



**T.C.
GAZİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**YÜKSEK
LİSANS
TEZİ**

**TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM
POLİTİKALARI'NIN UYGULANABİLİRLİĞİ
VE FİNANSAL DESTEK SAĞLANMASI
SÜRECİ : ANKARA ÖRNEĞİ**

MELTEM TÜZER

KENTLEŞME VE ÇEVRE SORUNLARI BİLİM DALI

OCAK 2015



**TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARI'NIN
UYGULANABİLİRLİĞİ VE FİNANSAL DESTEK SAĞLANMASI SÜRECİ :
ANKARA ÖRNEĞİ**

Meltem TÜZER

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ ANA BİLİM DALI
KENTLEŞME VE ÇEVRE SORUNLARI BİLİM DALI**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

OCAK 2015

Meltem TÜZER tarafından hazırlanan “TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARININ UYGULANABİLİRLİĞİ VE FİNANSAL DESTEK SAĞLANMASI SÜRECİ: ANKARA ÖRNEĞİ” adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ / OY ÇOKLUĞU ile Gazi Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalında Kentleşme ve Çevre Sorunları Bilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

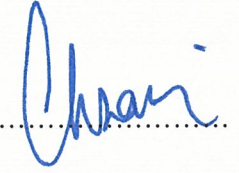
Danışman: Prof. Dr. Burhan AYKAÇ
Uluslararası Ticaret, Gelişim Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/onaylamıyorum



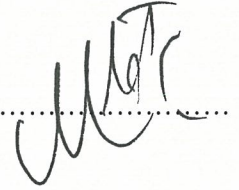
Başkan : Yrd. Doç. Dr. İhsan KELEŞ
Kamu Yönetimi, Gazi Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/onaylamıyorum



Üye : Yrd. Doç. Dr. Mehmet Merve ÖZAYDIN
Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri, Gazi Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/onaylamıyorum



Tez Savunma Tarihi: 05 / 01 /2015

Jüri tarafından kabul edilen bu tezin Yüksek Lisans Tezi olması için gerekli şartları yerine getirdiğini onaylıyorum.



Prof. Dr. Hikmet KAVRUK
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü

ETİK BEYAN

Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada; Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dökümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.



MELTEM TÜZER

10.09.2014

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARI'NIN UYGULANABİLİRLİĞİ VE
FİNANSAL DESTEK SAĞLANMASI SÜRECİ: ANKARA ÖRNEĞİ
(Yüksek Lisans Tezi)

Meltem TÜZER

GAZİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
Ocak 2015

ÖZET

Çalışmanın amacı; günümüzde önem verilen ve projelerle geliştirilmeye çalışılan kentsel dönüşümün detaylarıyla ele alınarak, karşılaşılan problemlerin kaynağına inilerek geliştirilmesine yönelik öneriler sunmak ve bütüncül bir kentsel dönüşümün varlığının nasıl sağlanabileceğini, bu konuda kurum, kuruluş ve vatandaşların üzerine ne gibi görevler düştüğünü ve kentsel dönüşümün Türkiye’de uygulanabilirliğini ayrıntılarıyla anlatabilmektir. Bu doğrultuda gerek Türkiye’de gerekse Dünya’da uygulanan ve kendisinden söz ettirmeyi başarabilen büyük çaplı kentsel dönüşüm projeleri incelenerek, farklılıklar ve eksikliklerin, olumlu ve olumsuz yanların neler olduğu araştırılmıştır. Çalışma yapılırken en çok üzerinde durulması gereken nokta; Dünya’da uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin en büyük özelliğinin kentsel dönüşüme sadece fiziksel mekânın dönüşümü olarak bakmayarak, aksine kentsel dönüşümü bütüncül bir yaklaşımla ele alması olmuştur. Ana konusunun Kentsel Dönüşüm olduğu bu çalışmanın kapsamı, Türkiye sınırları içerisindeki kentsel dönüşüm temel alınarak, kentsel dönüşümün tarihçesinden, mevzuattaki yerine, bu uğurda yapılan kentsel dönüşüm projelerine, karşılaşılan problemlerden çözüm önerilerine pek çok verinin ele alınmasıdır. Çalışmada literatür taraması yöntemi kullanılmıştır. Kentsel dönüşümün çok geniş kapsamlı bir alan olması nedeniyle, çalışmada Ankara örneği temel alınarak, Ankara’daki kentsel dönüşüm projelerine değinilmiştir. Çalışmanın birinci bölümünde, Dünya’da ve Türkiye’de kentsel dönüşümün tarihsel gelişimi ve örnek projelerle uygulama süreçleri ele alınmıştır. Çalışmanın ikinci bölümünde, kentsel dönüşümün Türkiye’deki hukuki yapısı ve mevzuattaki eksikliklerden söz edilmiştir. Çalışmaya belki de en büyük katkıyı sağlayan üçüncü bölümde, kentsel dönüşümün finansmanı araştırılarak, alternatif finansman modelleri sunulmuştur. Son kısım da ise, kentsel dönüşüm uygulamalarının, seçilen bölge olan Ankara üzerinde incelenmesi yer almıştır.

Bilim Kodu :1116
Anahtar Sözcükler : Kentsel Dönüşüm, Kentsel Yenileme, Kentsel Dönüşümün Finansmanı, Konut Finansmanı Sistemi, Kira Sertifikaları, Gayrimenkul Sertifikaları, Kentsel Dönüşüm Tahvili, Bütüncül Planlama Yaklaşımı
Sayfa Adedi : 167
Tez Danışmanı : Prof. Dr. Burhan AYKAÇ

THE APPICABILITY OF URBAN TRANSFORMATION POLITICS IN TURKEY AND THE PROCESS OF SUPPLYING FINANCIAL SUPPORT: THE SAMPLE OF ANKARA

(M. Sc. Thesis)

Meltem TÜZER

GAZI UNIVERSITY
INSTITUTE OF SOCIAL SCIENCE

January, 2014

ABSTRACT

The purpose of the study; to offer suggestions for improving the urban transformation that is emphasized and tried to improve with projects today by being dealt in details, gotten to the source of the problems encountered and tell in details how a holistic urban transformation would exist, in this regard what duties institutions, firms and society is responsible for and the appicability of urban transformation in Turkey. As a result of this, it has been investigated what the differences and deficiencies, positive and negative aspects are by examining large scale urban transformation projects that applied both in Turkey and in the world and can be managed to make a name for itself. When it is studied most need to focus on the point has been that the most important feature of the urban transformation projects applied in the world is not only to see urban transformation is a transformation of the physical space, on the contrary, undertake the urban transformation holistically. The contents of this study whose main subject is urban transformation is to review a lot of subjects as from the history of urban transformation to the position of legislation, the projects of urban transformation done regarding this; from the problems encountered to the suggestions of solution by basing the urban transformation in Turkey borders. The method of literature screening has been used in study. As urban transformation is an extensive field it has been mentioned about the projects of the urban transformation in Ankara being based the sample of Ankara in the study. In the first part of the study, it has been discussed historical development of the urban transformation in Turkey and in the world and the processes of application with sample projects. In the second part of the study, it has been referred the legal structure of the urban transformation in Turkey and the deficiencies in legislation. In the third part that provided the greatest contribution to the study probably it has been presented alternative financing models by being investigated finance of the urban transformation. In the last part; it has been located that the applications of the urban transformation are viewed on Ankara which is the selected area. explicating how misperceptions surrounding would be removed both in socio-cultural respects and financing respects.

Bilim Kodu :1116

Key Words : Urban Transformation, Urban Restoration Finance of The Urban Transformation, Housing Finance System, Lease Certificates, Real Estate Certificates, Urban Renewal Bonds Integrated Planning Approach

Sayfa Adedi : 167

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Burhan AYKAÇ

TEŞEKKÜR

Bu çalışma meşakkatli bir süreci içerisinde barındırmaktadır. Bu süreçte beni hiç yalnız bırakmayan başta değerli babam ve annem olmak üzere, her türlü özveriye gösterip bana destek olan sevgili ablam Mehtap ERDEM ve değerli eniştem Erkut ERDEM'e, sabrından ötürü teyzem Hülya ÖZER'e, kıymetli görüşlerini benden esirgemeyerek, konu seçiminde yardımcı olan ve tezin şekillenmesinde katkıları olan değerli tez danışmanım Prof. Dr. Burhan AYKAÇ'a, gerekli özveriye göstermesinden ötürü kıymetli müdürüme, çalışma arkadaşlarıma, verilere ulaşmamda kolaylık sağlayarak yardımlarını esirgemeyen Ensar FAZLIOĞLU, Özgür ALTINCI ve Özden SÖNMEZ'e ve bu süreçte bana destek veren kıymetli dostlarıma teşekkürlerimi sunarım.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	ii
ÖNSÖZ.....	iii
İÇİNDEKİLER.....	iv
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	v
GİRİŞ.....	1

1. BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TANIMI VE TARİHSEL GELİŞİMİ, KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ GEREKTİREN NEDENLER VE KARŞILAŞILAN GÜÇLÜKLER

1.1. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TANIMI.....	5
1.2. DÜNYA'DA VE TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM HAREKETLERİ.....	13
1.2.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm Kavramı'nın Tarihsel Süreci ve Uygulanan Hareketler.....	13
1.2.1.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm Kavramının Tarihsel Süreci.....	13
1.2.1.1.1. 1910-1940 Evresi: Kentsel Yenileme Yaklaşımı.....	14
1.2.1.1.2. 1940-1960 Evresi: Endüstriyel Gelişme ve Kentsel Rehabilitasyon Yaklaşımı.....	15
1.2.1.1.3. 1960-1980 Evresi: Post-Modern Hareket ve Kentsel Yeniden Canlandırma Yaklaşımı.....	16
1.2.1.1.4. 1980- Evresi: Günümüz Endüstri Sonrası Gelişim ve Kentsel Rönesans Yaklaşımı.....	17
1.2.1.2. Dünya'da Kentsel Dönüşüm Hareketleri.....	19
1.2.1.2.1. Kuzey İrlanda: Belfast Örneği.....	19
1.2.1.2.2. Hollanda: Rotterdam ve Amsterdam Örnekleri.....	20

1.2.1.2.3. İngiltere Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi.....	21
1.2.1.2.4. Fransa: Lyon Örneği / La Défense Kentsel Dönüşüm Projesi.....	23
1.2.1.2.5. İspanya – Barselona Poblenou Kentsel Dönüşüm Projesi.....	24
1.2.1.2.6. Japonya Kentsel Dönüşüm Projesi.....	24
1.2.1.2.7. Almanya-Berlin Örneği, Potsdam Dönüşüm Projesi.....	25
1.2.1.2.8. Rio Kenti Gecekondu Sağıklaştırma Programı (Brezilya).....	27
1.2.1.2.9. Guangzhou-Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi (Çin).....	27
1.2.1.2.10. İskoçya-Whitfield Örneği.....	27
1.2.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi ve Kentsel Dönüşüm Hareketleri.....	28
1.2.2.1. Kent Planlamasına Yönelik Yapılan İlk Düzenlemeler.....	28
1.2.2.2. Kırdan Kente Yaşanan Göç Sonrasında Kent Planlamasına İlişkin Düzenlemeler.....	29
1.2.2.3. Kalkınma Planlarında Kent Planlamasına İlişkin Düzenlemeler.....	30
1.2.2.4. Günümüz İtibariyle Türkiye’de Kent Planlaması ve Kentsel Dönüşüm Anlayışı.....	32
1.3.KENTSEL DÖNÜŞÜM’ÜN ORTAYA ÇIKMASINDA ETKİLİ OLAN FAKTÖRLER.....	35
1.3.1.Küreselleşme.....	35
1.3.2.Yerelleşme.....	37
1.3.3.Demokratikleşme.....	37
1.3.4.Desantralizasyon	37
1.3.5.Hibridleşme.....	38
1.3.6. Konut Açığı ve Gecekondulaşma.....	38

2. BÖLÜM

TÜRKİYE’ DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN İŞLEYİŞİ, İLGİLİ HUKUKİ DÜZENLEMELER VE KARŞILAŞILAN HUKUKİ SORUNLAR

2.1. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ HUKUKİ DÜZENLEMELER.....	39
---	----

2.1.1. 1985 Tarihli ve 3194 Sayılı İmar Kanunu.....	39
2.1.2. 2004 Tarihli ve 5162 Sayılı Toplu Konut Kanunu.....	40
2.1.3. 2004 Tarihli ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu.....	40
2.1.4. 2004 Tarihli ve 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu.....	41
2.1.5. 2005 Tarihli ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu.....	42
2.1.6. 2005 Tarihli ve 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun.....	43
2.1.7. 2006 Tarihli Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı.....	44
2.1.8. 2007 Tarihli ve 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun.....	45
2.1.9. 2012 Tarihli ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.....	46
2.1.10. Kalkınma Planlarında Kentsel Dönüşüm.....	51
2.2.TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ’NİN İŞLEYİŞİ.....	51
2.2.1. Kentsel Dönüşümün Hazırlık Süreci.....	51
2.2.2. Planlama Süreci.....	52
2.2.3. Uygulama Süreci.....	52
2.2.4. Değer Tespit Komisyonlarının Kurulması.....	53
2.2.5. Riskli Yapıların Tespit Çalışmaları.....	53
2.2.6. Arsa Değerinin Hesaplanması.....	54
2.2.7. Yapı Değerinin Hesaplanması.....	55
2.2.8. Yıpranma Miktarının Hesaplanması.....	55
2.2.9. İmar Hakkının Değere Katılması.....	55
2.2.10. İtiraz ve Uzlaşma Süreci.....	55
2.2.11. Kamulaştırma.....	56
2.2.12. Yıkım ve Boşaltma İşlemleri.....	56

2.3.TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA ORTAYA ÇIKABİLECEK SORUNLAR.....	59
2.3.1. Mevzuattaki Eksikliklerden Kaynaklanan Sorunlar.....	59
2.3.2. Danışman Firmaların Uygulama Yaklaşımlarındaki Farklılıklar.....	61
2.3.3. Kurumsal Yapının Oluşturulamamasından Kaynaklanan Sorunlar.....	61
2.3.4. Yerel Yönetimlerden Kaynaklanan Sorunlar.....	62
2.3.5. Konu Hakkında Yeterli Bilgi Birikimine Sahip Personelin Bulunmaması..	62
2.3.6. Finansman Sorunu.....	62
2.3.7. Özel Mülkiyete İlişkin Sorunlar.....	62
2.3.8. Kazanılmış Haklar Sorunu.....	62
2.3.9. Kentsel Dönüşüme Tabii Olan Taşınmazların Kamulaştırılmasından Doğan Sorunlar.....	63

3. BÖLÜM

TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM İÇİN FİNANSMAN MODELLERİ

3.1. DEVLETİN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE UYGULADIĞI FİNANSMAN MODELİ.....	65
3.1.1. Devlet’in Kentsel Dönüşüme Sağladığı Finansal Destekler.....	65
3.1.1.1. Kira Yardımı.....	66
3.1.1.2. Kredi Faiz Desteği.....	68
3.1.1.3. Yapım Kredisi.....	72
3.1.1.4. Yıkım Kredisi.....	72
3.1.1.5. Tespit Kredisi.....	72
3.1.1.6. Konut ve İşyeri Kredileri.....	73
3.1.2. Anlaşmalı Bankaların Sunduğu Kentsel Dönüşüm Kredileri.....	73
3.2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN FİNANSMANINA TOKİ MODELİ.....	78
3.3. İNŞAAT FİRMALARI VE MÜTEAHHİTLER ARACILIĞIYLA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE UYGULANAN MODELLER.....	82

3.4. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARINA FİNANSAL AÇIDAN ÇÖZÜM ARAYIŞLARI VE ALTERNATİF FİNANSMAN MODELLERİ.....	86
3.4.1. İpotekli Sermaye Piyasası Araçları.....	91
3.4.2. Kira Sertifikası (Sukuk).....	91
3.4.3. Gayrimenkul Sertifikaları.....	94
3.4.4. Dış Kaynaklı Proje Kredileri.....	94

4. BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARININ UYGULANABİLİRLİĞİ, KARŞILAŞILAN GÜÇLÜKLER VE ÇÖZÜM ARAYIŞLARI: ANKARA ÖRNEĞİ

4.1. ANKARA'NIN KENTSEL GELİŞİMİ.....	107
4.2. ANKARA ÖRNEĞİ'NDE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI'NDA KARŞILAŞILAN ALTYAPI SORUNLARI	115
4.2.1. İdari ve Yasal Altyapı Sorunları.....	115
4.2.2. Sosyo Ekonomik Altyapı Sorunları.....	117
4.2.3. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Halkın Katılımına İlişkin Sorunlar.....	118
4.2.4. Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Rant Sorunu.....	119
4.2.5. Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Ortaya Çıkan Toplumsal Sorunlar.....	120
4.3. ANKARA'DA UYGULANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNE ÖRNEKLER.....	121
4.3.1. Kuzey Ankara Girişi (Esenboğa Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi.....	121
4.3.2. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	124
4.3.3. Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Projesi	126
4.3.4. Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi.....	128
4.3.5. Mühye Güney Park Kentsel Dönüşüm Projesi.....	129
4.3.6. Altındağ Aktaş-Atilla Kentsel Dönüşüm Projesi.....	129
4.3.7. Ulus Tarihi Kent Merkezi Yenileme Projesi.....	131
4.3.8. Şirindere Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi.....	132

4.3.9. Hacılar Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	132
4.3.10. Ankara Hamamönü Kentsel Dönüşüm Projesi.....	133
4.4. KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARI'NIN UYGULANABİLİRLİĞİ, YÖNELTİLEN ELEŞTİRİLER VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ.....	140
SONUÇ.....	150
KAYNAKÇA.....	153

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge 2.1.5393 sayılı kanunla, 6306 sayılı kanun kıyaslaması	48
Çizelge 3.1. Bankaların faiz desteği sağladığı kredi hacmi.....	66
Çizelge 3.2. Bankalardan il müdürlüklerine giden dosya adedi.....	67
Çizelge 3.3.Kredi faiz desteği.....	72
Çizelge 3.4. Kredi türlerine göre verilen destekler.....	73
Çizelge 3.5. Faiz Oranları.....	74
Çizelge 3.6. GSYİH Yıllara göre gelişim hızı.....	81
Çizelge 3.7. Kentsel dönüşüm için alternatif finansman modelleri özeti.....	103
Çizelge 4.1. Tarihsel süreçte Ankara’da ki önemli gelişmeler.....	113
Çizelge 4.2. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan kentsel dönüşüm projeleri.....	135
Çizelge 4.3. Ankara genelinde ele alınan kentsel dönüşüm alanları.....	137

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil 1.1. Kentsel Müdahalelerin Tarihsel Periyotlara Göre Gelişimi.....	12
Şekil 2.2. Riskli yapı süreci.....	57
Şekil 3.1. Kredi tutarına göre banka dağılımı.....	69

RESİMLERİN LİSTESİ

Resim 3.1. Kira sertifikası.....	90
Resim 3.2. Kentsel dönüşüm fonu.....	99
Resim 3.3. Kentsel dönüşüm için alternatif finansman modelleri.....	100
Resim 3.4. İmar haklarının toplulaştırılması.....	101
Resim 3.5. İmar haklarının transferi.....	102
Resim 4.1. Kızılay Meydanı.....	111
Resim 4.2. Atilla Mahallesi.....	128
Resim 4.3. Gültepe Mahallesi.....	129
Resim 4.4. Hacılar Mahallesi.....	131
Resim 4.5. Eski Hamamönü-1.....	132
Resim 4.6. Eski Hamamönü-2.....	132
Resim 4.7. Eski Hamamönü-3.....	133
Resim 4.8. Yeni Hamamönü (Kişisel çekim)-1.....	133
Resim 4.10. Yeni Hamamönü (Kişisel çekim)-2.....	133
Resim 4.11. Yeni Hamamönü (Kişisel çekim)-3.....	134

SİMGELER VE KISALTMALAR

Kisaltmalar	Açıklama
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
A.B.D.	Amerika Birleşik Devletleri
AB	Avrupa Birliği
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
T.B.M.M.	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TL	Türk Lirası
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TÜFE	Tüketici Fiyatları Endeksi
KKDF	Kaynak Kullanım Destekleme Fonu
BSMV	Banka Sigorta Muamele Vergisi
GSYİH	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
SSK	Sosyal Sigortalar Kurumu
BAĞKUR	Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu
OYAK	Ordu Yardımlaşma Kurumu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
VKŞ	Varlık Kiralama Şirketi
HMVKŞ	Varlık Kiralama Şirketi Hazine Müsteşarlığı
HSBC	The Hong Kong and Shanghai Banking Corporation
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
IFC	Uluslararası Finans Kurumu
EIB	Avrupa Yatırım Bankası
EPRD	Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası
IBRD	Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası
IDA	Uluslararası Kalkınma Birliği
MIGA	Çok Taraflı Yatırım Garanti Ajansı
IFC	Uluslararası Finansman Kurumu

ICSID	Uluslararası Yatırım Anlaşmazlıklarının Çözüm Merkezi
KİPTAŞ	İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
AMANBP	Ankara Metropoliten Alan Nazım Plan Bürosu
HABİTAT	Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşmeleri Üzerine Birleşmiş Milletler Konferansı
BM	Birleşmiş Milletler
TOBAŞ	Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje Anonim Şirketi
A.Ş.	Anonim Şirketi
PORTAŞ	Proje Organizasyon, İşletme, İnşaat Taahhüt Müşavirlik ve Ticaret Anonim Şirketi
MIA	Merkezi İş Alanı
TOBB	Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TCDD	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları

GİRİŞ

Günümüzde kentsel dönüşüm üzerinde önemle durulması gereken konulardan birisidir. Özellikle Türkiye’de yaşanan depremler sonrasında karşılaşılan can kayıplarının ardından, Türkiye’de riskli binaların yıkılarak yerine daha güvenilir konutların inşa edilmesi gerekliliği üzerine, kentsel dönüşüm ön plana çıkmıştır. 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun sonrasında kentsel dönüşüm için resmen yeni bir dönem başlamıştır. Kaldı ki kentsel dönüşüm sadece deprem gibi doğal afetler nedeniyle ön planda değildir. Günümüzde en önemli problemlerden birisi gecekondulaşmanın etkisiyle ön plana çıkan çarpık kentleşmedir. Nüfus artışı, hızlı kentleşme, kaçak yapılaşma, gecekondulaşma ve çarpık kentleşme kentsel dönüşümü tetikleyen ana faktörler olmuştur. Nüfus artışıyla birlikte konut talebi artacağından, yeni yapı gereksinimi de artacaktır. Bu bağlamda, Türkiye’de özellikle 1950’lerde göç hareketlerinin başlaması sonrasında, kentleşme süreci hızlanmış, bu da insanların barınma sorunu ile yüz yüze gelmelerine neden olmuştur. 1970’li yıllarda yerel yönetimlerin ön plana çıkarılmasıyla birlikte, kentsel dönüşümde özel sektörün varlığı arttırılmış olduğundan, kentsel dönüşümün temelleri atılmıştır. Ancak 1990’lı yıllarda her şeyin dönüşümü algısı olan küreselleşmenin kentleri fiziksel ve sosyal yönden çöküntüye uğratması neticesinde, kentler rant elde etme gözüyle bakılan yerler halini almıştır. Bu da kentsel dönüşümün gerekliliğini resmen tetiklemiştir. Kendiliğinden gelişen bir süreç olmayıp dinamik bir yapıya sahip olan kentsel dönüşüm projelerinde başarı sağlanabilmesi için, gerek kamu, gerek özel sektör, gerekse vatandaşlar ve sivil toplum kuruluşlarının bütüncül katılımının sağlanabildiği, bütüncül planlama anlayışının sergilendiği, mevcut dönüşüm sonrası o bölgede yaşayan düşük gelir grubuna sahip kişilerin yerlerini terk etmeyecekleri bir yapı oluşturmak gerekmektedir. Literatür araştırması yapılarak gerçekleştirilen çalışmada, kentsel dönüşüm alanında pek çok çalışmanın var olduğu yadsınamaz bir gerçektir. Çalışmada kentsel dönüşümün tarihçesi, hukuki yapısı ve kentsel dönüşüm

projeleri, diğer kaynaklarla aynı doğrultuda ele alınmışken; bu çalışmanın diğer çalışmalardan en önemli farkı, kentsel dönüşümün finansman boyutunun ele alınması olmuştur. Tez çalışmasının şekillenmesinde büyük etkisi olan kentsel dönüşümün finansmanı konusu, arka planında konut finansman sistemini barındırması ve gerekli alternatif finansman modellerinin oluşturulması gerekliliği nedeniyle kentsel dönüşüm projelerini başarıya götürme konusunda önemli bir alandır. Kentsel Dönüşüm, sadece afet riski altındaki alanların ya da sadece kentin fiziki dönüşümü olmayıp, zamanla eskiyen ve yıpranan yerlerin de dönüşümünü ifade ederken, kentin tüm alanlarıyla yaşanılabilir olması için yapılan, yapısal bir değişikliktir.

Araştırmanın amacı kentsel dönüşüm konusunda insanların hafızalarındaki yanlış algıyı kırarak, bütüncül bir dönüşüm anlayışıyla kentin yaşanılabilir bir hal almasını sağlayabilmek için kentsel dönüşüm projelerinin önemini vurgulayabilmek ve kentsel dönüşümün finansal destekler sayesinde nasıl başarılı hale geleceğini kanıtlayabilmektir. Bu nedenle Türkiye’de öncelikle kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için finansal desteğin sağlanması gerekmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, hak sahiplerine kira yardımı veya kredi faiz desteği sağlayarak, kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için adımlar atmaktadır. Araştırmanın önemi konusuna gelindiğinde, literatürde kentsel dönüşüm konusunda pek çok kaynağın var olmasına rağmen, kentsel dönüşümün finansmanının sağlanması konusunda nasıl bir yol izlenmesi gerektiği konusunda kaynakların çok az olması, bu çalışmanın yapılmasına neden olmuştur. Tez çalışması boyunca toplanan veriler ışığında, bu çalışma kentsel dönüşüm alanında mevzuatta karşılaşılan eksiklikleri ortaya koyarak insanların kentsel dönüşüm konusunda bilinçlendirilmesi gerektiği üzerine kurulmuştur. Bunu yaparken insanların sahip oldukları finansal destekleri detaylı şekilde bilmeye hakları vardır. Asıl konusunun genel anlamda kentsel dönüşüm olduğu bu çalışmanın kapsamı, Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm baz alınarak, kentsel dönüşümün tarihsel gelişim sürecinden, uygulanan kentsel dönüşüm projelerine, sunulan alternatif finansman modellerine, karşılaşılan problemlerden çözüm önerilerine birçok veriyi kapsamasıdır. Araştırmanın evreni, kentsel dönüşümün çok kapsamlı bir konu olması ve birçok şehirde çok sayıda projenin sürdürülmesi nedeniyle, Ankara olmuştur. Çalışmada Dünya’da uygulanan önemli kentsel dönüşüm projelerinden

bir kesit sunulsa da, sınırlı sayıdadır. Ayrıca çalışmada Dünya’da kentsel dönüşümün uygulanabilirliği üzerine araştırma yer almamakta olup, aynı şekilde Türkiye sınırları içerisinde de sadece Ankara’daki projeler detaylıca ele alınmıştır. Çalışmada literatür taraması yöntemi kullanılmıştır. Bu nedenle verilerin toplandığı kaynaklar; makale, yazılmış tez, kitap, söyleşi, çalışma raporları ve basılmış dergilerden oluşmaktadır. Güncelliğin sağlanması adına internet kaynaklarından yararlanılarak, betimleyici ve mukayeseye dayalı bir yöntem izlenmiştir. Kaynak araştırması sonucunda toplanan veriler ışığında yapılan tez çalışması, belgesel gözlem niteliğinde oluşturulmuştur. Kentsel dönüşümle ilgili yasal mevzuat hakkında veri toplanırken, kanun ve yönetmeliklerden faydalanılmış, kentsel dönüşümün finansmanı konusunda ise sağlanan finansal desteklerin araştırılmasında ve veri toplanmasında bankalarda çalışan bankacılardan, web sayfalarından ve çalışma raporlarından destek alınmıştır. Çalışma dört bölümden oluşmaktadır. Çalışmanın ilk bölümünde, kentsel dönüşümün tanımı verilerek, kentsel dönüşümü tetikleyen nedenler ön planda tutulmuştur. Çalışmada genelden özele doğru ilerleyen bir yapı olması nedeniyle, Dünya’da ve Türkiye’deki kentsel dönüşüm süreci ve tarihsel gelişimine de bu bölümde yer verilmiştir. Çalışmanın ikinci bölümünde Türkiye’de kentsel dönüşüm adına uygulanan yasal süreç ele alınmıştır. Kentsel dönüşüm ile doğrudan veya dolaylı olarak ilgisi bulunan kanunlar incelenerek, bölüm kalkınma planlarında kentsel dönüşümün ele alınışı ile bitirilmiştir. Bu bölümde Türkiye’de kentsel dönüşüm adına çıkarılan kanunlardaki eksiklikler ve mevzuatta karşılaşılan sorunlar ele alınmıştır. Kentsel dönüşümde insanların bilinçlendirilmesi en önemli konulardan birisidir. Bu nedenle bu bölümde ayrıca kentsel dönüşüm sürecinin işleyişi adım adım verilmektedir. Çalışmanın üçüncü bölümünde, kentsel dönüşümün finansmanı detaylı şekilde ele alınmıştır. Kentsel dönüşümün finansman modelleri incelenerek, bu alanda devletin, TOKİ’nin, İnşaat firmaları ve müteahhitlerin ve bakanlık ile protokol imzalayan bankaların sürece nasıl ve ne yönde dahil oldukları ele alınmaktadır. Böylece kentsel dönüşüm için sunulan alternatif finansman modelleriyle, kentsel dönüşüm projelerinin başarısının artacağı düşünülmektedir. Çalışmanın son bölümünde ise, Ankara örneği ele alınarak, Ankara kentinin tarihsel gelişimine ve Ankara’da uygulanan kentsel dönüşüm projelerine yer verilmiştir. Sonrasında ise kentsel dönüşüm sürecinde karşılaşılan problemler ele alınarak, çözüm önerileri sunulmuştur.

1. BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TANIMI VE TARİHSEL GELİŞİMİ, KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ GEREKTİREN NEDENLER VE KARŞILAŞILAN GÜÇLÜKLER

1.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı

Kentsel Dönüşüm kavramı, dinamik bir yapıya sahip olduğu için kent bilimciler tarafından farklı tanımlamalar yapılmıştır. Kentsel dönüşüm kentin var olan zeminine ekonomik, siyasi ve kültürel amaçlarla dışarıdan yapılan müdahaleler sonucunda kendini gösterdiği için kendiliğinden gelişen bir süreç değildir. Gecekondu alanlarının yenilenmesi veya sağlıklı ve yetersiz altyapı sorunları gibi eskimiş kent yapılarının daha kullanılabilir hale getirilmesini içerir.¹ Kentsel dönüşüm ihtiyacı; köhneleşmiş yapılar, cazibesini yitirmiş eski alanlar için olabileceği gibi doğal afet, aşırı nüfus birikmesi nedeniyle bozulan yapılar veya afet öncesi olası zararların önüne geçmek için de ortaya çıkabilir. Çeşitli sebeplerle köhneleşen veya bozulan kentsel yapıların yeniden canlandırılması kentsel dönüşüm olarak adlandırılabilir.² Burada adı geçen köhneleşmiş yapı üzerinde durulması gerekebilir. Kentsel gelişmenin sağlanması için köhneleşmiş bölgelerin temizlenmesi şarttır. Tek bir bina için kullanılmayan köhne kavramı, genelde büyük bir alan için kullanılır. Bu bölgelerin en önemli özellikleri; standartların altında olup, gelişimlerinin durma noktasına gelmesidir.³

Kentsel Dönüşüm kent bilimciler tarafından çeşitli şekillerde tanımlanmaktadır. Örnek vermek gerekirse; Thomas kentsel dönüşümün, kent sorunlarının çözüme kavuşturulmasında önemli bir etken olduğunu vurgularken,

¹ KELEŞ, R. (2010). *Kentleşme Politikası*. (11.Baskı). Ankara: İmge Kitabevi, 376-377

² GENÇ, Neval F. (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü. *Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F.Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, Cilt:15 (1), 115-116

³ TWICHELL, Allan A. (1968). *Şehirlerin Yeniden Geliştirilmesi Sırasında Mesken Kalitesinin Ölçülmesi*. (çev. S. Eren) Ankara. (Eserin orijinali 1953’te yayınlandı), 11

kentsel yapının ekonomik, fiziksel ve sosyo-kültürel koşullarına kalıcı çözüm sağlamayı amaçladığına değinmiştir.⁴ Özünde değişim, yenilenme ve canlanma kavramlarını barındıran kentsel dönüşüm genel olarak “Zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneleşen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri mevcut üst yapı değerinin üzerinde seyreden ve çoğu kez yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo - ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi”⁵ olarak tanımlanabilir.

Çarpık yapılaşmanın ortaya çıkardığı sorunlar, kentsel dönüşüm ile planlama ve şehircilik ilkeleriyle yeniden yapılandırılır. Bu kapsamda gerçekleştirilen projeler, kentsel dönüşüme tabi alanların bir nevi restore edilmesini sağlamaktadır. Ancak riskli yapıların boşaltılıp yıkımının gerçekleştirilmesi ve daha sonrasında kamulaştırılmasında ise uzlaşma sağlanması gerekmektedir. Karşılıklı uzlaşma sağlanamadığında bir takım sorunlarla karşı karşıya kalınmaktadır.⁶ Kentsel dönüşüm kavramı, içinde pek çok kavramı da barındırmaktadır. Gecekondu bölgelerinde ya da çok riskli yapıların olduğu bölgelerde daha çok görülen ve yıkip yenilemek olarak ifade edilen kentsel yenileme; tarihi açıdan önem arz eden bölgelerdeki bozuk alanların denetlenmesi anlamında koruma; yetersiz altyapı özelliklerine sahip bölgelerde yaşam kalitesini arttırarak yapılan iyileştirmeler olarak ifade edilen sağlıklılaştırma; bir alandan verim alabilmek ve o yerin standartlarının iyileştirilmesi adına o yerin iyileştirilmesi anlamında ıslah ve yıpranmış ya da köhneleşmiş yerlerin yeniden inşa edilip, yaşanılabilir hale getirilmesi anlamında yeniden canlandırma, kentsel dönüşüm kavramıyla ilişkilendirilen kavramlardır. Çünkü Kentsel Dönüşüm, yıpranmış ya da riskli bölgelerin yıkılarak yerine yaşam standartlarına uygun, kentsel ekonomik değere sahip, cazip bir kent oluşturmak adına yapılan her şeydir. Bir kentin yapısının bozulmasına neden olan ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel sorunların çözümü olarak görülür. Bu noktada kendiliğinden gerçekleşen bir olgu olmak yerine,

⁴ ÖZDEN, P. P. (2006) Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. *İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, (35), 216-217.

⁵ ÖZDEN, P. P. (2002). *Yasal Ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması Ve Uygulaması: Türkiye Örneği*, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 30

⁶ ÇETİN R. (2013). Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yapılan Kamulaştırma İşlemlerinin KDV Açısından Değerlendirilmesi. *Yerel Yönetim Ve Denetim*, 18(4), 30-31.

birtakım amaçlar için dışarıdan yapılan planlı müdahaleler sonucunda ortaya çıkmaktadır.⁷

Kentsel dönüşüm; yaşam koşullarının düşük olması, kirlilik ve niteliksiz fiziki çevrenin varlığını yansıtan fiziksel yoksunluk ile kişilerin düşük yaşam standartlarına sahip olmasını, bunun da toplumsal davranışlara yansımaları içeren ekonomik yoksunluk kavramlarını da kapsamaktadır. Kentsel çöküntülerin temel nedenini oluşturan kentsel yoksunluk ile mücadele etmenin yolu kentsel dönüşümden geçmektedir. Kentsel Dönüşüm, kentsel çöküntüye çözüm bulmayı amaçladığı gibi, “sürdürülebilirlik” ilkesini göz önüne alarak atıl alanların yeniden kullanımını sağlayarak, kentin ekonomik, sosyal, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlarına göre iyileştirilmesini sağlamaktadır.⁸

Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Yenileme benzer kavramlar gibi görünseler de birbirinden farklıdır. Kentsel Yenilemeyi içerisinde barındıran Kentsel dönüşüm ile ruhsatsız alanlar yıkılarak yerine plana göre düzenlenen alanlar yapılarak kentin daha iyi bir görünüme kavuşturulması sağlanır. Kentsel yenileme ise yıpranmış veya terk edilmiş bir yapının ıslah edilerek yeniden kente kazandırılmasıdır. Yenileme mevcut eski yapıyı yenileştirmektir. Dönüşüm ise yapısal bir değişikliği ifade eder. Bir yapıdan yenilik geçirmiş bir yapıya geçişi anlatır. Kentsel Dönüşüm bir mekânın sadece ekonomik, fiziksel ve sosyal anlamda iyileştirilmesi değil; politik, küresel, ekonomik ve sosyal yapılanmayı da içerir. İlk kez yapılaşmaya açılan alanlar dahi bu kapsamda ele alınmaktadır.⁹ Çok yönlü bir işleve sahip olan kentsel dönüşüm, sadece riskli alanların ya da yıkık bölgelerin yenisinin yapılması değil, bir kentin, tüm alanlarıyla yaşanılabilir bir kent halini almasına çaba gösteren, karar sürecine katılımı esas alan ve tüm bunları yanına halkı alarak yapmayı hedef alan bir süreçtir. Beraberlik ilkesini temel aldığı gibi yıkık yerlerin

⁷ ÖZER, Y. E., Yönten, A., Yılmaz, F. **Afet** Riski Taşıyan Bölgelerdeki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyo Beşeri Faktörlerin İncelenmesi Üzerine Bir Çalışma: Uzundere TOKİ Dayanışma Ve Yardımlaşma Derneği Örneği, 2

⁸ YÜCE, U. , Demirel, M. , Barbaros, F. , (2011). *Kentsel Dönüşümün Uzun Dönem Başarısı İçin Bir Model* , www.ozetkitap.com, 10

⁹ KAYPAK, Ş. (2010). Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir yaklaşım. *Niğde Üniversitesi İ.İ.B.F.Dergisi*, 3(2), 86-87.

yerine sağlam yerlerin inşa edilmesini de dikkate almaktadır. Elbette ki kentsel dönüşüm sürecinde “anlayışı değiştirmek” te gerekmektedir.¹⁰

Kentsel Dönüşüm önce gelişmiş Batı kentlerinde görülmüştür. Özellikle artan kent nüfusu, düşük gelir gruplarının kötü fiziksel şartlarda yaşaması, mevcut yapıların eskimesi, deprem gibi doğal afetlerin varlığı, kent ekonomisinde görülen değişiklikler, kentin var olan içyapısındaki bozulmalar, kentsel dönüşümü gündeme getiren nedenlerden olmuştur. Kentsel Dönüşüm ile kentin çöküntü alanlarının yeniden canlandırılması, kaçak yerleşim yerlerinin kamuya kazandırılması, yıkım riski yüksek alanların ıslah edilerek yaşam kalitesinin artırılması amaçlanmaktadır.¹¹ Ayrıca var olan alanda tarihi ve doğal zenginlikleri korumak, toplumsal sorunlara neden olabilecek etkenleri yok etmek, alt yapı sorunlarını hallederek yaşam kalitesini arttırmak ve ekonomik katkı sağlayarak istihdam imkânı sağlamakta amaçlanmaktadır. Elbette ki bu amaçların hayata geçirilebilmesinde etkili olan en önemli araç kentsel dönüşüm projeleridir.¹²

Kentsel Dönüşümü savunanlar olduğu gibi kentsel dönüşüme karşı olan görüşler de mevcuttur. Savunanlar; kentsel dönüşümü, bozulma ya da çökme tehlikesiyle karşı karşıya kalan alanların fiziksel, çevresel, sosyal ve ekonomik koşullarının bütüncül bir yaklaşımla iyileştirilmesine yönelik eylemlerin tamamı olarak tanımlarlar. Karşıt görüşte olanlar ise kentsel dönüşümü kentin yenilenmesi olarak değil, “soylulaştırma” olarak görürler. Karşıt görüştekiler, kentsel dönüşümün “asıl amacının sermayenin kendini büyütmek için sanayi dışında gayrimenkule yönelmesi olduğunu” ve emekçilerin kentsel dönüşüm ile sermaye çevreleri tarafından ele geçirilerek dışlanmakta olduğunu savunurlar. Türkiye’de kentsel dönüşüm olarak adlandırılan kavram, Avrupa’da kentsel yenileme, kentsel canlandırma, kentsel yeniden yerleştirme gibi kavramlarla da adlandırılmaktadır.¹³

¹⁰ İnternet: ONAY M. (2013, Mayıs), *Kentsel Dönüşüm Nedir ki?*, Web: <http://www.egedesonsoz.com/yazar/Kentsel-donusum-nedir-ki-/6399> adresinden 02 Ocak 2014 tarihinde alınmıştır.

¹¹ SAĞIR, A. (2009). Kentsel Dönüşümlerden Sosyal Değişmelere: Pendik Belediyesi Örneği. *Akademik İncelemeler*, Cilt:4 (2), 60-61

¹² GÖZ, A.C. (2008). Kentsel Dönüşümün Esasları ve İskoçya “Whitfield” Örneği. *Yerel Siyaset Dergisi*, Yıl:3 (31), 9

¹³ AKOĞUL, A. *Yeni Dünya Düzeninde Mekanda Ayrışmanın Bir Sonucu Olarak Kentsel Dönüşüm: Malatya Kent Örneği*. İnönü Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 245

Kentsel Dönüşüm, çarpık kentleşme nedeniyle plansız şekilde büyüyen kentlerin, bilim merkezleri, sosyal alanlar ve yeşil alanlar ile daha yaşanılabilir hale dönüştürülmesi durumudur.¹⁴

Kentsel Dönüşüm nasıl ki sağlıklı kent parçalarının iyileştirilmesine yönelik çözüm aracı olarak görülsede, planlama ile birebir bağlantılı olduğu unutulmamalıdır. Ancak kentsel dönüşüm nasıl ki sadece fiziksel değil, ekonomik, sosyal ve kültürel anlamda dönüşümü ifade ederken, planlamanın da ekonomik ve sosyal yönlerinin birlikte ele alınması gerekmektedir. Bu noktada kentsel dönüşüm, kentin mekan yönünden yaşam kalitesinin artırılarak, olumsuz yanlarının iyileştirilmesine yönelik bir planlama aracı olarak tarif edilebilir. Kentsel Dönüşüm gerçekleştirilirken, mevcut yapıdaki dönüşüm sonrasında nüfusun o bölgeyi terk etmemesi de dikkat edilmesi gereken bir konudur.

Kentsel Dönüşüm; çöküntü alanlarını ortadan kaldırırken, ekonomik yapıyı canlandırarak, kentteki yaşam kalitesinin artırılmasını ve bu süreçte de aktörlerin katılımını hedeflemektedir.¹⁵ Ruşen Keleş, kentsel dönüşümü bir kentin tümünün ya da belli kesimlerinin değişmesi olarak ifade ederken, özellikle geçmişten beri var olan kesimlerin içyapısındaki değişiklikten de söz etmektedir. Nasıl ki kentsel dönüşümü gerektiren pek çok neden varsa, bu nedenler ülkelerin farklı gelişmişlik özelliklerine göre de değişiklik göstermektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kentsel dönüşüm; doğal afet sonucu zarar gören kentsel alanın yeniden yapılandırılması, düşük gelir seviyesine sahip kesimlerin yaşam standartlarının iyileştirilmesi, göçlerin oluşturduğu yasadışı konut alanlarının belirlenerek değiştirilmesi olarak değerlendirilirken; gelişmiş ülkelerde geniş kapsamlı bir yeniden yapılanma olarak değerlendirilmektedir. Kentsel Dönüşümüne neden olan pek çok faktör bulunmaktadır. Bunların başında kent nüfusundaki sürekli artış gelir. Nüfus artışıyla konut ihtiyaçları artacaktır. Böylece gerek alışveriş gerekse yaşam alanlarına ihtiyaç artacaktır. Nüfusun tüketim ihtiyaçları değişecek ve talepleri

¹⁴ KİRAZ, A. G. (2014). *A'dan Z'ye Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşüm ile İlgili Pratik Bilgiler ve Dilekçeler*. İstanbul: Beta Yayınları, 1

¹⁵ UYAN, A. (2008). *Kent Merkezlerindeki Konut Alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm "Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği"*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 23-25.

artacaktır.¹⁶ Kentsel Dönüşümü gerektiren diğer nedenler; kent çevresindeki sosyo kültürel, politik, ekonomik ve teknolojik değişmeler ile fiziksel eskime sonucu yeni yapı gereksinimi olarak sıralanabilmektedir.

Kentsel dönüşümün unsurları şunlardır:

-Yeniden geliştirme: Alt gelir grupları için yaşanılabilir bir alan oluşturarak, o alanın geliştirilmesidir. Bu yaklaşım kent nüfusunun başka alanlara taşınmasını öngördüğü için çevresel maliyetler taşımaktadır.

-Rehabilitasyon: Zamanla yıpranmış alanların iyileştirilerek değerli hale getirilmesidir.

-Düzenleme: Kentsel bir yapının kendiliğinden gelişimi yerine, toplum yararına uygun biçim vermek için, kentsel yapıyla toprak kullanımı arasında bağlantı kurmayı amaçlamaktadır.

-Yenileme: İyileştirme imkânı bulunmayan yapıların ortadan kaldırılarak imarlaştırılmasıdır.

-Temizleme: Düşük gelir gruplarının yaşadığı alanlarda sağlığa engel olan etkenlerin giderilmesidir.

-Boşlukları doldurarak geliştirme: Mevcut yapıya yeni binaların eklenmesidir.

-Tazeleme-parlatma: İyileştirme ile tarihi yapıların yeniden canlandırılmasıdır.

-Soylulaştırma: Çöküntü veya eskime yaşanan alanların iyileştirilmesi neticesinde sosyal sınıfta yaşanan değişim ile yeni yapılara yüksek gelirli kişilerin yerleşmesidir.

-Yeniden canlandırma: Canlılığını yitirmiş alanların yeniden cazibe merkezi haline getirilerek, yeniden hayata geçirilmesidir.

¹⁶ POLAT, S., DOSTOĞLU, N. (2007). Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12(1), 61-62.

-Koruma: Kent yapısında yapılan iyileştirmeler sonucunda kentte meydana gelen değişimlerin topluma faydalı olacak şekilde yapılandırılması, kültürel ve ekonomik iyileştirmenin sağlanmasıdır.¹⁷

¹⁷ GÖRÜN, M., KARA, M. (2010). Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Arttırılması. *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 8(2), 145-146.

Periyod	1950'ler	1960'lar	1970'ler	1980'ler	1990'lar
Müdahale Şekli	Yeniden Yapılandırma Dönemi	Canlandırma Dönemi	Yenileme Dönemi	Yeniden Geliştirme Dönemi	Yeniden Oluşum Dönemi
Temel Stratejiler ve Yönlendirme	Bir master-plana dayalı şehir ve kasabaların eski kısımlarının yeniden yapılandırılması ve genişletilmesi	1950'ler yaklaşımının devamı; kenar mahalle ve banliyölerin gelişmesi ve rehabilitasyonda ilk adımların atılması	Yerinde yenileme ve mahalle planlamasına odaklanma, banliyölerde gelişmenin sürdürülmesi	Geliştirme ve yeniden geliştirme ana planlarının yapılması; kapsamlı projelerin yapılması	Çok yönlü yaklaşımlara ve deneyimlere yönelinmesi, bütüncül müdahalelere daha fazla önem verilmesi
Önemli Aktörler	Merkezi ve yerel yönetimler, özel sektör girişimcileri	Özel sektör ve yerel yönetim arasında daha fazla denge sağlanması	Özel sektörün rolünün artması, yerel yönetimin etkisinin azalması	Özel sektörün gelişmesi ve ortaklıkların artması	Ortaklığın baskın olması
Etkinliğin Mekansal Düzeyi	Uygulamaların yerel ve arsa düzeyine yoğunlaşması	Uygulamaların bölgesel düzeyinin ortaya çıkması	Başta bölgesel ve yerel düzeylere daha sonra yerel düzeylere önem verilmesi	80'lerin başında alan üzerine yapılan çalışmalar, daha sonra yerel düzeylere önem verilmesi	Stratejik perspektifin yeniden tanıtımı, bölgesel etkinliğin gelişmesi
Ekonomik Düzey	Az miktarda özel sektör katılımı içeren kamu yatırımları	Özel sektör yatırımlarının ilgisinin artması	Kamu sektöründe kaynak kısıtlanması ile özel sektör yatırımlarının artması	Seçici kamu yardımları ile özel sektör yatırımı baskınlığı	Özel, kamusal ve gönüllü yatırımlar arasında daha fazla denge sağlanması
Sosyal Durum	Yaşam koşullarının ve konutların geliştirilmesi	Sosyal gelişim	Topluma daha geniş yetkiler verilmesi	Seçici devlet desteği ile toplumun kendi kendini iyileştirmesi	Toplumsal rolünün etkinliği
Fiziksel Önem	Merkezi alanların ve banliyölerin yerlerinin değişmesi	Mevcut alanların rehabilitasyonunun 1950'lere paralel olarak devam ettirilmesi	Eski şehir alanlarının daha kapsamlı olarak yenilenmesi	Yeniden geliştirme ve yer değiştirme ana planlarının yapılması; kapsamlı projeler	1980'lerden daha sade bir yaklaşım,
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj düzenlemeleri ve yeşillendirme çalışmaları	Seçici gelişmeler	Bazı yeniliklerle çevresel gelişmelerin yapılması	Daha geniş kapsamlı bir çevre bilincinin oluşması	Çevresel sürdürülebilirlik fikrinin ortaya çıkması

Şekil 1.1. Kentsel Müdahalelerin Tarihsel Periyotlara Göre Gelişimi¹⁸

¹⁸ Roberts ve Sykes, Kentsel Müdahalelerin Tarihsel Periyotlara Göre Gelişimi, 2000

1.2. Dünya’da ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Hareketleri

1.2.1. Dünya’ da kentsel dönüşüm kavramının tarihsel süreci ve uygulanan hareketler

1.2.1.1. Dünya da kentsel dönüşüm kavramının tarihsel süreci

Dünya da kentsel dönüşüm uygulamaları ilk olarak 19.yy.’da Avrupa’da “Kentsel Yenileme” olarak tarif edilen bazı bölgelerin yıkılıp yeniden yapılması şeklinde kendini göstermiştir. 19.yy.’dan 1945 yılına kadar kentsel yenileme, fiziksel ve toplumsal bozulmaya yönelik en etkili uygulamalardan olmuştur. Gerek 1851 yılında İngiltere’de çıkarılan Konut Kanunu, gerekse 1851-1873 yılları arasında Paris kenti için gelişimi öngören ve Fransa’da gerçekleşen Haussmann’ın operasyonları, kentsel dönüşüm süreçlerinin dayandığı temelleri oluşturmuştur.

İlk Kentsel Dönüşüm fikri, Sanayi Devrimi sonucu Avrupa’daki işçi sınıfının insanlık dışı koşullar içinde yaşaması sonucu çeşitli kargaşaların yaşanması ile ortaya çıkmıştır.¹⁹ 19.yy.’da kente doğayı getirmek için yapılan “Park Hareketi” ile 1844 yılında Liverpool’da Birkenhead Parkı, 1845 yılında Londra’da Victoria Parkı, 1863 yılında New York’ta Central Park yapılmıştır. 1850-1860 yılları arasında Paris’te Baron Hausmann tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi ile Kuzey Amerika’daki “Güzel Kent Hareketi” kent merkezlerinde geniş caddelerin açılması amacına uygun yapılmıştır. 1950’li yıllarda savaş sonrası kentlerde çöküntü alanlarının oluşması ile Amerika ve Avrupa’da kentsel dönüşüm uygulamaları güç kazanmıştır.²⁰ Sanayi Devrimi sonrası Avrupa’da işçi sınıfının içinde yaşadığı kötü yaşam koşulları neticesinde oluşan karmaşalar, 20.yy.’ın başlarında kentsel dönüşüm kavramını ortaya çıkarmıştır. Sanayi kentlerinin doğuşuyla, nüfus kentlerde yoğunlaşmaya başlamıştır.

Kentsel Çöküntünün ortaya çıkmasına neden olan 1. ve 2. Dünya Savaşları, kentsel dönüşüm ile ilgili dönüm noktaları olmuştur. 1. Dünya Savaşı’nda kentlerin yıkılmasıyla insanlarda kentlerin korunması fikri oluşmuştur. 2. Dünya Savaşı ile de yıkılan kentlerin yeniden inşası ve canlandırılması ihtiyacı doğmuştur.²¹ 2. Dünya Savaşı’ndan sonra İngiltere’de yıkık kentlerin yeniden inşası sorunsalı

¹⁹ POLAT, DOSTOĞLU, 2007, 63-64

²⁰ ÖZER, YÖNTEN, YILMAZ, 3-4

²¹ YILMAZ, A., BOZKURT, Y. (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Kütahya TOKİ Örneği. *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 17(2), 7-8.

ortaya çıkmıştır. Halkın yaşayabileceği yeni konutlar inşa edilmiştir. Ancak ekonomik unsurların ihmal edilmesi, planlamanın başarısız olmasıyla sonuçlanmıştır. Hâlbuki yerleşim sorunlarının halledilerek işsizlik sorunlarının da giderileceği düşünülmüş ancak birbirleriyle bağlantısının olmadığı anlaşılmıştır.

1981 yılında yerleşim sorunlarını ele alarak “Urban Renewal” adında bir kampanya başlatan Avrupa Konseyi, daha sonra bu kampanyanın adını “Urban Renaissance” olarak değiştirmiştir. Kentsel yaşamın geliştirilmesi için atılan adımlar ile birçok Avrupa kenti yenilenmiştir. 1987 yılında yapılan Bellagio Konferansı da savaş sonrası kentlerin yeniden yapılanmasını konu almıştır. 1990 yılında Avrupa Topluluğu Komisyonu tarafından yayınlanan, 1993 yılında ise Çevre Departmanı tarafından yeniden ele alınan rapor, “Kent Merkezleri ve Yeniden Gelişim” başlığı ile yeniden yayınlanmıştır. Raporda kentsel alanların iyileştirilmesinde hükümetin büyük payı olduğu vurgulanmıştır.²² Batı Avrupa’nın gelişmiş ülkelerinde kentsel dönüşüm vasıtasıyla başarılar elde edilmesi ile 1950’li yıllardan sonra az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler, kentlerdeki problemleri çözmek için kentsel dönüşümü önemli bir araç olarak kullanmaya başlamışlardır.²³

1970’li yıllardan sonra önceden sanayiye yatırım yapan sermaye gruplarının, gayrimenkul daha karlı ve zahmetsiz olduğu için, gayrimenkule yöneldiği görülmüştür. Sermaye birikimi nedeniyle, yüksek gelir grubundakiler, düşük gelir grubunun yaşadığı alanların sermayenin aktarılacağı en güvenilir yer olarak belirlemişlerdir. Bu bölgelerin satın alınmaya başlamasıyla düşük gelir grubundakiler bu bölgelerden dışarı atılmaya başlanmıştır. Kent nüfusunun artmasıyla da kentsel dönüşümün gerekliliği ortaya çıkmıştır.²⁴

1.2.1.1.1. 1910-1940 Evresi: Kentsel yenileme yaklaşımı

1800’lü yıllardan 1945 yılına kadar kentsel yenileme kavramı, kentlerdeki fiziksel bozulmaların en etkili müdahale aracı olarak görülmüştür. Özellikle Sanayi Devrimi sonrası kentlerde çevre kirliliğinin artması, yetersiz altyapı hizmetlerinin görülmesi, sanayi alanlarının düzensiz yapılaşması, sağlıksız ve yaşam kalitesinin

²² YASİN, M. (2005) Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu. *TBB Dergisi*, (60), 106-107.

