uygulanacağı belirtilmesi halinde, dönüşüm alanlarındaki mülkiyet düzenlemelerinde düzenleme alanı içindeki gayrimenkullerin düzenleme öncesi ve sonrası değerleri gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılarak re'sen belirlenir. Düzenlemeden sonra mülkiyet dağıtımı, düzenleme öncesi ve

sonrası değer, temel alınarak idarenin yatırım ve katkı payları düşüldükten sonra değerlendirme esaslı yöntem çerçevesinde yapılır. İdare bu dağıtıma göre, bağımsız bölüm, hisse ya da bedeli verilmek suretiyle alan ve hisse miktarlarını değiştirmeye, dönüşüm alanlarında inşa edilecek binaların hak sahiplerine paylı veya tam mülkiyet halinde bağımsız bölüm tescillerini yaptırmaya re'sen yetkilidir. Uygulaması kesinleşmiş ve tapu tescil aşamasında olan gayrimenkullerde daha önce tesis edilmiş olan kat irtifakı ve kat mülkiyeti idarenin talebi ile re'sen terkin edilir. Bu husus ilgili tapu sicil ve kadastro müdürlüklerine iletilir. Değerleme esaslı yöntemin belirlenmesine ve uygulanmasına dair usul ve esaslar idarece çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

(4) İdare; dönüşüm alanlarında yörenin şartlarına ve yapıma yönelik olarak bu Kanunun amacını gerçekleştirmek üzere özel hükümler ve standartlar belirleme ve uygulama, yapı ve arsaların kullanılması ve işletilmesine dair hususlarda irtifak hakkı kurma, toplu ortaklıklar kurma, toplu projelendirme, toplu işletme yönetim biçimleri geliştirme ve uygulama, arazi kullanımlarını özendirici ve caydırıcı şartlar koyarak yönlendirme ve yapıya zorlama gibi yollarla taşınmaz tasarruflarına geçici veya kalıcı kısıtlamalar getirmeye yetkilidir. Taşınmaz tasarruflarının geçici veya kalıcı kısıtlamaya konu olması durumunda idare meclisi kararının onayını müteakip bir ay içinde idarece ilgisine tebligat yapılır ve tapuya şerh düşülür.

(5) İdare, dönüşüm amaçlı imar planı ve idare meclisi tarafından onaylı kentsel tasarım projeleri kapsamında mimari özellikleri veya kentsel silüet içinde yöresel dokuya uymayan yapılara ilişkin olarak cephe, cephe kaplaması, çatı özellikleri, giriş saçakları gibi konularda, verilen süre içerisinde ve meclis kararı almak koşuluyla yaptırımlar getirmeye ve getirmeyenlerle ilgili olarak re'sen uygulama yapmaya ve yaptırmaya masraflarını yüzde yirmi fazlasıyla yapmayan maliklerden tahsil etmeye yetkilidir.

(6) Dönüşüm alanlarında, mevzuata uygun yapıların boşaltılması ve yıkılarak kaldırılmasında plan bütününe ilişkin değerlendirme ve fiziki durum temel alınarak anlaşma yolu esastır. Anlaşma kapsamında idare, bağımsız bölüm maliklerine, proje gerçekleştirilinceye kadar olan süre içinde geçici konut tahsisi veya kira yardımı yapabilir. Anlaşma sağlanamadığı takdirde bu taşınmazlar hakkında kamulaştırma işlemi yapılır. İtiraz sadece kamulaştırma bedeline yapılabilir. İdare, dönüşüm alanında ikamet edenlerin mağduriyetlerinin önlenmesi için gerekli tedbirleri alır. Dönüşüm alanlarında yapılacak kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırmalardan olup, Bakanlar Kurulu kararı alınmaksızın yapılacak acele kamulaştırma olarak değerlendirilir. Tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile varisi belli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilafı, davalı ve üzerinde her türlü mülkiyet ve mülkiyetin gayri ayni hak tesis edilmiş olan gayrimenkuller için de yukarıdaki hükümler geçerlidir. Kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesinde idare veraset ilamı çıkarmaya veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

(7) Dönüşüm alanlarında gayrimenkul mülkiyeti, menkul değere dönüştürülebilir. Bir bağımsız bölüme karşılık gelmeyen küçük ve parçalı hisseler karşılığında gayrimenkul sertifikası ve bunun gibi menkul kıymet belgesi idare veya proje ortaklığınca verilebilir ya da taşınmazın bedeli paraya çevrilerek hak sahibine ödenir.

