

T.C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI
KAMU YÖNETİMİ BİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ VE KAMU YARARI:
MERAM BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ
(YÜKSEK LİSANS TEZİ)

Danışman
Prof.Dr. M.Akif ÇUKURÇAYIR

Hazırlayan
Tuğba USLUGİL
(084228001001)

KONYA – 2010

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ

BİRİNCİ BÖLÜM

KENT – KENTLEŞME VE KENTLİLEŞME KAVRAMI

1.1. Kent Tanımları.....	4
1.1.1. Tarihsel Gelişim İçinde Kent.....	4
1.1.2. Yönetsel Ölçüte Göre Kent.....	5
1.1.3. Nüfus Ölçütüne Göre Kent.....	5
1.1.4. Toplumbilimcilere Göre Kent Tanımları.....	5
1.2. Kent ve Mahalle Anlayışı.....	6
1.3. Kentleşme Kavramı.....	8
1.3.1. Kentleşmenin Gelişimi.....	9
1.3.1.1. Birinci Evre: Antik Yunan.....	10
1.3.1.2. İkinci Evre: Orta Çağ.....	12
1.3.1.3. Üçüncü Evre: Sanayi Devrimi.....	12
1.3.1.4. Dördüncü Evre: Bilgi Toplumuna Geçiş.....	14
1.3.2. Türkiye’de Kentleşme Süreci.....	16
1.3.2.1. Cumhuriyet Öncesi Kentsel Yapı.....	18
1.3.2.2. Tek Partili Dönem (1923-1946).....	18
1.3.2.3. Çok Partili Döneme Geçiş (1946-1963).....	19
1.3.2.4. Planlı Dönemde Kentleşme (1963-2013).....	21
1.4. Kentlileşme Kavramı.....	29
1.4.1. Kentlileşme Süreci.....	30
1.4.2. Kentlileşme Sorunları.....	31
1.4.2.1. Kente Göç Edenlerin Sosyal ve Kültürel Yapısı.....	31
1.4.2.2. Kentin Yapısı ve Kuralları.....	32
1.4.2.3. Kentin Sahip Olduğu Kültürel Yapı.....	33
1.4.3. Kente Özgü Davranış Kalıpları.....	33
1.4.4. Kentlilik Bilinci.....	35
1.4.5. Kentsel Haklar.....	36

İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

2.1.Kentsel Dönüşüm Kavramı.....	39
2.1.1.Kentsel Dönüşümü Oluşturan Faktörler.....	41
2.1.1.1.Konut Gereksinimi ve Konut Sorunları.....	41
2.1.1.2.Çevresel Faktörler.....	44
2.1.1.3.Ekonomik Faktörler.....	46
2.1.1.4.Sosyo-Kültürel Faktörler.....	47
2.1.1.5. Globalleşme veYaşam Kalitesi.....	49
2.1.1.6.Uluslararası Faktörler.....	51
2.1.1.6.1.Birleşmiş Milletler.....	51
2.1.1.1.2.Avrupa Konseyi.....	54
2.1.1.1.3. Avrupa Birliği	57
2.2. Kentsel Yenileme Kavramı.....	64
2.2.1.Kentsel Yenilemenin Tarihçesi.....	64
2.2.2.Kentsel Yenilemenin Çeşitleri.....	65
2.2.3. Kentsel Yenilemede Yerel Yönetimlerin Rolü.....	69
2.3. Kentsel Dönüşüm Projeleri.....	70
2.3.1.Kentsel Dönüşüm Projelerini Oluşturan Sebepler.....	71
2.3.2.Kentsel Dönüşüm Projelerinin Temel Unsurları.....	72
2.3.3.Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanacağı Kent Tipleri.....	74
2.3.4.Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri.....	75
2.3.4.1.İmar Hakkı Tapulaştırma.....	75
2.3.4.2.İmar Hakkı Transferi.....	76
2.3.4.3.Gayrimenkulün Menkulleştirilmesi.....	77
2.3.4.4.Gayrimenkul Sertifikası.....	78
2.3.4.5.Geçekondu Dönüşüm Sertifikası.....	78
2.3.4.6.İmar Hakkı Transfer Sertifikası.....	79
2.3.4.7.İmar Hakkı Toplulaştırma Sertifikası.....	79
2.3.5.Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Yasal Dayanaklar.....	81
2.3.6.Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulandığı Alanlar.....	83
2.3.7.Kentsel Dönüşümün Uygulanması.....	84
2.3.7.1.Yetki ve Sorumluluk.....	84
2.3.7.2.İmar Planlarının Hazırlanması.....	84
2.3.7.3.Taşınmaz Tasarrufların Kısıtlanması.....	84
2.3.7.4. İlgili Altlıkların ve Gerekli Belgelerin Toplanması.....	85
2.3.7.5. Arazi İşlemleri.....	85
2.3.7.6.Çizim İşleri ve Verilerin Bilgisayara Aktarılması.....	85
2.3.7.7.Kıymet Takdiri Raporlarının Hazırlanması.....	85
2.3.7.8.Sözleşme.....	85
2.3.7.9.Tapu Devri.....	86
2.3.7.10.Kamulaştırma.....	86

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAMU YARARI -KENTSEL TOPRAK VE KENTSEL RANT

3.1.Kamu Yararı Kavramı.....	87
3.1.1.Anayasal Bir Hak Olarak Kamu Yararı.....	87
3.1.1.1. 1924 Anayasasında Kamu Yararı.....	87
3.1.1.2. 1961 Anayasasında Kamu Yararı.....	88
3.1.1.3. 1982 Anayasasında Kamu Yararı.....	89
3.1.2. Anayasa Mahkemesinin Kamu Yararına Bakışı.....	90
3.2.Kamu Yararına İlişkin Tanımları	91
3.3.Kamu Yararının Kapsamı.....	93
3.4.Kamu Yararı İle İlgili Yaklaşımlar.....	95
3.4.1. Bireyci Yaklaşım:	95
3.4.2.Ortak Yararcılar:.....	96
3.4.3.Tekçi Yaklaşım:	98
3.5.Kamu Yararı ve Toplum Yararı.....	99
3.6.Kamu Yararına Çalışan Kuruluş Yasası.....	102
3.7.Kentsel Toprak ve Mülkiyet Kavramı.....	104
3.7.1.Kentsel Toprak Tanımı.....	105
3.7.2.Tarımsal Toprağın Kentsel Toprağa Dönüşümü.....	105
3.7.3.Kentsel Toprak Düzenin Amaçları.....	106
3.7.4.Kentsel Toprak Mülkiyeti.....	107
3.7.4.1.Cumhuriyet Öncesi Kentsel Toprak Mülkiyeti.....	107
3.7.4.2.1923-1956 Dönemi Kentsel Toprak Mülkiyeti.....	108
3.7.4.3.1956-1982 Dönemi Kentsel Toprak Mülkiyeti.....	111
3.7.4.4.1982-1999 Dönemi Kentsel Toprak Mülkiyeti.....	114
3.7.4.5.1999 Depremleri Sonrası Kentsel Toprak Mülkiyeti.....	116
3.7.4.6.Kentsel Toprak Mülkiyeti Denetimi.....	118
3.7.4.6.1.Kentsel Moratoryum.....	118
3.7.4.6.2.Kentsel Hizmetlerin Sınırlandırılması.....	118
3.7.4.6.3.Parsel Büyüklüklerinin Sınırlanması ve Zonlama.....	119
3.7.4.6.4.Arsa Bankası Oluşturulması.....	119
3.7.4.6.5.İsteğe Bağlı Değerlendirme.....	120
3.7.4.6.6.Açık Alan Stratejisi.....	120
3.7.4.6.7.Devredilebilir Yapılaşma Hakları.....	121
3.8.Kentsel Rant Kavramı.....	121
3.8.1.Rant Kavramı ve Çeşitli Tanımları.....	122
3.8.2.Toprak Rantı Kavramı.....	123
3.8.3.Kentsel Rantın Oluşumu.....	123
3.8.4.Kentsel Rantın Doğurduğu Sonuçlar.....	125

3.8.5.Kentsel Rantın Uygulanmasında Yerel Yönetimlerin Rolü ve İşlevi.....	126
3.8.5.1.Düzen ve Düzenliliği Sürdürme İşlevi.....	127
3.8.5.2.İşgücünün Yeniden Üretmesinde Yeniden Katkıda Bulunma İşlevi..	127
3.8.5.3.Sermaye Birikimine Katkıda Bulunma İşlevi.....	128
3.8.6.Kentsel Rantın Kamuya Kazandırılması İçin Kullanılan Araçlar.....	128
3.8.6.1.Kamulaştırma.....	129
3.8.6.2.İmar Programı.....	130
3.8.6.3.18.Maddeye Göre Yapılan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri.....	131

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

MERAM BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

4.1.Konya Kenti Hakkında Bilgi.....	132
4.1.1.Konya'nın Sosyo-Ekonomik Durumu.....	132
4.2.Konya Büyükşehir Belediyesi.....	134
4.2.1.Konya Mahalli İdareler Tarihi.....	134
4.2.2.Büyükşehir Belediyesine Geçiş.....	137
4.3. Meram Hakkında Genel Bilgiler.....	139
4.4.Meram Belediyesi.....	139
4.5.Meram Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projeleri.....	140
4.5.1.Altın Hamle Kentsel Dönüşüm Projesi.....	142
4.5.1.1.Proje Alanının Oluşumu.....	142
4.5.1.2.Proje Alanının Fiziki Yapısı.....	143
4.5.1.3.Proje Alanının Sosyo-Ekonomik Yapısı.....	144
4.5.1.4.Projenin Amacı ve Finansmanı.....	146
4.5.1.5.Projenin Yasal Çerçevesi.....	150
4.5.2.Çaybaşı Kentsel Dönüşüm Projesi.....	151
4.5.2.1.Proje Alanının Oluşumu.....	151
4.5.2.2.Proje Alanının Fiziki Yapısı.....	153
4.5.2.3.Proje Alanının Sosyo-Ekonomik Yapısı.....	154
4.5.2.4.Projenin Amacı ve Finansmanı.....	156
4.5.2.5.Projenin Yasal Çerçevesi.....	158
4.6.Şahıslarla Yapılan Örnek Uygulamalar.....	159
SONUÇ.....	176
KAYNAKÇA.....	179

ŞEKİL LİSTESİ

1.Şekil 1.....	137
2.Şekil 2.....	142
3.Şekil 3.....	144
4.Şekil 4.....	146
5.Şekil 5.....	151
6.Şekil 6.....	151
7.Şekil 7.....	152
8.Şekil 8.....	155

TABLO LİSTESİ

1.Tablo 1.....	56
2.Tablo 2.....	139
3.Tablo 3.....	143
4.Tablo 4.....	145

RESİM LİSTESİ

1.Resim 1.....	153
2.Resim 2.....	154
3.Resim 3.....	154

TEŞEKKÜR

Uzun süren tez çalışmalarım boyunca benden yardımını ve sabrını eksik etmeyen sayın danışman hocam Prof. Dr. Mehmet Akif ÇUKURÇAYIR'a her sıkıldığımda beni destekleyen ve sürükleyen eşim Abdurrahman USLUGİL'e moralimi yükselten canım aileme ve tezim için zaman zaman onu ihmal etsem de bana en büyük fedakarlığı gösteren hayatımın anlamı biricik kızım Ceren USLUGİL'e çok teşekkür ediyorum.



T.C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü



YÜKSEK LİSANS TEZİ KABUL FORMU

Öğrencinin	Adı Soyadı	Tuğba USLUGİL		
	Numarası	084228001001		
	Ana Bilim / Bilim Dalı	Kamu Yönetimi / Kamu Yönetimi		
	Programı	Tezli Yüksek Lisans ☒	Doktora	☐
	Tez Danışmanı	Prof.Dr.Mehmet Akif ÇUKURÇAYIR		
	Tezin Adı	KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ VE KAMU YARARI: MERAM BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ		

Yukarıda adı geçen öğrenci tarafından hazırlanan KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ VE KAMU YARARI: MERAM BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ başlıklı bu çalışma 15/10/2010 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oybirliği/oyçokluğu ile başarılı bulunarak, jürimiz tarafından yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Ünvanı, Adı Soyadı	Danışman ve Üyeler	İmza
Prof. Dr. M. Akif Çukurçayır (Danışman)		
Prof. Dr. Okan Gökçe		
Prof. Dr. H. Tuğba Ergül		



T.C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü



BİLİMSEL ETİK SAYFASI

Adı Soyadı	Tuğba USLUGİL
Numarası	084228001001
Ana Bilim / Bilim Dalı	Kamu Yönetimi / Kamu Yönetimi
Programı	Tezli Yüksek Lisans ☒ Doktora ☐
Tezin Adı	KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ VE KAMU YARARI: MERAM BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

Bu tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel etiğe ve akademik kurallara özenle riayet edildiğini, tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda bilimsel kurallara uygun olarak atıf yapıldığını bildiririm.

Öğrencinin İmzası


Öğrencinin imzası
(İmza)

Enstitü Müdürü



T.C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü



Öğrencinin	Adı Soyadı	Tuğba USLUGİL		
	Numarası	084228001001		
	Ana Bilim / Bilim Dalı	Kamu Yönetimi / Kamu Yönetimi		
	Programı	Tezli Yüksek Lisans ☒	Doktora	☐
	Tez Danışmanı	Prof.Dr.Mehmet Akif ÇUKURÇAYIR		
Tezin Adı		KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ VE KAMU YARARI: MERAM BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ		

ÖZET

Türkiye’de kentler çarpık ve hızlı kentleşme sonucunda ekonomik yetersizlikler başta olmak üzere sosyal bilinçsizlik, aşırı nüfus, alt yapı noksanlığı gibi sebeplerle çöküntüye uğramaktadır. Kentsel dönüşümler bu çöküntüyü iyileştirme amaçlı ortaya çıkmıştır. Çağdaş bir yaşam biçimi, güçlü bir kent ekonomisi ve güncel kentsel alanlar yaratmak için gereken bir süreçtir. İslah edilmesi gereken kentler için kentsel dönüşüm projeleri düzenlenir. Bu projeler devletin ve özel sektörün desteği belediyenin planları doğrultusundadır. Kentsel dönüşüm projeleri günümüzde birçok farklı uygulama ile karşımıza çıkmaktadır. Temel amacı kamu yararı sağlamaktır. Kamu yararı amacı taşımak belediyelere birçok konuda (arsa temini, sözleşme yapma, karar çıkarma) kolaylık sağlamaktadır. Kamu yararı ile bireysel yararın çatışması sonucu kentsel rant sorunu ortaya çıkar ve bu kentsel dönüşüme farklı bir bakış açısı getirir. Türkiye’nin 16 büyükşehir belediyesinden biri olan Konya Büyükşehir Belediyesi de kentsel dönüşümde çok Başarılı projeler yürütmüştür. “Yeşil Meram”, ünvanlı Meram Belediyesi de bu projelerden nasibini almıştır. “Altın Hamle” ve “Çaybaşı” projesi Meram’ın kentsel alt yapısını güçlendirme, iyileştirme, huzurlu bir yaşam alanı oluşturma amacını taşır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşüm Projeleri, Kentsel Rant, Meram Belediyesi.



T.C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü



Öğrencinin	Adı Soyadı	Tuğba USLUGİL		
	Numarası	084228001001		
	Ana Bilim / Bilim Dalı	Kamu Yönetimi / Kamu Yönetimi		
	Programı	Tezli Yüksek Lisans ☒	Doktora	☐
	Tez Danışmanı	Prof.Dr.Mehmet Akif ÇUKURÇAYIR		
Tezin İngilizce Adı		URBAN TRANSFORMATION PROJECTS AND PUBLIC BENEFIT: URBAN TRANSFORMATION PROJECTS OF MERAM MUNICIPALITY		

S Ö Z E T Ö Z E T İ

In Turkey, cities, as a result of non-planned and rapid urbanization, break down by the reasons such as economical inadequacies which comes first at the list, and social unconsciousness, over population, inadequate infrastructure. Urban transformations arise in an attempt to improve this collapse. Urbanization is a process needed to create a modern life style, a strong urban economy and up to date urban areas. The urbanization projects are arranged for the cities need reparation. These are the projects based on the desire of the government and private sector and the plans of the municipality. Nowadays, the urban transformation projects occur by several applications. Its main aim is to provide public benefit. Aiming the public benefit provides so many advantages (such as buying lands, making contracts) for the municipality. Confliction of the personal benefit and public benefit brings up a new problem called urban annuity and this completely brings a different aspect for the urbanization. As one of the metropolitan cities of Turkey, Konya Metropolitan Municipality has also performed very successful urban transformation projects. Meram Municipality named "Green Meram" also shared the success of these projects. "Altın Hamle" and "Çaybaşı" projects aim the reinforcement of urban structure and rehabilitation of the living areas in Meram, Konya.

Key words: urban transformation, urban transformation projects, urban annuity, Meram Municipality

S Ö Z E T Ö Z E T İ

GİRİŞ

Kentsel dönüşüm olgusu ilk olarak Avrupa kentlerinde ekonomik ve sosyal iyileştirme amaçlı uygulanmaya başlanmıştır. Özellikle yaşam kalitesi düşük olan ve dar gelirli ailelerin barındığı yerler ya da fiziki açıdan sanayi şehri liman şehri olmanın verdiği çöküntüyü ve kirliliği barındıran yerler kentsel dönüşüm adı altında rehabilite edilmeye çalışılmıştır. Avrupa’da kentsel dönüşüm şehirde yapılanma ile ilgili yapılan hataların düzeltilmesi ve şehrin sosyo-kültürel seviyesine göre bir düzenleme yapılması amacını taşır. Türkiye’de ise kentsel dönüşüm daha çok stratejik bir hedef olarak görülmüştür.

Kentsel dönüşüm, bir yanda modern kent yaşamının gerektirdiği yeni istek ve talepler, öte yanda kontrol dışı büyümenin etkisinde kalan kentlerde, ekonomik etkinliğini ve güncelliğini yitirmiş kentsel alanlarla yasa dışı uygulamaların oluşturduğu yerleşim bölgelerinin modernizasyonuna ilişkin bir kavramdır (Nalkaya, 2006 :35-37).

Kentsel dönüşüm beş temel amaca hizmet etmek için ortaya çıkmıştır.

- Temelde toplumsal bozulmanın sebeplerini araştırmak, ve bunların ortadan kaldırılmasıyla kentsel alanların çöküntü haline gelmesini önlemek,
- Kent yapısını oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermek,
- Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma modeli oluşturmak,
- Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejik hedefler ve planlar belirlemek,
- Toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikaların şekillendirilme ihtiyacını karşılamak üzere sivil toplum örgütleri ve toplumun farklı kesimlerinin planlamaya katılımını sağlamak (Karadağ, www.arkitera.com, 2008).

Türkiye’de kentsel dönüşüm daha çok politik ve ekonomik yönü ile irdelenmiş fakat kentsel dönüşümün toplumsal boyutuna değinilmemiş, kentin fiziki olarak

değiştirilmesi ve iyileştirilmesi odaklı çalışılmış ama toplumun kentsel dönüşüme yaklaşımı dikkate alınmamıştır. Türkiye’de kentsel dönüşümün ekonomik, sosyal, kültürel bir boyutu olduğu kadar yasal ve siyasal boyutunun da önemi göz ardı edilmemelidir.

Türkiye’de kentler, aşırı nüfus yığılmaları, ekonomik şartlar, sosyal bilinçsizlik, yanlış yer seçimi tercihleri gibi birçok neden ötürü bir çöküş sürecine girmiş bu çöküntüyü ortadan kaldıracak çözüm ise kentsel dönüşüm projeleri adı altında uygulanmaya başlanmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin amaçları, kentin yapılaşma ve imar bakımından sıkıntılı bölgelerine çözüm bulmak, kaçak yapılaşmanın önüne geçmek ve teknik ve sosyal altyapısı tamamlanmış sağlıklı konutlar üretmektir.

Kentsel dönüşüm projelerinin kentlerin fiziki iyileştirmesi için çok önemli bir araç olduğu su götürmez bir gerçektir ancak kentsel dönüşüm projeleri kentin sosyal dinamiğini sağlamak için yeterli değildir. Kentte yaşayan yurttaşlarında yurttaşlık bilinci çerçevesinde hareket etmesi gerekmektedir. Kentte yaşayan insanların, kenttaşların, kentlilerin, kentlerine karşı duyarlılıklarının, kente sahip çıkma bilinçliliklerinin gelişmesi sağlanmalıdır.

Türkiye’nin 16 büyükşehir belediyesinden biri olan Konya’da da kentsel dönüşüm amaçlı birçok proje yapılmış ve yapılmaya devam etmektedir. Konya kent dokusunu koruyan tarihi güzellikleri ile modern yapıları beraber yaşatabilen nadir şehirlerden biridir. Konya’da kentsel dönüşüm projeleri imar planlarının yeniden yapılandırılması amaçlı 1970’li yıllarda başlamıştır. Konya’nın merkez ilçeleri olan Karatay, Selçuklu, Meram ilçelerinde kentsel yenileme çalışmaları yapılmaktadır. Bu tezin amacı bu merkez ilçelerden biri olan “Yeşil Meram”ın kentsel dönüşüm projeleri çerçevesinde nasıl yeniden yapılandırıldığını ve halkın bundan ne kadar faydalandığını saptamaktır.

Tez 4 bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde kent kavramı hakkında genel bilgiler verilmiş kentin en küçük yerleşim birimi olarak mahalleler konusuna değinilmiş kentleşme kavramı ve Türkiye’de ki kentleşme tarihçesi irdelenmiş ve son olarak ise kentte yaşayan halkın kentlileşmesi hakkında bilgi verilmiştir.

İkinci Bölümde kentlerin rehabilitesi amaçlı yapılan kentsel dönüşüm ve bu kentsel dönüşümün uygulanması amaçlı oluşturulan kentsel dönüşüm projeleri ve bu projelerin yasal dayanağı ile uygulama aşamaları hakkında bilgi verilmiştir.

Üçüncü Bölümde kamu yararı kavramı anayasalarımızdaki kamu yararı kavramı kamu yararı ile ilgili görüşler kamu yararı ve toplum yararı hakkında bilgi verilerek, kamu yararına dayandırılarak yapılan kentsel dönüşüm projelerinde ki temel kullanım alanı olan kentsel toprak hakkında bilgi verilmiş kentsel toprağın mülkiyeti ile ilgili ülkemiz tarihçesine değinilmiş ve son olarak kentsel toprağın yarattığı kentsel rant kavramından da bahsedilmiştir.

Dördüncü ve Son Bölümde ise kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili olarak uygulama örneği Meram Belediyesi ve Meram Belediyesinin hazırladığı kentsel dönüşüm projeleri olan Altın Hamle Kentsel Dönüşüm Projesi ve Çaybaşı Kentsel Dönüşüm Projesi incelenmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

“KENT VE KENTLİ KAVRAMI”

1.1.KENT TANIMLARI

Yaşamsal alanlarımızın başında kentler gelmektedir. Gerek Doğu gerekse Batı bölgelerinde kentler hep uygarlık ile anılmaktadır. Bu sebeple kentle ilgili birden fazla ve farklı tanım mevcuttur.

Kent, tarım dışı etkinliklere, özellikle sanayi ve hizmet çalışmalarına dayalı, nüfusu on binden daha fazla olan yerleşme yerlerine denir (Kocacık, 1997 :135).

Kent, tarım dışı ve tarımsal tüm üretimin denetlendiği, dağıtımın koordine edildiği, ekonomisi bunu destekleyecek şekilde, tarım dışı üretime dayalı bulunan, teknolojik gelişiminin beraberinde getirdiği nüfus büyüklüğüne, yoğunluğuna varmış toplumsal heterojenlik ve entegrasyon düzeyi yükselmiş, karmaşık ve mekanik bir mekanizmanın sürekli olarak işlediği bir insan yerleşmesidir (Çezik, 1982 :17).

Bu kent tanımlarının dışında kenti genel olarak temel bazı kategorilere de ayırmamız mümkündür.

1.1.1.Tarihsel Gelişim İçinde Kent

Tarihsel gelişim içinde kentin kavramsal içeriğindeki değişimler incelendiğinde, ilk dönemlerde uygarlık kavramının bu içeriğin belirlenmesinde etken olduğu gözlenmektedir. Diğer bir ifadeyle, kent sözcüğü sürekli kentleşme ile geldiği ve var olduğu, genel bir söylem haline gelmiştir. Latince kökenli dillerde “civilization” kent anlamına gelen “civitas” tan türemiştir. Arap kültüründe de yine uygarlık anlamına gelen “medeniyet” kavramının kökeni de bir kent adı olan “Medine”dir (Erten, 1999 :119).

Orta çağın en önemli kent tanımı; Marver’in “duvarlarla çevrili insan yerleşimleri” ifadesidir (Demirer, 1999 :29). Oysa bugün kent kavramının tanımlanmasında istihdam yapısı, ekonomik faaliyet, nüfus yoğunluğu vb. çok daha farklı kriterler kullanılmaktadır. Özellikle sanayi devrimi ile birlikte kentsel

mekanların biçim ve işlevlerinin değişmesi kent kavramının içeriğini bütünüyle değiştirmiş, sosyoloji, tarih, coğrafya ve ekoloji gibi birçok bilim dalının inceleme alanına girmesi nedeniyle de “kentlin tanımlanması” nda farklı yaklaşımlar sergilenmiştir (Topal, 2004 :277).

1.1.2.Yönetmel Ölçüte Göre Kent

Belli bir yönetmel örgüt biriminin sınırları içinde kalan yerlere kent, bu sınırların dışındaki alanlara köy denilmektedir. Bu amaçla genellikle, belediye sınırları içindeki nüfus, “kentli nüfus” olarak adlandırılır (Keleş, 2002 :105).

1.1.3.Nüfus Ölçütüne Göre Kent

Belli bir nüfus düzeyini aşmış olan yerleşmelere “kent” diğerlerine “köy” denir (Keleş, 2002 :106). 5393 sayılı Yeni Belediye Yasasına göre “nüfusun 5000 ve üzeri olan yerleşim yerlerinde belediye kurulabilir.” Kent kavramı belediye ile bütünleşmiştir.

1.1.4.Toplumbilimcilerine Göre Kent

Aristo’ya göre kent; insanların daha iyi yaşam sürmek için toplandıkları yerlerdir.

Adam Smith’e göre kent; ekonomik gelişmeye paralel olarak doğmuş bir zanaat fonksiyonudur.

İbn-i Haldun’a göre kent; göçebe ve kır insanları için son aşama ve endüstri merkezi olan yerdir (Topal, 2004 :278).

Amerikan Toplumbilimcilerinden **Queen ve Carpenter** kenti; “yerine ve zamanına göre geniş sayılacak biçimde bir araya gelmiş ve birtakım ayırt edici özellikleri bulunan insanlar ve yapılar topluluğu olarak tanımlar.

Louis Wirth’e göre kent; toplumsal bakımından benzerlik göstermeyen bireylerin oluşturduğu göreceli olarak geniş yoğun nüfuslu ve mekanda süreklilik niteliği olan yerleşmedir.

Weber'e göre gerçek bir kent topluluğunun ortaya çıkabilmesi, ticari münasebetlerin ön plana geçmesiyle bir bütün olarak cemiyetin tahkim edilmiş bir yer, bir kale, bir Pazar yeri, bir dereceye kadar olsun otonom hukuk düzeni, belli bir birlik, konfederasyon şekli, bir dereceye kadar bağımsız olma özelliğine sahip olması ile gerçekleştirilebilir (Toprak, 1998 :7).

Christaller'in merkezi yerler kuramına göre, kentler merkezileşmiş yerleşim birimleri kademelerince oluşan bir sistemin en tepesinde bulunmakta ve başka yerlerde bulunmayan özel işlevler kentlerde yerine getirilmektedir.

Castells kenti tanımlarken “kolektif tüketim” kavramına başvurmaktadır. Castells'e göre kentsel sistemin temel işlevi tüketim sürecidir. Tüketim kent tanımlarında anahtar faktör olarak değerlendirilmektedir. Tüketim emeğin yeniden üretimi için gereklidir (Aslanoğlu, 1998 :62).

Marx'a göre kent; kapitalist sömürü ilişkilerinin mekansal ifadesi olduğu kadar, bu ilişkilerin tamamlayıcı ve bu anlamda eşitsizlikleri artırıcı bir parçasıdır (Şengül, 2001 :194).

Haughton ve Hunter ise sürdürülebilir kenti “yerleşiklerinin, üretim ve yaşama dair diğer uğraşlarında, kentin doğal, yapay ve kültürel çevresini geliştirmeye hem yerel hem bölgesel ölçekte çaba gösterdikleri, bu anlamda küresel sürdürülebilirlik kalkınmayı da destekleyen kenttir” olarak tanımlamıştır.

1.2.KENT VE MAHALLE ANLAYIŞI

Mahalleler kentlerin bir alt birimi olarak karşımıza çıkmaktadır. Mahalleleri kentlerin en küçük idari birimi olarak da tanımlayabiliriz.

Şehirler ve kasabalar mahallelere ayrılmışlardır. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 3.maddesinde mahalle, “belediye sınırları içinde, ihtiyaç ve öncelikleri benzer özellikler gösteren ve sakinleri arasında komşuluk ilişkisi bulunan idari birim” olarak tanımlanmıştır.

Mahalle hizmet ve sorumluluk bakımından belediye ile değil mülki makamlarla ilişkilendirilmiştir. Ancak mahalle yönetimi organlarının seçimi yerel

yönetim organlarının seçimleriyle birlikte yapılmaktadır (Coşkun, Sobacı, 2008 :158-159).

Mahallenin herkes tarafından kabul edilen bir tanımı olmamakla birlikte sözlük ve diğer referanslarda, bir kentin ya da kasabanın belli sınırlarla ayrılmış, kendi başına yaşama imkanları olan en küçük yerleşme yeri olarak tanımlanmaktadır.

Mahalle, komşuluk birimi kavramı ile de ilişkilendirilerek: Dar bir alanda yer alan, daha çok yüz yüze ve kişisel ilişkilerin egemen olduğu, üyelerin yürüme uzaklığı içindeki ilkokul, oyun yeri, bakkal gibi ortak kent kolaylıklarından güçlük çekmeden yararlanabilen küçük yerleşim birimi olarak da tanımlanmaktadır (Türk Dil Kurumu, 1983).

Kentlerde ki en küçük yerel birim ve en küçük idari birim olarak karşımıza çıkan mahalle kentin fiziki ve sosyal gelişimini belirlemede önemli bir etkindir (Suri, 2002 :40). Mahalle kavramı geleneksel kent kültürü deyiimi ile özdeşleşmiştir. Toplumsal ekonomik kültürel ilişkilerin köy ve kırsal yerleşim birimlerine göre daha karmaşık ve yoğun olan kent yaşamı aile masumiyeti ve mahremiyeti çerçevesinde gelişen mimari karakter ortaya koyar. Kent mimarisi temel unsurlarının başında evler, evlerin belirli anlayış çerçevesinde yerleşmesi ise mahalleri meydana getirmiştir (Doğan, 2002 :4-5).

Mahalle, yakınlık ve komşuluk ilişkileri, ortak tarihsel geçmiş, yerel duygu, bilinç, ortak toplumsal özellikler, mekânın fiziksel özellikleri, ortak iş – faaliyet alanı, paylaşılan ortak çıkarlar gibi daha da çeşitlenebilecek farklı unsurlarla ifade edilebilir. Mahalle, kentlerdeki sosyal fonksiyonlarının, toplumsal işbölümü, dayanışma ve ortak sorumluluk içinde yerine getirilmesinde önemli ve etkin bir konum üstlenmekle birlikte, sistemin daha genel yönetsel ve politik amaçlarını gerçekleştirmekte de taşıyıcı bir unsurdur (Alada ,2009 :2-8).

1.3.KENTLEŞMEKAVRAMI

Modernleşme süreci içinde olan ülkelerde en önemli gelişmelerden biride kentleşmedir. Kentleşme son 200 yılın en önemli olgularından biri olmuştur. Sanayi devrimi ile birlikte ortaya çıkan makine teknolojisi gelişen fabrika ve ulaşım sistemleri, bunların sağladığı kolaylıklar ve zorunluluklar büyük miktarda nüfusun topraktan kopmasına yol açmış, ortaya çıkan bu nüfus hareketleri kentleşme olgusunu yaratmıştır.

Kentler de yaşayanların sayısı artıkc kent hem fiziki alt yapı bakımından hem de sosyolojik açıdan kendi kendine yetmemiş ve birtakım değişimler iyileştirmeler ve yenilemeler içine girilmiştir. Tüm bu çabalar sonucu ortaya yeni bir yaşam biçimi olarak kentleşme çıkmıştır. Kentleşme birden fazla ve farklı tanımları bünyesinde barındıran bir kavramdır.

Dar anlamda kentleşme, kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasını ifade etmektedir (Erkan, 2002 :19). *Geniş anlamda kentleşme* ise; insanların kentin yaşam biçimini benimsemesi anlamına da gelmekte olup toplumun ekonomik, sosyal, siyasal ve kültürel dönüşümüdür. Hem kırsal bir toplumun kentsel bir topluma dönüşme süreci hem de kentsel mekânın ve toplumsal pratiğin değişme ve evrimleşme sürecidir.

Dolayısıyla kentleşmeyi; “sanayi ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında artan oranda örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikim süreci” olarak tanımlayabiliriz (Keleş, 2002 :22).

Kentleşme sanayi toplumlarının bir ürünüdür. Aynı zamanda sanayileşme de kentlerin bir ürünüdür. Kentleşme ve sanayileşme birbirlerini üreten, geliştiren olgulardır.

Kentleşme, üç farklı dönüşümü içermektedir.

Demografik açıdan kentleşme, özellikle kırdan kente yaşanan göçlerle beslenen nüfus yoğunluğunu ifade eder.

Sosyal açıdan kentleşme, farklılaşma, uzmanlaşma, örgütlenme sürecini kapsayan bir dönüşümü ve davranış biçimini içermektedir.

Ekonomik açıdan kentleşme, tarım dışı faaliyetlerin (sanayi ve hizmetler sektöründe) yoğunlaşmasıdır (Kaya, 2007 :17).

Kentleşmenin geniş ve çok çeşitli tanımlarından hareketle bir takım özellikleri olduğunu vurgulamak gerekir. Bunlar (www.ekodialog.com, 2007);

- Kentleşme, ister bir yerleşmenin kente dönüşmesi, ister bir kentin büyümesi biçiminde olsun nüfusun kentlerde yoğunlaşması olarak demografik bir süreçtir.
- Kentleşme, nüfusun tarımdan sanayi ve hizmetlere kayması ile birlikte kentsel istihdam biçimlerinin ağırlık kazanmasına yol açmaktadır.
- Kentleşme, fiziksel çevre ve yaşam koşullarında bir değişme yaratır.
- Kentleşme, toplumsal değişme ve yeniden biçimlenme sürecidir.
- Kentleşme, yeni örgütlenme biçimlerini ortaya çıkarır.

1.3.1. Kentleşmenin Tarihsel Süreci

Kentsel Evrim “kent” kavramının doğuşundan “kentli” kültürüne kadar olan süreci kapsamaktadır. İlk çağlarda korunmak için doğal barınaklar, mağara ve ağaç kovuklarını bulan insanlar, insanoğlunun geçirdiği evrim paralelinde barınma ihtiyaçları da geliştirilmiştir. Sazdan barakalar, zamanla toprak damlı taş binalara, etrafı surlarla çevrili kalelere ve modern kentlere dönüşmüştür. Doğal nüfus artışı ve insanların birlikte yaşama mecburiyetleri, değişik alanlarda, değişik yoğunlukta yerleşim alanları oluşturulmuştur. Kentleşmenin tarihsel sürecini 4 Aşamada incelememiz mümkündür.

1.3.1.1. Birinci Evre: Antik Yunan

İlk çağlarda insanlar kendi başlarına yeme içme ihtiyaçlarını karşılamakta zorlanmaya başladıklarında daha iyi barınma daha iyi ısınma ve daha güvenli bir ortamda yaşama isteği ile bir araya gelmiş toplumlar oluşmaya başlamıştır. Toplumlar soyut bir otoritenin varlığı karşısında bazı özgürlüklerinden feragat etmiş karşılığında güvenlik ve korunma taahhüt almışlar bu da devlet kavramının doğuşuna yol açmıştır. İnsan topluluğu-soyut bir otorite-belli sınırları olan bir toprak parçası “kent devleti” kavramını doğurmuştur.

Birçok araştırmacı ve bilim adamı tarafından “polis”lerde “kent devleti” olarak tanımlanmıştır. *Polis* Yunan yarımadasını, Anadolu’nun batı kıyılarını, Ege adalarını ve Güney İtalya ile Sicilya’yı kapsayan Eski Yunan dünyasının en parlak döneminin toplumsal ve siyasal örgütleniş biçimi olmuştur. Kent Devleti, yalnızca Eski Yunan’a özgü bir kurum değildir; değişik dönemlerde ve değişik toplumlarda aynı örgütleniş biçiminin çeşitli örneklerine rastlanmaktadır. Fakat kent devletleri, buralarda geçici bir nitelik gösterirken Yunan’da “kalıcı” olmuştur.

Genellikle kentler, güvenliklerini sağlamak amacıyla savunmaya daha elverişli olan tepelerde kuruldu ve aşağı doğru yayıldı. İlk dönemlerde polis sözcüğü, yalnızca “yüksek kent” için kullanılıyordu; aşağı kente ise *asty* deniyordu. Ülke ya da Devlet anlamında değil de kent anlamında polis; çeşitli tapınakları, devlet binaları, agorası, spor alanı, açık hava tiyatrosu vb. ile düzenli ve kompleks bir yapılanma görünümü veriyordu. Polisler, kuruluş biçimlerine, yüzölçümlerine ve nüfuslarına ilişkin farklılıklar göstermekle birlikte, özde aynı niteliklere sahiptirler. “Kalıcı Olma” amacını içinde taşıyan polis, devletten daha kapsamlı bir kuruluştur; daha açıkçası polis; yalnızca toplumsal ve siyasal bir örgütleniş biçimi değil, aynı zamanda dinsel, askeri ve ekonomik bir bütündür (Ağaoğulları, 2002 :15-16).