²³ AYDINLI, H. İ., TURAN, H. (2012). Kuramsal ve Yasal Çerçevede Türkiye’de Kentsel Dönüşüm. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (28), 64

²⁴ AKOĞUL, 106-107

düşük olduğu kentlere neden olmuştur. Kentlerin yaşanılabilir alanlar haline getirilmesi için 19.yyda Avrupa’da “Park Hareketi”, Amerika’da ise “Güzel Kent Hareketi” kapsamında kentsel yenileme çalışmaları yapılmıştır.²⁵

Kentsel Dönüşüm dünya üzerinde farklı dönemlerde farklı uygulama şekilleriyle ortaya çıkmıştır. Birinci Dünya Savaşı’ndan sonra özellikle fordist üretim sisteminin hakim olması, kentlerde fordist ekonomi sisteminin görülmesini etkili kılmıştır.

1910’lu yıllarda tek merkezli kent yapısı görülürken, 1920’li yıllarda yenileme çalışmaları ve 1930’lu yıllarda ise koruma kavramları dikkat çekmiştir.²⁶ Otonom ekonomi, dünyada ulus devletlerin kentleşmesinde etkili olmuştur. Kentlerde dönüşen yerler; yeşil alanlar, kamusal alanlar ve meydanlar olmuştur. Çöküntü alanlarının oluşmasıyla görülen güzel kent kavramı yönelimli kentsel yenileme yaklaşımı, yerini uluslararası modernist imaj yönelimli kentsel yenileme yaklaşımına bırakmış ve sonrasında da tarihi miras yönelimli kentsel yenileme yaklaşımı benimsenmiştir.²⁷

1.2.1.1.2. 1940-1960 Evresi: Endüstriyel gelişme ve kentsel rehabilitasyon yaklaşımı

İkinci Dünya Savaşı kentlerin ciddi anlamda zarar görmesine ve çöküntüye uğramasına neden olmuştur. 1950’li yıllarda çöküntüye uğramış alanların geri kazanımına yönelik restorasyon çalışmaları yapılmıştır. 1960’lı yıllarda ise Avrupa ülkeleri, refahın gelişimine önem vererek, yeniden canlandırma yaklaşımı üzerinde durmuşlardır.²⁸

Kentsel Gelişim ve yeniden yapılanma politikalarının uygulandığı bu dönem, merkezi yönetimin öncülüğünde gerçekleşmiştir. 1949 yılında A.B.D.’de çıkarılan konut yasası kentsel yenilemenin kurumsallaşmasına örnek teşkil etmiştir.

²⁵ AKKAR, M. (2006/2). Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. *Planlama Dergisi*, 30-31

²⁶ POLAT, DOSTOĞLU, 2007, 63

²⁷ TOKAY, F. (2011). *Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişimi, Hukuki Yapı ve Uygulamadan Kaynaklanan Sorunlar*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 14-15.

²⁸ ÖZER, YÖNTEN, YILMAZ, 4

Geleneksel kent merkezlerinin yıkılarak yerine ticaret alanları yapılmaya başlanmıştır.²⁹

Bu dönemde endüstri kentlerinde sosyal konut programlarının önemi vurgulanarak endüstriyel gelişme yönelimli kentsel rehabilitasyon yaklaşımı benimsenmiş, daha sonrasında ise kapitalist endüstri yönelimli kentsel rehabilitasyon yaklaşımı uygulanmıştır. Nüfusun büyük çoğunluğunun tarım alanlarından kentlere yığılması ile düzensiz şekilde genişleyen kentler, kapitalizmde hızla gelişmesine etki etmiştir. Altyapı hizmetlerinde de düzensiz büyüme görülmüştür. 1950’li yıllarda Avrupa ülkelerinde yapılan kentsel yenileme çalışmalarına örnek olarak,1956’da Leo Grabler’in yaptığı araştırma gösterilebilir. Araştırmanın konusu, Batı Avrupa’nın bombalanan kentlerinin yeniden inşası olmuştur.³⁰

1.2.1.1.3. 1960-1980 Evresi: Post-Modern hareket ve kentsel yeniden canlandırma yaklaşımı

Bu dönemde Avrupa’da konut yenileme çalışmaları adı altında birçok çalışma yapılmıştır. 1969 yılında İngiltere’de gerçekleştirilen Konut Sözleşmesi buna örnek gösterilebilir. 1960’lı yıllardan sonra halkın karar verme sürecine katılımı dikkat çekmiştir. Bu dönemde Almanya’da da görülen, yenilenecek alanın fiziksel yapısının yanı sıra, sosyal ve ekonomik yapısına ve içinde yaşayanlara önem verilmesi olmuştur. Özellikle 1970’li yıllarda fordist üretim ile ilgili ortaya çıkan ekonomik sorunlar ile birlikte 1973 yılından sonra postmodernizm ve esnek üretime geçilmiştir. Ayrıca bu dönemde yerel yönetimlere haklar verilmesi ile kentsel dönüşümde özel sektörün etkinliği arttırılmıştır.³¹ Bu dönemde toplumsal katılım esas alındığı gibi, toplumsal sorunlara duyarlı, kentsel yenileme ve kentsel iyileştirme projeleri ön plana çıkmıştır.

²⁹ AKKAR, 2006, 31

³⁰ TOKAY, 2011, 16-17

³¹ UYAN, 2008, 45-46

1.2.1.1.4. 1980-Evresi: Günümüz / Endüstri sonrası gelişim ve kentsel rönesans yaklaşımı

Bu dönemde kentsel yeniden yapılandırma politikaları ön plana çıkmıştır. Ekonomik canlanmayı sağlamak amacıyla pek çok kentsel dönüşüm çalışması yapılmıştır. Bu dönemde gerçekleştirilen projelere örnek olarak; New York'ta Battery Park City, Birmingham'da Senfoni Sarayı ve Kültür Merkezi, Liverpool'da Albert Docks gösterilebilir. Bu projeler, kente yatırımcı müşteri ve turist çekerek yatırımcının karını hedef almaktadır. Bu dönemde kentsel dönüşüm projeleri kamu ve özel sektör işbirliği içerisinde yapılmıştır. 1990 sonrasında ise kentsel yenileşme ve kentsel canlandırma politikaları etkili olurken, kentsel dönüşüm projelerinde yerel yönetimlerin rolü de yadsınamaz. “Kentsel Canlandırma Ajansları” adı altında kentsel dönüşüm alanlarında yeni kurumsallaşmalara gidilmiştir. 1990 öncesinde kentsel dönüşümün fiziksel ve ekonomik boyutları vurgulanırken, 1990 sonrası kentsel dönüşüm alanında bütüncül bir yaklaşım etkili olmuştur. Bu dönemde kentsel dönüşümü tetikleyen en önemli olgu küreselleşme olmuştur.

Batıdaki başarılı kentsel dönüşüm projeleri; kolektif çabayı gerektiren, yerele bağlı, kapsamlı, işbirlikçi ve katılımcı, bütünlük bir yaklaşımla ele alınan, çok aktörlü ve sektörlü projeler olmuştur.³²

A.B.D.'deki kentsel dönüşüm çalışmalarının tarihsel gelişimine bakılacak olursa; A.B.D.'de endüstri ve ekonomi alanlarında yapılan değişiklikler, göçlere neden olmuştur. 1930'lu yıllara kadar yoksul mahallelerin sorunlarının çözüme kavuşturulması ele alınırken, 1950'li yıllarda benimsenen “Kentsel Yenileşme” yaklaşımı ile halkın yeni mekânlara yerleşmesi teşvik edilmiştir. A.B.D.'de 1980'li yıllarda şehirlerde fakirliklerin yaşanması vergi indirim gibi yatırım teşviklerinin uygulanmasına neden olmuştur. Bu politika işsizliğin azalmasına ve yatırımların artmasına katkı sağlamıştır.³³

A.B.D.'de 1949 yılında çıkarılan Konut Yasası ile kentsel yenileme yasal hale getirilmiştir. 1960 ve 1970'li yıllarda kentsel yenilemenin yanı sıra kentsel

³² AKKAR, 2006, 33-35

³³ AKOĞUL, 107-108

iyileştirme kavramı da gündeme gelmiştir. Kent merkezlerinin iyileştirilmesine yönelik yaklaşımlar benimsenmiştir. 1970'lerden itibaren kapsamlı yenileme hareketleri yapılarak fiziksel iyileştirmeye önem verilmiştir. 1980'lerde ise yeniden yapılanma politikaları etkili olduğu için amaç ekonomik canlanmayı sağlamak olmuştur. Londra'da eski liman alanının yerine finans merkezinin yapılması (Canary Wharf) buna örnek gösterilebilir. 1990'lı yıllardan günümüze kadar ise kentsel canlandırma ya da kentsel yenileşme yaklaşımı benimsenmiştir. Dönüşüm kamu ve özel sektör işbirliği çerçevesinde ve girişimci yönetim anlayışı benimsenerek yapılmıştır. Yeni yerler oluşturarak değil, var olan yerleri iyileştirerek kentsel koruma gündeme gelmiştir.³⁴

1950 ve 1960'lı yıllarda kentsel yenileme gayrimenkul piyasasının göstergelerine göre şekillendiği için A.B.D.'de olumsuz sonuçlar doğurmuştur.³⁵

Kentsel Yenileşme politikaları farklı bölgeler için farklılık göstermektedir. Bir bölge için getirilen öneriler veya planlamalar, bir başka bölge için aynı etkiyi göstermeyebilir. Bu noktada yenileşmenin en temel özelliği mekâna göre kendine özgü modellerinin olmasıdır.³⁶

Kısaca dünyadaki kentsel dönüşüm süreçleri aşağıda özetlenmiştir.

19.y.y.'da sanayileşmenin getirdiği ekonomik, sosyal ve toplumsal değişimler, moderniteyi ortaya çıkarmış ve buna bağlı olarak ortaya çıkan göçler, kentsel dönüşümü de beraberinde getirmiştir. Bu dönem, sanayileşme, modernleşme ve kentleşme süreçlerinin yaşandığı dönem olarak özetlenebilir.

İkinci evre, 2. Dünya Savaşı sonrasında gerek A.B.D.'de ki yaygın ve kitlesel üretim şekli olan fordist üretimin doğuşu, gerekse Avrupa'daki yıkık alanların yeniden inşası ile ortaya çıkmıştır. Bu da yaşanan refah sayesinde orta kesimin yeni yaşam alanlarına yönelmesine böylece bir alt kentleşme döneminin

³⁴ Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü öğrencileri tarafından hazırlanmış rapor. (2009), *Kentsel Dönüşüm Olgusu ve Altındağ Çamdibi Bölgesinde Bir Kentsel Yenileme Projesi Önerisi*. İzmir, 9-10

³⁵ KOÇAK, H., TOLANLAR, M. (2008). Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri). *Afyon Kocatepe Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 10(2), 401.

³⁶ KOCAMEMİ, G. N. (2006). *Kentsel Dönüşüm Süreci Kazlıçeşme Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 42.

ortaya çıkmasına etki etmiştir. Boşalan yerler ise düşük gelir grubundaki kesimler için yaşanılır alanlar olmuştur.

Üçüncü evre ise, dünyadaki tüm yapıların değişmesi neticesinde ortaya çıkan küreselleşme dönemidir. Neoliberal ekonomi politikaları kentsel alanlarda da değişikliklere neden olmuştur.³⁷

1.2.1.2. Dünya’da kentsel dönüşüm hareketleri

1.2.1.2.1.Kuzey İrlanda: Belfast örneği

Belfast, Kuzey İrlanda’nın başkentidir. Belfast’ta kentsel çalışmalara öncülük eden Belfast Kent Konseyi kurulmuştur. Özellikle konut düzenlemeleri, çevresel ve ekonomik gelişmeler ve atık yönetimi konularında çalışmalar yapılmıştır.³⁸ Belfast en parlak dönemini Sanayi Devrimi sürecinde yaşamıştır. İpekçilik ve gemi inşasında büyük gelişme yaşanmıştır. Sanayinin gelişmesiyle, kırsal alandan gelen göçler artmış ve böylece nüfus artışı gözle görünür şekilde artmıştır. Tüm bu olumlu gelişmeler, 1930 sonrasında Protestan ve Katolik toplulukların arasında çatışmaların yaşanmasıyla tersine dönmüştür. Toplumdaki bölünme ve siyasi çatışmalar, kent merkezlerinin terk edilerek kentin hızla yıpranmasına ve kentte nüfusun hızla düşmesine neden olmuştur. Bunun sonucunda kentsel dönüşüm projeleri devreye girmiştir. 1972 yılında İngiliz Hükümeti, Kuzey İrlanda’nın yönetimini üzerine almıştır. 1998 yılında, İngiltere ile İrlanda arasında yaşanan siyasi çatışmalar son bularak, “İyi Cuma Anlaşması” olarak bilinen Belfast Antlaşması imzalanmıştır. Bu antlaşma sonrası kurulan Kuzey İrlanda Meclisi kendi içerisinde; çevre, bölge kalkınma, finans, eğitim ve kültür sanat olmak üzere 10 adet departman oluşturmuştur. Belediye yerine şehir konseylerinin yer aldığı Belfast’taki Şehir Konseyi, oluşturduğu Kalkınma Komitesi ve Belfast Kentsel Alan Stratejisi ile pek çok kentsel dönüşüm projesi ele almıştır. Belfast’ta hayata geçirilen kentsel dönüşüm projelerine Springvale ve Laganside örnek olarak gösterilebilir.

³⁷ AŞIK Rukiye, Kentsel Dönüşüme Aktörlerin Bakışı : Zeytinbunu Pilot Projesi Örneği, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2007, s.27-28

³⁸ İnternet: Campbell, A. (March, 2007). Belfast City Council. *Belfast’s Urban Regeneration*. Web: http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/I_Belfast_Urban_Regeneration.pdf adresinden 02 Aralık 2013 tarihinde alınmıştır.

1989 yılında bir kentsel dönüşüm acentesi olarak kurulan Laganside Şirketi'nin gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm çalışmalarına örnek olarak; Belfast Hilton, Waterfront Hall (Su Kenarı Merkezi), bilim ve kültür alanı olan Odyssey Kompleksi gösterilebilir. 1990 yılında kurulan Springvale Girişimi ise, kentin yoksul bölgelerinin iyileştirilmesine yönelik çalışmalar yaparak, özel sektör yatırımları ile kentin imajının yenilenmesine olanak sağlamıştır. Bu çalışmalarda dikkati çeken, halkın katılımına önem verilmemesi olmuştur. Sonuç olarak Belfast'ta uygulanan kentsel dönüşüm projeleri, kentin sorunlarını çözmeye yönelik değil, fiziki yapısını yenilemeye yönelik olmuştur.³⁹

1.2.1.2.2. Hollanda: Rotterdam ve Amsterdam örnekleri

Rotterdam, yüzölçümü bakımından Hollanda'da ilk sırada yer almaktadır. 1940 yılında Alman Nazi güçleri tarafından yoğun bombardımana tutularak yok edilen kent, 1950 ile 1970 yılları arasında neredeyse yeniden inşa edilmiştir. Hollanda'da kentlerin yeniden yapılanması ve kentsel yenileme kavramları ön plana çıkmıştır.⁴⁰

Hollanda'nın kuzeyinde yer alan ve Avrupa'nın en büyük limanını içinde barındıran Rotterdam, nüfus bakımından Amsterdam'dan sonraki en büyük kent olmasının yanı sıra, farklı etnik grupları da içinde barındırdığı için kozmopolitan bir kenttir. Özellikle 20.yy'da kent halkı, kent merkezini terk etmeye başlamıştır. Bunun nedenleri; şehirdeki güvenliğin azalması, şehir içi arabaların artması sonucu ulaşımda aksaklıklar yaşanması, rekabetin artması olarak sıralanabilir. Bu da kent yapısında yıpranmaların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Savaş sonrası nüfustaki artış, konut açığına neden olduğu için, 1974 yılında Kent Konseyi, pek çok alanda çalışma yaparak, kentte 60 000 konut yapılması ve mevcut konutların da iyileştirilmesi kararı almıştır. Kent Konseyi önceleri "Yık, yap, yenile" politikasını izlerken, daha sonraları kalitenin ön planda olduğu kentsel yeniden

³⁹ ELGİN, F. C. (2008). *Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanıcı Katılımının Önemi-Pangaltı Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 23-24-25

⁴⁰ NURAKOVA, T. (2010). *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Projeleri (Altındağ Belediyesi Örneği)*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 7

yapılanma ilkesini benimsemiştir. 1986-1992 yıllarında Kop Van Zuid bölgesinde kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmıştır.⁴¹

Amsterdam'da gerçekleştirilen Doğu Docklar Kentsel Dönüşüm Projesi'nin amacı ise fiziksel çevrenin iyileştirilerek, yaşam kalitesinin artırılması olmuştur. Bu nedenle bölge yedi alt bölge'ye ayrılmıştır. "Kanal Sokakları" oluşturularak, kentte Avrupa mimarisi sergilenmiştir.⁴²

1.2.1.2.3. İngiltere Trafalgar Meydanı kentsel dönüşüm projesi

Londra'nın merkezinde bulunan meydan, trafik yollarıyla çevrili olduğundan yaya akışında sıkıntı yaşanmaktaydı. Bu durum da turistlerin mekânı kullanma eğilimini engelleyici bir faktör olmuştur. Tüm yayaların mekâna erişiminin kolayca sağlanması, bina ve heykel gibi unsurlarla mekânın kullanılabilir ve cazip bir hale getirilmesi gibi amaçlarla kentsel dönüşüm projesi yapılmıştır. 1996 yılında Westminster Şehir Konseyi ve Büyük Londra Otoritesi tarafından başlatılan projede kamu, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları görev almıştır. Günümüzde bu meydan, birçok organizasyona ev sahipliği yaptığı gibi, politik toplantıların ve yeni yıl kutlamalarının da gözde mekânı haline gelmiştir. Adını Trafalgar Savaşı'ndan alan ve 1805 yılında savaşın anısına yaptırılan meydan, kentsel dönüşüm ile yeni bir görünüme sahip olmuştur. Böylece araç trafiği ve yaya akışı arasındaki problemler giderilmiştir.⁴³ Trafalgar Meydanı, Londra'nın bilinen kamusal alanlarından biri haline gelmiştir.

İngiltere'de uygulanan bir diğer kentsel dönüşüm projesi, Londra Dock Alanları Dönüşüm Projesi olmuştur. Proje, Londra'da atıl olarak bulunan, geçmişte sanayi bölgesi olarak kullanılmış limanlar bölgesine yönelik olmuştur. Amaç kent ekonomisine canlılık kazandırarak, kent merkezinin uluslararası cazibe merkezi haline gelmesini sağlamak olmuştur. 1981 yılında İngiliz Hükümeti, Londra Dockland Kalkındırma Şirketi'ni kurmuştur. Bu organizasyon önderliğinde yapılan kentsel dönüşüm çalışmasıyla, alan 1998 yılında tamamlanmıştır. Böylece alan, yabancı yatırımcıların olduğu, cazip bir merkez haline gelmiştir. Bölgeye proje

⁴¹ ELGİN, 2008, 26-27

⁴² CEYLAN, A. (Haziran 2007). *Yaşam Kalitesinin Arttırılmasında Kentsel Yeşil Alanların Önemi ve Kentsel Dönüşüm İle İlişkilendirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 60

⁴³ ŞİŞMAN, A., KİBAROĞLU, D. (2009, 11-15 Mayıs). *Dünya da ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*. 12.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayında sunuldu, Ankara, 4-5.

kapsamında 1,86 milyon £ kamu yatırımı yapılırken, 7,7 milyon £ da özel sektör yatırımı yapılmıştır. Dünya da halen en ilgi çeken kentsel dönüşüm projelerinden biri olan bu proje ile 2700 firma faaliyete geçirilirken, 85 000 kişilik istihdam oluşturulmuştur.⁴⁴

Londra Docklands bölgesi, caz festivalleri, sokak müziği etkinlikleri ile spor komplekslerinin yer aldığı, sanatsal etkinliklerinin yapıldığı bir bölge haline gelmiştir. Proje kapsamında arazinin yeşillendirilmesine büyük önem verilmiş, bu kapsamda bölgede 100 000 ağaç dikilmiştir. Yeşil alanları, spor olanakları, iş olanakları ve yeni konutların inşa edilmesi imkânlarına sahip alanın projesi toplam 43 ödül almıştır.⁴⁵

Londra dünyanın en yeşil kentlerinden biridir. Kentte yüksek yapı geleneği olmadığı, kentsel çevrede yapılacak herhangi bir değişiklik projesinin 21 gün boyunca kentte asılarak, halkın görüşlerine yer vererek yapılmasından anlaşılabilir. Kentte yeşil alana verilen öneme örnek gösterilebilecek olay, ünlü Tottenham Spor Kulübü'nün spor stadyum yapmak için kent belediyesine müracaatı sonucunda yeşil alanın ortadan kalkacağı düşüncesiyle müracaatın reddedilmesidir. İngiltere'de tüm imar izinleri belediyeler tarafından verilmektedir. Londra'da imar ve şehircilik alanlarında halen, 1967 yılında yürürlüğe giren Kentsel Değerler Kanunu uygulanmaktadır.⁴⁶ İngiltere'nin başkenti olan Londra, kozmopolit bir kent olma özelliğine sahiptir. Sanayi Devrimi'nin ilk olarak İngiltere'de gelişmesi, İngiltere'nin diğer ülkelere nazaran daha erken kentsel gelişim sürecine girmesine neden olmuştur. 1859-1867 yılları arasında İngiltere'de "Slum-Clearence Çöküntü Alanları'nın Temizlenmesi" adı altında demiryolu hattı ve yol genişletme ile yaklaşık 40 000 kişi evsiz kalmıştır.

19.yy'daki ilk kentsel dönüşüm süreci "yık-yeniden yap" çerçevesinde, gecekondulu alanlarının yıkılıp yeniden yapılması mantığıyla gerçekleşmiştir. İngiltere'de I. Dünya Savaşı sonrası öne çıkan slogan "Slum, hiç konut olmamasından iyidir." olmuştur. Konut sıkıntısının olduğu bu dönemde devletin

⁴⁴ OĞUZ, D., SAYGI, H., AKPINAR, N. (2010). Kentiçi Endüstri Alanlarının Dönüşümüne Bir Model: İzmit/Sekapark. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 8(2), 160-161.

⁴⁵ CEYLAN, 2007, 58-60

⁴⁶ İnternet: Güney, Z. (2014). Ekohaber. *Kentsel Dönüşüm ve Londra Örneği (İngiltere)*. Web: http://www.ekohaber.com.tr/KENTSEL_DoNusuM_VE_LONDRA_oRNEgi_iNGiLTERE-ekohaber-5-haberid-16452.html adresinden 22 Mart 2014 tarihinde alınmıştır.

mali desteğinin örneği olarak “Konut ve Kent Planlama Kanunu” yapılmıştır. Mars Planı ile gecekondu alanlarının temizliği sağlanarak Londra metropolünün oluşturulması tasarlanmıştır. Bu çerçevede yapılan “City of London” planı 20.yy’ın en büyük ve kapsamlı kent planlarından biri olmuştur. 1979 yılında muhafazakâr parti Thatcher’in başa geçmesiyle, kamu ağırlıklı kentsel dönüşüm uygulamalarına özel sektör de katılmıştır. Böylece İngiltere’de çok yönlü kentsel dönüşüm projeleri uygulanmıştır.⁴⁷

1.2.1.2.4. Fransa: Lyon örneği / La Défense kentsel dönüşüm projesi

Fiat, Axa gibi büyük markaların gökdelenlerinin içinde bulunduğu La défense bölgesi, aynı zamanda çeşitli fuarların düzenlendiği Cnıt binasını da içinde barındırmaktadır. %70 kamu, %30 ise özel sektör eliyle gerçekleştirilen proje ile Paris’in mevcut tarihi kent merkezi kaybedilmeden, yeni bir merkez yaratılmaya çalışılmıştır.⁴⁸ 1970’lere kadar Fransa’da Paris tek merkez olarak kabul edilirken, bu proje ile Paris dışında taşra olarak görülen yerlerin de çekim merkezi haline getirilmeye çalışıldığı görülmüştür.

Lyon, Fransa’nın Paris’ten sonra gelen önemli cazibe merkezlerinden biridir. Kentin uluslar arası alanda prestij kazanması için, Lyon 2010 Raporu hazırlanmıştır. Rapor ile kentteki sosyal eşitsizliklerin önüne geçmek ve bölgeyi kalkındırmak amaçlanmıştır. Lyon Master Planı’nın 1990 yılında onaylanmasıyla kentsel alanda yenilik yapma yetkisi merkezden yerel yönetime verilmiştir. 2003 Lyon Planı ise içerisinde Lyon Confluence Planı’nı barındırmaktadır. Üç etaba ayrılan projenin, son etabının 2035 yılında bitirilmesi planlanmaktadır. Çok sayıda konut üretilerek, karma sosyal gruplar oluşturulmaya çalışılmıştır. Avrupa’daki en başarılı kentsel dönüşüm projelerinden biri olan bu projenin en temel özelliği, projenin halkın ve sivil toplum kuruluşlarının katılımına yer vermesi olmuştur.⁴⁹

⁴⁷ ELGİN, 2008, 35-37

⁴⁸ ŞİSMAN, KİBAROĞLU, 2009, 5

⁴⁹ ELGİN, 2008, 35-37

1.2.1.2.5. İspanya–Barselona Poblenou kentsel dönüşüm projesi

Sanayinin ve ticaretin İspanya'daki merkezi olan Barselona'daki Poblenou alanı, sanayi devrimi süresince yeni fabrikaların kurulduğu bir alan olmuştur. İyi ulaşım şartları olan, metropolitan bir merkeze sahip olan alandaki kentsel dönüşüm projesiyle, teknoloji firmaları kente yaklaştırılarak, ekonomi ve kültür alanı yaratılmaya çalışılmıştır. Özel sektör ve yerel yönetim işbirliği ile finanse edilen proje, kültür kenti projesi olarak ifade edilebilir.⁵⁰

İspanya'daki bir diğer kentsel dönüşüm projesi ise, Bilbao Kentsel Dönüşüm Projesi olmuştur. Uzun süre kamuya kapalı, eski sanayi alanlarını içinde barındıran alanda yapılan kentsel dönüşüm projesiyle, kullanılmayan alanların dönüştürülerek yeniden canlandırılması hedeflenmiştir. Projenin eleştirilen yanıysa, proje sonrası gayrimenkul pazarında fiyatların yükselmesi ve kar maksimizasyonunu ön plana çıkarması olmuştur. İspanya'daki kentsel dönüşüm projelerinin en önemli tarafı, sadece var olan mevcut fiziksel yapının iyileştirilmesine yönelik olmayıp, aynı zamanda yerel ekonomik yapının da iyileştirilmesine yönelik olmasıdır. İspanya'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri sadece kent yapısının fiziksel özelliklerinin iyileştirilmesine yönelik değil, bunun yanı sıra kentte yaşayan insanlar arasında fırsat eşitliğinin de sağlanmasına katkıda bulunmuştur.⁵¹

İspanyol Şehirciliği ile kastedilmek istenen yapı ise, kendi kendini finanse eden, kent planlaması kararının halka ait olduğu, planlanan işlerin özel sektör eliyle yapıldığı, karın mülk sahipleri arasında eşit paylaştırıldığı, kentsel dönüşümün her türlü kamusal işlemle finanse edilebildiği bir modeldir.⁵²

1.2.1.2.6. Japonya kentsel dönüşüm projesi

1945 yılında Hiroşima'ya dünyanın ilk atom bombasının atılması pek çok kişinin ölümüne neden olurken, birçok alanın yok olmasına yol açmıştır. Pek çok alanın tahrip olması, yeniden yapılandırma çalışmalarını hızlandırmıştır. Gerek

⁵⁰ KOCAMEMİ, 2006, 59-61

⁵¹ CEYLAN, 2007, 79-80, 148

⁵² Ibáñez María Rosario Alonso, (2013) *Kentsel Dönüşüm ve Çevre Konusunda İspanya Deneyimi* ,Kentsel Dönüşüm ve Çevre Konferansı Devlet Konseyi, Ankara , 2-3

Hiroşima Kentsel Dönüşüm Projesi, gerekse Danbara Projesi ile kent yaşanılabilir cazibe merkezi haline getirilmeye çalışılmıştır. Özellikle Danbara Projesi, 1983 yılında başlayarak, 1995 yılında bitirilmiştir. Kamu, özel sektör ve halk eliyle yürütülen projenin maliyeti yaklaşık olarak 285 000 000 \$'ı bulmuştur.⁵³ Japonya'da uygulanan ve amacın fakir olan halkın konut ihtiyacının karşılanması olan kentsel dönüşüm projelerinin en önemli yanı, halkın örgütlenerek projelere katkı sağlaması olmuştur.⁵⁴

Japonya'da 1963 yılında çıkarılan "Yeni Kentsel Konut Gelişme Alanı Kanunu" ile kentlerde nüfusun dengeli dağılımı sağlanmaya çalışılmıştır. Çıkarılan kanun ile Tokyo'nun nüfusu beş yüz bine varan dört adet kentin inşası gerçekleşmiştir. Japonya'da 1960'larda kentler "barınma-uyuma" ihtiyacı göz önüne alınarak yapılırken, 1980'lerde sosyal ihtiyaçlara cevap veremez hale gelmiştir. Bu nedenle yenileme adı altında kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmıştır. Özellikle 1960'lı yıllarda ekonomik büyümenin yaşanması, ağır sanayi yatırımları sonucunda arsa talebinde artışa neden olmuştur. Ancak 1980 sonrasında ağır sanayi diğer ülkelere dağılmaya başlamıştır. Böylece kent merkezleri boşalmıştır. Boşalan yerlere eğitim, kültür, eğlence alanlarında yapılar inşa edilerek büyük merkezi alanlar oluşturulmasıyla arazi fiyatları yükselmiştir. Bu da arsa spekülasyonunu teşvik etmiştir. Japonya'da "Arazi Yeniden Düzenleme Projeleri" adı altında yapılan kentsel dönüşüm projeleri, savaştan tahrip olmuş kentlerin yeniden inşasını esas alarak geniş çaplı kamu projeleri olarak anılır. 1980'lerde ise bu projelerin daha çok kamu ve özel sektör eliyle yürütülen ve verimliliği yükseltmeye ve köhneleşen yerleri canlandırmaya yönelik projeler olduğu gözlenmiştir.

1.2.1.2.7. Almanya-Berlin örneği, Potsdam dönüşüm projesi

2010 yılında Avrupa Kültür başkenti ilan edilen Berlin, Avrupa'nın ünlü meydanlarından biri olan Potsdam Meydanı'nı içerisinde barındırmaktadır. Savaş döneminde harap olması nedeniyle meydanda Potsdam kentsel dönüşüm projesi uygulanmıştır. Doğu Almanya vatandaşlarının Batı Almanya'ya kaçmalarını

⁵³ ŞİŞMAN, KİBAROĞLU, 2009, 4

⁵⁴ YILMAZ, Ö. (2012), Gazi Üniversitesi, Kamu Yönetimi Bölümü, Yüksek Lisans Öğrencisi, Makale Örneği, 17

önlemek amacıyla, 1961 yılında yapımına başlanan ve 1989 yılında yıkılan, 46 km uzunluğundaki Berlin Duvarı'nın yıkılmasının ardından Potsdam Meydanı'nın bir bölümü sırf kentsel dönüşüm projelerinde özel sektörde teşvik edilsin diye, Sony gibi büyük şirketlere satılmıştır. Kent planlamacıları duvarın izlerini silmek için "19.yy. kentini yeniden inşa etme" fikrini ortaya atmışlardır. Ancak proje sonrası bu bölgenin kentin diğer kısımlarıyla bütünleşemediği gözlenmiştir.⁵⁵

Potsdam Meydanı Projesi ile meydana 3500 kişi kapasiteli sinema salonları, tiyatrolar, kafe ve restoranlar bulunmaktadır. Böylece orta ve üst kesime de hitap eden konut alanları oluşturulmaya çalışılmıştır.⁵⁶

20.yy. başlarında kentin en gözde yerlerinden olan Potsdam Meydanı, savaş sonrası harap olurken, Berlin Duvarı ile tamamen yok olurken, duvarın yıkılmasının ardından kentin ortasında kocaman bir kentsel gelişim alanı olarak ortaya çıkmıştır. Özellikle eleştirilen taraf; meydanın özel yatırımcılara parsellenerek satılması ile buradaki kamusal alanın hızla özelleştirilmesi sürecinin yaşanmış olmasıdır.⁵⁷

Almanya'da yapılan bir diğer dönüşüm projesi olan Kuzey Duisburg Sanayi Yerleşkesi Projesi, 1970 yılına kadar altın çağını yaşamış çelik fabrikasının, ekonomik kriz sonrası kapatılması sonucunda uygulanmıştır. 1989 yılında hükümet eliyle yapılan Duisburg Endüstriyel Dönüşüm Projesi ile fabrika, Duisburg'un imajını değiştirecek bir kentsel dönüşüm projesi olmuştur.⁵⁸

Almanya'da nüfusun azalmasına ve göçe bağlı olarak ortaya çıkan kentsel dönüşüm, yıkmaktan daha fazla bir şeydir. Bir araç olarak görülmektedir. Bu süreçte, kamu, özel sektör, halk ve sivil toplum işbirliği içerisinde. Ancak Almanya'da yüksek masraflı ruhsat ve onay işlemlerinin varlığı, finansman

⁵⁵ AŞIK, 2007, 31-32

⁵⁶ ŞİŞMAN, KİBAROĞLU, 2009, 5-6

⁵⁷ SELCEN, T. (Mayıs Haziran 2006). Metropolitan Kent Merkezlerinde Kent İçi Projeleri Gelişim Süreçleri ve Mimari Dönüşüm: Birleşme Sonrası Berlin Örneği. *TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi, Dosya Dergisi, Kentsel Dönüşüm Tartışmaları-1*, (40), 76-78.

⁵⁸ OĞUZ, SAYGI, AKPINAR, 2010, 159

sorununun çözümünün 5 yıllık süreyle sınırlandırılması gibi faktörler ülkedeki kentsel dönüşümün engelleri olarak görülmektedir.⁵⁹

1.2.1.2.8. Rio kenti gecekondu sağlıklılaştırma programı (Brezilya)

Favela-Bairro Sağıklaştırma Programı ile kent merkezindeki gecekondu alanlarının iyileştirilmesi çalışmaları yapılmıştır. Kamu ve halkın işbirliği ile gerçekleştirilen projenin amacı, konutların ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi olmuştur.⁶⁰

1.2.1.2.9. Guangzhou-Pearl Nehri kentsel dönüşüm projesi (Çin)

Pearl Nehri'nin merkezinde yer alan Guangzhou kentinde gerçekleştirilen dönüşüm projesi ile Pearl Nehri boyunca adalar, tarihi bölgeler ve tarım alanları oluşturulmuştur. Kentin kültürel zenginliğini korumak için yapılan dönüşümün amacı; sürdürülebilir kent yaratma olgusu ve dünyanın en büyük "eco-koridorunu", botanik bahçe "eko-sistemini" oluşturabilme düşüncesi olmuştur.⁶¹

1.2.1.2.10. İskoçya-Whitfield örneği

İskoç Hükümeti'nin 1988 yılında kabul ettiği "New Life for Urban Scotland" isimli belgeyi kabul etmesiyle, kentsel dönüşüm uygulamaları hem kent içini, hem de kent dışındaki alanları kapsamıştır. Ayrıca uygulamanın hükümetin yanı sıra, yerel yönetimlerin, halkın ve özel sektörün katılımıyla gerçekleştirileceği vurgulanmıştır. Whitfield ise, 1965 yılında 4700 konut inşa edilerek, pek çok kişinin barınmasına katkı sağlayacak bir alan oluşturulması için kurulmuştur. Ancak bölgede ticari faaliyetlerin belli süreden sonra azalması, işsizlik ve suç oranlarının artması, 1980'li yıllara gelindiğinde Whitfield'in nüfusunu oldukça düşürmüştür. Bu noktada bölgede devreye kentsel dönüşüm çalışmaları girmiştir. Proje kapsamında konut, çevre istihdam ve eğitim alanlarında yapılan yüklü yatırımlar sonucunda, bölgenin ekonomik, sosyal, fiziksel ve kültürel sorunları en aza indirilmiştir.⁶²

⁵⁹ KÖKTÜRK, E., KÖKTÜRK, E. (2007, 2-6 Nisan). *Türkiye 'de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi*.

11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayında sunuldu, Ankara, 14.

⁶⁰ YILMAZ, 2012, 17

⁶¹ ŞİŞMAN, KİBAROĞLU, 2009, 5-6

⁶² GÖZ, 2008, 10-11

1.2.2. Türkiye’de kentsel dönüşümün tarihsel gelişimi ve kentsel dönüşüm hareketleri

1.2.2.1. Kent planlamasına yönelik yapılan ilk düzenlemeler

Kentsel Dönüşüm hareketleri ilk olarak Osmanlı’da görülmüştür. 1839 yılında gerçekleştirilen Tanzimat Fermanı ve 1856 yılında yapılan Islahat Fermanı ve hatta 1858 yılında çıkarılan Arazi Kanunnamesi, genel anlamıyla mülk topraklarının kişilere devredilmesi ve tarımda mülkiyet ilişkisinin düzenlenmesi amaçlarıyla atılan adımlar olmuştur.⁶³ Türkiye’de Osmanlı Dönemi’nde kent yenileme uygulamalarının ilk örnekleri olarak yangın bölgelerinin yeniden inşa edilmesi gösterilebilir. Bu çalışma sonrası kültür ve tabiat varlıklarını koruma anlayışı ön plana çıkmış ve daha sonrasında ise kentsel sit alanlarına dair çalışmalar yapılmıştır. Özellikle reform başlangıçları Cumhuriyetin ilanına denk gelmiştir. O yıllardaki düzenlemelerden ilk etkilenen Ankara olurken, Alman mimar Herman Jansen tarafından 1932 yılında hazırlanan imar planıyla, Ankara baştan aşağıya yenilenmiştir.⁶⁴

Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları’nın tarihsel gelişimi beş ayrı grupta incelenebilir: ⁶⁵

1925-1950 Dönemine bakılacak olursa; tek partili rejimin uygulandığı ve merkezi yönetimin ağırlıklı olduğu bu dönemde, kent alanlarında kamulaştırmalar yapılarak, arazileri yıkıp yeniden inşa etme gibi imar faaliyetleri gerçekleşmiştir.⁶⁶ Bu dönemde imarla ilgili sorunların çözümüne yönelinmiş, çiftçilere toprak tahsis edilirken, aynı zamanda tarım topraklarının parçalanmasının engellenmesi için birtakım politikalar uygulanmıştır. ⁶⁷ Kentleşmenin 18.yy.’ın sonlarına doğru başlaması ve göç hareketlerinin 1950’lerde başlaması nedeniyle, Türkiye’de 1923-1950 döneminde güçlü bir kentleşme ve yoğun göç hareketleri görülmemiştir. ⁶⁸

⁶³ UYAR, T. Kentsel Dönüşüm mü Kentsel Soykırım mı?, 5

⁶⁴ KÖKTÜRK, KÖKTÜRK, 2007, 4

⁶⁵ GENÇ, 2008, 117

⁶⁶ SÖZER, S, Kentsel Dönüşüm: Neyin Dönüşümü? Isparta Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği ,Kentsel Dönüşüm,Kentsel Yenilenme,*Yerel Siyaset Dergisi* , 27

⁶⁷ ALVER, Z., (2010), Türkiye’de Arsa Politikasının Gelişimi,Uygulama Araçları ve Arsa Politikasında Rol Oynayan Kuruluşlar, (2), 8

⁶⁸ ÖZTÜRK, M., ALTUNTEPE, N. (2008). Türkiye’de Kentsel Alanlara Göç Edenlerin Kent ve Çalışma Hayatına Uyum Durumları: Bir Alan Araştırması. *Journal of Yasar University*, 3(11), 1597.

Türkiye’de kentsel dönüşüm adına birtakım kanunlar çıkarılmıştır. Cumhuriyet döneminde Ankara’nın başkent olarak planlanması ve Ankara’nın geliştirilmesi amaçlarına yönelik olarak 1925 yılında 583 sayılı kanun çıkarılmıştır. Bu kanunla belediyeye kamulaştırma yetkisi verilmiştir. 1928 yılında 1351 sayılı Ankara Şehir İmar Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifelerine Dair Kanun çıkarılmıştır. 1930 yılında ise 1580 sayılı Belediye Kanunu çıkarılarak konut çevrelerinin belediyelerin kontrolüne bağlı olarak yapılması düzenlenmiştir. Yine 1930 yılında çıkarılan Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ile nüfusu 20 000’den fazla olan kentlere “müstakbel şehir projesi yapma” zorunluluğu getirilmiştir. Ayrıca ruhsatsız yapı yasaklanmıştır. 1945 tarihli ve 4759 sayılı İller Bankası Kanunu’nun çıkarılmasıyla belediyelerin yapacağı işlerde kontrollük hizmeti ön plana çıkarılmıştır.⁶⁹ 1950 yılına kadar 61 il içerisinde sadece Ankara, İzmir ve İstanbul’da kentsel gelişim uygulamaları yaygınlaşmışken, geri kalan kentler için aynısı söylenemez. Aynı şekilde bu kentlerde yaşayanların nüfus oranlarında da gözle görülür bir artış yaşanmamıştır.⁷⁰

1.2.2.2.Kırdan kente yaşanan göç sonrasında kent planlamasına ilişkin düzenlemeler

1950’li yıllara gelindiğinde ekonomik büyümenin etkisiyle, kırdan kente göçte artış olduğu söylenebilir. Böylece kırsal alanlar, kentsel alanlara dönüştürülmeye başlanmıştır. Bu yerlerde altyapı yetersizliğinin olması nedeniyle kırdan kente yaşanan göçlerdeki artan nüfus, konut ihtiyaçlarını karşılayamayınca özel arazilerin üzerine gecekondu inşa etmeye başlamışlardır. Bu dönemde gerek merkezi hükümetin, gerekse -kısıtlı da olsa- yerel yönetimlerin kentsel gelişim ve dönüşümde yaşanan sorunlara çözüm arayışında rol oynadıkları söylenebilir. 1950’lerde ülkenin içinde bulunduğu sosyo-ekonomik yapının gelişmesiyle, kentleşme hızı ve nüfus, hızla artışa geçmiştir. Öyle ki nüfusta %60’a varan artış gözlenmiştir. Böylece kentler hızlı bir şekilde dönüşüm sürecine girmiştir.⁷¹ Bu dönemin göze çarpan olayları olarak; sanayileşme sonucu artan göç nedeniyle apartmanlaşmanın artarak, yasadışı yapılaşmaların olması, çok partili rejim

⁶⁹ TOKAY, 2011, 22-23

⁷⁰ KÖKTÜRK, KÖKTÜRK, 2007, 4-5

⁷¹ YILMAZ , 7-8

nedeniyle yaşanan çekişmeler, tarihi mirası dikkate almayan kentsel yenileme anlayışının hakim olması sıralanabilir.⁷²

1950'li yıllarla sanayileşme sonrası hız kazanan kentleşme süreci sonucu, nüfusun artması ile kırsal alandan kentlere göçlerle birlikte barınma sorunu gündeme gelmiştir. Bu sorun, gerek altyapı sorunlarını, gerekse sağlıksız ve yasadışı konutların ortaya çıkmasını beraberinde getirmiştir. Büyük kentler, ekonomik gelişme ve hızlı göçler nedeniyle, hızla büyüdükleri için, gecekondulaşma artmıştır. Kent merkezindeki nüfusun 1950'lerde uydu kentlerin ortaya çıkmasıyla, boşalması neticesinde düşük gelirli nüfus tarafından kullanılmıştır. Çöküntü alanlarının arttığı bu dönemde, çok partili hayata geçiş ve ekonomide liberalleşme politikalarının uygulanmaya başlandığı görülmüştür.⁷³ Bu süreçte kentler, plansız ve sağlıksız şekilde büyürken, afet, doğal, kültürel ve tarihi çevreyi göz ardı ederek büyümüştür. Özellikle Ankara ve İstanbul gibi büyük kentler bu dönüşümün parçası olmuşlardır.⁷⁴

Nüfus verilerine bakıldığında, 1950 yılında yoğun göç nedeniyle kent nüfusu Türkiye ortalamasının iki katı artmıştır. 1950 yılında kentlerde yaşayan nüfus oranı %25 civarında olmuştur. İstanbul dışındaki iller, çevrelerinden göç alırken, İstanbul cazibe merkezi olarak varlığını sürdürmüştür. Daha çok erkek nüfusun göç ettiği bu dönemde, Batı'dan Marshall Yardımı'nın gelmesi kapitalistleşmenin yanı sıra, sanayi sektörü için işgücü ihtiyacını doğurmuştur. Bu dönemde sanayinin gelişmesi ve tarımsal üretimin artışıyla, işletme sayısı artmıştır.⁷⁵ AB Ülkeleriyle kıyaslandığında, AB ülkeleri 1950'li yıllardan sonra başarılı kentsel dönüşüm projeleri ortaya koymuşken, Türkiye'de o dönemde başarı sağlanamama nedeni, kentsel dönüşüm sorunlarına bütüncül bir yaklaşımla bakılmayarak, sadece fiziksel mekânın dönüşümü olarak algılanması olmuştur.⁷⁶

1.2.2.3. Kalkınma planlarında kent planlamasına ilişkin düzenlemeler

Türkiye'de yaşanan konut sorununa getirilen çözüm önerilerinden birisi nitelikli konut ihtiyacı ile konut talebini aynı seviyeye getirerek denge kurabilmektir.

⁷² POLAT, DOSTOĞLU, 2007, 64

⁷³ AYDINLI, TURAN, 2012, 65

⁷⁴ ÖZER, YÖNTEN, YILMAZ, 5

⁷⁵ ÖZTÜRK, ALTUNTEPE, 2008, 1598

⁷⁶ YÜCE, DEMİRER, BARBAROS, 2011, 11

Kaldı ki konut ihtiyacı ile konut talebi de birbirinden farklı kavramlardır. Konut ihtiyacı ailelerin barınma gereksinimlerini karşılamak için gerekli konut miktarını gösterirken, konut talebi konuta ihtiyaç duyan ailelerin konut piyasasına bizzat girerek nitelikli konut ihtiyaçlarını gidermek istemeleridir. Bu doğrultuda kalkınma planları Türkiye’de konuta ihtiyacı olanların, konut piyasasına herhangi bir ekonomik destek almadan girmelerinin zor olduğunu bu nedenle devletin kredi sağlayıcı tedbirlerle konut piyasasına müdahalesinin gerekli olduğunu vurgulamıştır.⁷⁷

Kentsel nüfus artışı en çok 1965-1970 yılları arasında gerçekleşmiştir. 1960-1980 döneminde yaşanan hızlı nüfus artışı ve kentleşme sonrası, yeni merkezler ortaya çıkarak, kentsel rantlardaki artış sonucunda henüz ekonomik ömrünü tamamlayamamış binaların yıkılarak, yerine çok katlı yapıların inşa edildiği görülmüştür. Böylece tarım topraklarıyla kaplı yerler bile konutlarla dolmaya başlamıştır. Bu dönemde Türkiye’deki otoriter yapı, ekonomik kalkınmayı hedeflerken, kent merkezlerinin çevrelerinde gecekondu bölgeleri büyümüştür.⁷⁸ Türkiye, 1960’lı yıllarda planlı döneme geçerken, konut harcamaları bir yatırım olarak görülüyordu. Özellikle planlama ve kentsel yenileme kavramları 1970’li yıllarda vurgulanmıştır. Post-fordist ekonomi sistemi bu dönemde etkin olurken, yıpranan alanların turizm endüstrisiyle iyileştirilmesi çalışmaları yapılmıştır.⁷⁹ 1960 yılıyla birlikte toplumsal konulara özen gösterilmeye başlanılmış ve 1961 yılında toplumsal, kültürel ve ekonomik kalkınmayı planlı yürütmek adına Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) kurulmuştur.⁸⁰ 1960 yılına kadar nüfus artış hızını yükseltmek için politikalar uygulayan Türkiye, 1960’lardan sonra bu hızı düşürücü politikalar benimsemiştir. Bu dönemde ne kırsal alandaki işgücünü istihdam edebilecek bir ortam yaratılabilmemiş, ne de kent nüfusuna yetebilecek konut temin edilebilmiştir. 1960-1970 yılları arasında kırdan kente göç yaşanırken, 1970’lerin sonuyla birlikte artık metropoller dışında göç alan kentler, göç verir hale gelmiştir. Böylece kentten kente göç yaşanmıştır.⁸¹

⁷⁷ ERONAT, İ. (1977). Türkiye’de Konut Sorunu ve Politikası. *Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları*, (111), Ankara, 27-28

⁷⁸ SÖZER, 27

⁷⁹ POLAT, DOSTOĞLU, 2007, 63-64

⁸⁰ GÖRÜN, KARA, 2010, 150

⁸¹ ÖZTÜRK, ALTUNTEPE, 2008, 1597-1598

Türkiye’de 1970’li yıllarda kentsel koruma anlayışı geliştiği için, kentsel dönüşümün temellerinin bu dönemde atıldığı söylenilebilir. Tarihi çevreyi koruma adına 1973 tarih ve 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu çıkarılmıştır. Özellikle 1960 sonrası kullanılmaya başlanan gecekondu deyimiyile, ruhsatsız konut alanları, bu dönemde yapılan imar ıslah planlarıyla düzenlenmeye çalışılmıştır. Ancak buradaki en büyük engel, uygulamalar yapılırken, kentlerin bir bütün olarak ele alınmayıp, sadece fiziksel ve mekânsal dönüşümüne yer verilmesi olmuştur. Eğer olaya ekonomik, sosyal ve kültürel boyutlardan da bakılabilseydi, dönüşümden sadece üst ve orta gelir grubundaki kişilerin yararlandığı, geriye kalan düşük gelir grubundaki insanların dönüşümden yararlanamadığı anlaşılabilirdi. Türkiye’de 1970 öncesi kentsel dönüşümün temel göstergeleri, kamulaştırma ve yıkıp yeniden inşa etme iken, 1970 sonrası dönüşümün temel göstergeleri, tarihi ve çevresel korumanın sağlanması adına yasal çerçevenin oturtulması çabasıdır. Her ne kadar 1960’lı yıllarda kalkınma planlarına geçilse de, ilk üç kalkınma planında kentsel dönüşüm adına herhangi bir düzenlemeden söz edilmemiştir. 1973-1977 yılları arasında “Yeni Belediyecilik Hareketi”nin ortaya çıkmasıyla belediyelerin kentleşme sorunlarına, merkezi yönetimden daha çok yönelmeye başladıkları dikkat çekmiştir. 1970’li yıllarda gecekondulaşmanın etkileriyle oluşan çarpık kentleşme ise hiç hız kesmeden günümüze kadar devam etmiştir. Gecekondu bölgeleri, merkez çevresinde yoğunlaşmıştır. Sonuç olarak 1970’li yıllardan önce kentsel dönüşümün temel göstergeleri yıkıp yeniden inşa etme ve kamulaştırma iken, 1970 sonrası kentsel dönüşümüne yasal çerçeve oluşturulmuştur.⁸²

1.2.2.4. Günümüz itibariyle Türkiye’de kent planlaması ve kentsel dönüşüm anlayışı

1970’li yıllarda sosyal devlet anlayışı egemen olurken, 1980’li yıllarda neoliberal küreselleşme anlayışı doğrultusunda rant ekonomisi hakim olmuştur. Bu dönemde etkin olan argümanlar; özelleştirme ve kentlerin sermaye gruplarına pazarlanmasıdır. Sağlık, eğitim, ulaşım ve altyapı gibi alanlardan devletin çekilmesi söz konusu olurken, bu alanlar kar amacı güdülen alanlar olarak rol oynamıştır. Rantı temel alan projelerin etkin olduğu bu dönemde, ekonomik kazanç uğruna toplumsal faydadan vazgeçilmiştir. Arazi ve arsa

⁸² TOKAY, 2011, 26-28

spekülasyonlarından elde edilen rantlar, kentleri resmen bağımlı hale getirirken, devlet yeni rant alanları oluşturmaya hizmet eder olmuştur. Kent merkezleri bu anlayış çerçevesinde yatırım alanları olarak değerlendirilmiştir. Bu dönemdeki kentsel dönüşüm çalışmaları planlama ilkesinde yoksun kalmıştır.⁸³ Küreselleşme ve yerelleşmenin etkili olduğu bu dönemde, yerel yönetimlere planlama yetkisi verilmiştir. Böylece kentlerde imar çalışmaları başlamıştır. Devlet ihtiyaç sahiplerine konut sunmakta zorlandığı için, kaçak yapıları politikalarıyla yasallaştırmaya yönelmiştir.

1990'lı yıllardan günümüze gelene kadar geçen sürede ekonomik gelişim modeli benimsenerek, "sermayenin kentleşmesi" ön plana çıkmıştır. 1999 yılında yaşanan 17 Ağustos depremi Türkiye'deki kentlerin ne durumda olduğunun açık göstergesi olmuştur. 31 Mayıs 2012 yılında 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ile kentsel dönüşümü gerçekleştirerek, afet riskini en aza indirmek amaçlanmıştır.

1990'lı yıllarda kentleşmenin sermaye faktörüne dayandırılması, aslında çarpık kentleşmenin ve niteliksiz konut üretiminin de temellerini oluşturmuştur. Yerel yönetimlerin gecekondulaşmaya göz yumması ve kentsel alanlardan rant elde edilmesi artış gösterdiği için gecekondulaşmaya karşı çalışmalar yapılmaya başlanmıştır. Her ne kadar kentsel dönüşüm kent sorunlarını minimuma indirmeyi hedeflese de, bazen ters etki yaparak, kent düzeninde sorunlara da yol açabilmektedir. Buna en güzel örnek, "zenginin daha zengin, yoksulun daha yoksul olması" durumudur.⁸⁴ Kentsel Dönüşüm alanında 2003 yılı en önemli tarihlerden biridir. Bu dönemde gerek TOKİ'nin yaptığı kurumsal düzenlemeler, gerekse TOKİ ile özel sektör ve yerel yönetimlerin işbirliği içinde olması büyük kentsel dönüşüm projelerinin yapılmasında etkin rol oynamıştır. 2000'li yıllardan sonra gündeme daha sık gelen kent yenileme kavramı, 2004 yılında TMMOB Şehir Plancıları Odası ile Küçükçekmece Belediyesi'nin düzenlediği "Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu"nda irdelenmiştir.⁸⁵

⁸³ ERGUN,C, GÜL,H. (2004) Barınma Hakkının İhlal Edilme Sürecinde Kentsel Dönüşüm Projeleri, *Süleyman Demirel Üniversitesi,Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu*, 362

⁸⁴ KOÇAK, TOLANLAR, 2008, 403

⁸⁵ GÖRÜN, KARA, 2010, 152-153

2005 yılında 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun çıkarılmıştır. Kanunun amacı, sit alanı olarak ilan edilen yerlerin restore edilerek, bu bölgelerde ticaret ve kültür alanları oluşturmaktır.⁸⁶ Ayrıca yine aynı yıl, Ankara'nın güzelleştirilmesi için havaalanına gidilen yoldaki gecekondu için Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu çıkarılmıştır.

Sonuç olarak 1980'li yılların kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliği, “kentsel yeniden yapılandırma” adı altında atıl kentlerde ekonomik canlanmanın sağlanmasıdır. Bu projelerde kamu özel sektör işbirliği ön plana çıkmıştır. 1980'li yıllarda çıkartılan kanunlarla gecekondu affının kapsamı genişletilerek, gecekondu alanları için ıslah imar planı yapma imkânı doğmuştur. Özellikle 2000'li yıllardaysa kentsel dönüşümün en önemli yanı, kanunlarla düzenlenmiş olmasıdır.⁸⁷ İlhan Tekeli'nin günümüz Türkiye'sinde kentsel dönüşümü gruplara ayırmış olması nedeniyle bu gruplara da göz atmakta fayda vardır. Tekeli'ye göre, kentte yaşanan dönüşümlerin bir kısmı kentteki yapısal dönüşümlerle doğrudan ilişkiliyken, bir kısmının doğrudan ilişkisi yoktur. Tekeli, doğrudan ilişkisi olmayanları “Psödo dönüşüm projeleri” olarak adlandırmıştır. Deprem riskinden kaynaklanan dönüşüm projeleri olduğu gibi, gecekondu alanlarının dönüştürülmesine yönelik dönüşüm projeleri de söz konusudur. Bir diğer dönüşüm projesi ise Psödo dönüşüm projesidir. “Merkezdeki ve yereldeki iktidarların ideolojik çerçevesine göre değersiz bulunanı yıkarak yerine kendi ideolojik çerçevesine göre değerli gördüğünü gerçekleştirmeye çalışmaları halinde ortaya çıkan” projelerdir. Bu projelere örnek olarak Ankara'daki Estergon Kalesi'nin kurulması verilebilir. Burada resmen tarihi yapıyı korumak değil, tahrip etmek düşüncesi var olmuştur. Ya da Tekeli'nin verdiği bir diğer örnek ise kimseye sorulmadan Sulu Kule'nin tasfiyesine karar verildiği için, etraftaki romanların tepkisinin yaşanması olmuştur.⁸⁸

⁸⁶ POLAT, DOSTOĞLU, 2007, 64-65

⁸⁷ AYDINLI, TURAN, 2012, 65

⁸⁸ TEKELİ, İ. (Ekim 2011). *Kent, Kentli Hakları. Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm Yazıları*. (Birinci Basım). Türkiye: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 311-312.