(8) Dönüşüm alanlarında yol, elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz, haberleşme ve ulaşım gibi teknik altyapı hizmetlerine ilişkin olarak, idare ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca gerçekleştirilmesi gereken yatırımlar, dönüşüm amaçlı imar planlarının onaylanmasından itibaren başlatılarak idarenin koordinasyonunda dönüşüm alanındaki projelerle aynı süreler içinde tamamlanmak zorundadır. Dönüşüm alanları ile diğer alanlarda, teknik altyapı yatırımları, imar planı kararlarına uygun olarak, idarenin koordinasyonunda kurulacak teknik altyapı kurulunun kararına uygun olarak gerçekleştirilir. Büyükşehirlerde 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 8 inci maddesi hükümlerine göre uygulama yapılır

(9) 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklı kalmak kaydıyla, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi dışında, idarece kullanılan yetki ve görevler, idare

ile protokol yapılarak, protokol hükümlerine göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile müştereken yürütülebileceği gibi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından da yürütülebilir.

(10) Dönüşüm alanlarında; dönüşüm amaçlı imar planına, parselasyon planına veya yapıldığı tarihteki mevzuat hükümlerine uygun olup, öngörülen afet tehlikesi karşısında zeminin veya yapının durumu nedeniyle bir kısmı veya tamamı yıkılacak derecede tehlikeli olduğu ancak esaslı tadilat veya güçlendirme yoluyla tehlikenin izalesinin mümkün olduğu hazırlanan veya hazırlattırılan rapor doğrultusunda idare encümenince karara bağlanan yapıların sahipleri, tebligat tarihinden itibaren verilen süre içinde güçlendirme projelerini hazırlatarak idareye onaylatmak, yapı ruhsatı almak ve ruhsat tarihinden itibaren verilen süre içinde projeleri gerçekleştirmek zorundadırlar. Kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiş yapılarda, yapılan tebligat üzerine gerçekleştirilecek güçlendirme ve esaslı tadilat işlemleri için maliklerin muvafakati aranmaz. Bu işlemlerin bütün giderlerine maliklerin tamamı hisseleri oranında katılmak zorundadır. Güçlendirme projelerine yönelik yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenmesi ile yapım işlerinde vergi, resim, harç ve bedel alınmaz. Güçlendirme işlemleri süresi içinde tamamlanmadığı veya yapı yıktırılarak tehlike ortadan kaldırılmadığı takdirde yapı idarece mühürlenir. Verilen ek süre içinde de tamamlanmazsa yapının durumuna göre yapı idarece güçlendirilir ve masrafı maliklerinden tahsil edilir. Yapının güçlendirilmesinin mümkün olmaması halinde idarece yıktırılır.

(11)Yıkım kararı alınmış riskli yapılar ile uygulama alanlarında hak sahipliği tespiti, geçici ve kalıcı iskanın sağlanması, kira yardımı, konut tahsisi ve kiralama yapılması, riskli binaların tespiti, mahkeme kararına gerek kalmaksızın boşaltma ve yıkım işlemleri, tahliye ve protokol yapılması halinde mülk sahibi ve kiracıların yerleştirilmeleriyle ilgili her türlü iş ve işlemleri idare takip eder ve sonuçlandırır.

### **Gelirler, harcamalar ve muafiyetler**

**MADDE 8-** (1) Dönüşüm alanlarına ait plan, parselasyon planı ve projelerin uygulanması için gerekli kaynak, projeler için oluşturulan bütçelerden karşılanır.

(2) İdare ve diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşları, dönüşüm amaçlı imar planlarının ve uygulamalarının süresi içinde gerçekleştirilmesi için gerekli tedbirleri almak ve bütçelerinde gerekli ödenekleri ayırmak veya iç ve dış alternatif finansman kaynağını oluşturmak zorundadır.

(3) Bu Kanun kapsamında yapılacak her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinin sekizinci fıkrası hükümlerine üretilen konut ve işyerlerinin satışı 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu maddesinin üçüncü fıkrasının birinci cümlesindeki hükümlere tabidir. Bu fıkranın uygulama esasları belediye meclisleri tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.

(4) Dönüşüm alanlarında idare tarafından yapılacak sözleşmeler, tesciller, döner sermaye ücreti dahil tüm ücretler ve bedeller, düzenlenecek belgeler, plan ve proje uygulamaları ile inşaatlar, tapu ve kadastro işlemleri dahil her türlü iş ve işlemler dönüşüm amaçlı imar planlarının onay tarihinden itibaren beş yılı aşmamak üzere, katma değer vergisi ve özel tüketim vergisi dahil her türlü vergi, resim, harç ve bedellerden muaftır. Yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi ile birlikte süreye bakılmaksızın muafiyet sona erer.