Polislerin ardından Romalıların Hellenistik dönem kentleri ortaya çıkmıştır. Helenistik dönem kentlerinin gücünün temelinde “düzen ve disiplin ilkeleri” yatmaktadır. Romalılar yeni bir kent kurarken ilk işleri dikdörtgen biçiminde ki kentin sınırlarını saptamak ve onu bir duvarla çevirmektir. Kent bu alanın içinde sıkı bir düzene göre gelişmeliydi. Hamamları, arenaları kemerleri ile bütün kentler birbirine benziyordu (Bumin, 1998 :54).

1.3.1.2 İkinci Evre: Orta Çağ

Orta Çağ dönemi M.S. 395-1453 yılları arasındadır. 395 Yılı Roma İmparatorluğunun parçalanma tarihidir. VI. Yüzyıl sonlarına kadar varlığını korumaya çalışmış ancak VII. Yüzyılda Roma uygarlığı ekonomik, kültürel varlığını, birliğini, bütünlüğünü yitirmiştir. Orta Çağ Avrupa için karanlık bir dönem olarak ifade edilse de kentsel alt yapı ve mimari de büyük değişimler yaşanmıştır. Bunun başlıca nedeni Akdeniz havzasında gelişen ve giderek Avrupa’nın Yakın Doğunun

uygarlık merkezleri ile bağlantısını kesen, Doğu ve Batı İmparatorluklarını birbirinden koparan İslam Egemenliğidir (Barkan, 1994 :38).

Doğu ve Batı Akdeniz sahillerini kaplayan İslam egemenliğinin, Doğu ile Batı arasında yüzyıllardan beri kültür ve ticaret ilişkilerinde en önemli ulaşım ve bağlantı görevini yapan Akdeniz yolunu, Avrupa ülkelerine kapatması sonucu Kara Avrupası doğunun uygarlık merkezlerinin ve dolayısıyla dünya ticaretinin dışına atılmış, Avrupa ülkelerinin dünya ticareti ile ilişkilerinin kesilmesi ise, bu ülkelerin yeniden yapılanmaları zorunluluğunu ortaya çıkarmıştır.

Orta Çağın siyasal, ekonomik, sosyal, hukuki düzenini belirleyen sistem Feodalitedir. Feodal ekonomik düzen genellikle *kapalı tarım ekonomisi* olarak tanımlanmıştır. İstilalar ve ticaret yollarının kesilmesi ile tüccar sınıfı ortadan kalkmış, şehir hayatı sönmüş, para ile yapılan alışverişler azalmıştır (Göze, 1998 :73)

Sosyal Yapıyı belirleyen özellik; kişilerin toprakla olan ilişkisiydi. Toprak sahibi ve toprak köleleri kavramları doğdu. Bu kavram insanların yaşayışı kadar şehirlerin kurulmasında etki etti. Soyluluk- Kölelik kavramları insanları birbirlerinden daha uzakta yaşama itti. Toplumsal Ayrışma ile Asillerin yaşadığı yerler ile Kölelerin yaşadığı yerler birbirlerinden keskin çizgilerle ayrıldı.

Feodal devir Avrupa'sında hayat senyör (toprak sahibi) malikanelerinin çevresinde kırsal alanda geçiyor idi. Tarımla uğraşan halk açık ve savunmasız köylerde dağınık bir halde yaşıyordu, güneyde İslam, kuzeyde Norman, doğudan Macar akınlarının kara Avrupa'sında her bölgeyi tehdit etmeye başladığı dönemde, savunmasız halkı koruyabilmek için senyörün gerektiğinde köylünün bir kısım eşya, mahsul ve hayvanlarıyla sığınabilecekleri bir tür müstahkem mevkiiler –**castra, bourg, şatolar**- yaptırmışlar ve malikanelerinin merkez binalarını kulelerle çevrilmiş bir kale haline sokmuşlardır (Barkan, 1994 : 102-106).

Bu şatolar çoğu zaman önemli yol kavşaklarını kontrol edebilen mevkiilerde yapılmıştı. Bu şatolar boş kaleler halinde korunuyordu. Şatoyu bekleyen askerlerin ve kilise de görevlilerin, köylülerin muhakemesi için belli zamanlarda kalede kurulan

senyör mahkemelerinin ve Pazar ve Yortu günleri haricinde kalede kimse bulunmazdı.

Öte yandan bu kaleler Avrupa’da yeni yeni dolaşmaya başlayan ilk tüccarların sık sık uğradıkları ve gerektiğinde sığındıkları yerler olmuştur. Bu gezici tüccarlar zamanla bir yere yerleşmek istediklerinde tezgahlarını yol kavşağı üzerinde olan ve zaman zaman ziyaret edilen bu şatoların duvar diplerine kurmuşlardır. Böylece **bourg** duvarlarının dışında bir “dış-mahalle” oluşmuştur. Bu yeni mahalleler *burjuva* adını alacak olan halkı doğurmuştur.

X. uncu yüzyıldan sonra Ortaçağ toplum yapısında gözlenen diğer bir değişiklikte Avrupa ülkelerinin nüfusunun giderek artmasıdır. Bunun sonucu olarak yeni topraklar tarıma açılmış artan nüfus ülke içinde daha yoğun yerleşim merkezleri oluşturmuş ve yeni şehirler kurulmuştur. Ticaretin gelişmesi ve şehirlerin sayılarının ve nüfusunun artması, bunları gıda maddelerini ve ürettikleri malların hammaddesini dışarıdan almaya zorlamış ve şehirler halkları malikanelerin ürünlerine müşteri olmuşlardır. Köylü ise çarşı Pazar ilişkisi kurmuş bunun sonucunda “girişim serbestliği, kişi özgürlüğü ve özel mülkiyet” önem kazanmıştır. Özgürlük kavramı ayrı bir önem kazanmıştır (Göze, 1998 :75-76).

Kısacası Orta Çağın Feodalite ve Burjuva sistemi şehir oluşumu kadar toplumsal yapılanmayı da etkilemiştir. Kent mimarisi kalabalık ve zengin ailelerin yaşadığı görkemli şatolar, orta sınıfın yaşadığı (burjuva sınıfı) şehirler ve toprak kölelerinin yaşadığı köyler olmak üzere 3’e ayrılmıştı.

1.3.1.3. Üçüncü Evre: Sanayi Devrimi

Ortaçağın Karanlık Avrupası yeni bir devrim ile yeni bir başlangıç yapmış oldu özellikle teknolojik gelişmeler halkın ihtiyaçlarını karşılayacak icatlar ve yeni istihdam alanları yeni bir yaşam biçimi ve yaşam alanı oluşmasını sağladı. Bunun en önemli göstergesi ise Sanayi Devrimi idi. Sanayi Devrimi ya da Endüstri Devrimi hakkında bilgi vermeden önce genel olarak devrim hakkında bilgi vermekte fayda görmekteyim.

Devrim; bir toplumun devlet ve sınıf yapısının hızlı ve temelden dönüşümüdür. Toplumsal Devrimler; tabandan sınıf temelli ayaklanmaların eşlik ettiği ya da kısmen gerçekleştirdiği, bir toplumun devletinin ve sınıf yapısının hızlı ve temelden dönüşümü olarak tanımlanır (Skocpol, 2004 :79).

Siyasal Devrimler; toplumsal yapıları değil devlet yapılarını dönüştürebilirler, ayrıca sınıf çatışması aracılığıyla başarımları zorunluluğu yoktur. Endüstri Devrimini yaratan sanayileşme gibi süreçler, zorunlu olarak ani toplumsal kargaşalara ya da siyasal siyasal ve yapısal değişikliklere neden olmadan ya da bu değişikliklerden kaynaklanmaksızın toplumsal yapıları dönüştürebilir (Skocpol, 2004 :26).

Dar Anlamda Endüstrileşme mal üretiminde makine kullanıma veya milli gelir içinde endüstri kesiminin payının belirli bir orana erişmesidir. *Geniş Anlamda Endüstrileşme* ise, Endüstri Devrimi ile Endüstri ile birlikte oluşan ve ülkelerin ekonomik ve sosyal, siyasal vs. alanlarında uğradıkları değişikliklerdir. Endüstri Devrimi ile oluşan değişimlerden kentlerde nasibini almıştır. Ticaretin gelişmesi zenginliği; zenginlik, kent hayatını iyileştirerek cazipleştirmiş, hayat şartlarının iyileşmesi ise, kent nüfusunu artırmıştır (Ergin, 1983 :517).

Kentleşmenin etkisi kendisini her alanda göstermiştir. Kentlerin nitelik ve nicelik olarak çoğalması aynı zamanda geleneksellik ve feodal kültürün yerine Burjuva değerlerinin ikame sürecini başlatmıştır. Bu süreç, kentli burjuvalarla malikane senyörleri arasında önemli mücadelelere sahne olmuştu. Sonunda burjuvalar bazı kent vergilerini vererek senyörlerin kent ticaret ve yargı hukuku burjuvaların denetimine geçmişti. Yeni kentli sınıfının ortaya çıkmasıyla, yönetim tipinde üretim ve bölüşüm ilişkilerinde toplumsal ilişkilerde özetle ekonomik ve sosyal hayatın tüm yönlerinde ciddi değişimler gerçekleşmiş ve Endüstri Toplumunun temeli atılmıştı (Torun, 2003 :186).

Sanayi Devriminden sonra büyüyen şehirlere yeni bir isim verildi. Metropol ismi sanayi devriminden sonra ortaya çıkan bir kavramdı. Kentsel gelişme sürecinde sanayi devrimiyle birlikte “*sanayi öncesi kent*”ten “*sanayi kent*”lerine geçiş

olmuştur. Kentsel evrim süreci içerisinde bazı kentler nitelik ve nicelik yönünden kendilerini geliştirerek metropol niteliği kazanmıştır (Tuzcuoğlu, 2003 :6).

Kentlerde Endüstri Devriminden sonra teknolojik gelişmeler, yeni liberalist akımlar ile yurttaşlık bilincindeki artış, demokrasi kavramının güçlenmesi, küreselleşmenin doğması ile şekillenmeyi tamamlamıştır. Artık modernleşme olgusunu bir etiket olarak şehirlerin yakasına yapıştırmıştır. Artık ülkede şehirlerin kentleşme oranına bakılmıyordu şehirlerin “modern kent” olma yolunda ki faaliyetlerine bakılıyordu.

1.3.1.4. Dördüncü Evre: Bilgi Toplumuna Geçiş

21 yy. da sanayileşme sürecini tamamlamış toplumlarda ve bir kısım yeni sanayileşmiş ülkelerde sanayi ötesi toplum ya da bilgi toplumu olarak tanımlanan yeni bir toplumsal yapının oluşmaya başladığı ileri sürülmektedir.

Bilgi sektörünün ürünü olan mallar arasında bilgisayar, iletişim ve elektronik araçlar, büro ve işyeri araçları, ölçü ve kontrol araçları, basın ve basılmış yayınlar ile hizmet cephesinde elektronik haberleşme, iletişim geliştirme araştırmaları ve hizmetleri, danışmanlık ve araştırma-geliştirme firmaları yer alıyordu. Bilgi toplumu düşüncesi büyük ölçüde sanayi ötesi toplum tartışmalarından çıkarılmaktadır. Bu toplum düzeninde, bilgi farklı formlarda gelişmiş ekonomileri şekillendiren, işin ve üretimin niteliği kadar mesleki yapıları etkileyen önemli bir güç olarak tanımlanmaktadır (Erkan, 2004 :72).

Bilgi piyasada alınıp satılan bir mal olarak görülmektedir. Bilginin ticarileşmesi modern ekonominin tamamen yeni bir sektörün oluşumuna neden olmuştur. Bu temel düşüncenin kaynağı yeni bilgi teknolojisidir. Kültürün değişmesinden, tele-kent, tele-ev ve bilgisayar esaslı mübadeleye kadar pek çok yeniliğin ortaya çıkmasına yol açan yeni teknolojilerin etkilemediği alan kalmamıştır.

Bilgi toplumunun şekillenmesiyle sanayi toplumları yeniden şekillenmeye başlamış ve sanayi ötesi bir dönüşüm yaşamışlardır. Bu dönüşümü doğuran faktörleri

şöyle özetleyebiliriz (Es, Bilgi Toplumu Sürecinde Kentsel Dönüşüm:İstanbul Örneği, www.bilgiyonetimi.org, 2006);

- Dünya Ekonomisindeki Yapısal Değişimler; Güç dengesinin Atlantik'ten Pasifiğe kayması, piyasaların globalleşmesi ve artan küresel rekabet, Doğu Avrupa'da ki sosyalist bloğun çözülmesi, liberal pazar ekonomilerinin hakimiyeti,
- Teknolojik Değişim; Mega teknolojileri gelişmesi,
- İstihdamın Sektörel Dağılımında Değişim,
- İşgücünün Nitelik Bakımından Değişimi; Nitelikli İşgücüne talebin artması, eğitimin artan önemi, işgücünün yaş ortalamasının yükselmesi, mesleklerin yapı ve niteliklerinde değişim,
- Yönetim ve Organizasyondaki Değişimler; Yönetim kavramında değişim ve endüstriyel demokrasi, Japon yönetim sisteminin etkisi, yönetimde esneklik ve esnek uzmanlaşma.

Bilgi toplumuna geçişte kentlerin rolü yeniden tanımlanmaktadır. Kentler artık bilgi toplumunda bilgi üreten ve dağıtan merkezler haline gelmişlerdir. Sanayileşmiş ülkelerde sanayi ve hizmet sektörlerinde yapılan üretimlerin büyük ölçüde kentin çevresinde bulunan küçük fabrikalara endüstriyel bölgelere, sanayi geleneği olmayan tarımsal alanlara ve bazen de dünyada ücretlerin düşük olduğu ülkelere kayması sonucu kentlerde bilgi ekonomisi yükselmektedir. Bilgi ekonomisinde kıt olan kaynaklar bilgi ürünleridir ve kentler en büyük gelirlerin bu yeni sektörden sağlamaktadır. Kentsel ekonominin yükselişine katkıda bulunan bir diğer faktörde küresel ekonomi içinde ulusal ekonominin sınırlarının geçirgenliğinin artmasıdır. Bu kentlerin küresel gündemde önemli ekonomik ve politik aktörler haline gelmelerine yol açmaktadır. İletişim teknolojileri bilgisayar ve uydu esaslı iletişim ağları oluşturarak kent ekonomisinin yükselişine katkıda bulunmaktadır. Sermayenin yatırım yapma ve yatırımlarını çekme konusunda karar verme gücünü, üretim yeri konusunda sermayenin hareketliliğini, manevra alanını daha da arttırmaktadır (Es, www.ceterisparibus.net, 2005 :1).

1.3.2.Türkiye’de Kentleşme Süreci

Türkiye’de kentleşmenin tarihçesi inceleyecek olursak cumhuriyet öncesi kentsel yapılanmalardan başlayarak kalkınma planlarında ki uygulamalara kadar geniş bir yelpazesi olduğunu söyleyebiliriz.

1.3.2.1. Cumhuriyet Öncesi Kentsel Yapı

Osmanlı Devletinde 18. yüzyılın ilk yarısında başlayan, ama asıl olarak 19. yüzyılda gelişen batılılaşma hareketlerinin, cumhuriyetin kuruluşuna kadar uzanan yaklaşık 150 yıllık süre içinde belirginleşen iki genel özelliği olduğu söylenebilir.

Bunlardan ilki, devletin korunup kollanması ve ihya edilmesi türünden pratik bir amacın, başlangıçtan itibaren batılılaşma hareketlerine yön veren temel saik olmasıdır. Bu durum, batıcı siyasi düşüncenin uygulamaya dönük bir zihniyet yapısı içinde gelişmesine yol açmıştır. ikinci olarak, başlangıçta kısmi amaçlarla ortaya çıkan Batılılaşma hareketlerinin, giderek bir topyekün batılılaşma hamlesine dönüşmesi söz konusudur (Toker ve Tekin, 2002 :82).

Kentli niteliği ağır basan bir toplum olan Osmanlı-Türk toplumunda da kentler diğer toplumlardakine benzer fonksiyonları görmekle birlikte bu fonksiyonun 19. Yüzyıla gelindiğinde oldukça çeşitlendiği göze çarpmaktadır. Bu çeşitliliğin artmasında iç ve dış bir çok faktör etkili olmuştur.

İlk olarak, Avrupa’da ortaya çıkan teknolojik-ekonomik ve politik-ideolojik gelişmelere paralel olarak belirginleşen sanayi toplumu nitelikleri, son tahlilde Osmanlı-Türk toplumu üzerinde ekonomik, sosyal, kültürel ve siyasi-idari boyutlu olarak etkin olmaya başlayınca, sonuçta bu süreçten en hızlı ve yoğun etkilenen birimler, bir modernleşme ögesi olarak kentler olmuştur. Ekonominin, yönetimin ve kültürün merkezi olarak Osmanlı kentleri, klasik dönem kurumlarının işlevsiz hale gelmesine de paralel olarak, hızla değişim sürecine girmiştir. Osmanlı sisteminin 1838 İngiliz Ticaret Anlaşmasıyla simgelenen dünya ekonomisine açılışı ve 1839 Tanzimat Fermanı’yla simgelenen yeni yönetim biçimi arayışları, 19.Yüzyılın ikinci

yarısında kent yapısında önemli dönüşümlere yol açmıştı (Ökmen ve Parlak, 2008 :230).

Yeni benimsenen ekonomik ilişkiler ve yönetim biçimi, yeni kent merkezleri, yeni bir altyapı ve yeni kurumlar gerektiriyordu. Bu dönüşüm, kadılık, ihtisap ağalığı, mimarbaşılık gibi geleneksel Osmanlı idari kurumları yoluyla sağlanamaz, gerekli altyapı dini vakıflar aracılığıyla kurulamazdı. Bu ulusal kurumlar sadece yapısal açıdan yetersiz değildi; 1840'larda dönüşümlerin baskısıyla çökmüşlerdi. Hem geleneksel sistemin çöküşü, hem de yeni doğan ihtiyaçlar yeni yönetim biçimlerini ve kent gelişimini denetleyecek yeni bir sistemi gerektiriyordu (Tekeli, 1996 :19).

Tanzimat ve sonrasında ortaya çıkan reform ve ıslahat çabaları bu anlamda kentlerde de etkili olmuş ve sonuçta Batı Avrupa kentlerinin nitelikleri ve sanayileşmeye paralel ortaya çıkan kentleşme olgusu ile tam örtüşmese de benzer ihtiyaçlar ve değişiklikler gündeme gelmiştir. Batılı ilkelere ve uygulamalara göre yapılan düzenlemeler, Osmanlı kent alanına ve bunun dönüşümüne ilişkin daha global düşüncelere varmayı sağlayacak bazı dikkat çekici özellikler taşımaktadır. Tanzimat'tan Cumhuriyet'e uzanan çizgide özellikle kentsel yönetim birimleri olan belediyeler bazında gündeme gelen yerel yönetim kurumu oluşturma çabaları bu etkileşimi belirginleştirmiş ve Osmanlı-Türk kentlerinin klasik dönemdekinden oldukça farklı niteliklere bürünmesini beraberinde getirmiştir.

Burada, bu değişim ve dönüşüm sürecinin bazı temel noktalarını ele almakta yarar vardır. Osmanlı kentinin 19. Yüzyılda geçirdiği dönüşümün önemli bir yanını, İmparatorluğun ekonomik yapısındaki değişimler ve buna koşut olarak gelişen **milletler** arası ve **sınıflar** arası farklılaşma biçimi ve nitelikleri oluşturmaktadır. Özellikle kıyı kentlerinde, bazı ürünlerin dış satımı, buna karşılık moda olmaya başlayan batı kaynaklı ürünlerin dış alımı esasına dayalı bir ticaret başladı. Bu etkenle canlanan kıyı kentleri hem şekil, hem işlev değiştirmeye başladılar. Bu yerleşim merkezlerinde değişen işlevlere koşut olarak yeni yerel gereksinimler ortaya çıktı ve bununla ilgili düzenlemeler bir zorunluluk haline geldi (Ökmen ve Parlak, 2008 :232).

Bu değişmelerin en etkin olarak yansıdığı alanlardan birisi ise, özellikle genelde yönetim, özelde ise yerel yönetimle ilgili olarak, kentler olmuştur. İlk on yıllık sürede yani 1840-1850 arasında en önemli gelişmenin 1848’de ilk kez bir ebniye (bina-yapı) nizamnamesinin çıkarılması olduğunu söyleyebiliriz. Bu yalnızca İstanbul’da geçerli bir nizamnamedir. Avrupa’daki kentsel gelişmelerden esinlenmiştir. Bu nizamname ahşap bina yapımını yasaklıyor, bütün yapıların kâğıt olmasını zorunlu kılıyordu.

1850-60 yılları arası yeni planlama anlayışı girişı ve kurumsallaşması açısından değişmenin hızlandığı bir dönem olmuştur. Bu dönemde mevzi planlar yapılmaya başlamıştır. Bunlar büyük yangınlardan sonra yangın yerlerinin düzenlenmesi amacıyla yapılmıştır. Bunlardan ilki Luigi Storari’nin 1854’te Aksaray yangın yeri için yaptığı planlardır. Daha sonra her yangın yeri için bu tür planlar yapılmıştır. 1850-60 döneminin en önemli olayı 1854’te İstanbul’da Şehremaneti’nin ve bunun paralelinde bir İntizam-ı Şehir Komisyonu’nun kurulmasıdır. Üyelerini dış dünyayla ilişkisi yüksek Hariciye Kalemi mensuplarının, Levantenlerin ve Müslüman olmayan milletlerin ticaret burjuvazisinin oluşturduğu bu komisyon belediye kurulmasını önerilmişti (Tekeli, www.yapi.com, 2007).

Ekonomik ve ticari hayatın kazandığı yeni boyutlardan Tanzimat’ın getirdiğı bürokratik yapının etkilerine, yeni ekonomik ilişkiler içinde Batı kültürüne yönelmenin getirdiğı tüketim kalıpları ve yaşam biçiminden ortaya çıkan yeni nitelikli yerel yönetim hizmetleri ihtiyacına buna yönelik yapılanmalara kadar, kent bu değişim ve dönüşüm sürecinden oldukça yoğun bir şekilde etkilenmiştir. Bu bağlamda da eski kurum ve yapılar nitelik ve işlevlerindeki değişmeye paralel olarak ve reform çabalarının bir parçası olarak yeniden düzenlenmiş, modernleştirme sürecinin önemli bir boyutunu oluşturmuşlardır (Ökmen, 2003 :187).

1.3.2.2.Tek Partili Dönem (1923-1946)

Türkiye’nin temellerinin atıldığı Cumhuriyetle kentsel alana ilişkin çalışmalarda yoğun bir değişim ve moderniteye ulaşım gayretleri görülür. Bu dönemde kentleşme hızı, nüfus artış hızına paralel olarak gerçekleşmiştir.

Kentleşmenin hızlanması ancak dönemin sonlarına doğru olmuştur. Bu dönemde Ankara yeni başkent olmuş ve Ankara'daki kentleşme hızı %6 düzeyine çıkmıştır. Kentleşme sürecinde ortaya çıkan en büyük değişiklik devletçilik uygulaması ve demiryolu programına paralel olarak liman kentlerinin, İç Anadolu kentlerine göre öneminin azalmasıdır. Bu dönemin ayırıcı özelliği 1930-35 yıllarında çıkarılan yasalarla belediye yönetimi ve imar mevzuatının tamamen yenilenmesidir. Bu yasalarda belediyenin görev alanı genişletilmiş, kentlerin, sağlığın, temizliğin, güzelliğin ve modern kültürün örneği olmasına çalışılmıştır (Tekeli, 1986 :253).

Kentsel nüfus büyük kentlerde toplanmıştı. Toplam nüfusun %16,4'u kentlerde yaşamaktaydı. İstanbul ve İzmir dışındaki iller tarıma dayalı ve devlet eliyle sanayileşmeye başlamış bir toplumun merkezleriydi. Kentleşmenin yavaş olduğu bu dönemlerde kent merkezleri tarım ile uğrasan sınırlı boyutta tarım dışı üretimi denetleyen ve hizmet sunan mekanlardı. Yönetim işlevleri, kişisel ve kurumsal hizmetlere yönelik işler merkezde yer almaktaydı.

Bu dönemde kentleşme hızı oldukça yavaştır. Bu dönemde kır ve kent nüfus artışının birbirinden farklı olduğunu görmekteyiz. Söz konusu dönemdeki nüfus hareketlerinde dönemin başlarında yaşanan ve en kapsamlısını Türk-Rum mübadelesinin oluşturduğu bilinmektedir (Niray, 2002 :11-12).

Cumhuriyet dönemi sonrası kentleşmeye paralel olarak konut politikalarında da değişimler meydana gelmiştir (Keleş, 2002 :498).

1.3.2.3. Çok Partili Döneme Geçiş (1946-1963)

II. Dünya Savaşı sonrası tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de demokrasi, insan hakları, refah devleti ilkeleri ön plana geçmiş ve ülkenin siyasal durumunda önemli değişiklikler yaşanmıştır. Çok partili döneme geçiş gerçekleşmiş ve Demokrat Parti ile beraber önceki döneme damgasını vuran devletçi politikalar yerini liberal söylemlere bırakmaya başlamıştır.

Bu dönemde, savaş öncesinde iç pazara hapis olmuş ülke ekonomisinin, özellikle tarımda modernizasyona ağırlık verilerek dışa açılma süreci başladı. Liberalleşme söylemi içinde özel kesime önem verilmeye başlandı. Demiryolları

ağırlıklı alt yapı stratejisinden, karayolları ağırlıklı alt yapı stratejisine geçildi (Tekeli, 1998 :12).

Kentler, sanayileşmenin hızlanması ve sanayileşme stratejisinin yeniden tanımlanması, kentlerin nüfuslarının aşırı artması, kentlerin belediye sınırları dışına taşarak büyümesi ve kentsel ulaşım araçlarının sayı ve çeşitlerinin çoğalması doğrultusunda biçimlenmiştir (Osmay, 1998 :142).

Ülkemizdeki kentleşme sürecinin 1950'den sonra kaydettiği hızlı gelişmede ve geçmiş döneme göre daha geniş bir alana yayılmasında sosyal ve ekonomik yapıda ortaya çıkan gelişmeler belirleyici olmuştur. Dönemin başında ülke nüfusunun % 75'inin kırsal alanlarda yaşadığı ülkemizde, tarım kesiminde meydana gelen değişimler, bu büyük kitlenin yer değiştirme kararlarını önemli ölçüde etkilemiştir (Işık, 2005 :62).

Tarımsal alanda ortaya çıkan bu değişimlerin yanı sıra, yüksek doğum ve ölüm hızları nedeniyle düşük oranda gerçekleşen nüfus artışı yerine, tıp teknolojisinin yaygın halk sağlığı programları ile kullanılması sonucu ölüm hızı gerilemiştir. Böylece yüksek bir nüfus artışının egemen olduğu bir dönem yaşanmaya başlanmış ve kırsal kesimdeki hızlı nüfus artışı, makineleşmenin etkisi ve toprak dağılımındaki dengesizlikler, 1950'den sonra kırsal nüfusu kentlere iten temel faktörler olmuştur (Peker, 1999 :295-304).

Kırsal kesimde, 1950'den itibaren ortaya çıkan bu gelişmelere karşılık, yine aynı tarihten itibaren Türkiye'nin hızlı bir sanayileşme içine girmesi kentleşme hareketlerinde "çekici faktörler" olarak bilinen koşulları hazırlamıştır. Bu tarihten sonra gerçekleştirilen sanayi yatırımlarının genellikle büyük kentlerde kurulmaları kırsal nüfusun başta İstanbul, Ankara, İzmir ve Adana gibi büyük kentlere göç etmelerine neden olmuştur.

1945-1960 döneminde ki en önemli olaylardan biri beklide en önemlisi II. Dünya Savaşıdır. II. Dünya Savaşı sonrasında kentleşme hızlanmış, büyük kentlerde, gecekondu bölgeleri oluşmuştur. Sanayide çalışan nüfusun oranı yükselmiş, ekonominin yapısında hızlı dönüşümler başlamıştır. Çok partili siyasal aşama geçiş, Dernekler Yasasının değişmesi ile sendikalar kurulması, 1958'de İmar ve İskan Bakanlığının kurulması bu dönemin önemli özelliklerdir.

Kentleşmenin hız kazanması ve gecekonduların çoğalması, bu dönemde konut politikası açısından devletin konutlara karşı planlama faaliyetlerine girişmesine sebep olmuştur. Özellikle kentlere yapılan hızlı iç göç faaliyetleri devletin konut stokunu artırmaya yöneltmiştir (Keleş, 2002 :459-500).

1.3.2.4. Planlı Dönemde Kentleşme (1963-2013)

Planlı Kalkınma Dönemine geçildikten sonra ülkenin tüm kamu politikaları gibi kentleşme ve konut ile ilgili sorunlar ve çözüm önerileri de kalkınma planları içerisindeki yerini almıştır.

I.Beş Yıllık Kalkınma Planında yapılan kentleşme çalışmalarında amaç; büyük kentlerin aşırı büyümesini engellemek ve iş bulma ihtimallerine paralel olarak bir büyüme sağlanma amacı güdülmüştür. Kentleşmenin coğrafi açıdan dengelenmesi açısından “bölgeler arası denge”ye önem verilmiştir. Burada amaç; “en uygun kent büyüklüğü” nü yakalamaktır. Merkezi iş alanlarının dönüşümünü etkileyen ve bu dönemde kentlerin aldığı makro formda belirleyici rol oynayan iki önemli etmen, yeni konut sunumu biçimleri ve yeni ulaşım sorununu çözmeye yönelik çabalardır (Osmay, 1998 :145).

1954 yılında çıkarılan ve kat mülkiyetine olanak sağlayan yasa ile kooperatif konutları yaygınlaşırken, 1-2 katlı evlerin yıkılıp çok katlı apartmanların yapımı ve yap-satçılık da hızla yaygınlaştığını görmekteyiz. Ulaşım alanında ise belediyelerin yetersiz kaynaklarıyla çözümleyemedikleri sorun, farklı çözümleri ortaya çıkarmıştır. Dolmuşçuluk hızla Türkiye’nin ulaşım sisteminde önemli bir yer dinmeye başlamıştır. Kente göç bu dönemde de hızla devam etmiş ve kentsel nüfus artışı 196-75 yılları arasında en yüksek seviyeye ulaşmıştır (Niray, 2002 :13).

I.Beş Yıllık Kalkınma Planı dönemi, konut sorunlarının ilk kez bir bütün olarak ele alındığı, kalkınma ile ilişkilerinin kurulduğu bir dönemdir. Sosyal konut kavramının ortaya çıktığı bir dönemdir. Belli bir yatırımla çok sayıda konut üretme amacı güdülmüş bu çok ama ufak konutlara da halk konutları adı verilmiştir. Türkiye Emlak Bankasının yaptığı vergi indirimleri sunduğu kredi olanakları konut sahibi olmayı kolaylaştıran faktörler olmuştur. Bu dönemde ortaya çıkan konut politikalarından bir diğeri de yine bir sosyal konut kavramı tabanlı “kooperatifçilik” tir (Keleş, 2002 :501-502).

II. Beş Yıllık Planda ise, kentleşme politikası daha açık olarak saptanmış gibidir. Kentleşme, “desteklenmesi gereken bir olgu”, “ekonomiyi iten bir güç” olarak vurgulanmıştır. Yatırımların dengeli dağılımının sağlanacağı, geri kalmış bölgelerin ekonomik yönden canlanmasını sağlayacak yatırımların bu bölgeler içindeki büyüme gizilgücü yüksek kentlerde yoğunlaştırılarak çevresini etkileyen gelişme merkezleri elde etme amacı güdülmüştür.

II.Beş Yıllık Kalkınma Planı mekana ilişkin konuları, birinci planın ele alışının ötesine götürerek, *Toplumun Yurt Üzerinde Yerleşmesi ve Barınması, Bölgesel Gelişme, Şehirleşme ve Yerleşme Sorunu* genel başlığı altında ele almaktadır. Plan, şehirleşmeden ekonomiyi itici bir güç ve bir gelişme aracı olarak yararlanma ilkesini benimsemektedir.

İkinci Plan, şehir planlamasını, arazi kullanımının denetimi ve güzel şehir kavramının ötesinde bir gelişme aracı olarak tarif edilmektedir. Şehir planlamasında tek tek kararlara karşı bütünlüğün korunması gerekliliğinin altı çizilmektedir. Planların, her bir parsel için ayrı kararlar veren ve bina şekillerine kadar inen ayrıntılı tutumdan kurtarılacağı, kullanışların fonksiyon ve niteliklerinin genel ve açık hükümlerle sınırlandırıldığı bir belge niteliği alacakları belirtilmektedir. Şehirlerin gelişme alanlarında kamuca arazi stoku yapılarak, arazinin altyapısının tamamlanacağı ve kamuca yükselen değerlerle isteyenlere kiralanacağı söylenmektedir. Önemli bir hüküm, arazi politikasının denetiminin yapılabilmesi için, kamu elindeki arazinin satılmayacağıdır (Kentleşme ve Sürdürülebilir Kentleşme, www.bayindirlik.gov.tr, 2007 :51-52).

II. Beş Yıllık Kalkınma Planında kentleşme özendirilmiş önemsenmiştir. Özellikle tarım dışı nüfus artışı ve büyük şehirlerde ki sanayileşme oranının hızlanması kentleşmeyi etkileyen diğer bir faktördür. Ancak iç göçlerin yapılan yatırımlar ve istihdam alanından daha hızlı bir şekilde ilerlemesi “umut yolculuğu” denilen Almanya’ya işçi gönderimi yaşanmıştır (Keleş, 2002 :78).

Kentleşme hızının söz konusu dönemde dikkat çekici bir şekilde gerilemesinde, ülkemizin içinde bulunduğu sosyal, ekonomik ve siyasal koşulların önemli bir rolü vardır. 1970 sonrasında kalkınma hızının düşmesi, yatırımların durma

noktasına gelmesi ile yaşanan ekonomik bunalımlar sonucunda, tarım dışı sektörlerin işgücü talepleri önemli oranda azalmıştır.

Ekonomik olumsuzluklara ek olarak, kentlerdeki altyapı, konut ve kamu hizmetlerinin artan nüfus baskısı ile yetersiz bir konuma gelmesi, kentleşme sürecinde bir yavaşlamanın ortaya çıkmasına neden olmuştur (Işık, 2005 :63).

II.Beş Yıllık Kalkınma Planında devletin konut pazarına “yatırımcı olarak değil düzenleyici olarak gireceği”; devletin düzenleyicilik görevini konut kredileriyle finansman sağlamak ve kendi evini yapmaya istekli olanlarını destekleyerek yapacağı belirtilmişti.

Kentleşme ile konut yatırımları arasında da bir ilişki kurmak zorunluluğu bulunduğu halde, hıza gelişen yerleşim yerlerinin konut gereksinimini karşılamadığı gibi geri kalmış bölgeler içinde konut yatırımlarının dağılımında farklı bir görüş oluşmamıştır (Keleş, 2002 :503).

1973'te yürürlüğe giren III. Beş Yıllık Kalkınma Planı ise stratejisi büyük kentlerin lüks tüketim alışkanlıklarını zamansız ve gereksiz bir biçimde yaydığını, tüketimi hızlandırarak, yatırım malları ve ara malları sanayine dönük yatırımları kısıtlayıcı etkide bulunduğu saptanmıştır. Bu planda amaç; “yurt düzeyinde dengeli kalkınma ilkesinin uygulanması, milli çaptaki üretken yatırımlarda objektif ekonomik kriterlerin geçerli olmasını engellemeyecektir. Geri kalmış bölgeler sorununun, yerel yönetim birimlerinin etkin çalışmaları sonucunda, kendiliğinden çözebileceğini varsaymıştır (Keleş, 2002 :79).

III.Beş Yıllık Kalkınma Planı, kentsel gelişmeyi öncelikle *Yaşama Düzeyinde Gelişmeler* genel başlığı altındaki *Yerleşme* alt başlığı altında ele almıştır. Burada Türkiye’de yaşanan demografik şehirleşmeye dikkat çekilmektedir. Şehirleşme, gerçek şehir fonksiyonlarına ve sanayileşmeye dayalı olmaktan çok, nüfus yığılmaları biçiminde gerçekleşmektedir. Kırsal nüfus oranında düşme görülmektedir. Plan’da şehirleşme konusu daha sonra Uzun Dönemde Hedefler ve Amaçlar başlığı altında Yerleşme Sorunları alt başlığı içinde tekrar irdelenmiştir. Bu bölümde kırsal yerleşmelerin sorunları da ele alınmıştır. Mahalli idarelerin il, belediye ve köylerin ihtiyaçlarını karşılayamadığına değinilmekte; bunun nedeninin

kısmen mahalli idarelerin kaynaklarının yetersiz oluşu, kısmen de önceliklere göre kullanılamaması olduğu belirtilmektedir.

Merkezi ve yerel idareler arasında görev paylaşımının kesin olarak belirlenmemiş olması da, mahalli hizmetlerin yeterince karşılanamamasının nedenleri arasında gösterilmektedir. Üçüncü plan, önceki dönemlerde yatırımların yer seçiminin neden olduğu dışsal ekonomilere dikkati çekerek, şehir planlama ve kalkınma planları arasındaki ilişkinin kurulamamasını eleştirmektedir. Plan'da sanayi ana planı ile tutarlı bir kentleşme politikasına duyulan gereksiniminden söz edilmektedir. Kentsel gelişmenin fonksiyonel ve kademeli bir biçime dönüşmesinin buna bağlı olduğu belirtilmektedir (Kentleşme ve Sürdürülebilir Kentleşme, www.bayindirlik.gov.tr, 2007 :52).