1.3. Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkmasında Etkili Olan Faktörler

1.3.1. Küreselleşme

Küreselleşme, kentleşme sürecini doğrudan etkileyen faktörlerden biridir. Her şeyi değiştirme ve dönüştürme olgusu olan küreselleşme ile ulus devletin-bir toprak parçası içinde herkesi egemenliği altına alan devlet niteliğini yitirerek, yerini kent devletlerine bırakması inkâr edilemez bir gerçektir. Küreselleşme sürecinde dönüşümün merkezinde kentler bulunmaktadır. Küreselleşmeyle ilgili pek çok tanımlama yapılmıştır. Bunların sonucu olarak küreselleşme bir köre fili tarif ettirmek gibi bir şeydir. “Bazıları kulağını büyük bir kepçeye, bazıları bacağını ağaç gövdesine, bazılarıysa dişini keskin bir mermer kılıca benzetmiştir.” Burada bakılması gereken, kent açısından küreselleşmedir. Her dönem, kentler toplumsal değişimin birer parçası oldukları için, küreselleşme ile devletler yerine kentler egemenliklerin simgesi haline gelmiştir.⁸⁹ Küreselleşmenin en etkili olduğu mekânlar kentler olduğu için, küreselleşme sürecinde kentler önemli değişimler yaşamıştır. Bu dönüşümle birlikte göçler artmıştır. Bu da kentlerde yaşayanların ilişkilerinin birbirinden kopmasında etkili olmuştur. Kaldı ki bu sürece kentlerde yaşanan eşitsizlikler de eklendiğinde, kentlerde yaşayanların mekânsal ayrışması dikkat çekmiştir.⁹⁰

Ekonomik bir süreç olarak kabul gören küreselleşme, bir süreç olarak görülse de bir anlamda ekonomi, bir anlamda diplomasi demektir. Bu konuda Giddens küreselleşmenin “ekonomik bir fenomen” olduğu kadar “yeni bir dünya düzeni” olarak kabul gördüğünden bahsetmiştir. Küreselleşme Giddens’a göre her şeyi değiştiren ve dönüştüren “uzakları etkileme sanatı”dır. Ancak Türkiye’ye bakıldığında Türkiye’de küreselleşmenin yıkıcı etkilerinin olduğuna dair Taner Timur’un “Türk Usulü Küreselleşme” deyişiyle Timur, kendi şirketleriyle kendi bankalarını hortumlayan zenginlerin arttığından söz etmiştir.⁹¹ Bu süreçte en

⁸⁹ YÜCEL, N., PUSTU, Y. Küreselleşme Sürecinde Ulus-Devletin Alternatifi Kent Devleti Olabilir Mi?. *Türk İdare Dergisi*, 119-120, 125.

⁹⁰ ERTÜRK, H., TOSUN, E. K. (2009/1). Küreselleşme Sürecinde Kentlerde Mekansal, Sosyal ve Kültürel Değişim :Bursa Örneği. *Uludağ Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (16), 38-40

⁹¹ ÇUKURÇAYIR, A. Küreselleşme ve Türkiye’de Yerel Yönetimler, *Türkiye Belediyeler Birliği*, Ankara, 14-15

önemli yatırım alanının inşaat ve konut sektörü olduğu küresel ekonomiyse, zenginliğin yanı sıra eşitsizliklerin de oluşmasına neden olmuştur.⁹²

Türkiye’de 1980 sonrası sosyal devlet anlayışının yerine neoliberal küreselleşme anlayışı doğmuştur. Ulus devletlerin yeniden yapılanma sürecine girdiği bu dönemde, yerelleşme, kentsel yapıların sermaye gruplarına pazarlanması ve özelleştirme faaliyetleri yeniden yapılanma sürecinin temel unsurları olmuştur. Kamu hizmetlerinden kar sağlamak olduğu için, devletin ulaşım, eğitim, sağlık vs. hizmetlerden elini çekmesi hedeflenmiştir. Neoliberal küreselleşmede her şey alınıp satılabilen bir meta olarak görülmüştür. Küreselleşme ile her şey ticaret konusu yapılmıştır. Böylece kentler rant alanı olarak görülmüştür.⁹³ Küreselleşmenin kentsel yapılara olan etkisine bakılırsa, adaletsiz ve dengesiz gelir dağılımı esnek işgücü piyasası sıralanabilir. 1980-1990 yılları arasında yayılan küreselleşmeden en çok etkilenen şehirlerden birisi de İstanbul olmuştur. Sermayenin özgürce dolaşabilmesi için devletin aradan çekilmesini öngören küreselleşme, bir bakıma toplumsal refahında engelleyici unsurdur.⁹⁴ 1980’lerde neoliberalizm, kapitalizmin elit gruplar tarafından “meşrulaştırılması” iken, bu kavram 1990’larda Küreselleşme olarak adlandırılmıştır.⁹⁵

Küreselleşme ile ulus devletten küresel sivil topluma doğru geçişin etkileri görülmüştür. Ulus devletlerde, sivil toplum, halkın ekonomik ve siyasal sürece katılımını ifade etmektedir. Küreselleşme, tüm alanlarda etkisini göstermektedir. Bu süreçte kamu yönetiminde “hukuki rasyonellikten, işletmecî rasyonelliğe geçiş” süreci yaşanmıştır. Böylece kamusal hizmetlerde etkin olan verimlilik, performans ve etkinlik faktörleri olmuştur.⁹⁶

Kentlerin fiziksel ve toplumsal yapıları üzerinde büyük etkiye sahip olan küreselleşme, sosyal kutuplaşmaya neden olarak kentleri fiziksel ve sosyal yönden çöküntüye uğratmaktadır. Dünya ekonomisini elinde tutmaya çalışan küreselleşme, kentlerde toplumsal sınıf farkları ve kutuplaşmaya neden

⁹² DANIŞ, D. Galatasaray Üniversitesi Sosyoloji Bölümü, *Kentsel Dönüşümün Arka Planı*, 4,5

⁹³ ERGUN, GÜL, 2004, 364-365

⁹⁴ YILDIRIM, E. A. (2006). Güncel Bir Kent Sorunu:Kentsel Dönüşüm. *Planlama Dergisi*, 13.

⁹⁵ UYAN, 2008, 28

⁹⁶ KÖSE, Ö. (2003). Küreselleşme Sürecinde Devletin Yapısal ve İşlevsel Dönüşümü. *Sayıştay Dergisi* (49)

olmaktadır. Günümüzde kentler resmen cazibe merkezi haline gelmişlerdir. Kaldı ki kentsel dönüşümün ana sebeplerinden birisi, ekonominin yeniden yapılanma sürecine girmesidir. Küreselleşme, kentlerde reform ihtiyacını tetiklemiştir. Bu ihtiyaçta kentsel dönüşümü gerekli kılmaktadır.⁹⁷

1.3.2. Yerelleşme

Sermayenin özgürce dolaşımını hedefleyen küreselleşmenin hedefine ulaşması için ulus devletin kaldırılması gerekmektedir. Bu noktada yerelleşme kavramı gündeme gelecektir. Küreselleşmenin kent gelişimine yaptığı önemli etkilerden birisi olan yerelleşme ile devlet odaklı anlayışın yerini yerel aktörlerin desteklediği bir yönetim anlayışının almasıyla çok aktörlü yönetsel bir yapı oluşturulmuştur. Yerelleşme ve küreselleşme birbirini destekleyen kavramlardır. Demokratik bir kentin temeli yerelleşmedir. Kentsel Dönüşüm projelerinde halkın sürece dahil edilmesi, yerelleşme kavramının önemini göstermektedir.⁹⁸

1.3.3. Demokratikleşme

Karşılıklı hak ve özgürlükleri temel alan demokratikleşmeyle, 1980 sonrası yerel yönetimlerin, hukuki özerklik dışında ekonomik özerklik kazandığı da görülmüştür. Bu özerklikler halkın karar alma sürecine katılımını güçlendirmektedir. Kentler tarafından kazanılan özerklikler, rekabet kavramını gündeme getirmiştir. Rekabet, kentlerde kalkınma için gereklidir. Sağlıklı bir kentleşmede, demokratikleşmenin faydası inkâr edilemez bir gerçektir.

1.3.4. Desantralizasyon

Desantralizasyon kavramı, merkezi hükümetin kamusal işlerle ilgili yetki ve sorumluluklarını sivil toplum kuruluşlarına aktarması olarak açıklanmaktadır. Bu tanımlamadan yola çıkarak, merkezi otoritenin yerine kente ait planlamaların ön plana çıktığı ve devletin kentsel alanlardan elini çektiği bir süreç olduğu ifade edilebilir. Böylece kentsel dönüşüme ihtiyaç olacağı anlaşılmaktadır.

⁹⁷ TOKAY, 2011, 10

⁹⁸ UYAN, 2008, 31-33

1.3.5. Hibridleşme

Kelime anlamı “Melezleşmek” olan Hibridleşme, kentsel bağlamda, kent planlamasının teknik olarak ele alınmasından, birey merkezli olarak değerlendirilmesini öngörmektedir. Bu kavramla, halkın katılımı ve kentsel verimlilik kavramları ön plana çıkmaktadır. Bu anlamda kentsel dönüşüm projelerinde, alınan kararların bir bütün olarak alınması ve karar sürecine katılımın gerekliliği önem kazanmaktadır.⁹⁹

1.3.6. Konut açığı ve gecekondulaşma

Düzensiz kentleşme, gecekondu kavramını ortaya çıkarmıştır. 1950’lerde kurumsallaştırılan gecekondu, “kentte oluşan rantlara el koyma mücadelesinin bir aracı” haline gelmiştir. Gecekondu, dar gelirli ailelerin merkezi yönetimce ihtiyaçlarının karşılanamaması sonucu, başkalarının toprakları üzerine yapılan, yapı kurallarına aykırı konutlardır.¹⁰⁰

Konut sorunu çok uzun yıllardır gündemden düşmeyen bir sorundur. Konut sorununun yaşanması, sağlıklı kentleşmeyi beraberinde getirmiştir. Böylece yasal olmayan ve yaşam standartları düşük olan gecekondu alanlarının oluşumu ivme kazanmıştır. Özellikle 1980’li yıllarda çıkarılan İmar Afılarıyla gecekondu resmen kentsel ranttan kazanç sağlamanın bir aracı olmuştur. Konut üretiminde etkin olabilmek için belediyeler de sisteme dahil olmuşlardır. Belediyeler bu doğrultuda 1973 yılında, kentsel rantı kamuya aktarmak amacıyla “Üretici Belediyecilik” modelini geliştirerek, konut üretiminde belediyelerin etkin rol almasına etki etmişlerdir. Konut sorununun aşılmasında önemli olan üst gelir gruplarına değil, alt ve orta gelir gruplarına yönelik konut üretimini sağlayabilmektir. Burada TOKİ ve belediyelerin desteğinin alınması gerekmektedir.¹⁰¹

⁹⁹ TOKAY, 2011, 13

¹⁰⁰ ERTÜRK, H., SAM, N. (2009). *Kent Ekonomisi*. Bursa: Ekin Yayınevi, 215

¹⁰¹ KARASU, M. A. (Güz 2005). Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli. *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, (1), 59-61.

2. BÖLÜM

TÜRKİYE’ DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN İŞLEYİŞİ, İLGİLİ HUKUKİ DÜZENLEMELER VE KARŞILAŞILAN HUKUKİ SORUNLAR

2.1.Türkiye’de Kentsel Dönüşüm İle İlgili Hukuki Düzenlemeler

2.1.1. 1985 tarihli ve 3194 sayılı imar kanunu

1984 tarihli ve 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatı’na Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesi’nin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun” ile kentsel dönüşüm kavramına açıkça yer verilmesine de, gecekondu alanları için ıslah imar planları yapılmasına imkân tanınmıştır. Gecekondu dönüşüm sürecinde rol oynamıştır, ancak bu dönüşüm fiziksel dönüşümün ötesine geçememiştir.¹⁰² Kanun, belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar ve gecekondu mevzuatına aykırı şekilde inşa edilmiş tüm yapılar için uygulanacak işlemlerin neler olduğunu ele almak için çıkarılmasına rağmen, kentsel dönüşüm kavramından uzak kalmıştır. İmar Affı Kanunu olarak değerlendirilen kanun ile düzensiz ve sağlıklı yerleşim yerlerinin yerine sağlıklı yapıların inşa edilmesini amaçlayan ıslah imar planları yapılmasına olanak tanınmıştır.¹⁰³

Türkiye’de kentsel dönüşüm ile ilgili söylemler özellikle 1999 yılındaki Marmara Depremi sonrasında gündeme gelmiştir. Bu noktada 1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nda kentsel dönüşüm ile ilgili herhangi bir maddeye rastlanılmamıştır. Kentsel Dönüşüm 2000’li yıllarla birlikte daha sık anılmaya başlanmıştır.¹⁰⁴ 3194 sayılı kanun, her ne kadar kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili

¹⁰² YENİÇERİ, B. *Kentsel Dönüşüm Süreci ve Taşınmaz Değerlemesi*, Bitirme Çalışması, Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Harita Mühendisliği Bölümü, 24

¹⁰³ YASİN, 2005, 114-115

¹⁰⁴ KAYPAK, 2010, 94

bir ifadeye yer vermese de, “imar planlama anlamında dönüşüm süreçlerinin dayandırıldığı tek yasal dayanak” olma özelliğine sahiptir.¹⁰⁵

2.1.2. 2004 tarihli ve 5162 sayılı toplu konut kanunu

Sağlıksız şehirleşmenin olumsuz etkilerini kaldırmak için, 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkartılmıştır. Kanunun amacı, “ Mesken ihtiyacını, toplu mesken inşaatı yoluyla karşılamak, mesken ihtiyacı olanlarla inşaat yapanların tabi olacağı esasları belirlemek ve devletin yapacağı desteklemeler için fon oluşturulması” olarak belirlenmiştir. Toplu mesken uygulamasına geçilebilmesi için, “Kamu Konut Fonu” oluşturulmuştur.¹⁰⁶ Ancak 1980’li yıllarda 2487 ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanun’ları çıkartılmasına rağmen kentsel dönüşüm alanında yetersiz kalmıştır. Ancak 2004 yılında çıkarılan Toplu Konut Kanunu ile TOKİ’ye kentsel dönüşüm alanında planlama yetkisi verilmiştir. Bu sayede TOKİ, gecekondü bölgelerinin yeniden iyileştirilmesine yönelik gecekondü dönüşüm projeleri geliştirme ve finansmanını düzenleme yetkilerine sahip olmuştur.¹⁰⁷ 2004 tarihli ve 5162 sayılı kanunun ek 7.maddesine göre, “Başkanlık gecekondü bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondü dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları finansman düzenlemeleri yapabilir.”¹⁰⁸

2.1.3. 2004 tarihli ve 5216 sayılı büyükşehir belediyesi kanunu

Kanunda kentsel dönüşüm projelerinde büyükşehir belediyelerinin görev sınırlarını tam olarak belirleyemediği için, belediyeler ile büyükşehir belediyeleri arasında görev karmaşasına neden olmuştur.¹⁰⁹ 5216 sayılı belediye kanunun ek 7.maddesine göre büyükşehir belediyeleri, “Doğal afetlerle ilgili planları ve diğer hazırlıkları yapmak, afet riski taşıyan veya can ve mal güvenliği açısından tehlike

¹⁰⁵ UYAN, 2008, 110

¹⁰⁶ İSBİR, E. G. (1986). *Şehirleşme ve Meseleleri*. (1.Baskı). Ankara: Ocak Yayınları, 65-66

¹⁰⁷ ZARİÇ, S. (Ocak-Şubat 2012). Türkiye’de Kentsel Planlama ve TOKİ’nin Planlama Yetkilerindeki Genişlemenin Boyutları. *Akademik Bakış Dergisi*, (28), 14.

¹⁰⁸ İnternet: 25460 nolu T.C. Resmi gazetesi, 2004 tarihli 5162 Sayılı Toplu Konut Kanunu, Web: <http://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c041/b066/tbmm230410661029.pdf>

Aderesinden 10 Mart 2014 tarihinde alınmıştır.

¹⁰⁹ ERTAŞ, M. (2011). Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri. *Selçuk Üniversitesi, Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, Teknik-Online Dergi*, 10(1), 8.

oluşturan binaları insandan tahliye etmek ve yıkmak yetkisine sahiptir.” Bu kanunla büyükşehir belediyeleri kentsel yenileme konusunda yetkilendirilmiştir.¹¹⁰

2.1.4. 2004 tarihli ve 5104 sayılı kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi kanunu

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu’nun amacı, Ankara’nın kuzeyinde yer alan Esenboğa Havalimanı’na giden protokol yolundaki gecekondulu alanlarının yerine yeni konutlar inşa etmektir. Kanun kapsamında, Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından, bahsi geçen bölge için nazım planı hazırlanacağından bahsedilmiştir. Her ne kadar kanundaki amaç, gecekondulu alanlarında yaşayanların sağlıklı bir kentsel yaşama kavuşturulmasını sağlamak olsa da, belediyeler kentsel rantta ortak olma amacına yönelmişlerdir.¹¹¹ İlgili kanunun 1.maddesinde kanunun amacı şu şekilde verilmiştir; “Bu kanunun amacı, Kuzey Ankara Girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir.” Kanunda adı geçen projeden kastın, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi olduğu, kanunun 3.maddesinde belirtilmiştir.¹¹²

Kanunda TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin işbirliği vurgulanarak, merkezi yönetim ve yerel yönetimin birlikte karar almasına değinilerek, büyük dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi için önemli bir adım atılmıştır. Projenin eksikliği, sadece fiziksel bir dönüşümü ele almayı amaçlaması olmuştur.¹¹³

Kanuna göre, belirlenecek bölgede daha önceki planlar geçersiz olacak şekilde, 1/50 000 ölçeğinde nazım plan, Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanarak, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından onaylanacaktır. Kanunda

¹¹⁰ AŞIK, 2007, 40

¹¹¹ KARADAĞ, D, (2008). Kentsel Dönüşüm Yöntemleri, Arkitera.com <http://v3.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html?year=&aID=793>

¹¹² İnternet: 25400 sayılı T.C. Resmi Gazetesi, 2004 tarihli 5104 nolu Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, Web: <http://www.toki.gov.tr/docs/mevzuat/5104SAYILIKANUN.pdf> 10 Nisan 2014 tarihinde alınmıştır.

¹¹³ GÖRÜN, KARA, 2010, 153

getirilen bu düzenlemeye rağmen, kanuna yapılan eleştiri, asıl amacın gecekonduların daha yaşanılabilir hale getirmek iken, kentsel rantta ortak olmasıdır. ¹¹⁴

2.1.5. 2005 tarihli ve 5393 sayılı belediye kanunu

Belediye Kanunu'nun 73.maddesi ile Kentsel Dönüşüm kavramının yasal alt yapısı çizilmiştir. Kentsel Dönüşümü konu alan 73.maddeye göre, "Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir." ¹¹⁵ Kanuna göre bir yerin kentsel dönüşüm kapsamına alınacak bir yapı olabilmesi için, o yerin en az elli bin metrekare olması ve belediye ile mücavir alan sınırları içerisinde olması gerekmektedir. Bu alanlar "meclis üye tamsayısının salt çoğunluğunun kararı" ile ilan edilmektedir. ¹¹⁶

Belediyelere kentsel dönüşüm alanında ilk kez yetkiler veren kanunda, kentsel dönüşüm kapsamında ele alınacak yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırmasında anlaşma yolu benimsenmiştir. Bu da Türkiye'de denetimi zor bir süreci beraberinde getirmiştir. Ayrıca kanuna göre, yıpranan alanların hangi ölçütlere göre belirleneceği ifade edilmemiştir. ¹¹⁷ 2005 yılına kadar yerel yönetimler, konut yapma yetkisine sahip değilken, Belediye Kanunu ile yerel yönetimler, bu yetkiye sahip olmuşlardır. Kanunun 69.maddesinde arsa ve konut üretimi başlığı altında, belediyelerin yetkileri arasında; imarlı ve alt yapı arsa üretmek, konut yapmak ve satmak gelmiştir. ¹¹⁸

¹¹⁴ KARASU, 2005, 82

¹¹⁵ İnternet: 03 Temmuz 2005 kabul tarihli 5393 sayılı Belediye Kanunu, Web: <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/07/20050713.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/07/20050713.htm> adresinden 15 Nisan 2014 tarihinde alınmıştır.

¹¹⁶ AŞIK, 2007, 40-41

¹¹⁷ İnternet: İstanbul Barosu Yayın Kurulu. (2012,Haziran). Afet Yasası ve Kentsel Dönüşüm Forumu, (204). Web: <http://www.istanbulbarosu.org.tr/images/haberler/kentsel2012.pdf> adresinden 15 Nisan 2014 tarihinde alınmıştır.

¹¹⁸ ALVER, 2010, 6

2.1.6. 2005 tarihli ve 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında kanun

İlk olarak T.B.M.M.'ne "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı" olarak gönderilmiştir. Kanuna göre yıpranmış alanlarda her türlü fiziksel düzenleme yapmaya Belediye ve İl Özel İdareleri yetkilidir.¹¹⁹ Kanun, kentsel dönüşümüne özel olarak yer veren ilk kanun olma özelliğine sahiptir. Bu kanunun amacı, "büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50 000' in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır."¹²⁰

Belediyelere ve il özel idarelerine kentsel dönüşüm alanında yetkiler veren kanunla, yıpranan tarihi yerlerin restorasyonu, burada yaşayan insanlara rahatsızlık vermeyecek şekilde yapıların yıkılarak yeniden inşası ve modern alanların oluşturulması sağlanmıştır. Özellikle 2000'li yıllardan sonra kentsel dönüşüm alanındaki çalışmalara hız verildiği gözlenirse de, bu kanuna getirilen bazı eleştiriler olmuştur. Bu eleştirilerden ilki, kanunun kentsel dönüşümü dar kapsamda ele alması, diğeri ise, kentsel dönüşüm adı altında belediyelerin aslında "kentsel rant" elde etme mücadelesine kapılmaları olmuştur. Belediyeler tarafından bu alanlarda kentsel rant elde edilmesi, bu yapıların zedelenmesi ve bozulmasına neden olmuştur.¹²¹

2005 tarihli ve 25745 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nda bile düzenlenmemişken, bu kanunda, kırsal bölgelerdeki tarihi varlıkları korumak daha da zor olduğu için, İl Özel İdarelerine, kentsel dönüşüm konusunda yetki

¹¹⁹ BAYRAM, M. Kentsel Dönüşüm Sorunu Hakkında, http://www.yayed.org/resimler/ekler/45117b0e0a11a24_ek.doc?tipi=7&turu=X&sube=0, 4

¹²⁰ İnternet: 05.07.2005 tarihli 25866 sayılı T.C. Resmi Gazetesi, Web: <http://www.ekanun.net/5366-sayili-kanun/index.html> adresinden 17 Nisan 2014 tarihinde alınmıştır.

¹²¹ KOÇAK, TOLANLAR, 2008, 404-405

verilmiştir. Kanuna getirilen eleştirilerin başında, kanunda geçen kültürel taşınmaz varlıklar kavramının hangi taşınmazları kapsadığına açıklık getirilmemiş olması gelir. Bir diğer eleştiri ise, kanunda taşınmaz varlıkların deprem gibi doğal afetlerden korunması öngörülürken, aslında bu taşınmaz varlıkları tehdit edebilecek tüm tehlikelere karşı olmalıdır.¹²² Kanun, yıpranan kültürel varlıkların, yerel yönetimler tarafından yenilenmesini öngörmüştür.

2.1.7. 2006 tarihli dönüşüm alanları hakkında kanun tasarısı

Tasarının 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.”¹²³ Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanan kanun tasarısı, gerçek veya tüzel kişilerin proje oluşturmak için ayrı ayrı ya da birlikte oluşturdukları ortaklık olarak adlandırılan proje ortaklığı kavramını gündeme getirmiştir. Dikkati çeken, kanun tasarısında kentsel dönüşüm projelerinin ortaklıklar temeliyle oluşturulacağı vurgulanırken, halkın katılımı ile ilgili bir vurgu yapılmamıştır. Ayrıca bu kanun tasarısında, ilk defa kentsel dönüşüm uygulamalarının imar planlarından sonraki kentsel tasarım boyutuna yer verilerek, kentsel dönüşüm projelerinin kentsel tasarım ilkelerine de uygunluğunun aranması gerektiği üzerinde durulmuştur.

Dönüşüm alanlarıyla ilgili maddeleri içeren tasarıda, projenin onaylanmasına kadarki tüm yetkiler belediyelere verilirken, özel sektörün de dönüşüm projelerinde etkinliği arttırılmıştır. Ancak tüm bunlara rağmen eleştirilen bazı yanları da mevcuttur. Dönüşüm alanlarıyla ilgili pek çok madde içeren tasarıda, dönüşümü yapılacak alanlar için hangi ölçütlerin uygulanacağı belirsizdir. Kaldı ki bütüncül bir anlayışla ele alınmayan taslakta, kentsel dönüşüm alanlarıyla ilgili kısıtlama getirilmediğinden her türlü yerin dönüşüm alanı olarak ilan edilmesi gibi bir açıklığa sahiptir. Kanun tasarısı, ayrıca amacından saparak, piyasa temelli

¹²² TOKAY, 2011, 45,57,58

¹²³ 21.Dönem Çalışma Raporu (2006-2008) *Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı*, 154

proje geliştirme tasarısı olarak ön plana çıkmıştır. Tasarı yerleşim yerlerinin sadece fiziksel sorunlarını dikkate almış, kentlerin sosyal ve ekonomik yönlerine ilişkin hiçbir düzenlemeye yer vermemiştir. Ayrıca tasarının, belediyelere geniş yetkiler verdiği için, merkezi planlamayı dışladığı görülmüştür.¹²⁴

1999 Depreminden sonra duyarlılığın artmasıyla birlikte, gerek Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 2004 yılında düzenlediği Deprem Şurası'nın Mevzuat Komisyonu Raporu'na göre, gerekse de 2004 yılında düzenlenen Türkiye İktisat Kongresi Afet Komisyonu Raporu'na göre doğal afetler nedeniyle, "kentsel dönüşüm eylem planları" öneri olarak getirilmiştir.¹²⁵

2.1.8. 2007 tarihli ve 5582 sayılı konut finansmanı sistemine ilişkin çeşitli kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanun

Bir ülkede konutların kiralارının yüksekliği ve niteliksiz konut üretimi pek çok sorunu beraberinde getirmektedir. Bu durum başta kaçak yapılaşma olmak üzere, plansız kentleşme ve ruhsatsız konutların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır. Buna karşın pek çok yıkık ve tadilata ihtiyaç duyan konut sayısı artmaktadır. İnsanlar genellikle konut sahibi olmak için, kurumsal finansman yöntemi ile konut sahibi olmak yerine, ya kendi imkânları ya da başkalarından ödünç alarak konut sahibi olmaktadır. Bu noktada devreye konut finansman sistemi girmektedir. Konut finansman sistemi, tasarruf sahiplerinin konut alıcılarına kaynaklarını aktarmalarıyla gerçekleşir. Bu durum konut alıcılarının uygun şekilde borçlanmasını sağlar. Konut finansman sistemiyle, niteliksiz konut üretiminin önüne geçilebildiği gibi, ekonomiye ve inşaat sektörüne canlılık kazandırması açısından önemi büyüktür. Konut talebinde artış olurken, kayıt dışılıkta azalma gözlenecektir. T.B.M.M. tarafından kanunlaşan tasarı ile başarılı bir konut finansman sistemi oluşturulmaya çalışılmıştır.¹²⁶ Tasarıyla konut finansmanına yönelik düzenlemeler getirilirken, sermaye piyasası kurumu olarak ipotek

¹²⁴ UYAN, 2008, 129-131

¹²⁵ GENÇ, 2008, 119-120

¹²⁶ İnternet: Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği, İpotekli Konut Finansmanına İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Tasarı Taslağı, Web:http://www.tspakb.org.tr/duyuru/gmektuplar/gMektup_251_ek1.pdf adresinden 20 Nisan 2014 tarihinde alınmıştır.

finansmanı kuruluşları tanımlanmıştır. Bu kuruluşlarla ilgili düzenleme yapma yetkisi sermaye piyasası kuruluna verilmiştir.¹²⁷

Konut finansmanını ve inşaat sektörünü teşvik amaçlı çıkarılan kanunla; Toplu Konut Kanunu, İcra ve İflas Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Finansal Kiralama Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve çeşitli Vergi Kanunlarında olmak üzere toplamda on adet kanunda bir takım değişiklikler yapılmıştır.¹²⁸

2.1.9. 2012 tarihli ve 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun

Kanunun çıkarılma amacı, gerek afet riski altındaki alanlar, gerekse bu alanlar dışındaki riskli yapıların tespit edilerek, ilgili alanlarda iyileştirme ve yenileştirme yaparak sağlıklı yaşam çevreleri oluşturabilmektir. 6306 sayılı kanunda bahsi geçen afetten kastedilen, sadece deprem değildir. Kanun, depreme maruz kalan alanlar dışında sel, heyelan, yangın riski altındaki alanları da kapsamaktadır. Kaldı ki Türkiye’de afet riski çok yüksektir. Biraz geçmişe gidersek, Türkiye 24 500 km uzunluğunda canlı fay hattına sahiptir. Bu noktada nüfusun %98’i afet riski altında yaşamaktadır. 1903 yılından bu yana, depremde yaşanan can kayıpları 100 000’i geçmiştir. Sadece Van Depremi’nde hasar gören ve yıkılan konut sayısı yaklaşık 30 000 olmuştur. Kanun doğrultusunda Türkiye’de kentsel dönüşüm, ilk olarak İstanbul, Kocaeli, Bursa, Sakarya ve İzmir gibi birinci derece deprem kuşağında olan illerde başlamıştır.¹²⁹

Kanunun idare tanımında belediye, büyükşehir belediyeleri, ilçe belediyeleri ve il özel idareleri kapsama alınarak, yerel yönetimlere yetkiler verilmiştir. Riskli alanların tespitinde görevli olan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın yetkilendirdiği kurum ve kuruluşlardır. Nihai karar Bakanlar Kuruluna aittir. Kanunda anlaşmanın

¹²⁷ İnternet: 06 Mart 2007 tarih ve 26454 sayılı T.C. Resmi Gazetesi, Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Web:

http://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/tasari_teklif_gd.onerge_bilgileri?kanunlar_sira_no=37278 adresinden 20 Nisan 2014 tarihinde alınmıştır.

¹²⁸ REİSOĞLU, S. (2007). Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları. *Bankacılar Dergisi*, (61), 75.

¹²⁹ İnternet: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Riskli Yapılar Mevzuat Sunumu, Web: <http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=8291> adresinden 24 Nisan 2014 tarihinde alınmıştır.

esas olduğu vurgulanarak, anlaşma sağlanamayan hak sahiplerine geçici konut ya da kira yardımı gibi destekler verileceğinden söz edilmiştir. Kanunda dikkati çeken, kentsel dönüşümde hak sahiplerinin anlaşamaması halinde, idarenin resen son sözü söylemeye yetkili olmasıdır. Kanun kapsamındaki idari işler için, yürütmeyi durdurma kararı verilememektedir. Yani kanunda yürütmenin durdurulamayacağı ile ilgili bir hüküm bulunmaktadır. Bu da halkın rızası dışında, idarenin zorla yaptırım uygulayabileceği anlamına gelebilmektedir. Buradan çıkarılacak sonuç ise, 6306 sayılı kanun, afet riskini azaltmayı bir amaç olarak değil, bir araç olarak ele almaktadır.¹³⁰

5393 sayılı kanunla, 6306 sayılı kanun Çizelge 2.1.'de kıyaslanmıştır.

¹³⁰ ÖZER, YÖNTEN, YILMAZ, 6,7

Çizelge 2.1.5393 sayılı kanunla, 6306 sayılı kanun kıyaslaması ¹³¹

	6306 s. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	5393 s. Belediye Kanunu md.73
Amaç	- Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek	-Donatı alanları oluşturma (konut, sanayi, ticareti teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları) -Eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa etme ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak - Deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla
Yetkili Makam	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (yetki devrederse -TOKİ -Belediye -İl özel idaresi	Belediye
İlânı	-Rezerv yapı alanı ilânı; yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları	Kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve (Değişik ibare : 6306-16.5.2012 / <u>m.17</u>) “yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır.

¹³¹ SANCAKDAR,O.,İmar Hukuku Boyutuyla Kentsel Dönüşüm Sunumu, www.izmimod.org.tr/docs5/oguz-sancakdar-sunum.pdf , 5-6-7

Çizelge 2.1.(devam) 5393 sayılı kanunla, 6306 sayılı kanun kıyaslaması

Koşulları ve süreç	- <i>Riskli yapıların tespiti, taşınmaz devri ve tescil</i> Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. [Kamu idarelerine tahsisli olan /olmayan malların durumu-(6306 md.3/a, b)] - Tasarrufların kısıtlanması - Tahliye ve yıktırma (anlaşma yolu esas) - Uygulama işlemleri - Dönüşüm Gelirleri	- Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, - Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır.
İmar planlama süreci	Her ölçekteki planı yapmayı bakanlık yetkilidir	Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.

Çizelge 2.1.(devam) 5393 sayılı kanunla, 6306 sayılı kanun kıyaslaması

Bedel Dönüşüm gelirleri- Madde 7’de düzenlenmiştir. Hak sahiplerinin durumu ise Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği (R.G., 15 Aralık 2012, S. 28498. Dikkat! Aynı isimli 04.08.2012 tarih ve 28374 s. Resmi Gazete’de yayımlanan yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır). Buna göre; - Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü ilgili kurumca belirlenmek kaydıyla, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine öncelikle uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden verilmek üzere bunlarla sözleşme akdedilir (Yön. md.13/1). - Kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olanlara konut ve işyeri verilmesi (Yön. md.14). -Riskli alanlarda ve riskli yapılarda Kanun kapsamında öncelikle maliklerce uygulama yapılması esastır. Kanun kapsamında yapılacak bu uygulamalara ilişkin iş ve işlemlerde ilgili kurum maliklere yardımcı olmakla yükümlüdür (Yön. md.15)		- Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri ve 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 Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir. 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkanları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir.
Alt yapı-rekreasyon harcamaları		Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez, su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.

2.1.10. Kalkınma planlarında kentsel dönüşüm

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1963-1967), iki katına çıkan nüfusun %70'i kırsal kesimde yaşadığından, tarıma dayalı bir sistem vardı. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1968-1972), göçlerin İzmir, Ankara gibi büyük şehirlerde yığılmaması için yeni merkezlerin oluşturulması öngörülmüştür. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1973-1977), hızlı kentleşmenin kontrol edilebilmesi amaçlanmıştır. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde (1979-1983), nüfusun yarısından fazlası gecekondulu alanlarında yaşamaktadır. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1985-1989) teşviklerle, ekonomik faaliyetler canlandırılmaya çalışılmıştır. Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1990-1994) ve Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1996-2000) kente göç eden nüfusun kentlerde yaşanan sorunları üzerinde durulmuştur. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (2001-2005) kent kültürünün oluşturulması için çalışmalar yapılmıştır. Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (2007-2013) istihdam politikalarının geliştirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.¹³² Onuncu Kalkınma Planı'nda ise (2014-2018) bütüncül bir yaklaşım ele alınarak, bu planın gerçekleştirilebilmesi için, tüm kesimlerin katılımının gerekliliğinden söz edilmiştir. Plan kapsamında oluşturulan özel ihtisas komisyonları tarafından "Yaşanılabilir Kentler ve Kentsel Dönüşüm" adı altında çalışmalar yapılmıştır.¹³³

2.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Sürecinin İşleyişi

Pek çok aşamadan oluşan kentsel dönüşüm süreci, genel olarak üç aşamadan oluşmaktadır. Bu aşamalar; hazırlık planlama ve uygulama aşamalarıdır. Türkiye'de kentsel dönüşüm sürecinin işleyişi aşağıdaki şekildedir.

2.2.1. Kentsel dönüşümün hazırlık süreci

Türkiye'de bir alanın kentsel dönüşüm projeleri içine alınabilmesi için, o yerin deprem gibi doğal afetlerden doğrudan etkilenmesi veya ekonomik ömrünü tamamlamış olması veya gecekondulu alanları olması gerekmektedir. Özellikle gecekondulu alanları, yaşam kalitesinin çok altında olan alanlar olmuştur. Kentsel

¹³² ÇAN, F. Fırat Kalkınma Ajansı , *Kentleşme, Sanayileşme ve Kalkınma Etkileşimi* , 7,8,9

¹³³ Kalkınma Bakanlığı. (Temmuz 2012). *Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018) Özel İhtisas Komisyonları El Kitabı*. Ankara: Kalkınma Bakanlığı, 13-14.

Dönüşüm alanlarının belirlenmesinde, Dönüşüm Alanlarına Dair Kanun Tasarısı'nın 5. maddesi yol göstermektedir. Buna göre, "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. "Kentsel dönüşüm sürecinin aktörleri ise; dönüşüm sürecinde hak iddia edecek kişiler, yerel yönetim, kentsel dönüşüm sürecini uygulayacak firmalar, müteahhitler ve hukukçulardan oluşmaktadır.¹³⁴

Eğer dönüşümü gerçekleştirecek sistemin altyapısı doğru kurulamazsa veya projeye kimlerin ne şekilde katılım sağlayacağı belirlenemezse, kentsel dönüşüm projelerinin başarılı olması mümkün değildir.¹³⁵

2.2.2. Planlama süreci

Kentsel dönüşüm projesine yönelik ekonomik, sosyal ve çevresel yapının incelendiği bu süreçte, grupların katılımı sağlanır. Ayrıca konuyla ilgili uzmanlardan oluşan proje grupları oluşturulur.¹³⁶ Kentsel dönüşüm sadece fiziksel bir dönüşümü değil aynı zamanda yaşam standartlarının artırılmasını ve bütüncül bir dönüşümü hedeflemektedir. Bu amaçla yerel bir örgütlenme sağlanmalıdır. Yerel halkı bilinçlendirmek için, seminerler düzenlenebilir. Aynı zamanda belediyelere eğitimler verilebilir.¹³⁷

2.2.3. Uygulama süreci

Bu süreçte belediyeler tarafından "taşınmaz değer tespit komisyonları" kurulmaktadır. Değer tespit çalışmaları başlar ve gerekli kişilerle uzlaşma sağlanır. Eğer uzlaşma sağlanamazsa, "kamulaştırma bedeli ve tescili" davası açılarak kamulaştırma yapılır.

¹³⁴ YENİÇERİ, 44-45

¹³⁵ *Kentsel Dönüşüm Olgusu ve Altındağ Çamdibi Bölgesinde Bir Kentsel Yenileme Projesi Önerisi*. İzmir, 9-16

¹³⁶ YENİÇERİ, 45

¹³⁷ *Kentsel Dönüşüm Olgusu ve Altındağ Çamdibi Bölgesinde Bir Kentsel Yenileme Projesi Önerisi*. İzmir, 9-17

2.2.4. Değer tespit komisyonlarının kurulması

“Kıymet Takdir Komisyonu” olarak da anılan Değer Tespit Komisyonları 3’ü bakanlık görevlisi, 4’ü ise öğretim görevlisi olmak üzere toplamda 7 kişilik heyetten oluşmaktadır. Komisyon, ilgili uzman kişi ve kurumlardan destek alarak taşımaz bedelini tahmini olarak belirlerler.¹³⁸

2.2.5. Riskli yapıların tespit çalışmaları

Riskli yapıların tespit edilmesi, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri veya ilçe belediyeleri tarafından yapılmaktadır. Bildirimi ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yapılır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı talep ederse, tespit etme görevini TOKİ veya ilgili belediyelerden isteyebilmektedir. Eğer belirlenen süreler içerisinde riskli yapı tespit çalışması yapılmazsa, bu görevi bakanlık üstlenmektedir. Riskli yapının tespit edilmesinden sonra, Tapu Müdürlüğü’ne 10 gün içerisinde bildirim yapılmaktadır. Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan riskli yapılar, bakanlığın talebiyle TOKİ ve ilgili belediyelere “bedelsiz” devredilebilirken, hazinesin mülkiyetinde olmayan riskli yapılar, yine bakanlığın talebiyle TOKİ ve ilgili belediyelere devredilebilmektedir.

Hak sahipleri 15 günlük süre içerisinde, riskli yapı tespitine itiraz edebilmektedir. Heyet, kararını verirken, tapuya şerh konulmaktadır. Buradaki binalar yıkılarak, arsa haline gelince taşınmazlardaki kat mülkiyeti, “malikleri adına payları oranında” tescil edilmektedir. Bu arada konutlarını yıktırıp yeniden yaptıran riskli yapıların sahiplerine kira yardımı da yapılabilmektedir. Hak sahiplerinin kendi gönül rızasıyla kendi riskli yapılarını yıktırma işlemine girmeleri için kendilerine 60 günden az olmamak üzere süre verilmektedir. Bu süre içinde yıktırılmayan yapılar için idari makamlar devreye girmektedir.¹³⁹

Sonuç olarak riskli yapıların tespiti bakanlık tarafından lisans verilen kuruluşlarca, sivil toplum kuruluşlarınca, bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetim kuruluşlarınca yapılmaktadır.

¹³⁸ YENİÇERİ, 48-49

¹³⁹ İnternet: ÖZDEMİR, S. KARA, M. (03 Temmuz 2012). Hürriyet Gazetesi, Kentsel Dönüşüm Hakkında Merak Edilenler Yanıt Buldu.

Web: http://emlak.kanald.com.tr/haber/Kentsel_donusum/Kentsel_donusum_hakkinda_merak_edilenler_yanit_buldu/26808.aspx adresinden 01 Mayıs 2014 tarihinde alınmıştır.

Bir binanın riskli yapı olarak tespit edilmesi için, 2007 tarihli resmi gazetede yayımlanan “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümleri uygulanır. Risk tespiti için başvuruyu bir daire bile yapabilir. 6306 sayılı kanunun 3.maddesi bu konuyu şu şekilde düzenlemiştir. “Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir.”¹⁴⁰ Bakıldığı zaman bu zamana kadar bakanlığın lisanslandığı 692 adet kurum ve kuruluş bulunmaktadır, bu sayı gün geçtikçe artmaktadır. Hak sahibi, bu kurum ve kuruluşlara tapu ve kimlik fotokopisiyle başvurur. Riskli yapı tespit edilirken, 2013 tarihli ve 28695 sayılı Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar göz önünde bulundurulur. Değer tespiti yapılan ya da yapılacak olan bölgede eğer TOKİ ya da bakanlık bu işi yaparsa, riskli yapının satışı veya kiralanmasının önüne geçmek için, tapu kütüğüne şerh olarak bu hususu koydurmaktadır.¹⁴¹

2.2.6.Arsa değerinin hesaplanması

Değer tespit çalışması yapıldıktan sonra, arsa değerinin hesaplanması gerekmektedir. Arsa değeri; hak sahibinin arsasının, o yıl o bölge için belirlenen Emlak rayiç değeri ile çarpılarak, takdir komisyonları tarafından elde edilir. Ancak emlak rayiç değerinin kullanılması, yanlış sonuçlar doğurabilmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken nokta, arsa değeri hesaplanırken, emlak rayiç değeri, taşınmazın değerini tespit etmede yanıltıcı sonuçlar verebilir. Bu noktada konuyla ilgili pek çok dava örneği mevcuttur.¹⁴² Lisanslandırılan kurum ve kuruluşla başvuran hak sahibi, riskli yapıyı inceleyerek, risk tespit raporu hazırlayarak, 7 gün içinde incelenmek üzere belediyeye göndermektedir. Eğer belediyeye sunulan raporda eksiklik tespit edilirse, o zaman belediye geri bildirim yapar ve bunun üzerine ilgili kurum ya da kuruluş bildirim tarihinden itibaren 30 gün içinde düzeltip, belediyeye sunmaktadır. Riskli bulunan yapılar, 10 işgünü içerisinde tapu

¹⁴⁰ İnternet: 06 Mart 2007 tarih ve 26454 sayılı T.C. Resmi Gazetesi,
Web:<http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfahtml&Id=2233> adresinden 01 Mayıs 2014 tarihinde alınmıştır.

¹⁴¹ T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. *Yaşanabilir Çevre ve Marka Şehirler Hedef 2023*. Ankara: T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 25-26

¹⁴² YENİÇERİ, 51-52

müdürlüğüne ve ilgili belediyeye bildirilmektedir. Tapuya riskli yapı olarak işlenen yapı, hak sahiplerine iletilir. Bunun üzerine hak sahipleri tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde itiraz edebilirken, 60 günden az olmamak üzere yapının idarece belirlenen sürede yıktırılacağı belirtilir.¹⁴³

2.2.7.Yapı değerinin hesaplanması

Taşınmazın arsa değerinin hesaplanmasından sonra bu aşamaya geçilir. Yapı Değeri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın her yıl güncellediği ve yapının özelliklerine göre sıralanan binanın yeniden yapım maliyetinin hesaplanmasıdır. Yapı değeri, binanın inşaat alanıyla, binanın karşılık gelen değerinin çarpılmasıyla bulunur.¹⁴⁴

2.2.8.Yıpranma miktarının hesaplanması

Yalnızca fiziksel yıpranma değeri baz alınır. Yapısına göre yıpranma oranları farklılık göstermektedir. Kaldı ki risk taşımasa bile riskli alan içerisine giren yapılar da yıkım sürecinin içine girmektedir.

2.2.9.İmar hakkının değere katılması

Burada hedeflenen hak sahiplerinin, dönüşüm başlamadan önce kendilerine ait olan alanın değerinin çok altında kalan değerden kendilerine konutu vermemektir. Bu yöntemle hak sahiplerine dönüşüm sonrası ne kadarlık alan verileceği belirlenmiş olmaktadır. Ayrıca bu durum hak sahibinin belirlenen alan üzerinde ne kadarlık imar hakkı olduğunu göstermesi açısından faydalı bir yöntemdir.

2.2.10. İtiraz ve uzlaşma süreci

Kentsel dönüşüm projelerinin başarılı olabilmesi için uzlaşmanın sağlanması gerekmektedir. Hak sahiplerince uzlaşma sağlanması, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilirliğini arttıracaktır.

¹⁴³ T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. *Yaşanabilir Çevre ve Marka Şehirler Hedef 2023*. Ankara: T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 30

¹⁴⁴ YENİÇERİ, 51-52

Yapı malikleri riskli yapı tespitine ilişkin Tapu Müdürlüğü tarafından kendilerine tebliğ edilen bildirimle 15 gün içerisinde dilekçe ile itiraz edebilirler. Tespit komisyonu, itiraz dilekçesiyle riskli yapı tespit raporunu inceleyerek, karar vermektedir. Eğer yapı teknik heyet tarafından risksiz bulunursa, tapu müdürlüğü ve ilgili belediyeye yazı yazılarak riskli yapı teşhisi kaldırılır. Aksi takdirde yıkım süreci başlar. İtiraz edilmesi halinde masrafları kat malikleri karşılamak zorundadır.¹⁴⁵

2.2.11.Kamulaştırma

Kentsel Dönüşüm projelerinde uzlaşma sağlanırsa, sözleşme imzalanırken; uzlaşma sağlanamayan durumlarda Belediye Encümeni tarafından kamulaştırma kararı verilmektedir. Komisyon tarafından taşınmaz değer tespiti yapıldıktan sonra, belediye tarafından dava açılarak, mahkeme tarafından tescil hükmü yönünden kesin, ancak bedel yönünden temyiz yolu açık kararlar alınır. Yıkım sonrası vatandaşların 2/3 çoğunluğu aranmaktadır. Eğer uzlaşma sağlanamazsa, ilgili parsel için hemen kamulaştırma yapılırken, eğer uzlaşma sağlanırsa, geri kalan 1/3 için, diğer hissedarlara rayiç bedel üzerinden açık arttırma yoluyla teklif edilebileceği gibi, bakanlık tarafından da bu pay ödenebilir.¹⁴⁶

2.2.12.Yıkım ve boşaltma işlemleri

İlgili idare tarafından, taşınmaz sahiplerinin 60 günden az olmamak üzere, ilgili taşınmazı yıktırmaları istenmektedir. Bunun üzerine maliklerin başvurusu üzerine, idare tarafından yıkım ruhsatı düzenlenmektedir.

Yıkım ruhsatı, diğer maliklerin onayı aranmaksızın, maliklerden en az birinin 'yıkılacak yapının tahliye edildiğine ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgelerin sunulmasına istinaden' 6 işgünü içinde düzenlenmektedir. Eğer yapı malikler tarafından yıktırılmazsa, maliklere 30 günden az olmak kaydıyla süre tanınır. Eğer malikler verilen ek süre içerisinde hala yıktırmazlarsa, o zaman yıkım ile ilgili masraflar,

¹⁴⁵ T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. *Yaşanabilir Çevre ve Marka Şehirler Hedef 2023*. Ankara: T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 35-37

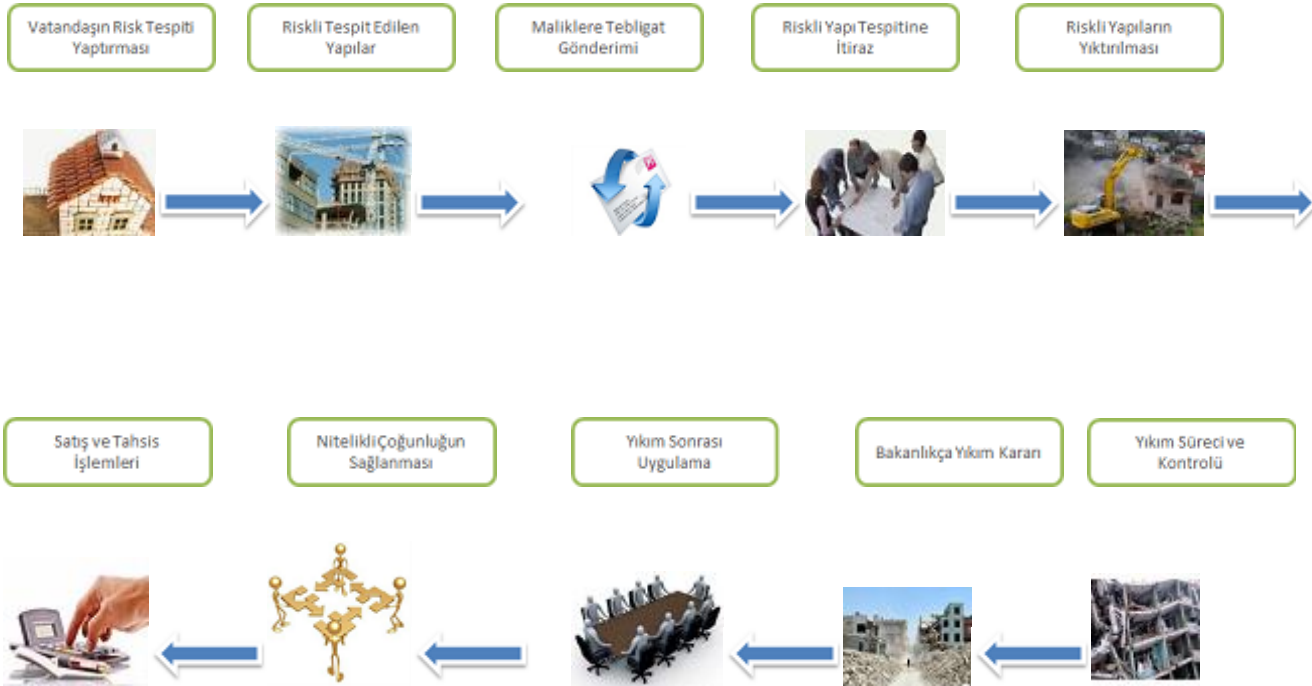
¹⁴⁶ YENİÇERİ, 57-58

“dönüşüm projeleri özel hesabı”ndan karşılanarak mülki amirler tarafından yaptırılır.¹⁴⁷

¹⁴⁷ T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. *Yaşanabilir Çevre ve Marka Şehirler Hedef 2023*. Ankara: T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 35-37

RİSKLİ YAPI SÜRECİ

Riskli yapı, muhtemel bir afette (deprem, sel, heyelan vb.) içerisinde yaşayanların can güvenliklerinin olmadığı yapılardır. 6306 Sayılı Kanun uyarınca riskli yapılar öncelikle malikleri tarafından tespit ettirilecektir.



Şekil 2.2. Riskli yapı süreci¹⁴⁸

¹⁴⁸ İnternet: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Riskli Yapı Süreci, Web: http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/riskli_yapi_sureci.html adresinden 05 Mayıs 2014 tarihinde alınmıştır.

2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Ortaya Çıkabilecek Sorunlar

2.3.1. Mevzuattaki eksikliklerden kaynaklanan sorunlar

2012 tarihli ve 6306 sayılı kanun pek çok açıdan eleştirilmektedir. En başta kentsel dönüşüm nedeniyle, konutlarını piyasa değerinin çok altında bir bedelle, özel firmalara satmak zorunda kalanlar olduğu gibi, satmayanlara ise çok küçük yerler verilerek, borç yüküne sokulmuştur. Kaldı ki bu kanun, beraberindeki pek çok kanunun uygulanmasını neredeyse geçersiz kılmaktadır. En belirgin eleştiriye, İdare Mahkemesi’nin yürütmeyi durdurma kararı veremez olmasıdır. Çünkü idare, bir kanun maddesi düzenleyerek, yargının alanı içerisine girmektedir. Ayrıca hak özgürlüğünü kısıtlayıcı bir durumdur. Böylece hak sahiplerine sadece bedel konusunda hukuk mahkemelerinde dava açma hakkı tanınmıştır. Bunun dışında yıkım kararını önlemek mümkün görünmemektedir.