(5) Dönüşüm alanları toplamı beş yüz hektardan az olmamak üzere, dönüşüm alanları kararını kesinleştiren idareye, en fazla beş yıl süreyle, diğer kanunlarla öngörülenlere ek olarak, bir ve ikinci derece deprem bölgelerinde yüzde onu, diğer deprem bölgelerinde yüzde beşi aşmamak üzere Bakanlar Kurulu kararıyla belirlenecek oran doğrultusunda, görev yetki ve sorumluluk sınırları içinde yapılan genel bütçe

vergi gelirleri tahsilat toplamı üzerinden Maliye Bakanlığı tarafından hesaplanacak pay ertesı ayın sonuna kadar idarenin bu amaçla açtırdığı hesaba yatırılır. Bu gelir bu Kanunun maksadı dışında kullanılamaz.

### **Çeşitli hükümler**

**MADDE 9-** (1) İdare, bu Kanunda yer almayan hususlarda, öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu ve 73 üncü maddesi hükümlerini uygular.

(2) Dönüşüm alanı içinde kalan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar mahkemelerde öncelikle görülür ve karara bağlanır.

(3) Değerleme esaslı yöntemin uygulanacağı, dönüşüm alanındaki düzenlemelerde 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi uygulanmaz. Daha önce düzenleme ortaklık payı alınan gayrimenkullere ilişkin değerlendirmelerde bu payların dikkate alınması zorunludur.

(4) 4/3/2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununda yer almayan hususlarda bu Kanun hükümleri uygulanır.

### **Yönetmelik**

**MADDE 10-** (1) İdare, yörenin koşullarına ve dönüşüm alanının konumuna ve mevcut duruma göre idare meclisi kararı almak suretiyle uygulama yönetmelikleri çıkartabilir.

### **Yürürlükten kaldırılan mevzuat**

**MADDE 11-** (1) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

**GEÇİCİ MADDE 1-** İdare, bu Kanunun 11 inci maddesi hükmünün yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bu Kanunla yürürlükten kaldırılan 2981 sayılı Kanuna göre başvuruda bulunmuş ancak sonuçlandırılmamış olan hak sahipliğinin tespitine ilişkin işlemler bir yıl içinde sonuçlandırılır. Hak sahibi olarak tespit edilmesine rağmen tapuları verilemeyenlere, bu Kanun uyarınca yapılacak dönüşüm alanlarında veya diğer alanlarda yapılacak sosyal konutlardan dönüşümün finansmanını da engellemeyecek şekilde bir program dahilinde bir bağımsız bölüm verilir. 2981 sayılı Kanuna göre alınması gerekli arsa bedellerini ödemeyenler projeyi uygulayacak ilgili idarenin meclis kararına göre projeyi yapan idareye öder.

### **Yürürlük**

**MADDE 12-** (1) Bu Kanunun;

- a) 11 inci maddesi hükmü yayımı tarihinden itibaren bir yıl sonra,
- b) Diğer hükümleri yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

### **Yürütme**

**MADDE 13-** (1) Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

## **GENEL GEREKÇE**

Sağlıklı bir imar düzeninin kurulabilmesi için, kentlerin yerel koşullarının ayrıntılı etüdüne dayanan bir plana göre gelişmesi gerekmektedir. Ancak, gerek 1950'li yıllardan bu yana yaşanan hızlı kentleşme eğilimi, gerekse bölgeler arasındaki gelişmişlik farkları nedeniyle nüfus ve yatırımlar dengesiz olarak belirli bölgelere yığılmış, köylerden kentlere hızlı göç sonrasında düzensiz, sağlıklı ve güvenli olmayan bir takım yerleşim alanları ortaya çıkmıştır. Ayrıca, bu bölgelerdeki koruma alanları da yer yer tahrip edilmiş, tarım alanları, orman alanları, su havzaları ve yapılaşmaya uygun olmayan zeminler üzerinde kaçak veya mevzuata aykırı yapılaşmalar oluşmuştur. Bu durumun beraberinde getirdiği toplumsal, ekonomik, kültürel, psikolojik ve fiziksel mekan sorunları da her geçen gün katlanarak büyümektedir.

Geçmişte çıkarılan yasaların, gecekonduların çözümünde çözüm olarak, gecekonduları yıkmak ve yenisini yaptırmamak ve yoksul ve dar gelirli insanların arsa edinmelerine olanak sağlamak üzere iki yolu benimsedikleri görülmektedir. Bu yaklaşımlar sorunu çözmediği gibi yapılan araştırmalar gecekonduların, kamu tarafından sunulan sosyal konutlardan çok daha pahalıya mal olduğunu ortaya koymuş, kamu topraklarının bireylerin özel mülküne dönüşmesinin ötesine geçememiş lokal ve anlık barınma ihtiyacının karşılanması dışında fayda sağlayamamıştır. Kentin planla yarattığı rantlar kente döndürülerek toplum yararına kullanılamamış, bireysel yararlar ön plana çıktığı gibi gecekonduların barınma ihtiyacının karşılanmasından bir sosyal güvenlik aracı haline gelmiştir.