1978-1983 yılları arasını kapsayan IV. Beş Yıllık Kalkınma Planında anakentlerin, ülkenin kalkınmasındaki rollerini artırarak sürdüreceklerini benimsemiş, bu etkilerini çevrelerinin ekonomik ve toplumsal gelişmesine de yaygınlaştıracaklarını öngörmüştür.

Planın benimsediği temel ilke, kentleşmeyi yavaşlatmak yerine kentleri “yaşanabilir” yapmak ve kent halkının gereksinimlerini karşılamaktır. Önemli sanayi ve büyük alt yapı tasarımlarının yapıldığı alanlarda ortaya çıkacak yerleşme ve kentleşme sorunlarının çözümüne ağırlık tanıyan IV. Beş Yıllık Kalkınma Planında ilk kez doğal ve tarihsel çevrenin korunmasının önemine yer verilmiştir. Deniz, akarsu ve göl kıyılarının artan toprak isteminden olumsuz yönde etkilenmesinin önlenmesi benimsenmiştir (Keleş, 2002 :80).

IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı mekansal gelişim konusunu *Bölgesel Gelişme ve Yerleşme* başlığı altında incelemiştir. Plan, bölgeler arası dengesizliğin Birinci Plan'dan itibaren ele alındığını, ancak giderilemediğini belirtmektedir. Üç plan döneminde geri kalmış bölgelerin kamu yatırımlarından giderek daha az pay alması ve özel kesimin bu bölgelere yöneltilmemesi, dengesizliğin artmasının önemli nedenlerinden biri olarak gösterilmektedir.

1985-1989 yılları arasında uygulanmaya konmuş olan V.Beş Yıllık Kalkınma planı özellikle kentleşme ile ilgili yapılan düzenlemeler ve alınan önlemler ile dikkat çekmektedir.

Bu plana göre “kalkınma ve sanayileşmenin tabii sonucu olan şehirleşme mümkün olan en iyi şekilde yönlendirilmeli ve ekonomik gelişmeye katkı sağlanmalı”dır. V. Beş Yıllık Kalkınma Planında kentleşme adına birtakım önlemler alınmıştır. Bu önlemler (Keleş, 2002 :81);

- a. Kentlerde kamu hizmetlerinin sunumu yükseltilmeli ve yatırımlara öncelik verilmelidir.
- b. Arsa, konut, ulaşım ve altyapı sorunları planlı bir biçimde çözülmelidir.
- c. Orta büyüklükteki kentler büyük kentlere nazaran yapılacak proje ve yatırımlarda birinci seçenek olmalıdır.
- d. Kentler arası bir uzlaşma sağlanmalı ve kentler kültür kenti sağlık kenti turizm kenti gibi çeşitli sınıflandırmalara tabi tutularak güçlendirilmelidir.
- e. Başta kalkınmaya öncelikli bölgeler olmak üzere gelişmekte olan bölgelerin kentlerinde kurulacak sanayi tesisleri ve yan sanayi özendirilmelidir.
- f. Tarım toprakları üzerinde dağınık ve düzensiz yapılaşma önlenmeli sanayinin kuruluş yerinin seçiminde nüfusun ve ekonomik etkinliklerin yurt düzeyine dağıtılmasında toplumsal adalet ilkelerine uyulmalıdır.

1985 yılında yapılan nüfus sayımında dikkati çeken önemli bir nokta vardı o da ilk defa kentsel nüfus kırsal nüfusu geride bırakmıştı. Ancak, kentsel nüfus miktarında mutlak olarak bir artışın gerçekleşmesinde büyük kentlerimizdeki yeni yönetsel yapılanmaların da önemli bir rol oynadığı söylenebilir. 1981 yılından sonra İstanbul, İzmir, Ankara gibi büyük kentlerimiz 3030 sayılı yasa gereği "Büyük kent" statüsü kazanmışlar ve kentsel alan sınırlarının genişletilmesi sonucunda, kentsel nüfus bir anlamda yapay bir biçimde artırılmıştır.

Bununla birlikte, ülkemizde 1985 sonrasında yaşanan kentleşme hareketleri gözden geçirildiğinde, esas olarak üç konuda önemli gelişme olduğu söylenebilir.

Bunlar (Işık, 2005 :64-65);

- Kentsel nüfus artış hızındaki gerileme
- Kentleşme dinamikleri
- Kentleşmenin coğrafi boyutudur.

VI. Beş Yıllık Kalkınma Planında Kentsel gelişme konusunu *Çevre ve Yerleşme* başlığı altında ele almıştır. Plan'da, yerleşme kademelenmesinin ülke çapında dengeli dağılımı için orta büyüklükteki (50.000-500.000 nüfuslu) şehirlerin gelişmesinin desteklenmesi gerekliliğinden söz edilmektedir. Plan'ın bir diğer önemli ilkesi, planlama standartlarının, yerleşme yapısına ve özelliklerine uygun olarak belirleneceği ilkesidir. Plan'ın, kentsel gelişme konusunda daha önceki planlardan daha kapsamlı bir bakışı olmadığı görülmektedir.

VI. Beş Yıllık Kalkınma Planında da kentleşmenin hızı biraz yavaşlayarak devam edeceği öngörülmüştür. Kentlerde kaliteli ve sağlıklı yaşam amacı ile bir takım ilklere ortaya konmuştur. Bu ilkeler (Keleş, 2002 :82);

- a. Ana kentlerin fiziki plan, arsa, alt yapı, ulaşım, istihdam, konut, eğitim ve sağlık gibi sorunlarının hafifletilmesi,
- b. Tarih, kültür ve doğa değerlerinin planlı bir şekilde korunması,
- c. Kent planlaması ile ilgili tüm yasaların bir yasa çerçevesinde toplanması,
- d. Yerleşme yapılarına ve özelliklerine uygun planlar hazırlama,
- e. Komşu alanlar, deniz ve göl kıyıları, ulaşım alanları ve sanayi yerleşme bölgeleri gibi yerlerde, toprak kullanımının denetimine alınması,
- f. Kıyılarda yapı yoğunlaşmasının önlenmesi,
- g. Kentlerin imar planlarının hızlı bir şekilde tamamlanması,

Sanayi bölgeleri oluşturulması Ülkemizde kentleşmenin hızını ayarlayan sosyal etmenlerin başında 1992 yılında açılan 23 üniversite gelmektedir. Bu üniversiteler açıldığı illere nüfus hareketliliği sağlamış orada ki konut piyasası ve sosyalleşme sürecini hızlandırmıştır. Bunun dışında negatif açıdan bir nüfus hareketliliğine örnek vermek gerekirse 1990 lı yıllarda özellikle Doğu ve Güneydoğu bölgelerinde artan

terör olayları sebebiyle güvenlik amacıyla kırsal nüfus kent merkezlerine hareket etmek zorunda kalmıştır.

Kentleşmenin hızlandığı ve metropol kentlerin arttığı VII. Beş Yıllık Kalkınma Planında nüfusu 1 milyonu aşan kentlere doğru göç eğilimini yavaşlatıcı politikaların uygulanacağından söz edilmektedir. Bu amaçla sanayileşmenin kamu yatırımlarının ve özendirme politikalarının büyük kentlere göçü ve sanayi yığılmasını engelleyeceği belirtilmektedir. Kentler arasında uzlaşmaya önem verilmesini plan dönemi sonunda en az bir kentin uluslar arası bir özek haline getirilmesini de bu plan önermektedir. Bu planda kentsel yaşam kalitesinin imar planları, konut, alt yapı ve arsa gibi araçlarla iyileştirilmesinin yanı sıra kentlerin güzelleştirilmesi fikir ve sanat etkinliklerinin özendirilmesi kente göçmüş olanların sorunlarının çözümü için eğitim kurumlarının gönüllü ve sivil kuruluşların ve kitle iletişim araçlarının rol oynayacağı eğitsel uyum programları uygulanmasından söz edilmektedir (Keleş, 2002 :83).

Mekansal konuları *Bölgesel Dengelerin Sağlanması* üst başlığı içinde irdelemiştir. Bu başlık altında Bölgesel Gelişme ve Fiziki Planlama ile Metropollerle İlgili Düzenlemeler şeklinde iki alt başlık yer almaktadır. Plan, kalkınma planları ve kentsel gelişme planları arasında görülen plan kademeleri eksikliğine vurgu yapmaktadır. Ülkedeki dengesiz yerleşme düzeninin ve kentlerin aşırı fiziki büyümesi ve yoğunlaşmasının önlenmesi için, alternatif kentsel yerleşmelerin desteklenmesi ihtiyacının arttığından söz edilmektedir. Büyük kentlere verilen sanayi teşviklerinin sınırlandırılmasında, fiziki ve mali teşviklerin diğer yörelere ve orta büyüklükteki kentlere yönlendirilmesinde sınırlı kalındığının altı çizilmektedir. Bunun yanı sıra, uygulamadaki kentsel arazi kullanım biçimlerinin, konut dışında, gelişmiş ülke standartlarına göre yetersiz oranlarda olduğu tespit edilmekte; kentlerin ulaşım, ticaret, rekreasyon ve kamuya açık alanlarının sınırlı olduğu, hemen hemen sadece konut alanlarından oluşan bir görünüm sergiledikleri belirtilmektedir (Kentleşme ve Sürdürülebilir Kentleşme, www.bayindirlik.gov.tr, 2007 :53).

Yedinci Plan, yerleşmelerin planlanmasında, planlama-uygulama-denetim süreçlerinin bütünleştirici ve yönlendirici şekilde yeniden düzenleneceğinden; kentlerdeki yaşam kalitesinin geliştirileceğinden; göçün metropoller yerine bölge

merkezlerine, orta büyüklükteki kentlere ve merkezi nitelikteki diğer yerleşim birimlerine yönlendirilmeye çalışılacağından; bu kentlerin sanayi teşvikleri, altyapı, hizmet ve konut yatırımları ile destekleneceğinden söz etmektedir.

VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı kent ve kentlilik bilincinin önem kazandığı bir dönemde ulusal ve uluslar arası faktörleri göz önüne alarak birtakım düzenlemelerde bulunmuştur.

Bu amaçla uluslar arası düzeyde yeterli alt yapıya sahip ticari ve mali özekler oluşturmak, örgütlü sanayi bölgelerini ülke yüzeyine yaymak, toplumsal ve teknik alt yapı yatırımlarını gerçekleştiren kurum ve kuruluşlar arasında eşgüdüm sağlamak, ileri teknoloji kullanan “teknokent” ler oluşturmak, plandaki öneriler arasındadır. Bunların yanı sıra, kentlerin karakteristik kültür dokuları ile turistik özelliklerin korunması, yerel girişimciliğin harekete geçirilmesi, orta büyüklükteki kentlerin gelişmesinin desteklenmesi de , sağlıklı kentleşme için benimsenmiş olan başlıca politikalar (Keleş, 2002 :83-84).

Hızlı ve plansız kentleşme, büyük kentlerde yaşanan yüksek nüfus artışı ve motorlu taşıt sahipliğindeki artış; kent içi ulaşımında yaşanan fazla yakıt tüketimi, çevre kirlenmesi, kazalar ve trafik tıkanıklığı problemlerinin artarak devam etmesine sebep olmaktadır. Yerleşimin yoğun olduğu büyük kentlerde altyapı yapım maliyetlerinin yüksekliği ve mali kaynakların yetersizliği nedenleriyle gerekli yatırımlar yeterli ölçüde yapılamamakta, toplu taşıma hizmeti iyileştirilmemektedir.

Son olarak 2007-2013 dönemleri arasında hazırlanmış ve hala uygulanmakta olan IX.Beş Yıllık Kalkınma Planı daha somut daha uzun vadeli ve daha genel sorunlara ulaşmaya çalışan bir plan olarak ortaya çıkmıştır.IX. Beş Yıllık Kalkınma Planının amacı; kent içi ulaşım sorunlarında kapasite arttırıcı çözümler yerine talep ve trafik yönetim uygulamaları ile bilgi teknolojilerinin etkin kullanımının oluşmasıdır.

Mekansal konuları *Bölgesel Gelişmenin Sağlanması* başlığı altında ele almıştır. Bölgesel Gelişmenin Sağlanması, Plan’ın ekonomik ve sosyal gelişme eksenlerinden biri olarak belirlenmiştir. Bölgesel gelişmede Avrupa Birliği’ne uyum sağlama çabalarının etkisi görülmektedir. Yerel ölçekte kalkınmanın altı çizilmektedir. Planların birbirleri ile bağlantılarının kurulması, plan hazırlama ve

uygulama yöntemleri, denetim usulleri gibi konularda merkezde ve yerelde kuruluşlar arasındaki yetki ve sorumlulukların açıklığa kavuşturulması ve koordinasyonun sağlanması zorunluluğundan söz edilmektedir. Plan’da kentleşmeye ilişkin ayrıca bir başlık bulunmamakta, kentleşme ile ilgili sorunlara ve çözüm önerilerine farklı başlıklar altında yeri geldikçe değinilmektedir (Kentleşme ve Sürdürülebilir Kentleşme, www.bayindirlik.gov.tr, 2007 :54).

Kalkınma yaklaşımları ve yerel kurumsal yapıdaki değişikliklere paralel olarak mekansal planlama dahil olmak üzere, planlama yaklaşımları ve mekanizmalarının, bu alandaki mevcut yetki uyumsuzluğunu da ortadan kaldıracak şekilde yeniden gözden geçirilmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Planlama kademelerine ilişkin olarak, planların birbirleri ile bağlantılarının kurulması, plan hazırlama ve uygulama yöntemleri, denetim usulleri gibi konularda merkezde ve yerelde kuruluşlar arasındaki yetki ve sorumlulukların açıklığa kavuşturulması ve koordinasyonun sağlanması zorunluluk arz etmektedir.

Kentsel altyapı yatırımlarının gerçekleştirilmesinde belediyelere verilecek mali ve teknik danışmanlık hizmetleri etkinleştirilecektir. Bölgesel gelişme politikaları, bir taraftan bölgelerin verimliliğini yükseltmek suretiyle ulusal kalkınmaya, rekabet gücüne ve istihdama katkıyı artırırken, diğer taraftan da bölgeler ve kıır-kent arası gelişmişlik farklılıklarını azaltma temel amacına hizmet edecektir.

1.4. KENTLİLEŞME KAVRAMI

Kentte yaşamak zamanla kendine has bir takım karakterler barındırmış ve “kentli” kavramı ortaya çıkmıştır. Kentlileşme kavramı ile ilgili ortak bir görüş elde etmek zordur. Farklı boyutlarda birçok kentlileşme tanımı vardır.

Mekânsal ağırlıklı tanımlamaya göre; kente göç ile birlikte başlayan nüfus dinamiğinin kentin belli bir kesiminde kararlılık kazanmasına kadar süregelen aşama “kentlileşme” olarak adlandırılabilir. Bu kente göç eden nüfusun yeni koşullara uygun ilişkiler biçimi geliştirerek kentin bir ögesi olma, toplumsal değişme, uyum ve bütünleşme sürecidir (Erkan, 2002 :20).

Sosyo-kültürel açıdan kentlileşme tanımı ise, kente göç edenlerin ve kentte yaşayanların, kent toplumunun değer-norm sistemini, kentli insanın düşünme, davranış biçimlerini ve giderek yaşama biçimini” benimsemesidir (Bal, 2002 :64).

Kentlileşme, ekonomik ve sosyal olmak üzere iki ana boyutludur. *Ekonomik bakımdan* kentlileşme kişinin geçimini tamamen kentte ve kente özgü işlerde sağlıyor duruma gelmesiyle gerçekleşir. *Sosyal bakımdan* kentlileşme ise kente özgü tavır ve davranış biçimlerini benimsemesi ile gerçekleşir (Bal, 2002 :62).

1.4.1.Kentlileşme Süreci

Kentlileşme için birtakım aşamalardan geçmek gerekir.

Birincisi, kente gelen nüfusun, burada karar kılmasıdır. Kentte kalıcı olmayı düşünmeyen kişilerin, kentli olma, kentli davranış kalıplarını sahiplenme gibi bir gayret ve arzusu olmayacaktır. Kentteki yaşamlarında belirli bir istikrar bulunmalıdır. Kentte karar kılınması için ise, kişilerin gelecekleri açısından kentin onlara ümit vaat etmesi gerekmektedir. Geleceğinin köyünde değil, geldiği kentte olduğuna inanan kişiler, kendilerini kent ile bütünleştirme ihtiyacını hissetmeye başlarlar.

İkinci aşama ise ekonomiktir. Kişinin kentte yaşamasını anlamlı kılacak bir iş sahibi olması ve bu işin de kentli tarafından olumlu görülmesi gerekmektedir. İşportacılık, değnekçilik ve benzeri işler, kişinin kentle uyumuna engeldir.

Üçüncü aşamada ise bireyin kentlileşmesi için gereken eğitim ve kültür düzeyidir. Bunlarsa uzun bir süreç sonunda elde edilebilen özelliklerdir. Dolayısıyla özellikle ilk nesillerde kentlileşmeyi beklemek gerçekçi bir yaklaşım değildir.

Dördüncü ve *son* aşamaya ise bireyin, kente özgü davranış kalıplarını edinmesidir. Bu aşama da bir nesilde gerçekleştiremeyecek kadar uzun bir süreç gerektirmektedir. İnsan davranışları alışkanlıkları sonucu edinilir ve bu edinimler de çok zor değiştirilebilir. Kırsal alanda, kırsala ait davranış kalıplarını edinmiş kişilerin kent davranış kalıplarını edinmesi hayli zordur (Kaya, 2007 :29).

1.4.2. Kentleşme Sorunları

Kentteki en önemli kentleşme sorunu kentte uyum sağlanmaması yani kentleşmemedir. Kente uyumluluğu engelleyen birçok sebep vardır. Genel olarak bu sebepler üç ana başlık altında toplanabilir.

- Kente göç edenlerin sosyal ve kültürel yapısı,
- Kentin yapısı ve kuralları,
- Kentin sahip olduğu kültürel yapıdır (Ateş-Es, 2004 :223).

1.4.2.1.Kente Göç Yoluyla Gelenlerin Sosyal ve Ekonomik Yapısı

Sosyo-kültürel yapı, ferdin sahip olduğu kültürel değer; sanat, ilim, teknoloji, felsefe, din gibi sahalar ile sosyal teşkilatları ve bu teşkilatların getirdiği tüm yaşantısını etkileyecek alışkanlıklarını davranış kalıplarını yaşam tarzlarını ifade eder. Bu farklılıklar neticesinde bazı dikkate değer sorunlar görülmektedir. Bunlar;

1) *Kırsal alanda mevcut olan kültürlerin ve değerlerin kent değerleriyle çatışması:*

Bu çatışma, büyük kentlerimizde gecekondü kültürünün doğmasına neden olmuştur. Gecekondulara kır değerlerinin devam ettiği ve bunlara saygı gösterenlerin çokluğu dikkati çekmektedir. “Türk kırlısının kişiliğini etnik grubu, dini ve mezhebi şekillendirir. Kırdaki bu kişilik büyük ölçüde kentlerde de devam eder. Çünkü hemşehriler hemen hemen aynı bölgelere yerleşmektedirler. Kentlerde hemşehriler yalnızca aynı kırdan olanlar değil, aynı kazadan, aynı vilayetten hatta bazen aynı mezhepten olanlardır.” (Karpas, 1996 :108-109).

Aynı yörelerden gelenler aynı yerlere yerleşerek kent çevresinde kendi içinde kapalı “kültür odacıkları” oluşturmaktadır. Herhangi bir mahalle ya da semt ölçeğinde olan bu odacıklar o insanların terk ettikleri yörelerin küçük bir modeli olmaktadır (Ökten, 1983 :226).

2) *Ekonomik yetersizlik:*

Göçle kente gelen nüfusun, kentte karşılaştığı en temel güçlük işsizlik ve geçim sıkıntısıdır. Kentte, gereken önemli bir problemdir. Büyük kentlere göç eden bu kırsal nüfus, kentte yaşamak uğruna bu yoksulluğa katlanmaktadır. Ve bu insanlar yoksulluğu hayatlarının bir parçası olarak algılamaktadırlar.

Büyük kentlerin gecekondulu halkının sahip olduğu bu durumu onun toplum hayatına her yönüyle katılmasını engeller. Bu katılımın asgari seviyede olması ise bu insanların içlerine kapanmasına neden olmaktadır.

3) *Eğitim düzeyinin düşüklüğü:*

Kentin iş hayatı, uzmanlaşmış ve beceri kazanmış insanları kabul etmektedir. Özellikle yüksek gelir getiren işler, yüksek veya mesleki teknik eğitimi gerektirmektedir. Göçle gelen gecekondulu nüfus mevcut eğitim düzeyiyle bu işlere girmekte uzun süre zorluk çekmektedir. Kentin mevcut teşkilatlarına katılma, bu teşkilatları kullanma yüksek gelir elde etme mümkün olmadığı sürece kente intibak gerçekleşmeyeceğine göre gecekondulu insanının kente intibakı bir problem olarak önemini korumaya devam edecektir (Ateş-Es, 2004 :225-226).

4) *Göç edenlerin kentliye duyduğu eziklik duygusu:*

Göçle büyüyen az gelişmiş toplum kentlerinde, modern sektörlerde istihdam imkanı olmadığı zaman yoksulluk kültürü ortaya çıkmaktadır. Bu kesimin bir yoksulluk kültürüne sahip olduğunu ve koşullar değiştikçe bunalımlı ve sadece anlık yaşamaya önem verdikleri, geleceğe ise önem verilmediği görülür (Kıray, 1982 :57).

1.4.2.2. Kentin Yapısı ve Mevcut Kuralları

Gelişmekte olan ülkelerde, göçle büyük kentlere gelen insanların bürokratik teşkilatları kullanma konusunda bazı güçlüklerle karşılaştıkları ve bu insanların büyük kentlerde bürokrasinin işleyişi konusunda bilgisiz oldukları ileri sürülmektedir. Bunun yanında göçle gelen insanlar kentlerdeki sayısız kurallar karşısında şaşkına dönmüşlerdir. İşleri için nereye hangi kuruma başvuracaklarını bilmemektedirler (Baransel, 1979 :165).

Fakat yine bu insanlar için devlet “hizmetinden sual olunmayacak” bir varlıktır. Ancak, bürokrasinin keyfi durumu sürdükçe bu insanlar giderek devlete yabancılaşmaktadırlar. Kentlere göçle gelen ve ayrı bir kültürün “gecekondulu kültürü” nün doğmasına sebep olan bu insanlar hayatını geleneksel işlerden kazanmaktadır. Kente göç edenlerin kentle kültürel bütünleşmeyi ve uyumu sağlayacak diğer bir husus ise kentteki gönüllü ve resmi kuruluşların faaliyetleridir. Kentte bulunan dernek, vakıf vb. gibi kuruluşlar kente uyuma yardım edebilirler. Ayrıca, kentlere göçle gelen nüfus için en büyük sorun konut kıtlığıdır. Ve bu nüfus

enformel sektörde çalıştıklarından konut edinmeleri zorlaşmaktadır. Bu da şahısların kentleşmemelerinde en büyük sebeplerden biridir (Ateş-Es, 2004 :226).

1.4.2.3.Kentin Kültürel Yapısı

Sanayileşme, kentleşme sürecinde ülkenin kentleri sosyo-kültürel değişimin en hızlı yaşandığı yerler olmuştur. Bu süreçte insanlar arasındaki temasların şekli değişmiş ve fertler sadece menfaatleri için yan yana bulunur hale gelmişlerdir. Kentler kendi nüfuslarına ilaveten, kırsal bölgelerden gelen insanların toplandıkları yerler olmaları sebebiyle homojen bir kültüre sahip değildirler. Kente gelenler kendi geleneksel davranışlarını da beraberinde getirirler.

Kırsal irtibatın yoğun olması sebebiyle kendi kültürlerini kentte sürdürmeye devam etmektedirler. Heterojen ve çok yönlü kentlerde yaşayanlar farklı bölgelerin örf ve adetlerini, gelenek ve göreneklerini asimile olmadan sürdürmektedirler. Kısa dönemde göçle gelen kültürel unsurların asimilasyonu mümkün olmayıp zaman geçtikçe uyum mümkün olmaktadır. Kentleşmenin gelişmekte olan ülkelerde çoğu zaman sosyal kontrol mekanizmasını yok ettiği bir gerçektir. Göçle birlikte komşuluk ve akrabalık ilişkilerinin azalışı, mahalle ilişkilerinin ve disiplinin kaybolması din adamlarının etkinliğinin yok olması gibi değişimler, kişilerin anomik davranışlarını engelleyen, onları toplumsal değerlere entegre eden mekanizmaların ortadan kalkması anlamına gelmektedir (Ateş-Es, 2004 :227).

1.4.3. Kente Özgü Davranış Kalıpları

Kırsal alanda yaşayan kişilerin, ortak sahip oldukları her türlü değere karşı sorumluluk hissi daha gelişmiş düzeydedir. Ortak mekân ve tesisler, istedikleri gibi kullanacakları yerler değil, korumak, saygı duymak zorunda oldukları yerlerdir. Bireysel özgürlükler değil, özellikle aile içi bağlılıklar ön plandadır. Ortak karar alma ve bu karara uyma geleneği söz konusudur. Kentlerde ise bu özellikler önemli oranda farklılaşmaktadır. Dolayısıyla, kentlileşme kentli insan davranışlarının bireyde, ailede ve diğer sosyal gruplarda gelişmesi sürecini anlatır. Bunlar *ekonomik, sosyal, siyasal, psikolojik, inançsal ve estetik* olmak üzere en az altı boyutta gözlenebilir.

Ekonomik davranışlar; geçimini tarım dışı alanlarda, yani sanayi ve hizmet sektöründen karşılar. İşgücünün nitelikleri yükselir. Serbest piyasa koşulları içinde örgütlü olmayı amaç edinir.

Sosyal davranışlar; aile kurumunu önemser. Aile içi ilişkilerde demokratik değer ve tutumları geliştirir. Kadın-erkek eşitliğinin gereğini yapar. Eğitime daha çok pay ayırır. Toplumda bir statü (mevki) elde etmenin kişisel başarıyla ilişkili olduğunu bilir ve buna göre kendini geliştirir. Farklılaşmaları doğal karşılar. Patronaj türü ilişkilerden sakınır. Serbest zamanı kişisel ve toplumsal faydaya dönük olarak kullanır.

Siyasal davranışlar; siyasal toplumsallaşmayı önemser. Hakların ve sorumlulukların bilincindedir. Oy vermeyi yurttaş olmanın gereği sayar. Siyasi kurumları demokrasinin yerleşmesinde vazgeçilmez yapılar olarak görür. Sivil topluma özgü organizasyonları destekler. Yerel yönetimlerin yetki, olanak ve hizmet düzeylerinin yükseltilmesini ister ve sorumluluk alır. Ulusal ve insanlığa ilişkin sorunlara karşı duyarlıdır.

Psikolojik davranışlar; yüreğinden çok aklıyla karar verir. Ölçülebilir başarıları amaçlar, empati yapmasını (kendini ötekinin yerine koymasını) bilir. Zamanı bilinçli kullanır. Özgüvenini geliştirir. Kendine ait fikirleri önemser ve geliştirir. Bilgi kaynaklarının güvenilirliğine ve çeşitliliğe dikkat eder. Geçmişini değerlendirir, geleceği önemser ve planlar. Kendini kentli / modern olarak değerlendirir. Toplumsal normlara genellikle uyar.

İnançsal davranışlar; diğer grupların inanç ve pratiklerine saygı duyar. Dinin evrensel mesajlarını anlamaya çalışır. Batıl inançları sorgular.

Estetik davranışlar; oturduğu konutun, yaşadığı kentin çirkinliklerinden rahatsız olur ve güzelleştirmek için çaba harcar. Dilini özenle kullanır. Argo ve yabancı unsurlardan uzak durur. Beden sağlığını önemser, beden bakımını düzenli yapar. Sanata ve sanatçıya saygı duyar, sanatsal etkinliklerle ilgilenir (Bal, 2002 :66-67).

1.4.4. Kentlilik Bilinci

Beşeri çevreden kaynaklanan kimlik elemanları birey ve toplumdur. Bireyin kimliği yaşadığı çevre içinde olgunlaşır. Kent kimliğini oluşturan öğelerin belirlenebilmesi için öncelikle çevrenin doğru bir şekilde algılanması ve tanımlanması gerekir.

Kentlilik bilincinin gelişmesi için ortak bir kentte yaşamak yeterli bir özellik değildir. Bir kentte yaşayan insanların yaşadıkları kente karşı ait olma duygusu taşımaları ise o kenti korumaları, geliştirmeleri, kentin imarı ve yönetimine katılmalarıyla mümkün olabilmektedir. İnsanlar kendilerinin içinde oldukları olguları daha kolay sahiplenmektedirler. Kentlilerin kentine sahip çıkabilmeleri için kenti algılamalarının doğru olması gerekmektedir. Başka bir ifade ile kentlilik bilinci, kentte yaşayanların var olan değişik kimliklerinin yanı sıra bir de içinde yaşadıkları kentle özdeşleşebilen bir kimliğe sahip olmalarıdır (Kaya ,2007 :162).

Ortaklaşa yaşamın sonucunda gelişen organize olma; bir yaşam ve davranış biçimi olarak kentliliğin ayırt edici bir özelliğidir. Kentliler, kent üzerinde bireysel olarak değil, bilakis, örgütlü biçimde daha etkili olmakta, taleplerini böylece benimsetme olanağı bulmaktadırlar. Kentte yaşayan bireyler ve kümeler arasındaki iletişim yoğunluğu kentsel bütünleşmede kritik rol oynar. Süregiden iletişim ve dinamik etkileşim, “kenttaş” ın kentin özelliklerine özgü toplumsal yapısını, kentteki topluluklar arasındaki ilişkileri, kentte yaşanan sorunları öğrenmesine, kenti tanıyıp benimsemesine ve sahip çıkmasına, çevresel ve tarihi-kültürel değerleri koruması ve geliştirmesine yardımcı olarak, kentlilik bilincinin yerleşmesine hizmet eder.

Kente karşı duyarlılık ve kente karşı sorumluluk, kentlilik bilincinin temel parametresi olarak, kentsel yaşam kalitesinin gelişmesine ciddi katkılarda bulunur. Diğer bir ifadeyle, kentsel yaşam kalitesinin gelişmesinin en belirleyici etmenlerinin başında “kentlilik bilinci” gelmektedir. Kentini tanıyan, seven, onun her ögesini önemseyen, kentine sahip çıkan, doğal ve yapay her türlü çevre değerlerinin yok olmasına karşı çıkan kenttaşlar, kentsel yaşam kalitesinin yükselmesine katkıda bulunurlar (Es, 2008 :107).

1.4.5. Kentsel Haklar

Hak; hukuksal ilişkinin birinci ögesini oluşturur ve bir kişiye izafe edilen bir davranış imkanını yetkiyi ifade eder. Hak bir insanın veya insan gurubunun kendisini temsil ve müdafaa etmek için iradeye tanınmış iktidar vasıtasıyla hukuken himaye edilen menfaattir (Bilge, 2006 :210-212). Haklar üç kuşak olarak karşımıza çıkmaktadır.

Birinci kuşak haklar; bir insan olarak sahip olduğumuz anne rahmine düştükten sonra sahip olamya başladığımız en temel hak ve hürriyetlerimizdir.

İkinci kuşak haklar; vatandaşın devlet üzerinde sahip olduğu ve devletin yerine getirme yükümlülüğünün bulunduğu ekonomik ve sosyal haklardır.

Üçüncü kuşak haklar; dayanışma hakları olarak da bilinmektedir. İnsan haklarının yaygınlaştırılması özelliğindeki siyasal, ekonomik, toplumsal, kültürel kendi kaderini tayin, ekonomik ve sosyal gelişme, insanlığın ortak mirasından yararlanma, barış, insani yardım ve çevre hakkı gibi dayanışma hakları bireysel ve kolektif boyutlarıyla tüm toplumsal güçlerin çabalarını birleştirmeleri gereğini vurgulayan evrensel değerleri konu edinen haklardır (Palabıyık, 2004 :1).

Kentli hakları üçüncü kuşak dayanışma hakları içinde yer almaktadır. Kentli hakları, kentte yaşayan ya da bulunan kentlilere, diğer insan haklarına ek olarak tanınan, henüz gelişme sürecinde bulunan, insan haklarının bütünselliği içerisinde yer alan bazı hak ve sorumluluklardan oluşmaktadır. Kentli haklarında temel amaç, kentlilere insan onuruna yakışan bir yaşamın sağlanmasıdır (Palabıyık, 2004 :2).

Kentli hakları alanında en önemli bölgesel bir belge Avrupa Konseyi, Avrupa Yerel ve Bölgesel Yönetimler Konferansı'na 18 Mart 1992 tarihinde kabul ve ilan edilen Avrupa Kentsel Şartı, *European Urban Charter'dır*. Bu kentsel şarta göre kentli yurttaşların sahip olduğu haklar 20 ana bölümden oluşmaktadır. Bunlar;

1. *Güvenlik*: Olabildiğince suç, şiddet ve yasa dışı olaylardan arındırılmış güvenli bir kent,
2. *Kirletilmemiş sağlıklı çevre*: Hava, gürültü, su ve toprak kirliliği olmayan, doğası ve doğal kaynakları korunan bir çevre,
3. *İstihdam*: Yeterli istihdam olanaklarının yaratılarak, ekonomik kalkınmada pay alabilme şansının ve kişisel ekonomik özgürlüklerin sağlanması,

4. *Konut*: Gizlilik ve dokunulmazlığının garanti edildiği, sağlıklı, satın alınabilir, yeterli konut stokunun sağlanması,
5. *Dolaşım*: Toplu ulaşım, özel arabalar, yayalar ve bisikletliler gibi tüm yol kullanıcıları arasında, birbirinin hareket kabiliyetini ve dolaşım özgürlüğünü kısıtlamayan uyumlu düzenin sağlanması,
6. *Sağlık*: Beden ve ruh sağlığının korunmasına yardımcı çevrenin ve koşulların sağlanması,
7. *Spor ve Dinlenme*: Yaş, yetenek ve gelir durumu ne olursa olsun her birey için spor ve boş vakitlerini değerlendirebileceği olanakların sağlanması,
8. *Kültür*: Değişik kültürel ve yaratıcı faaliyetlere erişim ve katılım,
9. *Kültürler arası Kaynaşma*: Geçmişten günümüze farklı kültürel ve etnik yapıları barındıran toplulukların barış içinde yaşamalarının sağlanması,
10. *Kaliteli Mimari ve Fiziksel Çevre*: Tarihi yapı mirasının duyarlı biçimde restorasyonu ve nitelikli çağdaş mimarinin uygulanmasıyla uyumlu ve güzel fiziksel mekanların yaratılması,
11. *İşlevlerin Uyum*: Yaşama, çalışma, seyahat işlevleri ve sosyal aktivitelerin olabildiğince birbiriyle ilintili olmasının sağlanması,
12. *Katılım*: Çoğulcu demokrasilerde; kurum ve kuruluşlar arasındaki dayanışmanın esas olduğu kent yönetimlerinde gereksiz bürokrasiden arındırma, yardımlaşma ve bilgilendirme ilkelerinin sağlanması,
13. *Ekonomik Kalkınma*: Yerel yönetimlerin doğrudan veya dolaylı olarak ekonomik kalkınmaya katkı konusunda sorumluluk sahibi olması,
14. *Sürdürülebilir Kalkınma*: Yerel yönetimlerce ekonomik kalkınma ile çevre korunması ilkeleri arasında uzlaşmanın sağlanması,
15. *Mal ve Hizmetler*: Erişilebilir, kapsamlı, kaliteli mal ve hizmet sunumunun yerel yönetimler, özel sektör ya da her ikisinin ortaklığıyla sağlanması,
16. *Doğal Zenginlikler ve Kaynaklar*: Yerel doğal kaynak ve değerlerin; yerel yönetimlerce, akılcı, dikkatli, verimli ve adil biçimde yaşayanların yararı gözetilerek korunması ve yönetimi,
17. *Kişisel Bütünlük*: Bireyin sosyal, kültürel, ahlaki ve ruhsal gelişimine, kişisel refahına yönelik kentsel koşulların oluşturulması,

18. *Belediyeler arası İşbirliği*: Kişilerin kentle ya da uluslararası ilişkilerin doğrudan katılma konusunda özgür olmaları ve özendirilmeleri,
19. *Finansal Yapı ve Mekanizmalar*: Bu deklarasyonda tanımlanan hakların sağlanması için gerekli mali kaynakları bulma konusunda yerel yönetimlerin yetkili kılınması,
20. *Eşitlik*: Yerel yönetimlerin; tüm bu hakları bütün bireylere cinsiyet, yaş, köken, inanç, sosyal, ekonomik ve politik ayrım gözetmeden, fiziksel veya zihinsel özürlerine bakılmadan; eşit olarak sunulmasını sağlamakta yükümlü olmasıdır.

İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

1990'li yıllardan itibaren kent planlamanın gündemine giren ve giderek önemli bir yer kazanan kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan, kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak tanımlanmaktadır (Thomas, 2003 :15).

Kentsel Dönüşüm, bir yanda modern kent yaşamının gerektirdiği yeni istek ve talepler, öte yanda kontrol dışı büyümenin etkisinde kalan kentlerde, ekonomik etkinliğini ve güncelliğini yitirmiş kentsel alanlarla yasa dışı uygulamaların oluşturduğu yerleşim bölgelerinin modernizasyonuna ilişkin bir kavramdır.