Kanunda eleştirilen bir diğer konu, yıkım kararlarına yapılan itirazların bakanlıktan ve bakanlığın seçtiği öğretim görevlilerinden oluşan heyet tarafından değerlendirilmesi olmuştur. Burada bağımsız heyetlerin varlığı aranmaktadır. Kanunla sit alanlarını koruma altına alan kanunlardan vazgeçilerek, bu alanların inşaata açılmasına resmen boyun eğilmektedir. Kaldı ki kanunda “Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya kiracılarına geçici konut veya işyeri tahsis veya kira yardımı yapılabilir” ifadesi de olasılık içerdiği için, muğlaktır. Kanunda eleştirilen bir diğer konu, kanunun riskli yapılar için güçlendirme yerine sadece yıkım üzerinde yoğunlaşması olmuştur. “Güçlendirme maliyeti, yeniden inşa etme maliyetinin yüzde 35’inden daha az ise bina yıkılmamalıdır.” Burada dikkat edilmesi gereken nokta; iki adet kentsel dönüşümden söz edileceğidir. Birisi can kaybına neden olabilecek riskli yapıların varlığı neticesinde gerçekleştirilecek dönüşümlerdir, diğeri ise yaklaşık on yıldır gecekondü bölgelerindeki çarpık kentleşmenin modern yapılara dönüştürülmesidir.¹⁴⁹ Bir gecekondü alanının çok katlı konut haline getirilmesi, kentsel dönüşüm demek değildir. Kullanım biçimi değiştirilmeden yenilenmesi kentsel dönüşüm değil, ancak kentsel yenileme

¹⁴⁹ İnternet: TEZCAN, S. (2013,Haziran). Kentsel Dönüşüm’de Yaşanan Darboğazlar, Milliyet, 30 Web:http://cadde.milliyet.com.tr/2012/05/11/YazarDetay/1729853/kentsel_donusum_de_yasanan_darbogazlar adresinden 12 Mayıs 2014 tarihinde alınmıştır.

olabilir. Kentsel dönüşüm olarak ifade edilmesinin nedeni, belli kesime rant sağlama amacıdır.¹⁵⁰

2006 Tarihli Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısında eleştirilen taraflar ise şunlar olmuştur; Tasarıda bütüncül planlama anlayışı söz konusu değildir, Tasarı toplumsal faydadan uzak olup, rant amaçlıdır. Tasarıda belediyelere yetkiler verilmişken, dönüşümün nasıl yapılacağı, hangi sınırlar çerçevesinde gerçekleştirileceği konusunda herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Tasarı tüm kamusal toprakları, özel mülkiyet alanının içine dâhil etmektedir.¹⁵¹

Tasarı, kamuya ait taşınmazların tasarrufunu merkezi idareden yerel yönetimlere aktararak, merkezi idarenin yerel yönetim üzerindeki vesayet yetkisini terse çevirmiştir. Ayrıca tasarı, bütçenin kullanım biçiminde karar alıcı merciin Yerel Yönetim Meclisleri olması nedeniyle, merkezi idarenin bütçe yapma imkânını ekarte etmiştir. Sonuç olarak kanun tasarısının en çok eleştirilen yanı, her yerin “Dönüşüm Alanı” olarak tespit edilebilecek olma ihtimalinin varlığıdır.¹⁵²

Belediye Kanunu’nun 73.maddesi, 24.06.2010 tarih ve 27621 sayılı değişiklik ile yenilenmiştir. Kanunun eski halinde amaçlar sıralanırken; öncelik eskiyen kent kısımlarının yenilenmesine verilmiş, sanayi, ticaret alanları ve teknoloji parkları yapmak ikinci sırada gelirken, sonrasında deprem riskine karşı tedbir alınması gerektiği yer almıştır. Ancak yapılan değişiklikle, amaçların sıralamasında farklılıklar gözlenmiştir. Buna göre ilk sırayı sanayi, ticaret alanları ve teknoloji parkları oluşturmak alırken, ikinci sırayı eskiyen kent kısımlarının yenilenmesi almış ve son sırayı deprem riskine karşı tedbir alınması gerektiği almıştır. Kanunun eski halinde yer almayıp yenisinde getirilen uygulama, bir yerin kentsel dönüşüm projesi olarak ilan edilme şartlarındaki değişikliktir. Buna göre kanunun 73.maddesinin eski halinde, bir alanın kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilebilmesi için o alanın en az elli bin metrekare olması şartı söz konusuyken, yapılan değişiklikle alt sınır 500 hektar olmuştur. Yine kanunun yeni haline göre bir yerde parça parça dönüşüm mümkündür. Ayrıca kanunun yeni haline göre, “Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim

¹⁵⁰ BAYRAM, 17

¹⁵¹ GENÇ, 2008, 123-125

¹⁵² BAYRAM, 17

projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.” Böylece tüm yetkinin büyükşehir belediyelerine verildiği gözlenmektedir. Ancak kentsel dönüşüm için sağlanacak finansman desteği ile ilgili kanunda büyükşehir belediyelerine sınırlama yetkisi verilmediği için, büyükşehir belediyelerinin kentsel dönüşüm projelerine finansal destek sağlaması konusunda yetersizlikler doğabilmektedir.¹⁵³

Sonuç olarak, çıkarılan afet kanunu ile sosyal donatı alanları kanuna aykırı şekilde özelleştirilirken, insanlardan anlaşma sağlayamadıklarının barınma hakkından yoksul bırakılması, konutları yıkılanlara bir de altyapı maliyetlerinin ödetilmesi ve yetkinin bakanlığa verilerek yerel yönetimlerin dışlanması, riskli alanlardaki yapılarda verilen hizmetin durdurularak, buralarda elektrik, doğalgaz ve su hizmetlerinin verilmeyeceği ile ilgili düzenlemenin olması, insanları resmen anlaşmaya mecbur bırakması ve en önemlisi denetim sürecinden geçmemiş güvensiz binaların yapımının resmen kolaylaştırılması gibi sorunlar yaşanmaktadır. Ayrıca kanunda, afet riski taşıyan yapının ve alanın tanımı verilmemiştir.¹⁵⁴

2.3.2.Danışman firmaların uygulama yaklaşımlarındaki farklılıklar

Danışmanlık yapan firmalarda, kentsel dönüşüme karşı bazen deneme yanılma yöntemi söz konusu olduğu için, her firma her kentsel dönüşüm projesini aynı şekilde uygulamaya koyamamaktadır. Böylece her firmanın kentsel dönüşüm uygulamaları birbirinden farklılık gösterebilmektedir.

2.3.3. Kurumsal yapının oluşturulamamasından kaynaklanan sorunlar

Kentsel Dönüşüm Projelerini yürüten yerel yönetimler iken, kontrol eden mekanizma ise Toplu Konut İdaresidir. Toplu Konut İdaresi Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığında görevli heyet tarafından kontrol edilen kentsel dönüşüm

¹⁵³ DEDEAĞAÇ, E. (2010). *Kentsel Dönüşüm ve Belediye Yasası'nın 73.Maddesindeki Değişiklik*, Ankara, 4-7.

¹⁵⁴ ŞAN, D. Ç. (Ekim 2013). Kentsel Dönüşüm Ama Nasıl?. *Ege Sanayicileri ve İş Adamları Derneği, Esiad Yaşam Dergisi*, (17), 16-17.

uygulamaları, bir uzmana yaklaşık 30 projenin kontrolünün düşmesi nedeniyle sorun olabilmektedir.

2.3.4.Yerel yönetimlerden kaynaklanan sorunlar

Kentsel dönüşüm projelerinde en büyük desteklerden birisi yerel yönetimlerdendir. Ancak eğer yerel yönetimlerin içerisinde teknik bilgi açısından zayıf personel varlığı mevcutsa veya projelerde mali yetersizlikler söz konusuysa, projeler başarılı olamazlar.

2.3.5. Konu hakkında yeterli bilgi birikimine sahip personelin bulunmaması

Kentsel Dönüşüm konusunda hizmet veren firmalar belirli sayıdadır. Bu firmalarda çalışan personellerin bilgi eksikliği, sorun yaratmaktadır. Kaldı ki, Türkiye’de kentsel dönüşüm alanında eğitim veren üniversite sayısı da azdır. Bu da süreci olumsuz etkilemektedir.

2.3.6. Finansman sorunu

Yerel yönetimler, gerek uzlaşma sağlanamayan taşınmaz sahiplerinin taşınmazlarının kamulaştırılması sürecinde, gerekse içinde bulundukları mali problemlerden ötürü finansman sorunuyla karşı karşıya kalmaktadırlar.¹⁵⁵

2.3.7. Özel Mülkiyete İlişkin Sorunlar

Kentsel Dönüşüm ile mülkiyet arasında ilişki vardır. Kentsel dönüşüm, mülkiyeti sınırlandırabileceği gibi tamamen ortadan da kaldırabilir. Kamu yararı için mülkiyet hakkının sınırlandırılabilmesi anayasal bir gerçekliktir. Ancak dikkat edilmesi gereken husus, getirilecek sınırlamaların kentsel dönüşümün amacına uygun olmasıdır. Aksi durumda mülkiyet hakkının ihlali durumu ortaya çıkacaktır.

2.3.8.Kazanılmış Haklar Sorunu

Burada dikkat edilen, “kentsel dönüşüm kararından önce yapılmış bir bina ola ki kentsel dönüşüm projesine aykırı, bu durumda iptali söz konusu mudur

¹⁵⁵ KARADAĞ, H ,SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı-Harita Mühendisi,Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, *Kentsel Dönüşüm*.19-20-21

yoksa kazanılmış hak kapsamında işlemler geri alınmaz mı?” sorusudur. Kentsel dönüşümde, dönüşüm projesi öncesinde hukuka uygun yapılmış bile olsa kamu yararının gerekli olduğu durumlarda kazanılmış haklar etkisini yitirebilir. Burada koşul, karşı tarafın zararını karşılamaktır.¹⁵⁶

2.3.9.Kentsel Dönüşüme Tabii Olan Taşınmazların Kamulaştırılmasından Doğan Sorunlar

İdare, kamulaştırma yaparken bazı noktaları göz önünde bulundurması gerekmektedir. Bunlar; Kamulaştırma bedel tespiti, bedelin ödenmesi, bunun için yeterli ödeneğin sağlanması, kamulaştırma yapılacak taşınmazın belirlenmesi, İdare adına tescili olarak sıralanabilir. Kamulaştırma Kanunu’na bakıldığında, “kamulaştırılacak taşınmazın bedeli idarelerce peşin ödenmek zorunda iken, bahse konu kanun peşin ödeme konusunda tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm gibi hususları ihtiva eden kamulaştırmalarda idarelere eşit taksitlerle beş yılı aşmayacak şekilde kamulaştırma bedellerini mülkiyet sahiplerine ödeme imkanı” söz konusudur. Bunun dışında normalde kamulaştırılacak taşınmazın bedeli idare tarafından peşin olarak ödenmektedir. Ancak burada sorun kamulaştırma bedelini idareden peşin olarak elde edemeyen ya da çok geç elde eden hak sahiplerinin yaşadığı ekonomik sıkıntıdır. Böylece yeni mülk edinme yolunu da tercih edemeyeceklerdir.¹⁵⁷

¹⁵⁶ YASİN, 2005, 132-133,143

¹⁵⁷ TOKAY, 2011, 92-93

3. BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM İÇİN FİNANSMAN MODELLERİ

3.1. Devletin Kentsel Dönüşüm Projelerinde Uyguladığı Finansman Modeli

3.1.1.Devletin Kentsel Dönüşüme Sağladığı Finansal Destekler

Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerine devlet eliyle destek verilmektedir. Bu amaçla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı destek çalışmaları yapmaktadır. Bu noktada Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürü Vedat Gürgen’in Bakış Programı’nda Tefik Göksu ile yaptığı kentsel dönüşüm röportajında paylaşılan verilerin önemi büyüktür. Bu veriler ışığında Türkiye’de bugüne kadar 37 ilde, 6753 hektarlık alanda toplamda 102 adet riskli alan ilan edilmiştir. Bu alanlar ise 162 000 bina ve 367 000 bağımsız bölümü kapsamaktadır. Türkiye’de toplamda 60 836 bağımsız bölüm, hak sahipleri tarafından bakanlıkça lisanslandırılmış kuruluşlara tespit ettirilmiştir. Devlet, kentsel dönüşüm kapsamında bireylere finansal destekler sağlayarak, konuyu ayakta tutmaya çalışmaktadır. Bu kapsamda riskli alanlarda yaşayan bireylerin tahliye edilmesiyle devlet, bireylere kira yardımı yapabileceği gibi, yeni yapılacak konutlar için kullanılacak kredilerde faiz desteği de sağlamaktadır. Veriler ışığında Türkiye’de bu zamana kadar “Bakanlığın idarelere yaptığı kira yardımı 50 Milyon TL’ye yaklaşmışken, vatandaşlara ödenen kira yardımı 15 Milyon TL’ye yaklaşmıştır. Şuan da 8000 kadar kiracı bulunmaktadır. Ayrıca bakanlık kredi faiz desteği sağlayarak, % 8 ile kredi alan vatandaşın ödeyeceği faizin %4’lük kısmını kendisi karşılamaktadır. Kendi kaynağını kendisi üretir durumda olan bakanlıkta şuana kadar kentsel dönüşüm için yaklaşık 780 Milyon TL’lik kaynak birikmiştir. Aynı zamanda bakanlığın döner sermaye gelirlerinin yanı sıra çevre katkı paylarından gelen de bir kısım geliri bulunmaktadır. 2014 yılı bütçesinde bakanlık tarafından kentsel dönüşüme 146 Milyon TL bütçe ayrılmıştır. Ancak yedek ödeneklerden de kaynak aktarması yapılabilmektedir. Bakanlık tüm bunların yanı

sıra “Kaynak Geliştirme Projeleri” başlatmıştır.¹⁵⁸ Türkiye’de bakanlık tarafından lisanslandırılmış 360 tane kuruluş bulunmaktadır. Bugüne kadar bakanlık tarafından lisanslandırılan kuruluşlar tarafından tespit edilen riskli bina sayısı 1100 adettir. Bunun içerisinde “ 11 500 bağımsız bölüm yani 11 500 adet binanın risk tespiti gerçekleştirilmiştir.” Hedeflenen ise 6,5 Milyon konutun dönüştürülmesidir.¹⁵⁹

Türkiye’de özellikle 2011 yılında gerçekleşen Van Depremi’nden sonra kentsel dönüşüm çalışmalarına ağırlık verilmiş ve 2012 yılında kentsel dönüşüm ile ilgili Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çıkartılmıştır. Türkiye’deki riskli yapıların bir anda kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi mümkün değildir. Pilot bölgeler seçilerek başta en riskli bölgelerde- .deprem kuşağındaki İstanbul, İzmir, Bursa, Sakarya illerinde-kentsel dönüşüm çalışmalarına ağırlık verilmiştir.

Devletin, kentsel dönüşüm kapsamında vatandaşları mağdur etmemek adına sağladığı finansal destekler söz konusudur.

3.1.1.1. Kira Yardımı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından uzlaşma yoluyla tahliye edilen yapıların maliklerine aylık kira yardımı yapılabilecektir. 15 Aralık 2012 yılında resmi gazetede çıkarılan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un Uygulama Yönetmeliği’nin 16.maddesinde kira yardımı ile ilgili düzenleme yapılmıştır. Yönetmeliğin ilgili maddesi gereğince, kira yardımının hak sahiplerine yapılabilmesi için, iki şart vardır; biri ilgili kira yardımının riskli yapı ilan edilen taşınmazda uzlaşma yolu ile tahliye edilen kat maliklerine yapılacak olmasıdır. Bir diğer şart ise, hak sahibinin faiz desteğinden yararlanmamış olmasıdır. Çünkü devletin sunmuş olduğu faiz desteğinden yararlananlar, kira yardımından faydalanamamaktadır.

¹⁵⁸ GÖKSU, T. (2013, Aralık). *Vedad Gürgen ile Kentsel Dönüşüm Üzerine Söyleşi*, Habertürk Bakış Programı

¹⁵⁹ KÜÇÜKAY, S. *Vedad Gürgen ile Kentsel Dönüşüm Üzerine Söyleşi*, NTV’ye Sorun: Kentsel Dönüşüm, NTV

Yönetmelik kapsamında anlaşma yoluyla tahliye edilen yapıların maliklerine kira yardımı, konut veya işyeri tahsisi, faiz desteği, taşınma masraflarının karşılanması, belirli vergilerden muafiyet, gibi yardım ve teşvikler sunulmuştur. Geçici konut ya da işyeri tahsisi mümkün olmayan malikler ile uzlaşma yoluyla tahliye edilen uygulama alanındaki yapılarla, uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine, tahliye tarihinden başlamak üzere, ilgili kurumlarca belirlenecek tarihe ya da konut teslim tarihine kadar, 18 ayı geçmeyecek şekilde, aylık en fazla 600 00 TL kira yardımı yapılabilmektedir. Kira bedeli, her yıl TÜİK'in TÜFE oranına göre belirlenmektedir.¹⁶⁰ İlgili bakanlık, kira bedelinin ilk beş aylık tutarını, malike peşin olarak da verebilmektedir. Geri ödenen bir yardım olmayan kira yardımı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının “Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı”ndan karşılanmaktadır. “Kira yardımı başvuruları; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca belirlenecek bilgi ve belgelere istinaden riskli alan veya rezerv yapı alanlarında ilgili kuruma, riskli alan dışındaki riskli yapılarda ise Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü olan illerde bu Müdürlüğe, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne yapılır.” Riskli yapı olduğu yetkili kurum ve kuruluşlarla tespit edilen bina malikleri yeniden inşayı kendileri yapmak isterlerse, kredi kullanarak faiz desteğinden yararlanabilirler ya da faiz desteğinden yararlanmak yerine kira yardımı talebinde bulunabilirler. Kat malikleri, kira yardımı başvurusunda bulunurken; tapu belgesini, nüfus cüzdanı fotokopisini, konutun tahliye edildiğini gösteren nüfus kayıt örneği, riskli bina tespit raporu formu, arsa paylı tapular için ya son 3 aya ait elektrik, doğalgaz, su veya telefon faturalarından birisi veya nüfus kayıt örneğini Bursa, İstanbul ve İzmir’de “Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlükleri”ne, diğer iller içinse “Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri”ne başvuru yapmaları gerekmektedir. Eğer kira yardımı başvurusunu yapacak olan kiracı ve sınırlı ayni hak sahibi ise, o zaman nüfus cüzdanı fotokopisi, konutun tahliye edildiğini gösteren nüfus kayıt örneği ve üzerine kayıtlı elektrik, su, doğalgaz, elektrik faturalarından birisini veya riskli binada oturduğunu belgeleyen nüfus kayıt örneğini sunması gerekmektedir.¹⁶¹

Binaları rezerv yapı alanında kaldığı için yıkılan taşınmazın malikleri kira yardım başvurusunu kararı alan kuruma yani TOKİ veya ilgili belediyeye

¹⁶⁰ Öngören Hukuk Bürosu. *Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesine İlişkin Kanun ve İlgili Yönetmelik Kapsamında Yapılacak Kira ve Diğer Yardımlar*. İstanbul: Öngören Hukuk Bürosu, 1.

¹⁶¹ KİRAZ, 2014, 23-24

yapmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan kira bedeli, ilgili hak sahibine verilmek üzere, TOKİ ya da belediyenin hesabına yatırılmaktadır.¹⁶²

Ayrıca uygulama alanında kira yardımı talebi yapıldığında, İdare veya TOKİ tarafından uygun görülmesi ile Bakanlığın onayıyla kira bedeli hak sahibine yatırılmak üzere, TOKİ veya idarenin hesabına yatırılırken; uygulama alanı dışındaki riskli yapılarda kira yardımı Müdürlükler tarafından, ilgili hak sahibinin hesabına yatırılmaktadır.¹⁶³

3.1.1.2.Kredi Faiz Desteği

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, kentsel dönüşüm kredisi kullanmak isteyenler için 17 bankayla protokol imzalamıştır.

Çizelge 3.1. Bankaların faiz desteği sağladığı kredi hacmi

BANKA ADI	PAZAR PAYI	FAİZ DESTEĞİ SAĞLADIĞI KREDİ HACMİ
İş Bankası	%44	118-120 Milyon TL
Denizbank	%40	102 Milyon TL
KuveytTürk	%4	15 Milyon TL
Diğer 14 banka	%12	1 Milyon TL

Yukarıdaki verilere Denizbank Konut ve Taşıt Finansmanı Bölge Sorumlusu Sayın Ensar Fazlıoğlu'yla yapılan görüşmeler sonucunda ulaşılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan temin edilen veriler ışığında, Türkiye'de bankaların kentsel dönüşüm alanındaki pazar paylarının ciddi oranlarda değişkenlik gösterebileceğini ifade eden Fazlıoğlu, bunu bir örnekle izah etmiştir. Örneğin, kentsel dönüşüm alanında Pazar payı düşük olan bir banka, 50-60 Milyon TL'lik hacim yakalasa, bu Pazar payında ciddi değişikliklere yol açabilecektir. Şuana kadar Türkiye'de toplamda yaklaşık 250 Milyon TL kadar krediye faiz desteği sağlanmakta olduğunu ifade eden Fazlıoğlu, süreci şu şekilde ifade etmektedir. Öncelikle bakanlık, faiz desteği ve kira yardımı desteği yapmaktadır.

¹⁶² Öngören Hukuk Bürosu, 2-3

¹⁶³ İnternet: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Kentsel Dönüşümde Finansal Destekler, Web: http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/finansman_destegi.html adresinden 05 Haziran 2014 tarihinde alınmıştır.

Vatandaşların, faiz desteği almak istemedikleri durumda bakanlık vatandaşlara kira yardımı desteğinde bulunuyor. Böylece vatandaşın müteahhite borcu olmuyor. Konutunu boşaltıp yıkanlara, bakanlık 18 ay süreyle ve il bazında değişiklik göstermek kaydıyla (İstanbul'da kira yardımı 650 TL'nin üzerine çıkabilirken, Ankara'da 480-650 TL aralığındadır) kira yardımı yapmaktadır. Kira yardımının, 6306 sayılı kanunun en çok işletildiği alan olduğunu ifade eden Fazlıoğlu'na göre, vatandaşlar kira yardımı desteğini daha çok benimsemiştir. Bakanlıktan alınan eldeki veriler ışığında dosya adetleri Çizelge 3.2.'de yer almaktadır.

Çizelge 3.2. Bankalardan il müdürlüklerine giden dosya adedi

BANKALARDAN İL MÜDÜRLÜKLERİNE GİDEN DOSYALAR	DOSYA ADEDİ
FAİZ DESTEĞİ DOSYASI	3 500
KİRA YARDIMI DESTEĞİ DOSYASI	40 000

Vatandaş, 2 sene boyunca 500 TL kira desteği alsa, 12 000 TL alıyor. Ancak faiz desteğinde, 100 000 TL için bakanlık 24 000 TL destek oluyor. Vatandaş 24 000 TL'yi 120 ayda alabiliyor, 12 000 TL'yi ise nakit olarak alıyor. Faiz desteğinde nakit olmadığı için, vatandaş cebine para girmediği için kira yardımını tercih etmektedir. Süreç ise şu şekilde işlemektedir. Bankaların şubeleri, proje bazında kentsel dönüşümün pazarlamasını yapıyorlar. Müşteriden evrak talep ediliyor. Bankadan tahsis onayı (bu müşteri kredisini öder şeklinde) alınıyor. Konut ve taşıt finansmanı grubuna ilgili onay gidiyor. Bu grup ön inceleme yapıp, bölge müdürlüğüne gönderiyor. Türkiye'de Denizbank'ın 16 tane bölge müdürlüğü bulunmaktadır. Sektörde kentsel dönüşüm alanında ikinci sırada yer alan Denizbank cephesinden bakıldığında, tüm dosyalar, genel müdürlükte evrak üzerinden incelendikten sonra, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na gönderiliyor. Bakanlığın kriterlerine göre eğer evraklar eksiksiz gelirse, bakanlık 20 işgünü içerisinde başvuruya geri dönüyor. Ancak eksiklik tespit etmişse, tekrar süreci başlatıyor. Burada bazen şu şekilde bir aksama yaşanabiliyor. Bakanlığın İl Müdürlükleriyle anlaşamaması halinde o dosya bazen 2-3 ay içeride kalabiliyor. İki kurum arasında evrak üzerinde yaşanan çatışma bankaları olduğu gibi müşterileri de sıkıntıya sokabilmektedir. Örneğin, belediye resmi bir belge yayınlıyor. Bakanlık

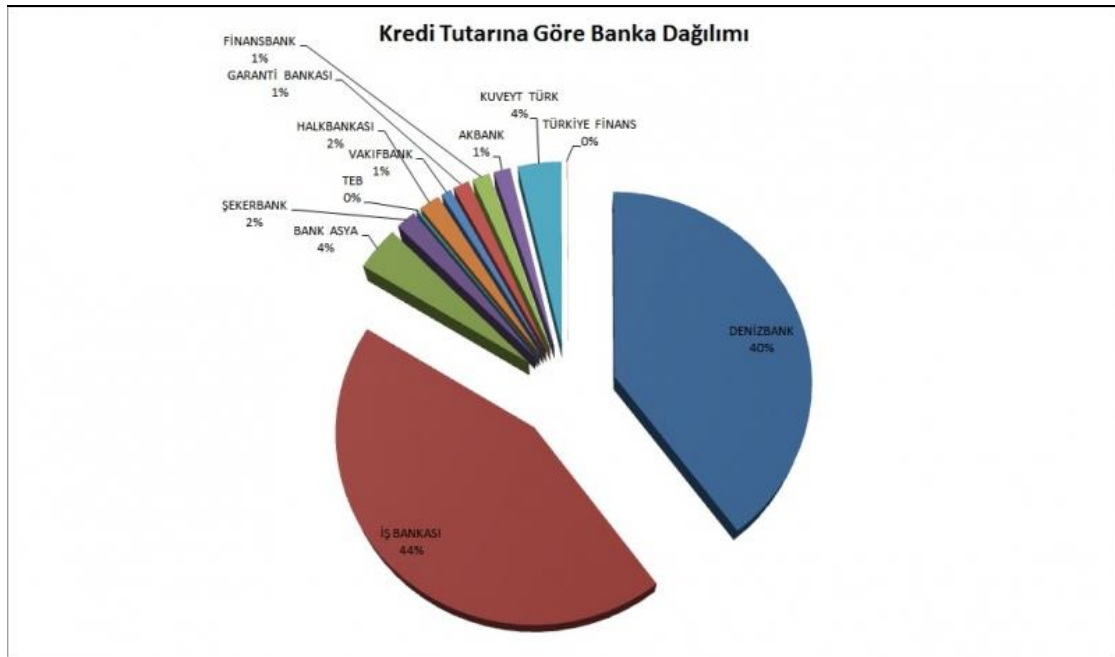
ise bu resmi belgeyi güncel bulmayıp kabul etmeyebiliyor, sıkıntılar çıkabiliyor. Elbette ki, projelerin onaylanması sürecinde en son bakanlığın sistemindeki veriler doğru kabul edilmektedir. Bu süreçte yaşanan bir diğer sorun ise; bakanlığın bankalardan beklediği performansı alamamış olmasıdır. Kentsel dönüşüm ile ilgili şuan bankalardan bakanlığa gelen dosyaların %50'si İstanbul üzerinden gelmektedir. Ankara'da ise kentsel dönüşüm maalesef proje bazında algılanıyor. Yani "2000 gecekonduyu yık, 10 000 daire yap" şeklinde oluşan bir algı var. Kentsel dönüşüm Ankara'da yavaş gidiyor. Elbette ki bankaların Pazar payları zamanla artacak. Tabi ki bunun için de bankaların reklam kampanyalarıyla kentsel dönüşümü duyurmaları gerekmektedir. Bankalar, hak sahiplerine 2 yıl geri ödemesiz, konut için 120 ay vadeli kredi için yıllık %4, işyeri içinse 84 ay vadeli kredi için yıllık %3 faiz desteği sunmaktadır. Faiz desteği sayesinde bankalar, müşterilerinden kullandığı kredi karşılığı aldığı Kaynak Kullanım Destekleme Fonu (KKDF) ve Banka Sigorta Muamele Vergisi (BSMV)'nden de kentsel dönüşüm kredisi kullanacak vatandaşları muaf tutmuştur. Hak sahiplerinin dışında kiracıların da kentsel dönüşüm kredisinden yararlanmaları söz konusudur. Riskli olduğu tespit edilip tahliyesi gerçekleşen binada en az 1 yıl kiracı olarak oturanlar, mülk sahipleri gibi kredi faiz desteğinden faydalanabilmektedirler. Mülk sahipleri, anlaşmalı bankalardan kredi başvurusunda bulunabilmeleri için; tapu belgesini, kimlik fotokopisini, riskli bina inceleme tespit formunu, riskli yapısını boşaltacağına dair taahhütnameyle, nüfus kayıt örneğini yanlarında bulundurup başvuru yapmaları gerekmektedir. Kiracılar ise, kimlik fotokopisi, riskli binada oturduğunu gösteren adrese dayalı nüfus kayıt örneği ya da son 3 aylık su, doğalgaz, elektrik veya telefon faturalarından biriyle bankaya başvurmaları gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm kapsamına giren binanın malikleri, müteahhit seçerek, kredi başvurusu için bankaya başvurumaktadırlar. Bankalar kentsel dönüşüm kredisi olarak daire başına maksimum 100 000 TL kredi vermektedirler. Kişinin beşten fazla dairesi olması durumunda en fazla 500 000 TL kredi verilmektedir. Bankadan alınan kredi, müteahhidin blokeli olarak seçilen hesabına yatırılır. Hesap blokeli olduğu için o para kullanılamaz. Müteahhit yaptığı imalatı bankaya sunar, banka ise yapı denetim firmalarından ilgili belgeyi alarak işin tutarı kadarını

müteahhide öder. Para blokeli olarak hesapta durduğu için, müteahhit inşaat devam ederken ayrılrsa bile para güvence altında kalmaktadır.¹⁶⁴

6306 sayılı kanun kapsamında, faiz desteğinden yararlanmak üzere kentsel dönüşüm kredisi kullanmak isteyenlerin bankalar tarafından sunulacağı kredilere, “Hazine Müsteşarlığı’nın bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere” faiz imkânı sunulmaktadır. Bankalar ise, kredi vermeyi uygun gördüğü kişilerin başvurularını Bakanlığa iletirken, bakanlıkta 6306 sayılı kanun kapsamında değerlendirmektedir. Faiz desteğinden yararlanacak olanları bankaya bildirir. Kredi bu şekilde kullanılmaktadır.

Bakanlıkça sağlanan kredi faiz desteği için anlaşmalı bankalar Şekil 3.1.’de yer almaktadır.



Şekil 3.1. Kredi tutarına göre banka dağılımı ¹⁶⁵

Kredi faiz desteği sayesinde hak sahiplerinin kullanacağı kredinin faizinin yarısını (%4) devlet öderken, malik arsasını müteahhide verirse kredi faizinin

¹⁶⁴ (2014, Eylül). *Ensar Fazlıoğlu ile kentsel dönüşüm üzerine söyleşi*. Denizbank Başkent-1 Bölge Müdürlüğü Konut ve Taşıt Finansmanı Birimi, Ankara

¹⁶⁵ İnternet: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, (2014, Eylül), Bankalardan Kullanılan Kredilere Sağlanan Faiz Desteği Dağılımı, Web: <http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=haberdetay&Id=13364> adresinden 05 Eylül 2014 tarihinde alınmıştır.

yarısını da müteahhit ödeyebilmektedir. Faiz desteğiyle malik yaklaşık 40 000 TL daha az ödeme yapmış olacaktır.

Faiz desteği, hak sahiplerince geri ödemesi yapılmayan kredilerde durdurulmaktadır. Kredinin anapara riski ile faiz desteği kapsamı dışındaki faiz ödemesinden kalan risk, hak sahibi ile banka arasında yapılan anlaşma gereğince, bankaya aittir. Faiz desteği ödemeleri ise, her ay bankanın kesinleşen faiz desteği tutarını Bakanlık'a bildirmesi ile Bakanlık hesabından karşılanacaktır.¹⁶⁶

3.1.1.3.Yapım Kredisi

Hak sahiplerine sunulan faiz desteklerine bankalar tarafından her zaman olumlu sonuç çıkmaz. Kredi talepleri olumsuz değerlendirilenlere Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tarafından sunulan finansal desteklerden birisi de Yapım Kredisidir. Yapım kredisi, Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'ndan karşılanmaktadır. Bakanlık ile kredi kullananlar, aralarında borçlanma sözleşmesi düzenleyerek, gerekli ipotek tesis ve tescil işlemleri yapılmaktadır. Yapım Kredisi, konutunu veya işyerini kendi imkânlarıyla yapmak isteyenlere sunulan bir destektir.

3.1.1.4.Yıkım Kredisi

Bakanlık tarafından özel hesaptan karşılanmak üzere, riskli olduğu tespit edilen yapılar için, hak sahiplerine verilmektedir. Burada şart; yıkım işleminin kredinin hak sahibinin hesabına geçtiği tarihten itibaren 6 ay içinde yaptırılarak, Bakanlığa bu doğrultuda bilgi verilmesi gerekmektedir. Geri ödeme süresi 2 yıl olan kredi için hak sahiplerinin bulundukları yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurmaları gerekmektedir.

3.1.1.5.Tespit Kredisi

Riskli olduğu tespit edilen yapılar için hak sahiplerine Bakanlığın özel hesabından tespit kredisi de verilebilmektedir. 100 m² daire için 600 TL olan kredinin, geri ödeme süresi 2 yıldır. Kredi kullanmak isteyen hak sahiplerinin bulundukları yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurmaları

¹⁶⁶ İnternet: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Kentsel Dönüşümde Finansal Destekler, Web: http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/finansman_destegi.html adresinden 05 Haziran 2014 tarihinde alınmıştır.

gerekmektedir. Kredi, riskli yapı tespiti yaptırmak için durumu müsait olmayan hak sahiplerinin başvurduğu kredi çeşididir. Kredinin hak sahibinin hesabına yapıldığı tarihten itibaren 3 ay içerisinde tespitin yaptırılması ve bakanlığa bildirilmesi gerekmektedir.¹⁶⁷

3.1.1.6.Konut ve İşyeri Kredileri

Uzlaşma sonucu tahliye edilen hak sahiplerine ya da en az bir yıldır bu yapılarda ikamet eden kiracılarla; buralarda işyeri olduğu tespit edilip işyerini kendi imkanlarıyla yapmak isteyenlere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kredi verilebilmektedir. Hak sahipleri, özel hesaptan kullanmak istedikleri krediler için Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın onayı sonrasında bakanlık tarafından belirlenen tutarda teminat alınarak, bakanlıkla krediyi kullanan arasında borçlanma sözleşmesi düzenlenmiş olur. "Konutunu veya işyerini kendi imkânları ile yapmak isteyenlere açılan kredinin yüzde yirmi beşi peşin olarak, geri kalanı da üç eşit taksitte inşaatın ilerleme oranı dikkate alınarak, özel hesaptan hak sahibinin hesabına aktarılır." Bu kredilerin geri ödemeleri, inşaat bittikten sonra başlamaktadır. Kredi kullananların, konut sigortası, zorunlu deprem sigortası ve geri ödeme süresi sonuna kadar hayat sigortası yaptırmaları zorunludur. Ayrıca gerekli görülmesi halinde, konut ve işyeri kredisi vermek yerine, tahliye edilen riskli yapı maliklerine geçici süreli konut veya işyeri tahsisi de yapılabilmektedir.¹⁶⁸

3.1.2. Anlaşmalı Bankaların Sunduğu Kentsel Dönüşüm Kredileri

13.10.2012 tarihli ve 28440 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, Bakanlar Kurulu Kararı ile "6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar" yürürlüğe konulmuştur. Bu kapsamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile bazı bankalar arasında faiz desteğine ilişkin protokol imzalanmıştır. Faiz desteğinden kasıt, ilgili kararın 2. maddesinde tanımlanmıştır. Buna göre faiz desteği, "Bu karar kapsamında bankalardan sağlanacak kredilere tahakkuk edecek faiz ödemelerinin,

¹⁶⁷ İnternet: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Kentsel Dönüşümde Finansal Destekler, Web: http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/finansman_destegi.html adresinden 05 Haziran 2014 tarihinde alınmıştır.

¹⁶⁸ OY, NAZİK, 122-123

bu kararda yer alan oranlar çerçevesinde dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanacak tutarını” ifade etmektedir. Güçlendirme Kredisi olarak tanımlanan kredi ise, riskli alan ve rezerv alanı dışında olup, güçlendirilebileceği tespit edilmiş yapılar nedeniyle 6306 sayılı kanunda tanımlanan gerçek ve tüzel kişilere tanınan kredidir.

Kentsel dönüşüm kapsamında sunulan kredi faiz desteği Çizelge 3.3.’te yer almaktadır.

Çizelge 3.3.Kredi faiz desteği

Kredi Türü	Faiz Desteği Oranı	Azami Ödemesiz Dönem (Yıl)	Azami Vade (Yıl)	Kredi Anapara Tutarı İçin Üst Limit
Güçlendirme Kredisi	4%	2	10	50.000,00 TL
Konut Yapım Kredisi	4%	2	10	100.000,00 TL
İşyeri Yapım Kredisi	4%	2	7	100.000,00 TL

Kararda sunulan tabloya göre bir hak sahibinin faiz desteği sağlanacak kredi tutarı 500 000 TL’yi geçemeyeceği gibi, anaparanın geri ödemesi tabloda belirlenen azami ödemesiz dönemi aşmamak üzere inşaatın tamamlandığı tarihten itibaren başlamaktadır.

Bankaların sunduğu faiz desteğine ilişkin süreç şu şekilde işlemektedir; Bankalar, her ayın 15’ine kadar kredinin miktarı ve koşullarını Bakanlığa iletir. Bankalar, kredinin vade sonuna kadarki her ay kesinleşmiş aylık faiz desteğini Bakanlığa bildirir. Buna istinaden faiz desteği ödemeleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hesaptan yapılmaktadır. Bankalar, hak sahiplerinin kullanacakları kredinin anapara riski ile faiz desteği dışındaki faiz ödemelerinden doğan riski üzerlerine almaktadırlar. İlgili kredinin geri ödemesi ile ilgili takipte yine bankalara aittir. Hak sahiplerince geri ödemesi yapılmayan krediler için, faiz desteği ödemesi durdurulmaktadır.¹⁶⁹

Çizelge 3.4.’te, kredi türlerine göre verilen destekler yer almaktadır.

¹⁶⁹ İnternet: 13 Ekim 2012 tarihli ve 28440 sayılı T.C. Resmi Gazetesi, Bakanlar Kurulu Kararı , Web: <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/10/20121013-3.htm> adresinden 05 Haziran 2014 tarihinde alınmıştır.

Çizelge 3.4. Kredi türlerine göre verilen destekler¹⁷⁰

KREDİ TÜRLERİ	Faiz Desteği Oranı	Binanın A sınıfı Enerji Verimliliği Belgesi Olması durumunda Faiz Desteği Oranı	Binanın B sınıfı Enerji Verimliliği Belgesi Olması durumunda Faiz Desteği Oranı	Azami Anapara Ötelemeli Dönem (Yıl)	Ana para Öteleme Dahil Azami Vade (Yıl)	Bir Bağımsız Bölüm için Verilebilecek Azami Kredi Tutarı	Bir kişiye (Gerçek veya Tüzel) Verilebilecek Azami Kredi Tutarı (TL)
Konut Yapım, Kredileri	4%	5%	4.5%	2	10	100 000	500 000
Konut Edinme Kredileri	4%	5%	4.5%	0	10	100 000	500 000
İşyeri Yapım Kredileri	3%	4%	3.5%	2	7	100 000	500 000
İş Yeri Edinme Kredileri	3%	4%	4.5%	0	7	100 000	500 000
Konut Güçlendirme Kredileri	4%	5%	4.5%	2	10	50 000	500 000
İş Yeri Güçlendirme Kredileri	3%	4%	3.5%	2	7	50 000	500 000

¹⁷⁰ (2014, Eylül). Özgür Altıncı ve Özden Sönmez ile kentsel dönüşüm üzerine söyleşi. Finansbank Ankara Şubesi , Ankara

Anlaşmalı bankalardan biri olan Denizbank, sunduğu faiz desteğinin yanı sıra, hak sahiplerinden dosya masrafı, ipotek ücreti ve ekspertiz ücreti almamaktadır. Deprem Risk Raporu için Denizbank’a başvuranlara, banka daire başına 500 TL katkı yapmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığıyla 21.01.2013 tarihinde Faiz Desteği protokolü imzalayan Denizbank, kredi kullanan müşterilerine yeni evleri için “Yeni Evin Destek Paketi” imkânı sunmaktadır. Bu noktada Denizbank aracılığıyla Türkiye’nin ilk banka finansmanlı kentsel dönüşüm projesi olan İstanbul Sultangazi ilçesinde başlatılan kentsel dönüşüm projesi ile kat maliklerine teslim işlemi gerçekleşmiştir.¹⁷¹ Denizbank, konutun mevcut değerini değil yeni değerini baz alacağından inşaat maliyetinin tamamı kadar kredi kullanılabilmektedir. Aynı zamanda müteahhit firma banka tarafından denetleneceğinden bu da hak sahiplerine güven verecektir. Kaldı ki banka, ödemesiz dönem ile müşterilerin taksit ödemelerinin evlerine geçtikleri zaman başlaması imkânını sunmuştur. Denizbank’ın aracılık ettiği faiz desteği sayesinde hak sahipleri yaklaşık olarak 25 000 TL daha az ödeme yapma şansı yakalamaktadırlar.

Çizelge 3.5. Faiz Oranları¹⁷²

VADE	KONUT KREDİSİ FAİZ ORANI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KREDİSİ FAİZ ORANI	KAZANÇ
24 AY	0,74	0	0,74
60 AY	0,74	0,41	0,33
120 AY	0,76	0,43	0,33
VADE	KONUT KREDİSİ TUTARI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KREDİSİ TUTARI	KAZANÇ
24 AY	9 500	0,00	9500
60 AY	24 200	13 000	11 200
120 AY	52 800	28 200	24 600

¹⁷¹ (2014, Eylül). Ensar Fazlıoğlu ile kentsel dönüşüm üzerine söyleşi. Denizbank Başkent-1 Bölge Müdürlüğü Konut ve Taşıt Finansmanı, Ankara

¹⁷² İSAFÇA, S. (2013) Çerkezköy Belediyesi. *Kentsel Dönüşümün Anahtarı Deniz’de*, 7

Sonuç olarak, kira yardımı alanın, faiz desteğinden yararlanamayacağı bir gerçektir. Kira yardımı almayan bir kişiye, bakanlığın bankalarla imzaladığı protokol kapsamında faiz desteği sağlanırken, bankalar tarafından 100.000,00 TL'ye kadar kredi kullandırılabilir.

Devlet ile anlaşarak riskli yapıdan tahliye olan gerek maliklere, gerekse malik olmadığı halde en az 1 yıldır ikamet eden kiracılar ile sınırlı aynı hak sahiplerine geçici konut ve kira yardımı yapılabildiği gibi, konut sertifikası da verilebilmektedir. Anlaşma yoluyla riskli yapıyı tahliye eden işyeri sahipleri veya kiracılara da dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere kredi veya konut sertifikası verilebilmektedir. Devlet işyeri sahibiyle anlaşarak sözleşme düzenler. Eski işyerinin bedeli ile yenisi değerlendirilerek, malikin borçlu kalması halinde idarece belirlenen taksitlerle ödemeyi yapacakken, devlet borçlu duruma düşmüşse o zaman devlet borcunu "nakit, işyeri hissesi veya imar hakkının aktarılması" şeklinde ödeyecektir. Binasını kendi yaptırmak isteyenlere ise devlet, bankalarla protokol imzalaması sonucu faiz desteği sağlamaktadır. Kredi Yönetmeliğinin 13.maddesi gereğince, kredi kullanımı olumlu sonuçlanan hak sahipleri için devlet, kredinin %25'ini peşin olarak öderken, geri kalan kısmını inşaatın ilerleme durumuna göre üç eşit taksit şeklinde ödemektedir. Kredinin geri ödemesi ise, inşaatın tamamlanmasından sonra başlayacaktır.

Ancak hak sahipleri her zaman devletle anlaşma yoluna gitmeyebilir. Hak sahipleriyle devletin anlaşamaması halinde, Devlet ile binada oturan hak sahiplerinin 2/3'sinin anlaşması ile yıkım işlemi gerçekleşecek, kalan 1/3'in payı ise, diğer maliklere açık arttırma yoluyla görücüye çıkacak, ilgili bedel hazineye gidecektir. Eğer 2/3 ile dahi anlaşılamazsa o zaman acele kamulaştırma yoluna gidilecek, yani devletin hâkimiyetinde olacaktır. Devlet bir bedel belirledikten sonra bedelin 1/5'ini peşin, kalanını ise 5 yıla yayarak ödeme imkânına sahiptir.¹⁷³

¹⁷³ İnternet: 13 Eylül 2012 tarih ve 28410 sayılı T.C. Resmi Gazetesi, Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği, Web: <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/09/20120913-1.htm> adresinden 07 Haziran tarihinde alınmıştır.

3.2. Kentsel Dönüşümün Finansmanına TOKİ Modeli

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 1984 yılında “Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı” olarak kurulmuşken, 1990 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olarak ikiye ayrılmıştır. 2003 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile TOKİ’nin kuruluş amaçları belirlenmiştir. Buna göre görevleri arasında şunlar sıralanabilir;

“Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak; yurtiçi ve yurtdışından Toplu Konut İdaresi’nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek; konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek; konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek; özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek”tir. Ancak 2985 sayılı kanunla yeni görevler eklenmiştir. Bunlar “Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek, Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak; yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak; doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek” olarak sıralanabilir.¹⁷⁴

TOKİ, özellikle 2000’li yıllarla birlikte rolünü etkinleştirmiştir. 1984 yılında yürürlüğe giren ve amacı uygun konut ile uygun konut kredisi temin etmek olan Toplu Konut Kanunu, birkaç kez değişiklikler yaşamasına rağmen, 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanunla Toplu Konut İdaresi’nin görevlerinde bazı değişiklikler yapılarak, dönüşüm alanlarında proje hazırlayabilme yetkisi verilmiştir. Belediye ve il özel idarelerine ise üç aylık onama süreci tanınmış, eğer yapılmazsa, TOKİ’ye planı üç ay içerisinde yapma yetkisi tanınmıştır. Konutu olmayan dar kesimli

¹⁷⁴ İnternet: 17 Mart 1984 tarih ve 18344 sayılı T.C. Resmi Gazetesi, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, Web: <https://www.toki.gov.tr/> adresinden 04 Temmuz 2014 tarihinde alınmıştır.

insanların konut sahibi olmalarına destek veren TOKİ, aynı zamanda kırsal alanların cazibesini arttırmak adına, buralara “tarım köyler” inşa ederek, kırdan kente göçün azaltılmasına destek vermektedir. 2003 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile TOKİ'nin proje üretimi, proje onayı, gecekondulaşma alanlarının dönüşümüne yönelik projelere kredi desteği vererek, kredilerde faiz sübvansiyonu yapılması, arazi ıslahı ve müteahhitlerle işbirliği konusundaki geniş yetkileri, kentsel dönüşüm politikalarını devlet politikası haline getirmesi ve hatta projelerini kamulaştırma maliyeti sebebiyle hazine arazileri üzerinde yaparak kamu yararını gözetip buraları ortak kullanıma açmaması, eleştiri konusu olmuştur.¹⁷⁵

TOKİ aracılığıyla 4-5 Mart 2011 tarihinde “2011 Konut Kurultayı” yapılmıştır. TOKİ'nin hedeflediği, 2011 yılına kadar 500 000 konut iken, 2023 yılına kadar bir 500 000 konut daha yapabilmektedir.¹⁷⁶

Toplu Konut İdaresi öncesinde Toplu Konut Fonu ile fonlanırken, 2001 yılında Toplu Konut Fonu kanunla tamamen kaldırılmıştır. Konut politikalarının ele alınış sürecinde en etkin kurum olan TOKİ ile konutlara kredi yoluyla finansman sağlanmaktadır. TOKİ ise, idareye yapılan bağış ve yardımlardan, faiz gelirlerinden, idare tarafından açılan kredilerin geri ödemelerinden, idarece satışı yapılan konut, arsa ve arazilerin satış ve kira gelirlerinden, bütçe kanunlarıyla tahsis edilen ödenekten gelir elde etmektedir.¹⁷⁷

2004 yılında Başbakanlığa bağlanan, kar amacı gütmeyen kamu kuruluşu TOKİ, hissedarı olmadığından kurumlar vergisinden muaftır. Tasfiyesi ve iflası mümkün olmayan kuruluşun, merkezi Ankara'dadır. TOKİ “1984-2003 yılları arasında 43 145 konut üretmişken, 2003-2009 yılları arasında 81 il ve 603 ilçede 369 547 konut üretmiştir.” Hükümete bağlı olan kuruluş, genel anlamda konut inşaatı, kredi desteği ve stratejik planlama alanlarında faaliyet göstermektedir. TOKİ, konut sahibi olmak isteyen düşük gelirli bireylere kira öder gibi cüzi taksitlerle konut kredisi imkânı sağlarken, bankaların ise konut finansmanına katılımı için teşviklerde bulunmaktadır. Kredi vermek ve arsa temin etmek

¹⁷⁵ CAN, İ., ÇİÇEK, C. (2012). Gecekondulaşma, Kentsel Dönüşüm ve TOKİ Konutlarının Ticarileşmesi: Kars Örneği. *Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (9), 43-44.

¹⁷⁶ AYDIN, M. (2012), *2011 Konut Kurultayı Üzerine Bir Değerlendirme ve Kentsel Dönüşüm 1*

¹⁷⁷ İnternet: 17 Mart 1984 tarih ve 18344 sayılı T.C. Resmi Gazetesi, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, Web: http://www.spo.org.tr/mevzuat/mevzuat_detay.php?kod=32 adresinden 05 Temmuz 2014 tarihinde alınmıştır.

görevlerine haiz kuruluşun, kooperatiflere, şehit ailelerine ve belediyelere kredi desteği rolü de bulunmaktadır.¹⁷⁸

TOKİ, her ne kadar konut sayısının arttırılmasında 2003 yılından itibaren önemli bir yol alsa da, pek çok yönden de eleştiri yağmuruna tutulmuştur. En başta gelen eleştiri, yüksek miktarlarda konut üretimi yapan TOKİ'nin iklim ve çevre şartlarına bakılmadan, Türkiye'deki her bölgesine tek tip uygulamalar yapmasıdır. Bu anlamda maliyeti azaltmak, TOKİ'nin kaliteden ödün vermesinde etkili olmaktadır. Konut üretiminde yapı kalitesinin arttırılmasına önem verilmesi gerekmektedir.¹⁷⁹ TOKİ'ye getirilen bir diğer eleştiri, yer seçiminde yapılan hatalardır. TOKİ'nin lanse ettiği "81 il 800 ilçe, 2415 şantiyede 551 286 konut" sloganının detayına inilmesi gerekmektedir. Yetkileri çok geniş olan TOKİ'nin konut üretimini gerçekleştirirken, dayanıksız malzeme kullanımı birçok problemi de beraberinde getirecektir. Bunun yanı sıra, TOKİ'nin yer seçiminde özensiz davrandığı da eleştirilen bir diğer konudur. TOKİ tarafından bazı binaların dere kenarlarında veya derenin yamaçlarında inşa edilmesi söz konusu olmuştur. Buna örnek olarak 2012 yılında Samsun'da TOKİ'nin dere yakınında inşa ettiği konutlarda, yaşanan sel felaketinin yaklaşık 15 kişinin ölümüyle sonuçlanmasıdır.¹⁸⁰

İnşaat sektörünün en önemli faaliyetlerinden birisi konut üretmektir. Konut üretimi konusunda faaliyet gösteren TOKİ, 2004 yılında çıkarılan kanunlarla, şirket kurma ve şirkete ortak olma hakkını elde etmiştir. TOKİ'nin özerk yapısı kanunlarla resmen güçlendirilmiştir. TOKİ'nin eleştirilen yanlarından birisi de ürettiği konutlarda kamu yararı yerine kar amacı gütmeye düşüncesine girebiliyor olmasıdır.¹⁸¹

TOKİ'nin kuruluşu aslına bakılırsa, 1980 öncesinin ithal ikameci sanayileşme anlayışından, 1980 sonrası liberasyon politikalarının önem kazanmaya başladığı, özellikle 1989 yılında, sermayenin serbest dolaşımına izin

¹⁷⁸ ZARİÇ, 2012, 11-13

¹⁷⁹ GÜR, M. (2012, 12-13 Nisan). *Kimlik Sorunu*. TOKİ Konutları, 6. Ulusal Çatı & Cephe Sempozyumunda sunuldu, Bursa, 3, 7

¹⁸⁰ TOKİ Konutlarında Yer Seçimi Faciaları, (2012). *TMH*. (473)15-16

¹⁸¹ YILMAZ, E. Kentsel Dönüşüm Politikaları ve TOKİ'nin Önlenemez Yükselişi. *Heinrich Böll Stiftung*, 43

veren kararlarla birlikte resmen dışa açık bir ülke konumuna gelen Türkiye'nin bu dönemine denk gelmiştir. İnşaat sektöründe TOKİ'nin varlığı önem kazanmıştır.

Özellikle 1984 yılından sonra özel konut yatırımlarının desteklenmesi amacıyla Toplu Konut Fonu'nun oluşturulması, dikkat çekmiştir. 1980 öncesi finansman modeli olarak "Kamu Konut Fonu" etkin iken, 1980 sonrası "Toplu Konut Fonu" ön plana çıkmıştır." Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdare Başkanlığı'na bağlı olarak kurulan fonun tüm yetkileri daha sonrasında Toplu Konut İdaresi'ne bırakılmıştır. "1984-1993 yılları arasında, Toplu Konut Fonu'ndan 877 984 adet konut finansman desteği sağlanmıştır. 1993-1999 yılları arasında bu sayı 252 117 adet konuta gerilemiştir." Genel bütçe yerine özerk bütçeye ihtiyaç duyan fonun konut sektörüne sağladığı finansman katkısının gün geçtikçe azalması üzerine, 2001 yılında kanunla, fon tamamen kaldırılmıştır.

2002 yılında AK Partinin iktidara gelerek, 2003 yılında acil eylem planı adı altında "Konut Seferberliği"ni oluşturması üzerine, yoksulların kira öder gibi taksitlerle ev sahibi yapılması amaçlanarak, TOKİ'nin yetkileri neredeyse sınırsız hale getirilmiştir. Özellikle 2004 yılında çıkarılan kanunla, TOKİ, "gecekondu dönüşümü uygulamalarında kamulaştırma ve imar planı yapma yetkisi" ne sahip olmuştur. "2003-2010 döneminde 491 225 konut üretilmiştir. 196 880'i dar ve orta gelir grubuna, 135 972'si alt gelir grubuna ve yoksullara, 54 930'u gecekondu dönüşümüne, 17 985'i afet konutlarına, 13907'si tarım köy uygulamalarına yöneliktir. Dolayısıyla toplam 409 674'ü sosyal konut niteliğindedir." Bu sayede TOKİ, inşaat sektörünün de baş aktörü halini almıştır. Ancak bu durum TOKİ'nin bazı yönlerden eleştirilmesine de olanak vermiştir. Buna göre sınırsız yetkilere sahip olup, denetim mekanizmasından uzak olan TOKİ, yaptığı konutlarla lüks konutlara daha çok önem vererek, yoksullara niteliksiz ve kalitesiz konutlar yapmaya yönelerek, iktidara yakın sermaye gruplarına büyük bütçeli işler vererek, haksız rekabet ortamı doğurmaktadır.¹⁸² Dar gelirliilerin yerine üst gelir grubuna yönelik konut üretimine geçen TOKİ, bu yönüyle çok eleştirilmektedir. Bu noktada TOKİ'nin amacından saptığı da kaçırılmaması gereken bir noktadır. Ayrıca TOKİ ihalelerinde, adı iktidara yakın şirketler göze çarpmaktadır.

¹⁸² EŞKİNAT, R. (2011,15-17 Haziran). *Türk İnşaat Sektöründe TOKİ'nin Yeri ve Etkisi*,EconAnadolu 2011:Anadolu International Conference In Economics II de sunuldu, Eskişehir, 14-16

TOKİ'nin uyguladığı kentsel dönüşümün bir diğer kısmını ise, inşaat firmaları oluşturmaktadır. “Yıllık konut ihtiyacı 400 000-450 000 arasında olan ülkemizde, yeni başlanacak olan inşaatlara verilen izinlerin 2010 yılında 900 000 daireye ulaştığı görülüyor. Bu sayı 2011 yılında 650 000, 2012 yılında 750 000 ve 2013'ün ilk yarısı itibari ile 390 000 yeni inşaat için izin çıkıyor.” Sonuç olarak yıllık konut ihtiyacının üzerinde olan arzın, kentsel dönüşüm ile oluştuğu söylenebilir.¹⁸³

Sonuç olarak pek çok alanda faaliyet gösteren TOKİ'nin özellikle belediyeler ile konut kooperatiflerinin işbirliğini desteklemesiyle önemli bir model ortaya çıkmaktadır. Bu model maliyetler açısından önemli bir model olabilir. Bu desteğin, konut ve arsa maliyetlerini düşüreceği kaçınılmaz bir gerçektir. Ancak unutulmamalıdır ki 6306 sayılı kanunla TOKİ, istediği hazine arazisini imara açarak, bu arazide hangi inşaat firmasının iş yapacağına karar verebilmektedir. Böylece şirketleri yarıştırmadan, rantı belirlemektedir.¹⁸⁴

3.3. İnşaat Firmaları ve Müteahhitler Aracılığıyla Kentsel Dönüşüm Projelerinde Uygulanan Modeller

Türkiye ekonomisi büyürken, bu büyümeden en çok pay alan sektörlerden birisi inşaat sektörü olmuştur. Ancak unutulmamalıdır ki özellikle 2009 kriziyle birlikte krizden en çok etkilenen sektörlerden birisi yine inşaat sektörü olmuştur.