Anayasamızın, 56 ncı maddesinde; herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu ve çevreyi geliştirmenin Devletin ve vatandaşların ödevi olduğu belirtilmiş, 57 nci maddesinde de; Devletin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri almakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir.

Bu kapsamda fiziki mekanın güvenli, nitelikli ve yaşanabilir kılınması için afet riski taşıyan alanların, fiziki, sosyal ve ekonomik köhneme alanlarının, korunması gerekli doğal, tarihi ve kültürel çevre alanlarının toplum yararı esas alınarak dönüşüm plan ve projeleri kapsamında tasfiye, yenileme ve iyileştirmeye tabi tutulması gerekmektedir.

Son dönemde çıkarılan 5366 sayılı Kanunun yalnızca, sit alanı olarak tescil ve ilan edilmiş alanlarda kalan yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunmasını esas alması, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi ile de belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etme ve bu alan içerisinde dönüşüm projeleri uygulama yetkileri verilmiş olmakla birlikte, madde hükmünün yalnızca belediye alanları ile sınırlı olması, uygulamanın bir an önce gerçekleştirilmesini sağlamaya yönelik olarak ve kanunla düzenlenmesi gereken hükümlere yer verilmemiş olması genel bir düzenleme yapılmasını zorunlu kılmaktadır.

Bu düzenleme ile, bugüne kadar tamamlanmamış olan 2981 sayılı Kanun kapsamındaki iş ve işlemler bu Kanun kapsamına alınıp vatandaşların mağduriyetine son verilerek anılan kanun yürürlükten kaldırılmaktadır.

## MADDE GEREKÇELERİ

**MADDE 1-** İmar planı kapsamında kalsın veya kalmasın, kentsel veya kırsal alanlarda, kamu yararı ve sosyal adalet gözetilerek, kentsel standartlara, bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun, doğal, tarihi, kültürel çevre ve ekosistemleri koruyan, yaşatan ve geliştiren, afetlere duyarlı, sürdürülebilir gelişme ve ekonomik kalkınma hedeflerine uygun yaşam çevrelerinin oluşturulması için iyileştirme, tasfiye ve yenileme ilke ve esasların belirlenmesi amaçlanmaktadır.

**MADDE 2-** Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı kullanılan alanlar kapsam dışında kalmak üzere, dönüşüm alanı olarak belirlenen sınırlar içerisinde kalan tüm arsa ve araziler ile bunların üzerinde bulunan her türlü yapı kapsama alınmakta, dönüşüm alanına ilişkin imar planlarının hazırlanması, arsa ve arazi düzenleme işlemlerinin yapılması, iyileştirme,yenileme, tasfiye işlemleri ile trampa ve mülkiyetin el değiştirmesi de dahil olmak üzere yapılacak iş ve işlemler düzenlenmektedir.

**MADDE 3-** Kanunda geçen bazı kavramlar tanımlanmıştır.

**MADDE 4-** Dönüşüm alanı olarak belirlenen alanların, toprağın ve/veya yapıların kullanım amacıyla, kullanım şekillerinde ve fonksiyonlarında kısıtlama ve/veya doğrudan karar getirebilen 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 3213 sayılı Maden Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu, 3202 sayılı Köye Yönelik Hizmetler Hakkında Kanun, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 4342 sayılı Mera Kanunu, 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalması durumunda uygulamanın, anılan kanunlarla yetkilendirilen ilgili kurum, kuruluş ve kurulların görüş ve önerileri doğrultusunda yapılması esas olarak belirlenmiştir.

Zemin özellikleri gibi planlamaya ilişkin etütler veya kıyı alanı, orman alanı olması gibi özel kanunları nedeniyle üzerinde yapı yapılması ilgili mevzuat dahilinde mümkün olmayan alanlarda bulunan yapıların, bu alanlardan tasfiyesi ile bu yapıların sahiplerinin talep etmeleri halinde barınma ve çalışma ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak gelişim alanı içerisinde Kanunla getirilen düzenlemeden yararlanabilmeleri öngörülmektedir. Bu alanlar içerisinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca korunacak yapı olarak tespit edilen yapıların bulunması durumunda ise ilgili idareler alanın ve yapının özellikleri dikkate alınarak, yerinde koruma da dahil, yapılacak işlemi belirlemeye yetkili kılınmaktadır.

Dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda, bu Kanunla belirlenen idare dışında, ilgili kanunları gereği planlama ve uygulama yapma yetkisi bulunan kurum, kuruluş ve kurulların bulunması durumunda Bakanlar Kurulu kararı alınmak kaydıyla, kurum, kuruluş ve kurulların görüşleri alınmak suretiyle uygulamanın bu Kanun hükümlerine göre ve bu Kanunda belirtilen idare tarafından yapılacağı belirtilmiştir. Böylelikle, ülkemizde planlama konusunda yaşanan yetki karmaşası nedeniyle uygulamaların sekteye uğramaması, iş ve işlemlerin tek elden yürütülmesi amaçlanmıştır.