Kentsel Dönüşüm temel olarak iki amaca hizmet eder. Birincisi tarihi kentlerde eski sosyal, kültürel ve ekonomik önemini yitirmiş olan yerleşim bölgelerinin ve kaynaklı alanların kent yaşamına kazandırılması; ikincisi, büyük göç alan sanayi kentlerinin kenar bölgelerinde daha çok kayıt dışı inşaat sektöründe gerçekleştirilmiş olan niteliksiz ve yasadışı yerleşimlerin, yasal ve sağlıklı yaşam için uygun koşullara kavuşturulmasıdır (Nalkaya, 2006 :35-37).

Kentsel dönüşüm tanım olarak üç önemli özelliği içermelidir. Bunlar (Turok, 2005 :25-30);

- ❖ Bir "yer"in (mekanın) doğasını değiştirmeyi ve yerleşik halk ile söz konusu yerin geleceğinde söz hakkı bulunan diğer aktörleri sürece dahil etmeyi amaçlaması,
- ❖ Bölgenin özel sorunlarına ve potansiyellerine bağlı olarak devletin temel işlevsel sorumlulukları ile kesişen çok çeşitli hedefleri ve faaliyetleri içermesi,
- ❖ (Ortaklığın özel kurumsal yapısı değişkenlik gösterse de), genellikle, farklı paydaşlar (ortaklar) arasında işleyen bir ortaklık yapısı içermesi olarak sıralanabilir.

Kentsel Dönüşüm dünyada ki küresel dönüşüm ile paralellik göstermiştir. Dünya nasıl ki küresel bir köy haline gelmişse kentlerde aynı döngü içinde birbirine benzeyen iç içe girmiş halkaların büyüyerek nüfus artışı ile oluşturduğu yerleşim alanları haine dönüşmüştür. Bireysel ihtiyaçlar ve bireyin istekleri daha önemli hale gelmiş sosyal dayanışma ve ortak gereksinimlerin giderilebilmesi için katılımı sağlamak ve merkezi - yerel organların bu ihtiyaçları mümkün olduğu derecede hızlı etkili verimli bir şekilde gidermesi kentsel dönüşüm kavramını doğurmuştur.

Kentsel dönüşüm kavramının benimsenmesinin yanı sıra bu kentsel dönüşüm sonucu oluşacak kenti muhafaza edebilme ve kentin yenilenme çabalarının uzun soluklu olması koruma ve kalkınmanın ise sürekliliği “*sürdürülebilir kent*” kavramını ortaya çıkarmıştır. (Genç, 2003 :441)

Sürdürülebilir Kent, kentin sahip olduğu ekonomik, kültürel, toplumsal kaynakların en verimli şekilde kullanılmasına dayanmaktadır. Kentsel dokular, yaşatılabilirlikleri sağlandığı ve kentin gelişi-değişimi ile uyumlu bir bütünleşmeyi sürdürebildikleri ölçüde kentsel çevreyi iyileştirebilirler.

Kentsel dönüşüm dört temel kriteri sağlamayı hedeflemektedir:

❖ Kentlerdeki fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak: Kentlerde, özellikle tarihi merkezde yaşanan fiziksel çöküş ve kültürel mirasın yok olması sorunu karşısında kentsel dönüşüm, sürdürülebilir ve bütüncül bir yaklaşımla sorunlu dokuların iyileştirilmesini hedeflemektedir. Kentsel dönüşüm yalnızca tarihi kent dokularındaki fiziksel çökme sorunu ile değil aynı zamanda, gecekondü alanları ya da terk edilmiş kentsel alanlar gibi yeni oluşmuş alanlarla da ilgilenir. Kentsel dönüşüm, sorunlu alanların belirlenmesi aşamasından sonra, öncelikle fiziksel dokunun iyileştirilmesi ve korunması amacı ile programlar geliştirme ve operasyonel araçlarla alana müdahale etme yöntemini uygulamaktadır.

❖ Ekonomik yaşamı canlandırmak: Kentsel dönüşüm, fiziksel ve sosyal çöküntü içinde olan alanların yeniden canlandırılması ve iyileştirilmesinde, yerel ekonominin canlandırılmasını bir araç olarak kullanmayı hedeflemektedir. Terk edilen alanlarda yeniden işlevlendirme, çöküntü-konut alanlarında yerel ticareti ya da üretimi harekete geçirecek yeni mekânsal ya da örgütsel oluşumlar yaratma ya da küresel ölçekte uluslararası finansı alana çekme gibi yöntemlerle ekonomiye ait

dinamikleri harekete geçirerek, fiziksel dönüşüme itici bir güç oluşturmayı hedeflemektedir.

❖ Kentsel yaşam kalitesini artırmak ve kültüre dayalı dinamikleri harekete geçirmek: Kentsel dönüşüm, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi ve yerel ekonominin canlandırılması yolu ile dönüşüm alanındaki kentsel yaşam kalitesinin artırılması, daha yaşanabilir bir kentsel mekân yaratılması ve yerel kültüre ait dinamikleri harekete geçiren; mekânın yeniden işlevlendirilmesi veya eski işlevlerin canlandırılması politikaları yolu ile kentsel yaşam kalitesinin artırılmasını amaçlamaktadır.

❖ Her ölçekte katılımı sağlamak: Kentsel dönüşüm; fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunların çözümünde geliştirdiği modellerde yukarıdan aşağıya karar süreçleri ile aşağıdan yukarı doğru katılımı birleştirmeyi hedeflemektedir.

Kentsel dönüşüm alanlarında sorunların çözümüne yönelik olarak geliştirilen kararların oluşum süreçlerinde; yerel halk, yerel inisiyatifler ve sivil toplum kuruluşlarının aktif olarak katılımını amaçlamakta ve uygulama süreçlerinde de hem geri bildirim alınması hem de karar merci ile kullanıcının işbirliği içinde olmasını amaçlamaktadır (İnce, 2006 :22-23).

2.1.1. Kentsel Dönüşümü Oluşturan Faktörler

Kentsel dönüşümün ortaya çıkmasında doğrudan etkili olan faktörleri birden fazla kategoride göstermemiz mümkündür.

2.1.1.1. Konut Gereksinimi ve Konut Sorunları

İnsanların beslenme, giyinme gibi temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını güvenli ve sağlıklı şekilde karşılayacak özellikleri taşıması gereken ve belli bir mekansal büyüklükteki yapı olan konut, tekil kişiler veya aile için barınak olmanın yanında toplum için sosyal, ekonomik ve fiziksel içeriği olan bir kavramdır.

Kırsal kesimden kentlere olan göç ve yüksek nüfus artış oranı ülkemizde kentleşmeyle birlikte konut sorununu da gündeme getirmiştir. Konut talebi ile arzı arasındaki dengesizlik konut sorununun çözümünü güçleştirmektedir. Büyük şehirlerdeki gecekondu sorunu, düşük ve orta gelir gruplarının konut edinmede karşı

karşıya bulunduğu ekonomik zorluklar, bu sorunu ülkemiz gündeminin ön sıralarına getirmiştir.

Hızlı nüfus artışı ve gecekondulaşmadan kaynaklanan konut gereksinimi giderek büyüyen bir ihtiyaç kentsel dönüşümü ise bir zorunluluk haline getirmiştir. Özellikle ülkemizde konut ve konut düzenleme politikaları ile ilgili devlet planlama teşkilatının saptadığı sorunlar bulunmaktadır. Bunlar;

❖ Arsa Politikalarına Yönelik Sorunlar:

1. Yerleşmelerin gereksinmelerine uygun, yeterli miktarda ve çeşitlilikte kentsel arsa üretilmemesi sorunu,
2. Plan dönemi nüfus tahmini ile imara açılan arsa miktarı arasında uyumsuzluklar ortaya çıkması plan dönemi nüfus tahmini ile imara açılan arsa miktarı arasında uyumsuzluklar ortaya çıkması,
3. Türkiye’de planlama sistemi esnek olmasına karşın, orta ve alt gelir gruplarının ödeyebileceği fiyat ve büyüklükte arsa üretilmemesi,
4. Bazı kentlerin imar planlarının sürdürülebilirlik ilkesiyle, çevresel değerleri koruyan ve Avrupa Kentsel Şartının (2008) öngördüğü yaygınlaşmayan kent (Compact cities) yaklaşımıyla bağdaşmayan özellikler taşıması özel kanunlarla tanımlananların dışında taşınmaz satışlarında süreye bağlı vergi muafiyeti tanınmış olması kamu yatırımlarının katkısıyla oluşan taşınmaz değer artışlarından kamunun pay elde etmesini olanaksız kılması (Kentsel Dönüşüm Konut ve Arsa Politikaları, www.bayindirlik.gov.tr, 2009 :50).

❖ İmar uygulaması ile ilgili sorunlar:

1. İmar Kanununun 18. madde uygulamalarının birçok belediye tarafından konut ve diğer kentsel kullanımlar için arsa üretiminde öncelikli bir araç olarak tercih edilmemesi; 16. madde uygulamasıyla yetinilmesi,
2. İmar uygulamalarında yol fazlası tanımı ve yoldan ihdas uygulamalarında yaşanan sorunlar,
3. Düzenleme sahalarında davalı taşınmazlarda yaşanan sorunlar,
4. Kamu mülkiyetindeki arazilerin imar uygulamasında kullanılması sorunu.

❖ İmar Kanununun 18. maddesi uygulamalarında Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisi yapılmasıyla ilgili sorunlar:

1. İmar planında belirlenen emsal (KAKS) ile DOP oranı arasında uyumsuzluk,
2. Kentsel donatının nüfusa göre yeterli olmadığı durumlarda, uygulamanın yapıldığı dönemde geçerli olan DOP oranının altında DOP kesintisi yapılan parsellerden uygulamanın yapıldığı dönemin DOP oranına tamamlatılacak şekilde ikinci bir DOP alınamaması.

❖ Mülkiyet, kullanım türü ve/veya kısıtlara ilişkin verilerin eksikliğinden kaynaklanan sorunlar:

Tüm kentler için sayısal haritaların, mekânsal bilgi sistemine uygun kadastral verilerin ve bu verilerle bütünleşik imar planı verilerinin üretilmemiş olmasının yarattığı sorunlar,

1. Kadastral parsellerde (çok amaçlı kadastroya geçilememesi nedeniyle) doğal ve yasal kısıtların görülememesinden kaynaklanan sorunlar,
2. Orman kadastrounun ve 2B alanlarının tam olarak tescil edilmemesinden kaynaklanan sorunlar,
3. Mera alanlarındaki mevcut kullanım ve yapılaşmadan kaynaklanan sorunlar,
4. Özel yasalarla kentsel arsa üretme yetkisine sahip kurumların arsa geliştirme

uygulamaları ile yerel yönetimlerin plan ve uygulamalarının örtüşmemesi (Kentsel Dönüşüm Konut ve Arsa Politikaları, www.bayindirlik.gov.tr, 2009 :54).

❖ Konut Politikalarına Yönelik Sorunlar:

1. Kamunun kapsamlı, çok aktörlü ve aktörleri yapabilir kılan planlama ve arsa politikaları ile bütünleşmiş bir konut politikasının bulunmaması ve sorumlu kuruluşlar arasında yetki ve sorumluluk karmaşası,
2. Mevzuatın, makro politikalar dikkate alınmadan ve katılım sağlanmadan mevcut durumla sorun yaratacak sıklıkla değiştirilmesi,
3. Konut ile ilgili veri tabanının yetersizliği, güncel ve ilişkilendirilmiş verilerin eksikliği, var olan bilgi ve belgelerin paylaşımında kurumlar arasında kopukluklar ve eşgüdümsüzlük,
4. Ülke genelinde, yerleşmelere göre, konut arz-talep-ihtiyaç dağılımındaki farklılıklar ve dengesizlikler, bazı yerleşmelerde konut gereksiniminin

karşılanmaması, (Kentsel Dönüşüm Konut ve Arsa Politikaları, www.bayindirlik.gov.tr, 2009 :65)

2.1.1.2.Çevresel Faktörler

Kentsel dönüşümde en temel amaç “fiziki çevre”nin iyileştirilmesidir. Bunun içinde ihtiyaç duyulan şey iyi bir “şehir planı”, iyi bir “şehir planlaması”, iyi bir “koordinasyon” ve sıkı bir “denetim” dir. Özellikle kentlerimizin merkez bölgelerindeki eski kent dokularının ve korunması gerekli kültürel mirasın olumsuz etkilenmesine neden olmuştur. Kültürel mirasın yoğun olarak bulunduğu alanlar, gerek eskimleri ve bakımsız kalmaları, gerekse yoğun olarak denetimsiz bir şekilde iskan edilmeleri ve kullanılmaları nedeniyle toplumun can ve mal güvenliğini tehdit eder duruma gelmiştir. Bu bölgelerde güvenliğin sağlanması özellikle gelişen şehirlerimizde büyük problem teşkil etmektedir.

Sağlıklı bir imar düzeninin kurulabilmesi için, kentlerin yerel koşullarının ayrıntılı etüdüne dayanan bir plana göre gelişmesi gerekmektedir. Ancak, gerek 1950’li yıllardan bu yana yaşanan hızlı kentleşme eğilimi, gerekse bölgeler arasındaki gelişmişlik farkları nedeniyle nüfus ve yatırımlar dengesiz olarak belirli bölgelere yığılmış, köylerden kentlere hızlı göç sonrasında düzensiz, sağlıklı ve güvenli olmayan birtakım yerleşim alanları ortaya çıkmıştır.

Ayrıca, bu bölgelerdeki koruma alanları da yer yer tahrip edilmiş, tarım alanları, orman alanları, su havzaları ve yapılaşmaya uygun olmayan zeminler üzerinde kaçak veya mevzuata aykırı yapılaşmalar olmuştur. Bu durumun beraberinde getirdiği toplumsal, ekonomik, kültürel, psikolojik ve fiziksel mekan sorunları da her geçen gün katlanarak büyümektedir (www.mo.org.tr, 2010).

Kırdan kente göçlerin büyük artış gösterdiği ve hızlı kentleşmenin yaşandığı 1950’lerden beri, Türkiye’de kent yönetimleri, bir yandan artan nüfusun yol su, kanalizasyon, ulaşım, ısınma, çöp toplama, yeşil alan gibi acil ihtiyaçlarını karşılamaya çalışırken, diğer yandan gecekondü alanlarındaki gelişmeleri meşrulaştırma ve bu alanlara minimum altyapı sağlama sorunlarıyla karşı karşıya kalmıştır. Göçmenlerin kent merkezi dışında yerleşerek kendine özgü bir mekan

yaratmaları ile oluşan saçaklanmalar, kent topraklarının kent hukuku dışında üretilmesi sürecini de beraberinde getirmiştir. Kent çevresinde genellikle hazine arazileri üzerine kurulan gecekondular mahalleleri 1980'lerin sonlarında göçmen belediyelikleri olarak tanımlanabilecek büyük yerleşim birimlerine dönüşmüştür.

Türkiye'de yasa dışı yapılaşma konusunda bugün geline noktasındaki sorunlar şu şekilde derlenebilir (www.bayindirlik.gov.tr 2010 :32):

1. İçme suyu havzalarında yer alan kaçak yapılaşmalar,
2. Doğal ve tarihi sit alanlarındaki gecekondular ve kaçak yapılaşmalar,
3. Kıyıda sahil şeridinde, deltalarda yer alan kaçak yapılaşmalar,
4. Mera ve yaylalarda hızla artan kaçak yapılaşmalar,
5. Göl, akarsu kenarlarında süre giden kaçak yapılaşmalar,
6. Orman alanlarındaki kaçak yapılaşmalar ve B2 alanları, orman alanındaki köyler,
7. Kentsel alanlardaki kaçak yapılaşmalar ve gecekondular,
8. Hızla büyüyen özellikle büyük metropoliten alan ve sanayi kentlerinin çeperlerinde gelişen gecekondular ve kaçak yapılaşmalar.
9. İslah imar planlarıyla meşrulaştırılan eski hisseli tapu ve gecekondular alanlarının, yeni imar haklarıyla kentlerin daha yoğun ve kişisiz alanları olarak gelişmeleri,
10. Eski gecekondular, yeni ıslah imar planı alanlarının büyük çoğunluğunun spekülasyon ve rant amaçları ile güç odakları tarafından inşa edilmesi ve oturanların kiracı olması,
11. Kentlerin çeperlerindeki kaçak yapılarda oturanların işsiz, suça eğilimli olması ve suç olaylarının özellikle büyük kentlerde ve kıyı alanlarında artması,

12. Kente göçenlerin sosyo-ekonomik durumlarının iyileştirilememesi sonucu, konut alımında getirilen kolaylıklardan bu kesimin yararlanamaması (ucuz faizli kredi ve mortgage gibi...vs),

13. Hükümetlerin orman (2B kapsamındaki) alanlarında, doğal ve tarihi sit alanlarında yer alan gecekondu ve kaçak yapılaşmalara af getirme isteği.

Bu düşünceden hareketle, kentin eskiyen dokularını ve yerleşim alanlarını, kültürel miras değerini korumak, koruma/ kullanma dengesini sağlayarak sosyal donatı alanlarını büyütmek ve sağlıklılaştırmak, otopark sorununu çözüme kavuşturmak, günümüz konforu ve kullanım şartlarını içeren konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturmak, tarihi ve kültürel dokuyu geleceğe taşımak amacıyla restore ederek kullanmak, böylelikle kentlerin merkez alanlarının sağlıklı bir şekilde iskan edilerek şehrin güvenliğini tehdit eden denetimsiz bölgeler olmaktan çıkarıp yenileştirmek ve günümüz gereklerine uygun olarak kullanılabilir hale getirmek amacıyla kentsel dönüşüm ortaya çıkmıştır (Göksu, www.mo.org.tr, 2006 :3).

2.1.1.3. Ekonomik Faktörler

Kentsel dönüşümün ekonomik yönü, iş imkanları ve gelir düzeyi ile doğrudan bağlantılıdır. İyi kurgulanmış bir dönüşüm eylemi, dönüştürülen alanda ve bu alanın çevresinde var olan istihdam olanaklarını ve yine bu bölgede ve çevresinde yaşayan yerel halkın becerilerini ve işe kabul edilebilirliğini de arttırmalıdır (Erarslan, 2007 :6).

Kentsel Dönüşümü tetikleyen ve oluşumuna sebep olan ekonomik faktörleri sıralayacak olursak;

- İstihdam olanaklarının artırılması,
- Ekonomik canlılığını yitiren alanlara yeni ekonomik faaliyetlerin çekilmesi,
- Yerel girişimciliği destekleyici kredi programlarının oluşturulması,
- Vasıfsız emeğin kalitesinin artırılmasına yönelik eğitim kurs ve programlarının açılması,

- Gecekondu bölgelerinde iyileştirme çabaları ve o bölge halkının ulaşım, altyapı, elektrik, su, eğitim sağlık gibi sorunlarına çözümler getirme amaçlı finansal kaynak oluşturma.

Kentsel Dönüşümlerde ekonomik süreç, kentsel dönüşüm alanının sınırlarının belirlenmesiyle başlar. Proje alanı olarak seçilen yerin taşıdığı ekonomik potansiyel, genellikle dönüşüm alanı seçimlerinde etkilidir. Alan seçimine müteakip, alanın kamulaştırılması, mülkiyetin toplulaştırılarak tek bütün hale getirilmesi söz konusudur.

Bu aşamada en fazla rol, yerel yönetimlere düşmektedir. Arazinin pazarlanması açısından toplu/tek hale getirilmesinde, çoğunlukla zorunlu arazi düzenlemelerine başvurulmaktadır. Alandaki arsa ve gayrimenkulların kıymetlendirilmesinde, gerçek değerlerine karşılık gelen bedelin hesaplanması, projede hak sahiplerinin mağdur edilmemesi, halkın projeyi sahiplenmesi açısından önemli bir noktadır. Proje alanının kamulaştırılmasıyla beraber, alanda yaşayanların proje sonuna kadar geçici olarak ikamet edecekleri yerlere yerleştirilmesi, bir diğer aşamadır (Eren, 2006 :31).

Kentsel dönüşüm en başta ekonomik bir olaydır. Planların gerçekleştirilmesi, gerek tüm onarım, bakım, yıkım, yapım, sağlıklılaştırma, restorasyon, gerekse bu işlemlerde katılımı beklenen halk kitlelerinin ekonomik gücünün ve refahının artırılması, parasal kaynak sağlanmasına bağlıdır (Ergun, 2004 :10).

2.1.1.4. Sosyo-Kültürel Faktörler

Kentsel dönüşüm sadece kentlerin fiziki iyileştirilmesi değil aynı zamanda orada yaşayan nüfusun, niteliğinin, faydalandıkları kamu hizmetlerinin ve sosyal çevre koşullarının da daha iyi duruma getirilmesidir. Kentsel dönüşümde kentin bir bölgesinde ki çürümeye yüz tutmuş yapıların düzeltilmesi, onarılması yanında değer kaybına uğramış alanlarda ortaya çıkan toplumsal sorunlarında çözümlenmesi amaçlanır (Genç, 2003 :418).

Kentsel dönüşümde sadece mevcut konutların iyileştirilmesi korunması ya da rehabilite edilmesi değil, aynı zamanda bu konutlarda yaşayan yurttaşlarında topluma kazandırılması ve hayat koşullarının iyileştirilmesi amaçlanmaktadır. Bu sosyo-

kültürel faktöre verilebilecek en iyi örnek gecekondu mekanizmasıdır. Ülkemizde 1966 yılında kabul edilmiş olan 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun 2. maddesinde ise şöyle açıklanmıştır: “Gecekondu deyimiyle imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan izinsiz yapılar kastedilmektedir” (Odyakmaz, 1996 :696).

Göç yoluyla kentlere gelen insanların oluşturduğu gecekondu, kamu toprakları veya gerçek kişilerin topraklarına izinsiz olarak yapılan, sağlıksız ve altyapısı eksik, genellikle sanayi merkezlerine yakın, kendine özgü bir kültür oluşturan, daha çok örgütsüz olan marjinal işlerde çalışan insanların yaşadıkları yerleşim birimidir (Kızılçelik, 1997 :659-660).

Sorunun özünde toplumun sınıfsal yapısını barındıran, toplumun norm ve standartlarına uygun olmayan şekilde konut ihtiyacının giderilmesi şeklinde ortaya çıkan gecekondu, toplumun sınıf yapısının kentsel mekana yansımasıdır. (Tekeli, 1982 :202) Gecekondu olgusu, ortaya çıkmaya başladığı ilk dönemlerde salt ‘konut sorunu’ olarak algılanmış olsa da süreç içindeki gelişimi ve ulaştığı boyut itibarıyla daha geniş sosyo-ekonomik ve kültürel bir anlam ifade ettiği ve üzerinde önemle durulması gerektiği fark edilmiştir (Mutlu, 2007 :13).

Gecekondu içerisinde barındırdığı halk kesimi açısından “alt sınıfların” konut biçimiydi. Kentin bu alt sınıfı birçok kentsel hizmetlerden eksik faydalanmakla beraber kente özgü birçok tüketim alışkanlıkları ve davranış kalıplarından da yoksundu. Kentte yaşayan diğer insanlarla karşılaştırıldığında gelir düzeyi ortalamanın altında kalan bu yoksul kesim, barınma sorunlarını da kendisi aşmak zorunda kalmaktadır. Böylece kentlerde “gecekondu” olgusunun ortaya çıktığı görülmektedir. Çünkü, toplumun farklı sınıfları, imkanları doğrultusunda, ücret ödeyebilme düzeylerine göre kentin farklı yerlerinde yerleşmektedirler. Böylece kentsel yerleşme alanları aynı zamanda burada oturan insanların toplumdaki tabakalaşma ve sınıf yapısını da yansıtmaktadır (Kıray, 1982 :340).

Kentsel gelişmenin bir ürünü olan gecekondulaşma sadece fiziki bir yerleşme sorunu olarak kentte var olmamakta, bu alanlarda yaşayan insanlar kendilerine özgü bir de alt kültür yaratarak kentin bir başka yüzünü oluşturmaktadır (Gürkan, 2000 :90).

Gecekondu kültürü ile beraber ortaya çıkan diğer bir kavramda kentsel yoksulluktur. Kentsel yoksulluk, sadece bir gelir azlığını ve kentsel hizmetlerden yeterince yararlanmamayı kapsamaz; aynı zamanda eğitimi, sağlığı, güvenlik gibi hizmetlerden daha az yararlanmayı, varoşlarda yaşamayı, kentsel şiddete daha açık olmayı da bünyesinde barındırır. (Çolakoğlu, 2003 :466)

Öte yandan kentsel yoksulluk kavramı ekonomik ve sosyolojik yaklaşımlar ile kentte ki belirli bir bölgenin belirli kaynaklardan yoksun oluşu ile kentin göreceli dengesizliği, düzensizliği ve bozulan fonksiyonelliği anlamına gelmekle birlikte aynı zamanda sosyal etkinlik, yetkinlik ve kurumsal açıdan da bir yetersizlik anlamına gelmektedir. (Bilsel-Polat-Çalışır-Hovardaoğlu, 2002 :40)

2.1.1.5. Globalleşme ve Yaşam Kalitesi

Globalleşme İngilizce “Globalization” kelimesine karşılık gelen bir Türkçe kelimedir. Globalleşme kavram olarak farklı anlamlar taşımakla birlikte bugün en az dört unsuru içermektedir (Eş, 2006 :7):

- Dünya Politik Haritasının Değişmesi,
- 70’li yıllardan itibaren dünya finans pazarının hızla değişmesi, finansın globalleşmesi,
- Ulusları elinde tutan Uluslar arası şirketlerin oluşması,
- Ekolojik dengelerin ulusal sınırlardan bağımsız tehdit altında olması ve bu dengenin korunması gereğinin uluslar arası bir sorun haline gelmesidir.

Globalleşme yani küreselleşme coğrafi sınırların öneminin kalkması, sosyal, kültürel ve siyasal benzeşme süreçlerinin yoğunlaşması gibi yeni bir durumu ifade etmektedir (Çukurçayır, 2005 :19).

Küreselleşme ile kentler küresel köyler haline gelmiştir. Kentsel Dönüşüm dünyada ki küresel dönüşüm ile paralellik göstermiştir. Dünya nasıl ki küresel bir köy haline gelmişse kentlerde aynı döngü içinde birbirine benzeyen iç içe girmiş halkaların büyüyerek nüfus artışı ile oluşturduğu yerleşim alanları haline dönüşmüştür. Bireysel ihtiyaçlar ve bireyin istekleri daha önemli hale gelmiş sosyal dayanışma ve ortak gereksinimlerin giderilebilmesi için katılımı sağlamak ve

merkezi - yerel organların bu ihtiyaçları mümkün olduğu derecede hızlı etkili verimli bir şekilde gidermesi kentsel dönüşüm kavramını doğurmuştur.

Kentsel dönüşümün başlıca sebeplerinden biri, ekonominin yeniden yapılanması ve dünyaya eklemlenme biçiminin değişmesidir. Rekabetin ön plana çıktığı bu ortamda bireyler, firmalar, topluluklar ve hatta kentler hayatta kalmaya çalışmaktadır. Rekabet kendini en çok yerel ekonomilerde göstermektedir. Kentler yeni piyasalarda yer almak, devlet yardımlarından, yatırımlarından ve kamu islerinden daha fazla pay kapmak için yarışmaktadır (İnce, 2006 :10).

Günümüzde, küreselleşme olgusu, gelişmekte olan ülkeleri ve üçüncü dünya ülkelerini etkisi altında tutmakta ve toplumların ekonomik, sosyal, kültürel yaşamlarını gelişmiş ülkelerin ekonomik amaçları doğrultusunda biçimlendirmeye çalışmaktadır. Dünya ekonomisini elinde tutmaya yönelik hızla etkisini artıran küreselleşme süreci, sonuçları itibarıyla yaşam mekânlarını ve mimariyi, dolayısıyla da kentlerin kimliklerini kaçınılmaz biçimde etkilemektedir (Ulu ve Karakoç, 2004 :59).

Kentsel dönüşümün ortaya çıkmasında etkili olan diğer bir faktör ise yaşam kalitesidir. İnsanların yaşam kalitesi, bireyin ihtiyaçlarını karşılama niteliklerine sahip bir çevreyle olan etkileşiminin dışı vurusunun bir göstergesidir. Bu dışı vuruş, bireyin yaşam kalitesinin gittikçe artan seviyede onu huzurlu ve mutlu yapması ve bunun kentsel yaşama ait ihtiyaçlar hiyerarşisindeki tatmini ile yakından ilgilidir. Bireyin yaşam kalitesi, huzur ve mutluluğu kentsel huzur ve yaşam kalitesinden bağımsız olmayıp sürekli bir etkileşim içersindedir (Başaran, 2008 :25).

Kentsel yaşam kalitesinin artırılmasında birinci öncelik temel ihtiyaçların karşılanmasına verilmelidir Kentte yaşayanların günlük yaşamına ilişkin sosyal gereksinmelerinin karşılanmasında yerel düzeydeki örgütlenmelerin merkezi düzeydeki örgütlenmelerden daha etkindir. Daha uzun vadeli ve büyük kapsamlı güvenlik, kalkınma gibi ihtiyaçların karşılanmasında merkezi düzeyde daha rasyonel bir örgütlenme düzeyi olmakla birlikte, günlük yaşama dair ulaşım, temizlik, içme suyu, sağlıklı barınma, kentsel alt yapı gibi ihtiyaçların yerel örgütlenme yoluyla karşılanması gereği yerel yönetimleri önemli bir konuma getirmiştir (Başaran, 2008 :30).

Kentlerin yaşam kalitesinin artırılmasında belediyeler öncü rol oynarlarken merkezi yönetimin desteğini almaları gerekmektedir. Konut sıkıntısı, gecekondulaşma, yoksulluğun artması, gelir dağılımındaki uçurumun büyümesi, altyapı yetersizliği, trafik tıkanıklığı, çevre kirliliği, suç oranlarındaki artış, mevcut yapı stokunun eskimesi, yabancılaşma, uyuşturucu kullanma gibi sorunlar bütün ülke kentlerinin karşılaştıkları ortak sorunlardır.

Bu sorunlar küresel, ulusal ve kentsel düzeyde sosyal ve siyasi gerginliği artırdığı gibi, kültür ve medeniyetin beşiği ve taşıyıcısı olması gereken kentleri suç, şiddet, yoksulluk ve çevre kirliliği gibi çeşitli olumsuzlukların ortaya çıkıp yayıldığı mekanlar haline getirmiştir (Eryılmaz, 1997 :89).

Kentlerin yaşanabilir mekanlar olması için sağlık ve sosyal yardım hizmetlerinin sağlandığı, kaliteli eğitim alınabilen, yeterli kültür ve rekreasyon olanaklarına sahip, konut açığı olmayan, kamusal toplu taşıma olanağı gelişmiş, suç oranı düşük olan ve yeterli gıdaya erişimin sağlandığı ve bu amaçlara yönelik kesim, pazarlama ve dağıtım gibi tedbirlerin alındığı yerleşimler olmalıdır (Başaran, 2008 :32).

Kentlerde ki yaşam kalitesini artırma ve sosyal kalkınmayı sağlamak için yerel yönetimlerin yaptığı uygulamaların başında ise kentsel yenileme çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri gelmektedir.

2.1.1.6. Uluslar arası Faktörler

Kentsel dönüşümü oluşturan faktörlerden bahsederken uluslar arası arenada ortaya çıkan gelişmeleri de belirtmekte fayda vardır. Kentlerle ilgili başta Birleşmiş Milletler olmak üzere Avrupa Birliği'nin de dahil olduğu bir çok yasal ve yönetsel çerçeve belirlenmiş uluslar arası geçerliliği olan birçok karar alınmıştır.

2.1.1.6.1.Birleşmiş Milletler

Kentleşme yönünde atılan adımların temelini, 1987 yılında Dünya Çevre ve Kalkınma Komisyonu tarafından yayınlanan “Ortak Geleceğimiz” başlıklı, Komisyon Başkanı'nın adıyla, “Brutland Raporu” olarak bilinen rapor oluşturmaktadır. Birleşmiş milletler bünyesinde “kentler”, “kentleşme”, “sürdürülebilir kentleşme”, “kentsel değişim” gibi birçok konuda oluşturulan plan program ve faaliyetler vardır. Bunlardan birkaçını değerlendirecek olursak;

- ***BM Çevre ve Kalkınma Konferansı (Rio Zirvesi)***

Birleşmiş Milletler'in 1992 yılında düzenlediği, 179 ülkenin devlet ve hükümet başkanları, resmi temsilciler ve sivil toplum kuruluşu temsilcilerinin katıldığı BM Çevre ve Kalkınma Konferansı (Rio Zirvesi), sürdürülebilir kentsel için önemli bir dönüm noktası olup, Konferans sonucunda "Gündem 21" başlıklı bir küresel eylem planı kabul edilmiştir. Toplam 40 bölümü içeren belgenin özellikle "*sürdürülebilir insan yerleşimleri gelişmesinin desteklenmesi*" başlığı altında, insan yerleşimlerinin sosyal, ekonomik ve çevresel kalitesinin geliştirilmesi ve tüm insanların (özellikle kentsel ve kırsal alanlarda yaşayan yoksulların) yaşam ve çalışma koşullarının iyileştirilmesi hedeflenmektedir (www.canaktan.org, 2010).

- ***Habitat II İnsan Yerleşimleri Konferansı***

1996 yılında İstanbul'da düzenlenen BM Habitat II İnsan Yerleşimleri Konferansı'nda (Kent Zirvesi) Habitat Gündemi oluşturulmuştur. Gündem'in "Herkes için yeterli konut sağlanması" ve "Kentleşen dünyada sürdürülebilir yaşamı gerçekleştirmek" ana hedefleri, "sürdürülebilir kalkınma" kavramının temel insan haklarından kentsel haklara uzanan geniş bir çerçevede ele alınması gereğinin altını çizmektedir. Habitat ilkelerinin yaşama geçirilmesinde en güçlü mekanizma olarak Yerel Gündem 21 gösterilmiştir. Habitat Gündemi'nde, "sürdürülebilir kalkınmanın vazgeçilmez temelini demokratik, insan haklarına saygılı, şeffaf, katılımcı ve halka hesap veren yönetimler olduğu" belirtilerek "yönetişim" ilkesinin temel çerçevesi çizilmiştir (Kentleşme ve Sürdürülebilir Kentleşme, www.bayindirlik.gov.tr, 2007 :20).

- ***Binyıl Zirvesi***

2000 yılında New York'ta, aralarında Türkiye'nin de bulunduğu 189 ülkenin Devlet ve Hükümet Başkanlarının katılımıyla, "yeni bir binyılın başlangıcında" yapılan liderler zirvesinde, günümüzün en güçlü ve öncelikli küresel taahhüt belgelerinden biri olarak kabul edilen Birleşmiş Milletler Binyıl (Milenyum) Bildirgesi imzalanmıştır. Bildirge'de 2015 yılına kadar gerçekleştirilmek üzere, kalkınmaya ve yoksulluğun azaltılmasına yönelik sekiz hedef ("Binyıl Kalkınma Hedefleri") belirlenmiştir. Bunlar arasında "*Hedef 7*" sürdürülebilir kentsel açıdan özellikle önemlidir:

Hedef 7: Çevresel sürdürülebilirliğin sağlanması

Alt-Hedef 9: Sürdürülebilir kalkınma ilkelerinin ülke politikaları ve programları ile bütünleştirmek ve çevresel kaynakların yok oluşunu tersine çevirmek.

Alt-Hedef 10: 2015 yılına kadar güvenli içme suyuna ve temel artık sistemine erişimi olmayan nüfusun oranını yarı yarıya azaltmak.

Alt-Hedef 11: 2020 yılına kadar gecekonduda yaşayan en az 100 milyon kişinin yaşamlarında belirgin bir iyileşmeyi sağlamak (Kentleşme ve Sürdürülebilir Kentleşme, www.bayindirlik.gov.tr, 2007 :22).

- ***Sürdürülebilir Kalkınma Zirvesi***

BM Dünya Sürdürülebilir Kalkınma Zirvesi, 2002 yılında Johannesburg kentinde düzenlenmiştir. Sürdürülebilir kalkınma başlığının ilk kez küresel bir konferansa adını verdiği bu Zirve, kendisinden 10 yıl önce düzenlenen 1992 Rio Zirvesi sonrasında dünyada Gündem 21 uygulamalarının değerlendirilmesini amaçladığı için , “Rio+10” adıyla da anılmaktadır. Zirve’de benimsenen “Uygulama Planı”, Rio’da kabul edilen temel konuların yaşama geçirilmesini kolaylaştıracak bir eylem çerçevesi sunmaktadır. Toplam 170 maddeden oluşan uygulama planı yoksulluğun ortada kaldırılması, sürdürülebilir olmayan tüketim ve üretim kalıplarının değiştirilmesi ve doğal kaynakların yönetimi başlıklarıyla özetlenebilir (Kentleşme ve Sürdürülebilir Kentleşme, www.bayindirlik.gov.tr, 2007 :25).

Programın aşağıdaki konularda itici güç olacağı düşünülmüştür (www.unhabitat.org, 2010):

- Kentsel gelişim stratejilerine geniş çaplı paydaş katılımı
- Katılımlı sorun çözme süreçleri
- Yerel kaynakları ve yüklenimlerini harekete geçirme
- Kurumlar için daha iyi uygulamalara öncülük edecek kapasite geliştirme çerçevesi
- Kent planlama ve yönetimine çevresel kaygıları dahil etme
- BM Çevre Programı’nın Gündem 21 misyonunu; Habitat Gündemi’nin, Kentler ve Diğer İnsan Yerleşimleri Deklarasyonu’nun ve Milenyum Deklarasyonu’nun çevresel bileşenini kent düzeyinde uygulama.