İnşaat sektörü ve gayri safi yurtiçi hasıla (GSYİH)'nın yıllara göre gelişme hızı Çizelge 3.6'da yer almaktadır.

¹⁸³ SORAL, B. (2013). Kentsel Dönüşümün Gizlenen Finansal Etkileri. *Ulusal Sanayici ve İş Adamları Derneği (USİAD) Bildiren Dergisi*, 1-3.

¹⁸⁴ ŞAN, 2013, 13

Çizelge 3.6. GSYİH Yıllara göre gelişim hızı

	İnşaat(%)	GSYİH(%)
2002	13,9	6,2
2003	7,8	5,3
2004	14,1	9,4
2005	9,3	8,4
2006	18,5	6,9
2007	5,7	4,7
2008	-8,1	2
2009	-16,1	-4,8
2010	18,3	9,2
2011	11,5	8,8
2012	0,6	2,2
2013	7,1	4

İnşaat sektörü, 2004-2006 yılları arasında gözle görülür bir büyüme sergilemiştir. Ancak 2007 yılında siyasi belirsizliklerin yaşanması, seçim döneminin olması ve konut talebinin azalması gibi nedenlerden ötürü inşaat sektörü durgunluk dönemine girmiştir. Birde aynı yıl içerisinde A.B.D.'de Mortgage Krizi'nin patlak vermesiyle 2008 yılı tamamıyla ekonomik krizin yaşandığı bir yıl olmuştur. Küresel krizden en fazla etkilenen sektörlerden biri olan inşaat sektörü, 2009 yılında özel sektör yatırımlarının durma seviyesine gelmesiyle birlikte yıllık bazda 16,1 küçülmesine rağmen, 2011 ve 2012 yıllarında büyüme performansı gösterebilmiştir. 2012 yılında ekonomik krizin yoğun olarak yaşanması, inşaat sektörünü de kötü şekilde etkilemiştir. 2013 yılında ise tekrar atağa geçerek, sektör toparlanmıştır. Bu noktada inşaat sektörünün canlılık kazanmasında, kentsel dönüşüm projelerinin etkisi yadsınamaz bir gerçektir. Kentsel dönüşümle birlikte tuğla, hazır beton ve çimento gibi inşaat sektörünün alt sektörlerinde önemli canlanmalar yaşanmıştır.

Yurtdışında ilk 1972 yılında Libya'da başlayan Türk müteahhitlik sektörü, 2014 yılına kadar 103 ülkede yaklaşık 278 milyar dolar değerinde proje gerçekleştirmiştir.¹⁸⁵ Ancak İlhan Tekeli'ye göre; "Cumhuriyetin başından itibaren devletin altyapı ve bina inşaatlarıyla belli bir birikim sağlayan müteahhitler, günümüzde dünyanın en büyük 225 müteahhitlik firması arasına 33 Türkiye

¹⁸⁵ INTES. (Mart 2014). *Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası, İnşaat Sektörü Raporu*. 25-28

kökenli firmayı sokabilecek düzeye geldi. Gayrimenkul alanında böyle büyük kapasitelerin oluşması sonucu 2010'da 800 000'in üzerinde konut inşaatı başlatıldı. İnşaat alt taşeronlara ihale edilerek gerçekleştiriliyor."¹⁸⁶

Daha çok afet sonrası dönemde yoğunlaşılacak kentsel dönüşüme bir inşaat projesi olarak bakılması doğru değildir. Dönüşümden kasıt sadece yapının dönüşümü değil, aynı zamanda toplumsal, mekânsal ve ekonomik bir dönüşümdür. Her ne kadar kentsel dönüşümün maliyeti oldukça yüksek rakamlar olsa da, en basitinden İstanbul'un deprem sonrası maliyetinin yaklaşık 100 milyar dolar olabileceği göz ardı edilemez. Kentsel dönüşüme kentsel tasarım olarak bakılması doğru değildir. Bir yerde kentsel dönüşüm projesi yapılırken, o yerin özellikleriyle uyumlu bir çalışma yapılması gerekmektedir.¹⁸⁷

Kentsel dönüşümle, Türkiye'nin en büyük endüstrisi ve ekonominin lokomotifi olan inşaat sektörü ivme kazanmıştır. Kentsel dönüşümün ön plana çıkmasıyla piyasada yaklaşık 19 000 yeni inşaat şirketi kurulmuştur. Kaldı ki müteahhitlere bakıldığında Türkiye'de maalesef kentsel dönüşüm yapabilmek için 2/3 çoğunluğu sağlayabilmek adına ısrarcı davranarak, o apartmandan daire satın alan müteahhitler bile mevcut durumdadır. Böylece müteahhitlik firması güven vermese dahi, çoğunluğu elde ettiği için apartmanı yeniden yapma hakkına kavuşabilmektedir. Çoğunluğun sağlanamadığı durumda 'karot alma durumu' ile karşılaşan vatandaş, dayanıklılık testi sonrası binası dayanıksız çıkarsa, tahliye kararı nedeniyle iki ay içerisinde binasını boşaltmak zorunda kalmaktadır. Bu iki aylık sürede, vatandaşlar, en iyi teklifte bulunan inşaat firmasını seçme yoluna gitmektedirler.

Vatandaşların apartmanlarını yenilerken, müteahhitlerin kendilerine sunacağı projeleri, inşaat mühendislerine ve hatta avukatlara inceletmesi gerekmektedir. Burada anlaşmazlık vatandaşların müteahhide sunduğu metrekare küçülmesinden arta kalan metrekarelerden doğmaktadır.¹⁸⁸ Müteahhitlerin vatandaşlara baskı uygulamaması gerekmektedir. Apartmandan daire satın alan

¹⁸⁶ ŞAN, 2013, 13

¹⁸⁷ (2014, Eylül). *Ensar Fazlıoğlu ile kentsel dönüşüm üzerine söyleşi*. Denizbank Başkent-1 Bölge Müdürlüğü Konut ve Taşıt Finansmanı Birimi, Ankara

¹⁸⁸ İnternet: KARAKARTAL M. (Aralık,2013), Hürriyet Gazetesi, Kentsel Dönüşüm Çıkmazı, Web:<http://www.hurriyet.com.tr/yazarlar/25327272.asp> adresinden 15 Temmuz 2014 tarihinde alınmıştır.

ya da bir şekilde apartmana giren müteahhitlerin, daire sahiplerini kendileriyle anlaşmaya davet ettiğini aksi takdirde, apartmanı yıktıracağı yönünde tehditler savurması kaçınılmaz bir gerçektir. Bu ciddi bir problemdir. Kanundaki en büyük sorunlardan biri olan 2/3 çoğunluk kuralı, yanlış işletilmesinden ötürü pek çok sıkıntıyı beraberinde getirmektedir. 2/3 kuralının neleri kapsadığı kanunda açıkça belirtilmemiştir.¹⁸⁹ Rant peşindeki bazı müteahhit firmaları, vatandaşla imzalayacağı sözleşme gereği, vatandaşın imar planının değişmesi halinde doğacak haklardan onu mahrum etmek adına ellerinden geleni yapabilmektedir. Bu nedenle hak sahibinin mutlaka bir avukat tutması ve ilgili projeyi inşaat mühendisine göstermesi gerekmektedir. Kaldı ki vatandaşların yanılgıya düşmemesi adına, Bakanlık tarafından yetki verilen inşaat firmalarına, ilgili konutlarını yaptırmaları en doğrusudur.¹⁹⁰

Sonuç olarak kat maliklerinin binalarını yıktırdıkları zaman güvenilir bir müteahhite vererek binanın yeniden yapımını sağlamaları için, dikkat etmeleri gereken en önemli konu, ilgili müteahhitin bakanlıktan alınmış lisansı olup olmadığıdır. 2012 yılında çıkan kanun kapsamında lisansı olmayan müteahhitlerin inşaat yapması söz konusu değildir. Bir diğer dikkat edilmesi gereken konu ise, ilgili müteahhidin bu işi yapabilmesi için gerekli ekibe ve ekipmana sahip olup olmadığı ve hatta ilgili bölgede benzer işler yapıp yapmadığıdır. Kaldı ki finansman durumu da bu noktada önemlidir. Çünkü kentsel dönüşüm kredisi kullandıran banka, müteahhite kredi verirken, müteahhit ile ilgili finansal sorgulama yaparak o krediyi kullandıracaktır. Her banka kredi başvurusu, kabul edilerek olumlu sonuç alınmamaktadır. Eğer müteahhitin geçmişinde finansman açısından yazılmış çek kaydı ya da sakıncalı kaydı bulunuyorsa, banka krediyi kullandırmamaktadır. Bu süreçte hak sahiplerinin dikkat etmeleri gereken bir diğer konu ise, müteahhitlerin hak sahiplerine kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalatmalarıdır. Sözleşmeyi imzalamazlarsa, taşınma ve kira parasının ödenmeyeceği ile ilgili tehditler dahi savurabilen müteahhitlere dikkat edilmelidir. Kanun çıkmadan önce bu sözleşme

¹⁸⁹ Internet: YAVAŞOĞLU, S. (2014, Şubat), Yeniçağ Gazetesi, Kentsel Dönüşüm Kabusa Dönüştü. Web: <http://www.yenicaggazetesi.com.tr/kentsel-donusum-kabusa-donustu-94346h.htm> adresinden 20 Ağustos 2014 tarihinde alınmıştır.

¹⁹⁰ Internet: YAVAŞOĞLU, S. (2014, Şubat), Yeniçağ Gazetesi, Kentsel Dönüşümde Yasal Soygun. Web: <http://www.yenicaggazetesi.com.tr/kentsel-donusumde-yasal-soygun-94292h.htm> adresinden 20 Ağustos 2014 tarihinde alınmıştır.

imzalatılırsa, kat maliklerinin 2/3'ünün kararıyla yeni müteahhite evet derlerse, bu durumda artık kanun kapsamında imzalatılan sözleşme geçerli olacaktır. Müteahhitin sadece noter masrafı talep etme hakkı doğabilecektir. Eğer hak sahibi, sözleşmeden dönmek isterse, yanıltma ve aldatma gerekçeleriyle sözleşmenin fesh edilmesini isteyebilirler. Ancak kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, “bir taşınmaz devrini de öngördüğü için noterden fesih yoluyla değil mahkemeden dava açarak” sona erdirilebilir. Bu noktada vatandaşların sözleşmeyi imzalamadan önce tüm yasal haklarını bilmeleri gerekmektedir.¹⁹¹

3.4.Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikalarına Finansal Açıdan Çözüm Arayışları ve Alternatif Finansman Modelleri

Kentsel dönüşüm, bir yandan hane halkının daha güvenilir konutlarda yaşamasını sağlamayı amaçlarken, bir yandan da ülke ekonomisine katkı sağlamak adına inşaat sektörüne iş imkânı sağlayan bir süreçtir. Kentsel dönüşümün başarılı olabilmesi; “konut finansmanının olabildiğince tabana yayılmasını sağlayacak ve yerli-yabancı tasarruf sahiplerinin ilgi duyacağı İkincil Piyasaların kurulması ve etkin çalışmasına bağlıdır.” Bu noktada “Konut Finansmanı Sistemi” öne çıkmaktadır. Mali piyasalar; fon sahiplerinin birikimlerini, bankalar, aracı kurumlar ve sermaye piyasaları vasıtasıyla fon talebinde bulunan bireysel, kurumsal, kamu kuruluşları gibi kuruluşlara aktarmaktadır. Ancak Türkiye’ye bakıldığında, Türkiye’de yalnızca mevduat bankalarınca yapılabilir. Bankalar, Konut Kredisi olarak kaynaklarının küçük bir kısmını kullanırlar. Özellikle son yıllarda kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirildikçe, gayrimenkul finansmanı için çalışmalar da hızlanmıştır.¹⁹² Peki, konut finansman sistemi nedir?

Konut Finansman Sistemi, finansal piyasalar için önemli bir enstrümandır. Kaldı ki bu sistem, inşaat sektörünün bile canlanmasını sağlar. Konut finansmanına yeterli önemi vermeyen ülkelerde, gerek finansman olanaklarının yetersizliği, gerek mevzuat kaynaklı sorunlar ve gerekse de altyapı yetersizlikleri

¹⁹¹ İnternet: Kiraz, A.G., Kentsel Dönüşümde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Tartışılıyor, Web: http://www.emlaktown.com/tr/haber/0/uzman_yazilari/1268/kentsel-donusumde-kat-karsiligi-insaat-sozlesmeleri-tartisiliyor adresinden 20 Ağustos tarihinde alınmıştır.

¹⁹² ERDOĞAN, N. (2013). Kentsel Dönüşümde Finansal Alternatifler. *Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (4), 36

nedeniyle sağlıklı konut edinimi sorunu daha da fazla artmaktadır. Genellikle gelişmekte olan ülkelerde konut finansman sistemine özen gösterilmemesinin nedeni ise, “ülke insanına daha fazla gelir yaratma yerine yabancı ülkelere ekonomik olarak bağımlı olmaktan kurtulmak için gerekli olan yatırımların yapılmasının daha önemli” olarak görülmesidir.¹⁹³ Asıl amacın barınma ihtiyacının karşılanması olduğu ve tüketicinin konut ihtiyacını karşılayabilmek için ivaz (karşılık) sağlaması olarak tanımlanan konut finansmanı sistemi, gelişmiş ülkelerde sorunsuz yürütülürken, gelişmekte olan ülkelerde yaşanan konut finansmanı sorunları şunlardır;

-Bu ülkelerde finansman kaynakları genellikle kısa vadeliyken, konut finansmanının uzun vadeli olması,

-Bu ülkelerde uzun süreli finansman sağlayacak finansman kuruluşlarının yetersiz oluşu hatta olmayışı,

-Kaynakların bu ülkelerde yetersiz olması,

-Enflasyonun bu ülkelerde finans kesimini olumsuz etkilemesi

Uzun vadeli fon bulmayı gerektiren konut finansman sistemini en olumsuz etkileyen enflasyon oranının artmasıdır. Uzun vadeli olan konut finansman sisteminin dengesi, enflasyonun yükselmesiyle olumsuz etkilenmektedir.¹⁹⁴ Konut sorununun çözümünde başarı sağlanabilmesi için, uzun vadeli konut kredisinin hakim olduğu ekonomik ortamın sağlanması ve piyasadaki teknik ve hukuki altyapının sağlanabilmesi gerekmektedir. Bireylerin konut sahibi olmalarının sağlanması için ön koşul, konut finansman sisteminin kurulmasıdır. Konut finansman sisteminde başarı sağlanabilmesi için, “sistemin konut satın alacak düzeyde kredi arz etmesi, arz edilecek kredilerin ödenebilecek koşullara sahip olması ve geri ödeme süresinin uzun bir vadeye yayılması” gerekmektedir.¹⁹⁵

¹⁹³ ALP, A. (1996). İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi, SPK Yayınları, (51), 1-2.

¹⁹⁴ ÖNAL, Y. B., TOPALOĞLU, M. (2007). *İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku- Mortgage (Tutsat)*. Adana: Karahan Kitabevi, 1

¹⁹⁵ YALÇINER, K. (2006). *İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler (İKMEK-MORTGAGE)*. Ankara: Gazi Kitabevi, 10-11.

Enflasyonun yükselmesi, kredilerden doğan banka risklerini arttıracak gibi yabancı kaynak girişini azaltmaktadır. Ülkelerdeki piyasa hareketleri ve ülkenin kendine özgü yapısına göre, konut finansmanı her ülkede farklılık göstermektedir.¹⁹⁶ Konut finansman sisteminin en belirgin özelliği ise, “ fon fazlası olan ekonomik birimlerden (hane halkı, şirketler, kamu kesimi gibi) gerekli fonları toplayarak, bunları fon talebinde bulunan (konut almak için borçlanma ihtiyacında olan) orta ve dar gelirli kişilere aktarma fonksiyonuna sahip olmasıdır. Bu sistem sayesinde kişiler konut sahibi olabilmek için para biriktirerek tasarruf yapmaya mecbur kalmayacak ve uygun kredi geri ödeme koşulları sayesinde, birikimlerini aldıkları kredinin geri ödenmesinde kullanarak konut sahibi olabileceklerdir.”¹⁹⁷ Uzun vadeli fon bulmayı gerektiren konut finansmanı sisteminde kredilerin finansmanı “menkul kıymetleştirme” ile sağlanmaktadır. Tüketicilere kredi vererek finanse eden finans kuruluşları alacakların temliki ile edineceği ivazla kredilerini finanse edecektir. Böylece kredilerin finansmanı menkul kıymetleştirme ile sağlanmaktadır. Konut finansman sisteminde konut satın alınacak kadar kredinin arzı ve geri ödeme süresinin uzun vadeye yayılması önemli faktörlerdir.¹⁹⁸ Konut satın almak amacıyla hane halkına ihtiyaç duyduğu kaynağın temin edilmesi olan Konut finansman sistemi, fon kaynakları, kaynakları kullananlar ve aracı kurumlardan oluşmaktadır. Konut üretiminde en büyük sıkıntı kaynak sıkıntısıdır. Konut finansman sisteminin dünya da uygulanan şekli, “Birincil Piyasada kredi verenler ile bu kredilerin mevduat ya da menkul kıymetleştirerek ipoteğe dayalı veya ipotek teminatlı menkul kıymetler yoluyla sermaye piyasalarından fonladığı ikincil piyasaları kapsamaktadır.” Oysaki Türkiye’de gerek enflasyonun gerekse faiz oranlarının yüksek olması ile uzun vadeli borçlanmanın mümkün olmaması nedeniyle gelişmemiştir.¹⁹⁹

Türkiye’de yatırımcılar ve konut ihtiyacı olanlar, kurumsal olmayan yollarla sektöre girdikleri için, gecekondulaşma ve çarpık kentleşme sorunları ortaya çıkmıştır. Türkiye’de konut finansman sistemi, kurumsal olmayan yapı ve kurumsal

¹⁹⁶ CEBE, Y. (2007). *İpotekli Konut Kredi Sistemi ve Türkiye Uygulaması*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 10-11.

¹⁹⁷ ŞAHİN, F. (2007). *Konut Finansmanı ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi*, Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 4-5.

¹⁹⁸ KOÇAK, D. (2007). *Konut Finansmanı Kanunu Öncesi ve Sonrası Mortgage, Türk Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminde Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin Rolü*. (1.Baskı). İstanbul: Beta Basım, 12.

¹⁹⁹ ERDOĞAN, 2013, 36-37

yapı olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır. Kurumsal yapı incelendiği zaman, ilk olarak 1926 yılında Emlak Bankası devlet adına konut kredisi vermiştir. Konut kredisini 1950 yılından itibaren SSK, 1976-1980 yılları arasında BAĞKUR, 1963 yılından itibaren de OYAK vermiştir. 1990'lı yıllara kadar kamu tarafından sağlanan konut kredileri, 1990'lı yıllardan sonra ticari bankalar tarafından verilmeye başlamıştır. 1958 yılında, merkezi yönetim tarafından konut sektörüne finansal destek sağlamak adına Bayındırlık ve İskân Bakanlığı kurulmuştur. “Meyak Fonu ve Kamu Konut Fonu” uygulamaları ile konut üretimine bütçeden finansman sağlanmaya çalışılsa da başarılı olunamamıştır. 1984'te “Toplu Konut Fonu” denilen fonla bütçe dışı bir fon oluşturulmuştur. Bu fonun kullanımı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'ne bırakılmıştır.²⁰⁰ Kurumsal yapı bu gruptan oluşurken, kurumsal olmayan yapı ise; kişisel borçlanmalarla kendi konutunu inşa edenler ile yap-satçı denilen kendi sermayesini kullanıp şahısların kat karşılığı arsaları üzerinde konut üretenler, konut üreten kooperatiflerden oluşmaktadır.

Türkiye’de konut finansman sistemi için kullanılan araçlar:

- Bankalar tarafından uygulanan konut finansman sistemi sayesinde, 1990'larla birlikte ticari bankalar bireysel krediler kapsamında konut kredisi vermişlerdir.
- Sosyal Güvenlik Kurumlarının oluşturduğu konut finansman sistemi sayesinde Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) ve BAĞ-KUR üyelerine daha düşük maliyetle konut edinimi için destek sağlamıştır. SSK'nın konut sorununa sunduğu destek, sigorta primlerinin bir kısmını sigortalılar tarafından kurulan kooperatiflere aktarmasıdır. Kaldı ki SSK konut finansmanının Toplu Konut Fonu oluşturuluncaya kadar en önemli kaynağı olmuştur. Gerek SSK, gerekse BAĞ-KUR, 1984 yılında Toplu Konut Kanunu'nun çıkarılmasıyla, konut kredisi verme görevlerini sonlandırmıştır.
- Merkezi Yönetimin Oluşturduğu Konut Finansman Sistemi ile konut ve kentleşme sorunlarını gidermek için 1984 yılında “Toplu Konut Fonu” oluşturulmuştur. 1993 yılında ise genel bütçe kapsamına alınmıştır. İlerleyen yıllarda ise, idare konut

²⁰⁰ YEŞİL, E. (2007). *İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Konut Finansmanı Modelinin Ekonomik Açidan Değerlendirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 93- 94

üretimine yeterince destek veremez olmuştur. Böylece düşük gelir grubundakilerin konut ihtiyaçları tam olarak karşılanamaz olmuştur. İlgili fon, 20.06.2001 tarih ve 4684 sayılı kanunla kaldırılmıştır. “Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkânlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43 145 konutun inşaatını da tamamlamıştır.”²⁰¹

Türkiye’de konut finansmanı ile ilgili geliştirilen bir diğer sistem, “Sermaye Piyasası Kurulu tarafından oluşturulan ve T.B.M.M.’ne sevk edilen kanun tasarısı”dır. Özetle, konut finansmanı ile ilgili birtakım sistemler oluşturulmuştur. Türkiye’de sosyal güvenlik kuruluşları aracılığı ile konut finansman sisteminin kurulması ve konut üretiminin arttırılması amaçlanmıştır. Bu nedenlerden ötürü SSK, Bağ-kur ve OYAK kendi mensuplarına çeşitli vade dilimleri ve faiz oranlarında finansal açıdan destek vermiştir. İlgili kurumlar, konut finansmanının en önemli kaynaklarını oluşturmuşlardır. Bankalar açısından bakıldığında ise, 1926 yılında kurulan ve amacı konut ihtiyacını karşılamak olup, yıllarca ucuz konut kredisi temin eden Türkiye Emlak Kredi Bankası’nın 1988 yılında ismi Türkiye Emlak Bankası olmuştur. Bankaların uyguladığı bir başka konut kredisi ise, yuva kredileri olmuştur. 1990’ lı yıllarda uygulanan krediye göre bankaya kredi kullanımı için başvuran bireylerden, kredi tutarının %25’inin bankaya yatırılması istenirken, banka, konut bedelinin %75’i kadar kredi tahsis etmektedir.²⁰²

Türkiye’de kentsel dönüşümün finansmanı incelendiğinde; Konut finansmanının uzun vadeli kaynaklara dayandığı unutulmamalıdır. Özellikle 2007 yılında A.B.D.’de yaşanan tüm dünyayı etkileyen ekonomik kriz, bankalar tarafından bankacılık kurallarına bakılmaksızın verilen “Subprime(Eşik altı-Mortgage Kredileri & Konut Alım Kredileri) kredilerin, hane halkları tarafından borç taksitlerini ödeyememelerinden kaynaklanmıştır. Küresel kriz, tüm dünyanın ekonomisini etkilemiştir. Fon sahipleri yaşanan ekonomik kaygılardan ötürü artık fonlarını likit olarak tutmayı tercih etmektedirler. Konut kredileri, bankaların

²⁰¹ BERBERCUMA, H. (2006). *Mortgage Konut Finansman Sistemi ve Türkiye’deki Yapı*, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, İstanbul, 76-78

²⁰² YALÇINER, 2006, 24-28

bilançolarının çok küçük bir kısmını oluşturmaktadır. Bu da kentsel dönüşüm için yabancı sermayenin gerekli olduğunu göstermektedir.²⁰³

3.4.1. İpotekli Sermaye Piyasası Araçları

30.12.2012 tarihli resmi gazetede yayımlanan 06.12.2012 tarihli kabul ve 6362 sayılı kanunun 3. maddesinde tanımlanan İpotekli Sermaye Piyasası Araçları, “İpotek teminatlı menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen pay dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarını” ifade etmektedir.²⁰⁴

3.4.2. Kira Sertifikası (Sukuk)

Varlık Kiralama Şirketi tarafından ihraç edilen ve her türlü varlık ve hakkın finansmanını sağlamak amacıyla kullanılan ve sahiplerinin bu hak ve varlıktan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymettir. Burada haktan kastedilen kira sertifikaları ihracına dayanan her türlü hakkı ifade ederken, varlık ise; tam tersine ihraca dayanak haklar dışındaki her türlü varlığı ifade etmektedir.

Hazine Müsteşarlığı bünyesinde anonim şirket şeklinde kurulup, kira sertifikası ihraç eden Varlık Kiralama Şirketi (VKŞ), Sermaye Piyasası Kurumudur.²⁰⁵ Kaynak Kuruluşu denilen ise, “sahip olduğu (ya da kiraladığı) varlıklar vasıtasıyla ihraç edilecek kira sertifikaları yoluyla finansman sağlamak isteyen bu kapsamda da VKŞ kuran ve söz konusu varlıklarını VKŞ'ye devreden anonim şirketleri ifade ediyor. Bu işleyişi aşağıdaki şekilde özetleyebiliriz: Kaynak kuruluş olarak adlandırılan ve fon ihtiyacı olan şirket kira sertifikası ihraç etmesi için bir VKŞ kurar. Kaynak kuruluş, VKŞ'ye varlığı (Örn: gayrimenkulü) devreder. VKŞ devraldığı varlığın finansmanını sağlamak üzere kira sertifikası ihraç eder. Söz

²⁰³ ERDOĞAN, 2013, 39

²⁰⁴ İnternet: 30 Aralık 2012 tarih ve 28513 sayılı T.C. Resmi Gazetesi, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Web: <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121230-1.htm> adresinden 21 Ağustos 2014 tarihinde alınmıştır.

²⁰⁵ İnternet: Borsa İstanbul. Kira Sertifikaları, Web: <http://borsaistanbul.com/urunler-ve-piyasalar/urunler/kira-sertifikalari> adresinden 22 Ağustos 2014 tarihinde alınmıştır.

konusu ihraç işlemi sonucunda toplanan paralar kaynak kuruluşa devir bedeli olarak ödenir. Böylelikle kaynak kuruluşun finansman ihtiyacı karşılanmış olur. VKŞ devraldığı varlığı kaynak kuruluşa kiralayarak kira geliri elde eder. VKŞ bu kiralalar ile kira sertifikasını elinde bulunduran yatırımcılara dönemsel ödemeleri gerçekleştirir. Kira sertifikasının vadesinin gelmesiyle, VKŞ'nin kaynak kuruluşa kiraladığı varlık da kaynak kuruluşa devredilir. Dolayısıyla VKŞ'nin aktifinde herhangi bir varlık kalmayacağı gibi kira sertifikası ihracıyla yatırımcılara karşı oluşan yükümlülüğü de sona ermiş olur.”



Resim 3.1. Kira sertifikası²⁰⁶

Sermaye piyasalarında kira sertifikası ihracı için HSBC, QInvest ve Standard Chartered'a yetki ile kira sertifikası ihracı yoluyla "1,25 milyar dolar borçlanma"yı geçtiğimiz yıl gerçekleştirmiştir. Güngör Uras'ın köşe yazısında paylaştığı veriler ışığında, "kira oranı %4,557 oldu. Kira sertifikasının %27'si Ortadoğu, %19'u Türkiye, %19'u İngiltere, %14'ü Avrupa, %11'i ABD ve %10'u Asya bölgesindeki yatırımcılara satılmıştır." Süreç şu şekilde işlemektedir; Kamuya ait taşınmazlar, Varlık Kiralama Anonim Şirketi adına tescil ettirilir. Devri yapılan taşınmazlar, ilgili kurumlar tarafından kullanılmaya devam edilir. Şirket ile Hazine Müsteşarlığı arasında satış yoluyla devir dışında ayrıca kira sözleşmesi imzalanır. Kira süresi sonunda taşınmazın geri alınması için hazine tarafından "geri alım taahhütnamesi" düzenlenir. Şirket tarafından satın alınan varlıklar, Hazine Müsteşarlığı'na kiralanması ile sertifika sahiplerinin payları karşılığında, kira sertifikası ihraç edilir. Sonuç olarak "Hazine'nin HMKVKŞ'ye devrettiği varlıklar için

²⁰⁶ KÖPRÜ, F. (16 Haziran 2013). Alternatif Bir Finansman Aracı; Kira Sertifikası. *Ekonomist Dergisi*, 82-83.

ödediği kiralara kira sertifikası sahiplerine payları oranında kira geliri olarak ve vade sonunda kira sertifikası bedeli olarak dağıtılıyor.”²⁰⁷

Kira sertifikası Türk mevzuatında bu ismiyle anılsa da, dünya da “sukuk” olarak bilinmektedir. Faizsiz bono da denilen sukuk, bir varlığa sahip olmayı ya da ondan yararlanma hakkını belirtmektedir. Bonoda faiz ödenirken, sukukta yatırımın getirisi faiz ile değil, genelde kira geliri olarak ödenmektedir.

Sukuk yatırımcısına likit, faizsiz ve düzenli getiri getiren ikincil piyasalarda alım satıma konu edilebilen sermaye piyasası aracıdır. Kira sertifikalarının en önemli avantajları; likidite, vergi ve sabit getiridir. “1 yıl vadeli mevduat ve katılım fonlarından %12 olarak kesilen stopaj, yurt içinde TL cinsinden ihraç edilen kira sertifikalarında %10 olarak uygulanmaktadır. 6 ay ve altındaki vadelere sahip mevduat ve katılım fonlarında uygulanan stopaj kesintisinin %15 olduğu düşünüldüğünde kira sertifikası önemli derecede vergi avantajı sağlamaktadır.”²⁰⁸ En çok sukuk ihraç ederek borçlanan ülkelerin başında Malezya vardır. Türkiye’de ise faizsiz işlem yapan katılım bankaları 2010 yılında sukuk ihraç ederek ilk borçlanmayı yapmışlardır.²⁰⁹

Özellikle Deutsche Bank, Standart Chartered, Citibank ve HSBC tarafından neredeyse 30 yıldır sukuk ihraç işlemi yapılmaya devam etmektedir. Sukuk, gayrimenkul kira geliri karşılığı çıkarılırken, vade sonunda “senedin nominal bedeli üzerinden geri alınacağı” garantidir. Sukuk tahville kıyaslandığında tahvilin riski daha fazladır, sukukun daha azdır. Tahvil faizi garanti ederken sukuk gayrimenkul geliri olan kirayı garanti eder. Faiz yükü istemeyen biri için sukuk alternatif bir yöntem olmaktadır.²¹⁰ Günümüzde ilk defa Doğuş Şirketler Grubu olarak bir kurumsal şirket, sukuk ihracatında bulunacaktır. Bunun için şirket, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)’ndan Doğuş Varlık Kiralama ile 370 milyon dolara sukuk

²⁰⁷ GÜNGÖR, U (2013,Ekim), Bono Yerine Kira Sertifikası , *Milliyet Gazetesi*

²⁰⁸ İnternet: Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. ,Kira Sertifikası Nedir? Web:

<http://www.ktsvks.com.tr/tr-TR/hakkimizda/12/kira-sertifikasi-nedir/9/Page.aspx> adresinden 16 Ağustos

²⁰⁹ GÜNGÖR, 2013, 2

²¹⁰ ERDOĞAN, 2013, 39-40

ihracı yapmak için onay aldı. Finansal Sertifika olarakta adlandırılan Sukuk ile ilgili Türkiye’de zaten devletin yanı sıra 4 katılım bankası sukuk ihracı yapmaktaydı.²¹¹

3.4.3. Gayrimenkul Sertifikaları

Gayrimenkul Sertifikaları, “belirli bir gayrimenkul projesini gerçekleştirmeyi üstlenenler tarafından inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç edilen menkul kıymetlerdir.” Yerli ya da yabancılara satılabilen gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesi zorunlu olmuştur. Özellikle gayrimenkul piyasasında, bu sertifikalar güvenilir liman olarak görüldüğü için, yurtdışı gayrimenkule yatırım yapan fonlar için ciddi finansman kaynağı olabilir. Türkiye’de gayrimenkul projeleri, sadece bankacılık kesimi tarafından finanse edilir.²¹² Gayrimenkul sertifikası yoluyla konutların tamamını satın alamayan kişiler, konutları metrekareler halinde satın alabilecektir. Metrekareler halinde konut satın alma projesinden sertifika alanlar direk borsaya girmiş olmaktadır. Projenin fiyatları arttıkça sertifika da değerlenmektedir. Proje inşaatının tamamlanmasıyla da sertifikalar borsadan çıkar. Aracı kurumlar ve bankalar nezdinde sertifika ihracı yapılmaktadır. Proje sahibinin sertifika ihraç edebilmesi için, arsanın mülkiyetinin tamamına sahip olması gerekmektedir. Aynı zamanda yurtdışında da sertifika ihracı yapılabilecektir. İhraç edebilmek için, ihracı yapılacak gayrimenkul üzerinde ipotek veya haciz gibi bir durum olmayacaktır. Aynı zamanda sertifika ihraç edebilmek adına “ tüm projenin satış değerinin en az %50’si değerindeki bir projeyi SPK’ya başvuru tarihinden en az 5 yıl önce tamamlanmış olması esas alınacaktır.” Gayrimenkul sertifikası alternatif bir finansman modeli olup, konut satışlarını arttıracakı düşünülmektedir.²¹³

3.4.4. Dış Kaynaklı Proje Kredileri

Finansman açısından kaynak yetersizliği durumunda, uluslararası finans kuruluşlarına başvurulabilir. Bunlar; Dünya Bankası, Uluslararası Finans Kurumu

²¹¹ İnternet: http://www.borsagundem.com/haber/dogus_tan-sukuk-ihraci/617453 adresinden 01 Eylül 2014 tarihinde alınmıştır.

²¹² ERDOĞAN, 2013, 40

²¹³ İnternet: KARAMAN, Y. (2013, Temmuz), Milliyet Gazetesi, 1 Metrekare Ev Al Prim Yaptığında Sat. Web: <http://www.milliyet.com.tr/-1-metrekare-ev-al-prim/ekonomi/detay/1732895/default.htm> adresinden 18 Ağustos 2014 tarihinde alınmıştır.

(IFC), Avrupa Yatırım Bankası (EIB), Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) olarak sıralanabilir. Bunlar incelenecek olursa;

Dünya Bankası denildiğinde Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası (IBRD) ilk akla gelen olsa da, Uluslararası Kalkınma Birliği (IDA),Çok Taraflı Yatırım Garanti Ajansı (MIGA), Uluslararası Finansman Kurumu(IFC) ve Uluslararası Yatırım Anlaşmazlıklarının Çözüm Merkezi (ICSID) olmak üzere 5 kurumdan oluşmaktadır. 1945 yılında kurulan Dünya Bankası sonrası 1946 yılında Uluslararası Para Fonu kurulmuştur. Bankanın başlıca amacının; “Özel yabancı yatırımları garanti vermek ya da krediye katılımda bulunmak yoluyla desteklemek; özel sermayenin yetersiz olduğu yerlerde kendi kaynaklarını kullanmak suretiyle destek sağlamak” olduğu söylenebilir. Dünya Bankası’nın birincil finansman kaynağı kendi sermayesi iken, en üst düzey kredi değerliliğine (AAA kredi notu) sahip olduğundan piyasalardan kolayca ve ucuz maliyetle borçlanma imkânına sahiptir. Ayrıca kullandığı kredilere piyasa rayiç değeri üzerinden faiz uyguladığından oradan sağladığı faiz geliri de ayrı bir finansman kaynağıdır.²¹⁴ Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası (IBRD), kar amacı gütmeyen Dünya Bankası’nın borç verme organıdır. Kaldı ki kalkınma projelerine kredi vermek, Dünya Bankası’nın en önemli etkinliklerinden biridir. Orta gelirli ülkelere kredi desteği sağlayan Dünya Bankası, kendi fonunu ise sermaye piyasalarında tahvil satışı yaparak karşılamaktadır.²¹⁵

Dünya Bankası’nın kentsel gelişim projeleri adına desteklediği projeler sosyal koruma, yoksulluk, belediye hizmetleri, çevresel yönetim afet önleme ve yönetimi çerçevesinde gerçekleşmektedir. Dünya Bankası’nın desteklediği projelere örnek verilecek olursa; “2009 yılında İstanbul Belediyesi Altyapı Projesi ile imzalanan İstanbul Belediyesi Altyapı Projesi anlaşmasında 2010-2014 yılları arasında sağlanmak üzere 336 milyon dolarlık bir kredi sağlanmıştır.” Proje kentsel dönüşüm için finansman desteğine sahiptir. Aynı şekilde İzmir Belediyesi de 2012’de IFC’den “59 milyon dolarlık” krediyi altyapı dönüşümü nedeniyle sağlamıştır. Yine 2012 yılında, EIB ise Türkiye’ye “300 milyon Euroluk” krediyi,

²¹⁴ KAYA, S. (Temmuz-Aralık 2012).Dünya Bankası ve Türkiye. *Sayıştay Dergisi*, (46-47), 18-19.

²¹⁵ İnternet: ZOELLICK,R. *Dünya Bankası Sunumu*, The World Bank, Web: <http://web.worldbank.org> adresinden 01 Ağustos 2014 tarihinde alınmıştır.

depreme karşı dayanıksız binaların yenilenmesi amacıyla sağlamıştır. EBRD ise küçük ve orta büyüklükteki işletmelere finansman sağlamak amacıyla 2009 yılında Türkiye’de faaliyet göstermiştir.

Devletin riskli yapıda oturan hak sahipleri veya içerisinde oturan kiracılara sunduğu finansal destekler olan Kentsel Dönüşümün Finansmanı” üzerinde önemle durulması gereken bir konudur. Kaldı ki konut finansmanında başarı sağlanabilmesi için, gayrimenkule dayalı menkul kıymetlerin ikincil piyasalarda yatırımcılarla buluşmasını sağlayacak Sermaye Piyasalarının kurulması gerekmektedir.²¹⁶

Kentsel Dönüşümün finansmanına bakıldığında, öncelikle kentsel dönüşümün Türkiye’de toplam maliyetinin yaklaşık olarak 400 milyar dolar olması beklenmektedir. Bu denli maliyetli bir şeye finansman sağlanması için alternatif finansman modelleri geliştirilmektedir. Yerel Yönetimlerin Türkiye’de kentsel uygulamalar adına başvurdukları çeşitli imar araçları; Kamulaştırma ve arsa düzenlemesidir. İmar hakkı çeşitli yöntemlerle ele alınmaktadır. Devletin kaynak kullanımını minimuma indirmeyi amaçlayan bu modeller; İmar Haklarının Menkulleştirilmesi, İmar Haklarının transferi ve deprem tahvili çıkartılması olarak sıralanabilir. Yerel yönetimler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın deprem tahvili çıkartarak, bunların primini diğerlerinden yüksek tutularak vatandaşa satılabileceği söz konusudur. Ya da imar haklarının transferinde olduğu gibi, imar hakkının bir diğer bölgedeki projeye aktarılması söz konusu olabilir. Bir diğer öneri ise, hâli hazırda New York’ta kullanılan İmar haklarının menkulleştirmesidir. Yani arsa sahibinin, imar hakkını kullanmayarak bu hakkını bir başka projede kullanılmak üzere likidite çevirmesidir. Yerel yönetimlerin bünyesinde kurulacak bir havuzla, ya da borsa aracılığıyla olabilecek bu modelde, hak sahibinin ödeme şansı olmayabileceği düşünülerek, arsası üzerinde değer tespiti yapılarak ilgili bedel nakit olarak hak sahibine verilecektir. Ya da hak sahibi başka bir projede kullanabilsin diye kendisine sertifika verilebilecektir.²¹⁷

²¹⁶ ERDOĞAN, 2013, 41-42

²¹⁷ İnternet: YÜCETAŞ, Z. (2011, Kasım). Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği Başkanı Işık Gökkaya ile kentsel dönüşüm için finansman modelleri önerisi üzerine söyleşi. Web: <http://www.aksam.com.tr/ekonomi/kentsel-donusum-icin-finansman-modelleri-onerisi--82131h/haber-82131> adresinden 20 Ağustos 2014 tarihinde yapılmıştır.

Projelerin finansman boyutunun düzgün şekilde işleyebilmesi için, sağlıklı şekilde yürütülmesi şarttır. Bu doğrultuda fizibilite çalışmaları ve maliyet analizlerinin düzgün şekilde yapılması gerekmektedir. Kentsel dönüşümün finansmanı sorgulanırken, bakılması gereken maliyettir. Kentsel Dönüşümün maliyetini oluşturan faktörler şu şekilde sıralanabilir; Yeni arazinin inşaat ve temizleme maliyeti, bu araziye hizmet getirilmesinin maliyeti, zarara uğrayanların maliyeti, yerlerinden olanlara yeni yerler sağlanmasının maliyetidir. Bu maliyetlerin finansman kaynakları ise; yatırımcı olmaktan ziyade denetleyici konumda olan merkezi yönetimin desteği, yerel yönetimin bütçesi ve özel finansman kaynaklarıdır. Bu doğrultuda kamu-özel sektör işbirliği, kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında önem kazanmıştır. Özel finansman kaynaklarından finansman sağlanırken, kamu yararı amacının gözetilerek, rant hedefli uygulamalardan kaçınmak gerekir. Yerel yönetimler, yeterli finansmanı kentsel dönüşüme sağlayamadığı için, konut sahipleri ve özel sektörde sürece dahil edilmektedir.²¹⁸

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, normal şartlar altında kentsel dönüşüme finansman sağlanması için 2B arazilerinin satışından elde edilen geliri planlıyorken, bundan verim alınamayıp, beklenen gelir, kentsel dönüşüme aktarılamayınca, bakanlık, çapraz finansman modeli denilen değer artışının yüksek ve düşük olduğu alanlar arasında uygulanacak bir model geliştirmiştir.²¹⁹

Kentsel dönüşümün finansmanı konusunda, konut sahibi olurken maliyetin düşürülmesini amaçlayan bir diğer yöntem ise, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin iştiraki olan İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.(KİPTAŞ)'ın da gerçekleştirdiği "Pursantajlı Kredi"dir. KİPTAŞ, kendisinden konut satın alanlara kolaylık sağlayarak, piyasada bankalar tarafından konut kredisine verilen faiz oranlarının neredeyse yarısı kadarlık faiz oranlarıyla kredi kullandırma imkânı sağlamaktadır. Böylece kendisinden konut alanların ödediği kredi faiz oranı, piyasadaki en düşük kredi faiz oranının yarısı civarında olmaktadır. Bu süreçte satışa çıkan konutlarda peşinat KİPTAŞ'ın kasasına

²¹⁸ DAYIOĞLU, O. (2006). *Kentsel Gelişimde Dönüşüm Projeleri:Süreç ve Aktörlerin Tanımlanması,Zeytinburnu Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 41.

²¹⁹ (2013, Haziran). Kentsel Dönüşüm İçin Çapraz Finansman Modeli. *ARTIBİR Gayrimenkul Değerleme A.Ş.Dergisi*, 3.

girerken, geri kalan kısım kredilendirilmektedir. KİPTAŞ ise anlaştığı müteahhit firmaya ödemeyi 24 ayda yapabilmektedir. Konut teslim edildiğinde hak sahibi evin bedelinin %25'ini ödemiş olurken, geri kalan %75'lik kısmı daha sonraki uzun vadede taksitli şekilde ödeyebilmektedir.²²⁰ 1987 yılında "İMAR WEIDLEPLAN" olarak kurulan yapı, 1994 yılı sonrası İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanını almıştır. Halen İstanbul Büyükşehir Belediyesi kuruluşu olan KİPTAŞ, 1995 yılında faaliyetine başlamıştır. Aynı yıl içinde "BAŞAK-HİLAL Toplu Konut Projesi"nin temellerini atmıştır. Bugüne kadar yaklaşık 63 000 konut yapan KİPTAŞ, şehrin yapısını bozmadan, ucuz konutlar üretmeyi hedefleyerek, İstanbul'un gelişimine katkı sağlamıştır.²²¹

Pursantajlı Krediye gelinecek olursa; bu model banka ile inşaat firması anlaşarak, alıcının faiz yükünün daha düşük olduğu bir modeldir. Bu model sayesinde alıcıların daha uygun borçlanmaları sağlanmaktadır. Pursantajlı Kredi, "İnşaat şirketinin bir banka ile anlaşarak, inşaat finansmanını, konut satın alanların kredileriyle finanse etmesi demektir. Diyelim ki 20 yıllık kredi kullandınız. Projeniz 18 ayda bitecek. Ödediğiniz peşinat çoğu zaman arsa payı olarak inşaat şirketinin oluyor. Banka inşaat şirketine çekilen kredileri bir defa da ödemiyor. Tıpkı devlet müteahhitliğinde olduğu gibi aylık hakkediş yöntemiyle kredi veriyor. Böylece aylık kredi faizleri daha düşük oluyor. Normal konut kredisi kullanıldığında aylık faiziniz 1.10 civarındaysa bu yöntemle aylık 0.75 ile 0.80 arasında kredi kullanılabilir."

222

Kentsel Dönüşümün finansmanında iki yön bulunmaktadır. İlki, konut arzını oluşturan inşaat sektörüdür. Diğer yön ise, konut alımlarının nasıl ve neye göre fonlanacağıdır. İnşaat sektörü, ciddi ve büyük projeleri tamamlamak adına iç ve dış piyasalardan borçlanırken, rakamsal veri bazında bu artış 2012 Aralık ayından, 2013 Temmuz ayına kadar %820 oranında bir artıştır. Aynı zamanda Türkiye dış borcunun 2012'de 50 Milyar USD iken, 2013 yılına gelindiğinde bu rakamın 235 Milyar USD'ye yaklaşmasının içerisinde, inşaat sektörünün payı oldukça fazladır. Diğer taraftan bakıldığında, konut alımlarının nasıl fonlanacağı konusu da oldukça

²²⁰ GÖKÇE, M., *Kentsel Dönüşümün Finansmanı Projesi*, 5-7

²²¹ İnternet: İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş. Web: <http://www.kiptas.com.tr/tr/kiptas/kiptas-hakkinda> adresinden 05 Ağustos 2014 tarihinde alınmıştır.

²²² İnternet: KİREÇCİ T. (2005, Aralık), *Milliyet Gazetesi*, Konut Kredisinde Bunlara Dikkat, Web: <http://www.milliyet.com.tr/2005/12/04/ekonomi/eko03.html> adresinden 25 Ağustos 2014 tarihinde alınmıştır.

mühim bir konudur. 6306 sayılı kanunla resmen zorla oluşturulan iç talebin kredilerdeki faiz oranındaki indirimlerle destekleneceği anlaşılmaktadır.²²³

Kentsel Dönüşümün finansman boyutunun ince elenip sık dokunarak planlanması gerekir. Yapılacak en ufak mantık hatası, ciddi borç bataklarına neden olabilecektir. Milli gelirin neredeyse yarısı olan kentsel dönüşüm projesi, yapıların yıkılıp yeniden yapımı esnasında ciddi kaynak ihtiyacına neden olabilecektir. Kaldı ki eğer finansal kaynaklar gerçek anlamda sağlanamazsa, kentsel dönüşümde finansal deprem olarak adlandırılan “borçlanma krizi” yaşanarak ciddi tahribatlara yol açabilecektir.

Kentsel Dönüşümün finansmanının sağlanmasında etkili olan modellerden imar haklarının devri konusunun detayları ise şöyledir; 2004 yılında kabul edilen kanunla yerel yönetimlere ülkedeki kültür ve tabiat varlıklarının korunmasında imar (yapılanma) haklarının devri modelini uygulama yetkisi verilmiştir. İlk olarak Amerika Birleşik Devletleri’nde ortaya çıkan model, Türkiye’de yapılanma haklarının devri kavramını gündeme getirmiştir. Getirilen düzenlemeyle; “yapılanma hakları kısıtlanmış taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar planlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet ve yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar planlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanlarına aktarmaya belediye veya valilikler yetkili kılınmıştır.”²²⁴ Kentsel Dönüşümün finansman boyutunun mevcut bankacılık sistemi içerisinde iyi düşünülmesi gerekmektedir. Ancak burada öncelikli olarak ele alınması gereken, finans sistemi içerisinde paranın üretim mekanizmasının sorunlu olmasıdır. Aslında piyasa da para olarak dönen şeyin tamamı, borçtur. Kâğıt para devlet tarafından üretilmediği için, devlet parayı üretebilmek için, devlet tahvilleri olan borçlanma senetleri denilen kâğıtları basarak, bankalara borçlanmaktadır. Yani kâğıt para olarak mevcutta kullandığımız şey, devletin bir şekilde birilerine borçlanması neticesinde vardır. Sonuç itibarıyla “paranın üretilmesi için devletin borçlanması gerektiği” olgusu gerçek bir olgudur. Kaldı ki bunun somut göstergesi, toplanan vergilerin devlet

²²³ SORAL, B. (Ekim 2013). Kentsel Dönüşümün Finansal Etkilerinin Değerlendirilmesi. *Ulusal Sanayici ve İş Adamları Derneği(USİAD) Bildiren Dergisi*, (66), 18-20.

²²⁴ YAMAK, Y. (Ocak-Haziran 2006). İmar(Yapılanma)Haklarının Devri:Model-Uygulama Alanları ve Sonuçlar. *Maliye Dergisi*, (150), 109-111.

tarafından bütçede bankalara aktarılmasıdır. Unutulmamalıdır ki piyasalarda var olan paranın %90'ı aslında bankalar tarafından ekonomideki mevcut paranın %90'ından fazlasının kaydı para olarak üretilmesinden gelir. Yani bankalara yatırılan paranın çok küçük bir miktarı-ki munzam karşılık oranı (%10) olarak da ifade edilebilir- T.C. Merkez Bankası'nda tutulurken, geriye kalan %90lık kısım bankalar tarafından sürekli ödünç verilerek, döndürülmektedir. Bankaların kaydı para olarak ürettikleri aslında tamamen sanal paradır. Kaldı ki piyasada %10'luk nakit para olduğu için, insanlar bankalardan kredi kullanarak borçlarını kapatmaktadır. Finansal Sistem içerisinde kentsel dönüşümün finanse edilmesi konusunda, bazı modeller ön plana çıkmaktadır.

Kentsel Dönüşüm için yeni finansman modellerine her zaman için ihtiyaç vardır. Bu noktada “kentsel dönüşüm sertifikası” ya da “kentsel dönüşüm tahvili” olarak ele alınabilecek bir havuz oluşturulabilir. Para yerine geçecek ve kentsel dönüşümü gerçekleştirecek bu belge, faizsiz şekilde basılacak. Faizsiz finansman modeli ile hak sahibinin konutunun değeri 100 000 TL iken, yıkıldığında bunu devlet karşılayacaktır. Böylece konutun yeniden inşası için finansmanı devlet, devlet tahvili ile sağlayacak. Yeni konutun değeri 150 000 TL ise, aradaki 50 000 TL'yi model kapsamında, vatandaşlar devlete faizsiz şekilde borçlanacak. Böylece vatandaş 50 000 TL bankalardan kredi kullanacak. Bu vasıta ile, kredi geri ödemesinde anapara ve faizin, %50'sinin devlet, %50'sinin ise vatandaşlar tarafından karşılanacağı söz konusu olmaktadır. 20 yıl sürmesi planlanan kentsel dönüşüm, sona erdiğinde, ömrü 20 yıl olarak belirlenecek bu sertifikaların da süresi dolduğundan, geçerliliğinin sona ermesi söz konusu olacaktır. Bu model sayesinde, “devlet borçlanmadığı gibi değer artışı kazancı vergisi şeklinde vatandaşın bankalara borçlanmaksızın direkt devlete 20 yıllık faizsiz ödeme yapması” sağlanacaktır.²²⁵

Kentsel Dönüşüm için yukarıda bahsedilen modeller geliştirilebileceği gibi, kendi kaynağını kendisi yaratan ve çapraz finansman modeliyle kaynak aktarımı sağlayan projeler de geliştirilebilir. Bu sayede farklı finansman araçları geliştirilebilecektir. Bu noktada önerilen finansman modelleri ise şunlardır;

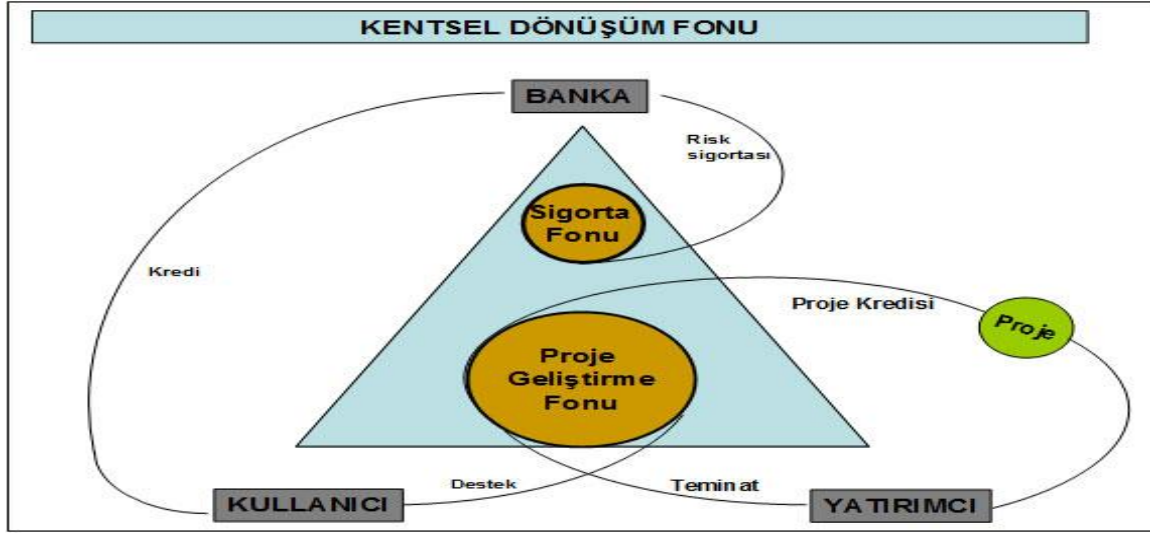
²²⁵ ÇETİNER, G. (Eylül 2012). Kentsel Dönüşümün Finansmanı. *Müstakil Sanayici ve İşadamları Derneği(MÜSİAD), Çerçeve Dergisi*, (59), 55-57.

1. Fon Tabanlı Yeniden Yatırım
2. Toplum Tabanlı Yeniden Yatırım
3. Proje Ortaklığı Tabanlı Yeniden Yatırım

Fon Tabanlı Yeniden Yatırım Modelinde; kentsel dönüşümün gerçekleşeceği alanlarda hak sahiplerinin sorunlarının başında yeni inşa edilen evler için kredi veya öz kaynak yetersizliğinin söz konusu olmasıdır. Bu sorunun giderilmesi için, banka ve kullanıcılar arasında ilişkilerin güçlü tutulması gerekmektedir. Bu nedenle riskin taraflarca paylaşılması esasına dayanan kentsel dönüşüm fonuna ihtiyaç vardır. Kentsel dönüşüm sürecinde kredi geri ödemesinin sigorta görevini “Dönüşüm Sigorta Fonu”; hak sahiplerine uzun vadeli kredi imkânı sağlamayı “Proje Geliştirme Fonu” üstlenecektir. Dönüşüm Sigorta Fonu, bireylerin bankalardan kentsel dönüşüm sürecinde kullanmış olduğu kredilerin risklerine karşı bir teminat görevi görecektir. Bireylerin kredi geri ödemesinde sıkıntı yaşadıkları dönemde fon devreye girerek, anapara ödemesinin yaklaşık %85’ini fon karşılayacaktır.