**MADDE 5-** Kentsel, doğal ve teknolojik afet tehlikesine ve risklerine maruz alanların, sosyal, ekonomik veya fiziki köhneme alanlarının, doğal, kültürel ve tarihi özellikleri nedeniyle korunması gereken çevre ve ekosistemlerin, mevcut sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu yerlerin, yerleşme ve yapılaşma sorunlarının sürdürülebilir gelişme ilkesi çerçevesinde çözümü, bu alanların korunması, yaşatılması ve geliştirilmesi amacıyla bu alanların dönüşüm alanı ilan edilmek suretiyle tasfiye, iyileştirme ve yenilemeye konu edilebileceği belirtilmiştir. Bu alanların parçacı yaklaşımlar yerine bütünsel bir

yaklaşım ile ele alınabilmesi için, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesi hükmüne de paralellik sağlanarak en az beş hektarlık bir alanı kapsamı zorunluluğu getirilmiştir. Kanunla dönüşüm alanı sınırlarının idare meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile tespit olunacağı belirtilmiştir. Meclis kararı ile belirlenen dönüşüm alanı sınırlarının toplumsal katılımı sağlamak adına askıya çıkarılmak suretiyle ilan edilmesi, otuz günlük askı süresi içinde dönüşüm alanı sınırlarına ve dönüşüm alanı kararına itiraz edilebilmesi öngörülürken, itirazların yine idare meclisi tarafından görüşülüp kesin karara bağlanması gereği belirtilmiştir. Kesin karara bağlanan dönüşüm alanlarının idarece ayrıca kamuoyuna duyurulması da zorunluluk olarak getirilmiştir.

Gerek özel kanunları gereği gerekse planlamaya ilişkin etütler sonucu tasfiyeye konu alanların ve gelişme ve yeni yatırım alanlarının bulunması durumunda dönüşümü sağlamaya yönelik olarak dönüşüm alanının, kısmen veya tamamen ayrı birden fazla alanda belirlenebileceği, ancak, bu alanların birbiri ile olan ayrılmaz bağı nedeniyle de aynı meclis kararına konu edilmelerinin zorunlu olduğu vurgulanmıştır.

Dönüşüm alanlarının 5366 sayılı Kanun kapsamında belirlenebilen yenileme alanlarını da kapsayabileceği belirtilmiştir.

Dönüşüm alanı içerisinde bulunan ve Kanun kapsamına giren Hazineye ait arsa ve araziler ile imar planı kararı ile tescile konu olabilen alanların Kanunun amaçları doğrultusunda kullanılmak kaydıyla dönüşümün daha kolay gerçekleştirilebilmesi amacıyla idare mülkiyetine geçişine olanak sağlanmıştır.

Dönüşüm alanı içerisinde kalan, mülkiyeti Hazineye ait olup kamu kurumlarına tahsisli ve üzerinde kamu yapısı bulunan alanların dönüşüm amaçlı imar planı kapsamında, söz konusu alanda kamu hizmetinin verilmesine gerek bulunmadığının tespiti ve bu alanın plan kararı ile başka bir kullanıma ayrılması durumunda binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedelin ödenerek alanın idare mülkiyetine geçişi sağlanmaktadır.

Dönüşüm alanı içerisinde kalıp, dönüşüm amaçlı imar planı kapsamında tasfiye edilerek başka bir alana taşınması gereken olan kamu yapılarının, kamu hizmetinin aksamadan sürdürülebilmesi için, arsası da idare tarafından sağlanarak yaptırılabilmesine olanak sağlanmıştır.

**MADDE 6-** İdare meclisince belirlenen dönüşüm alanı kararının kesinleşmesi ile birlikte dönüşüm kararının gerektirdiği uygulamaların daha kolay ve daha sorunsuz ve ilgililer lehine ilave yeni haklar ortaya çıkmadan yapılabilmesini temin için bu alan içerisindeki bütün plan, plan değişikliği ve plan revizyonu onamaları, parselasyon planı, ifraz, tevhit, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemler ve bölge kararının onayından evvel ruhsata bağlanmış olanlar da dahil bütün yapım faaliyetleri durdurulmaktadır. İnşai faaliyeti tamamlanmış mevcut yapıların kısmen veya tamamen geçici olarak kullanılmasına ilişkin karar alınması sürecinde idare yetkili kılınmaktadır.