2.1.1.6.2. Avrupa Konseyi

Avrupa Konseyi'nin temel organlarından biri olan *Avrupa Yerel ve Bölgesel Yönetimler Kongresi*, yerel ve bölgesel yönetimleri temsil etmektedir. Avrupa Yerel ve Bölgesel Yönetimler Kongresi, kentsel ve bölgesel gelişme konusunda üye ülkeler için ortak strateji belgeleri üretmiştir.

Mekansal gelişimin fiziksel, sosyal, ekonomik ve yönetsel boyutlarına yönelik olarak geliştirilen bu belgeler arasında; Avrupa Bölgesel ve Mekansal Planlama Şartı (1983), Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartı (1985), Avrupa Kentsel Şartı (1992), Gençlerin Yerel ve Bölgesel Yaşama Katılımlarına İlişkin Avrupa Şartı (1992), Yabancıların Yerel Düzeyde Kamusal Hayata Katılımlarına İlişkin Sözleşme (1997), Avrupa Bölgesel Yönetimler Özerklik Şartı Taslağı (2002), Avrupa Peyzaj Sözleşmesi (2003) öne çıkmaktadır.

Bunlardan “kent”, “kentleşme”, “sürdürülebilir kentleşme”, “kentse değişim” konuları ile ilgili ilkelerin benimsendiği planları inceleyecek olursak;

- ***Avrupa Bölgesel ve Mekansal Planlama Şartı***

1983 yılında kabul edilen Avrupa Bölgesel ve Mekansal Planlama Şartı'nın temel amaçları şu şekilde belirlenmiştir (www.nilufer.bel.tr, 2010 :9):

- Bölgelerde dengeli sosyo-ekonomik gelişme,
- Günlük yaşam koşullarının iyileştirilmesi,
- Doğal kaynakların rasyonel yönetimi,
- Çevrenin ve ulusal arazilerin korunması.

- ***Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartı***

Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartı'nın amacı, yerel halka günlük yaşamda etkili olan kararların alınmasında katılım fırsatları vermek ve yerel halka daha yakın olan yerel yönetimlerin haklarını koruyan ortak düzenlemeler yaparak daha iyi bir yerel yönetim örgütlenmesi sağlamaktır (Demir, 2006 :160).

, Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartı üç ana bölümden oluşmaktadır:

Birinci bölümde özerk yerel yönetim kurumunun dayandığı temel ilkeler yer almaktadır. Özerk yerel yönetim kavramı, 3. maddede şöyle tanımlanmaktadır: *"Özerk yerel yönetim kavramı, yerel makamların, kanunlarla belirlenen sınırlar çerçevesinde, kamu işlerinin önemli bir bölümünü kendi sorumlulukları altında ve yerel nüfusun çıkarları doğrultusunda düzenleme ve yönetme hakkı ve imkanı anlamını taşır."* (md. 3, prg. 1.). Yerel yönetimler üzerindeki devlet denetiminin azaltılması ve kendilerine görevlerinin önemiyle orantılı mali kaynak sağlanması gereği de yine birinci bölümde ifade edilmektedir.

İkinci bölüm, Şart'ı onaylayan devletlerin yükümlülükleri ve sorumlulukları ile ilgili kuralları içermektedir.

Son bölüm ise uygulama ve yürürlük koşullarına ait kuralları içermektedir (Keleş, 1992 :12).

- ***Avrupa Kentsel Şartı***

Avrupa Kentsel Şartı, 1992 yılında kabul edilmiştir. Şart diğerlerinden farklı olarak merkezi hükümetlerin değil yerel yönetimlerin imzasına açılmıştır. Türkiye'de henüz anlaşmayı imzalayan bir belediye olmamıştır. Şart'ta dört temel konu vurgulanmaktadır:

-Fiziki kentsel çevrenin iyileştirilmesi,

Mevcut konut stokunun iyileştirilmesi,

-Yerleşmelerde sosyal ve kültürel olanakların yaratılması,

-Toplumsal kalkınma ve halk katılımının özendirilmesi (www.yerelnet.org.tr, 2006).

- ***Avrupa Kıtasının Sürdürülebilir Mekansal Gelişmesi için Rehber İlkeler***

Bölgesel Planlamadan Sorumlu Bakanlar Konferansı (CEMAT), Avrupa Konseyi'nin bu alandaki etkinliklerinin teknik ve politik yönlendirici organıdır. Konferans, 1970 yılından itibaren, her iki ya da üç yılda bir, üye ülkelerin konuyla

ilgili bakanları düzeyinde toplanmaktadır. CEMAT, 2000 yılında Hannover’de yaptığı 12. toplantısında *Avrupa Kıtasının Sürdürülebilir Mekansal Gelişimi İçin Rehber İlkeler*’i benimsemiştir.

Konsey’in temel amaçlarından biri insan haklarının ve demokrasinin korunmasıdır. Üretilen ortak strateji ve politika belgeleri, aslında temel amaçların sağlanmasına hizmet etmektedir. Avrupa Kıtasının Sürdürülebilir Mekansal Gelişimi İçin Rehber İlkeler’de de insan haklarının ve demokrasinin “mekansal boyutu” vurgulanmaktadır. Bakanların tanımladığı mekansal gelişim politikalarının amacı, insanlar için kabul edilebilir yaşam standartlarına ulaşmaktır (Kentsel Denetim, www.urbanaudit.org, 2007).

Avrupa Kıtasının Sürdürülebilir Mekansal Gelişimi İçin Rehber İlkeler kapsamında tarif edilen pek çok ilke arasında, Avrupa’da Sürdürülebilir Kalkınma İçin Planlama Politikasının İlkeleri şu başlıklar altında toplanmaktadır (Tekeli-Türel-Eraydın-Berkman ve Şengül, 2006 :73):

1. Bölgelerin daha dengeli sosyal ve ekonomik gelişmesi ve rekabetin artırılması ile bölgesel uyumun desteklenmesi,
2. Kentsel fonksiyonların meydana getirdiği gelişmenin teşvik edilmesi ve kent-kır arasındaki ilişkiyi geliştirilmesi,
3. Daha dengeli erişilebilirliğin desteklenmesi,
4. Bilgiye erişimin geliştirilmesi,
5. Çevresel zararın azaltılması,
6. Doğal kaynaklar ve doğal mirasın korunması ve geliştirilmesi,
7. Kalkınmanın bir faktörü olarak kültürel mirasın geliştirilmesi,
8. Güvenliği korurken enerji kaynaklarının geliştirilmesi,
9. Yüksek nitelikli, sürdürülebilir turizmin güçlendirilmesi,
10. Doğal afetlerin etkilerinin sınırlandırılması

2.1.1.6.3. Avrupa Birliği

Avrupa Birliği kendi bünyesinde 2000 yılından bu yana birçok proje ve uygulamaya imza atmıştır. Bunlardan birkaçını inceleyecek olursak;

- *Avrupa Mekansal Gelişim Perspektifi*

AMGP'nin hedefi çok merkezli bir mekansal gelişme ve yeni bir kırsal ve kentsel ilişki biçimini tanımlamak, bilgiye ve altyapıya erişilebilirliği yükseltmek ve kültürel ve doğal değerleri korumak ve yönetebilmektir. AMGP mekansal hedeflerini ve politika seçeneklerini şu şeklide belirlemektedir:

Tablo 1: Avrupa Mekansal Gelişim Perspektifinin Hedef ve Politikaları

1. Çok Merkezli Mekansal Gelişim ve Yeni Kır Kent İlişkisi	2. Altyapı ve Bilgiye Erişimin Yükseltilmesi	3. Doğal ve Kültürel Mirasın Etkin Yönetimi
• Dengeli ve çok merkezli mekansal gelişme • Dinamik, çekici ve rekabetçi kentler ve kentsel bölgeler • Kırsal alanlarda yerel dinamiklere göre gelişme, verimlilik ve çeşitliliğin artırılması • Kır-kent işbirliği	• Daha gelişmiş ulaşım bağlantıları ve bilgiye erişim için entegre yaklaşım • Erişimin iyileştirilmesi için çok merkezli gelişim modeli • Altyapının daha etkin ve sürdürülebilir kullanımı • Yenilik ve bilginin yayılımı	• Doğal ve kültürel mirasın gelişmeye katkıları • Kültürel mirasın korunması ve geliştirilmesi • Su kaynakları yönetimi • Kültürel peyzajın etkin yönetimi • Kültürel mirasın etkin yönetimi

(Kentleşme ve Sürdürülebilir Kentleşme, www.bayindirlik.gov.tr, 2007 :15)

- **Kentsel Mevzuat**

Avrupa Birliği'nin 2000'li yıllarda kentsel sürdürülebilirlik konusunda geliştirdiği önemli bir belge, Rotterdam'da Gayriresmi Bakanlar Toplantısı'nda benimsenen Kentsel Mevzuat'tır (Urban Acquis).

2004 yılında benimsenen Kentsel Mevzuat'ın kentsel politika konusunda daha tutarlı bir yaklaşıma temel oluşturacağı düşünülmektedir. Bu mevzuat beş kategoride sınıflandırılabilir temel ilkelerden oluşmaktadır (www.mimarlarodasi.com, 2007).

Öncelikler:

1. Ekonomik rekabet ortamı, toplumsal bütünleşme ve çevresel kalite arasında bir denge kurulmalıdır;
2. Kentler yaşanabilir, seçim yapılabilir ve kültürel kimlikleri olan yerler olmalıdır;

Başarılı Kentsel Politikanın Mekanizmaları:

1. Ulusal, bölgesel ve yerel sektörel politikalar daha iyi bir şekilde bütünleştirilmelidir;
2. Kentleri etkileyen hizmetlerin sunulmasında kullanılan hükümet kaynakları kentlerin kendilerine özgü durumlarını dikkate almalıdır;
3. Kentler için üretilen politikalar uzun vadeli olmalıdır;
4. Yukarıdan aşağı işleyen liderlik ile aşağıdan yukarı işleyen topluluğun yetki verme süreci dengeli olmalıdır;
5. Hükümetin farklı düzeyleri arasında, katı denetimler yerine, anlaşmalar, ortaklıklar ve güven ortamı bulunmalıdır (Demir, 2006 :121).

İlgi Gruplarının Bir araya Getirilmesi:

1. Kentlerdeki kamusal, özel ve topluluk düzeyindeki ortaklar yapıcı iş ilişkileri kurmalıdırlar;
2. Bu ortaklıklar ile seçilmiş yerel hükümetin demokratik sorumluluğu arasında denge kurulmalıdır;
3. Vatandaşların katılımı, kentsel yaşam çevresine sahip olma duygularını geliştirecek şekilde, uzmanlarla diyalog ortamı üzerine kurulu olmalıdır.

Doğru Mekansal Dengeye Ulaşmak:

1. Politikalar, kentlerdeki belirli ihtiyaç veya fırsat alanları üzerine, uzun vadeli olarak odaklanmalıdır;
2. Mahrumiyet alanlarındaki toplumsal sorunlar, daha geniş bölgedeki ekonomik fırsatlardan yararlanabilecek şekilde ele alınmalıdır;
3. Kentler ve bölgeler arasında kurumsal işbirliği özendirilmelidir;
4. Küçük, orta ve büyük ölçekli kentler arasında kentsel ağların ve işlevsel işbirliklerinin oluşturulması teşvik edilmelidir.

İyi Uygulamaların, Politikaların Gelişiminin ve Kapasitenin Desteklenmesi:

1. İyi uygulama ve başarılar geniş kapsamlı bir şekilde tanıtılmalıdır;
2. Politikalar, başarılı olup olmadıklarının anlaşılması için, değerlendirmeye açık olmalıdır;
3. Mesleki ortaklar, topluluk düzeyindeki ortaklar ve yerel hükümetin yeteneklerinin daha iyi bir şekilde geliştirilmesinin yolları aranmalıdır (Kentsel Mevzuat, www.mimarlarodasi.org.tr, 2007).

• *Avrupa’da Sürdürülebilir Topluluklar Üzerine Bristol Mutabakatı*

2005 yılında İngiltere’nin Bristol kentinde düzenlenen AB bakanları düzeyindeki toplantıda, Sürdürülebilir Topluluklar Üzerine Bristol Mutabakatı kabul edilmiştir

Bristol Mutabakatı, sürdürülebilir toplulukları sekiz ana özellikte toplamaktadır:

- 1.Aktif Ortaklık:** (kapsayıcı, güvenli adil, hoşgörülü ve kapsayıcı bir güçlü toplumsal ortaklık)
- Topluluk, kültürel kimlik ve aidiyet duygusu;
- Hoşgörü, saygı ve farklı kültür, altyapı ve inançlardan gelen insanlarla biraradalık;
- Mahallelerde dostça, ortak ve yardımsever davranışlar;
- Çocuklar ve gençler de dahil olmak üzere herkes için kültür, eğlence, toplanma, spor etkinlikleri ve benzeri diğer etkinlikler;

- Açıkça hissedilir, etkin ve topluluk dostu politikalar yoluyla sağlanan düşük suç, uyuşturucu ve antisosyal davranış düzeyi;
- Toplumsal bütünleşme, fırsat eşitliği ve herkes için iyi yaşam şansı.

2.İyi idare edilen işlevsel ve kapsayıcı ortaklık: (temsiliyet ve liderlik)

- Hem stratejik ve ileri görüşlü bir liderlik getiren hem de bireylerin ve örgütlerin kapsayıcı, aktif ve etkin katılımını sağlayan, temsiliyetçi ve sorumlu yönetim sistemleri;
- Topluluk içindeki kişilerle, onların beceri, bilgi ve güvenlerini geliştirecek mekanizmaları da kuracak şekilde, mahalle düzeyinde etkin iletişim;
- Model oluşturacak güçlü, bilgili ve etkin ortaklıklar (örneğin hükümet, ticaret ve topluluk düzeylerinde);
- Güçlü, kapsayıcı, ortaklaşa ve gönüllü bir idare şekli;
- Kamusal değerler, sorumluluklar ve onur duygusu

3.İyi ulaşım sağlanması: (Ulaşım ve haberleşme hizmetleri ile kentlilerin çalışma, eğitim, sağlık ve diğer alanlara bağlanması)

- Toplu taşıma araçları da dahil olmak üzere, insanların topluluklar içinde ve arasında kolayca yolculuk edebilmelerini sağlayacak ve araba bağımlılığını azaltacak ulaşım hizmetleri;
- Yerleşim alanlarında güvenli bir şekilde yürüyüş ve bisiklet sürmeyi teşvik edecek hizmetler;
- Trafik taleplerini karşılamak üzere yapılan yerel planlara uygun ve yeterli düzeyde, yerleşim bölgesi park hizmetleri;
- Geniş bir kesime açık ve etkin telekomünikasyon ve internet erişimi;
- Yerel, ulusal ve uluslararası iletişim ağlarına iyi bir şekilde erişim.

4.İyi hizmet: (Kamu ve özel sektör ile gönüllü kuruluşlarca toplumun ihtiyacına uygun hizmetlerin sağlanması ve ulaşılabilir olması)

- İyi işleyen yerel okullar, daha ileri ve yüksek eğitim kurumları ve yaşam boyu öğrenim için diğer olanaklar;
- Yüksek kalitede ve diğer ilgili hizmetlerle bütünleştirilmiş olan yerel sağlık tesisleri ve sosyal hizmetler;

- Aileler ve çocuklar için (küçük çocukların bakımını da içerecek şekilde) yüksek nitelikli hizmetler;
- Tüm topluluk tarafından ulaşılabilir, ve satın alınabilir, kamusal nitelikte, topluluk düzeyinde, gönüllü ve özel hizmetler (örneğin perakende, taze besin, ticari, kamusal hizmetler, bilgi ve danışmanlık);
- Uzun vadeli ve kendi yakın coğrafi ve çıkar bölgelerinin ötesinde de düşünen ve hareket eden, politika ve uygulamalarının şekillenmesi sürecine kullanıcı ve yerel halkı da katan hizmet sunucular

5.Çevreye duyarlı yaşam alanı oluşturma: (Çevreye duyarlı yaşanabilir alanlar yaratılması ve kaynakların etkin kullanımı)

- Sürdürülebilir topluluklar: İnsanların yaşaması için, çevreye saygılı olan ve kaynakları verimli kullanan yerler sağlar;
- Enerji etkinlik ve yenilenebilir malzemelerin kullanımı da dahil olmak üzere, iklim değişikliğinin en aza indirilmesi için etkin bir şekilde çaba sarf eder;
- Toprak, su ve havadaki kirlenmeyi en aza indirerek çevreyi korur;
- Mevcut modellere uygun olarak, atıkları azaltır ve atık yönetimi yapar;
- Sürdürülebilir üretim ve tüketimi teşvik ederek doğal kaynakları verimli bir şekilde kullanır;
- Biyolojik çeşitliliği korur ve geliştirir (örneğin, vahşi yaşam çevreleri);
- Negatif çevresel etkiyi en aza indiren bir yaşam tarzı getirir ve pozitif etkileri artırır (örneğin yürüyüş ve bisiklet sürme olanağı yaratarak ve gürültü kirliliği ve araba bağımlılığını azaltarak);
- Daha temiz, güvenli ve yeşil yerleşim yerleri oluşturur (örneğin çöpler ve duvar yazılarını azaltarak ve güzel kamusal mekânlar yaratarak).

6.Canlı gelişen, farklılaşmış ve yeniliğe açık yerel ekonomi:

- Geniş bir çeşitliliğe sahip, nitelikli iş ve eğitim olanakları;
- Ekonomik gelişim ve değişimi desteklemek için yeterli miktarda uygun arazi ve yapı;
- Yerel topluluğa yarar sağlayacak, dinamik iş ve ticaret olanakları;
- Daha geniş bir ekonomiyle bağları olan güçlü bir ticaret topluluğu;

- Ekonomik açıdan varlığını sürdürebilir ve çekici şehir merkezleri,
- İyi tasarlanmış ve inşa edilmiş Doğal çevreyle uyumlu kaliteli yapılar.

7.Yer duygusu: (İnsanlara “olumlu” bir his veren ve yerel farklılıklara sahip bir yer);

- Çocuklar ve yaşlılar da dahil olmak üzere herkese hizmet sunan, kullanıcı dostu kamusal ve yeşil mekânlar Dengeli bir konut pazarı içinde, konutlarda yeterli ölçüde sınıflanma, çeşitlilik, satın alınabilirlik ve erişilebilirlik;
- Yapılı çevrede, topluluğun kendine özgü yerel özelliğini tamamlayacak uygun bir boyut, ölçek, yoğunluk, tasarım ve plan (karma kullanım sistemli gelişimi de içermek üzere);
- Olumsuz çevresel etkileri en aza indirgeyen malzemeler kullanarak yapılmış yüksek kalitede, karma kullanımlı, dayanıklı, esnek ve uyarlanabilir yapılar;
- Sağlıklı yaşama destek olacak ve suç oranını azaltarak insanların daha güvenli hissetmelerini sağlayacak şekilde tasarlanan yapılar ve kamusal mekânlar;
- Hem doğal hem de insanların oluşturduğu afetlere karşı iyi hazırlanmış yapılar, tesisler ve hizmetler;
- Toplu taşıma, yürüme veya bisikletle ulaşım mesafesinde erişilebilir ola işler, temel hizmetler ve tesisler.

8.Herkese adil ve tüm toplum kesimlerini kapsayan ortaklık:

- Sürdürülebilir topluluklar:
- Bireylerin hak ve sorumluluklarının farkındadır;
- Diğer komşu yerleşim alanları ve dünyanın diğer bölgelerinde yaşayan diğer kişilerin hak ve isteklerine saygı duyar;
- Şu andaki karar ve eylemlerde gelecek nesillerin ihtiyaçlarını doğrudan dikkate alır

- ***Avrupa Birliği'nde Kentsel Denetleme (Urban Audit) Çalışması***

Avrupa Birliği'nde mekana yönelik yürütülen önemli çalışmalardan biri Kentsel Denetleme (Urban Audit) çalışmasıdır. 1997 yılında başlatılan Kentsel Denetleme Programından, Avrupa Komisyonu Bölgesel Politika Genel Müdürlüğü ve Eurostat-Avrupa İstatistik Kurumu sorumludur. Bu çalışma çerçevesinde Avrupa Birliği ülkeleri ve aday ülkelerdeki büyük ve orta ölçekli kentlerdeki yaşama koşullarına ilişkin veri tabanı oluşturulmuştur. Bu şekilde kentlerin birbirleriyle karşılaştırılması yapılabilmektedir. Karşılaştırmalar, yerel yönetimlerin birbirleriyle deneyimlerini paylaşmalarını kolaylaştırmakta ve kentsel politikaların kalitesini iyileştirebilmektedir. (www.urbanaudit.org, 2007)

- ***Leipzig Beyannamesi***

Leipzig Beyannamesi; Lille Aksiyon Programı, Kentsel Denetleme ve Bristol Mutabakatı'na dayalı olarak hazırlanarak Mayıs 2007 tarihinde yayınlanmıştır. Bu beyanname, ülkelerden entegre kentsel gelişme politikalarının daha geniş bir düzlemde ve sürekli uygulanmasını beklemektedir. Bu konuda en önemli araç, bölgesel ve kentsel düzeylerde bir bütün olarak geliştirilecek olan entegre (bütünleşik) kentsel gelişme stratejileridir. Öncelikle bütünleşik politikalar çalışılacak, ardından yoksul kent bölgelerinde yoğunlaşacaktır (Gedikli, 2003 :105)

Bütünleşik kentsel gelişme politikalarının etkin uygulanması için yapılması gerekenler şu şekilde özetlenmektedir (Kentleşme ve Sürdürülebilir Kentleşme, www.bayindirlik.gov.tr, 2007 :35):

- Yüksek kalitede kamusal alanların planlanması ve uygulamaya alınması,
- Altyapı şebekelerinin yenilenmesi ve enerji verimliliklerinin artırılması,
- Kentsel politikada yenilik ve buluş çalışmalarının desteklenmesi ve eğitim,
- Kenti bütünde ele alan ve yoksul geri kalmış bölgelere odaklanan politikalara, çalışmalara ağırlık verilmesi,
- Fiziksel çevrenin yenilenmesi stratejilerinin geliştirilmesi,
- Yerel ekonomi ve istihdamın desteklenmesi yönünde çalışmalar yapılması,
- Gençler ve çocuklar için eğitim çalışmalarının yeniden düzenlenmesi,

2.2.Kentsel Yenileme Kavramı

Kent yenileme (Urban renewal); kamu girişimi ya da yardımıyla yoksul komşulukların yenilenmesi, yapıların iyileştirilmesi, daha iyi barınma koşulları, ticaret ve sanayi olanakları, kamu yapıları sağlanması amacıyla yerel plan ve programlar uyarınca kentlerin ve kent merkezlerinin tümünü ya da bir bölümünü günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek bir duruma getirmek, ekonomik ve yapısal özellikleri iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutların yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir planlama düzeni içinde geliştirilmesi olarak tanımlanabilir (www.kentli.org, 2010).

Kentsel Yenileme, farklı nedenlerden ötürü zaman süreci içinde eskimiş, köhnemiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terkedilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyal ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilir.

2.2.1.Kentsel Yenilemenin Tarihçesi

Bir kamusal müdahale eylemi olarak kentsel alanların sosyo-mekânsal dönüşümü, sanayi kentlerindeki “sefalet mahallelerini temizleme” programları ile 19. yüzyıla kadar uzanmaktadır. Kent merkezlerindeki köhneleşmiş alanların "kentsel yenileme" yoluyla dönüştürülmesi girişimleri ile de bu eylem, 1960 ve 1970’lerin kentsel politikaları haline gelmiştir.

1980’lerle birlikte, “kentsel yeniden canlandırma” başlığı altında farklı bir yaklaşım egemen olmaya başlamış, kentsel dönüşüm salt fizik mekân odaklı bir eylem alanı olmaktan çıkarak sosyal, ekonomik ve çevresel sorunları da kapsayan daha bütünlük bir yaklaşıma doğru evrilmiştir. Önceki yılların, "buldozer" yaklaşımı olarak da anılan, köhnemiş kentsel alanların topyekûn yıkılarak yeniden inşa edilmesi yaklaşımının yerini, kent merkezinde işlevini yitiren alanların kent ekonomisine kazandırılmasını hedefleyen daha kapsamlı bir “ekonomik yenilenme” yaklaşımı almaya başlamıştır (Dinçer, Özaslan ve Kavasoglu, 2007 :260).

Batı kentlerinde küresel ölçekteki ekonomik yeniden yapılanma dinamiklerinin tetiklediği keskin rekabet ortamında geliştirilen kentsel stratejiler, küresel sermayeyi, yatırımları, yüksek derecede uzmanlaşmış işgücünü, zengin turistleri çekmeye yönelik olarak kurgulanmış, gayrimenkul-eksenli bir yaklaşımla prestijli büyük projeler üzerinde odaklanmaya başlamıştır.

Ancak, bu piyasa temelli, emlak-eksenli ve parçacı girişimler kentlerde istikrarlı, güvenilir ve sürdürülebilir bir yeniden canlandırma ortamı sağlamaktan uzak kalmışlardır. Neo-liberal ekonomik politikalarla şekillenen bu yaklaşımlara yönelik güçlü eleştiriler sonucunda 2000'li yıllar sosyo-ekonomik ve çevresel konulara daha çok öncelik veren ve katılımcı süreçleri temel alan modellere yönelme arayışlarını da beraberinde getirmiştir (Enlil ve Yıldız, www.mo.org.tr, 2010).

2.2.2. Kentsel Yenilemenin Çeşitleri

Kentsel yenilemenin, çeşitli amaçların gerçekleşmesine yardımcı olan bir araçtır. Kentsel yenilemenin başlıca üç amacı vardır. Bunlar;

-Yoksulluk yuvalarının temizlenmesi,

-Şehir merkezlerinin, anakentlerin öteki kesimleri ve yöre kentler ile aralarındaki ekonomik canlılık ayırımlarını gidermek üzere bu kesimlerin yenilenmesi,

-Şehir merkezindeki yerel yönetimlerin akçal olanaklarının arttırılması, olarak ifade edilmektedir. (Özden, 2002 :89)

Kentsel yenileme eylemlerinin türlerini beş farklı şekilde tanımlayabiliriz.

a)Alansal Temizleme (Urban Clearence)

Temizleme, çöküntüye uğrayan bir şehirsal alan parçasındaki fiziksel dokunun tümüyle yıkılıp yerine yeni bir doku getirilmesi olarak tanımlanabilir. Her bir yerel yönetim kendi sınırları içindeki insan yaşamına uygun olmayan sokakların

dar ve düzensiz olduğu yapıların kötü bir şekilde düzenlediği alanları belirlemektedir.

Temizleme yönteminde genellikle başvuru alan yasal yöntem arazinin ve yapıların kamulaştırılmasıdır. Kamulaştırma kararı kesinleştikten sonra alanda ki tüm yapıları yıkıp, ya alanın kendisini yeniden geliştirmek, ya da yeniden gelişimi için kiralamak veya satmak, yerel yönetimlerin yükümlülüğündedir ve yerel yönetimler bunu bir an önce gerçekleştirmelidir. Temizleme eylemi birkaç aşamadan meydana gelir. Bunlar (Özden, 2002 :92);

- Arazi kazanma,
- Yerel nüfusu yeniden yerleştirme,
- Alanın temizlenmesi,
- Alanın iyileştirilmesi ve destekleyici donatıların getirilmesi,
- İyileştirilmiş alanın kullanımı,
- Yeni yapılanma.

b)Yeniden Canlanma- Canlandırma (Revival- Revalization)

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

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

Sosyo-kültürel, ekonomik, ya da fiziksel açılardan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu o alanın tekrar hayata döndürülmesidir.

c)Yenileme- Yenilenme (Renewal-Renovation)

Kentsel yenileme, kentin zaman içerisinde çeşitli nedenlerle çöküntüye uğramış kısımlarının yıkılıp yerlerine yenilerinin yapılmasını ifade eden ve *yenilenme* anlamına gelen *renewal* ile “kentin tümüyle bozulmuş, yok olmuş, köhneleşmiş, dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması veya mevcudunun iyileştirilmesi ile bu alanların kente kazandırılmasını ifade eden ve *yeniden oluşum* anlamına gelen” *regeneration* kelimelerinin Türkçe karşılığı olarak kullanılmaktadır (Genç, 2003 :415).

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

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

2) Geliştirilmesi ve yenilenmesi planlanan alan sakinlerinin ekonomik yönden rahatlamalarını amaçlayan ve ekonomik yaşamı yenileyen çalışmalar yapmak.

3) Yenilenmesi amaçlanan fiziksel dokunun geliştirilmesi ve buradaki ekonomik koşulların iyileştirilmesinin ardından, insanlar için yaşanabilir mekanlar yaratmak üzere kentsel huzuru ve canlılığı sağlamak için yeni ortamlar oluşturmak

Kentsel Alanın yenilenmesi konu alan bu eylem türü, içinde, yıkıp yeniden yapma anlamını da barındırmaktadır.

d)Yeniden Geliştirme (Redevelopment)

Ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine olanak vermeyecek derecede kötüleşmiş olan yoksul konutların yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarlama düzeni içinde bayındırılmasıdır (Keleş, 1998 :35).

e)Yeniden Oluşum (Regeneration)

Tümüyle yok olmuş, bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması ya da mevcut bulunanın iyileştirilmesi ile bu alanların kente kazandırılması anlamlarını içerir (Genç, 2003 :415-417).

f)Soylulaştırma (Gentrification)

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

Sosyo-kültürel açıdan bozulmuş, çöküntüye uğramış, dolayısıyla fiziksel çevresinde bozulmuş alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında sosyal yapının ıslah edilmesi şeklinde açıklanabilir (Ulusoy, 2006 :74).

g)Eski Haline Getirme (Rehabilitation)

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

Koruyucu eylem biçimlerinden olan kentsel iyileştirme, “bir yerleşim yerinin tümünü ya da bir bölümünü, işlevlerini gereği gibi yerine getirilemez durumdan kurtarmak, özellikle oturulabilirlik niteliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarını daha üstün işgörü ölçünlerine kavuşturmak” olarak tanımlanmaktadır.

Kentsel alanın özgün niteliğine zarar veren, aykırı tüm oluşumların ayıklanması kentsel iyileştirmenin hedefleri arasındadır (Keleş, 1980: 196; Demirsoy, 2006: 26).

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

2.2.3.Kentsel Yenilemede Yerel Yönetimlerin Rolü

Kentsel yenileme, kentlerin yeniden, yeni bir anlayışla ele alınıp fiziksel çevre kalitesini yükseltmede önemli bir araçtır.

Kentsel yenileme projelerinin oluşumunda :

- O yerin sakinlerinden oluşan bir komite,
- Şehir plancılar, mimarlar, ekonomistler, sosyologlar, ekologlar ve hukukçulardan oluşan bir komite ,(Teknik danışman niteliğinde)
- Planların uygulanması ve kontrolü konusunda sorumlulukları olan yerel yönetim temsilcileri,
- Merkezi yönetim temsilcileri,
- Dernekler, vakıflar, birlikler ve özel şahıslar gibi konuyla ilgili olanlar hep birlikte yer almalıdır (Kanlı ve Ünal, 2004 :98).

Yerel yönetimlere yasa ile verilmesi gereken yükümlülükleri aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

- Yerel yönetimler, kentlerin sağlıklı ve dengeli gelişimini sağlamak amacı ile, kentlerin çöküntü bölgelerinde kentsel yenileme projeleri hazırlamakla yükümlüdürler.
- Bu görevi gerçekleştirmek üzere, kendi bünyelerinde “kentsel yenileme büroları” kurarlar. Mimarlar, şehir plancılar, peyzaj mimarları, inşaat ve çevre mühendisleri, sosyologlar, hukukçular ve ekonomistler bu bürolarda istihdam edilirler.
- Kentsel yenileme projelerini gerçekleştirmek üzere, yerel yönetimler bir kentsel yenileme programı oluştururlar.
- Yerel yönetimler, kentsel yenileme uygulamalarını gerçekleştirirken, gerek karar alma sürecinde, gerekse uygulama safhalarında, kentsel kültür mirasını korumak ve gözetmek üzere, KTVKK ile işbirliği ve eşgüdüm içinde çalışırlar.

- Kentsel yenileme uygulaması yapan yerel yönetimler, ilgili meslek odaları ile de işbirliği yaparak, görüşleri doğrultusunda hareket ederler. Bu amaçla, ilgili meslek odalarının temsilcilerinden oluşan bir ‘‘Danışma Kurulu’’, yerel yönetimlerin karar alma ve uygulama sürecinde yer alacaktır.
- Yenileme projelerine ilişkin kararları alma sürecine, o yerin sakinlerinden oluşan bir komite de dahil olacaktır.
- Kentsel yenileme projelerinin uygulama aşamasında ortaya çıkacak finansal sorunları çözümlmek üzere, bir ‘‘Kentsel Yenileme Araştırmalar - Uygulamalar Fonu’’ oluşturulur (Özden, 2003 :5).

2.3. Kentsel Dönüşüm Projeleri

Kentsel dönüşüm ile ıslah edilmesi ve iyileştirilmesi gereken alanlar için gerek özel sektör ve devlet işbirliği gerekse belediyelerin yürüttüğü planlara kentsel dönüşüm projeleri denilmektedir.

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

Kentsel dönüşüm projelerinin amaçlarını şu şekilde sıralamamız mümkündür (Kurtuluş, 2006 :124):

- Çöküntü bölgesi haline gelmiş alanları bu durumlarından kurtarmak,
- Çöküntü bölgesi haline gelmeye aday alanların çöküntü bölgesi haline gelmesini engelleyici önlemler almak,
- Canlılığını yitirmiş alanları eski canlılıklarına kavuşturup toplumun hizmetine sunmak,
- Toplum sağlığı için tehdit oluşturan alanları ortadan kaldırıp yerlerine toplum yararına hizmet eden alanlar yapmak,
- Toplumun refah seviyesini yükseltmek,
- Sürdürülebilir kentleşme sağlamak.

Kentsel dönüşüm projelerinin başka bir özelliği ise, kentsel dönüşüm probleminin fiziksel mekân yanında, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutlarını da ele alan kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşıma sahip olmasıdır. Bu projelerde, aynı zamanda, yasal, kurumsal, örgütlenme yönlerin yanı sıra, projenin izleme ve değerlendirme, geri-bildirim süreçleri de önceden kurgulanmaktadır. Uygulama süreçlerinde, belirli aralıklarla projelerin başarılı yürütülüp/yürütülmediğine dair incelemeler yapılmakta; geri bildirimler aracılığıyla, kentsel dönüşüm strateji ve alt politikaları gözden geçirilmektedir (Balamir, 2002 :87).

Kentsel dönüşüm politika ve stratejilerine uygun bir kurumsal örgütlenmenin oluşturulması, projelerin başarılı olarak hayata geçirilmesi açısından çok önemlidir. Başarılı olarak saptanan kentsel dönüşüm projelerinin bazılarında var olan kurumsal yapıda uyum çalışmaları yapılmış; hatta yeni kurumsal yapılanma ve örgütlenmeler hayata geçirilmiştir.

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 programlarının açılması; mekânsal ve toplumsal güvenliği artırıcı önlemlerin alınması; çöken kentsel mekanlarda toplumun eğitim ve sağlık ihtiyaçlarına yönelik projelerin başlatılması; doğal ve enerji kaynakların hem korunması, hem de etkin ve verimli kullanılmasına yönelik stratejilerin geliştirilmesi gibi toplumsal, ekonomik ve çevresel değerleri ön plana çıkaran politikaların da bulunması gerekmektedir (Çağla, 2007 :49-51).

2.3.1.Kentsel Dönüşüm Projelerini Oluşturan Faktörler

Kentsel dönüşüm projelerini ortaya çıkaran sebepleri kısaca iki başlık altında toplayabiliriz. Bu kavramların kente bakış açısından değerlendirilmesi gerekirse;

- **Postmodernizm**, kente bütüncül bakmaz onun yerine modernizmin baktığı kente bütüncül olarak değil bir çok kent parçacıkları olarak bakar. Postmodernizme göre Kent, parçalardan oluşan bir kolajdır. Kente bilimsel bakış yerini kişinin zevk,estetik ve psikolojisini yönlendiren tasarımcılık almıştır.

Kentteki herkesin kendini ifade etmek olarak mekanda bu farklılığı yansıtan özgün ve değişik tasarım biçimleri almıştır. Kentte toplum değil toplumu oluşturan cemaatçi bakış açısı vardır. Postmodernistlere göre kenti oluşturan toplum değildir.

- **Küreselleşme**, günlük yaşantımızda onun sık kullanılan başka kavram yoktur herhalde. Burada Küreselleşmenin çok boyutlu penceresinden bakmak yerine onun kent özelinde ne gibi etkileri olduğunu kavramaya çalışacağız.

Küreselleşme kente bir alınıp satılabilen bir meta olarak bakmaktadır. Kentler kullanım değerinin değil değişim değerinin odaklandığı yerler olmuştur. Küreselleşmecilerin iddiasına göre kentler küreselleşmenin motor gücü olacaklardır. Önemli olan kentlerin yarışmacı üstünlüklerini kullanarak sermayeyi kendilerine çekmeleridir. Bu çağ kentler arasında yarışmanın çağıdır. Kentler de sermayenin yoğunlaştığı birim olmaktadır (Neccar, www.febayder.com, 2010).

2.3.2.Kentsel Dönüşüm Projelerinin Temel Unsurları

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması için belirlenen temel kriterler vardır. Bunlar;

- ***Bütüncül Plan***

Kentsel dönüşüm ve yenileme süreçleri, planlama sürecinin olağan parçaları olarak ele alınmalı, bütüncül planların işaret ettiği şekilde yönetilmelidir

- ***Uzun süreli olma ve Çok boyutluluk***

Kentsel dönüşüm / yenileme uygulamaları yalnızca fiziki değil, ekonomik ve sosyal boyutları da kapsayacak şekilde çok bileşenli olarak kurgulanmalı ve uygulanmalıdır. Kentsel dönüşüm projeleri bu devamlılığı sağlama amaçlı daha uzun süreçler çerçevesinde değerlendirilmelidir. Toplumsal ve iktisadi kapasiteyi geliştirecek, sürdürülebilirliği sağlayacak ve yeni iş alanları oluşturacak etkin sosyoekonomik programlar, kentsel dönüşüm ve yenileme süreçlerinin temel unsurları olmalıdır (Göksu, 2006 :85).