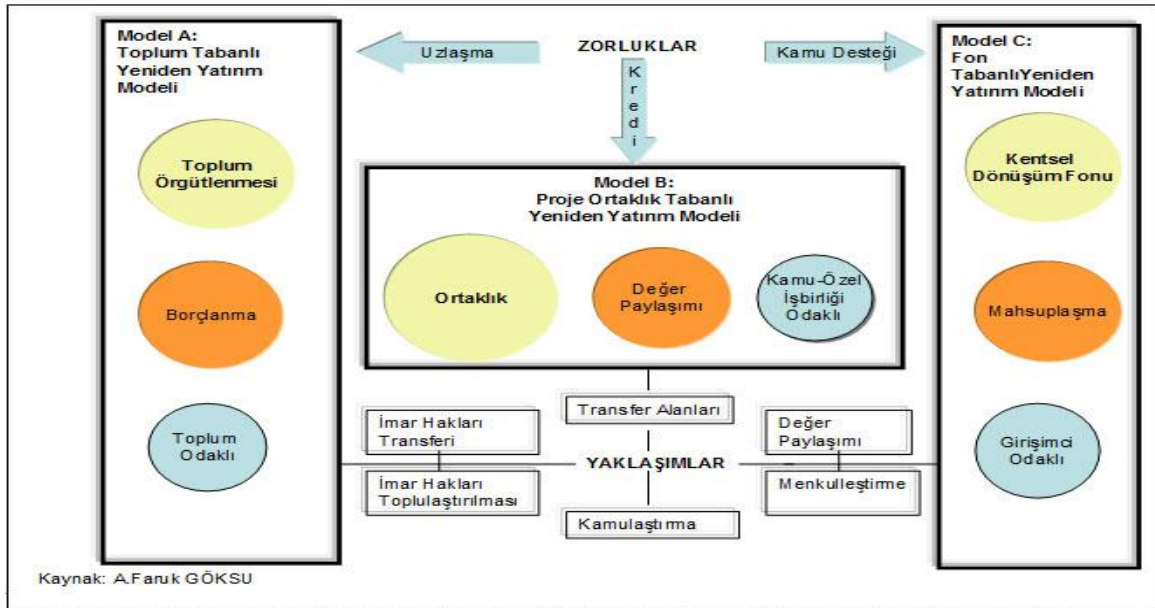
Proje Geliştirme Fonu ise, yeni konut kredisi ve güçlendirme kredisini içermektedir. Bu krediler, konutun ipoteği karşılığı verilecek olup, böylece konutun sigorta şartını getirecektir. Yeni Konut Kredisi ile “Konum ve mülkiyet durumuna göre (arsa ve enkaz bedeli) belirlenen değer öz kaynak olarak, fon tarafından finanse edilmeli, yeni konut değeri ile öz kaynak arasındaki fark ise uzun vadeli olarak bankadan kredi olarak karşılanmalıdır. Yeni konutun tesliminden sonra, eski konut, yıkılması için fona terk edilmelidir. Kredi geri ödeme garantisi senet ve ipotek konut kullanıcısından alınmalıdır.”

Proje Ortaklığı Tabanlı Yeniden Yatırım Modeli; kamu ve özel sektör ortaklığına dayalı bir modeldir. Böylece işbirliği içinde gerçekleştirilen projelerden elde edilen değerlerin “Kaynak Aktarma Proje Fonu”nda biriktirilmesini içerir. Böylece bu fon ile projelerin finanse edilmesi sağlanacaktır.



Resim 3.2. Kentsel dönüşüm fonu²²⁶

Sonuç olarak bu üç finansman modeli de kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesinde önemli roller oynayabilir.



Resim 3.3. Kentsel dönüşüm için alternatif finansman modelleri²²⁷

Türkiye’de kentsel dönüşüm uğruna imar haklarını farklı özellikleriyle ele alan modeller bulunmaktadır. Bunlar; imar hakkı aktarımı, imar hakkı toplulaştırması ve menkulleştirmedir. Menkulleştirme modeli, gayrimenkulün önemli bir yatırım aracı olmasından ötürü, planlamanın önemli araçlarından

²²⁶ GÖKSU, A.F. (2007) *Kapsamlı Kentsel Dönüşüm İçin Proje Geliştirme-Örgütlenme Finans Modelleri*, 6-7-8

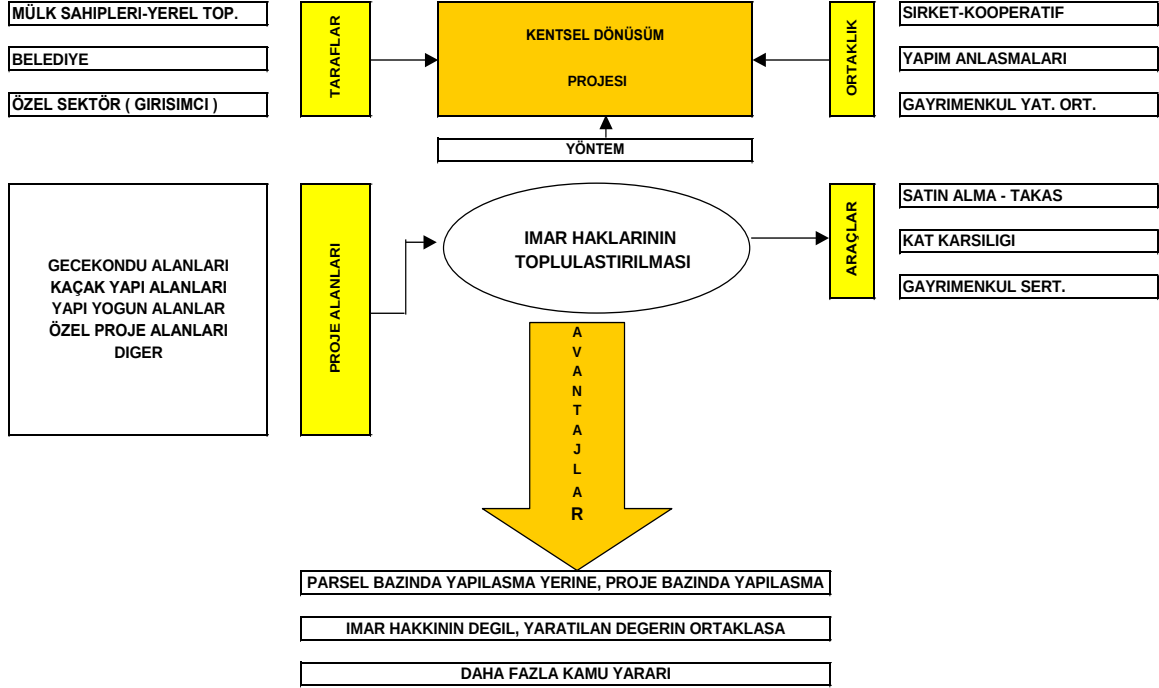
²²⁷ GÖKSU, A. ,2007, 7-8

birisidir. İmar Hakkı Aktarımı Modeli; özellikle ABD’de çok kullanılmış olmakla birlikte Türkiye’de ise İstanbul Kuştepe Kentsel Dönüşüm Projesi’nde kullanılmıştır. İmar hakkı alan bölge, bu model sayesinde belli bir rant elde edecek ve gelişecektir. İmar Hakkı Toplulaştırması ise, Ankara Dikmen Vadisi projesinde kullanılmasının yanı sıra, hisseli mülkiyet nedeniyle oluşan sorunların çözümünü hedeflemektedir.²²⁸

Türkiye’de kentsel dönüşüm adına yapılan projelerden bir kısmında kullanılan yöntemler, kentsel dönüşümün finansmanında önemli modeller çizmiştir. Örneğin, Portakal Çiçeği ve Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projelerinde imar haklarının toplulaştırılması modeli uygulanmıştır. Projedeki amaç, imar haklarının bir araya getirilerek kamu-özel sektör işbirliği içerisinde paylaşılmasıdır. Böylece bir proje senaryosu çerçevesinde, proje bazında arz ve talep ikilisinin piyasa şartlarında oluşması sağlanmaktadır. Böylece senaryo gerçekleştiğinde, ekonomik açıdan fizibilite çalışmaları önceden yapılmış bir alan ortaya çıkmaktadır. Modelin sağladığı avantajlar; farklı grupları bir araya getirmesi, imar hakkı yerine yaratılan değer korunması ve kamulaştırma yerine toplulaştırma ile kamu yararının sağlanması olmuştur. Buna örnek Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesidir. Bu projede kullanılan yöntem “kamulaştırma yerine proje değerinin paylaşımı yöntemidir. Uygulanan yöntem, kamulaştırma sistemi ile başlayan ve daha önceki gelişmelerde olduğu gibi proje süreçlerini uzatan ve zora sokan hukuk sürecine girmeden; imar haklarının toplulaştırılması ve projede yaratılacak değer, arsa sahipleri ile uzlaşarak, paylaşımıdır.” Projede finansmanın nasıl sağlanacağı, direkt projeden etkilenenler tarafından planlanmıştır.

²²⁸ YILDIRIM, 2006, 13-14

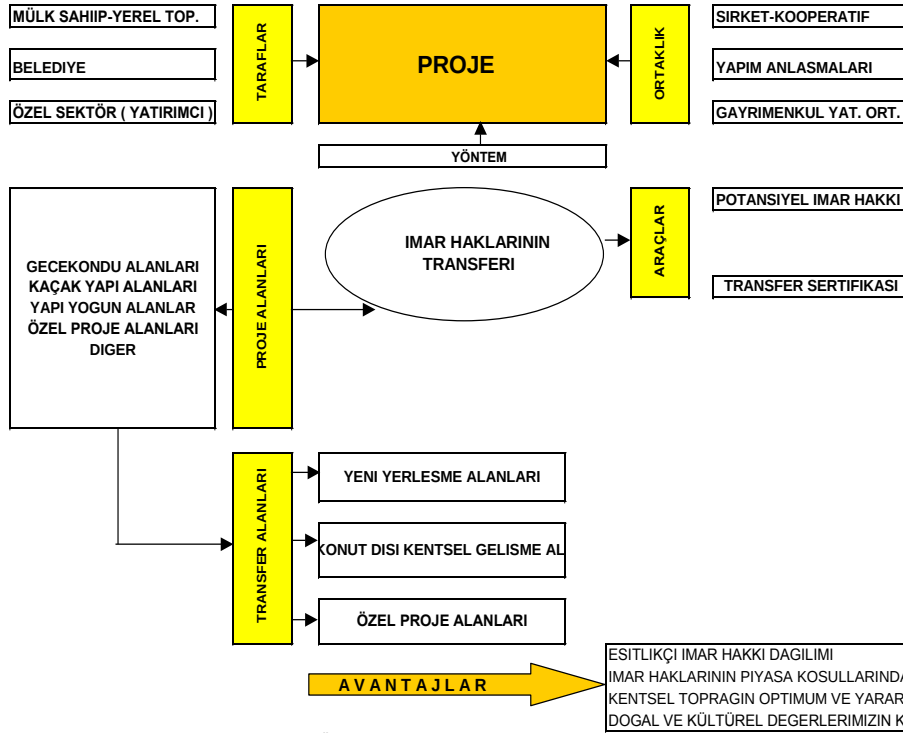
Bir diğer kentsel dönüşüm projesinde kullanılan yöntem ise, İmar Hakları Transferidir. Amaç, dönüşümü gerekli alanlardaki imar haklarının bir başka projeye transferinin sağlanmasıdır. Ülkemizde İstanbul Kuştepe’de uygulanan model, Amerika ve pek çok Avrupa ülkesinde kullanılmaktadır.



KAYNAK:İmar Haklarının Toplulaştırılması(A.Faruk GÖKSU)

Resim 3.4. İmar haklarının toplulaştırılması

“Modelde, arsanın yerine, imar haklarının alım ve satımı söz konusudur. Dünya da iki yöntem kullanılmaktadır. Bunlardan birincisi ve en çok kullanılanı, arsasını korumak isteyen arsa sahibinin, başka bir proje kapsamında, yatırımcının, yoğunluk artış talebini karşılamak üzere imar hakkını piyasa koşullarında yatırımcıya satmasıdır. İkincisi ise, yerel yönetimlerin İmar Hakkı Transferi Bankası oluşturmalarıdır. Banka aracılığıyla bir havuz oluşturulmaktadır. Yatırımcı, arsa sahipleri ile anlaşarak talebini karşılamak yerine, yerel yönetimlerin oluşturduğu banka aracılığı ile havuzdan taleplerini karşılamaktadır.”



KAYNAK:İmar Hakları Transferi(A.Faruk GÖKSU)

Resim 3.5. İmar haklarının transferi ²²⁹

²²⁹ GÖKSU, A.F. (2002) *Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar*, Mimar Sinan Üniversitesi, 6-7-8

Çizelge 3.7. Kentsel dönüşüm için alternatif finansman modelleri özeti

Kentsel Dönüşüm İçin Alternatif Finansman Modelleri Özeti	
1	İmar Haklarının Menkulleştirilmesi
2	İmar Haklarının Transferi (Devri)-Gayrimenkulün Menkulleştirilmesi
3	Deprem Tahvili Çıkartılması
4	Merkezi Yönetimin Desteği
5	Yerel Yönetim Bütçesi
6	Özel Finansman Kaynakları
7	Kamu - Özel Ortaklığı Modeli (Proje geliştirme Ortaklığı) (Ortaklık Modeli)
8	Arsa Temin Modeli
9	2B'den gelen gelirler (500-650 MİÖ TL civarı)
10	Bayındırlık Bakanlığının Bütçesinin %80'i buraya aktarılıyor(200 MİÖ TL)
11	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından başlatılan hibe destekli kentsel dönüşüm modeli ile bankalar tarafından kullanılan kredilere faiz desteği sağlanması modeli
12	Bakanlık tarafından riskli alanlarda kira yardımı yapılması
13	Kentsel Dönüşüm Kredilerinde; sözleşme, tapu ve belediye harçları, noter, damga, veraset ve intikal vergileri alınmaması
14	Pursantajlı kredi
15	Kentsel Dönüşümün dış finansman ihtiyacı
16	Yabancı yatırımcıya olan ihtiyaç
17	Sermaye Piyasası ile Kentsel Dönüşüm arasında kanal açabilmek
18	Faizsiz Kentsel Dönüşüm Sertifikaları
19	Fon Tabanlı Yeniden Yatırım Modeli
20	Toplum Tabanlı Yeniden Yatırım Modeli
21	Proje Ortaklığı Tabanlı Yeniden Yatırım Modeli

4. BÖLÜM

TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARININ UYGULANABİLİRLİĞİ, KARŞILAŞILAN GÜÇLÜKLER VE ÇÖZÜM ARAYIŞLARI: ANKARA ÖRNEĞİ

4.1. Ankara’nın Kentsel Gelişimi

Ankara’nın gerek başkent oluşu, gerekse gecekondulaşmanın ilk bu kentte başlaması nedeniyle çalışmada Ankara seçilmiştir. Kaldı ki gecekondulaşmanın bu denli uzun bir geçmişi varken, karşılığında alternatif olarak sunulan kentsel dönüşümün de ilk örnekleri doğal olarak bu kentte gerçekleştirilmiştir. Başta da denildiği gibi seçimde bu kentin başkent olmasının da büyük bir önemi vardır. Bir kentin başkent olmasının önemini vurgulayan birçok yazı yazılmıştır. Örnek verilecek olursa, “Bir ülkenin başkenti kuşkusuz herhangi bir kent değildir. O, ülkenin tüm kentleri arasındaki lider kenttir. Bu kentte, yönetim, ticaret, sanat ve bilimin önde gelenleri buluşacak, önemli kararlar verecek ya da bu kararları etkileyecektir.”²³⁰

Ankara’nın ilk yerleşim alanının Paleolitik Çağ’dan itibaren yapıldığı söylenebilir. İlk kuruluşu “Phrygia Dönemi”ne rastlamaktadır. Özellikle Hitit eserlerinde karşılaşılan “Ankuva” büyük olasılıkla Ankara kentinin olduğu alandır. Ankara, Selçuklu Sultanı Alparslan’ın Bizanslıları 1071 yılında Malazgirt Savaşı’nda yenmesinin ardından 1073 yılında Türklerin eline geçmiştir. Osmanlı İmparatorluğu döneminde önemli bir ticaret merkezi olarak kullanılan kent, Kurtuluş Savaşı’nın takip edildiği yer olurken, milli mücadelenin sembolü halini almış ve 1923 Ekiminde başkent olmuştur.²³¹

²³⁰ TANKUT, G. (1990). *Bir Başkentin İmarı: Ankara (1929-1939)*. Ankara: ODTÜ Yayınları, 9.

²³¹ Türkiye İstatistik Kurumu. (2012). *Seçilmiş Göstergelerle*. Ankara: Türkiye İstatistik Kurumu, 12.

Anadolu'nun en eski kentlerinden biri olan Ankara, özellikle başkent oluşuyla hızlı bir kentleşme sürecine girmiştir. Bu aşamada ilk kentleşme hareketleri, Ankara'nın ilk yerleşim yeri olan Altındağ'da başlamıştır.

Tarihsel sürece bakıldığında; 1927 yılında Ankara'da imar planı yarışmaları başlatılmıştır. Bu doğrultuda Şehremaneti tarafından müteahhit "Mösyö Höyisler"e Eski ve Yenişehir için iki tane plan yaptırılmıştır. 150 hektarlık bir alanı kapsayan Löhler Planı ile 50 yıl sonra nüfusun 250-300 bin civarında olması planlanmıştır.²³² Yine 1927 yılına kadar plansız şekilde yürütülen kentleşme çalışmaları sonucunda, 1927 yılında "Jansen İmar Planı ile" kent merkezi olarak Ulus seçilmiştir. Bu noktada Ankara'daki ilk gecekondulu Altındağ yerleşim alanı sınırlarında yer alan Atıfbey Mahallesi'nde 1929 yılında yapılmıştır. Jansen Planı, dönüşüm sürecinde önemli gelişmelere etki etse de, Ankara'da nüfusun hızlı artışı planı yetersiz hale getirmiştir. Özellikle hızlı nüfus artışı sonrasında kaçak inşaat yapımında artış olmuş, bu da gecekondulaşmanın artmasına neden olmuştur. 1950'li yıllarda kırdan kente göçün iyice hızlanmasıyla birlikte, Ankara en çok göç alan kentlerden biri olurken, göç sonrası gelenlerin imarsız bölgelere yerleştiği görülmüştür. Aktaş, Hıdırlık, Yeni Doğan'daki gecekondulu alanlarının oluşumu bu dönemlerde başlamıştır. Bu alanlar, Ankara'nın ilk gecekondulu alanları olmuştur. Yapılan imar planları, Ankara nüfusunun 1970'li yıllarda bir milyonu bulmasıyla yetersiz kalmış ve bu da çarpık kentleşmeyi tetiklemiştir. Hititler ve Frigler'le el değiştirilirken Türklere geçen ilk Ankara, bugünkü kale çevresinde kurulmuştur. Bu noktada kaleyi içerisinde bulunduran Altındağ, Kurtuluş Savaşı ile Cumhuriyetin kuruluşu için çalışmaların yapıldığı yer olmuştur. Önceleri, Ankara'nın ticaret merkezi Ulus iken, Çankaya'nın önemli rol oynaması, ticari işlevlerin Kızılay ve çevresinde yoğunlaşmasında etkili olmuştur.²³³

Özellikle 1940'lı yıllarda Ankara'da hızlı nüfus artışının sonucunda oluşan konut problemine çözüm olarak Yenimahalle'de yapılan plan getirilmiştir. 1949 yılında Nihat Yücel tarafından hazırlanan yerleşim planının Yenimahalle'de belediyenin ekibi ve çalışmalarıyla birleştirilmesi sonucu kimlere arsa verileceği ile ilgili kriterler getirilmiştir. Belediye tarafından arsa tahsisinin yapılması;

²³² YAVUZ, F. (1980). Kentsel Topraklar Ülkemizde ve Başka Ülkelerde. *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları*, (452), 5.

²³³ NURAKOVA, 2010, 47-49

gece kondulaşmayı önleyeceği gibi, düşük maliyetli arsa temininin önünü açmıştır.²³⁴ Ankara’da, 1984 yılında 3030 sayılı kanunla büyükşehir belediyesi oluşturulmuştur. Kaldı ki 1984 yılında kabul edilen kanunla bir yerin büyükşehir olabilmesi için, ”belediye sınırları içerisinde birden fazla ilçe bulunması koşulu” getirilmiştir. Kentin başkent olmasıyla hızlı bir büyüme yaşayan Ankara, “1923 yılında yaklaşık 30 000 kişinin yaşadığı küçük bir Orta Anadolu kenti iken; 1927 yılında 74 553, 1960 yılında 650 067, 1990 yılında 2 584 594, 2000 yılında 3 356 877 ve 2007 yılında ise 4 140 890 kent nüfusuyla Türkiye’nin ikinci büyük metropoliten kenti” olmuştur.

25 tane ilçesi olan Ankara’nın ilçelerinin 9’u (Polatlı, Şereflikoçhisar, Nallıhan, Kızılcahamam, Beypazarı, Gündül, Evren, Çamlıdere) büyükşehir belediyesi sınırları dışındayken, 16’sı (Kazan, Keçiören, Kalecik, Ayaş, Akyurt, Altındağ, Bala, Çankaya, Elmadağ, Çubuk, Etimesgut, Mamak, Pursaklar, Gölbaşı, Yenimahalle ve Sincan) büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde. Ankara’nın başkent ilan edilmesinden sonra 1924 yılında 417 sayılı “Ankara Şehremaneti Kanunu”nun çıkarılması sonucunda Ankara’nın ilk belediye sınırını onaylayan Ankara Şehremaneti kurulmuştur. 1928 yılında ise Ankara İmar Müdürlüğü kurulmuştur. Daha sonrasında ise kentleşme sürecinde kapsamlı imar planları yapılmıştır. Ankara’nın bugünkü halini almasında geçmişte yapılan imar planlarının etkileri büyüktür. Kentin planlama sürecinde etkisi olan planlar sırasıyla; 1924 yılında Lörcher Planı, 1932 yılında Ankara Şehri Umumi Planı olarak adlandırılan Jansen Planı, 1957 yılında Ankara Şehri İmar Planı, 1982 yılında Ankara 1990 Metropoliten Alan Nazım Planı olmuştur. Belediye sınırı kentsel gelişmeler doğrultusunda 1982 yılında genişletilmiştir. 1984 yılında ise 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile Ankara, Büyükşehir Belediyesi statüsü kazanmıştır. İlk üç plan kentin temel oluşumunu sağlarken, kentin çeperini 1990 Metropoliten Alan Nazım Planı dönemi oluşturmuştur. 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı dönemi ise 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile başlamıştır.²³⁵

²³⁴ TÜREL, G. (1998). Ankara’da Değişime Uğramış Mevcut Konut Stokunun Rehabilitasyonu Yenimahalle Örneği. *Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumu TÜBİTAK Projesi*, 3.

²³⁵ YENİGÜL, S. B. (2009). *Metropoliten Kent Etkisindeki Yerleşimlerin Dönüşüm Sürecinin Çözümlemesi : Ankara Örneği*, Şehir ve Bölge Planlama Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 61-64

Ankara'nın kentleşme sürecine tarihsel açıdan göz atmak gerekirse şunlar söylenebilir. Türkiye'de gecekondulaşma, özellikle büyük ve gelişmiş kent çevrelerinde ortaya çıktığı gibi, işsizlik ve göç sonucunda artmıştır. Gecekondu sayısı Türkiye'de yıllar geçtikçe misliyle artmıştır. Ankara'da "1960-1966 arasındaki 6 yıllık dönemde, gecekondu sayısının 70 000'den 100 000'e, 1966-1978 arasındaki 12 yıllık dönemde ise 100 000'den 240 000'e yükseldiği" söylenebilir. Kentsel dönüşüm projeleri Türkiye'de gecekondulaşma ve çarpık kentleşmenin önüne geçilmesi için getirilmiş önemli projelerdir.

Osmanlı İmparatorluğu döneminde ticaret merkezi halini almış olan Ankara, başkent olduktan sonra hızla gelişme göstermiştir. Ankara'nın hızla gelişme gösterdiğine şahit olan Cumhuriyet kurucuları, Ankara'nın uzun soluklu gelişen bir kent olması için, yarışmayla belirledikleri Alman kent bilimcisi Herman Jansen'e bir plan hazırlama görevi vermişlerdir. O yıllarda, 50 yıl sonrasının nüfusunun 300 000 olacağı iddia edilmiş ancak bu iddia Herman Jansen tarafından kabul edilmese de zorla, bu ölçekte bir plan hazırlamasına neden olmuşlardır. Kaldı ki ileri sürülen 300 000 nüfusa, maalesef henüz elli yıl geçmeden yirmi yılda ulaşılmış 1956'da yeni bir plan hazırlanmıştır. 2 milyon nüfusa 1980'lerde ulaşan Ankara gibi büyük bir kentin, %65'ini gecekondu alanları oluşturmaktadır. Ankara'da gecekondu alanlarının oluşmasında etkili olan pek çok faktör olmuştur. Bunlar; inşaat, ticaret ve hizmet sektöründeki istihdam alanları, eski şehir alanlarında boş, plan dışı edilmiş yerlerin var olması olarak sıralanabilir. Gecekondular özellikle 1970'lerle, yalnızca kırsal alandan göç edenlerin yeri değil, artık tamamen bir yatırım aracına dönüşmüştür.²³⁶ Jansen Planına detaylı olarak bakılırsa, Herman Jansen kentteki ticaret alanını Ulus olarak düşünmüş, Kızılay'ı ise semt merkezi görerek, Bakanlıklar ve TBMM'ni burada toplamıştır. Ancak yoğun göç baskısı nedeniyle Jansen'in öngördüğü 300.000 lik nüfus hedefi, 1950'lerde aşılmıştır. Ulus kent merkezi kimliğini o yıllarda korurken, Ankara'ya yoğun göç sonrası, ilk gecekondu Bent Deresi'nin arkalarında oluşmuştur.²³⁷

Jansen Planı: Atatürk Bulvarını, protokol yolu olarak tanımladığı gibi, Tandoğan, Bahçelievler ve Cebeci çevresini, doğu ve batı uçlar olarak belirlerken,

²³⁶ ERGAN, N. G. (Haziran 2007). Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamındaki Hacılar Mahallesinde Yaşayanların Bu Projeye Bakışları. *Edebiyat Fakültesi Dergisi*, 24(1), 85-86

²³⁷ NURAKOVA, 2010, 50-51

Ankara Çayı, Kavaklıdere ve İncesu Deresi'ni açık-yeşil alan aksları olarak belirlemiştir. 1939 yılında arsa spekülasyonları nedeniyle Jansen'in işine son verilmiştir. Planın uygulanması Ankara Şehri İmar Müdürlüğü'ne bırakılmıştır.²³⁸

1940'lı yıllarda nüfusun başkentte yığılması, kentin planlı gelişimini zedelerken, aynı zamanda arsa fiyatlarını da arttırmıştır. Bu da gecekondu alanlarının kentin çeperi yerine kent merkezi etrafına yayılmasına yol açmıştır. Jansen Planı pek kabul görmediği ve ayrıca arazi değerlerinin artış göstermesi üzerine başarılı olamamıştır. Aksine her yer gecekondu ile dolmuştur.

1950'li yıllarda artık yeni bir plan oluşturma ihtiyacı doğmuştur.²³⁹ Jansen Planı sonrası, 1955 yılında Ankara İmar Planı yarışmasını Raşit Uybadin ve Nihat Yücel tarafından hazırlanan plan kazanmıştır. 1957 yılında onaylanan bu planda Konya-Samsun Yolu olan çevre yolu kentin en temel ulaşım mekanizması olmuştur. Planın onaylanmasıyla kaçak yapılaşma eğilimleri de görülmüştür. Plan, "kentin var olan kuzey-güney gelişme eğilimini kabul eden tek merkezli büyümeyi öngören yapısıyla; alt merkez gelişimi, gecekondulaşma gibi gelecekte kent makro formunun oluşmasında çok önemli girdiler olacak oluşumları değerlendirmekten uzak bir plan olmaktan kaçınamamıştır. Planın 30 yıl için önerdiği 750 000 kişilik nüfus, 1965 yılında aşılmıştır."²⁴⁰

1980'li yıllar ise "planlı plansızlık" dönemi olarak tarihe geçmiştir. Bu dönemde pek çok imar affı kanunu çıkarılsa da artan gecekondulaşmanın önüne geçilememiştir. İmar planı yapılmayan bu dönemde, yerel yönetimlerin imar rantlarını kullandığı ve "patron-adamı ilişkisinin ön plana çıktığı" görülmüştür. Kaldı ki 1984 yılında imar affı kanununun çıkarılmasıyla gecekondulaşma hızla artmıştır. Bu ise altyapı yetersizliklerine ve de kentsel dokunun önüne geçilemez boyutlarda bozulmasına yol açmıştır.²⁴¹

Çıkarılan 1990 Nazım Planı 1987 yılında kabul edilmiştir. Bu dönemde özellikle hava kirliliği, konut sıkıntısı, yoğun göç, kentin bütüncül dönüşümünü engellemiştir. 1980'ler kentsel dönüşüm adına planlama ve imar hareketlerinin

²³⁸ YENİGÜL, 2009, 77-78

²³⁹ MUTLU, S. (2007). *Türkiye'de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 84-87.

²⁴⁰ YENİGÜL, 2009, 77-78

²⁴¹ NURAKOVA, 2010, 52-53

başlatıldığı yıllar olmuştur. Ankara belediyesinin, 1980 sonrasında büyükşehir belediyesi sıfatını kazanmasıyla özellikle Murat Karayalçın döneminde kentsel dönüşüm çalışmalarını yoğun şekilde gerçekleştirmiştir. Çankaya, Altındağ, Yenimahalle ve Etimesgut ilçelerinde imar planları üzerine kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilirken; Gölbaşı, Sincan, Keçiören ve Gölbaşı ilçelerinde kentsel dönüşüm imar planları ile gerçekleştirilmiştir. Bu dönemde Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri uygulanarak, başarılı bir proje süreci izlenmiştir.

1990'lı yıllarda uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde değişiklik olduğu söylenebilir. Yeni yönetim, kent merkezini ihmal ederken, daha çok konut projelerine önem verilmiştir. Bu nedenle Ulus ve Kızılay gibi kent merkezleri bu dönemde bakımsızlık gibi nedenlerle resmen çöküntü mekânlar halini almıştır.

Kentsel dönüşüm kavramının 2000'li yıllarda içi iyice boşaltılarak, önemsizleştirilirken, günümüze bakıldığında Ankara'daki kentsel dönüşüm projeleri için seçilen yerlerin yüksek rant değeri olan yerler olduğu söylenebilir. Kaldı ki Ankara'daki gecekonduların çoğunun önemli rant alanları oldukları bir gerçektir. Son dönemde özellikle düşük gelir grubundaki insanların refahını sağlamak amacıyla sapılarak, orta ve üst gelir gruplarına hitap eden lüks konutların inşasına önem verildiği gözlenmiştir. Gecekondularındaki vatandaşlar, gecekondularından çıkartılarak kentin çehresinin değiştirilmesine özen gösterilirken, bu süreçte gecekondularında yaşayanların ekonomik ve sosyal sorunlarına çözüm bulamayan bir yaklaşımın hakim olduğu inkar edilemez bir gerçektir.²⁴²

Ankara'daki Hürriyet Meydanı, "Cumhuriyet ideolojisini ve ulusal ideallerini" benimseyen kent mekânı Cumhuriyetin erken dönemlerinde örnek olarak ele alınabilir. Ancak zamanla kentin yapısında meydana gelen değişimler sonucu, meydanın kimliği de değişime uğramıştır. Ankara bu yönüyle özellikle başkent ilan edildikten sonra Cumhuriyet ideolojisini ve modernleşme projesini simgeleyen bir dönüşüm olmuştur. Ankara'nın resmen bir sembol olduğunu Falih Rıfkı Atay şu dizelerle ifade etmiştir; "Ankara bizim için yalnız merkez değil, Anadolu'nun bütün

²⁴² MUTLU, 2007, 87-90

bakımlardan inşasını, imkânlarını ve usullerini öğreten bir mektep oldu. Ankara’da başardığımız her şey, Ankara’nın dışındaki bütün Türkiye topraklarında daha kolay gerçekleşebilir. Biz Ankara’ya gelinceye kadar şehirciliği ve mimarlığı unutmuştuk. Türk milletinin yapıcılık vasfını burada tekrar dirilttik. Ankara hakikaten semboldür.”

1970-1980’lerde Tandoğan Meydanında simge haline gelmiş heykel ve havuz, adını Ziya Gökalp Caddesi ile Atatürk Bulvarı’nın kesiştiği yerdeki Hürriyet Meydanı’na doğru açılan ve Havuzbaşı olarak anılan parka vermiştir. Şehirde yapılan değişiklikler heykel ile havuz kaldırılmıştır. 1960’larda ise Kızılay, Ulus’a alternatif bir ticaret merkezi olmaya başlamıştır. 1970’lerde ise kentin fiziksel yapısının değişmesi sonucunda Kızılay Parkı ortadan kaldırılmıştır. Onun yerine daire şeklindeki çiçek tarhı ve çim zemin kalmıştır. Kızılay Binası’nın 1979 yılında yıkılmasıyla, bu yıkım kararına Kültür Bakanlığı’nın karşı çıkması üzerine yeni yapının yapım süreci gecikmiştir. Uzun yıllar, ilgili arazi otopark olarak kullanıldıktan sonra, kentin en önemli yerinde olan bu alanın kentin mimarisine uygun ve teknolojik gelişmelere açık bir yer olması için çalışmalar yapılmıştır. Hürriyet (Kızılay) Meydanı günümüzde halen kentin popülerliğini koruyan bir alandır.



Resim 4.1. Kızılay Meydanı²⁴³

Kentlerin yeniden yapılandırılması ve kentler arasındaki rekabet gücünü arttırmak için önemli bir araç olan kentsel dönüşüm, “ekonomik mekânda yeniden

²⁴³ ÇAĞLAR, N., ULUDAĞ, Z., AKSU, A. (2006). Hürriyet Meydanı: Bir Kentsel Mekanın Yenilik ve Dönüşüm Öyküsü. *Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 21(1), 179-182.

yapılanmaların fiziksel mekânı şekillendirici oluşumlarından biri olarak, sadece gelişmiş ülke kentlerinde değil, gelişmekte olan ülkelerin metropoliten kentlerinde de” takip edilmektedir.

Bu noktada 2023 Ankara Nazım İmar Planı da unutulmamalıdır. Planda bilhassa sanayi alanlarında planlanan kentsel dönüşüm kararlarına özen gösterilirken, sanayi alanlarının çevresel etkileri farklı boyutlarıyla ele alınırken, merkezdeki sanayi alanlarının boşaltılması amaçlanmıştır. Bu açıdan planda “Kazakiçi Bostanları ve Sitelerde bulunan firmalar ile Sıhhiye-Strazburg aksındaki tekstil ve konfeksiyon atölyelerinin, faaliyet gösteren ve bir kısmı son dönemlerde kurulan sanayi sitelerine (Şaşmaz, Ostim, İvedik, Hurdacılar, Demirciler, Gersan vb.) ve 1990 yılında üretime geçen Sincan Organize Sanayi Bölgesi’ne taşınmasının, Ankara sanayisinin günümüzdeki mekânsal dağılımının şekillenmesinde” etkili olmuştur.²⁴⁴

²⁴⁴ BOSTAN, M., ERDOĞANARAS, F., TAMER, N. G. (2010/1). Ankara Metropoliten Alanı’nda İmalat Sanayinin Yer Değiştirme Süreci ve Özellikleri. *METU JFA*, 27(1), 90-91.

Çizelge 4.1. Tarihsel süreçte Ankara’da ki önemli gelişmeler

YIL	TARİHSEL SÜREÇTE ANKARA'DAKİ ÖNEMLİ GELİŞMELER
1923	Ankara'nın Başkent ilan edilmesi (13 Ekim 1923)
1924	Şehremaneti kuruldu
1924	Lörcher Planı (Ankara Gar girişi ile Ulus Meydanı-Kale-Dışkapı eksen)
1928	Ankara Şehri İmar Müdürlüğü kuruldu
1932	Jansen Planı (Ankara Şehri Umumi Planı) Ankara için 50 yıllık planı öngörmüştür.
1957	Nihat Yücel-Raşit Uybadin tarafından Ankara Şehri İmar Planı hazırlanmıştır. Yeni merkez Kızılay
1969	İmar ve İskân Bakanlığı'na bağlı Ankara Metropolitan Alan Nazım
1975	Batıkent yerleşme alanı kamulaştırılmıştır. Kamu arsa stokunu arttırmıştır
1982	Ankara 1990 Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu kurulmuştur.(AMANBP)-İstanbul yolu
1984	3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları çizilmiştir
1992	Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Çevre Düzeni Planı
1993	Kazan-Sarayköy Çevre Düzeni Planı
1997	Temelli-Malıköy Çevre Düzeni Planı
2000	Çubuk-Akyurt Planı
2007	Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı

Ankara'nın tarihsel süreç içerisindeki kentsel gelişimiyle ilgili olarak özellikle 1985-1997 yılları arasında Ankara'da nüfusun artmadığı gözlenmiştir. 2005 yılına kadar kentin aldığı göç hızının azaldığı bu noktada da gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmanın önceki yıllara göre daha fazla kontrol altına alındığı gözlenmiştir.²⁴⁵

4.2. Ankara Örneğinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Karşılaşılan Altyapı Sorunları

4.2.1. İdari ve Yasal Altyapı Sorunları

Ankara, Türkiye'nin başkenti olmasından ötürü merkezi idarenin yoğunlaştığı bir kenttir. Ankara'da karşılaşılan idari sorunlardan birisi; mevcut yapı içerisinde “ Merkezi idare, İl idaresi, İl Özel İdaresi ve Büyükşehir Belediyelerinin görev ve yetki alanlarının çakışmasıdır. Yerel yönetime ağırlık veren bir

²⁴⁵ YENİGÜL, 2009, 100

düzenleme dahilinde görev ayrımının çözülmesi” önerilmektedir. Ayrıca merkezi yönetimin etkinliği ve verimliliği arttırmayı engelleyici bir takım müdahaleleri de olmaktadır.²⁴⁶ Hâlbuki Ankara, başkent ilan edildikten sonra önemli bir dönüşüm ve yenileme sürecine girmiştir. Dönüşüm Jansen Planıyla başlarken, 1950’lerden sonra yoğun göçün ve ıslah imar planı alanlarının oluşmasıyla kentsel dönüşüm giderek önem kazanırken, başkentte yaşam kalitesinin artırılması adına adımlar atılmıştır. Ankara’da yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları ve merkez ilçelerdeki kentsel dönüşüm projeleri, Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanırken, denetim konusunda Türkiye’de birtakım sıkıntılar mevcuttur. Gerek dönüşüm öncesi gerekse dönüşüm sonrası gerekli denetimi yapacak; sosyal, ekonomik ve planlama alanlarında bütünüyle incelemeler yapabilecek birimlerin yetersizliği söz konusudur. Bu noktada özellikle kentsel dönüşüm projeleri çıkarılırken, tek bölgeye özgü kentsel dönüşüm amacıyla çıkarılmış kanunların varlığı Türkiye’de önemli yasal altyapı sorunlarını da beraberinde getirmektedir. Buna en güzel örnek, sadece Kuzey Ankara Girişi alanını ele alan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinin varlığıdır.

Kaldı ki Ankara’da uygulanan kentsel dönüşüm projeleri gecekonduların alanlarının dönüşümü üzerine kurulmuştur. Birtakım yetersizliklere rağmen, Ankara’da uygulanan pek çok kentsel dönüşüm projesi olmuştur. Portakal Çiçeği, Dikmen, Çankaya, Altındağ, Mamak, Sincan, Etimesgut, Gölbaşı Kentsel dönüşüm projeleri buna örnek olarak gösterilebilir. Bu uygulamaların ortak özelliği “özellikle örgütlenme ve finansman yapısında yabancı ülkelere ithal edilmiş ancak sosyal yapı farklılığı nedeniyle uyum gösteremeyen uygulamalar” olmalarıdır.²⁴⁷

Türkiye’de kentsel dönüşüm alanlarının tespitinde tek yetkili organın olmaması, sorun olarak karşımıza çıkabilmektedir. Kaldı ki dönüşüme yetkili merciler bulunsa bile dönüşüme tabi kıstasların neler olduğu ve çerçevesinin çok iyi çizilmesi de gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması projeyi

²⁴⁶ GÖRMEZ, K. (2004). *Bir Metropol Kent Ankara Sosyal Yapı-Kimlik-Yaşam*. Ankara: Odak Yayınevi, 104-105.

²⁴⁷ ERTAŞ, 2011, 13

yapmaya yetkili merciye aitken, idare bu yetkisini kullanırken kamu yararı ilkesine uygun davranmalıdır.²⁴⁸

4.2.2.Sosyo Ekonomik Altyapı Sorunları

Ankara’da uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde sosyo ekonomik pek çok altyapı sorunu bulunmaktadır. Bunların başında halkın katılımının yetersizliği gelebilir. Halkın kentsel dönüşüm konusunda daha çok bilinçlendirilmesi gerekmektedir. Ayrıca halkın bilinçsizce gruplaşması yerine, belediyelere görevler verilerek, belediyelerin çatısı altında gruplar kurulmalıdır. Kaldı ki belediyelerin kentsel dönüşüm uygulamalarında yaşadığı sorunlar ise, projenin finanse edilebilmesi için, proje dışından finansman sağlayamamasıdır. Bu noktada kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilmesi için,”artı gelir getiren” başka araçlara yönelinmektedir. Elbette ki bu araca yönelinmesiyle, kentsel dönüşümün düşük ve orta gelir gruplarının daha iyi yaşam standartlarına yükseltilmesi hedefinden de şaşılacaktır. Ankara’daki kentsel dönüşüm projeleri ele alındığında, çoğunlukla yüksek oranlarda nüfus değişiminin yaşandığı görülmektedir. Böylece “kentsel dönüşüm uygulamalarında yaşayan nüfustan ziyade, artı gelir getirecek nüfusun oluşturduğu alana dönüşümün sağlandığı” anlaşılmaktadır. Böylece hedeflenenden çıkılarak, yüksek gelir grubuna hitap eden kentsel dönüşümün Ankara’daki uygulamalarına bakıldığında “mekanın biçimlendirilmesine asıl etkenin, alanda yaşayanlara dair sosyal kaygılar değil; merkezi arazinin artan değeri ile üzerindeki düşük kalitedeki yapı arasındaki rant aralığının en karlı şekilde kullanımı ve bu artı değerın kentsel arsa pazarında paylaşımı” olduğu ifade edilebilir.²⁴⁹

Kentsel dönüşümün gerçekleşebilmesi için, kentin tüm yönleriyle ele alınması gerekmektedir. Bu noktada Ankara’da karşılaşılan en büyük problemlerden biri ulaşım sorunu olmuştur. Cumhuriyet döneminde en hızlı büyüyen kentlerden birisi olan Ankara’da nüfusun artmasıyla birlikte ulaşım sorunları boy göstermiştir. Bu aşamada 1970’li yıllarda ulaşım sorununa çözüm getirmek adına “dolmuşçuluk ve taksicilik uygulamaları” getirilmiştir. Özellikle 1979 yılında körüklü otobüslerin Ankara’da faaliyete geçmesiyle birlikte yolcu

²⁴⁸ TOKAY, 2011, 91-92

²⁴⁹ ERTAŞ, 2011, 14-15

taşımacılığında ilerleme kaydedilmiştir. Ancak enflasyon ortamından uzaklaşmak adına kamu yatırımlarının azaltılması sonucunda 1980’li yıllarda Ankara’da ulaşım yatırımları gerçekleşmemiştir. Bu sorun sonrasında getirilen Metro ve Ankaray ile hafifletilmeye çalışılmıştır. Ancak Ankara’da halen ciddi bir ulaşım sıkıntısı söz konusudur.²⁵⁰

Kentsel Dönüşüm projelerinde karşılaşılan güçlüklerden bir diğeri ise, yerlerinden edilen hak sahiplerinin evlerine verdikleri emeğin göz ardı edilmesidir. Kaldı ki komşuluk ilişkisinin ve yerinden edilme duygusunun yarattığı duygusal bağ da sorunlara neden olabilmektedir. Özellikle belediye veya ilgili kuruluş tarafından dönüşüm ile ilgili sözleşmeye, hak sahiplerinin güven duymayarak, aldatıldıklarını düşünmeleri de ayrı bir kentsel dönüşüm problemidir.²⁵¹ Kentsel Dönüşümün sağlanabilmesi için, kamu- özel sektör-halk olmak üzere bütün aktörlerin sürece dahil edilmesi gerekmektedir. Kaldı ki projelerin seçiminde özen gösterilmesi, sürecin doğru yönetilmesi, finansal desteğin sağlanabilmesi, alan seçiminde dikkatli davranılması gerekmektedir. Bu süreçte istenildiği kadar sosyo-ekonomik tedbirler alınsın, alanda fiziki müdahale varsa o bölgede soylulaştırmanın yaşanması kaçınılmazdır.²⁵²

4.2.3.Kentsel Dönüşüm Sürecinde Halkın Katılımına İlişkin Sorunlar

Kentsel Dönüşüm projelerinin başarı bir şekilde yürütülebilmesi için, öncelikli olarak demokratik bir ortamın sağlanması gerekmektedir. Sonrasında ise halkın kentsel dönüşüm süreçlerine katılımının sağlanması için, çalışmalar yapılması, halkın bilinçlendirilmesi için seminerler ve eğitimler verilmesi gerekmektedir. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında halkın katılımı; “kentsel kimliğini yitiren, yozlaşıp köhneleşen kent mekanının, yaşanılabilir modern bir çehreye kavuşturulma projelerinde merkezi ve yerel otoritelerin karar alma süreçlerinde dönüşüme tabii tutulacak mekan sakinlerinin görüş, öneri ve gereksinimlerinin dikkate alınarak sürece dahil edilmeleri” olarak tanımlanabilir. Kentsel dönüşüm projeleri eğer ki bir kişinin ya da belli grupların ihtiyacını

²⁵⁰ GÖRMEZ, 2004, 69-71

²⁵¹ ERMAN, ÇİZMELİ, DOĞAN (2008, Ekim) *Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Yer Değiştirme: Uygulamalar, Söylemler, Deneyimler*, Bilkent Üniversitesi, Ankara, 44,45

²⁵² DİNÇER, İ. Türkiye’de Kentsel Yenileme Uygulamaları, Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, *Şehir Yenileme Koruma Dersi*, 46-47

karşılamaya yönelik yapılırsa, bu büyük bir sorun demektir. Bir kesimin ihtiyaçlarına cevap verebilirken, diğer kesimin ihtiyaçlarını karşılayamayan bir kentsel dönüşüm süreci, tamamen başarısızlıklarla dolu bir süreci beraberinde getirecektir. Halkın bu süreçte katılımının sağlanması, etkin bir rol oynayabilmesi gerekmektedir. Bu noktada özellikle kamu yönetimi alanı içerisinde faal olarak kullanılan ve yeni kamu yönetimi ilkesi olan “Yönetişim” akıllara gelebilir. Yönetişim, halkın dönüşüm projelerine katılımını sağlamakta etkili olan bir kavramdır.

4.2.4.Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Rant Sorunu

Kentsel Dönüşümde rant “dönüşüm uygulanarak değerlendirilecek arsa ve arazilerin, dönüşümü uygulayacak idare/kişilerce önceden bilinerek, dönüşümüne konu arsa ve araziler üzerinden haksız bir kazanç/iktisap elde etmeleri” olarak tanımlanabilir. Mali rant sorunu, kazancın bir bakıma yasal olmayan yollardan elde edilmesidir. Kentsel dönüşüm süreçlerinde yaşanan mali rant güdüsü ile, kişilerin gelir dağılımları arasındaki makas iyice açılmaktadır. İmar kanunlarını hiçe sayarak, kamuya ait bir alanın artan toprak değerine yüksek oranda ortak edilerek, yapılan dönüşüm ile mali rantın oluşarak haksız kazanç elde edilmesi durumu son zamanlarda sıkça rastlanan sorunlardandır. Kaldı ki vatandaşlar kentsel dönüşüm sürecinde sadece mali rant sorunu ile karşı karşıya değillerdir. Aynı zamanda siyasi rant sorunu da gündemdedir. Bu kapsamda siyasi rant kişilere, kentsel dönüşüm kapsamında iktidar olma ya da iktidarda kalmayı tanımaktadır. Kentsel dönüşümde imar gelirlerinin, bir diğer projeye aktarılması öngörülürken, ya da bir başka projenin finansmanında kullanılması öngörülürken, siyasi rant kapsamında iktidarda kalma güdüsü etkin olabilmektedir. Kentsel arazilerin, idareler tarafından siyasi açıdan rant kaynağı haline getirilmesi sorununun önüne geçilmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak dönüşümden kastedilen, aynı özelliklere sahip yeni rant alanları yaratmak değil, yaşanılabilir bir kent olgusu yakalayabilmektir.

4.2.5.Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Ortaya Çıkan Toplumsal Sorunlar

Kentsel Dönüşüm Projeleri uygulanırken, karşılaşılan toplumsal sorunların başında “zorla tahliyeler” gelmektedir. Hak sahipleri genellikle uzlaşma yoluna gittikleri için, bu durumla daha çok kiracılar karşı karşıya gelmektedir. Çünkü genelde dönüşüm yapılan yerler düşük gelir grubuna sahip kesimin yaşanılmaz haldeki konutlarında gerçekleştiği gibi burada da kiracı daha çok oturduğu için bu sorunla karşılaşmaktadırlar.

Kentsel dönüşüm sürecinde yaşanan önemli bir sorun, “yerinden edilme” sorunudur. Bu önemli konuya 1935 yılında Birleşik Devletler Konut Teşkilatı yayınladığı “Yeniden Yerleşme Politikalarını Belirlemeye Yönelik Rapor” da da yer vermiştir. Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerine bağlı olarak yaşanan yerinden edilme sorununa, BM İnsan Yerleşmeleri Üzerine Birleşmiş Milletler Konferansı (HABİTAT)’nda değinildiği gibi, “Zorla Tahliyeler Konusunda Danışmanlar Kurulu” ise 2009 yılında İstanbul’da yaptığı ziyaret sonrası yayınladığı raporda İstanbul’da zorla tahliyelerin yaşandığı, bunun ise Türkiye’nin taraf olduğu BM Ekonomik Haklar Sözleşmesine aykırı bir durum olduğu vurgulanmıştır.

Kentsel Dönüşüm uygulamalarında karşılaşılan bir diğer sorun ise, gelir grupları arasında farklılık sonucu ayrımcılığı yaşayan grupların sosyal dışlanma ile karşı karşıya kalmalarıdır. Dönüşüm de amaç o yerden rant elde etmek değil, o yeri yaşanılabilir bir yer yapmaktır. Ancak belli grupların rant elde etme güdüsü, başlı başına bir sorundur. Sosyal dışlanma sorunu ise, ileride o alanda suç eğilimini arttıracak gibi, huzursuz bir toplum yaratacaktır. Bu da bir süre sonra kent kimliğinin yok olmasına neden olacaktır. Tarihsel özellikleri dikkate alınmadan oluşturulan konutlar, o alanda yaşayanlara tek tip bir hayat standartı sunacaktır. Kentsel Dönüşüm projeleri yapılırken, bütüncül bir planlama anlayışından sapma da karşılaşılan bir sorundur. Birden fazla planlamanın olması, birbirinden kopuk mekânların oluşmasına neden olacaktır. “Bütüncül planlama anlayışı, kentsel yapıların tek tipleştirilmesi değil, planlamanın koordinasyon içerisinde sürdürülmesidir”.²⁵³

²⁵³ TOKAY, 2011, 120-122

4.3. Ankara’da Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projelerine Örnekler

4.3.1. Kuzey Ankara Girişi (Esenboğa Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi

1950’li yıllarda açılan Esenboğa Havaalanı, Ankara’nın kuzey aksını önemli hale getirmiştir. Protokol Yolu; Esenboğa Havaalanından Pursaklar, Hasköy, Dışkapı, Ulus, Kızılay ve Çankaya Köşkü’ne kadar uzanan hatta verilen isimdir.

T.B.M.M.’nin 1960 yılında taşınmasıyla aksın önemi iyice artmıştır. Protokol Yolu, 1983 yılında çift şeritli olunca kentin kuzey aksının önemi artmıştır. 1970’lerle birlikte hızlı gecekondulaşmayla kaçak yapılaşmanın bu alanda yoğunlaştığı görülmüştür. 1990’lı yıllardaysa, Ankara’da yarıdan fazla gecekondu alanı oluşmuştur.²⁵⁴

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi olarak protokol yolunun seçilmesinin nedeni, bu bölgenin Ankara’ya gelen yabancıların geçiş yeri olması nedeniyle kentin imajı açısından önemli olmasıdır. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, ilklerin yaşandığı bir proje olması açısından önemlidir. Kentsel dönüşüm ilan edilen bu alan için ilk defa bir kanun çıkartılması öngörülmüş, 2004 tarih ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu çıkartılmıştır. Kanunun amacı; Kuzey Ankara Girişi olarak bilinen Protokol Yolu ve çevresini, imarsız planlaşmanın neden olduğu kötü görüntüden kurtarmak ve burada yaşayanlara sağlıklı bir yerleşim düzeni verebilmektir. Kanun kapsamında Ankara Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ iştiraki, Kuzey Ankara ve çevresini kapsayan projelerde kontrollük ve müşavirlik hizmeti yapan TOBAŞ kurulmuştur.²⁵⁵

Şirket, Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. olarak kanun kapsamında kurulmuştur. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi; Ankara Büyükşehir Belediyesi ile o bölgede yer alan Altındağ ve Keçiören İlçe Belediyelerini ve TOKİ’yi içerisine alan bir projedir. Kanunun 3.

²⁵⁴ İNCE, E. (2006, Temmuz). *Kentsel Dönüşümde Yeni Politika, Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi* “Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara 38

²⁵⁵ İnternet: Toplu Konut- Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. Web: <http://www.tobas.com.tr/> adresinden 10 Ağustos 2014 tarihinde alınmıştır.

maddesinde de ilgili merciler olarak sıralanmıştır. Projenin uygulama alanı; “Altındağ Belediyesi’ne bağlı Baraj Mahallesi ile Keçiören Belediyesi’ne bağlı Şenyuva, Aktepe, Güzelyurt ve Yeşilöz Mahalleleri’nin bir bölümünü içine alan Çubuk Barajı Havzası ile Esenboğa Yolu arasındaki alan”dır. 2 etap halinde ele alınan proje kapsamında belediye, bölgede 18 000 konut inşa etmeyi taahhüt etmiştir. Proje, modern Türkiye’nin başkenti imajını desteklemek amacıyla yapılmıştır. Projenin uygulandığı bölgede uygulanan imar planları ve inşaat izin ve yetkileri Ankara Büyükşehir Belediyesi’ne verilmiştir.