12/10/2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekonduların sahipleri, ruhsatsız yapı sahipleri ile bu yapılarda ikamet edenlerin dönüşüm alanı içerisinde yapılacak sosyal konutlardan bedelini ödemek suretiyle öncelikle yararlanmaları öngörülürken, hem gecekonduların tasfiyesi hem de kişilerin barınma ihtiyaçlarının karşılanması sağlanmaktadır.

Kişilerin mağduriyetine sebep olunmaması açısından, idare dönüşüm alanı kararının kesinleşmesinden itibaren üç yıl içinde bu Kanunun amaçlarını gerçekleştirmek üzere dönüşüm amaçlı imar planı ve parselasyon planı işlemlerinin tamamlanmasından sorumlu tutulmaktadır. Ayrıca üst ölçekli planlarda dönüşüm kararı kapsamında revizyon veya değişiklik öngörülmesi halinde bunlara ilişkin işlemlerinde kanunla belirlenen süre içinde tamamlanması öngörülmekte, il çevre düzeni planında değişiklik



gerekmesi halinde dönüşüm alanı ile sınırlı olmak üzere, büyükşehir veya il belediyesince veya il özel idaresince değiştirileceği belirtilmektedir.

Dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda planlama çalışmalarına ivedilikle başlanabilmesi için planlama alanına ilişkin görüşleri istenilen kurumların görev, yetki ve çalışma konuları kapsamındaki verileri kanunla belirlenen süre içerisinde vermeleri zorunluluğu getirilmektedir.

Dönüşüm alanına ilişkin imar planının, dönüşüm ve ayrı olarak belirlenmişse gelişim alanını da kapsayacak şekilde alanın özellikleri ve koruma-kullanma dengeleri gözetilerek, anlaşmaların yapılmasına esas projeler ile kentsel tasarım ve çevre düzenleme projeleri de dahil olmak üzere dönüşüm alanı bütününde hazırlanması ve plan ve projelerin finansmanının nasıl sağlanacağı, uygulama etap ve programlarının ne şekilde olacağını da içerecek şekilde imar programına dayalı olarak hazırlanacağı belirtilmektedir.

**MADDE 7-** Dönüşüm alanı olarak belirlenen alan içerisinde bu kanunla tanımlanan idare dönüşüm amaçlı imar planı kararlarının uygulanmasına yönelik olarak gerek mevcut yapıların gerekse çevrelerinin korunması, kullanılması, güçlendirilmesi, ıslahı, geliştirilmesi, yenilenmesi ve tasfiyesine ilişkin olarak karar almaya yetkili kılınmıştır. İdarece alınacak bu kararlara ilişkin olarak veya plan kararlarının uygulanmasına ilişkin olarak yapımı ruhsat alınmasına bağlı her türlü yapım faaliyetinin ruhsatlandırma işlemlerinin de yine idare tarafından yapılacağı belirtilmektedir. Dönüşüm alanı içerisinde yapılacak yapıların kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar kapsamında değerlendirileceği belirtilerek ,3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesi kapsamına alınmıştır..

İdare, dönüşüm amaçlı imar planı kararlarını gerçekleştirmek amacıyla; arazi ve arsa düzenleme işlemleri yapmaya, kamulaştırmaya, toplulaştırmaya, satın almaya, öncelikli alıma, bağımsız bölümler dahil mülkiyetindeki gayrimenkullerle trampaya, gayrimenkul mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya, kamu ve özel sektör işbirliğine dayalı yöntemler uygulamaya, kamu tüzel kişiliği olarak veya özel sektörle birlikte proje temelli gayrimenkul yatırım ve geliştirme ortaklıkları kurmaya, kurulmuş olanlara katılmaya, kat karşılığı inşaat yapmaya veya yaptırmaya, Kat Mülkiyeti Kanunu esaslarına göre paylaşmaya, hisseleri ayrıştırmaya veya bütünleştirmeye, değerlendirme esasına göre bağımsız bölüm verilmek suretiyle alan ve hisse miktarlarını değiştirmeye yetkili kılınmaktadır. Belirlenen bu araçlardan hangilerinin kullanılacağı ise alanın özelliklerine göre idarenin takdir yetkisinde tutulmaktadır.

Dönüşüm alanı içinde idarenin yapabileceği işlemler ile uygulama imar planında değerlendirme esaslı yöntemin bir uygulama aracı olarak belirlenmesi halinde yapılacak işlemler belirtilmektedir.

Dönüşüm amaçlı imar planı kararlarının ivedilikle gerçekleştirilebilmesi için idare yetkilileri ve idare meclisince özendirici, caydırıcı, yönlendirici kararlar alınarak taşınmaz tasarruflarının geçici veya kalıcı kısıtlamaya konu olması durumunda bu durumun ilgisine tebliğ edilmesi ve tapu kaydına şerh düşülmesi gerektiği belirtilmektedir.