- ***Katılım ve Karar Alma***

Kentsel dönüşüm ve yenileme süreçleri yaşayanlar ile birlikte kararlaştırılmalı, geliştirilmeli, planlanmalı ve yönetilmelidir. Katılım modelleri,

yaşayanların sosyokültürel ve ekonomik özelliklerine uygun olarak kurgulanmalı, bu tip pratiklere alışık olmayanlara karşı sabırlı davranılmalı ve yaratıcı yöntemler geliştirilmelidir. Katılım modelleri iyi kurgulanmış ve karar alma süreçleri bu modeller üzerinden gerçekleştirilmiş bir kentsel dönüşüm ya da yenileme süreci, hem daha uygulanabilir olacak, hem de toplumsal uyumun artmasına ve demokrasi kültürünün yerleşmesine olanak tanıyacaktır.

- ***Şeffaflık ve Hesap Verebilirlik***

Kentsel dönüşüm ve yenileme süreçlerinin şeffaflığı; hem hesap verebilirliği sağlayacak, hem de gündeme gelebilecek spekülasyonların önünü kesecektir.

- ***Uzmanlık***

Şeffaflığın ve katılımın sağlanması koşulu ile kentsel dönüşüm ve yenileme süreçlerinin bilgi, birikim ve deneyim sahibi uzmanlar tarafından yönetilmesi, süreci spekülatif ve politik müdahalelerden arındıracaktır.

- ***Yer Seçimi, Özgünlük ve Gereksinimler***

Kentsel dönüşüm ve yenileme alanlarının yer seçim kararları katılımcı yaklaşımlarla verilmeli, sınırların saptanmasında, modellerin seçilmesinde bilimsel ölçütler kullanılmalı ve ilgili bölgelerin sorunlarını yansıtan veriler temel alınmalıdır. Süreç, bu bölgelerin özgün niteliklerine ve gereksinimlerine uygun olarak planlanmalı ve yönetilmelidir.

- ***Etaplama***

Temel ilkelerden kopmadan sürdürülebilir bir proje yönetiminin sağlanması ve hedefe ulaşılması, doğru bir etaplamanın yapılması ve şeffaf süreçler içerisinde uygulanması ile mümkün olabilir. Etkin bir etaplama, projelerin uygulanabilirliğini de arttıracaktır.

- ***Uygulamanın İzlenmesi***

Kentsel dönüşüm ve yenileme, uygulama sonrasında da izlenmesi gereken süreçlerdir. Yerel yönetimler projelerin tamamlanmasından sonraki süreci de düzenli olarak izlenmeli gerekli hallerde projelerin hedeflerine uygun olarak ya da katılımcı bir yaklaşımla proje hedeflerini revize ederek sürece müdahale etmeli ve projenin gidişatını kamuoyu ile paylaşmalıdır (Çağla ve İnam, 2009 :3-4).

2.3.3.Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanacağı Kent Tipleri

Sanayi kentleri: Bu kentlerde sanayi odaklı çalışmalar yapıldığı için çevresinde zamanla sosyal ve kültürel etkinliklere uzak ya da onlardan yoksun çöküntü bir kent oluşur. Bu çalışanlar çoğu zaman sanayi merkezleri çevresindeki sağlıklı koşullarda yaşarken kimi zaman da o zamanki duruma göre şehrin yerleşme alanının dışında yer alan bir birime yerleştirilirler (Akkor, 2006 :43).

Bu kimseler metro gibi otobüs gibi araçlarla bir yerlerden taşınması da küresel bir etki olarak kentin dünya kenti hale gelmesinde önemli alt yapılardan biri gibi gözüktse de amaç şehrin içinde sosyal özellikler göstermeyen kitlenin şehir içinde yer almamasını sağlayarak küresel etkiyi, metalaşmayı amaçlamaktadır. Fakat bu topraklar da daha sonraları kent içinde kalacağı için değerlendirilecek şehre dışarıdan büyük bir ek olarak geleceği için bu kimseler hem büyük bir yabancılaşma yaşayacaklardır. Daha sonraları ise mahallelerinden uzaklaştırılmak isteneceklerdir. İşte bu sürecin sonunda uygulanacak kentsel dönüşüm projecilik anlayışı bu tarihsel dokudan yoksun alanlarda eski fabrikaları müzelere dönüştürecek ya da çareyi fabrika arazilerini parklara dönüştürmekte bulacaktır (Akkor, 2006 :45).

Tarihsel yapıların yoğun olarak korunduğu kentler: Tarihi yoğunluğu yüksek kentlerde gerek altyapı çalışmaları için olsun gerekse kentin güncellenmesi için olsun kentsel dönüşüm projeleri gereklidir. Küreselleşme eşliğindeki her kentin metaya dönüşmesi için modernizmin ihtiyaçlarına cevap veriri hale gelmesi gerekmektedir. Ancak bu dönüşümde kullanım değerleri değil değişim değerleri hakimdir. Dönüştürülen kısımda bu kentin de dünya kenti haline getirilmesi ve değerlendirilmesi gerektiği için kiralar yükselecektir. Tarihsel doku satışa çıkarılacaktır. Yerli topluluklar her zaman amaç bu olmasa da mahallelerinden uzaklaştırılacaktır (Balamir, 2002 :125)

Yoğun göç sonucu oluşmuş gecekondur kentleri: Bu tarz kentsel dönüşüm projelerinde kamusal amaç burada yaşayan insanları kentte yapılan sosyal ve kültürel etkinliklerle buluşturmaktır ve genelde verimli bu toprakları daha akılcı kullanarak

değerlendirmektir. Fakat sosyal bir sonuç olarak dışlanma ve farklı ama gene çöküntü bir alan oluşumuna neden olmaktadır.

Çünkü değerlendirilen dönüştürülen bu mekanlar daha değerli hale geldiği için yerli topluluk çoğu zaman orada tekrar söz sahibi olamaz ve dışlanır. Böylelikle bu değerli olanı arındırma işlemiyle dönüştürülen alan sermayeye açılabilir. Fakat çoğu zaman olduğu gibi burada yaşayan kimseler hala işsizlik çektiği ve geri dönemeyeceği için tekrar illegal kentsel bölgeler oluşturacaklar ve Türkiye’de çoğu kez gözlendiği gibi oy zamanı tapulanacak bu alanlar tekrardan rantçıların odağı haline gelecektir.

Doğal afet etkisine açık ya da etkisindeki kentler: Doğal afetler açık ya da zaten doğal afet yaşandığı için yeniden düzenlenmesi gerekli alanlar kentsel dönüşüm projelerine ihtiyaç duyan diğer alanlardır. Doğu Marmara depreminde de gördüğümüz gibi genelde verimli ya da üzeri değerli olan bu topraklar yüksek tehlike barındırmaktadır. Bunun için burada yaşayan insanlar daha güvenli alanlara taşınarak o yerleşmede farklı amaçlı çalışmaların yapılması daha güvenlidir (Sarı, 2010 :2).

2.3.4.Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri

Kentsel Dönüşümün uygulanması açısından tüm dünyada ve Avrupa’da uygulanan birçok yöntem vardır. Bu yöntemlerin birçoğu ülkemizde de en azından yönetmelik bazında yer almaktadır. Fakat uygulama açısından eksik alt yapı ve zemin etüdünün hazırlanmamış olması yöntemleri daraltmaktadır. Ancak istenildiği takdirde belediyeler bu yöntemlere rahatça başvurabilirler.

2.3.4.1.İmar Hakkı Toplulaştırılması

İmar hakkı toplulaştırmasında amaç, parsel bazında, klasik anlamda varolan imar haklarının bir proje bazında biraraya getirilerek, toplulaştırılması ve yaratılan değer in kamu ve özel sektör işbirliği çerçevesinde paylaşılmasıdır. Böyle bir yapı içinde, bireysel üretim yerine, proje bazında üretim ile talep ve arz ilişkisinin piyasa koşulları içinde oluşmasının yanısıra, proje amaç ve ilkeleri doğrultusunda, arsa

sahibi, yatırımcı ve kullanıcıları belirlenmiş bir proje senaryosu ortaya konulmaktadır. Senaryo gerçekleştiğinde ise fiziksel olarak, kentsel standardı yüksek proje ve çevreler yaratılmakta, ekonomik olarak ise fizibilitesi yapılmış, kaynak bulma yöntemleri daha önce belirlenmiş bir yapı ortaya çıkmaktadır (Uzun, 2006 :78).

Modelin avantajları (Kentsel Dönüşüm, [www.kentselyenileme](http://www.kentselyenileme.com), 2007):

- Parsel bazında yapılaşma yerine, proje bazında yapılaşma hakkı,
- Proje bazında yaratılan değer ortaklaşa paylaşımı,
- Projelerin 'arazi ve proje geliştirme' mantığı çerçevesinde piyasa koşullarında ele alınması
- İmar hakkının değil, yaratılan değer paylaşımı,
- Kamulaştırma yerine, toplulaştırma sonucunda daha fazla kamu yararı,
- Farklı grupların projeye katılımı,
- Proje ortaklıklarının geliştirilmesi.

2.3.4.2.İmar Hakkı Transferi

İmar hakkı transferinde amaç, dönüşümü ve korunması gerekli alanlarda, varolan imar hakkı veya imar baskısı altında oluşabilecek potansiyel imar haklarının, bir başka projeye transferini veya bu hakkın menkul kıymet hakkına dönüşümünün sağlanmasıdır. Model, özellikle, tarihi çevrede yapıların ve tarihi dokuların, imar baskısı altında dayanamayıp, yıkılıp yeni yapılar ve yerleşmelere dönüşmesi yerine, bu alanlarında imar haklarının olması gerektiğinin kabul edilmesi, ancak bu hakkın mülk sahiplerine sertifika yoluyla başka alanlara veya projelere transfer edilerek, kullandırılmasına olanak verilmesidir (Göksu, 2006 :132).

Transfer sertifikaları ise kentin merkezinde veya bir başka yerinde herhangi bir proje yatırımı için daha fazla imar hakkına ihtiyacı olan yatırımcılar tarafından, serbest piyasa koşullarında satın alınmaktadır. Böylelikle, kamu imar hakkını kentin bir bölgesinden, diğer bir bölgesine transfer ederken, hem tarihsel dokuyu koruyarak, mülk sahibine kaynak yaratarak onun mağdur olmasını önlemekte ve yarattığı kaynağın ise bir bölümünü tarihi yapının ve bahçesinin korunması için yatırıma

zorlamakta, hem de kentin bir diğer tarafında ihtiyaç olan imar hakkını, yatırımcılara piyasa koşullarında sağlamaktadır.

Sözkonusu yaklaşımın uygulanabilmesi için yasal düzenlemelere gerek bulunmaktadır. Özellikle, meclis gündeminde yer alan İmar Yasasına aşağıdaki konuları içeren maddeler eklenebilir (Kentsel Yenileme, www.kentselyenileme.org, 2007).

- İmar hakkı karşılığı sertifika çıkarılması,
- Mevcut veya potansiyel imar haklarının başka alanlara transferinin yapılması için gerekli yöntemlerin belediyeler tarafından kullanılması,
- İmar hakkı transferinin yapılacağı (Yeni yerleşme, konut ve merkez) alanlarındaki Hazine, Köy Tüzel Kişiliği vb gibi kamu arazilerinin belediyelere veya yeni oluşacak ortaklıklara devri,
- Dönüşümü sağlanan alanlarda kamu ve/veya kamuya gelir sağlayan yatırımların, kamu tarafından yapma zorunluluğu,
- Korunması gerekli alanlarda ; tarihi yapının ve bahçesinin mülk sahibi tarafından korunma zorunluluğu,
- Sertifika yoluyla menkul değere dönüşen imar hakkının tanımının yapılması, vb gibi konular eklenmelidir.

2.3.4.3. Gayrimenkulun Menkulleştirilmesi

Gayrimenkulun menkulleştirilmesi projelerin çeşitlenmesinde ve kentleşmemizin düzgün gelişmesinde, özellikle konut ve işyeri alanında, bireysel yatırım aracı olan gayrimenkulün menkulleştirilmesi orta ve uzun vadede önemli bir araç olabilecektir.

Bugün, gayrimenkul yatırımının, menkule dönüşüm araçlarından biri olarak kullanılan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının yanısıra, ülkemizde, yönetmeliği bulunmasına rağmen, uygulanmayan Gayrimenkul Sertifikası ile özellikle gecekonduların geliştirilmesinde kullanılabilecek Gecekondular Dönüşüm Sertifikası ve deprem riskini de dikkate alan, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına yönelik, İmar Hakkı Toplulaştırma ve Transfer Sertifikası vb. benzer menkul araçları gündeme getirilmelidir (Uzun, 2006 :82).

Piyasaya sunulacak sertifikaların, nominal değeri ile sertifikaya konu proje ve uygulama yapılacak arsa ile proje süresi, maliyeti vb. konuların önceden belirlenmesi büyük önem kazanmaktadır. Ayrıca, sertifikaya konu olan projenin özellikle deprem ve yapı standartlarına uygun projelerin yerine getirilmesinin, garanti altına alınması ve denetlenmesi için sertifika toplayacak yatırımcılar ile banka ve sigorta şirketleri arasındaki, ilişkinin de iyi belirlenmesi gerekmektedir (Kentsel Dönüşüm, [www.kentselyenileme](http://www.kentselyenileme.com), 2007).

2.3.4.4. Gayrimenkul Sertifikası (GS)

Gayrimenkul sertifikası, konut veya işyeri projelerinin, bir yatırımcı tarafından, proje bedelinin finansmanını sağlamak amacıyla kullanılır. Amaç, sertifika sahipleri, sertifikada belirtilen tarihlerde almak istedikleri bağımsız bölümlerin (konut, ofis, işyeri vb. gibi) gerektirdiği sayıya ulaştığı zaman, sertifikayı piyasaya sunan yatırımcı, belirlenen süre içinde proje bitirmek ve bağımsız bölümleri teslim etmek durumundadır. Gayrimenkul Sertifikası, yeni yerleşim projeleri ile kent merkezlerinde gerçekleştirilecek Kentsel Dönüşüm Projelerinin finansmanı için kullanılabilir (Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, www.merem.bel.tr, 2006 :15).

2.3.4.5. Gecekondu Dönüşüm Sertifikası (GDS)

Gecekondu Dönüşüm Sertifikası; kamu, gecekondu sahibine, tapu tahsis belgesi veya imar hakkı vermek yerine, belirlenecek bir nominal bedel karşılığında, ‘Gecekondu Dönüşüm Sertifikası’ vererek, bir menkul değer yaratır. Yaratılan değer, gerek mevcut gecekondu alanında geliştirilecek, gerekse başka bir alanda geliştirilecek proje için kullanılabilir. Bu yöntem, gerek kamu, gerekse özel sektör ve sertifikayı elinde bulunduran gecekondu sahibi veya ikinci piyasada elinde bulunduran menkul yatırımcısının, piyasa koşullarında, herhangi bir proje etrafında bir araya gelmelerini sağlamaktadır.

Bu yöntem yerleşime uygun olmayan gecekondu alanlarının, yeşil alanlara dönüşümü ile gecekondu gelişiminin tek alternatifi olarak görülen, parsel bazında, apartman tipi konut alanları yaratmanın yanı sıra, okul, hastane, alışveriş merkezi vb.

gibi diğer kentsel kullanımların yaratılması için alternatif oluşturacaktır (Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, www.meram.bel.tr, 2006 :15).

2.3.4.6.İmar Hakkı Transfer Sertifikası (İHTr.S)

Kentlerimizdeki yapı yoğunluğunun oldukça yüksek olması ve buna karşın yeşil alan, park, oyun alanı gibi kamu kullanımlarının az olmasının yanı sıra, deprem riski yüksek alanlar ve mevcut konut stokumuzun, belli bir bölümünün güvenli olmayan durumu dikkate alındığında, artık kentlerimizde, birtakım alanların boşaltılması ve/veya dönüşümünün gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Bu tür projelerin gerçekleştirilmesi için ise mevcut veya potansiyel imar haklarının hesaplanarak, bir başka alanda gerçekleştirilecek projelere transfer edilmesinde yarar vardır. İmar hakkı transferi sertifikasında amaç, gerek imar hakkının bir başka alana transfer edilmesi, gerekse bu hakkı, menkul değer olarak, serbest piyasada, değerlendirmek isteyen kullanıcılar ile bunu talep eden yatırımcılar arasındaki ilişkinin iyi kurularak, eşitlikçi imar hakkı ve daha fazla yeşil alan, park vb gibi kamu alanları yaratılmasıdır. Sistem mülk sahipleri ile uzlaşma esasın dayanmaktadır. Mülk sahibi, arsası üzerindeki imar hakkı karşılığı belirlenen değeri, ya sertifika yoluyla, piyasa koşullarında, likite çevirir yada bir başka proje içinde, piyasa koşulları içinde, başka yöntemlerle değerlendirebilir (Göksu, 2006 :135).

2.3.4.7.İmar Hakkının Topplulaştırma Sertifikası (İHTS)

Sağlıksız kent parçalarının ve ekonomik ömrü dolmuş çöküntü alanları ile güvenli olmayan yerleşim alanlarının, güvenli ve gelecek nesilleride dikkate alan, sürdürülebilir yerleşimlere dönüştürülmesi gerekmektedir. Bu tür projelerde, bireysel talep ile toplumsal talebin, mekansal olarak, yapı parselleri yerine, proje bütünlüğü içinde imar haklarının toplulaştırılmasıdır. Parsellere bölünmüş ve dikeyde kurulan kat irtifaklı mülkiyet yerine, proje amaç ve hedefleri doğrultusunda, toplulaştırma ve bu hakların menkul değere dönüştürülerek kullanılması, projenin kalitesini, uygulanabilirliğini ve finansmanı ile birlikte karlılığını beraberinde getirecektir (Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, www.meram.bel.tr, 2006 :17).

Toplulaştırma ve imar haklarının menkule dönüştürülmesi yöntemi, kamu ve özel sektör ile küçük ve parçalı mülk sahiplerini de proje bazında daha kolay biraraya getirebileceği gibi, aynı proje içinde, farklı gelir gruplarının da yaşamasını ve ya yaratılan proje değerinin ortaklaşa paylaşılmasının ortamını da sağlayacaktır.

Yukarıda belirtilen, yöntem ve modellerin gerçekleştirilmesi için mevcut yasalara yapılan ilave değişikliklerin yanısıra, özellikle deprem riski, mevcut yapı stokunun durumu ve mülkiyet durumları ile günümüz yenilikçi gelişmeleri olan ortaklık ve uzlaşma vb. gibi kavramları dikkate alan, yeni kent alanlarının yaratılması ve mevcut alanların dönüştürülmesine yönelik, yeni yasa ve uygulamaya yönelik programlara ihtiyaç bulunmaktadır.

Yasa ve programlarda aşağıdaki konuların ele alınmasında yarar bulunmaktadır (Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanun Tasarısı, 2006).

- Arazi elde etme süreçlerinde kamu ve özel sektörün ortaklık oluşturması ve toplu büyük arazileri gerektiğinde kamulaştırma yetkilerinin bulunması,
- Klasik imar planı anlayışı yerine zamanında uygulanabilir, dinamik ve esnek bir planlama anlayışı,(eylem planı)
- Kritik alanların saptanması ve özel proje alanlarının belirlenmesinde belediye ve kurulacak ortaklıklara yetki verilmesi,
- Kentsel dönüşüm alanlarında imar haklarının, arazi üzerinde dağıtılması yerine, paylaşımın değer üzerinden yapılması,
- İmar planlarının yapımında kullanılan düzenleme ortaklık payının yanısıra, yaratılacak proje değeri üzerinden de pay alınması için belediyelerin yetkili kılınması,
- Proje bazında mülkiyetin toplulaştırılmasına imkan verilmesi ve uzlaşma için oybirliği yerine % 51 çoğunluğunun, kamu yararı kabul edilmesi,
- İHT ve İHTr sı sonucunda, oluşan imar haklarının menkule dönüştürülmesi,

- Mülk sahiplerinin, kendi aralarında, proje bazında örgütlenmelerine ve tüzel kişilik oluşturabileceklerine, imkan verecek düzenlemelerin sağlanması,

- Fon kaynaklarının kullanımında, mahalle örgütlerinin de söz sahibi olmaları, hatta, kaynağın, yerel örgütler, yerel yönetim ve özel sektör tarafından oransal kullanılmasının sağlanması,

Hiç kuşkusuz, yasa ve yönetmelikler, proje tasarımı ve uygulamada tek başına yeterli olmamaktadır. Her bir proje için yenilikçi yaklaşımlara ihtiyaç vardır. Projelerin başarı şansı ise projeden etkilenen gruplar ile yatırımcı ve kamu yönetiminin proje senaryosu içinde etkin rol almaları ile yakından ilgilidir (Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, www.meram.bel.tr, 2006 :20).

2.3.5.Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Yasal Dayanaklar

Kentsel dönüşüm projelerinde yerel yönetimlerin öncü olmasının ardından kentsel dönüşüm için uygulama açısından bir yasal çerçeve oluşturulma amaç edinilmiştir. Kentsel dönüşüm ile ilgili oluşturan yasal dayanaklar:

- **5393 sayılı Belediye Kanunu Madde-69**

Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.

- **5393 sayılı Belediye Kanunu Madde-73**

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 tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az 50 bin metrekare olması şarttır.

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

Bu kanunla gecekondu alanları için imar ıslah planı yapma imkanı ortaya çıkmış ve dolaylı olarak kentsel dönüşüm projelerinin yapılmasına olanak sağlanmıştır.

- **5216 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkındaki Kanun**

5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanununda Büyükşehir belediyeleri kentsel yenileme konusunda yetkilendirmiştir.

- **5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadrove Usulü Hakkındaki Kanunun eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun**

Bu kanunla kentsel dönüşüm alanlarında belediye ve TOKİ ortak çalışmaları sonucu düzenleme yapılabilir.

- **5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun**

Bu kanunla doğa koruma alanları SİT alanları dışında kalan koruma alanlarının düzenlenmesi ve bu amaçla bu alanlara kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması sağlanmıştır.

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

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun amacı ise (m.1), “Büyükşehir belediyeleri ve Büyükşehir belediye sınırları içindeki ilçe ve ilk

kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri, nüfusu 50 bini geçen 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, doğal afet risklerine karşı önlem alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması” dır (Genç, 2008 :4-5).

- **Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı**

Son dönemde, kent ve kamu yönetimi yapı, afet, planlama ve imar mevzuatlarına ilişkin bir düzenleme gerçekleştirilmektedir. Bu yeni yasal düzenleme arayışlarının bir kısmı kamu oyunca yeterince tartışılmaksızın çok kısa sürelerde yasalaşp yürürlüğe girerken, bir kısmı çok uzun süren tartışmalara ve uzlaşmalara karşı yasalaşamıyor. Bu anlamdaki en çarpıcı-çelişkili düzenleme arayışına, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanan Bakanlar Kurulu’nca 19/06/2006 tarihinde kararlaştırılan Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı ile gerçekleştirilmiştir. Bu gün uygulanan kentsel dönüşüm çalışmaları bu kanun tasarısına dayanarak yürütülmektedir (Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanun Tasarısı, 2006).

2.3.6.Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulandığı Alanlar

Kentsel dönüşüm projeleri kentin belirli bölgelerine belirli amaçlar doğrultusunda uygulanmaktadır. Bunlar (Göksu, 2002 :304);

- Çöküntü bölgelerinin / gecekondularının dönüşümü,
- Soylulaştırma,
- Merkezi iş alanının dönüşümü,
- Prestij projeleri ile dönüşüm,
- Sit alanlarının korunması ve turizm amaçlı dönüşüm,
- TOKİ’nin öncülüğünde başlatılan dönüşüm projeleri,
- Doğal afetler nedeniyle kentsel dönüşüm,

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanacağı bölgeler tespit edildikten sonra uygulama alanları belirlenmelidir. Kentsel dönüşüm projelerinde dönüşüm alan sınırı, toplam 5 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. Dönüşüm alan sınırları, idarece tespit edilen ilan yerlerinde karar tarihinden itibaren 30 gün süre ile ilan edilir.

2.3.7.Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanması

Kentsel dönüşüm projeleri oluşturulan yasal dayanak, uygulama amacı ve uygulanacağı alanlar belirlendikten sonra uygulama aşamalarını belirtmekte fayda vardır.

2.3.7.1.Yetki ve Sorumluluk

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim alanları olarak belirlenen bölgelerde Belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan dönüşüm ve gelişim projeleri ilgili belediyeler, kamu kurum ve kuruluşları, gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri aracılığı ile yapılarak veya yaptırılarak uygulanır. Uygulama esnasında her türlü kontrol, denetim ve takip işlemleri, belediyenin ilgili birimlerince yapılarak sonuçlandırılır.

2.3.7.2.İmar Planlarının Hazırlanması

1/1000 lik ve 1/5000 ölçekli imar planları hazırlanmaktadır.

2.3.7.3.Taşınmaz Tasarruflarının Kısıtlanması

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerdeki taşınmazlar üzerinde, uygulamanın amacıyla sınırlı olarak o yerin özelliklerine göre her türlü yapılaşma, kullanım ve işletme konularında geçici veya sürekli kısıtlamalar uygulayabilir (Göksu, 2002 :307).

2.3.7.4.İlgili Altlıkların ve Gerekli Belgelerin Toplanması

Güncel kadastro ve tapu bilgilerinin temin edilmesi.

2.3.7.5.Arazi İşlemleri

Amaç arsa sahiplerinin arsalar üzerine yapmış oldukları, konut, dükkan vb. tesislerinin ve müştemilatlarının, ağaçlarının bedellerinin belirlenmesidir (Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, www.meram.bel.tr, 2006 :30).

Arsa üzerindeki yapılar ve müştemilatlar ölçülerek krokisi tutulur. Yapılara ayrı analiz numaraları verilir. Yapılara ait yaş, malik adı, kat adedi, bulunduğu kat bilgisi, yapı sınıfı bilgileri föye girilir. Parsel maliklerine ait ağaç cinsleri, sayısı ve yaşları ağaç föyüne girilir. Yapıların önden, yandan ve arkadan fotoğrafları çekilir.

2.3.7.6.Çizim İşleri ve Verilerin Bilgisayara Aktarılması

Krokisi tutulan yapıların çizimleri yapılır ve alanları belirlenir. Ölçü krokileri hazırlanır. Yapı föyü, ağaç föyü ve fotoğraflar analiz numaralarına göre bilgisayara aktarılır.

2.3.7.7.Kıymet Takdiri Raporlarının Hazırlanması

Kıymet takdiri raporlarında analiz numarası, malik ismi, adres bilgileri, ada/parsel numaraları, yapı sınıfı, yapının alanı, yaşı, kat adedi, bulunduğu kat bilgisi varsa duvar alanı, parselin ve üzerindeki tesisin ölçü krokisi, ağaç bilgileri ve tesisin fotoğrafları bulunur. Kıymet takdiri raporları parsel üzerindeki tesis, müştemilat ve ağaçlar için Bayındırlık Bakanlığınca her yıl yayınlanan birim fiyatlara göre hazırlanır ve her tesis için fiyatlar belirlenir.

2.3.7.8.Sözleşme

Sözleşmenin amacı Kentsel Dönüşüm Sahası ilan edilen ve uygulama esasları düzenlenen bölgede, uygulama esasları çerçevesinde kentsel dönüşüm proje alanında kalan taşınmaz hak sahibi ile idarenin karşılıklı yükümlülüklerini düzenler (Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, www.meram.bel.tr, 2006 :32).

Parsel malikleri proje hakkında ve alacak-verecek ilişkisi hakkında bilgilendirilir. Parsel malikleri ikna edilerek, konut sözleşmeleri hazırlanır.

2.3.7.9.Tapu Devri

Parsel maliklerinin tapularını anlaşmanın ardından Belediye adına devir etmeleri istenmektedir.

2.3.7.10.Kamulaştırma

Hak sahibi ile anlaşma yapılamadığı takdirde bu taşınmazlar hakkında kamulaştırma işlemi yapılır. İtiraz sadece kamulaştırma bedeline yapılabilir.

Dönüşüm alanlarında yapılacak kamulaştırma 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3. maddesinin 2. fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırmalardan olup, Bakanlar Kurulu Kararı alınmaksızın yapılacak acele kamulaştırma olarak değerlendirilir (Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, www.meram.bel.tr, 2006 :37).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAMU YARARI VE KENTSEL RANT

3.1.Kamu Yararı Kavramı

Genel yarar, kamu menfaati, kamu iyiliği (intérét général, common good, commun bien) gibi adlarla da anılan kamu yararı (public interest veya intérêt publique), yönetim hukukunda ve siyaset biliminde sık kullanılan bir kavramdır (Keleş, 1989 :95).

Kamu yararı kavramı devletin doğrulamasını yapmak için kullanıldığı gibi, kamusal işlerin hukuka uygunluğunu ölçmede de kullanılır. Temel hakların sınırlandırılmasında başvurulana başlıca nedenlerden biridir. Yasama faaliyetlerinin ana amacı ve sonucudur. Yargıcın yetkilerinin belirlenmesinde temel alınan bir kavramdır. Bir faaliyetin kamu hukukuna uygunluğunun bir ölçütüdür.

3.1.1.Anayasal Bir Hak Olarak Kamu Yararı

Anayasamızda, “kamu yararı” başlığı altında ayrı bir düzenleme mevcuttur. Bu düzenlemeler;

- Kıyılardan yararlanma(md.43); Anayasa kıyıların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu belirtmektedir
- Toprak mülkiyeti(md.44); toprağın verimli kılınması, topraksız köylüye toprak verilmesi önlemlerinde de bireylere sosyal haklar tanınmasından ziyade, iktisadi açıdan zayıf bir toplum kesimi ile doğal kaynakların korunması amacı,
- Tarım, hayvancılık ve üretim alanlarında çalışanların korunması (md.45),
- Kamulaştırma (md.46),
- Devletleştirme ve özelleştirme (md. 47) maddeleri yer almaktadır.

3.1.1.1.1924 Anayasasında Kamu Yararı Kavramı

1924 Anayasasının 3115 sayılı Kanunla değişik 74’üncü maddesinde, Umumi menfaatler için lüzumu, usulüne göre anlaşılmadıkça ve mahsus kanunları mucibince değer pahası peşin verilmedikçe hiçbir kimsenin malı istimval ve mülkü istimlak olunamaz.” (Kamu yararına gerekli olduğu usulüne

göre anlaşılmadıkça ve özel kanunları gereğince karşılığı peşin verilmedikçe hiç kimsenin malı ve mülkü kamulaştırılamaz.) ifadesi ile yer alan kamu yararı (umumi menfaatler) kamulaştırma hususunda kullanıldığı ilk metin olmaktadır (Saraç, 2009 :3).

3.1.1.2.1961 Anayasasında Kamu Yararı Kavramı

1961 Anayasasının *Temel hak ve hürriyetlerin özü, sınırlanması ve kötüye kullanılması* üst başlıklı (1488 sayılı Kanunla değişik) 11’inci maddesinde “Temel hak ve hürriyetler ...kamu yararının...korunması amacıyla ... sınırlandırılabilir” ifadesi ile modern anlamda temel hak ve hürriyetlerin sınırlarının kamusal boyutuna ilişkin bir veri olarak kullanılmıştır.

Mülkiyet hakkını düzenleyen maddelerden *c) Kamulaştırma* üst başlıklı (1488 sayılı Kanunla değişik) 38’inci maddesinin ilk paragrafında, “Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malları, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.” ve *d) Devletleştirme* üst başlıklı 39’uncu maddesinde, “Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılığı kanunda gösterilen şekilde ödenmek şartıyla devletleştirilebilir...” ifadelerinde kamu yararı, kamulaştırma özel mülkiyet-mülkiyet hakkına getirilen bir “parantez” olarak yer almıştır.

Çalışma ve sözleşme hürriyeti üst başlıklı 40’inci maddesinde, “Herkes dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir. Özel teşebbüsler kurmak serbesttir. Kanun, bu hürriyetleri ancak kamu yararı amacıyla sınırlayabilir...”

İktisadi ve sosyal hayatın düzeni üst başlıklı 41’inci maddesinin ikinci paragrafında, “İktisadi, sosyal ve kültürel kalkınmayı demokratik yollarla gerçekleştirmek; bu maksatla, milli tasarrufu artırmak, yatırımları toplum yararının gerektirdiği önceliklere yöneltmek ve kalkınma planlarını yapmak devletin ödevidir.” Hükümleri de ekonomi-hukuk disiplini gündeme getiren ifadeler olarak yer almıştır (Saraç, 2009 :5).

3.1.1.3.1982 Anayasasında Kamu Yararı

Anayasamızda, “kamu yararı” başlığı altında ayrı bir düzenleme mevcuttur. Bu başlık altında “Kıyılardan yararlanma” (md.43), “Toprak mülkiyeti” (md.44), “Tarım, hayvancılık ve üretim alanlarında çalışanların korunması” (md.45), “Kamulaştırma” (md.46), “Devletleştirme ve özelleştirme” (md. 47) maddeleri yer almaktadır.

Temel olarak mülkiyet ilişkilerinin anayasal boyutunu belirleyen, önceki anayasalara benzeyen ancak daha sistematik bir çerçeve kazandıran maddeler bulunmaktadır.

Öte yandan Anayasada -yine önceki anayasalara benzer biçimde- *Temel hak ve hürriyetlerin sınırlanması* üst başlıklı 13’üncü maddesinde “Temel hak ve hürriyetler ...kamu yararının...korunması amacıyla ... sınırlanabilir.” hükmü yer almaktadır.

Planlama üst başlıklı 166’ncı maddesinin ikinci fıkrasında, “Planda ... toplum yararları... hedef alınır.” *Ormanların korunması ve geliştirilmesi* üst başlıklı 169’uncu maddesinin ikinci fıkrasında, “Bu ormanlar zamanaşımı ile mülk edinilemez ve kamu yararı dışında irtifak hakkına konu olamaz.” İfadeleri yer almaktadır.

Anayasalarda kimi zaman “kamu yararı” kimi zaman “toplum yararı” ifadeleri geçmektedir. Bu iki ifadenin aynı yada yaklaşık anlamlar ifade edip etmediği öğretilerde tartışılmış ve ikisinin farklı olduğunu bildirenler olduğu gibi ikisinin temelde aynı kavramlar olduğunu bildirenler de vardır (Ümit, 1974 :5).

Kamu yararı dar anlamda kullanılırsa mülkiyet hakkının sınırlanmasında ve özüne yapılacak müdahalelerde ölçüdür. Geniş anlamda bütün toplumsal değerleri kucaklayan bir nitelik ve kapsam kazanabilir. Kamu yararı kavramı yanında, toplum yararı, ortak iyilik, toplumsal refah, genel yarar gibi çoğu birbirinin yerine kullanılan çeşitli kavramlar bulunmaktadır.

Bu kavramların ortak noktası, tümünün “bireysel çıkar”dan farklı, onun üstünde veya dışında bir yarar/çıkarı ifade etmesidir. Dolayısıyla gerçek ayrım, kamu yararı ile toplum yararı arasında değil, kamu yararı ile bireysel çıkar arasındadır (Akıllıoğlu, 1988 :15).

3.1.2.Anayasa Mahkemesinin Kamu Yararına Bakışı

Kamu yararının ne olup ne olmadığı konusunda Türk hukuk literatürü ve içtihadı konusunda söz söylemek görevini Anayasa Mahkemesi üstlenmiştir. AYM'nin kamu yararı kavramını somutlaştırma örneklerinden önce, onun hukuk devleti kavramına bakış açısını görmek gerekir: *“Hukuk devletinin Anayasanın açık hükümlerinden önce hukukun bilinen ve tüm uygar ülkelerin benimseyip uyduğu ilkelere uygun olması gerekir. Böyle bir devlet, kamusal düzeni, güven ve huzuru bozan eylemleri etkili biçimde karşılayacak önlemleri seçebilir... Hukuk devleti, her eylem ve işlemi hukuka uygun, insan haklarına saygı gösteren, bu hak ve özgürlükleri koruyup güçlendiren, her alanda adaletli bir hukuk düzeni kurup bunu geliştirerek sürdüren, Anayasaya aykırı durum ve tutumlardan kaçınan, hukuku tüm devlet organlarına egemen kılan, Anayasa ve hukukun üstün kurallarıyla kendini bağlı sayıp yargı denetimine açık olan, yasaların üstünde yasa koyucunun da bozamayacağı temel hukuk ilkeleri ve anayasa bulunduğu bilincinden uzaklaştığında geçersiz kalacağını bilen devlettir.”* (Anayasa Mahkemesi, E.1985/31, K.1986/1).

Yasa yapımını kamu yararına bağlayan şu ifade de dikkat çekicidir: *“Yasa koyucuya verilen düzenleme yetkisi, hiçbir şekilde kamu yararını ortadan kaldıracak veya engelleyecek... biçimde kullanılamaz.”* (Anayasa Mahkemesi, E.1985/1, K.1986/4).

AYM, kamu yararı kavramını hukuk devletinin tanımına giren unsurlardan birisi olarak nitelemekte ve kanunların amaç unsurunu da kamu yararı olarak kabul etmektedir. AYM'nin, kamu yararı tanımı yapmak yerine, her somut olayda kamu yararının var olup olmadığını incelediğini söylenebilir. Mahkemeye göre kamu yararı, yasama ilişkilerinin amaç unsurunu oluşturmaktadır. AYM, sadece yasa koyucunun özel çıkarlar için veya yalnızca belli partilerin veya kişilerin yararına olarak bir düzenleme yapıp yapmadığını araştırmakla yetinmeyerek, yasaların doğurduğu sonucun kamu yararına uygun olup olmadığını da incelemiştir (Yıldırım, 2001 :441-442).