TOBAŞ, 2005 yılında yıkıma başlamadan önce hak sahiplerini bulabilmek için bir araştırma yapmıştır. Bu araştırmaya göre, “tapusu olanlar ile gecekondusunu 1 Ocak 2000 tarihinden önce yaptığını, bu tarihten sonra ödenmiş bir emlak vergisi makbuzuyla ispatlayabilen kişiler hak sahibi olarak konut almaya hak kazanabileceklerdir. Bu süreçte de hak sahipleri, konutları tamamlanana kadar 200 TL kira yardımı veya Büyükşehir Belediyesi lojmanlarını geçici olarak kullanabileceklerdir. Alanda hak sahibi olmayan kiracılar ve yapılarını 1 Ocak 2000’den sonra yapanlar için bir çözüm getirilmemiştir.” Ancak TOKİ’nin ucuz konut çalışmalarından faydalanabilmeleri düşünülmüştür.²⁵⁶

Proje için 2005 yılında yıkım çalışmaları başlatılmıştır. Proje kendi kendini finanse edebilecek şekilde planlanmıştır. Kanunun 7. maddesine göre “Proje için gerekli malî kaynak, ilgili yıl bütçe kanunlarında gösterilen miktarda İdare ve Belediye bütçesinin özel tertiplerine intikal ettirilecek ödenekler ile Belediye ve İdarenin kendi kaynaklarından ayıracağı ödenekler ve satış gelirleri dahil her türlü Proje geliriyle sağlanır. Bu ödenekler ve Proje gelirleri İdare ve Belediye tarafından açılacak müşterek banka hesabına aktarılır ve Projeye dair her türlü harcama bu hesaptan yapılır. Hesapla ilgili işlemler, kamu kurumlarının kaynaklarını banka hesabında toplamalarına dair düzenlemeler uygulanmaksızın özel hukuk hükümlerine göre yürütülür. İdare, bütçesine aktarılan ödeneklerden veya kendi kaynaklarından, Projedeki konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi ve teknik alt yapı işlerinde kullanılmak üzere, Belediyeye konut kredisi sağlayabilir. Bu kredinin

²⁵⁶ MUTLU, 2007, 107-108

usul ve esasları yönetmelikle belirlenir. Projeden elde edilen gelirler Projenin finansmanında kullanılır.”²⁵⁷

Projeyi diğerlerinden ayıran, bu projeye özel kanun çıkarılmış olmasıdır. Ancak projenin yetkisinin sadece belediyede olması, denetim konusunda yetkinin kanunda tanımlanmamış olması eleştirilere neden olmaktadır. Halk arasında “Gökçek Kanunu” olarak bilinen ve dönüşümün çok boyutlu olarak ele alınmadığı bu kanun, çok aceleyle getirilerek çıkartılmış ve de meslek odaları ve üniversiteler olmak üzere uzmanların görüşü alınmadan çıkartıldığı için, eleştirilmiştir. Kentsel dönüşüm projesinin başarılı olabilmesi için, o projede halkın katılımının aktif olarak sağlanması gerekir. Bu projede halkın aktif katılımı sağlanamamıştır. Ayrıca proje uygulanırken, değer artışına yönelik bir politika izlenmediği için, gecekonduların sahipleri, uygulanan projeden konut elde edeceğini değil, rant elde edeceğini düşünmüşlerdir. Bu da kanunun imar affı uygulamasıymış gibi algılanmasına yol açmıştır.²⁵⁸

Yalnız bir bölgeye özgü olarak çıkarılan bu proje, kentsel dönüşüm projeleri için gereksinim duyulan yasal altyapının eksikliğini de gözler önüne sermektedir. Gerek Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin prestij projesi, gerekse Havaalanı-Protokol Yolu Kentsel Dönüşüm Projesi olarak ele alınan proje ile havaalanına giden yolun sağ tarafındaki alanda “finansman konutları” denilen lüks konutların yapımı, sol tarafında ise gecekonduları yıkılanlara “hak sahibi konutları” inşa edilmesi öngörülmüştür. Finansman konutlarının olduğu yere lüks konutlar dışında 5000 kişilik kongre merkezi, 2 adet açık anfi, 5 adet restoran, 1 adet beş yıldızlı otel, golf, tenis, futbol ve basketbol sahalarının yapılması planlanmıştır. Proje sonrasında yaklaşık 7 000 gecekondular yıkılmıştır. Proje kapsamında gecekonduların yıkılan tapusu ya da tapu tahsis belgesi olan hak sahibine proje kapsamında belirlenen çerçevede bir konut tahsis edilmektedir. Tapusu olmayanlar ise, hazine grubuna girmektedir. Gecekondularını 2000 yılından önce yapan ve vergisini ödemiş kaçak gecekonduların sahipleri de TOKİ’nin belirlediği konutlardan daire sahibi olabilmektedir. Karşılığında hak sahibi, kira öder gibi

²⁵⁷ 12 Mart 2004 tarih ve 25400 sayılı T.C. Resmi Gazetesi, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, Web: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5104.pdf> adresinden 10 Ağustos 2014 tarihinde alınmıştır.

²⁵⁸ MUTLU, 2007, 111-114

borçlanmıştır. Ankara’da elliye yakın kentsel dönüşüm projesi olmasına rağmen, en büyük ölçekli olan projedir. Ancak halkın yeterince bilgilendirilmemesi ve halkın kendi istekleri dışında yerlerinden edilmesi sorunsalı yaşanmıştır.²⁵⁹

4.3.2. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Proje, Dikmen Vadisinde yer alan gecekondü alanları için çıkartılmıştır. Ancak yerel yönetimin kentsel rant elde etme amacı proje süresince kaçınılmaz olmuştur. Öyle ki projede yeşil alan olarak belirlenen yerler bile rant elde etme hevesi uğruna konut alanlarına dönüştürmüştür. Proje yapılırken, bütüncül bir kentsel dönüşüm hedeflenmiş ancak daha sonra yerel yönetimlerin kentsel rantlardan faydalanma amacı ortaya çıkmıştır. Kamu ve özel sektörün finanse ettiği Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi soylulaştırma kavramını da gündeme getirmiştir. Proje ile tek katlı gecekondü alanların yerine çok katlı apartmanlar inşa edildiğinden, burada yaşayan düşük gelir grubunun yerinden edilmesi yaşanarak, yerlerine orta ve üst sınıfların gelmesi süreci yaşanmıştır.²⁶⁰

İlk kez 1964 yılında, orta ve üst gelir grubuna sahip olanların, işçi mahallelerindeki konutları satın alıp, bu alanın sosyal yapısını değiştirerek lüks konutlar yapmaları üzerine sosyolog Ruth Glass tarafından kullanılmıştır. Soylulaştırma sürecinin özünü yerinden edilme oluşturur. Yoksa aksine boş bir arazide lüks konut yapılması soylulaştırma kavramının içerisine girmemektedir. Soylulaştırma genel hatlarıyla dar gelirli kişilerin yaşadığı köhneleşmiş, fiziksel çevresi bozulmuş alanlara daha üst gelir grubuna sahip kişilerin yerleşerek, sosyal yapının ıslah edilmesidir. Oysaki sonuçları tüm kenti etkileyen soylulaştırma kavramına çöküntü alanlarının yenilenmesi bakımından olumlu bir anlam katılabilir.²⁶¹ 290 hektarlık alanı kapsayan proje, 1989 yılında başlatılmıştır. Projenin amaçları arasında; vadide bulunan çok sayıda gecekondünün modern konutlara dönüştürülmesi, vadide sosyal, kültürel alanların oluşturulması sayılabilir. Projenin ortakları; proje geliştirme anlamında yetkili kuruluş Metropol İmar A.Ş., gecekondü sahipleri ve girişimcilerin, belediyelerin ve arsa sahiplerin

²⁵⁹ ERMAN, T. (Ekim 2009). Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi ve Yerinden Edilme: Deneyimler, Söylemler, Uygulamalar, *VI. Ulusal Sosyoloji Kongresi Bildiri Kitabı*, 874-875.

²⁶⁰ ERGUN, GÜL, 366

²⁶¹ UYSAL, Ü, E. (2006/2). Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği : Cihangir Örneği. *Planlama Dergisi*, 80-81

içinde bulunduğu kooperatiflerdir. Proje kapsamında hak sahiplerine, konutlarına kavuşuncaya dek (18 ay boyunca) kira yardımı yapılmasına, vadinin eğlence ve kültür merkezi olmasına karar verilmiştir. Proje, her ne kadar yaklaşık 600 Milyon dolarlık tahvil ihraç ederek, başarılı bir finansman modeli ortaya koysa bile, sosyal anlamda gecekondü sahiplerinin neredeyse %30'luk kısmının mülklerini satarak bölgeyi terk ettikleri gözlenmiştir.²⁶²

Dikmen Vadisi Projesine finansman açısından bakılırsa, proje için Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin sağladığı dış kaynak kullanılmıştır. Dikmen Vadisi, Jansen Planında dahil olmamış 1957 yılında ise imarlı alan olarak ele alınmıştır. Ancak yıllar içerisinde Dikmen Vadisi'nde kaçak yapılaşma boy göstermiştir. "Dikmen Yeşil Alan Projesi" 1986 yılında belediye meclisi tarafından onaylanmıştır. 1994 yılında ise, projenin birinci aşamasındaki 404 adet konutun anahtar teslimi gerçekleştirilmiştir. Proje sürecinde "Dikmen Vadisi Çevre Geliştirme ve Konut Yapı Kooperatifi" denilen örgütler kurulmuştur. Daha çok dönüşüm kooperatifleri olarak adlandırılabilirse bile belediye ile vadi halkının temsilcileri olan kooperatifler bir araya gelerek "Dikmen Vadisi Projesi Karar Kurulu" oluşturulmuştur. Kararlar bu kurul kapsamında verilmiştir.

Projenin finansmanı belediye bütçesinin yanı sıra "Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin uluslararası sermaye piyasalarında tahvil ihraç etmesi yoluyla" kazanılmıştır. Türkiye Belediyecilik alanında 1989-1994 yılları arasında ilk kez Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından tahvil ihracı uygulaması yapılmıştır. Kaldı ki sermaye piyasalarına doğrudan girilebilmesi için, ülke kredi notunun olması gerektiğinden, Standart and Poors isimli kredi derecelendirme kuruluşuna başvurulmuş ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne "BBB notu" verilmiştir. Böylece büyükşehir belediyesi, aldığı bu notla Japon Samuray Piyasası'na direkt girmiştir.²⁶³

5 etaptan oluşan proje sayesinde, 180 000 metrekarelik alanı kapsayan ilk etapta, 440 adet konut yapılarak, 330 hak sahibine kura yoluyla konutları teslim edilmiştir. Halkın aktif katılımının sağlanabilmesi için proje kapsamında

²⁶² DAYIOĞLU, 2006, 33, 36

²⁶³ KARAYALÇIN, M. (2009)., *Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Kavramlaştırma Önerileri ve Dikmen Vadisi Projesi Deneyimi*. Konut Sempozyumunda sunuldu, İstanbul, 7-9.

kooperatifler oluşturulmuştur. Bu yolla gecekondü sahiplerine proje anlatılarak, uzlaşma yolu sağlanmaya çalışılmıştır. Ancak sonuçlarına bakıldığında, alanda gecekondü alanlarının yerine çok lüks konutlar inşa edildiği için alt gelir grubu bu alanı terk etmiş, bu da gecekondü sorununun halen çözölemediğini göstermiştir.²⁶⁴

Proje ile vadide yaşayan hak sahiplerine, kalitesiz malzeme ile yapılmış düşük maliyetli konutlar tahsis edilmiştir. Sonrasında yapılan konutlar ise, orta ve üst gelir grubundakilere satılarak, inşaat firmaları resmen gecekondü sahiplerine verdikleri konutların masrafını karşılayarak, kar elde etmişlerdir. Bir kısım gecekondü sahibi, konutunu satarak başka alana yerleşirken, bir kısım kiracı olduğundan o yeri terk etmek zorunda kalmış, bir kısım ise gecekonduları karşılığında kendilerine verilen konutların masrafını karşılayamadığından o alanı terk etmek zorunda kalmıştır. Bu nedenle proje, düşük gelir gruplarının konut sorununa bir çözüm getirememiştir. Gecekondü sahiplerinin projeye katılımının sağlanamaması sonucu katılım odaklı bir kentsel dönüşüm izlenememiştir.²⁶⁵ “Projede gecekondü sahiplerinin hakları korunurken, gerçek arsa sahiplerinin projede hak sahibi olamayışı” projede eleştirilen önemli noktalardandır. Elbette daha sonrasında kanunda yapılan değişikliklerle arsa sahiplerinin de konut sahibi olması yoluna gidilmiştir.²⁶⁶

Dikmen Vadisi Projesi’nde gecekondü sahiplerinin alanda korunması yerine, alanı terk ettikleri görölmüştür. Bu nedenle proje gecekonduların dönüşümü projesi yerine yeşil alan projesidir denilebilir.

4.3.3. Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Projesi

Proje, öncelikle kentsel çevre yaratmada başarılı olurken, yeşil alan oluşumundan ziyade konut alanlarına önem verilmiştir²⁶⁷.

Vadi, Jansen Planı döneminde konutlardan arınmış yeşil alan olarak öngörölmüşken, Uybadin Planı döneminde “düşük yoğunluklu konut bölgesi” olma niteliği kazanmıştır. 1990’lı yıllara kadar vadi ile ilgili kentsel dönüşüm adına

²⁶⁴ *Kentsel Dönüşüm Olgusu ve Altındağ Çamdibi Bölgesinde Bir Kentsel Yenileme Projesi Önerisi*. İzmir, 34

²⁶⁵ ERGUN, C. (Ekim 2009). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Gülsuyu Mahallesi Örneği.

VI. Ulusal Sosyoloji Kongresi Bildiri Kitabı, 944-945

²⁶⁶ CEYLAN, 2007, 97

²⁶⁷ SÖZER , 29

önemli adımlar atılmadığı için vadi, bakımsız bir alan halini almıştır. 111 179 metrekaresi kapsayan projenin 80 000 metrekaresi yeşil alan olarak planlanmıştır. Projenin amacı; kamu ve arsa sahiplerinin herhangi bir yatırım yapmadan proje sayesinde uzlaşma yoluyla pay almalarını sağlamaktır. Ayrıca projeye, kamulaştırma yerine kendi kaynağını kendi üreten bir yapı kazandırılması hedeflenmiştir. Elbette ki bunun sağlanabilmesi için, arsa sahiplerinden projeye herhangi bir kaynak aktarması beklenmezken, girişimciler tarafından proje geliştirme maliyetlerinin karşılanması beklenmiştir. Proje kapsamında “Ansera Ticaret Merkezi” yer almıştır.²⁶⁸ 1990 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm alanı ilanı olarak belirlenen yerde uygulanan kentsel dönüşüm projesi “mülkiyetin toplulaştırılması, finansmanın sağlanması, proje yönetim biçimi ile planlama yöntem ve stratejilerinin belirlenmesi” konularını kapsayan bir süreç olmuştur. 1994 yılında birinci etap inşaatlar ve 1997 yılında ikinci etap inşaatlar tamamlanırken, vadinin %80’lik kısmını oluşturan “yeşil alan yatırımı” 1994 yılında tamamlanmıştır.²⁶⁹

Botanik bahçe ve Seymenler Parkına yakın olan Portakal Çiçeği Vadisi, Ankara’da Çankaya ile Ayrancı arasında kalan bölgede yer almaktadır. Proje kapsamında amaç, belediyeden herhangi bir kaynak temin etmeden “kendi kaynağını kendin yarat” sloganını gerçekleştirebilmek ve de çağdaş alanlar sağlayabilmektir. Proje ortakları, PORTAŞ, Belediye, Girişimci ve Arsa sahipleridir. Bölgede oturan gecekondü sahiplerinin katılımıyla 1984 yılında başlayıp, 1989 yılında sona eren proje, sosyal boyuttan ziyade gecekondü alanlarını çağdaş alanlar haline getirmiştir.²⁷⁰ Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin proje için kullandığı yöntem şu şekildedir; “Kamulaştırma yerine, projede yaratılacak rantın, uzlaşma yoluyla paylaşımı ilkesini seçmiştir. Kısaca “proje değerinin paylaşımı” yöntemi diye adlandırılan modelle kurumsal yapı, arsa sahipleri, belediye ve girişimcinin kamu ve özel sektör işbirliğiyle bir araya geldikleri bir şirket örgütlenmesi şeklinde” gerçekleşmiştir. Bu şirket PORTAŞ A.Ş. olarak kurulmuştur. Proje kapsamında alanın %80’lik kısmı uzlaşma yoluyla projeye dahil edilirken, %20’lik kesim için anlaşma sağlanamadığı için kamulaştırma yoluna gidilmiştir. Vadide paydaşları bir

²⁶⁸ USLU, A., YETİM, L. (2006). Çağdaş Kentsel Çevre Yaratma Çabalarına Bir Örnek: Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi. *Ziraat Fakültesi Dergisi*, 3(2), 172-174.

²⁶⁹ AŞIK, 2007, 49-50.

²⁷⁰ DAYIOĞLU, 2006, 34-35

araya getiren şirketin kurulması ise kentsel dönüşümde “projecilik modeli” ile eşdeğerdir. Etaplar halinde uygulama yapılmıştır. 1.Etap inşaatlar 1994, 2. Etap inşaatlar 1997’de tamamlanmıştır. Vadinin %80’ini kapsayan yeşil alan yatırımı ise 1994 yılında bitirilmiştir. Projenin en önemli özelliklerinden birisi, kendi kaynağını kendi üreten bir proje olmasıdır. Kamu ve özel sektör işbirliği ile gerçekleşen proje sonrası, planlanan yeşil alan yaratma hedefi gerçekleştirilememiştir.²⁷¹ Projenin en büyük yatırımı “yeşil alanlardır.” Vadide Ankara’nın iklimine uygun ve bu iklimde yetişebilecek yeşil alanlar oluşturulmaya çalışılmıştır.

Proje, sosyal ve fiziki donatıları düşük olan bu gecekondulu alanını çağdaş ve kentsel değerleri yüksek bir alan haline getirirken, aynı zamanda geçmişinde kısmi imarlı yeşil alan niteliği taşıyan bölgenin aşırı rant elde etmeye yönelik yoğunlaşmasını engelleyici” politikaları izlemiştir.²⁷²

4.3.4.Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi

Mamak için, Büyükşehir Belediyesi’nin 2008 yılında aldığı kararla düzenlenen “Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi” nin en önemli özelliği, üretilecek konut adedi ve kapsadığı alan bakımından dünyanın en büyük kentsel dönüşüm projesi olmasıdır. Proje “950 hektarlık alanı” içermektedir. Ankara’nın en büyük kentsel dönüşümü olan proje için,”6909 hak sahibi ve 2254 gecekondulu sahibi” ile anlaşma sağlanmıştır.²⁷³ 2013 yılında Ankara Rixos Otel’de “Yaşanabilir ve Estetik Şehirler” başlığıyla düzenlenen 4.Yerel Yönetimler Sempozyumunda yapılan “Yaşanabilir Şehirler İçin Kentsel Dönüşüm” adlı oturumda sunum yapan Ankara Büyükşehir Belediye Başkanı Melih Gökçek, yaptığı sunumda en büyük kentsel dönüşüm çalışmalarından birinin Yeni Mamak olduğuna vurgu yaparak, toplamda proje sayesinde 50 000 konut yapılacağını ifade etmiştir. Kaldı ki Ankara’da büyükşehir belediyesi olarak yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarına bir bütün gözle bakan Gökçek, 19 yılda toplam 23 proje gerçekleştirdiklerini ve bu süreçte kentsel dönüşüme yapılan yatırımın iki milyar

²⁷¹ *Kentsel Dönüşüm Olgusu ve Altındağ Çamdibi Bölgesinde Bir Kentsel Yenileme Projesi Önerisi*. İzmir, 40

²⁷² UYSAL, A. F., AKYİĞİT, H. (2012). Tüketim Toplumlarda Kentsel Dönüşüm Projelerinin ve Çevre-Toplum Anlayışının Sosyolojik Analizi. *Tarih Kültür ve Sanat Araştırmaları Dergisi*, (4), 560.

²⁷³ GÖKÇEK,M. (2013,Şubat) *Her Yönüyle Kentsel Dönüşüm Zirvesi*, 2

yüz yirmi dokuz milyon TL olduğunu ve böylece 6697'si hak sahibi olmak üzere, 15 754 adet konut üretildiğine dikkat çekmiştir.²⁷⁴

4.3.5. Mühye Güney Park Kentsel Dönüşüm Projesi

Ankara'nın güney aksında, Çankaya'da bulunan 167 hektar alanı kaplayan alan için yapılan proje, Ankara'nın önemli kentsel dönüşüm projelerinden biridir. Kamuoyu tarafından proje, "Mühye 902 Parsel" olarak bilinmektedir. Proje, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 18.02.2005 tarih ve 524 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Ankara'nın Çankaya ilçesindeki Mühye Köyü için hayata geçirilen projenin 2,5 Milyar dolarlık bir ekonomik değeri mevcuttur. Projeye 902 parsel denilmesinin nedeni, Büyükşehir Belediyesi, Mühye Köyü'ndeki 902 parseli 2005 yılında aldığı kararla kentsel dönüşüm alanı olarak ilan etmiştir. Projenin yapımı için yapılan ihaleyi 8 firma kazanmıştır. Bu firmalar, eş zamanlı ve eşit değerde konut üretmeye karar almıştır. Halen inşaat aşamasında olan proje için sadece konut projesi olarak bakılmamalı, Ankara'ya yeni bir yaşam tarzı getirmesi öngörülmektedir.²⁷⁵

4.3.6. Altındağ Aktaş-Atilla Kentsel Dönüşüm Projesi

Altındağ, Ankara'nın en eski gecekondu alanlarından biridir. 1953 yılında Ankara'nın ilçesi olan Altındağ, içerisinde bazı gecekondu alanları yaşatmıştır. Bu alanlar; Hıdırlıktepe, Gültepe, Çalışkanlar, Yenidoğan, Doğanşehir ve Aktaş olarak sıralanabilir.

Projenin planlama ve inşaat aşamalarını Altındağ Belediyesi üstlenirken; uygulanma işlemini ise Altındağ Belediye Şirketi üstlenmiştir. Belediyenin etkin rol oynamasının nedeni; alanda büyük bir yeri kaplayan belediye parsellerinin atıl şekilde durması olmuştur. İlklerin yaşandığı bir proje olması açısından önemlidir. Çünkü proje ile hak sahipleri konut sahibi yapılmış, diğer kalan daireler ise maliyetine göre bölgedeki halka satılmıştır. Konutlar dağıtılırken; "tapulu daire sahibi olanlara 1 daire, tapusu olmayan hak sahiplerine giriş katlarda 1 daire tahsis

²⁷⁴ İnternet: Ankara Büyükşehir Belediyesi. (2013, Mart), Melih Gökçek'ten Kentsel Dönüşüm Sunumu, Web: <http://www.ankara.bel.tr/haberler/baskan-gokcekten-kentsel-donusum-sunumu#.UfUGP6yGXIE> adresinden 04 Ağustos 2014 tarihinde alınmıştır.

²⁷⁵ İnternet: Ankara Büyükşehir Belediyesi. (2013, Ekim) Web: <http://www.ankara-bel.gov.tr/> adresinden 04 Ağustos 2014 tarihinde alınmıştır.

edilmiştir. Tapulu arazi sahibi olanlar ise arazilerinin büyüklüğüne göre 4-5 adet ve 4., 5. ve 6. katlarda daire sahibi olmuşlardır.” Projede halk her anında bilgilendirildiği için, halkın desteği %100 olmuştur.²⁷⁶

Kentsel dönüşüm projelerini etaplar halinde uygulayan Altındağ’da uygulanan Aktaş Atilla Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamına giren “28 310 metrekarelik alanda 17 030 metrekare alan konut, 1225 metrekarelik alan yurt binası, 4033 metrekarelik alan benzin istasyonu ve 7000 metrekarelik alan da park” olarak ayrılmıştır. Proje inşaatlarını Altındağ Belediye Şirketi üstlenirken, belediye öncü rol oynamıştır. Projede kamulaştırma yerine yurt ve benzin istasyonu önerilerek konutların finansmanının sağlanmasına çalışılmıştır.

Projenin en güzel yanlarından birisi, söz konusu alanda yurt ve benzin istasyonu parselleri, konut parsellerinin finansmanında kullanıldığı için, dış finansman alınmadan proje yapılmıştır. Ancak Altındağ Belediyesi projeyi kat karşılığında ihaleye çıkarmasına rağmen, bölgenin eğimli olup, rantın da az olması gibi etkenlerden dolayı şirketlerden hiç ihaleye katılım olmamıştır. Belediye kendi bünyesinde şirket kurmuştur. Ancak projenin etaplar halinde parçalı uygulanması, alanın gecekondularla çevrili olmasını getirmiştir.²⁷⁷



Resim 4.2. Atilla Mahallesi

²⁷⁶ NURAKOVA, 2010, 65

²⁷⁷ AŞIK, 2007, 52-54.



Resim 4.3. Gültepe Mahallesi²⁷⁸

4.3.7.Ulus Tarihi Kent Merkezi Yenileme Projesi

Altındağ ilçesinde yer alan ve geçmişte Ankara'nın merkezi olan Ulus, Cumhuriyet'in ilk yıllarında yoğun olarak kullanılan bir yerdi. 1986 yılında proje yarışmasıyla "Ulus Tarihi Kent Merkezi Koruma-İslah İmar Planı" kabul edilmiş ve kentsel dokunun yok edilmemesi için çalışılmıştır. Ancak Ulus merkezinde köklü değişimler sağlanamadığından, proje 1990'lara kadar uygulanabilmiş daha sonrasında iptal kararlarıyla karşı karşıya kalmıştır.²⁷⁹

Ulus Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2005 tarih ve 210 sayılı kararı ile belirlenmiştir. Proje, pek çok binanın ve Cumhuriyet dönemine ait yapının yıkılarak yerine yeşil alan veya çarşı gibi alanların yapımını öngörmüştür. Raci Bademli'nin önderliğinde hazırlanan plana "Bademli Planı" denilmiştir. Proje, Cumhuriyet dönemi yapılarının yıkılacağını öngörmesi nedeniyle pek çok kurum tarafından eleştiri yağmuruna tutulmuştur. Bu nedenle Mimarlar Odası Ankara Şubesi konuyla ilgili olarak 2005 yılında Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kuruluna bile başvurmuştur. Büyükşehir Belediye Meclisi'nin kararı için davalar açılmıştır.²⁸⁰

²⁷⁸ İnternet: Ankara Altındağ Belediyesi. Yatırımlar. Web:

<http://www.altindag.bel.tr/menu.asp?kategori=yikimler> adresinden 24 Ağustos 2014 tarihinde alınmıştır.

²⁷⁹ KURTAR, C., SOMUNCU, M. (Aralık 2013). Kentsel Kültürel Mirasın Korunması ve Sürdürülebilirliği :Ankara Hamamönü Örneği. *Ankara Araştırmaları Dergisi*, 1(2), 37.

²⁸⁰ YILDIRIM, 2006, 20-22

4.3.8. Şirindere Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi

Ankara Çankaya ilçesinin Karakusunlar Mahallesi'nin sınırları içerisinde bulunan Şirindere Mahallesi,²⁵ Haziran 2013 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak, riskli alan ilan edilmiştir. Yaklaşık 13,7 hektar (137.000 m²) alanı kapsayan proje, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2005 tarih ve 2669 sayılı kararı ile onaylanmış olup, henüz planlama için analiz sürecindedir. Şirindere, ODTÜ yerleşkesinin batısında yer almaktadır.²⁸¹ Balgat ilçesindeki Şirindere Mahallesi, uzun yıllar göç alan bir yer olduğu için gecekondulu alanıdır. 30 yıllık gecekondulu geçmişi olan Şirindere Mahallesi için, kentsel katılımın artırılması adına 1996 yılında Çiğdem Mahallesi vatandaşları "Çiğdem Eğitim, Çevre ve Dayanışma Derneği" adı altında semt derneği kurarak, 10 yıldır faaliyet göstermektedirler. Dernek faaliyetlerini ise 2005 yılından itibaren çıkardıkları bültenlerle duyurmaktadırlar. Ancak derneğin daha çok eğitim yardımı vermesi düşünüldüğünden, Şirindere Mahallesi'nin çoğunluğu derneğin, mahallelerine bir katkı sağlamadığını düşünmüşlerdir. Oysaki Çiğdemim Semt Derneği, "mahallenin sakini değil, sahibiyiz" sloganıyla yola çıkarak, Ankara'nın en işlevsel semt derneklerinden birisi olmuştur.²⁸²

4.3.9. Hacılar Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Hacılar Mahallesi, Ankara Altındağ İlçesine bağlıdır. Gecekondulaşmanın diğer yerlerden daha yoğun görüldüğü Altındağ ilçesinde yer alan ve 1960'larda kurulan Hacılar Mahallesi'nde var olan "kent merkezine yakın alanlardaki gecekondulaşma tipine uygun" özellikler göstermesidir. Siteler Bölgesine yakınlığı ile bilinen Hacılar Mahallesi'nde yapılan araştırmalar göstermiştir ki, bir yerde kentsel dönüşüm yapmak sadece o alandaki fiziksel yapı ile ilgili değildir. Aynı zamana o alanda halka gerekli bilgilendirmelerin yapılması ve bu doğrultuda halkın

²⁸¹ İnternet: Metropoliten Nazım İmar Planlama Şube Müdürlüğü, Bazı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanları Hakkında Genel Bilgi ve Son Durum, Web: <http://www.ankara.bel.tr/genel-sekreter-yardimcisi/mar-ve-sehircilik-dairesi-baskanligi/metropoliten-nazim-mar-planlama-sube-mudurlugu/bazi-kentsel-donusum-ve-gelisim-proje-alanlari-hakkinda-genel-bilgi-ve-son-durum/> adresinden 01.08.2014 tarihinde alınmıştır.

²⁸² ÖZGÜR, Ö., POLAT, G. (2011). Kentleşme-Kentlileşme Sürecinde Sivil Toplum Örgütlerinin Rolü: Ankara'da Bir Semt Derneği ve Gecekondulu Mahallesi Örneğinde Bir Değerlendirme. *Uluslararası İnsan Bilimleri Dergisi*, 8(1), 246-247.

katılımının sağlanması adına, sosyal yapıyı da dikkate alan projeler yapılması gerekmektedir.²⁸³



Resim 4.4. Hacılar Mahallesi²⁸⁴

4.3.10. Ankara Hamamönü Kentsel Dönüşüm Projesi

Ankara'nın tarihsel kimliğini oluşturan Hamamönü Bölgesi, "Ankara Kalesi'nin güneyinde kalan, Talatpaşa Bulvarı, Hacettepe Hastanesi Kampüsü ve Cebeci semti ile çevrilidir." Adını, bölgede bulunan ve 1440 yılında yaptırılan Karacabey Hamamı'ndan almıştır. Alanın en belirgin özelliği, eski şairlerin de burada evlerinin olmasıdır, örneğin Mehmet Akif Ersoy. Hamamönünde ilk çalışmalar, sokakların sağlıklılaştırılması çalışması olmuştur. Bu noktada "Ankara Eski Kent Dokusu'nun Planlanması, Sağlıklılaştırılması ve Korunması Projesi" yapılmıştır. Ancak sağlıklılaştırma çalışmalarıyla başlayan projenin, her ne kadar daha temiz bir çevrede yaşamak adına tarihi dokunun daha iyi ön plana çıkarılması gibi olumlu yanları varken; aynı zamanda alanda oturanların evlerinden çıkartılması ve işyeri sayısının çok artması gibi olumsuz sonuçları da olmuştur.²⁸⁵

Ankara Kalesi'nin hemen altında bulunan Hamamönü bölgesi, Ankara'nın önemli yapılarından birisidir. Ancak ilk olarak "Hamamönü Sağlıklılaştırma Projesi"

²⁸³ ERGAN, ŞAHİN 103,104

²⁸⁴ İnternet: Ankara Altındağ Belediyesi, Yatırımlar, Web:

<http://www.altindag.bel.tr/menu.asp?kategori=yikimlar> adresinden 01.08.2014 tarihinde alınmıştır.

²⁸⁵ KURTAR, SOMUNCU, 2013, 42-44

ile Hamamönü 1. bölümü ele alınmıştır. Bu noktada burada evi olan ev sahiplerinin rızası alınarak, kamulaştırma yoluna gidilir ve de bölgedeki tarihi evlerin sahiplerinden bu yapılar alınır. İhale yoluyla yenilenerek bir başkasına satılır. Böylece mülk el değiştirmiş olmaktadır. Ayrıca “Hamamönü 2.Sağlıklaştırma Projesi” adı altında da koruma alanı ilan edilen Karacabey Hamamı arkasındaki Hamamönü’nün parçası alan da kamulaştırma yoluyla tapu sahiplerinden alınarak, başka kişilere satılmıştır. Kamulaştırma yoluyla birçok hak sahibi, tarihi yapının bölgenin mimari dokusuna uymadıkları gerekçesiyle kamulaştırma yoluyla konutlarından çıkartılır. Bu sayede de bölgede pek çok terk edilmiş yaşanmıştır.²⁸⁶

Eski Hamamönü’nden Fotoğraf Kareleri:



Resim 4.5. Eski Hamamönü-1



Resim 4.6. Eski Hamamönü-2

²⁸⁶ GÜNDÜZALP, T. (Nisan 2012). Kentin Bir Parçasını Yağma Etmenin Öyküsü:Hamamönü’nde Kentsel Dönüşüm. *Solfasol Dergisi*, (12), 3.



Resim 4.7. Eski Hamamönü-3

Yeni Hamamönü'nden Fotoğraf Kareleri;



Resim 4.8. Yeni Hamamönü (Kişisel çekim)-1



Resim 4.10. Yeni Hamamönü (Kişisel çekim)-2



Resim 4.11. Yeni Hamamönü (Kişisel çekim)-3

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin onayıyla uygulanan projeler Çizelge 4.2.'de yer almaktadır.

Çizelge 4.2. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan kentsel dönüşüm projeleri²⁸⁷

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ TARAFINDAN ONAYLANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ				
	PROJE ADI	ONAY TARİHİ	PROJE ALANI	PROJENİN DURUMU
1	50. Yıl Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	16.12.2005/3281	1.160.000 m ²	İmar planları onayda
2	Lodumlu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	18.02.2005/542	6.000.000 m ²	İmar planları hazırlatılıyor
3	İmrahor Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	18.02.2005/536	35.600.000 m ²	1.etap planlanmıştır
4	Güneytepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	17.06.2005/1648	600.000 m ²	Planlama çalışması başlayacak
5	Merkezi İş Alanı (MIA) Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	15.07.2005/1964	1.300.000 m ²	1.etap planlanıyor, 2.etap plan tamamlanmış
6	Alüminyumcular (Ovacık) Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	12.08.2005/2229	779.000 m ²	İmar planları tamamlanmıştır
7	Kasalar Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	16.09.2005/2533	2.300.000 m ²	İmar planı tamamlandı, inşaat aşamasında
8	Göksu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	16.09.2005/2532	6.500.000 m ²	Planlama çalışmaları onay aşamasında
9	Doğukent Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	12.08.2005/2238	7.580.000 m ²	Planlar tamamlandı, İnşaat aşamasında
10	Şirindere Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	11.10.2005/2669	137.000 m ²	Planlama için analiz aşamasında
11	İncek-Taşpınar-Kızılcaşar Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	16.12.2005/3279	22.350.000 m ²	Planları çalışmaları devam ediyor
12	TOBB Lodumlu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	16.12.2005/3283	22.350.000 m ²	Planlama çalışmaları devam ediyor
13	TOBB Söğütözü Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	16.12.2005/3280	437.000 m ²	Planlama çalışmaları devam ediyor
14	BHA-Hipodrum Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	16.06.2006/1439	2.000.000 m ²	Planlama çalışmaları devam ediyor

²⁸⁷ İnternet: Metropolen Nazım İmar Planlama Şube Müdürlüğü, Bazı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanları Hakkında Genel Bilgi ve Son Durum, Web: <http://www.ankara.bel.tr/genel-sekreter-yardimcisi/mar-ve-sehircilik-dairesi-baskanligi/metropolen-nazim-mar-planlama-sube-mudurlugu/bazi-kentsel-donusum-ve-gelisim-proje-alanlari-hakkinda-genel-bilgi-ve-son-durum/> adresinden 01.08.2014 tarihinde alınmıştır.

Çizelge 4.2. (devam) Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan kentsel dönüşüm projeleri

15	Beynam Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	16.06.2006/1438	9.300.000 m ²	Sınır onayı yapıldı
16	Ahlatlıbel Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	16.06.2006/1457	63.000 m ²	İnşaat aşamasında
17	Saklık Kent Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	15.08.2006/1990	12.050.000 m ²	İmar planları onaylandı. Parselasyon devam
18	Şükriye Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	18.08.2006/2019	196.000 m ²	Sınır onayı yapıldı
19	Tanyeli Kavşağı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	12.09.2006/2215	96.000 m ²	Sınır onayı yapıldı
20	Karakusunlar (Semazen) Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	15.09.2006/2316	64.000 m ²	Plan onaması yapıldı
21	Güneykent Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	15.11.2006/2749	38.000.000 m ²	Sınır onaması yapıldı
22	TCDD Güzergahı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	30.11.2006/2965	59.350.000 m ²	Sınır onaması yapıldı
23	Anadolu Bulvarı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	30.11.2006/2974	50.000 m ²	Sınır onaması yapıldı
24	Bilkent Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	16.02.2007/491	16.690.000 m ²	Sınır ve plan onayı yapıldı
25	Temakent Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	16.02.2007/496	27.800.000 m ²	Sınır ve plan onayı yapıldı
26	Çukurambar Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	16.02.2007/495	964.000 m ²	Parselasyon planı aşamasındadır
27	Tilkiler Çiftliği Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	16.03.2007/802	2.240.000 m ²	İmar planı onaylandı
28	Fatih Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	16.03.2007/799	2.200.000 m ²	Sınır ve imar planları onaylandı
29	İstanbul Yolu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	13.04.2007/1103	3.650.000 m ²	Sınır onayı yapılmıştır

Çizelge 4.3. Ankara genelinde ele alınan kentsel dönüşüm alanları²⁸⁸

Sıra No	BELEDİYE	KDGPA / İSİM	Mah., Köy, Ada / Parsel	BMK	ALAN	
1	Keçiören	Kuzey Ankara	Şenyuva	18.02.2005/509	11 Ha.	
4	Mamak, Çankaya	50. Yıl		16.12.2005/3281	116 Ha	
9	Çankaya	Dikmen Vadisi 3 Etap	Dikmen	14.03.2008/787	87,3	
13	Altındağ, Y. Mahalle	Merkezi İş Alanı (MİA)		15.07.2005/1964	61 Ha.	
14	Keçiören	Aliminyuncular	Ovacık	12.08.2005/2229	62 Ha.	
16	Etimesgut	Göksu	Susuz	16.09.2005/2532	64 Ha.	
17	Mamak	Doğukent	Kuşunlar	12.08.2005/2238	65 Ha.	
18	Çankaya	Şirindere	Karakusunlar	11.10.2005/2669	13,7 Ha	
19	Altındağ	İsmetpaşa	Ulus	17.02.2006/484	6,7 Ha.	
23	Altındağ	Aufbey-Hıdırlıktepe		17.02.2006/484	104 Ha	
26	Keçiören	Yükseltepe - Taşlıtepe		12.07.2006/1613	108 Ha.	
28	Gölbaşı	Mevlana Kapı	Karaoğlan/Galericiler	18.08.2006/2022	420 Ha	
36	13 Y. Mahalle	Temakent KDGPA	Yurtçu, B. Kuyuncu, Alıcı	16.02.2007/496	2860 Ha	isa
38	14 Y. Mahalle	Tilkiler Çiftliği KDGPA	Macun	16.03.07/802	224 Ha	
39	15 Sincan	Fatih KDGPA	Ayaş Yolu	16.03.07/799	220 Ha	
40	16 Etimesgut-Y. Mahalle	İstanbul Yolu	Susuz	13.04.07/1103	365 Ha	
44	17 Çankaya	Büyükesat Vadisi	B. Esat	14.02.08/471	36 Ha	
49	18 Çankaya	Balgat KDGPA	Konya Yolu	17.07.09/1642	11 Ha	
59	21 Altındağ	UTM KDGPA	Yıba-K. Karabekir Cd.	14.09.09/2154	22 Ha	
61	22 Mamak	1. Etap KDGPA	Hatip Çayı	14.09.09/2133	49 Ha	
62	23 Mamak	2. Etap KDGPA		14.09.09/2139	1929400m2	
63	24 Mamak	3. Etap KDGPA		14.09.09/2140	671900m2	
64	25 Mamak	4. Etap KDGPA		14.09.09/2141	459800 m2	
65	26 Mamak	5. Etap KDGPA		14.09.09/2142	535400 m2	
66	27 Mamak	6. Etap Kuzey KDGPA		16.10.09/	665100 m2	
67	28 Mamak	7. Etap Güney KDGPA		16.10.09/	682500 m2	
68	29 Mamak	8. Etap Güney KDGPA		16.10.09/	27 Ha	
69	30 Mamak	9. Etap Güney KDGPA		16.10.09/	504200 m2	
70	31 Mamak	10. Etap Güney KDGPA		16.10.09/	1173300 m2	
71	32 Mamak	11. Etap Kuzey KDGPA		16.10.09/	424500 m2	
74	33 Sincan	Seyirce (Polis Kenti) KDGPA		12.02.10/551	175 Ha	
75	34 Çankaya	Maltepe KDGPA	GMK Bulvarı	14.05.10/1516	65000m2	
76	35 Çankaya	Beştepe KDGPA		14.05.10/1486	77467 m2	
77	36 Çankaya	Beştepe 2 KDGPA		16.06.10/	70908 m2	
78	37 Çankaya	Beştepe 3 KDGPA		16.06.10/	144011 m2	
79	38 Çankaya	Yıldız KDGPA	5998 SK	16.07.10/2197	80060 m2	
80	39 Çankaya	Dikmen Vd. Son Etap KDGPA	5998 SK	16.07.10/2199	186,3 Ha	
81	40 Çankaya	Çalıdağ KDGPA	5998 SK	16.07.10/2198	76,3 Ha	isa
82	41 Çankaya	Mithye Güneypark KDGPA	5998 SK	16.07.10/2	185 Ha	iptal
83	42 Altındağ	Kuzey Ank. Solfasol KDGPA	5998 SK	16.07.10/2195	162000 m2	
84	43 Y. Mahalle	Balıkuymucu KDGPA	5998 SK	16.07.10/2201	300 Ha	isa
85	44 Y. Mahalle	Aşot KDGPA	5998 SK	16.07.10/2200	180 Ha	onur
86	45 Çankaya	Çayyolu Karadede KDGPA		17.09.10/2785	150509 m2	
87	46 Y. Mahalle	Karacakaya 1. Etap KDGPA		29.11.10/3372	413 Ha	reddedildi
88	47 Y. Mahalle	Karacakaya 2. Etap KDGPA		29.11.10/3373	411 Ha	reddedildi
89	48 Y. Mahalle	Karacakaya 3. Etap KDGPA		29.11.10/3374	342 Ha	reddedildi
90	49 Y. Mahalle	OGM Fidanlık KDGPA	Söğütözü	29.11.10/3375	70000 m2	iptal
91	50 Y. Mahalle	Alacantlı	Can Atabilge	14.03.11/805	72525 m2	
92	51 Y. Mahalle	Alacantlı	Can Atabilge 2	17.06.11/1800	76382 m2	
93	52 Akyurt	Güzelyurt	Büyük Ankara Fuarı	15.07.11/2188	330 Ha	
94	53 Çankaya	Akçalı	Beştepe	12.08.11/2468	202 Ha	
95	54 Çankaya	Sukent	Beştepe	12.08.11/2470	79600 m2	
98	55 Çankaya	Söğütözü	Tarım Kredi 16373/1	16.09.11/2758	51000 m2	
97	56 Çankaya	Kepikli	Juran Güneş 1p	17.10.11/3016	52920 m2	

²⁸⁸ (2014, Eylül). *Ensar Fazlıoğlu ile kentsel dönüşüm üzerine söyleşi*. Denizbank Başkent-1 Bölge Müdürlüğü Konut ve Taşıt Finansmanı Birimi, Ankara

4.4. Kentsel Dönüşüm Politikalarının Uygulanabilirliği, Yöneltilen Eleştiriler ve Çözüm Önerileri

Ankara’da gerek Ankara Büyükşehir Belediyesi nezdinde, gerekse ilçe belediyeleri vasıtasıyla pek çok kentsel dönüşüm projesi uygulanmaktadır. Bu noktada kentsel dönüşüm politikalarının uygulanabilirliğinin sağlanabilmesi için, birtakım hususlar Ankara’daki projelerde dikkate alınmalıdır.

Öncelikle barınma ve konut hakları gözetilmeden hareket edilmeli ve o alanda yaşayan mahalle sakini için, dönüşümün, sosyal bir yıkıma dönüşmesinin önüne geçilmesi gerekmektedir.

Proje sürecine alanda yaşayan yerel halkın katılımının sağlanması gerekmektedir. Halkın katılımının sağlanması, sosyal faydanın yanı sıra proje finansmanının sürekliliği açısından büyük öneme sahiptir.

Konut edinme koşulları, projede en çok hassasiyet gösterilmesi gereken konulardan biri olmalıdır. Halkın ödeme gücü dikkate alınarak, ödemeler “iskân sonrası” yapılmalıdır.

Alanda yaşayan kiracılar da unutulmayarak, konut sahibi olmaları için özen gösterilmelidir.

Kentsel dönüşüm denilince sadece fiziksel bir dönüşüm ele alınmamalı, aynı zamanda ekonomik, sosyal, tarihsel, kültürel yapıyı da göz ardı etmemek gerekir. Bu nedenle çok boyutlu bir dönüşüm ele alınmalıdır.

Ankara’da kentsel dönüşüm uygulamaları, İstanbul’da olduğu kadar yoğun şekilde yapılamamaktadır. Özellikle belediyeler, kentsel dönüşümü kontrol altında tutmak amacıyla “vergi değerleri üzerinden kamulaştırma, spekülasyonu önlemek için cezalandırma veya kendi kendini finanse eden projeler” uygulamaya çalışmaktadırlar. Ankara’da uygulanan kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında genellikle gecekondü alanları üzerinde uygulandığı söylenilebilir. Bu nedenle kentsel dönüşüm uygulamalarında birincil amaç; gecekondü alanlarının imara uygun şekilde iyileştirilerek, sağlıklı kent parçaları haline getirilmesidir. Bu süreçte düşük ve orta gelirli kesimin de dışlanmışlığını azaltmaya çalışmak

gerekmektedir. Bu anlamda kentsel dönüşüm projesinin başarılı olmasında tüm yerel gruplara hitap ediyor olması gerekmektedir.

Ankara'daki dönüşüm projelerinde kullanılan örgütlenme modelleri üçe ayrılmaktadır. Bunlar; Kamu-Özel sektör ortaklığı (Dikmen ve Portakal Çiçeği Projeleri buna en iyi örnektir), sadece özel sektörün devreye girmesi veya tüm aktörlerin sürece katılmalarıdır. Bu noktada en sağlıklı dönüşüm modeli;"yerel yönetim-özel sektör ve güçlü bir toplumsal katılımı desteklenerek oluşturulan ortaklıklar yasallaştırılmalıdır."

Her dönüşüm projesi, maalesef ki uygulamaya geçirilememektedir. Buna yol açan etkenlerin başında finansman sorunu gelmektedir. Kamulaştırma maliyeti yüksek olan projelerin hayata geçirilmesi zor olduğundan belediyeler, kendi kendini finanse eden projelere yönelmişlerdir. Projelerin finansmanında, projenin süresinin kısa olması da belediyelerce tercih edilen bir durumdur. Dönüşüm yapılırken, karşılaşılan bir diğer sorun ise, kentin rant değeri düşükse, inşaat firmalarının ihaleye katılmak istememeleridir.

Türkiye'de uygulanan kentsel dönüşüm getirebilecek en büyük eleştirisi şudur; Türkiye'de kentsel dönüşüm, "planlamadan kopuk, sosyal ve ekonomik boyutları bulunmayan, rant baskısı altında yalnızca parçacı fiziksel düzenlemeler tanımlayan, kent parçalarını daha yüksek yapılarla yenileyerek tüm sorunları çözme anlayışı" ile yapılmaktadır.²⁸⁹

Kentsel Dönüşümü Türkiye'de uygulanabilir kılmak için en başta dört temel unsuru içerisinde barındırıyor olması gerekmektedir. Bunlar; kentin fiziksel yanlarını ön plana çıkaran, teknik ve sosyal altyapı, ulaşım, çevresel unsurları kapsayan fiziki boyut; kentin değişimini ve gelişimine odaklanan kentsel tasarım sürecini içerisinde barındıran tasarım boyutu; eğitim, kamu hizmetlerine erişim, toplumsal dışlanma ve sağlık süreçlerini içerisinde barındıran, proje sürecine halkın, özel sektör ve kamu sektörünün ortaklaşa katılımını öngören sosyal boyut;

²⁸⁹ İNCE, 2006, 76-85

dönüşümü yapılan alanın ve çevresinin iş olanaklarını ele alan ekonomik boyut olmak üzere dört tanedir.²⁹⁰

Kentsel Dönüşüm konutlar yenilenecek diye insanların bulundukları alanı terk etmeye zorlanması demek değildir. Ya da yüksek rant elde edilecek diye yaşam alanları oluşturmak demek değildir. Kentsel Dönüşümün olumlu ve olumsuz pek çok yanı bulunmaktadır. Olumlu yanları; kentsel dönüşüm sonrası kentin imajının değişerek, kötü görüntünün yok olmasıdır. Kaldı ki görsel kirlilik, kentlerdeki en büyük sorunlardan biridir. Kentsel dönüşümün olumsuz yanları ise; rant sağlama, kentin özgün kimliğini yok etme ve kimlik kaybının yaşanmasıdır. Dönüşüm çok boyutlu ele alınmadığında kent mekânının sadece fiziksel olarak dönüşümü sağlanarak, lüks konutlar üretilmektedir. Kaldı ki kentsel dönüşüm projelerinin eleştirilen önemli yanlarından birisi; alt gelir gruplarının yaşadıkları yerlere, orta ve üst gelir gruplarının yerleşmesi olarak nitelenen soylulaştırma kavramının ön plana çıkmasıdır. Bu noktada kentsel dönüşüm yapılmadan önce bölgenin sosyo-ekonomik yapı analizleri yapılarak, “kentsel otokontrol sistemi” nin geliştirilerek, kentsel dönüşümden önce ele alınması gerekmektedir.²⁹¹

Türkiye’de kentsel dönüşümü tek bir süreç olarak ele almak yanıltıcı olacaktır. Türkiye’de her kent, aynı kentsel dönüşüm sorunlarını yaşamamaktadır. Dönüşümün sadece fiziksel boyutu ele alınmamalı, dönüşümün ekonomik, sosyal ve çevresel boyutları göz ardı edilmemelidir. “Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesinde, fiziksel çevrenin dönüşümüyle birlikte, istihdam olanaklarının artırılması, ekonomik canlılığını yitiren alanlara yeni ekonomik aktivitelerin çekilmesi; buna yönelik teşvik programlarının geliştirilmesi; yerel girişimciliği destekleyici kredi programlarının oluşturulması; vasıfsız emeğin kalitesinin artırılmasına yönelik eğitim, kurs ve programların açılması; mekânsal ve toplumsal güvenliği arttırıcı önlemlerin alınması; çöken kentsel mekânlarda toplumun eğitim ve sağlık ihtiyaçlarına yönelik projelerin başlatılması; doğal ve enerji kaynaklarının hem korunması, hem de etkin ve verimli kullanılmasına yönelik stratejilerin geliştirilmesi gibi toplumsal, ekonomik ve çevresel değerleri ön plana çıkaran politikalar” geliştirilmelidir. Türkiye’de kentsel dönüşüm konusunda belirli bir bilgi düzeyinin sağlanabilmesi gerekmektedir. Bu nedenle belediyelerin

²⁹⁰ POLAT, DOSTOĞLU, 2007, 65

²⁹¹ KAYPAK, 2010, 97-100

nitelikli eleman eksikliğine karşın merkezi yönetim kurumlarının, kentsel dönüşüm projelerinde uygulanacak adımlarla ilgili detaylı rehberler, teşvik programları ve üniversitelerden katkı sağlanması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri geliştirilirken, prototip, tek tip projelerden uzak durulması gerekmektedir.²⁹²

Türkiye’de, bütüncül planlama anlayışıyla ele alınması gereken kentsel dönüşüm projeleri, özellikle belediyelerin dönüşüme konu olabilecek çok az sayıda gecekondulu alanı olmasına rağmen, buralarda istedikleri şekilde dönüşüm alanı belirleyebilmeleri eleştirilmektedir. Bir yerde kentsel dönüşüm yapılacaksa, o alanda yaşayan arsa maliklerinin ekonomik şartlarındaki yetersizlikler, yasal düzenlemelerde eksiklikler, projelerin finansman yaratmada yaşadıkları sıkıntılar göz ardı edilemez. Bu noktada TOKİ’ye de sorumluluklar düşmektedir. TOKİ, dönüşüm alanlarında yaptığı okul, çocuk parkı gibi sosyal donatılar, meslek edindirme kursları ve eğitici ve kültürel faaliyetlerle, dönüşümün kalıcılığına fayda sağlayacaktır.²⁹³ Kaldı ki kentsel dönüşüm sürecinde belediyelere ve bakanlığa da görevler düşmektedir.

Türkiye’de kentsel dönüşümün öncelikli amacı, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesidir. Çünkü yaklaşık 20 milyon konut stokuna sahip Türkiye’de sadece 5 milyon konut, 1999 depremi sonrası depreme karşı dayanıklı şekilde inşa edilmiştir. Yaklaşık 20 yıl sürecek olan kentsel dönüşüm sürecinde tahmini olarak 14 milyon konut incelenecektir. Bu denli uzun sürecin en büyük nedeni Türkiye’de yaşanan depremselliktir. Çünkü İstanbul’da yaşanabilecek bir depremin can kaybı açısından bilançosu yaklaşık 50 bin olacaktır. Bu denli çok sayıda kayıpların yaşanmaması adına kentsel dönüşüm süreci başlamıştır. Dönüşüm alanları; gecekondulu alanları, ekonomik ömrünü doldurmuş kentsel alanlar, deprem, sel gibi doğal afet riski yüksek olan yerler, kent merkezindeki çöküntü alanları ve tarihi kentsel alanlardan oluşmaktadır.

Kentsel dönüşümün sağlıklı şekilde yapılabilmesi için dikkat edilmesi gerek noktalardan birkaçı şunlardır;

²⁹² AKKAR, 2006, 34-36

²⁹³ GÖRÜN, KARA, 2010, 155-159

- Kentsel dönüşüm, çöküntü alanlarına ekonomik canlılığı kazandıracak stratejiler geliştirebilmelidir
- Yaşam kalitesini arttırıcı standartlar geliştirmelidir
- Temelde toplumsal bozulmaların nedenini irdelemeli ve çözüm önerileri sunmalıdır
- Kentsel Dönüşüm Projeleri, kentin değişen fiziksel, ekonomik, sosyal, toplumsal ihtiyaçlarına ayak uydurabilecek stratejilere sahip olmalıdır. Projeler gerçekçi olmalı yani hayata geçirilebilmelidir
- Kentsel dönüşümün gerçekleşebilmesi için, mülkiyet sorunu çözülmüş olmalıdır. Mülkiyet haklarının yeniden düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır
- İlgili mevzuatta yetki ve görev paylaşımı net biçimde verilmelidir
- Dönüşüm sürecindeki aktörlerin rolleri tekrardan gözden geçirilmeli, bütün aktörlerin sürece katılımının sağlanmasına çalışılmalıdır. Uzlaşma ortamının sağlanması gerekmektedir
- Yerel yönetimler kentsel dönüşüm konusunda bilinçlendirilmeli ve süreç boyunca şeffaf bir yaklaşım benimsemelidirler. Sürece katılmak isteyenlere teşvikler sağlamalıdır
- Ortaklık modeli dikkate alınmalıdır
- Kentsel dönüşüm projeleri; geniş kapsamlı, yaşam kalitesini arttırıcı, bütüncül bir kent planı ile uyumlu şekilde yapılmalıdır
- Kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında “kamu-özel sektör işbirliği” mühimdir²⁹⁴
- Yatırımın finansmanı konusunda rant elde etme amacı değil, kamu yararı esas alınmalıdır

²⁹⁴ ES, M. (Temmuz/Ağustos 2012). Kentsel Dönüşüm. *Büyüteç Dergisi*, 63-66.

- Kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik boyutu göz ardı edilmemeli, maliyet çalışmaları ve fizibilite analizleri yapılmalıdır. Kentsel dönüşümün maliyeti, merkezi yönetimin desteği, yerel yönetimin bütçesi ve özel finansman kaynaklarıyla finanse edilmelidir. Projenin maliyetine bu şekilde kaynak oluşturulmalıdır²⁹⁵
- Kente uygulanacak olan yöntemler, “ kentlerin mevcut mekân ve yapı potansiyelini, özgün kimliğini, yaşayan nüfusu ile birlikte değerlendirmek ilkesi” ile yapılmalıdır
- Tek tip konut üretiminden uzak durulmalıdır
- Sivil toplum örgütlerinin sürece dahil edilmesi sağlanmalıdır
- Gerek rant hevesine, gerekse doğanın tahribatına özenle dikkat edilmelidir
- Kentsel dönüşüm projeleri, kent planları ile bir bütün olmalıdır

Uygulanan projenin herkese eşit şekilde dağıtılması gerekmektedir. Örneğin, bir vatandaşın arsasına kentsel dönüşüm yapmadan önce 50 000 lira verilirken, kentsel dönüşüm sonrası o arsanın değeri 150 000 olur. Aradaki 100 000’i 20 yıl öde denilerek, bölgedeki değişimden kazanılan değerden vatandaşa pay düşmemektedir. Vatandaş resmen borçlandırılarak aradaki değer, başkalarına aktarılmaktadır. Bu da ödeme gücü olmayanlar için resmen bir zulümdür.²⁹⁶

Yerel yönetim olarak belediye, özel girişimci ve taşınmaz sahibi, kentsel dönüşüm mekanizmasının temellerini oluşturmaktadır. Belediye, imar hakkının paylaşılması yöntemiyle, kat karşılığı yapı üretimine dahildir. Bu noktada belediyeler ile müteahhitler arasında paylaşımın nasıl yapılacağı ile ilgili olarak belirleyici kıstaslar; hak sahibine verilecek konut sayısı, taşınmazın değeri ve altyapı maliyetleridir. Aktarılacak konutlardaki değer farkları, doğal olarak taşınmaz değerlemesini zorunlu kılmaktadır. Her bir gecekondü sahibine, bir bağımsız bölüm karşılıksız şekilde verilmelidir. Gecekondü sahipleri dışında, proje

²⁹⁵ DAYIOĞLU, 2006, 57-58

²⁹⁶ ŞAN, 2013, 17

kapsamında üretilen konutlar, altyapı maliyetlerini karşılamak için “çapraz finansman modeli” uygulanarak düşük gelirli ailelere verilmesi en doğrusu olacaktır. Özel girişim ise, kalan imar hakkı oranında villa tarzı prestij konutlarına sahip olabilecektir.²⁹⁷

Türkiye’de tartışılan ve belki de cevabı halen toplum tarafından bulunamayan “Kentsel dönüşüm bir kent için gerekli mi?” sorusuna cevap vermek gerekebilir. Bu noktada toplum genelinde sorunların bilincinde olan bir kitle yaratıldığı an, kentsel dönüşümün önündeki engeller bir bir ortadan kalkar. Kentsel dönüşüm “mekânsal ve sosyal bir gerekliliktir”. Kentlerin sorunlarına tek çözüm bulmak yerine, kentin imar özelliklerine göre şekillenen farklı çözümlerin getirilmesi gerekmektedir.²⁹⁸

Günümüzde kentsel dönüşümün en önemli boyutu sosyal boyuttur. Öncelikle dönüşümü yapılacak alandaki toplumun sosyo-kültürel özellikleri dikkatlice irdelenmelidir. Dönüşüm yapılacak alandaki kişilerin eğitim düzeyleri, ne kadar süredir o bölgede yaşıyor oldukları, inançları, komşuluk ilişkileri ve ekonomik düzeyleri büyük önem taşımaktadır. Yani, “doğru kentsel dönüşüm politikaları için, doğru toplumsal tanımlamalar şarttır”. Bu noktada iki yaklaşım ele alınabilir. Birincisi, “Topluluk İhtiyacı Odaklı Kentsel Dönüşüm Yaklaşımı”dır. Bu yaklaşım, halkın topluluk bilincinin gelişmeyip, gelir düzeylerinin düşük olması gibi nedenlerle yaşam kalitesini arttırmaktan yoksun olunan durumlar için geçerlidir. Topluluk ihtiyaçlarının belirlenmesi önemlidir. Bu yaklaşım, toplumsal dışlanmanın yaşandığı konut alanlarındaki toplulukların ihtiyaçlarının tespit edilip, çözüm önerilerinin sunulduğu bir yaklaşımdır. Sosyal yönü daha ağır basan bir diğer kentsel dönüşüm yaklaşımı ise “Karma Gelirli Konut Alanları Oluşturma Yaklaşımı”dır. Bu yaklaşıma göre düşük gelir sahipleriyle yüksek gelir sahipleri bir arada yaşamalıdır. Bu yoksullukla mücadele için iyi bir adım olarak sayılabilir. Bu yaklaşım sayesinde yoksulların durumu iyileşecek, toplumsal kontrol sağlanmış olacaktır. Sonuç olarak, “topluluk ihtiyacı odaklı yaklaşım farklı topluluklara göre

²⁹⁷ UZUN, B., ÇETE, M. (2005/2). Gelişmekte Olan Ülkelerdeki Yasadışı Yerleşim Sorunlarının Çözümü İçin Bir Model Yaklaşımı Önerisi. *Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, (93), 17-20. Dergisi, Sayı: 93, 2005/2, a.g.e, s. 17-20

²⁹⁸ ERTAŞ Mehmet, a.g.e, s. 16

farklı stratejiler geliştirmeyi hedeflerken; karma gelirli konut alanları yaklaşımı farklı sosyal grupların birlikte yaşamasını hedefleyen bir strateji önermektedir.”²⁹⁹

Türkiye de kentsel dönüşüm projeleri yapılırken, ihmal edilen en önemli nokta kentsel dönüşümün çok boyutlu yönünün olması gerektiğidir. Kaldı ki deprem riski taşıyan ülkeler için, kentsel dönüşüm bir ihtiyaçtır. Bütüncül bir yaklaşımla, mahalle kültürünü korumak, kentsel rantın eşit paylaşımını sağlamak, kentsel dönüşümün başarılı olmasındaki etkenlerdir.³⁰⁰ Akıllara kentsel dönüşümün neden önceden değil, şimdilerde geldiği üzerinde durulması gereken bir konudur. Bu konuda İlhan Tekeli'ye göre, “Kentsel Dönüşüm, depreme karşı halkın güvenliğinin sağlanmasıyla gerekçelendirilse de, kentsel dönüşümün vaktinin neden daha önce değil de günümüzde geldiğinin gerisinde, Türkiye'nin ekonomik canlılığının büyük ölçüde gayrimenkul sektörüne dayandırılmış olması vardır.” Ona göre gerek gayrimenkul ekonomisine, gerekse konut sektörüne verilen önemin artması ön plandadır. Tekeli'ye göre gerek iktidardaki, gerekse muhalefetteki partilerin belediyeleri, kentsel dönüşümün gerekliliği konusunda hemfikirdir. Ayrıca Tekeli'ye göre dönüşüm denilince iki tür dönüşüm söz konusudur. İlki 1860'larda dünyanın sanayi öncesinden sanayi toplumuna geçişi, 1980'ler sonrasında ise sanayi toplumundan bilgi toplumuna geçiş sürecinde kentlerde yaşanan dönüşümdür. Bir diğeri ise, kentteki bir soruna çözüm bulabilmek adına, kentte fiziksel, sosyal ve çevresel bir yapılanma veya yenilenmenin görülmesidir. Türkiye'de konut ihtiyacından daha fazla sayıda konut arz edilmektedir. Devlet kentsel dönüşüm projeleriyle, bu talebi resmen yaratmaya çalışmaktadır. Türkiye'de 15 milyon konutun 7 milyonu risklidir. Bu da hükümetin, yılda 350 000 ek konut talebi yaratması anlamına gelmektedir. Bu ise kentsel dönüşümün zamanının geldiğini göstermektedir. Türkiye'de yapılan kentsel dönüşüm ile dünya kentlerinde yapılan kentsel dönüşüm hareketleri birbirinden farklılıklar içermektedir. Bunun nedenlerini Tekeli şu şekilde sıralar;

²⁹⁹ YILMAZ, N. (Mart-Nisan 2014). Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu. *Mimar ve Mühendis Dergisi*, 46-49.

³⁰⁰ ATEŞ, H., ES, M., ALVANO, S. (Mart 2014). Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği. *İstanbul Medeniyet Üniversitesi Bülteni*, (3), 140-143.

- “İstanbul’da yaşanan dönüşümün bir sanayi dönemi metropolünden bilgi toplumunun kentsel bölgesine olan bir dönüşümden çok, bir azman sanayi kentinden kentsel bölgeye geçiş halinde yaşanmakta olması
- Meşruiyetini geliştirmiş ülkelerin dönüşüm problemlerinden farklı nedenlerden alan, başka türlerde dönüşüm projelerinin varlığı
- Yaşanan dönüşümlerin gerek özel kesimde, gerek kamu kesiminde güçlü aktörler eliyle gerçekleştirilmekte olması. Bu dönüşümün kamusal aktörleri olan Büyükşehir Belediyeleri ve TOKİ, olağanüstü yetkilere sahip; özel kesim aktörleri ise büyük özel kesim kuruluşları. Bunların önde gelenleri gayrimenkul yapı ortaklıkları
- Türkiye’de siyasal kültürün iktidar olmayı otoriter/totaliter bir bakışla büyük ölçüde özdeşleştirmekte olması. Dolayısıyla dönüşüm konusunda alınan kararlar şeffaf değil
- Muhafazakâr değerlerle yoğrulmuş olan Anadolu burjuvazisinin, muhafazakâr olan ideolojisini, kapitalist gelişmeye engel olmayacak bir içerikle yeniden yorumlamayı başaramamış olması

58. Hükümet ile başlatılan “Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi Seferberliği çerçevesinde 81 il, 900 ilçe, köy ve belde de 2774 şantiyede son 11 yılda 615 bin konut ve 5142 sosyal donatı rakamına ulaşılmış, yerel yönetimlerle müştereken başlatılan büyük kapsamlı kentsel yenileme programı çerçevesinde 222 projede 264 bin 811 konutluk kentsel dönüşüm planlanmış, 170 projede 84.441 konutluk bölümü başlatılmıştır.” Böylece 2013 itibarıyla, 51 246 konutun üretimi tamamen gerçekleştirilmiştir. 12 250 konutun ise ihale süreci sürmektedir. 2014 için hedef 30 000 konutun ihalesidir.³⁰¹ Amacı, kentsel alanları düzenleyerek, iktisadi değer yaratmak, kentteki ekonomik canlılığı arttırarak düşük gelir grubundaki kesimin konut sahibi olması konusunda iyileştirmeler yapılması, mevcut tarihi eserleri korumak ve deprem riskini minimuma indirmek olan kentsel dönüşüm projeleri, “işlevsellik ve arazi rantı açısından başarılı gözükse de mekân kalitesi, estetik değerler, kentsel kimlik kolektif bellek gibi değerler açısından çok anlamlı gözükmez. Bu yüzden çoğu durumlarda dönüşüm projelerinin sonunda lüks konutlarla dolu ancak bir ruhu ve kimliği olmayan cadde ve sokaklarla

³⁰¹ KARABEL, A. H. (Ocak-Şubat-Mart 2014) . Şehirlerimiz Etkin Bir Kentsel Dönüşüme Muhtaçtır. *Kamu’da Sosyal Politika*, (26), 14-16.

karşılaşabilmektedir. Bu yüzden kentsel dönüşüm süreçleri iyi planlanmalı, finansal, idari, teknik ve sosyolojik alanda tüm paydaşların katılımı ile tasarlanmalı ve uygulanmalıdır”.³⁰²

Sonuç olarak kentsel dönüşüm ekonomik açıdan değerlendirildiğinde kentsel dönüşüm başta finans ve inşaat sektörleri olmak üzere ekonomi üzerinde etkiye sahiptirler. Kentsel dönüşüm sayesinde yerel yönetimler ciddi ekonomik kaynaklar elde ederken, bir yandan da sosyal konut talebi böylece karşılanmış olur. Burada dikkat edilmesi gereken nokta kentsel dönüşümden ne anlaşıldığıdır. “Kentsel Dönüşümden anlaşılması gereken şey, eski binaların yıkılıp yerine yüksek katlı yeni binaların yapılması değildir. Bir yandan kentlerdeki fiziksel çöküntü alanları dönüştürülürken, bunun sosyal, ekonomik ve kültürel değişimi de gerçekleştirdiği kabulünden hareket edilmesidir”.³⁰³ Kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçek anlamda hayata geçirilebilmesi için şeffaf, büyük ölçekli ve bütüncül katılımın sağlandığı planlama çalışmalarının yapılarak, rantın kamu yararı gözetilerek paylaşımı sağlanmalı; çevresel etkiler göz önüne alınmalı; yapılacak her türlü işlemin yönetmeliklere uygun nitelikte örgütlenme modeliyle gerçekleştirilmesi sağlanmalıdır. Toplumsal kaynakların verimli ve bilinçli kullanımı amaçlanmalıdır.³⁰⁴ Kaldı ki burada önemli olan nokta kent rantının sağlıklı şekilde kamuya geri dönüşünün sağlanabilmesidir. Bunun sağlanabilmesi için gerek STK’lar gerekse halk üzerine düşen görevi yapmalıdır. Kentsel dönüşüm tüm ülkenin topyekün kaynak ve imkanlarının kullanılması gereken, topyekün bir planlamanın yapılması ile ayakta durabilecek bir kavramdır. Bu doğrultuda kentin dönüşümü için yatırım ve teşviklerin artırılması gerekmektedir.³⁰⁵

Günümüzde kentsel dönüşümün daha çok insan tarafından benimsenmesi ve kentsel dönüşümün daha hızlı şekilde teşvik edilmesi gerekmektedir. Hatta bu konuda Çevre ve Şehircilik Bakanı İdris Güllüce, 40-50 yıl önce kullanılan teknolojilerle binaların çok sayıda deprem riski taşıdığını, günümüzde ise kentsel dönüşüm teşviklerinin artırılması gerektiğini ifade etmiştir. Bu konuda bakan,

³⁰² GEZER, İ. (Ocak-Şubat-Mart 2014). Kentsel Dönüşüm;Ne,Niçin,Nasıl?. *Kamu’da Sosyal Politika Dergisi*, (26), 41-48.

³⁰³ MAZI, F. (Ocak-Şubat-Mart 2014). Sorunları Teke İndirerek Çözmenin Adı: Kentsel Dönüşüm. *Kentleşme ve Yerel Yönetimler Uzmanı,Kamu’da Sosyal Politika Dergisi*, (26), 73-75.

³⁰⁴ ÖZAYDIN, K. (Temmuz / Ağustos-2013). Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Uygulamalarına İlişkin Değerlendirmeler, *Türkiye Deprem Vakfı Fay Hattı Dergisi*, (6), 3

³⁰⁵ ÖZDEMİR, Murat (Ocak-Şubat 2014). Etkinlik, *Mimar ve Mühendis Dergisi*, (75), s.14-15

ilerleyen dönemlerde “Kentsel Dönüşüm Müzesi” kurulması düşüncesinin olduğunu ifade etmiştir. Bu yönde yapılacak olan bir çalışma, halkın kentsel dönüşüm konusunda bilinçlenmesine olumlu katkı sağlayacaktır.³⁰⁶

³⁰⁶ (2014,Mart) *Çevre, İnsan ve Şehir Dergisi*, Esenlerde Kentsel Dönüşüm Çalışmaları , (1),Yıl:1, Ankara

SONUÇ

Çarpık kentleşme ve gecekondulaşmayı düzenli hale getirecek olan kentsel dönüşüm, kentlerin bütünüyle dönüşümünü içerisinde barındırdığı için önemli bir süreçtir. Son yıllarda Türkiye’de yaşanan depremler sonrası can kayıplarındaki artış, niteliksiz konut sayısının ne kadar fazla olduğunu ve gerekli dönüşüm yapılmazsa bilançonun ne kadar kötü sonuçlar doğurabileceğini ortaya koymuştur. Bu da kentsel dönüşümün şiddetle gerekli olduğu konusunda tartışmaları gündeme getirmiştir. Kendiliğinden gelişen bir süreç olmayıp, dinamik bir yapıya sahip olan kentsel dönüşüm, yapısal bir dönüşümü içerisinde barındırmaktadır.

Tez çalışmasının varsayımı Türkiye’de kentsel dönüşümün uygulanabilirliğinin incelenmesi sonucu bu konuda sürecin doğru işleminin ancak yapılan öneriler dikkate alınarak etkili olacağını vurgulayabilmektir. Tez çalışmasında gerek Türkiye, gerekse gelişmiş batı ülkelerinde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri incelendiği zaman, Türkiye’deki projelerin eksikliğinin, projelere bütüncül bir bakış açısı getirememek olduğu tespit edilmiştir. Gelişmiş batı ülkelerinde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri bütüncül planlama anlayışıyla ve halkın, STK’ların, yerel yönetimlerin ve merkezi yönetimin ortaklaşa yürüttüğü, yaşam kalitesinin artırılmasını kendisine hedef edinen projeler olmuştur. Türkiye’de ise halkın katılımının ve bütüncül planlama anlayışının yetersizliği söz konusu olmuştur.

Türkiye’de kentsel dönüşüm projeleri uygulanırken, pek çok sorunla karşı karşıya kalınmaktadır. Bunlar; yasal mevzuattaki eksikliklerin yanı sıra, halkın bilinçsizliği, yerel yönetimlerden kaynaklanan sorunlar, finansman sorunu, tek tip konut üretiminin yapılması, kaliteden ödün verilerek dayanıksız malzeme kullanılması, yer seçiminde hatalar yapılması, dönüşümde toplumsal faydadan ziyade kar amacı güdülmesi, planlamadan kopuk sosyal ve ekonomik boyutları olmayan kentsel dönüşümün varlığı, bölgenin sosyo- ekonomik yapı analizleri yapılmadan dönüşüm kapsamına alınmasının yarattığı sıkıntılar, merkezi ve yerel yönetimler arasında yaşanan görev ve yetki çatışmalarının yaşanması, kentsel dönüşüm konusunda denetimi yapacak birimlerin yetersizliği, belediyelerin proje dışından finansman sağlayamaması olarak sıralanabilir. Türkiye’de özellikle yasal açıdan süregelen yetki çatışmaları, kentsel dönüşümün denetlenmesini

zorlaştırmaktadır. Ayrıca yerel yönetimlerin finansal kaynakları yetersiz kalmaktadır. Türkiye’de kentsel dönüşüm süreci incelendiğinde, kentsel dönüşüm konusunda yapılan yasal düzenlemelerin içerisinde eksiklikler ve çelişkiler barındırdığı bu nedenle de yetersiz olduğu gözlenmiştir. Özellikle Ankara için uygulanan kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde süreci tüm yönleriyle ele alamayan, düşük ve orta gelir grubuna hitap etmeyi ikinci plana atan daha çok rant odaklı bir yapı kurulduğu gözlenmiştir. Kentsel dönüşümün fiziksel yönüne ağırlık verilerek, bütüncül planlama anlayışından yoksun kalınmıştır. Ayrıca kentsel dönüşüm projelerinde gözlenen en büyük eksikliklerden birisi halkın sürece aktif katılımının sağlanamaması olmuştur. Maalesef ki Türkiye’de kentsel dönüşüm sadece belirli kesimlere hitap eden ve sadece fiziksel çevrenin iyileştirilmesine yönelik bir süreç olarak ele alınmıştır. Bu da kentsel dönüşümü tıkanıklığa ittiği gibi, kent kimliğini de olumsuz yönde etkilemiştir. Yapılan çalışmada, Ankara’da uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin de yetersiz olduğu, eksikliklerinin var olduğu tespit edilmiştir.

Çalışmayı diğer çalışmalardan ayıran en önemli özellik, kentsel dönüşümün finansmanı konusunun irdelenerek, daha çok kişi tarafından bilinmesini sağlamak ve insanların kentsel dönüşüm hakkındaki olumsuz yargılarını kırabilmek olmuştur. Bu noktada çalışmada kentsel dönüşümün finansmanının sağlanması için gerekli olan araçlar ele alınmıştır. Kentsel dönüşümün finansmanı üzerinde önemle durulması gereken konulardan birisidir. Türkiye’de yaklaşık 400 milyar dolar maliyeti olması beklenen kentsel dönüşümde finansal kaynaklar tam anlamıyla sağlanamazsa, kentsel dönüşümde borçlanma krizi kaçınılmaz son olacaktır. Ön satış, yap-sat veya kat karşılığı gibi geleneksel modeller, kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı konusunda yetersiz kalmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerini daha sistemli hale oturtabilmek ve hızlandırabilmek adına alternatif finansman modellerine ihtiyaç duyulmuştur. Bu noktada devreye gayrimenkul sertifikaları, kira sertifikaları veya gayrimenkul yatırım fonları girebilir. Kat karşılığı modeli, Türkiye’de gelenekselleşmiş hale gelse de yüzlerce arazi sahibiyle anlaşma yoluyla gerçekleştiği için, zorluğu bulunmaktadır. Bu doğrultuda kentsel dönüşüm projelerinin alternatif finansman modelleriyle teşvik edilmesi gerekmektedir. SPK araçları, imar hakkının devri, imar hakkının toplulaştırılması gibi finansman modelleri, hak sahiplerini eski binalarını yıkmaya teşvik etmek için teşvik niteliğinde uygulanabilir. Günümüzde kentsel dönüşüm projelerinde

karşılaşılan önemli sorunlardan birisi, finansman alanındaki yetersizliklerdir. Bu nedenle maliyeti iyi hesaplanmış proje kredilerine ihtiyaç bulunmaktadır. Eğer herhangi bir proje kredisi bulunmuyorsa o zaman kentsel dönüşüm projeleri için tahvil ihracı veya konuyla ilgili özel bir fon kurulması çözüm önerisi olarak getirilebilir. Belediyeler, uluslararası sermaye piyasalarında tahvil ihraç ederek kentsel dönüşüm projeleri için kaynak sağlayabilirler. Tahvil ihracı yoluyla sağlanan kaynaklardan tahvil gelirleri elde edilebilir. Böylece o kaynaktan daha yeni kaynaklar yaratılabilir. Bir diğer finansman modeli önerisi ise, kentsel dönüşümün sosyal projelerle kamu fonları tarafından finanse edilmesidir. Bir diğer öneri ise konut finansman sistemidir. Konut finansman sistemiyle nitelsiz konut üretiminin önüne geçileceği gibi, inşaat sektörü ve ekonomi canlanacak böylece kayıtdışılık büyük ölçüde azalacaktır. Ayrıca devlet kentsel dönüşüm konusunda kira yardımı ve kredi faiz desteği gibi teşviklerle vatandaşlara yardım etmektedir. TOKİ, inşaat firmaları ve müteahhitler de kentsel dönüşüm sürecinin önemli aktörleridir. İmar hakkının menkulleştirilmesi, imar hakkının transferi ve deprem tahvili de kentsel dönüşümde önemli finansal araçlardır. Elde edilen sonuç, alternatif finansman modelleri sunularak kentsel dönüşümün daha başarılı hale getirileceğidir.

Tez çalışması esnasında Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde, başarı yakalanabilmesi için düşük ve alt gelir grubundaki kişilerin yaşadıkları alanlardan gönderilerek bu alanların yüksek gelir grubundakilere pazarlanmak istenmesi durumuyla karşılaşılmış, düşük gelir grubundakilerin bulundukları alanı terk etmeleri veya buna zorlanmaları gibi sorunlarla da yüz yüze kalınmıştır. Zorla tahliyeler beraberinde sosyal dışlanma ve kent kimliğinin yok olması sorunlarını da gündeme getirmiştir. Bu durum düşük gelir grubundaki insanlar için resmen kentsel dönüşüm konusunda yanlış bir algı oluşturmaktadır. Oysaki bir kesimin ihtiyacına cevap verirken, bir diğer kesimin ihtiyacını karşılayamayan bir kentsel dönüşüm, başarısız sayılır.

Burada önemli olan kentsel dönüşümün nasıl başarılı bir çözüme kavuşturulacağıdır. Etkin bir kentsel dönüşüm için çözüm önerileri şu ana başlıklar altında sıralanabilir;

Kentsel dönüşüm rant odaklı değil, insan odaklı olmalıdır. Yani bir alanın yaşam kalitesinin yükseltilmesi amaçlanırken, oradaki sosyal yapıyı ihmal etmeden dönüşümün yapılması gerekmektedir. Aksi takdirde, rant odaklı bir kentsel

dönüşümün varlığı söz konusu olacaktır. Bu durum düşük gelir grubundakileri yerlerinden edecektir. İnsanları zorunlu göçe itmeden dönüşümün gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşümün daha çok kişiye duyurulması ve ilgili projelerin daha çok teşvik edilmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşümün doğru finansman modelleriyle doğru şekilde finanse edilerek, katılımcıların tamamının sürece katılımı sağlanırsa, süreçte başarı elde edilebilir. Bunun için kentteki yaşam kalitesinin artırılması gerekmektedir. Yaşam kalitesinin artırılması için ise öncelikle kentte yaşayan halkın kentsel dönüşüm konusunda bilinçlendirilmesi gerekmektedir. Çünkü halkın katılımı kentsel dönüşümün olmazsa olmazıdır. Demokratik bir ortamda halkın kentsel dönüşümüne katılımının sağlanabilmesi için ise halkın seminerler ve eğitimlerle bilinçlendirilmesi ve kooperatiflerin kurulması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm konusunda üniversitelere ilgili bölümlerin açılması halkın bilinçlendirilmesinde önemli bir araç olacaktır. Vasıfsız emeğin kalitesinin artırılması için kentsel dönüşüm konusunda eğitim, kurs ve programların açılması gerekmektedir.

Belediyeler halkın kentsel dönüşüm konusunda bilinçlendirilmesi için teşvik programlarını arttırmalıdır.

Bir toplumsal sistemdeki ilgili tüm aktörlerin ortak çabasıyla oluşturduğu yapı olarak adlandırılabilir. Yönetişim kavramının halkın kentsel dönüşüm projelerine katılımının sağlanmasında etkili bir yöntem olacağı da bir gerçektir. Bu doğrultuda kentsel dönüşümün olmazsa olmazı toplumsal uzlaşının sağlanması olmalıdır.

Kentsel dönüşüm süreci mikro açıdan ele alınmamalı, daha geniş kapsamlı olarak makro şekilde değerlendirilmelidir.

Kentsel dönüşümün sağlanması sürecinde halkın kentsel dönüşümüne olan algısında memnuniyet sağlanması gerekmektedir.

Ortaklık modelinin geliştirilmesi çözüm olacaktır.

Kentsel dönüşüm, kent estetiğine zarar vermemeli ve kent kimliğini yok etmemelidir.

Kalkınma planlarının katkısıyla kentteki eğitim ve sağlık imkanları geliştirilmeli, istihdam imkanı sağlanmalıdır.

Anayasanın 56. Maddesi ile halka tanınan “sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkı”nın gerçekleştirilmesinde kentsel dönüşüm projeleri ve bu projeleri gerçekleştirmede yerel yönetimlerin söz sahibi olması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm, geniş kapsamlı yasal mevzuata dayandırılmalıdır. Bunun için de dönüşümden neyin kastedildiği, dönüşüm sürecinde kimlerin yetkili olacağının açıkça belirtilmesi gerekmektedir.

Dönüşüm, alt gelir grubundakilerin bulundukları alanlar için uygulanmalı, olaki lüks konutlar inşa edilerek yüksek gelir grubundakileri içine alıyorsa o zaman lüks konut arzı odaklı yaklaşımdan uzak durulması adına ağır yaptırımlar uygulanmalıdır.

Ülkemizde her kent aynı kentsel dönüşüm sorunlarına sahip değildir. Her yörenin kendi sorunları ve bu sorunların çözümünde etkili olabilecek kaynakları mevcuttur. Yöresel kısıt ve kaynakların tespit edilmesi; bunlara bağlı yerel dönüşüm strateji ve politikalarının geliştirilmesi gerekmektedir.

Bölge insanını yerinden etmeyecek stratejilerin uygulanarak, bölgenin sosyo-ekonomik yapısı ele alınmalıdır.

Kentsel dönüşüm her ne kadar yasal mevzuatlarla desteklenmeye çalışılsa da, yerel yönetimlere oldukça geniş yetkiler verilmesi ve denetimin tam anlamıyla yapılamaması nedeniyle, kentsel dönüşümde rant elde etme amacı ön planda olmaktadır. Oysaki kentsel dönüşümde rant elde etmek sadece belirli kesimlere hitap etmek yerine, yerel halkın ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde planlanmalıdır.

Yapılacak yasal düzenlemelerle denetim mekanizmasının aktif hale getirilmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm, tüm yönleriyle yaşanılabilir bir kent yaratma hedefi taşınmalıdır.

Dönüşüm süreci ranta odaklı değil, depreme dayanıklı güvenilir binalar inşa etme odaklı olmalıdır.

Kentsel dönüşümde fayda ve zarar analizlerinin iyi yapılması, yasal düzenlemelerle dengenin sağlanabilmesi, merkezi yönetimin yanısıra yerel yönetimin kaynaklarından da yararlanılması gerekmektedir. Özellikle büyük sermaye gerektiren kentsel dönüşüm projelerinin sadece kamu eliyle yapılması devamında sakıncalı bir süreci beraberinde getirmektedir. Bu noktada özel sektöründe projeye dahil edilmesi gerekmektedir. Fizibilitesi yapılmayan, uzlaşma sağlanamayan projeler, uygulama aşamasında başarısızlıkla sonuçlanacaktır.

Kentsel dönüşüm politikalarının başarıyla hayata geçirilmesindeki en önemli etkenlerden birisi, özel sektör, kamu sektörü, gönüllü kuruluşlar ve toplumun farklı kesimlerinin ortaklıkları ve uzlaşmaları üzerinde gelişmiş olmalarıdır. Bunun için kentsel dönüşüm projelerinde iş adamları ve esnaf forumu, mahalle veya bölge sakinleri forumu, kentsel tasarım paneli gibi çeşitli aktörlerin katılımına yönelik platformlar oluşturulmalıdır. Çok aktörlü ve çok-sektörlü koalisyonların varlığı, kentsel dönüşüm projelerinin başarılarının sürdürülebilirliği açısından vazgeçilmezdir.

Sonuç olarak, Türkiye’de kentsel dönüşümü tek bir süreç ya da problem alanı olarak gören yaklaşımların bırakılması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm süreci aşağıdan yukarıya kadar belirli bir sistematığe oturtulması gereken bir süreçtir. Kentsel dönüşüm süreci mikro açıdan ele alınmamalı, daha geniş kapsamlı olarak makro şekilde değerlendirilmelidir. Kentsel dönüşümün sağlanması sürecinde halkın kentsel dönüşüme olan algısında memnuniyet sağlanması gerekmektedir. Tez çalışması ile yapılan araştırmalar göstermiştir ki bütüncül bir yaklaşımla kentin fiziksel, sosyal ve ekonomik özellikleri dikkate alınarak bir bütün olarak yapısının dönüştürülmesi gerekmektedir. Aksi takdirde Türkiye’de eksiklikleri olan kentsel dönüşüm projeleri yapılmaya devam edilecektir.

KAYNAKÇA

ALP, Ali (1996). İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi, SPK Yayınları, (51)

AKKAR, Müge (2006/2). Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar,Tanımlar,Süreçler ve Türkiye. *Planlama Dergisi*

AKOĞUL Ayhan. *Yeni Dünya Düzeninde Mekanda Ayrışmanın Bir Sonucu Olarak Kentsel Dönüşüm: Malatya Kent Örneği*. İnönü Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Öğrencisi

ALVER, Zühre Duygu, (2010), Türkiye’de Arsa Politikasının Gelişimi,Uygulama Araçları ve Arsa Politikasında Rol Oynayan Kuruluşlar, (2)

AŞIK Rukiye, Kentsel Dönüşüme Aktörlerin Bakışı :Zeytinbunu Pilot Projesi Örneği, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü,Yüksek Lisans Tezi,2007

ATEŞ Hamza;ES Muharrem,ALVANO Sönmez , (Mart 2014). Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği. *İstanbul Medeniyet Üniversitesi Bülteni*, (3)

AYDIN Mustafa, “2011 Konut Kurultayı” Üzerine Bir Değerlendirme ve Kentsel Dönüşüm,İzmir Vali Yardımcısı,2012

AYDINLI, Halil İbrahim, TURAN, Hilal. (2012). Kuramsal ve Yasal Çerçeve de Türkiye’de Kentsel Dönüşüm. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (28)

BAYRAM, Müfit, Kentsel Dönüşüm Sorunu Hakkında

BERBERCUMA, Hakan (2006). *Mortgage Konut Finansman Sistemi ve Türkiye’deki Yapı*, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, İstanbul

BOSTAN Meryem;ERDOĞANARAS Fatma;TAMER Nilgün Görür, (2010/1). Ankara Metropoliten Alanı’nda İmalat Sanayinin Yer Değiştirme Süreci ve Özellikleri. *METU JFA*, 27(1)

CEBE, Yalçın (2007). *İpotekli Konut Kredi Sistemi ve Türkiye Uygulaması*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara

CEYLAN, Ahu (Haziran 2007). *Yaşam Kalitesinin Arttırılmasında Kentsel Yeşil Alanların Önemi ve Kentsel Dönüşüm İle İlişkilendirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

ÇAĞLAR Nur, Uludağ Zeynep, AKSU Adnan, (2006). Hürriyet Meydanı: Bir Kentsel Mekanın Yenilik ve Dönüşüm Öyküsü. *Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 21(1)

ÇAN, Fatih , Fırat Kalkınma Ajansı , *Kentleşme, Sanayileşme ve Kalkınma Etkileşimi*

ÇETİN R. (2013). Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yapılan Kamulaştırma İşlemlerinin KDV Açısından Değerlendirilmesi. *Yerel Yönetim Ve Denetim*, 18(4)

ÇETİNER, Gültekin (Eylül 2012). Kentsel Dönüşümün Finansmanı. *Müstakil Sanayici ve İşadamları Derneği(MÜSİAD), Çerçeve Dergisi*, (59)

ÇUKURÇAYIR, Akif, Küreselleşme ve Türkiye’de Yerel Yönetimler, Türkiye Belediyeler Birliği, Ankara

DANIŞ, Didem, Galatasaray Üniversitesi Sosyoloji Bölümü, Kentsel Dönüşümün Arka Planı

DAYIOĞLU, Onur (2006). *Kentsel Gelişimde Dönüşüm Projeleri: Süreç ve Aktörlerin Tanımlanması, Zeytinburnu Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

DEDEAĞAÇ, Enver. (2010). *Kentsel Dönüşüm ve Belediye Yasası’nın 73.Maddesindeki Değişiklik*, Ankara

DİNÇER, İclal, Türkiye’de Kentsel Yenileme Uygulamaları, Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, *Şehir Yenileme Koruma Dersi*

Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü öğrencileri tarafından hazırlanmış rapor. (2009), Kentsel Dönüşüm Olgusu ve Altındağ Çamdibi Bölgesinde Bir Kentsel Yenileme Projesi Önerisi. İzmir

ELGİN, Fatma Ceylan (2008). *Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanıcı Katılımının Önemi-Pangaltı Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Ensar Fazlıoğlu ile kentsel dönüşüm üzerine söyleşi. (2014, Eylül). Denizbank Başkent-1 Bölge Müdürlüğü Konut ve Taşıt Finansmanı Birimi , Ankara

ERDOĞAN, Niyazi (2013). Kentsel Dönüşümde Finansal Alternatifler. *Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (4)

ERGAN, Nevin Güngör (Haziran 2007). Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamındaki Hacılar Mahallesi Yaşayanların Bu Projeye Bakışları. *Edebiyat Fakültesi Dergisi*, 24(1)

ERGUN, Cem (Ekim 2009). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Gülsuyu Mahallesi Örneği. *VI.Ulusal Sosyoloji Kongresi Bildiri Kitabı*

ERGUN, Cem;GÜL Hüseyin (2004) Barınma Hakkının İhlal Edilme Sürecinde Kentsel Dönüşüm Projeleri, Süleyman Demirel Üniversitesi,Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu

ERMAN Tahire, ÇİZMELİ Ceylan, DOĞAN Yasemin, (2008, Ekim) *Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Yer Değiştirme:Uygulamalar,Söylemler,Deneyimler*, BilkentÜniversitesi ,Ankara

ERMAN, T. (Ekim 2009). Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi ve Yerinden Edilme: Deneyimler,Söylemler,Uygulamalar, *VI.Ulusal Sosyoloji Kongresi Bildiri Kitabı*

ERONAT, İlhan (1977). Türkiye’de Konut Sorunu ve Politikası. Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, (111), Ankara

ERTAŞ, Mehmet (2011). Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi,Ankara ve Londra Örnekleri. Selçuk Üniversitesi,Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu,*Teknik-Online Dergi*, 10(1)

ERTÜRK Hasan, TOSUN Elif Karakurt (2009/1). Küreselleşme Sürecinde Kentlerde Mekansal,Sosyal ve Kültürel Değişim :Bursa Örneği. *Uludağ Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (16)

ERTÜRK Hasan,SAM Neslihan (2009). Kent Ekonomisi. Bursa: Ekin Yayınevi

ES, Muharrem, (Temmuz/Ağustos 2012). Kentsel Dönüşüm. *Büyüteç Dergisi*,Ankara Sanayi Odası Yayın Organı

GEZER, İ. (Ocak-Şubat-Mart 2014). Kentsel Dönüşüm;Ne,Niçin,Nasıl?. *Kamu’da Sosyal Politika Dergisi*, (26), 41-48.

Esenlerde Kentsel Dönüşüm Çalışmaları (2014,Mart) *Çevre, İnsan ve Şehir Dergisi*, (1),Yıl:1, Ankara

EŞKİNAT, Rana (2011,15-17 Haziran). *Türk İnşaat Sektöründe TOKİ’nin Yeri ve Etkisi*,EconAnadolu 2011:Anadolu International Conference In Economics II, Eskişehir

GENÇ, Fatma Neval. (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü. *Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F.Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, Cilt:15 (1)

GÖKÇE, Mehmet *Kentsel Dönüşümün Finansmanı Projesi*

GÖKÇEK, Melih (2013,Şubat) *Her Yönüyle Kentsel Dönüşüm Zirvesi*

GÖKSU, A.Faruk (2007) *Kapsamlı Kentsel Dönüşüm İçin Proje Geliştirme-Örgütlenme Finans Modelleri*

GÖKSU, A.Faruk (2002) *Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar*, Mimar Sinan Üniversitesi

GÖKSU, Tevfik (2013, Aralık). *Vedad Gürgen ile Kentsel Dönüşüm Üzerine Söyleşi*, Habertürk Bakış Programı

GÖRMEZ, Kemal (2004). *Bir Metropol Kent Ankara Sosyal Yapı-Kimlik-Yaşam*. Ankara: Odak Yayınevi

GÖRÜN Mustafa, KARA Mustafa, (2010). Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Arttırılması. *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 8(2)

GÖZ Ali Cem (2008). Kentsel Dönüşümün Esasları ve İskoçya “Whitfield” Örneği. *Yerel Siyaset Dergisi*, Yıl:3 (31)

GÜNDÜZALP, Tanju (Nisan 2012). Kentin Bir Parçasını Yağma Etmenin Öyküsü:Hamamönü’nde Kentsel Dönüşüm. *Solfasol Dergisi*, (12)

GÜR, Miray (2012, 12-13 Nisan). *Kimlik Sorunu*. TOKİ Konutları,6.Ulusal Çatı & Cephe Sempozyumu
Uludağ Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi – Görükle Kampüsü –Bursa

İNTES. (Mart 2014). *Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası, İnşaat Sektörü Raporu*. 25-28

İSAFÇA, Serkut (2013) Çerkezköy Belediyesi. *Kentsel Dönüşümün Anahtarı Deniz’de*

GÜNGÖR. Uras (2013,Ekim), Bono Yerine Kira Sertifikası , *Milliyet Gazetesi*

İNCE, Esra Kütük (2006, Temmuz). *Kentsel Dönüşümde Yeni Politika, Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi “Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara 38

Ibáñez María Rosario Alonso, (2013) Kentsel Dönüşüm ve Çevre Konusunda İspanya Deneyimi ,Kentsel Dönüşüm ve Çevre Konferansı Devlet Konseyi, Ankara

İSBİR, Eyüp Günay (1986). *Şehirleşme ve Meseleleri*. (1.Baskı). Ankara: Ocak Yayınları

Kalkınma Bakanlığı. (Temmuz 2012). *Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018) Özel İhtisas Komisyonları El Kitabı*. Ankara: Kalkınma Bakanlığı

KARABEL Ahmet Haluk (Ocak-Şubat-Mart 2014) . *Şehirlerimiz Etkin Bir Kentsel Dönüşüme Muhtaçtır. Kamu’da Sosyal Politika*, Yıl:8 (26)

KARADAĞ. Derya, (2008). Kentsel Dönüşüm Yöntemleri, Arkitera.com

KARADAĞ, Hüseyin ,SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı-Harita Mühendisi,Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, *Kentsel Dönüşüm*

KARASU, Mithat Arman (Güz 2005). Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım;Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli. *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, (1)

KARAYALÇIN, M. (2009)., *Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Kavramlaştırma Önerileri ve Dikmen Vadisi Projesi Deneyimi*. Konut Sempozyumu, İTÜ Taşkışla, İstanbul, 7-9.

KAYA, S. (Temmuz-Aralık 2012).Dünya Bankası ve Türkiye. *Sayıştay Dergisi*, (46-47), 18-19.

KAYPAK Şafak, (2010). Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir yaklaşım. *Niğde Üniversitesi İ.İ.B.F.Dergisi*, 3(2)

KELEŞ, Ruşen (2010). *Kentleşme Politikası*. (11.Baskı). Ankara: İmge Kitabevi

Kentsel Dönüşüm İçin Çapraz Finansman Modeli (2013, Haziran). *ARTIBİR Gayrimenkul Değerleme A.Ş.Dergisi*

Kentsel Dönüşüm Olgusu ve Altındağ Çamdibi Bölgesinde Bir Kentsel Yenileme Projesi Önerisi. İzmir

KİRAZ Ali Güvenç, (2014). *A’dan Z’ye Kentsel Dönüşüm,Kentsel Dönüşüm ile İlgili Pratik Bilgiler ve Dilekçeler*. İstanbul: Beta Yayınları

KOCAMEMİ, Gaye Nurengin (2006). *Kentsel Dönüşüm Süreci Kazlıçeşme Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

KOÇAK, Hüseyin, TOLANLAR, Melek (2008). Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri). Afyon Kocatepe Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi, 10(2)

KOÇAK, Duygu (2007). *Konut Finansmanı Kanunu Öncesi ve Sonrası Mortgage, Türk Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminde Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin Rolü*. (1.Baskı). İstanbul: Beta Basım

KÖKTÜRK, Erol; KÖKTÜRK, Erdal (2007, 2-6 Nisan). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi. *11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ankara

KÖPRÜ, F. (16 Haziran 2013). Alternatif Bir Finansman Aracı; Kira Sertifikası. *Ekonomist Dergisi*, 82-83.

KÖSE, Ömer (2003). Küreselleşme Sürecinde Devletin Yapısal ve İşlevsel Dönüşümü. *Sayıştay Dergisi* (49)

KURTAR Ceyda,SOMUNCU Mehmet (Aralık 2013). Kentsel Kültürel Mirasın Korunması ve Sürdürülebilirliği :Ankara Hamamönü Örneği. *Ankara Araştırmaları Dergisi*, 1(2)

KÜÇÜKAY, Sedat, *Vedad Gürge ile Kentsel Dönüşüm Üzerine Söyleşi*, NTV'ye Sorun: Kentsel Dönüşüm, NTV

MAZI, Fikret (Ocak-Şubat-Mart 2014). Sorunları Teke İndirerek Çözmenin Adı: Kentsel Dönüşüm. *Kentleşme ve Yerel Yönetimler Uzmanı, Kamu'da Sosyal Politika Dergisi*, (26)

MUTLU, Selcen (2007). *Türkiye'de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara

NURAKOVA, Tumar (2010). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Projeleri (Altındağ Belediyesi Örneği), Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara

OĞUZ Dicle, SAYGI Halis, AKPINAR Nevin, (2010). Kentiçi Endüstri Alanlarının Dönüşümüne Bir Model: İzmit/Sekapark. *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 8(2)

ÖNAL, Yıldırım Beyazıt; TOPALOĞLU, Mustafa (2007). *İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku- Mortgage (Tutsat)*. Adana: Karahan Kitabevi

Öngören Hukuk Bürosu. *Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesine İlişkin Kanun ve İlgili Yönetmelik Kapsamında Yapılacak Kira ve Diğer Yardımlar*. İstanbul: Öngören Hukuk Bürosu

ÖZAYDIN, K. (Temmuz / Ağustos-2013). Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Uygulamalarına İlişkin Değerlendirmeler, *Türkiye Deprem Vakfı Fay Hattı Dergisi*, (6)

ÖZDEN, Pelin Pınar (2006) Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. *İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, (35)

ÖZDEN, Pelin Pınar (2002). *Yasal Ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması Ve Uygulaması: Türkiye Örneği*, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

ÖZDEMİR, Murat (Ocak-Şubat 2014). Etkinlik, *Mimar ve Mühendis Dergisi*, (75)

ÖZER Yunus Emre, Yönten Aslı, Yılmaz Feriştah, Afet Riski Taşıyan Bölgelerdeki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyo Beşeri Faktörlerin İncelenmesi Üzerine Bir Çalışma: Uzunlere TOKİ Dayanışma Ve Yardımlaşma Derneği Örneği

Özgür Altıncı ve Özden Sönmez ile kentsel dönüşüm üzerine söyleşi. (2014, Eylül). Finansbank Ankara Şubesi , Ankara

ÖZTÜRK Mustafa, ALTUNTEPE Nihat (2008). Türkiye'de Kentsel Alanlara Göç Edenlerin Kent ve Çalışma Hayatına Uyum Durumları: Bir Alan Araştırması. *Journal of Yasar University*, 3(11)

POLAT Sibel, DOSTOĞLU Neslihan, (2007). Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12(1)

REİSOĞLU, Seza (2007). Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları. *Bankacılar Dergisi*, (61)

Roberts ve Sykes, Kentsel Müdahalelerin Tarihsel Periyotlara Göre Gelisimi, 2000

SAĞIR Adem, (2009). Kentsel Dönüşümlerden Sosyal Değişmelere: Pendik Belediyesi Örneği. *Akademik İncelemeler*, Cilt:4 (2)

SANCAKDAR, Oğuz, *İmar Hukuku Boyutuyla Kentsel Dönüşüm Sunumu*

SELCEN, Tuncer, (Mayıs Haziran 2006). Metropolitan Kent Merkezlerinde Kent İç Projeleri Gelişim Süreçleri ve Mimari Dönüşüm: Birleşme Sonrası Berlin Örneği.

SORAL, Bartu (2013). Kentsel Dönüşümün Gizlenen Finansal Etkileri. *Ulusal Sanayici ve İş Adamları Derneği (USİAD) Bildiren Dergisi*

SORAL, B. (Ekim 2013). Kentsel Dönüşümün Finansal Etkilerinin Değerlendirilmesi. *Ulusal Sanayici ve İş Adamları Derneği (USİAD) Bildiren Dergisi*, (66), 18-20.

TANKUT, Gönül (1990). *Bir Başkent'in İmarı: Ankara (1929-1939)*. Ankara: ODTÜ Yayınları

SÖZER, Selim, Kentsel Dönüşüm: Neyin Dönüşümü? Isparta Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği, *Kentsel Dönüşüm, Kentsel Yenilenme, Yerel Siyaset Dergisi*

ŞAHİN, Filiz (2007). *Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi*, Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul

ŞAN, Deniz Çaba (Ekim 2013). Kentsel Dönüşüm Ama Nasıl? *Ege Sanayicileri ve İş Adamları Derneği, Esiad Yaşam Dergisi*, (17), Yıl:4

ŞİŞMAN, A., KİBAROĞLU, D. (2009, 11-15 Mayıs). Dünya da ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. *Yaşanabilir Çevre ve Marka Şehirler Hedef 2023*. Ankara: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

TEKELİ, İlhan (Ekim 2011). Kent, Kentli Hakları. Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm Yazıları. (Birinci Basım). Tarih Vakfı Yurt Yayınları

TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi, Dosya Dergisi, Kentsel Dönüşüm Tartışmaları-1, (40)

TOKAY, Faruk (2011). *Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişimi, Hukuki Yapı ve Uygulamadan Kaynaklanan Sorunlar*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara

TOKİ Konutlarında Yer Seçimi Faciaları,(2012). *TMH*. (473)

TÜREL, Güzin (1998). Ankara’da Değişime Uğramış Mevcut Konut Stokunun Rehabilitasyonu Yenimahalle Örneği. *Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırma Kurumu TÜBİTAK Projesi*

Türkiye İstatistik Kurumu. (2012). *Seçilmiş Göstergelerle*. Ankara: Türkiye İstatistik Kurumu

TWICHELL, Allan (1968). *Şehirlerin Yeniden Geliştirilmesi Sırasında Mesken Kalitesinin Ölçülmesi*. (çev. S. Eren) İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü, Sosyal Araştırma Dairesi-18, Ankara

USLU, A., YETİM, L. (2006). Çağdaş Kentsel Çevre Yaratma Çabalarına Bir Örnek: Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi. *Ziraat Fakültesi Dergisi*, 3(2)

UYAN Aslı, (2008).*Kent Merkezlerindeki Konut Alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara

UYAR,Turgut, Kentsel Dönüşüm mü Kentsel Soykırım mı?

UYSAL Ülke Evrim (2006/2). Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği : Cihangir Örneği. *Planlama Dergisi*

UYSAL Ali Fatih;AKYİĞİT Handan (2012). Tüketim Toplumlarda Kentsel Dönüşüm Projelerinin ve Çevre-Toplum Anlayışının Sosyolojik Analizi. *Tarih Kültür ve Sanat Araştırmaları Dergisi*, (4)

UZUN Bayram,ÇETE Mehmet (2005/2). Gelişmekte Olan Ülkelerdeki Yasadışı Yerleşim Sorunlarının Çözümü İçin Bir Model Yaklaşımı Önerisi. *Jeodezi,Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, (93)

YALÇINER, Kürşat (2006). *İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler (İKMEK-MORTGAGE)*. Ankara: Gazi Kitabevi

YASİN, Melikşah (2005) Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu. *TBB Dergisi*, (60)

YENİÇERİ, B. Kentsel Dönüşüm Süreci ve Taşınmaz Değerlemesi, Bitirme Çalışması, Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Harita Mühendisliği Bölümü

YILDIRIM, Ege (2006). Güncel Bir Kent Sorunu:Kentsel Dönüşüm. *Planlama Dergisi*

YILMAZ Abdullah,BOZKURT Yavuz, (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Kütahya TOKİ Örneği. *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 17(2)

YILMAZ, Evrim, Kentsel Dönüşüm Politikaları ve TOKİ’nin Önlenemez Yükselişi. *Heinrich Böll Stiftung*

21.Dönem Çalışma Raporu (2006-2008) *Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı*

YAMAK, Yalçın (Ocak-Haziran 2006). İmar (Yapılanma) Haklarının Devri:Model-Uygulama Alanları ve Sonuçlar. *Maliye Dergisi*, (150), 109-111.

YAVUZ, Fehmi (1980). Kentsel Topraklar Ülkemizde ve Başka Ülkelerde. *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları*, (452)

YENİGÜL, Sevinç Bahar (2009). *Metropolitan Kent Etkisindeki Yerleşimlerin Dönüşüm Sürecinin Çözümlemesi : Ankara Örneği*, Şehir ve Bölge Planlama Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara

YEŞİL, Eda (2007). *İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Konut Finansmanı Modelinin Ekonomik Açısından Değerlendirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

YILMAZ, Özge (2012), Gazi Üniversitesi, Kamu Yönetimi Bölümü, Yüksek Lisans Öğrencisi, Makale Örneği, 17

YILMAZ, Nail, (Mart-Nisan 2014). Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu. *Mimar ve Mühendis Dergisi*, Sayı 76

YÜCE Uğur, Demirel Murat, Barbaros Funda, (2011). *Kentsel Dönüşümün Uzun Dönem Başarısı İçin Bir Model*.

YÜCEL Nazlı, PUSTU Yusuf , Küreselleşme Sürecinde Ulus-Devletin Alternatifi Kent Devleti Olabilir Mi?. *Türk İdare Dergisi*

ZARİÇ, Sami (Ocak-Şubat 2012). Türkiye’de Kentsel Planlama ve TOKİ’nin Planlama Yetkilerindeki Genişlemenin Boyutları. *Akademik Bakış Dergisi*, (28)

İNTERNET KAYNAKLARI

<http://www.hurriyet.com.tr/yazarlar/25327272.asp>

<http://www.yenicaggazetesi.com.tr/kentsel-donusum-kabusa-donustu-94346h.htm>

<http://www.yenicaggazetesi.com.tr/kentsel-donusumde-yasal-soygun-94292h.htm>

http://www.emlaktown.com/tr/haber/0/uzman_yazilari/1268/kentsel-donusumde-kat-karsiligi-insaat-sozlesmeleri-tartisiliyor

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121230-1.htm>

<http://borsaistanbul.com/urunler-ve-piyasalar/urunler/kira-sertifikalari>

<http://www.ktksvks.com.tr/tr-TR/hakkimizda/12/kira-sertifikasi-nedir/9/Page.aspx>

<http://web.worldbank.org>

http://www.borsagundem.com/haber/dogus_tan-sukuk-ihraci/617453

<http://www.milliyet.com.tr/-1-metrekare-ev-al-prim/ekonomi/detay/1732895/default.htm>

<http://www.aksam.com.tr/ekonomi/kentsel-donusum-icin-finansman-modelleri-onerisi--82131h/haber-82131>

<http://www.kiptas.com.tr/tr/kiptas/kiptas-hakkinda>

<http://www.milliyet.com.tr/2005/12/04/ekonomi/eko03.html>

<http://www.ankara.bel.tr/haberler/baskan-gokcekten-kentsel-donusum-sunumu#.UfUGP6yGXIE>

<http://www.ankara-bel.gov.tr/>

<http://www.tobas.com.tr/>

<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5104.pdf>

<http://www.altindag.bel.tr/menu.asp?kategori=yikimlar>

<http://www.ankara.bel.tr/genel-sekreter-yardimcisi/mar-ve-sehircilik-dairesi-baskanligi/metropoliten-nazim-mar-planlama-sube-mudurlugu/bazi-kentsel-donusum-ve-gelisim-proje- Alanlari-hakkinda-genel-bilgi-ve-son-durum/>

<http://www.egedesonsoz.com/yazar/Kentsel-donusum-nedir-ki-/6399>

http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/I_Belfast_Urban_Regeneration.pdf

http://www.ekohaber.com.tr/KENTSEL_DoNusuM_VE_LONDRA_oRNEgi_iNGiLT_ERE-ekohaber-5-haberid-16452.html

<http://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c041/b066/tbmm230410661029.pdf>

<http://www.toki.gov.tr/docs/mevzuat/5104SAYILIKANUN.pdf> 10 Nisan 2014 tarihinde alınmıştır.

<http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/07/20050713.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/07/20050713.htm>

<http://www.istanbulbarosu.org.tr/images/haberler/kentsel2012.pdf>

<http://www.toki.gov.tr/docs/mevzuat/5104SAYILIKANUN.pdf> 10 Nisan 2014 tarihinde alınmıştır.

<http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/07/20050713.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/07/20050713.htm>

<http://www.ekanun.net/5366-sayili-kanun/index.html>

http://www.tspakb.org.tr/duyuru/gmektuplar/gMektup_251_ek1.pdf

http://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/tasari_teklif_qd.onerge_bilgileri?kanunlar_sira_no=37278

http://emlak.kanald.com.tr/haber/Kentsel_donusum/Kentsel_donusum_hakkinda_merak_edilenler_yanit_buldu/26808.aspx

<http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=8291>

<http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfahtml&Id=2233>

http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/riskli_yapi_sureci.html

http://cadde.milliyet.com.tr/2012/05/11/YazarDetay/1729853/kentsel_donusum_dene_yasanan_darbogazlar

<http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=haberdetay&Id=13364>

http://www.csb.gov.tr/gm/altyapi/finansman_destegi.html

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/10/20121013-3.htm>

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/09/20120913-1.htm>

http://www.spo.org.tr/mevzuat/mevzuat_detay.php?kod=32

<https://www.toki.gov.tr/>

http://www.spo.org.tr/mevzuat/mevzuat_detay.php?kod=32

<http://www.altindag.bel.tr/menu.asp?kategori=yikimler>



GAZİ GELECEKTİR...



Gazi gelecektir...