Dönüşüm amaçlı imar planı ve projeleri kapsamında proje bütünlüğünün sağlanmasına yönelik olarak getirilen mimari özellikler veya öngörülen silüet içinde yöresel dokuya uymayan yapılara meclis kararı ile yaptırım getirmeye idare yetkili kılınırken, verilen süre içerisinde bunları yerine getirmeyenlerin yerine bu işlemlerin idare tarafından da yaptırılabilceği ve masrafların maliklerden tahsil edileceği belirtilmiştir.

Dönüşüm alanları içinde bulunan ve yapıldığı dönemin mevzuatına uygun olarak yapılan yapıların tasfiyesinde hazırlanan plan ve projeler kapsamında idare ile maliklerin anlaşması esası getirilmiş, anlaşma kapsamında bağımsız bölüm maliklerine idarenin mülkiyetinde bulunan konutlardan geçici konut tahsisi yapılabilmesi ile düzenleme sonrası dağıtımda taraflar arasında anlaşma sağlanamadığı durumlarda idareye kamulaştırma imkanı sağlanılırken, bu kamulaştırma işleminin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü

maddesinin ikinci fıkrası kapsamında iskan amaçlı ve Bakanlar Kurulu Kararı alınmaksızın acele kamulaştırma sayılacağı bu durumda ilgilisi tarafından yalnızca bedele itiraz edilebileceği belirtilmektedir. Dönüşümün sağlanabilmesi ve işlemlerin ivedilikle yapılabilmesi için tapuda mülkiyet hanesi açık olan, davalı, ihtilafli mülkiyetlere ilişkin olarak da kamulaştırma işlemlerinin aynı usul çerçevesinde yürütülmesi sağlanmıştır.

Dönüşüm alanlarındaki gayrimenkul mülkiyetinin menkul değere dönüştürülebilmesi, düzenleme sonrası en az bir bağımsız bölüm verilemeyen küçük mülkiyetler ve parçalı hisseler karşılığında idare veya proje ortaklığınca gayrimenkul sertifikası, menkul kıymet belgesi verilebilmesi veya taşınmaz bedelinin nakdi olarak ödenebilmesi esası getirilmiştir.

Dönüşüm alanının ihtiyacı olan yol, su elektrik, kanalizasyon, doğalgaz, haberleşme gibi teknik altyapı hizmetlerinin de projenin yapım işleri ile birlikte eş zamanlı olarak idarenin koordinasyonunda planların onayından itibaren en geç beş yıl içinde tamamlanması öngörülürken dönüşüm sonrası bölgede yaşayacak olanların, bu hizmetlerin yerine getirilememesi nedeniyle mağduriyetlerine sebep olunmaması amaçlanmıştır. Ayrıca, dönüşüm alanı olsun veya olmasın tüm alanlarda bu iş ve işlemlerin idarenin koordinasyonunda ve kurulacak olan teknik altyapı kurulunun tavsiye ve kararlarına uygun olarak yürütülmesi esası getirilmiştir.

Dönüşüm alanlarında bu madde hükümlerinin uygulanmasında idare meclisinin alacağı kararlar, yalnızca idare meclisince karara bağlanabilecek konular ile yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesine ilişkin konular dışında kalan işlerin protokol yapılmak suretiyle idare adına Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından da yapılabilmesi sağlanmaktadır.

Yapıldığı dönemin mevzuat hükümlerine uygun olmakla birlikte zemin ve yapının mevcut durumu itibarı ile öngörülen afet tehlikesi karşısında kısmen veya tamamen yıkılma tehlikesinin ortaya çıkması nedeniyle, can ve mal emniyetinin sağlanamayacağı yapılarda, tehlikenin yapının güçlendirilmesi veya esaslı tadilat yapılmak suretiyle giderilebileceği hazırlanan teknik raporla ortaya konulan yapıların yapı sahipleri, yapıda can ve mal emniyetini sağlamaya yönelik olarak gerekli tedbirleri almakla mükellef kılınmaktadır. Söz konusu teknik raporların yapı sahipleri tarafından hazırlanması esas olmakla birlikte, idare tarafından da hazırlanabilmesinin mümkün olduğu ve raporların idare encümeni tarafından onaylanacağı belirtilmektedir. Kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiş yapılarda bugüne kadar uygulana gelen mevzuatın dışında yeni bir düzenleme getirilerek söz konusu işlemlerin yerine getirilmesinde maliklerin tamamının oybirliği kararı veya muvafakatının aranmayacağı hükmü getirilmektedir. Maddenin bu fıkra hükmü yapının dönüşüm alanı içinde olup olmadığına bakılmaksızın tüm alanlarda bulunan yapılar için uygulanacak bir hüküm olarak düzenlenirken yapı sahiplerinin bu işlemler için yapacakları masrafların en aza indirilmesi ve can ve mal emniyetinin ivedilikle sağlanabilmesi için tüm bu uygulamalar vergi, resim ve harçlardan muaf tutulmaktadır. Tüm bu işlemlerin öngörülen süre içerisinde yerine getirilmemesi halinde idare, yapının mühürlenmesi ve müteakibinde yıkımıyla görevlendirilerek, tehlikenin giderilmesinde yetkili kılınmıştır.