Koşulların değişmesiyle kamu yararını karşılayamaz duruma düşen kanun hükümlerinin dahi iptalinin gerektiğini söyleyen mahkeme, doğal olarak her somut olayda kamu yararının var olup olmadığını inceleyecektir. AYM'nin somut olayda kamu yararının varlığını araştırması, kamu yararını belirleme anlamına geleceği için

eleştirilmiş, Mahkemenin yasa koyucunun yerine geçtiği tartışmasına yol açmıştır. Bizzat AYM'nin bu konuda bir karardaki ifadesi de bu görüşü destekler: *“Bir kuralın Anayasaya aykırılık sorunu çözümlenirken kamu yararı konusunda AYM'nin yapacağı inceleme yasanın yalnızca kamu yararı amacıyla yapılıp yapılmadığını araştırmaktır. Yasayla kamu yararının gerçekleşip gerçekleşmeyeceğini denetlemek anayasa yargısıyla bağdaşmaz. Çünkü bir yasanın kamu yararını gerçekleştirip gerçekleştirmediği veya ülke gereksinimlerine uygun olup olmadığı bir siyasi tercih sorunudur ve yasa koyucunun takdirine aittir.”* Ancak, yasaların anayasaya uygunluğunu denetleme yetkisi, yasa koyucunun takdir yetkisini Anayasaya uygun kullanıp kullanmadığını da içerir.

Bu nedenle Anayasayı yorumlamakla yetkili olan AYM, kamu yararı kavramını yorumlayabilir. Öte yandan kamu yararı, kamusal faaliyetlerin amacını oluşturduğuna göre, Anayasanın Devletin temel amaç ve görevlerini gösteren 5'inci maddesinden yararlanarak kamu yararının gerçekleşip gerçekleşmediğini bulmak da mümkündür. Anayasa Mahkemesi, kamu yararı ile makul bir neden bağına kurduğu zaman bunun ölçütlerini “a) anlaşılabilir b) amaçla ilgili c) makul d) adil” olarak sıralamıştır(Yıldırım, 2001 :443).

3.2.Kamu Yararına İlişkin Tanımlar

Sözlüksel anlamına bakıldığında kamu yararı ya da eski deyimle amme menfaati, topluma, bir bütün olarak devlete ait ve gerçekleştirilmesi toplum yararına olan hizmetlerin sağlandığı menfaattir (Özcan, 1993 :416). Bu tanıma ek olarak kamu yararı, kamu yönetiminin eylem ve işlemlerinde yöneldiği ve toplumun bir kesiminin ya da tümünün yararını kollamaya dönük, temel ve genel hedef olarak da nitelendirilmektedir (Ergun-Bozkurt ve Sezen, 1998 :133).

Bir başka tanıma göre kamu yararı, halkın, ulusun, toplumun ya da devletin çıkarlarının bireysel ve özel yararlara üstün tutulduğu ya da tutulması gerektiği durumları açıklayan ölçüdür (Ana Britanica Genel Kültür Ansiklopedisi, 1988 :473-474). Kamu yararı siyaset bilimciler tarafından da farklı şekillerde ve anlamlarda yorumlanmıştır.

Bunlardan birkaçını ele almak gerekirse(Barry, Çev.Erdoğan ve Şahin, 2003 :309) ;

Norman Barry, kamu yararı kavramını, geleneksel siyasi düşüncedeki “ortak iyi” ve “genel irade” gibi “toplamcı”(aggregative) yaklaşımların modern bir yorumu olarak değerlendirirken, bu kavramların bugün bir ölçüde itibardan düştüğünü; bunun nedenin de, bunların “grup”, “topluluk” ve “toplum” gibi kümeleri bireylerinkinden daha üstün değerleri temsil eder bir konuma yükseltmelerinden kaynaklandığını vurgulamıştır.

Oppenheim, kamu yararı hakkındaki ifadelerin her zaman bireysel tercihler hakkındaki ifadelere indirgenebilir olduklarını kabul etmemektedir. O, “bir politikanın kamu yararına olması için, onun kamunun üyelerinden her birinin kişisel refahından ziyade bir bütün olarak kamunun refahını geliştirmesinin zorunlu olduğunu” iddia etmektedir (Oppenheim, 1981 :132).

Daniel Bell ve Irving Kristol “kamu yararı ya da eş anlamlı kavramların, sadece karşımıza belli şekillerde değil çok farklı boyutlarda topluma rehberlik eden yol gösterici bir ideal olduklarını ve her topluma da bu ideallerin kılavuzluk etmekte olduğunu hatta bu idealin kılavuzluk etmediği bir toplumun olamayacağını” ifade etmişlerdir (Held, 1970 :11).

Pendleton Herring de kamu yararı kavramını “bürokraside ve yargı alanında hüküm verirken kullanılan bir süreç” olarak adlandırmaktadır.

Kamu hukukçuları ile siyaset bilimciler, kamu yararını farklı biçimlerde anlamakla birlikte bu kavramın baslıca iki anlamı üzerinde genellikle birleşirler. Bunlardan birincisi kamu yararının hukuki teknik ve dar anlamıdır. Öteki ise kavrama verilen geniş, siyasal ve ideolojik anlamdır (Keleş, 1989 :97).

Kamu hukukçularının kamu yararı kavramı ile ilgili görüşlerine ve tanımlarına yer vermek gerekir ise;

Tekin Akıllıoğlu’na göre kamu yararı, çok işlevli bir kavramdır. “Devletin doğrulamasını yapmak için, kamusal işlerin hukuka uygunluğunu ölçmede, temel hakların sınırlandırılmasında baslıca nedenlerden biridir. Yönetime uygulanan özel kuralların(yönetim hukukunun) uygulanma alanının belirlenmesinde (kendiliğinden kullandığı yetkiler bakımından) temel alınan bir kavramdır” (Akıllıoğlu, 1991 :3).

Tunaya'ya göre kamu yararı “iktidarın amacını gösterdiği kadar eylemleri için de bir ölçüdür. Etik ile ilgisi olduğu açıktır. Fakat, ondan çok daha somut ve hukukidir. Kamu yararı tanımı zor bir kavramdır; çünkü hem bir teknik, hukuki terimdir, hem de hukukun sınırlarını aşan felsefe, ahlak ve sosyoloji alanlarına giren bir terimdir” (Tunaya, 1980 :166).

Keleş kamu yararının aynı zamanda çeşitli bireysel yararlar arasında bir hakemlik görevi yüklenmiş bir ilke olduğunu belirtmekte ve bu hakemlikte iki tür ölçüt kullanıldığını ifade etmektedir. Kamu yararı, bazen en “kalabalık grubun yararı” anlamına gelir. Bazen de, kamu yararı nicel olarak değil fakat nitel olarak tanımlanır (Keleş, 1989 :98).

3.3.Kamu Yararı Kapsamı

Kamu yararı kavramı neden uygulanmaktadır bunun gerekçesi ve amacını ifade etmek gerekirse (Tekeli, 1988 :101);

- Kamu yararı statüsünün belli kuruluşlara verilmesinin temel sebebi kamu yararına olan faaliyetlerin teşvik edilmesidir. Böylece devletin belirlemiş olduğu kamu yararlı alanlarda faaliyet gösteren kuruluşlar desteklenmekte ve faaliyetlerde ciddi bir artış ve gelişme sağlanmaktadır.
- Devletin farklı konulara ilişkin uzmanlık ihtiyacının karşılanması ile zaman ve kaynak tasarrufu sağlanması.
- Kamuya yararlı belirlenmiş faaliyetlerin sivil toplum kuruluşları tarafından kötüye kullanılmasının veya istismarının engellenmesi ve bu faaliyetlerde verimliliğin artırılması.
- Sivil Toplum Kuruluşları-kamu ilişkisinin geliştirilmesi.
- STK'lar ile halk arasındaki ilişkilerin geliştirilmesi. Kamu yararı düzenlemesi ile ilgili bir takım temel prensipleri de ifade etmek gerekirse;
- Kamu yararı statüsü her zaman bu statüyü isteyen STK'nın gönüllü bir talebi olmalı, bir kuruluşun bu statüye sahip olması ya da olmamasına kuruluşun kendisi karar vermelidir.
- Sivil toplum kuruluşları kamu yararı statüsüne sahip olmasalar bile kamu yararına faaliyetler yürütebilmelidir.

- Devlet çıkarı ile kamu yararı birbirine paralel olmalıdır. Kamu yararı, devlet çıkarına çalışması gereken, yardımcı bir statüdür.
- Kamu yararına çalışan kuruluşlar bu önemli statüye sahip olmalarının getireceği sorumluluğa uygun olarak hesap verebilirlik ve şeffaflık kriterlerini yerine getirebilmeli ve kapsamlı denetimlere tabi olmalıdırlar.

Kamu yararı kavramı soyut özelliklerini somut normlarla taçlandıran bir kavramdır. Kamu yararının kapsamı oldukça geniş olup çeşitli alt sınıflarda incelemek mümkündür (Saraç, 2009 :9). Bunlar;

- **Genel ve kapsayıcı bir kavramdır:** Kamu yararı ‘kişinin ve toplumun huzur ve refahını sağlamak’ anlamına gelir. Anayasaya göre bu, Devletin başta gelen ödevidir.” (AYM, T.5.4.1977, E.1977/1,K.1977/20, AMKD 15, :253-264).
- **Kamu yararı, toplum yararı ile uyumludur:** Sosyal düzen ve toplum yararı amacıyla anayasal ilkeye ayırık getirilmesi kamu yararınadır. (T.21.9.1966, E.1966/14, K.1966/36, AMKD 4, :246-253).
- **Kamu hizmeti kamu yararısıdır:** “Toprak dağıtımı kamu hizmetidir, kamu yararısıdır.” (T.2.6.1964, E.1964/13, K.1964/13, AMKD 2, :150-155).
- **Kamu yararı sınırlama nedenidir:** “Kamu yararı nedeniyle özel hayatın gizliliğine dokunulabilir.” (T.26- 27.9.1967, E.1963/336, K.1967/29, AMKD 6, :6-47).
- **Kamu yararı; toplum yararısıdır, üstündür, değişkendir:** “Yasayla temel hak ve özgürlüklerin kısıtlanmasının topluma sağlayacağı yararın, kişiler için getireceği yarara ağır basması durumunda kamu yararının varlığı kabul edilmelidir.” (T.8.2.1979, E.1978/54, K.1979/9, AMKD 17, :56-71).
- **Kamu yararı nesnel ve zorunlu bir neden-sonuç bağı gerektirir:** “Kamu yararının gerektirdiği düzenlemeleri yapmak, çareleri düşünüp önlem almak, yasa koyucunun en doğal hakkı ve ödevidir. Yeter ki düzenlemeler yapılırken doğrudan doğruya amaçlanan hizmetin gerekleri göz önünde tutulmuş, istenen nitelik ve kısıtlamalarla hizmet arasında gerçeklere uygun nesnel ve zorunlu bir neden-sonuç bağı kurulmuş olabilsin”(AYM,

E.1992/40,RG:24.4.1993,:14).

3.4.Kamu Yararı İle İlgili Yaklaşımlar

Kamu yararına ilişkin ortaya çıkmış olan görüşlerin genel görünümüne bakıldığında, hemen hepsinin amacının bireysel yarar ile kamu yararının nasıl uzlaşacağı sorunsal üzerine şekillenmiş olduğu görülmektedir (Dik, 2006 :13).

Bu yaklaşımları 3 başlık altında incelememiz mümkündür.

3.4.1.Bireyci Yaklaşım

Bu gruptaki düşünürler kamu yararının, toplumda tek tek bireylerin yararlarının toplamından oluştuğunu ya da bireysel yararın ağırlıklı olduğu bir düzende gerçek anlamda kamu yararının geçerlilik kazanacağını savunurlar.

Bireysel çıkarın en üst düzeye çıkarılmasını, devletin bir amacı olarak gören bu yaklaşım, bireylerin davranışlarında rasyonel olduklarını ve kendileri için iyi olanı kendi iradeleri ile seçebileceklerini savunurlar. Piyasada devlet müdahalesine karşı çıkan bu görüş, devleti de toplumda farklı çıkarları uzlaştıracak bir aygıt olarak görür. Bu nedenle devletin varlığına karşı çıkmaz aksine onaylarlar. Ancak onların arzuladığı devlet, piyasayı özgür bırakan ve müdahaleden uzak duran devlettir (Dik, 2006 :19-20).

Hobbes, Hume ve Bentham'ın öncülük ettiği bu bireyci bakış açısı daha sonra klasik iktisat anlayışına da kaynaklık etmesi bakımından önem taşımaktadır.

Bentham, devletin iki yolla bireylerin kişisel çıkarlarıyla toplumsal yarar arasında uyum yaratabileceğini öne sürer. Bunlar: kişisel kazancın artırılmasında, diğer kişiler veya kamuya zararlı bir durum yaratmaması için ceza kanunlarının konması ve üretim girdileri hizmeti için piyasanın ödediği getirinin her bireyin gelirinin kaynağı ve ölçüsü olması için, mülkiyet hakkını koruyarak bu uyumun sağlanabileceğidir (Kazgan, 2000 :61).

Hobbes'un kuramı, devletin varlığının bireysel çıkar-ortak çıkar çelişkisini dışladığı sonucuna varmaktadır. Hobbes'a göre, "birey, sivil toplumda kişisel çıkarını en üst düzeye çıkarmak için kendi istenci doğrultusunda uğraşır; fakat bunu yaparken, aynı zamanda yurttaş olması nedeniyle, özerkliğini bırakıp kamusal konularda tümüyle egemenin istencine katılır ve ortak iyiliğe aykırı bir davranış içine

girmez” (Ağaoğulları-Köker ve Akar, 1994 :277-278).

Hume, bireysel yararın kamu yararı ile çatışma içerisinde bulunabileceğini ve sadece devletin toplumun bütününe yararına yönelik hareket edebileceğini, bireylerin ise böyle bir çaba içerisinde olmadıklarını öne sürmüştür. Dolayısıyla Hume, kişilerin kendi istekleri doğrultusunda genel yararı oluşturma gibi bir düşüncelerinin olamayacağını öne sürmektedir. Ona göre “insan zihninde kişisel niteliklerden bağımsız, salt bir sevgi olarak insanlık sevgisi diye bir tutku yoktur (Jayer, 2002 :128). “Öyleyse kamu iyiliğini istemek ya da insanlığın çıkarlarına saygı duymak, adalete temel güdü olamaz, tıpkı kişi iyiliğini istemenin ya da ilgili yanın çıkarlarına bir saygının da bu güdü olmaması gibi” olarak ifade etmiştir (Hume, 1997 :418). Hume’a göre, “kamu çıkarı adalet kurallarına uymaya doğallıkla bağlanmış değildir; ama daha sonra bütününde gösterileceği gibi, insanlar yalnızca bu kuralların saptanması için yapay bir töreye bağlıdır”. Dolayısıyla birey kamu çıkarını düşünürken, kamuyu değil kendi çıkarını öncelikli olarak gözetir.

3.4.2.Ortak Yararcılar

Bu kategorideki düşünürler kamu yararının, bir topluluktaki bütün üyelerin ortak yararından meydana geldiğini savunurlar. Bu kategoride düşüncelerini inceleyeceğimiz ve ortak fayda da buluşan düşünürler Rousseau, A.Thomas ve Pareto’dur. “Ortak yarar” düşüncesi uzun dönemler boyunca başat kavram olarak varlığını sürdürmüştür. A. Thomas, bireyci yaklaşımdaki gibi tek tek bireylerin çıkarlarının toplamının ortak yararı oluşturamayacağını çünkü, kişi yararı ile toplum yararının birbirine benzemediğini savunmuştur.

Thomas’a göre, toplum ile ilişkisi bakımından ele alınıncaya kadar ortak yarar kimi zaman bir sebep yani toplu yaşamayı gerektirici bir etken anlamında kullanılır, kimi zaman da toplu yaşamının ortaya çıkardığı bir durum bir sonuç anlamındadır (Akın, 1993 :2). A.Thomas, “birlikte yaşayan insanların tek tek peşinde koştukları kişisel amaçlardan veya çıkarlardan ayrı ve onlardan farklı olan, topluluğu bir arada tutan bir “ortak yarar veya “ortak iyilik” olduğunu ve bu “ortak yarar”ın gözetilmemesi halinde, bir arada yaşamının, toplum oluşturma olanağı olacağını” söyler (Şenel, 1968 :149).

Rousseau'nun toplum sözleşmesi kuramından güç alan bu yaklaşımda genel yarar ön plana çıkmıştır. Rousseau, “üyelerinden her birinin canını, malını bütün ortak güçle savunup koruyan öyle bir toplum biçimi bulmalı ki, orada her insan hem herkesle birleştiği halde yine kendi buyruğunda kalsın, hem de eskisi kadar özgür olsun, iste, toplum sözleşmesinin çözüm yolunu bulduğu ana sorun budur” dedikten sonra “özgür devletlerde, her şey ortak yarara harcanır” diyerek, bireylerin toplum sözleşmesi ile hem kendi çıkarını koruduklarını hem de genel yarar üzerinde birlik olduklarını öne sürmektedir (Rousseau, Çev.Günyol, 1990 :25). Rousseau'ya göre toplum, kendi bencil duyguları ile baş etmesini öğrenecektir. O, kamu yararını, açık ve kısa bir şekilde tanımlamıştır. Ona göre kamu yararı, toplumun yararadır bir başka deyişle toplumdaki tüm bireylerin ortak yararadır (Held, 1970 :104).

Ortak yararcıları temsil eden bir diğer düşünür de Pareto'dur. Pareto, “Pareto Optimumu” olarak bilinen kuramında; bir toplulukta maksimum refahın elde edilebilmesi için çözümlenmesi gereken birtakım temel soruların olduğu ve bu soruların basında da belli bölüşüm kuralları varken, hangi tür davranışların bu kurallara uyma koşuluyla, topluluğun bireylerine mümkün olan en yüksek refahı vereceği sorunu olduğunu ileri sürer (Savaş, 2000 :563). Ona göre, yeni bir harekette eğer herkesin refahı artmışsa bu yeni durum herkes için yararlı olacaktır. Pareto'da ortak yarar tanımı bireye başvurularda yapılmaktadır. Yani, son derece genel olan ortak yarar kavramı ortaya konulmaktadır.

Pareto, tek tek bireylerin çıkarlarının toplamının genel yararı oluşturacağını şiddetle eleştirir. Ona göre, yalnız olan bireyin davranışıyla toplum içinde bulunan bireyin davranışı özdeş tutulamayacağı gibi toplumsal yararın, bireysel yararın matematiksel toplamından oluştuğunu ileri sürmekte yanlış bir değerlendirme olur.

Çünkü yalnız basına bireyle toplum içindeki birey aynı değildir. Pareto'ya göre, bir birey toplumun belirli bir yönde yol almasıyla yarar sağlayacağına inanıyorsa sadece kendi bireysel yargısını temel almaktadır. Oysa toplumda çeşitli karmaşık bireysel yararların var olduğunu göz önünde bulundurmak gerekmektedir. Yani bireysel yargılara dayanarak toplumsal yararlar ulaşılmak istenirse, belki de toplumsal bir zararla karşılaşmak olasıdır (Sönmez, 1983 :148).

3.4.3.Tekçi Yaklaşım

Tekçi yaklaşım olarak bilinen bu yaklaşıma göre, toplum yararı bireysel yarardan üstündür. Bu nedenle bireysel yararı ön plana çıkaran özellikle faydacı görüşe bir karşı çıkış söz konusudur.

Platon, devletin bilinen diğer rejimlerden (demokrasi, monarşi,aristokrasi) farklı olarak toplumun refahını hedef alan bir rejimle yönetilmesi gerektiğini ve bu rejimin de kendisinin çerçevesini çizdiği ideal devlet formu içerisinde gerçekleşeceğini savunmaktadır. Platon’ a göre böyle bir devlette “her meslek, her etkinlik toplum için ve toplum yararına” olacaktır (Akın, 1993 :6). Böylelikle Platon, toplum yararından yola çıkarak tasarladığı devleti idealize etmektedir. Platon, “Ben yaşamımı devlet için en iyi olanı göz önünde tutarak sürdürürüm” der.

Platon yalnızca ortaklaşa bütüne olduğu gibi bakmaktadır ve adalet, onun için ortaklaşa kurulun sağlık, birlik ve istikrarlılığından başka bir şey değildir (Popper, Çev.Tunçay, 1994 :109). Platon’un, bireyden bütünün çıkarları için – bu bütün, ister evren, şehir, kabile, ırk, ister başka herhangi bir ortak topluluk olsun – “parça bütün için var olmuştur – bütün parça için değil...sizler bütün için yaratıldınız-bütün sizin için değil” demektedir (Popper, Çev.Tunçay, 1994 :104).

Tekçi yaklaşımı temsil eden düşünürlerden Aristo’da, ortak yararı, toplumu bütünleştiren bir etken olarak görür. Aristoteles, Politika adlı yapıtında, politea dediği siyasal örgütlenmeyi, “bütün topluluğun iyiliği için yurttaşlarının hepsinin uyguladığı yönetim, siyasal yönetim” diye nitelendirir (Ağaoğulları-Köker ve Akar, 1994 :206). Aristo’ya göre, insanların birbirlerinin yardımını aramaya gerek duymadıkları zaman bile, toplumda yaşamak için doğal bir istekleri vardır. Yine de, ortak yarar onları bir araya getiren bir etkidir, çünkü hepsinin yararı her birinin iyi yaşamına katkıda bulunur (Aristoteles, Çev.Tunçay, 1990 :79).

Osmanlı İmparatorluğu döneminin önde gelen düşünürlerinden biri olan Kınalızade Ali Efendi, “Devlet ve Aile Ahlakı” adlı eserinde Aristoteles’in insanın politik bir canlı olduğu fikrini teyid eder. Kınalızade’ye göre, insan kendi cinsi ile bir araya gelme ihtiyacı olduğu için o, sosyal ve politik bir varlıktır. “Öyleyse toplumsal is bölümü, düzenin, mutlu yaşamının gerçekleşmesi için en temel gereksinimdir.

Sosyal işbirliği ve yardımlaşmayı temin, üretim sürecinde bireycilik ve karmaşaya yol açmamak için belirli tedbirler gerekir ki bunlara siyaset adı verilir”.

O, devletin unsurları arasındaki düzenin korunmasındaki ilk şartın herkese eşit muamele etmekten geçtiğini savunur (Türer, 1998 :39).

Tekçi yaklaşıma önemli katkısı olan Hegel ve Marx'da, toplumun yararını kişisel yarardan üstün tutmakta ve burjuva toplumunun yarattığı bireyciliği şiddetle eleştirmektedirler. Marx, kapitalist düzen içerisinde toplumun genel yararının hiçbir zaman gerçekleşmeyeceğini, çünkü kapitalizmin doğasında olan eşitsizliğin değişmeyeceğini savunur. Marx, kapitalist düzeni eleştirirken, bu düzenin temel taşlarından olan bireyciliğe atıfta bulunur. Marx'a göre, kapitalist sistem ve bu düzeninin devamını sağlamak için var olan modern devlet, bireyciliği ön plana çıkararak hem insanların birbirine yabancılaşmasını hem de toplumda eşitsizliğin artmasına neden olmuştur. Marx sınıfsız bir toplumda böylesine bir eşitsizliğin mümkün olamayacağını, dolayısıyla çıkar çatışması diye bir olayın gerçekleşmeyeceğini savunur (Dik, 2006 :24-25).

Hegel için devletin temel görevi özel ve genel çıkarları çakıştırmak ve böylece bireyin hak ve özgürlüğünü korumaktır. Hegel'in bu durumdan kastı, düzenin bir "gerçek topluluk" ile değiştirilmesi gerektiğidir. Gerçek topluluk, orada tüm tikel ve bireysel çıkarlar bir bütüne birleşmekte ve böylece doğan edimsel toplumsal üyelik ortak çıkarla bağdaşmaktadır. Gerçek bir devlet Hegel için, toplu çıkarı kurumsallaştırır ve onu tüm dışsal ve içsel çatışmalarda savunur (Marcus, Çev.Yardımlı, 1989 :172).

3.5.Kamu Yararı ve Toplum Yararı

Kamu yararı kamu kuruluşlarının elinde bulunan yetkilerin ve kaynakların halkın iyiliği için kullanılmasını belirleyen tüzel koşuldur. Üyelik hakkının sınırının belirtilmesinde kullanılan ve bu hakkın özüne dokunulmamasını güvenceye bağlayan yasal ölçüt veya kamusal işlem ve eylemlerin yönelmeleri gereken ereği belirleyen siyasal ve düşüngüsel değerlerin tümüdür.

Kamu yararı ile toplum yararı çokça karıştırılan bir konudur. Toplum yararı ile kamu yararı kavramları arasında anlam bakımından fark vardır. Kamu yararı kurulu düzenin korunmasındaki çıkardır. Kurulu düzen özel mülkiyete dayanıyorsa, kamu yararı özel mülkiyetin korunmasındaki çıkar anlamına gelir.

Toplum yararı ise ülkede yaşayan tüm insanların ortak çıkarlarını ifade eder. Düzenin ortak çıkarı koruyucu niteliği, alt yapıyı oluşturan mülkiyet anlayışına bağlıdır. Alınacak bir tedbir kamu yararı gereği olduğu halde toplum yararına olmayabilir.

Örneğin otopark yeri olarak bir yerin kamulaştırılması kamu yararı gereği sayılır. Fakat burada toplum yararı gereği bir işlem yoktur. Park yeri, özel oto sahipleri için, özel mülkiyeti koruyucu bir olanaktır. Buna karşılık, arsa üzerine yapılacak yapının sosyal konut tipinde olmasını emreden bir yasa hükmü, toplum yararınadır (www.turkhukuksitesi.com, 2010).

Kamu yararı kavramı, “toplum yararı” veya “bireysel yararların toplamı” değildir. Kamu yararı daha çok mevcut düzenin devamlılığını sağlamak odaklı olduğu için, kamu yararı her zaman toplum yararını gözetmeyebilir. Toplum yararı ise, “ülkede yaşayan herkesin ortak çıkarı” anlamına gelir. Kamu yararının bireysel çıkarlarla çelişebileceği gerçeği sebebiyle bireysel yarar referanslı bir kamu yararı tanımı yapamayız. Toplum yararı bireysel yararların toplamı değil, kendi varlığı olan apayrı bir şeydir. Kamu kararı, yasa koyucunun iradesi ile belirlenir. Haklar kamu yararı amacıyla yasa ile sınırlandırılabilir. Kamu yararı yasa ile belirlenir, yasa ve kamu yararı üstündür (Akıllıoğlu, 1988:16).

Kamu yararı, temelde kişiye ilişkin değil, kişilerin bir arada yaşayarak oluşturdukları toplumun varlığını sürdürmesine ilişkin bir çıkardır. Toplumun düzeninin temelini oluşturan kişilerin çıkarlarının doğrudan ve dolaylı olarak korunması kamu düzenini oluşturur. Kamu yararının genel toplumsal çıkarları ihtiva etmesi kişilerin haklarının ve mülkiyetleri üzerindeki yetkilerinin sınırlandırılmasını gerektirir. Demokratik siyasal süreçlerde kamu yararıyla kişilerin çıkarları arasında doğrusal bir ilişki kurulmaktadır. Çoğunluğun faydasının en üst düzeye çıkartılması, sosyal adaletin sağlanması ve sosyal adaletin sağlanması amacıyla, kişi çıkarlarının sınırlandırılması kamu yararının temel ilkesidir (Tekeli, 1988 :6).

Kamu yararı kavramının, yerel ve merkezi idarelerle bunlara bağlı organların çıkarlarının savunulması ve korunması olduğu fikrinin öne sürülmesi doğru değildir. Anayasa’da ve diğer yasalarda kamu yararı ve toplum yararı kavramlarının ayrı ayrı kullanıldığı görülmektedir.

Toplum yararı ve kamu yararı kavramlarının her ikisi de belirli bir sınıfın ya da toplum içindeki belirli bir kesimin özel haklarının savunulması anlamına gelmemektedir. Toplum yararı kavramının kamu yararı kavramı yerine kullanılmasının, söz konusu kavramlara atfedilebilecek sınıfsal anlamları bertaraf etmekte etkili olacağını savunan görüşler de mevcuttur (Keleş, 2000 :2).

Toplum yararı kamu yararından geniştir. Dar anlamda kamu yararının iyelik hakkının sınırlarının belirlenmesinde ve bu hakkın özüne yapılacak karışmalarda bir ölçü olarak kullanıldığını ve teknik bir terim olduğunu belirtmektedir. Kamu yararı kavramı daha geniş anlamda ele alındığında, bunun anayasaların toplumsal devlete yüklediği görevlerle ilgili, değer yargıları içeren, etik bir kavram olduğu vurgulanmaktadır. T.C.Anayasası'nda, kamu yararı içeriği bakımından kullanılarak, kavramın yasa koyucunun istencine bağlı olmaktan çıkartılması hedeflenmiştir. Yasa önünde eşitlik ilkesinin ihlali bile ancak kamu yararının gözetilmesi açısından mümkündür (Keleş, 2000 :3).

Bir örnek vermek gerekirse, şehir merkezlerinin dışında oluşan ve gitgide şehirle bütünleşen gecekondu bölgeleri, toplum yararı, kamu yararı, gecekondu ve imar afları, planlama ve şehircilik ilkeleri açısından tartışılabilir.

Gecekondu bölgelerindeki imar faaliyetlerinin plansız kentleşme ve şehircilik ilkelerinin teknik olarak ihlaline neden olduğu bir tarafa bırakılırsa, yapılaşmış bölgelere altyapı ve diğer kamu hizmetlerinin (okul, hastane, yol, su elektrik, vb...) götürülmesinin veya götürülmemesinin, idareyi karşı karşıya bırakacağı sosyal ve mali yük ile bu hizmetlerin merkezi idare ve yerel yönetimler tarafından ulaştırılmasındaki gecikmelerin bölgede yaşayan nüfusa sosyal ve iktisadi yükü birkaç noktada tartışılabilir (Kurucu, 2001 :2).

Birinci durumda, kaçak ve kontrolsüz yapılaşmanın zaman içinde bu konutlarda, konutların yakın yaşayanları ve doğal çevreyi afetler karşısında tehdit altında bırakması kamu yararı ve toplum yararı bakımından idare tarafından engellenmelidir. Toplumsal, kamusal yarar kavramları, malikle şey arasındaki mülkiyet ilişkisine müdahale eden belirli kurumsal biçimlere dönüşmektedir. Kamu yararı adına gerçekleştirilen ve özü açısından tek yanlı işlemleri dengeleyecek belirli denetim düzenekleri kullanılmaktadır. Yapılara müdahale kişilerin yerleşim ve

barınma menfaatinin ihlali gibi görünse de, aslında idarenin imar ve korumaya yönelik işlemlerinden etkilenilmesi durumudur (Keskinok, 2001 :16).

İkinci durum, toplumun bir kesiminin arazi mülkiyetini edinebilmek için parasal bedel ödemesi gerekirken, diğer bir kesimin kamu arazilerini işgal ederek daha sonra çıkartılacak aflarla bedelsiz mülk sahibi olması eşitlik ilkesine uygun düşmemektedir. Benzer şekilde, kıyılardan, sayfiye bölgelerinden, sit alanlarından ve kültür varlıklarından özel ve ticari amaçlarla istifade eden kişilerin mülkiyet edinme yöntemleri ve edindikleri mülkiyet üzerindeki hakların kullanımı bakımından, aynı tartışma sürdürülebilir.

Üçüncü durumda, tartışma sosyal devletin vatandaşlarına karşı olan yükümlülükleri açısındanadır. Vatandaşların yaşadıkları bölgede refahlarının sağlanamamış olmasının göç hareketlerine neden olduğu ve yaşamını kırsal bölgedeki hizmet ve imkân yetersizlikleri nedeniyle idame ettiremeyen nüfusun kentteki yaşamlarının kolaylaştırılması açısından toplum yararının sağlandığı söylenebilir. Ancak kentsel alanlardaki üretim ve üretim sonucunda elde edilen kaynak bölüşümü bakımından, gecekondu bölgelerine götürülen sosyal yardımlar dâhil her türlü bedelsiz hizmetlerin bireyleri üretmeden tüketme alışkanlığına sürüklediği söylenmektedir.

Dördüncü nokta ise toplum yararı sağlanırken, gecekondu aflarının kıyılardaki, sit alanlarındaki, kültür ve tabiat varlıklarının yakın çevresindeki yapılaşmaların affına kadar giden bir zincir içinde, toplum yararının değil toplumun belli bir sınıfının yararının sağlanmasına sürüklendiği görülmektedir. Böyle bir durumda iddia edildiği gibi kamu ve toplum yararıyla her zaman idarenin, üst ve orta sınıfın hakları değil alt sınıfın da hukuki olarak sahip olmadıkları haklarının da gözetildiği söylenebilir (Kurucu, 2001 :3).

3.6.Kamu Yararına Çalışan Kuruluş Yasası

Sivil toplum gözü ile, “kamu yararı” kavramı, sivil toplum kuruluşlarının kamuya yararlı hizmet alanlarını ve şeklini belirlemek ve bu kuruluşların kurumsallaşmasını sağlamak için devletin belirli koşulları yerine getiren STK'lara tanıdığı saygınlık ve imtiyaz sağlayan uygulamalar ile mali destekler olarak tanımlanabilir.

Başka bir ifade ile “kamu yararı”, sosyal hukuk devletinin sağlamak durumunda olduğu ancak yakın tarihe kadar devletin tekelinde tuttuğu bazı toplumsal hizmetleri benzer amaçlarla hizmet etmek için kurulmuş, kaynak yaratabilen STK'lara objektif kriterler ve belirli ayrıcalıklarla devretmesinin ölçütüdür.

Kamu Yararına Çalışan Kuruluş Yasası, Avrupa Birliği'ne adaylığımız sürecinde özellikle Kopenhag siyasi kriterlerinin karşılanmasında STK'ların önemini vurgulanması “kamu yararı” kavramını daha da öne çıkartmaktadır.

AB gibi ekonomik ve siyasal bir oluşum “kamu yararı” boyutlarını temel insan hakları, yoksullukla mücadele, uluslararası ilişkilerin geliştirilmesi, etkin siyaset, çevre, iletişim, sınır asan hastalıklar gibi hizmet alanlarını da kapsayacak şekilde genişletmiştir.

Kamu Yararına Çalışan Kuruluş Yasası Avrupa Birliğine aday ülkelerden Macaristan tarafından örnek model olarak geliştirilmiş ve Türkiye’de de incelenmeye başlanmıştır. Bu yasa ve çerçevesinden kısaca bahsederek; Kamu Yararına Çalışan Kuruluş ile ifade edilmek istenen (TÜSEV, 2004 :2-6);

1. (a) İlgili yasalar çerçevesinde tescil edilmiş;

(b) Esas olarak kamu yararına faaliyetlerle iştigal etmek üzere kurulmuş ve çalıştırılan; ve

(c) Kamu Yararı Komisyonu tarafından onaylanmış herhangi bir kar amacı gütmeyen kuruluştur.

2. Kar amacı gütmeyen kuruluşun esas olarak kamu yararına faaliyetler ile iştigal etmek üzere kurulması, çalıştırılıp çalıştırılmadığının saptanması, eğer varsa, kar amacı gütmeyen kuruluşun sertifikasyon başvurusu ve faaliyetlerine dayandırılmalıdır.

3. Kar amacı gütmeyen kuruluşun, kamu yararı statüsü elde etmesi için kuruluş uygulamalarının, müteakip raporların ve diğer bilgilerin her şartta bir bütün olarak ele alınması ve kuruluşun kamuya yararlı faaliyetlerle uğraştığını göstermesi gerekmektedir.

4. Kar amacı gütmeyen kuruluşun esas olarak, kamu yararına faaliyetler ile iştigal etmek üzere kurulduğunun ve çalıştırıldığının tespitinde dikkate alınacak olan şartlar ilke olarak aşağıdaki hususları kapsamaktadır:

(a) Kar Amacı Gütmeyen Kuruluşun önemli faydalar sağlaması;

(i) genel olarak kamuya; veya

(ii) bu noktada faydalanan hedef kitleye;

- nüfusa oranla genel olarak mağdur durumdakiler; veya
- faydalanan hedef kitleye özel yararlar sağlanmasında toplumunda önemli çıkarları bulunmaktadır.

5.Kar amacı gütmeyen kuruluşun, mal ve hizmetleri maliyetine veya altında sağlaması;

6.Kar amacı gütmeyen kuruluşun, ilke olarak kamu yararına faaliyetler ile iştigal etmek üzere kurulduğunun ve çalıştırıldığının tüm diğer şartlar çerçevesinde belirtilmesi

7.Kar amacı gütmeyen kuruluşun ilke olarak, kamu yararına faaliyetler ile iştigal etmek üzere kurulmadığının ve çalıştırılmadığının tespitinde dikkate alınacak olan şartlar genellikle aşağıdaki hususları, yani:

(a) Kar amacı gütmeyen kuruluşun hedeflediği kapalı veya sınırlı bir fayda sağlayan grupla veya özellikle kuruluş personeli ile bir şekilde ilişki kurmuş kişileri kapsamı;

(b) Kar amacı gütmeyen kuruluşun ekonomik faaliyetlerinin, sadece kar amacı gütmeyen amaçlarını değil, ancak bunun yerine, ilke olarak ticari bir amaç için kurulduğunun ve faaliyette bulunduğunun, nitelik ve kapsamını göstermesi

8.Kar amacı gütmeyen kuruluşun düzenli olarak mal ve hizmetlerini maliyetin üzerinde bir fiyata vermesi; ve

9.Kar amacı gütmeyen kuruluşun, kuruluşla bağlantılı olan kendi çalışanları veya diğer kişilere makul olmayan özel çıkarlar sağlaması veya diğer sosyal çıkarları içermektedir.