Ayrıca yıkım kararı alınmış riskli yapılar ve diğer hak sahiplerinin dönüşümün gerçekleşmesi süresinde barınmalarını sağlamaya yönelik tedbirler öngörülmektedir.

**MADDE 8-** Bu maddede dönüşüm alanı olarak ilan edilen alanlarda harita, plan, parselasyon planı, proje uygulamaları ile yapım işlerinin gerçekleştirilmesinde idarelerin bütçelerinde ödenek ayrılması, vergi, resim, harç ve bedellerden muafiyetler ile idarelere gelir aktarılması ile ilgili düzenlemeler yer almaktadır. Bu hükümlerle öncelikle dönüşüm alanlarında plan, proje ve yapım işlerinin idareler tarafından gerçekleştirilmesi, dönüşüm alanlarında uygulamaların yapılması, başlanan işlerin tamamlanması için idarelerin gerekli kaynakları bütçelerinden karşılaması ve bütçelerinde ödenek ayrılması zorunlu tutulmuştur. Bunun yanı sıra Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen oran doğrultusunda, 1 inci ve 2 nci derece deprem bölgelerinde yüzde onu, diğer deprem bölgelerinde yüzde beşi aşmamak üzere idarelere bütçe vergi gelirleri

tahsilat toplamı üzerinden de bir pay ayrılmak suretiyle sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulmasına yönelik kaynak aktarılmaktadır. Bu kaynakların Kanun amacı dışında kullanılmayacağına dair hüküm de yer almaktadır.

Maddede düzenlenen hükümlerle dönüşüm alanlarında yapılan iş ve işlemlerin hızla gerçekleştirilmesi amacıyla ceza ve ihalelerden yasaklama hükümleri hariç Kamu İhale Kanunu hükümlerinden muaf tutulmaktadır. Ayrıca dönüşüm bölgelerinde plan ve projelerin uygulanması, inşaatların süresi içinde yapılması, dönüşüm sürecinin gerçekleştirilmesinin özendirilmesi için her türlü vergi, resim, harç ve bedellerden muaf tutulmaktadır.

**MADDE 9-** Bu Kanunda yer almayan hususlarda, konu ve ilgisine göre 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu ve 73 üncü maddelerinin öncelikle uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Dönüşüm alanlarında kalan mülk sahipleri tarafından açılacak davaların, dönüşüm uygulamalarının ivedilikle sonuçlanması amacıyla, mahkemelerde öncelikle görülmesi ve karara bağlanması öngörülmüştür.

Değerleme esaslı yöntemin uygulanacağı alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin uygulanmayacağı belirtilmiştir. Ayrıca, dönüşüm alanında ister değerlendirme esaslı isterse 18 inci madde uygulaması yapılsın, daha önce alınan düzenleme ortaklık payının dikkate alınacağı ve 18 inci madde uygulaması yapılması durumunda bu oranın %40'a kadar tamamlanabileceği açıklanmaktadır.

Ayrıca, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununda yer almayan hususlarda bu Kanunun uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

**MADDE 10-** Kanunun uygulanmasında yörenin koşulları ve mevcut durum dikkate alındığında ihtiyaç duyulacak yönetmeliklerin çıkarılmasında idare meclisleri yetkili kılınmaktadır.

**MADDE 11-** 2981 sayılı Kanun ile ilgili bugüne kadar ilgili idareler tarafından sonuçlandırılmayan iş ve işlemlerin, bugün için sonuçlandırılmasında birçok sorunla karşılaşmakta ve 2981 sayılı Kanunun uygulanması da mümkün hale gelememektedir. Bu nedenle 2981 sayılı Kanununa ilişkin işlemlerin bu Kanuna göre sonuçlandırılması amacıyla, 2981 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmaktadır.

**GEÇİCİ MADDE 1-** 2981 sayılı Kanuna göre gerekli yasal müracaatları yapan ve hak sahibi olan ancak 2981 sayılı Kanunda öngörülen işlemleri tamamlanmayan hak sahiplerine, dönüşüm alanlarında en az bir bağımsız bölüm verilmek suretiyle işlemlerin bu Kanuna göre sonuçlandırılması hükme bağlanmış, gerekli arsa bedellerini ödemeyenlerin projeyi uygulayacak idareye ödemelerine ilişkin hükümler getirilmiştir.

**MADDE 12-** Yürürlük maddesidir.

**MADDE 13-** Yürütme maddesidir.