3.7.Kentsel Toprak ve Kentsel Rant Kavramı

Kentin kullanımı dahilinde oluşturan alan kentsel çevre ve bu çevrenin üzerine yerleştiği alana ise kentsel toprak demektir. Kentsel toprak üzerinde konuşlandırılan binalar ticari alanlar yeşil alanlar dinlenme mekanları zamanla o kentin konumu ve büyümesine oranla kıymetlenir ve üzerinde bir değer oluşur bu değer ise kentsel rant kavramını ortaya çıkarır. Aşağıda kentsel toprak ve bu kentsel toprak rantının ortaya çıkardığı kentsel rant kavramına daha detaylı bir şekilde değinilecektir.

3.7.1.Kentsel Toprak Tanımı

Toprak fiziksel olarak üretilemeyen, ya da çok sınırlı bir biçimde üretilebilen bir kaynak; bir metadır. Topraklar kullanım amaçlarına göre tarımsal toprak ve kentsel toprak olarak sınıflandırılmaktadır:

Tarımsal toprak; üzerinde tarımsal üretim yapılan ve değeri, tarımsal üretim açısından verimliliği ile belirlenen topraktır.

Kentsel toprak (Arsa); “kent ve kasabalarda, yapı yapmaya ayrılmış ve kent yönetiminin sunduğu kolaylık ve donanımlardan yararlanabilecek yer(arazi)” olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 1998 :83).

Kent toprağının değeri ve kent bütünü içindeki konumu zaman içerisinde sürekli olarak değişmektedir; kent toprağı sahibinin denetimi dışındaki etkilere sürekli olarak açıktır; (İmar hakları, alınan yönetsel kararlar, arsa sahibinin dışında arsanın değerini de değiştirir) kent toprağı çok sayıda işleve sahiptir (Kartal, 1977 :25-28). Kentsel toprakta imar hakkı yoktur, ancak imar hakkı verilme olasılığının yüksektir. İmar parseli haline getirilerek üzerinde imar hakkı tanınan toprak ise kentsel arsadır. Bu nedenle tarımsal toprak, kentsel toprak ve kentsel arsa kavramları arasında ayırım yapılması gerekmektedir. İmar hakkı verilmesi olasılığı kentsel topraklarda el değiştirme sürecini hızlandırmakta ve kentlerin çevresindeki tarımsal topraklar hızla kentsel topraklara dönüştürülmektedir (Tekeli, 1991 :135).

Kentsel arsa herhangi bir toprak parçası değildir. Toprak olmasının üstünde 3 özellik vardır. Bunlar;

- Kent içinde bir yere sahiptir,
- Alt yapı ile donatılmıştır,
- Toprak kullanımı ile ilgili imar planı oluşturulmuştur.

Bir toprak bu özellikler ile kentsel arsaya dönüşür.

3.7.2.Tarımsal Toprağın Kentsel Toprağa Dönüşümü

Tarımsal toprağı kentsel toprağa dönüştüren halkın kendisidir. Kentlerde hızla artan nüfus barınma ihtiyacı sosyal kültürel alanların oluşturulma isteğı gibi bir takım ihtiyaçların artması sonucu tarımsal topraklara katlı-çok katlı binalar yapılara

buralarda kentsel rantlar oluşmuştur. Tarımsal toprak, toplum tarafından kentsel arsaya oluşturmuştur.

- Tarımsal bir toprağın kentsel arsa haline gelirken yaşadığı dönüşüm bir takım toplumsal faktörler yaratmaktadır. Bunlar (Tekeli, 1988 :7);
- Toprak öncelikle kentsel alan içine girmelidir. Bu da kentin yayılma alanı ile ilgilidir.
- Bu sahaya tüm kentsel alt yapı çalışmaları ulaşmış olmalıdır.
- Kentsel planlama mekanizması gerçekleştirilmiş olmalıdır.
- Kentsel arsa sahibine bir takım mülkiyet imtiyazları oluşturmuştur.

3.7.3.Kentsel Toprak Düzenin Amaçları

Kent toprakları toplum yararına kullanılmalıdır, bireysel çıkardan daha çok kamu yararı amacına hizmet etmelidir. Endüstrileşme ve kentleşme nüfus artışı insanın toprağa olan gereksinimini artırmıştır. Kent topraklarının artan önemi devleti bir takım önlemler almaya bir takım amaçlar belirlemeye itmiştir. Bu amaçlar (Yıldız, 1995 :132);

- Toprağın kullanılmasını kentin en elverişli biçimde düzenlenmesini sağlamak üzere geliştirmek,
- Kentlerin sefaletini artırıcı kötü kullanışları önlemek,
- İmar görmüş yerlerde toprağın kullanılmamasını boş tutulmasını önlemek,
- Toprak vurguncularını denetim altına almak,
- Emekçilere dar gelirli sınıflara konut sağlamak,
- Gecekonduların ve sefalet mahallelerinin iyileştirilmesini sağlamak,
- Yeni kentler kurmak,
- Kira artışını önlemek,

Bu amaçların ortak yanı barınma ve sağlık koşullarını iyileştirme ve sağlıklı bir kentleşmedir. Bu çerçevede kent topraklarına ilişkin düzenlemeler 4'e ayrılır (Geray, 1989 :6);

- **Tam Serbestlik Düzeni:** Toprağa sahip olanın istediği yere istediği yapıyı yapması ve dilediği kirayı alması konusunda serbest olmasıdır.
- **Özendirme Düzeni:** Ucuz arsa, konut kredisi, ipotek garantisi, vergi

muafiyeti, bağış gibi özendirici önlemler alınmasıdır.

- **İyeliği Sınırlama Düzeni:** Planlama ve sağlık amaçlarıyla iyeliğe konan bölgeleme parselleme kontrolü yapı yasağı yapıya zorlama ve yapı ruhsat işleri gibi sınırlamalar yapılmasıdır.
- **Karışmacı Düzen:** Toprakların kamu iyeliğine geçirilmesi, devletçe konut yaptırılması ve konut kolaylıklarının sağlanması gibi kamunun doğrudan doğruya karışmasını öngören düzenlemelerdir.

3.7.4.Kentsel Toprak Mülkiyeti

Kentsel toprak mülkiyeti kentleşme oranının artması ile birlikte gittikçe önem kazanmaya başlayan bir kavramdır. Ülkemizde ki tarihsel evrimini inceleyerek nasıl bir yol kat ettiğini görebiliriz.

3.7.4.1.Cumhuriyet Öncesi Kentsel Toprak Mülkiyeti

Osmanlı dönemindeki toprak mülkiyet rejiminde İslam'ın etkisi kadar Anadolu kültürünün de önemli izlerinin bulunmaktadır. Genel olarak topraklar üzerinde mülkiyet ilişkilerinden soyutlanarak özelleştirdiğimiz kentsel topraklara geldiğimizde, dinin mülkiyet üzerindeki etkilerini daha açık bir biçimde teşhis edebilmek olasıdır (Barksan, 1980 :25).

Fethedilen toprakları fatihler arasında paylaşmak yerine, devlete “muntazam ve teminatlı” bir gelir getirecek bir formülle, halkını kendi toprakları üstünde haraca bağlayarak serbest bırakma uygulamasının somut sonucu olan, İslam cemaati menfaatine ödenen haraclar sayesinde, şehirler halinde yerleşmiş bulunan askeri ordugahların yenilenmesi ve geliştirilmesi mümkün olabilmiştir.

Kentsel topraklar üzerinde başlangıçta mirasa konu bir mülkiyetten söz etmek mümkün değildir. Zamanla miras bırakılabilir haklar için özellikle Müslüman cemaati içinde oluşturulan vakıflar yolu ile gelişen yeni bir mülkiyet biçiminden söz edilebilirse de, imar konusunda düzenleyici hiçbir tedbirin varlığı görülmemektedir.

İmar hareketlerinin temel belirleyicisi, vakıf gelirleri ile beslenen yapı ve tesisler olup, bunlar da büyük ölçüde ya dini, ya da askeri amaçlara yönelik olarak kurulmaktaydı (Albayrak, 2001 :95-106).

1856 yılında mutlakiyet yönetimi altında kapitalist ilişkilerin oluşturulması için ilk adım olarak “Serbest Mübadele” Kanunu’nun kabul edildiğini görüyoruz. Bu kanunu takip eden ıslahat hareketleri sonucunda 1858 yılında çıkarılan “Arazi Kanunnamesi” ile toprakta özel mülkiyet rejimi kabul edilerek, Osmanlı yönetiminin çöküş yıllarında, ticari sermayenin birikimini hızlandırmaya yönelik bir dizi önlemin alındığını görmekteyiz. Bu bağlamda yaşanan bir başka gelişme de, 1867’de yabancı uyrukluların kentlerde ve kent dışında arazi alabilmelerinin de hükme bağlanmasıydı. 19. yüzyıla gelindiğinde Osmanlı kentleri, özellikle ekonomik ve ticari ilişkilerin düğüm noktası olan liman kentlerinde önemli yapısal değişiklikler yaşamaktaydı. Avrupa ile giderek artan ekonomik ve ticari ilişkilerin en yoğun yaşandığı yerler olan liman kentleri, ticari faaliyetler nedeniyle gerek duyulan başta ulaşım olmak üzere temel kentsel hizmetleri talebe dönüştürmekteydi (Kentsel Toprak Maliyeti, www.bayindirlik.gov.tr, 2010).

Osmanlı döneminden Cumhuriyetimize miras kalan belediyeçilik, özerk bir yönetim sistemine geçiş olmaktan çok, bağımsız mali kaynaklardan yoksun, bayındırlık ve kentsel hizmet bütününe yönelik bir kurumlaşma olarak düşünülmüş ve uygulanmıştır.

Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti ve ticaret merkezi olan İstanbul'un yapılaşmalarına bir düzen getirilmesi amacıyla Galata bankerlerinin baskısıyla 1848'de ilk "Ebniye Nizamnamesi" yürürlüğe sokulmuştur. 1854 sonrası kurulmuş olan İstanbul Şehremaneti'nin kuruluşunu izleyen yıllarda, toprakta özel mülkiyetin yanı sıra, azınlıklara eşit haklar ve kendi hukuklarının tanınması uygulamaları gerçekleştikçe, İstanbul, azınlıkların yoğun olduğu ayrıcalıklı bölgelere bölündü. Galata ve Beyoğlu'nda modern belediye hizmetlerine yönelindi (Ortaylı, 2001 :240).

3.7.4.2.1923-1956 Dönemi Kentsel Toprak Mülkiyeti

Kentsel toprak mülkiyetinin düzenlenmesi açısından önem arzeden ilk düzenleme ise 1864 tarihli, Galata Bankerleri ve azınlıkların baskısı ile hazırlanan “Turük-u Ebniye Nizamnamesidir” (Yollar ve Yapılar Nizamnamesi). Nizamnamede her ne kadar “taşra”daki uygulamaya yer yer atıfta bulunuluyorsa da, “Üsküdar’dan, Ortaköy’den yukarı Boğaz içinde kain sahil haneleri”, veya “Boğaz mevkiindeki”

gibi İstanbul'un belirli bir bölgesi tanımlanarak, günümüz "imar kanunu" adı altında toplanan belgelere çok yakın hükümler taşıyan bir düzenleme gerçekleştirilmiştir.

Günümüzde sürdürülen imar mevzuatı çalışmalarında büyük ölçüde değerlendirme dışında tutulan bu yasal düzenleme, aslında günümüz imar mevzuatının pek de değişmeyen temellerini oluşturmaktadır. Bu açıdan imar mevzuatında ilk adımı oluşturan 1864 tarihli düzenlemenin kanımızca ayrıntılı bir değerlendirmesinin yapılması mevzuattaki gelişim sürecinin anlaşılması açısından büyük önem taşımaktadır (Boratav, 1982 :6).

Kentsel gelişme alanlarında belediyelerce yapılması gereken ilk iş, "anılan yerlerdeki (tarla statüsünde kabul edilen yerler ile yangın yerlerinde) Devlete, evkafa, özel idareye ya da özel ve tüzel kişilere ait tüm arsaların yerini ve yüzölçümünü içerir kadastro planları ile yangın yerlerini gösteren planlarının bir yıl içinde bir fen heyetine hazırlatılması olarak ortaya çıkmaktadır. Kadastro ve yangın yerleri planlarını bir yıl içinde hazırlayamayan belediyeler ise, bina sayıları ve bu kanuna göre yeterli olsa bile, kanunla belirlenen kentsel gelişme alanlarını oluşturma ve bu alanlarda bina yaptırabilme hak ve yetkisini kaybederler." Bu hüküm aslında oldukça akıllıca düşünülmüştür. Çünkü tarla kabul edilen arsaların sahiplerinin yeni uygulamaya gösterecekleri direnç, sonuçta arsa sahiplerinin de bu bölgelere yapı yapmalarına ilişkin hakların kaybı anlamındadır. Bu nedenle, anılan uygulama arsa sahiplerinin de yararına olarak algılanıp, sürecin uzamasına neden olabilecek müdahaleleri en aza indirmeyi, özel olarak amaçlanmamış olsa da sağlayabilecektir (Yavuz, 1980 :17).

1925 yılında yapılan günümüz deyişiyle kentsel gelişme alanlarına ilişkin düzenleme, kentsel toprak mülkiyetinin yeniden dağılımını öngörmektedir. Kadastro ve yangın yerleri planları hazırlanırken, ham arsaların değerlerini ve arsa sahiplerini belirlemek üzere üçü belediye meclis üyesi, üçü hak sahiplerinden oluşan bir komisyon oluşturulması hükme bağlanmaktadır.

21.6.1933 yılında yayınlanan 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yapı Yolları Kanununa gelinceye kadar oluşan mevzuata baktığımızda "kamu yararı" kavramının 1882'lerde mevzuatımıza girdiğini, kentsel topraklarda yapılar aracılığıyla yaşanan yığılmanın düzenlenebilmesi için kullanılan ilk aracın yol düzenleme ve genişletme çabasıyla başladığını görmekteyiz. Bu çaba sonucu zaman içinde "ortak alanlar"

kavramının da gelişerek, meydanlar, mesire yerleri ve giderek okul, karakol gibi ortak ihtiyaçlarla zenginleşmesine yol açmıştır. Yapı, yapıda yangın güvenliği, sokaklara çıkma ve tecavüzler öncelikli sorunlar arasında bir diğer başlığı oluşturmuştur (Özcan, 2000 :25-35).

Kentsel toprak mülkiyeti açısından irdelendiğinde 2290 sayılı yasa, günümüz imar kaosunun yaratılmasındaki en önemli mihenk taşı olarak öne çıkmaktadır. Kentsel arsa spekülasyonunu cazip kılacak her türlü önlem 2290 sayılı yasa çerçevesinde düşünülmüş ve gerçekleştirilmiştir. Tüm belediyelerin yapıyı temel alan imar planlarına kavuşması fikri bir anlamda, spekülasyona konu arsaların önceden bilinmesi işlevinin farklı belediyelerde de işletilmesine olanak sağlayan bir yapıyı beraberinde getirmekteydi. Bu arsaların değerini artıran temel altyapı hizmetlerinin yaygınlaştırılmasını ise anonim şirketlerin karlılık hesapları dışında hareket eden belediyelere görev olarak verip, finansman için de Belediyeler Bankası'nı devreye sokmak, kısa dönemde bir çözüm olarak görülmüştür.

Konut yapımının özel sektör eli ile gerçekleştirilmesini teşvik amacıyla geliştirilen Emlak Vergisi muafiyeti ve yapı malzemelerinin ithalatında vergi muafiyetleri, ülkedeki geleneksel yapı malzemesi endüstrisinin büyük ölçüdeki üretimi gerçekleştirmeye yetmemesi nedeniyle, ithalata bağımlı oluşunun da altını çizmektedir (Tekeli, 1984 :230). Bu dönemde üretilen “ucuz konut” projeleri proje safhasında kalırken, Ankara’da apartman yapımı hızla artmaktaydı.

Bu gelişmenin yanı sıra, savaş koşulları nedeniyle daha da yoksullaşan tarım kesimi çalışanlarının kentlere yönelik göçü, Ankara’nın dışında İstanbul ve İzmir’de kentsel topraklara olan talebin artarak kentsel rantların yükselmesine neden olurken, kırsal bölgelerde de yoksullaşan köylülerden toprakları alarak zaten feodalizmin tasfiyesinin sağlanamadığı, bu nedenle büyük toprak sahipliğinin yaygın olduğu tarım kesiminde toprak mülkiyetinin kutuplaşması yaşanıyordu

Belediye eli ile ucuz konut üretme anlamındaki ilk girişim Ankara için özel olarak 1948 yılı ortalarında çıkarılan 5218 sayılı Yasaya dayanmaktadır. 5218 sayılı Yasanın birinci maddesi ile Ankara Belediyesi’ne “Mülkiyetinde bulunan veya bu kanun gereğince mülkiyetine geçecek olan arsalar ve arazinin mesken yapmak isteyenlere 2290 sayılı kanun hükümlerine tabi olmaksızın tahsis ve bina yapıldıktan sonra temlik etmek” yetkisi verilmekteydi (Özcan, 2000 :37).

3.7.4.3.1956-1982 Dönemi Kentsel Toprak Mülkiyeti

Kentsel nüfus artışı 1940-1950 yılları arasında %20.1 iken, 1950-1960 döneminde %80.2'ye fırlamış durumdaydı. Özellikle Ankara, İstanbul ve İzmir gibi kentlere göç eden kırsal nüfusun yarattığı konut ihtiyacı karşısında, yetersiz konut arzı nedeniyle yükselen kiralar ve fiyatlar bu kentlerin çevrelerinde 1940'lardan itibaren oluşmaya başlayan gecekondu halkalarının giderek yayılmasına neden olmaktaydı. 1950'ler aynı zamanda kentlerde apartmanlaşma hareketinin de başladığı yıllar olarak bilinmektedir. Büyük kentlerde bir yanda ekonomi politikalarının yarattığı ticaret burjuvazisinin yaptırdığı lüks apartmanlar ve konutlar yükselirken, öte yandan da aynı ekonomi politikaları nedeniyle yoksullaşan kitlelerin barınma çözümü olan gecekondu yayılmaktaydı (Yavuz, 1980 :237).

1954'te "Bina Yapımını Teşvik Kanunu" çıkarıldı. Bu kanun uyarınca belediye sınırları içinde boş arsaların belediyelere devri ve belediyelerce de konutsuz vatandaşlara bina yapmak kaydıyla verilmesini öngören yasa ayrıca, temel yapı malzemelerinin taşınmasında ve ithalinde maliyeti düşürecek önlemler getirmekteydi.

6785 Sayılı İmar Kanunun hazırlandı. Özünde "merkezi müdahale" anlamını taşıyan planlama, sosyal devlet ilkesi ile birlikte günümüzdeki anlamına kavuşmuştur. Planlamanın temel ilkesinin "kamu yararı" olduğu kabulü açıkça ifade edilmese de, Kanunun özünde yer almaktadır.

6785 sayılı kanunun genel hükümleri arasında yer alan parselasyon planlarının yapılmasının 1882'den bu yana var olan düzenlemelerde bulunduğunu daha önce belirtmiştik. Yapılan imar planı gereğince kentsel toprak mülkiyetinin yeniden dağılımı anlamındaki parselasyon planları için 6785 sayılı Kanuna göre belediye encümenlerince onaylandıktan sonra tapuya tescil edilerek yürürlük kazanan bu planların, zorunlu haller dışında en az "imar adasını" esas alması gerektiği hükmü belirtilmektedir.

Yani dönemi boyunca, genelde mimari bir çalışma ürünü olarak görülen ve mimardan imar planı yükümlenicilerinin de, kentsel mülkiyetin yeniden dağılımını sağlayarak düzene sokmak gibi bir temel planlama kaygısını, genelde taşımadıkları görülmektedir. Parselasyon planlarının yapılması yolu ile kentsel toprak mülkiyetinin yeniden dağıtılması konusunda, gerek yönetimlerin ve gerekse plancılarının

isteksizliğinin yanı sıra, plan onama yetkisini elinde tutan merkezi hükümetin de yönlendirici işlevini üstlenme konusundaki gönülsüzlüğü, kentin temel hizmetlerine ayrılması gereken ortak alanlarından yoksun kentler yaratmıştır (Özcan, 2000 :45-60).

1956 yılında 6785 sayılı Kanun yürürlüğe girinceye kadar belediyelerin imar konularındaki çalışmalarının denetimi Bayındırlık Bakanlığı, Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nce yürütülürken, diğer açılardan Belediyeler İçişleri Bakanlığı'na bağlı olarak teşkilatlandırılmıştı. 1956'da getirilen düzenleme ile belediyelerin idari denetimi gene İçişleri Bakanlığı uhdesinde kalırken bu kez 6785 sayılı kanunla belirlenmiş yükümlülükler konusunda Bayındırlık Bakanlığı ile ilişkilendirildiler.

Belediyelerin aynı anda iki bakanlıkla birden muhatap olmasının yarattığı idari sorunların yanında, hızlı kentleşme nedeniyle yaşanan sorunların eristiği düzey, gene merkezi bir biçimde ve daha etkin bir örgütlenmeyle yeni bir organizasyonun gerekliliğini kısa bir sürede dayatmıştı. Bu gerekçelere dayanarak 9 Mayıs 1958'de 7116 sayılı Kanunla İmar ve İskan Bakanlığı kuruldu. İmar ve İskan Bakanlığı'nın kuruluşu ile birlikte, kanunla verilen yetkiye dayanarak Planlama ve İmar Genel Müdürlüğü, Belediye Teknik Hizmetler Genel Müdürlüğü, Mesken İşleri Genel Müdürlüğü ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü ana hizmet birimleri olarak hizmete girerken, İller Bankası, Devlet Su İşleri ve Karayolları Genel Müdürlüğü, İmar ve İskan Bakanlığı'na bağlandı (www.bayindirlik.gov.tr, 2010).

1961 Anayasası'nın planlamaya verdiği öncelik, metropoliten alan planlaması ile de kendini göstermiştir. Kentleşmenin yoğunlaştığı üç büyük kentin imar ve gelişme planlarının yerinde gerçekleştirilmesi temelinde 1965 yılında alınan bir Bakanlar Kurulu Kararı ile Ankara, İstanbul ve İzmir'de İmar ve İskan Bakanlığı'na bağlı Metropoliten Planlama Büroları'nın kurulması karara bağlanmıştır (İnankul ve Eryoldaş, 1991 :168-180).

Yaşanan sorunlara bir düzene sokma çabaları, 02.07.1965 tarihinde yürürlüğe giren 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile sonuçlandı. Tamamen ülkemize özgü olan bu kanun, mevcut durumda zaten oluşmuş yapının hukuki alanda "kat mülkiyeti" biçiminde tanımlanarak tapu sicilinin sağlanmasını amaçlıyordu. Bu yolla yeni bir mülkiyet biçimi düzenlenirken, aynı arsada dikey olarak varlığını sürdüren maliklerin birbirleri ile olan ilişkilerini de hukuk kuralları çerçevesine oturtulması,

mülkiyetin tescili kadar önem kazanmaktaydı. 58 maddelik Kanunun 35 maddesi kat maliklerinin hakları, ortak alanlar konusundaki yükümlülükleri, kat mülkiyeti kurulmuş binaların yönetimi vb. malikler arasında ortak tavır ve eylem alanları ile karşılıklı hak ve yükümlülüklerin düzenlenmesine ayrılmıştır (www.mevzuatlar.com, 2010).

Hızlı sanayileşme Cumhuriyet hükümetlerinin tamamının ortak hedefi olmuştur. Sanayileşme amacıyla yapılan icraatların bir bütün olduğu kabulünden hareketle, ülkemiz imar mevzuatına baktığımızda ise, Genç Cumhuriyetin sanayi yatırımına dönüşebilecek sermaye birikiminin tamamını arsa spekülasyonuna yönlendirerek sanayileşmeyi kendi eli ile engellediğini görmekteyiz. 1960’larda içine girilen yeni kalkınma hamlesi de Kat Mülkiyeti Kanunu ile kentsel toprak rantını düşey düzlemde artıracak tedbirlerin geliştirilmesi yolu ile kentsel arsalarla olan talebi artırmıştır.

Kentsel toprak mülkiyetinin geliştirilmesini esas alan mevzuat düzenlemeleri ile desteklenen planlama aracılığıyla, dikey yoğunlaşmanın artırılması ve yasallaştırılması, kent varsıllarının doğal güdülerini en yüksek yerlerde yoğunlaşmasına neden olmuştur.

Mevcut Anayasa’nın vermiş olduğu yetkiye dayanarak, kamu arsa stoklarını artırmak amacıyla 10.05.1969 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren 1164 sayılı Kanunla Arsa Ofisi kuruldu. Kanun Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nü, İmar ve İskan Bakanlığına bağlı özerk bir kamu tüzel kişiliği olarak tanımlarken, bu kamu tüzel kişiliği için bir de döner sermaye oluşturmayı hükme bağlıyordu.

Kentsel arsa spekülasyonunun engellenmesi teması çerçevesinde kurulan Arsa Ofisi; konut, sanayi ve turizm bölgeleri ile çeşitli kamu hizmet ve tesisleri için ihtiyaç duyulan arazi ve arsaları sağlamaya, arsa stoku oluşturarak tanzim satışları yapmaya, sağlamış olduğu arsaları bakanlıkça saptanacak biçimde planlayarak olduğu gibi veya altyapı tesislerini kısmen veya tamamen tamamlayarak ihtiyaç sahiplerine satmaya, kiralamaya, değiştirmeye veya irtifak hakkı tesis etmeye kanunla yetkili kılınmıştır (Özcan, 2000 :65).

3.7.4.4.1982-1999 Kentsel Toprak Mülkiyeti Dönemi

1982 Anayasa'sını konumuz açısından inceleyecek olursak; Anayasa'nın 35. Maddesinde düzenlenen "Mülkiyet hakkı" 1961 Anayasası ile aynı biçimde "Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz" ve "bu haklar ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabilir" hükmünü getirmektedir. Anayasa'nın 168. maddesi ile devletin hüküm ve tasarrufu altında olan doğal kaynaklar ve servetlerin aranması ve işletilmesine ilişkin hakların özel ve tüzel kişilerce kullanılabilmesini kanunla düzenlemeye açan Anayasa hükmü, ormanlar dışındaki doğal kaynakların da özelleştirilebilmesine olanak tanıyordu. Anayasa'nın 45. maddesi tarım arazileri ile çayır ve meraların amaç dışı kullanımını engellemek için gereken önlemleri alma görevini devlete vermektedir. Mer'a Kanununda da 1984 yılında yapılan paralel bir düzenleme ile belediye ve mücavir olan sınırları içinde kalan çayır ve meraların ilgili idarelere devrinin yanı sıra, plan gereklerine uygun amaçlara tahsisi de sağlanmış oldu (Özcan, 2001 :75).

Cumhuriyet tarihinde ilk kez sosyal ve ekonomik hakların sınırı "ekonomik istikrarın sağlanması"na 1982 Anayasa'sının 65. maddesi ile bağlandı. Bu yeni Anayasa pek çok alanda olduğu gibi imar mevzuatında da yeni bir başlangıç oluşturuyordu (Keleş, 1984 :89).

Gecekondular için yapılacak işlemler ise iki aşamalıdır. Birinci aşama, başvuruya bağlı tespit işlemi olup, bu tespitlerden sonra mevcut yapıyı mümkün olduğunca koruyan bir bölge içinde "ıslah imar planlarının" yapılması öngörülmektedir (Keleş, 2002 :495).

Cumhuriyet tarihi boyunca süren temel savaşın gerçekten de tapulu araziler ve bunların rant artışını engelleyen gecekondu arasında yaşanmaktaydı. Gecekonduların toplumsal vicdanı etkileyen yoksulluk düzeyleri ve durdurulamaz nitelikte oluşu karşısında, varlıklarına ancak kamu malı araziler üzerinde kalmaları kaydıyla katlanılabilen bir toplumsal uzlaşmayı da zorunlu kılıyordu.

8.3.1984 tarihinde yani 2805 sayılı kanundan tam bir yıl sonra yürürlüğe giren 2981 sayılı Kanun imar mevzuatına aykırılıklar, yani imarlı veya imarsız alanlarda kendi mülkiyetindeki arsa ve araziler üzerinde yapılmış yapılar hakkında çok daha geniş bir hoşgörü ile oluşturuldu (Keleş, 2002 :502).

Nitekim yaşanan son deprem felaketleri imarlı alanlardaki kaçak yapılaşmanın ekonomik ve toplumsal maliyetinin büyüklüğüne de dikkat çekmiştir. 2981 sayılı Kanunun gözden kaçan bir başka yönü ise bu Kanunun ilk kez ruhsatsız kamu tesisleri için de af getirmesi olmuştur. 2981 sayılı Kanunla askeri yapı ve tesisler ile kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak binaların teknik sorumluluklarının ilgili kuruluşlarca üstlenilmek kaydıyla bir vaziyet planı ile ruhsata bağlanabileceğine ilişkin hüküm, bu kanundan 3194 sayılı Kanuna da taşınarak kalıcılaştırılmıştır. 1980’lerin başlarında uluslararası konjonktürdeki gelişmelerin etkisiyle ülke stagflasyon ortamına girdi. Bu ekonomik durgunluk ortamının hızla aşılabilmesi amacıyla Özal hükümetince bulunan çözüm önerilerinin başında “özelleştirmeler” yolu ile artan kamu açıklarının giderilmesi ve piyasadaki iktisadi aktörlerden birine doğrudan kaynak aktarımı yolu ile piyasada itici güç oluşturularak piyasanın hareketlendirilmesi gelmekteydi. Piyasa açısından itici güç olabilecek sektör olarak ise inşaat sektörü olarak tanımlandı. Bu genel ekonomik karar doğrultusunda 1983’tin sonlarında “Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresinin” kurulması karara bağlandı (www.toki.gov.tr, 2010).

3194 sayılı Kanunun 45. Maddesi uyarınca belediyelerin gelişme alanlarını genişletmeye, yani mücavir alan ilanına da yetkili olmadığını görmekteyiz. Belediyelerin planlama konusundaki yetkilerini kullanabilecekleri alanları belirleyecek olursak; toplu konut olmayan, gecekondulu olmayan, afete maruz bölge olmayan, turistik önemi olmayan, sit bölgesi olmayan, çevresel değeri olmayan, sulak ve sulanabilir nitelikte olmayan, sanayi bölgesi veya küçük sanatlar sitesi gibi sanayi ile doğrudan ilişkisi bulunmayan alanlarda belediyelere plan yapma, yaptırma ve onama yetkileri bulunmaktaydı. Belediye ve valiliklere kamulaştırma yapılmaksızın umumi hizmetlere ayrılan yerleri amacına uygun ve eşitlikçi bir biçimde oluşturma yetkisi veren 18. Maddenin kentsel arsa maliklerinin baskıları nedeniyle yaygın bir kullanım alanı bulduğunu söylemek yazıktır ki mümkün olmamaktadır (www.bayindirlik.gov.tr, 2010).

Bu uygulama genelde metropolleşmiş ya da nüfusu 100.000’in üzerindeki kentlerde, yani belediyelerin nispeten bireylerle doğrudan ilişkisinin güçsüzleştiği yörelerde kullanılabilirken, gerek mevzuat konusundaki bilgisizlik, gerekse yerel

yönetimlerin feodal ilişkileri gözetmek zorunda kaldığı nüfus ölçeklerine yaklaşıldıkça, kanunca yasak olmasına karşın özel parselasyonların hala yaygın bir biçimde kullanılıyor olduğunu görmekteyiz. 18. Madde uygulamasının bir başka yararı da, kadastro görmemiş yerlerde yapılan düzenlemenin tapu sicil müdürlüklerince tescil edilerek, kadastro planlarının yerine geçebilme özelliğidir.

3194 sayılı İmar Kanununun 6785 sayılı kanuna kıyasla kamu yararına daha uygun bir başka düzenlemesi ise 10. madde ile getirilmektedir. Beş yıllık imar programlarında yatırımcı kurum ve kuruluşlara ayrılan yerlerin ilgili kurum görüşü alınarak programa alınması halinde, ilgili kuruluşların bütçelerine ödenek konulmasını düzenleyen bu hükme karşılık gelen 6785 sayılı Kanundaki hükümde ise program suresince kamulaştırılmayan gayrı menkul sahiplerine bu süre sonunda, normal ruhsat düzenlenerek yapı hakkı tanınırken, dört yıllık program dışında olanlarının ise maliklerinin yazılı başvurusu üzerine geçici inşaat ruhsatı ile yapı yapılması hükme bağlanmaktadır (www.kentli.org.tr, 2010).

4.7.4.5.1999 Depremleri Sonrası Kentsel Toprak Mülkiyeti

17 Ağustos ve 12 Kasım depremlerinin ülkenin nüfus yoğunluğu en yüksek, sanayi bölgelerinde gerçekleşmiş olması, etkilerinin son derece geniş bir alana yayılması, bu depremlere kadar geçen sürede özellikle görmezden gelinmeye çalışılan somut gerçekleri gözler önüne sermiş oldu. Köşe dönücü - iş bitirici bir zihniyetin ürünü olan binaların altında yalnızca insanlar değil, o yapıların yapılması için uygun ortamı hazırlayan imar mevzuatı da kalmış oldu. 2 Eylül 1999 tarihinde imar mevzuatımızdaki altı yönetmelikte birden değişiklik yapılmış oldu. Yapı iç hacimlerinde özürhülerin kullanmalarını engelleyen kapı genişlikleri, basamaklar, vb. ayrıntılı yeniden düzenlemeleri birbirine paralel biçimde 3030 kapsamı dışındaki belediyeler, plansız alanlar ve gecekondu için geliştirilirken, yapılarda sığınak ve otoparklara ilişkin düzenlemeler ve yangın tehlikesi gözetilerek su depolarına ilişkin hükümler de düzenlenmiş ve yapı ruhsatının süresi dolup da yeniden ruhsat almak zorunda kalan yapılar için düzenlenecek yeni ruhsatların bu yönetmelik uyarınca düzenleneceği de hükme bağlanmıştı (www.bayindirlik.gov.tr, 2009).

Yönetmelik değişikliklerine ilişkin temel tepkiler “yapı” için getirilen yeni kıstas ve sınırlamalar ile fenni mesuliyeti koşullara bağlayan hükümlerde

yoğunlaşma gösterdi. 7269 sayılı Yasa uyarınca, doğal afetlerden zarar gören “hak sahiplerinin” zararlarının devlet tarafından tazmini esastır. Ancak % 97’si aktif deprem bölgesi, önemli bir bölümü de sel ve heyelan gibi afetlerin tehdidi altındaki ülkemizde sürekli yaşanmakta olan afetler nedeniyle Devletin 7269 sayılı yasa uyarınca hak sahibi niteliğini kazananlar için tazmin etmesi gereken yapı sayısı 1995 tarihinde 50.000’e ulaşmıştı. Devletin giderek artmakta olan hak sahiplerinin “yaralarını sarması” ise kaynak yetersizliği nedeniyle, giderek ödenmesi imkansız bir borca dönüşmekteydi (www.tkmg.gov.tr, 2009).

Hak sahipliği, önceleri, yaşanan afet sonrası yapılan tespitlerle saptanan zarar görenlerin tamamı için tanınırken, 1998’de yapılan bir yönetmelik değişikliği ile “kullanma izni almış yapılarda” Afet İşleri Genel Müdürlüğüne görevlendirilmiş elemanlarca saptanan zarar düzeylerine göre edinilebilir bir hakka dönüştürüldü.

27.12.1999 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Zorunlu Yapı Sigortası hakkında kanun hükmünde kararname, yapıya yönelik ilk önlem olarak gündeme getirilmiştir. Bu Kanuna göre, Kanunun yayınlanmasından itibaren yeni yapılacak tüm yapılara olası doğal afetlere karşı “zorunlu yapı sigortası” yaptırma zorunluluğu getirilmektedir. Zorunlu yapı sigortası yaptırılmamış yapılar için devletten herhangi bir tazminat hakkı bu kanuna göre kalmamaktadır. Yapılar için ödenecek sigorta miktarları ve yetkili sigorta şirketlerinin Hazine Müsteşarlığınca bilahare ilan edileceği belirtilen kanunda da “yapı kullanma izni” almamış yapıların sigorta kapsamına alınmayacağı açık bir biçimde hükme bağlanmaktadır (www.dask.gov.tr, 2009).

3194 sayılı Kanunun bazı yönetmeliklerinde yapılacak kısmi düzenlemelerin sorunların çözümüne yetmeyeceği Bakanlıkça da görülerek, Kanunun tamamen değiştirilmesi yönünde çalışmalar başlatılmıştır.

Tasarı Taslağı genel olarak incelendiğinde, 3194 sayılı Kanundan planlama yaklaşımı açısından oldukça farklı olduğu görülmektedir. Taslağın amaç maddesi planlama disiplinin gereklerine uygun bir biçimde “ülke genelindeki tüm alanlarda yerleşme ve yapılaşmanın bilim, teknik ve sağlık kuralları ile yöresel koşullara uygun, doğal, tarihi ve kültürel çevreyi korumaya duyarlı, sürdürülebilir gelişme ilkesi ile uyumlu, afetlere karşı dayanıklı ve yaşam kalitesini arttırıcı oluşumunu ve denetimini sağlamak” şeklinde düzenlenmiştir.

Bu, Cumhuriyet tarihimizde ilk kez yapıların değil, doğal, kültürel ve tarihi çevresi ile bütünlük içindeki yerleşmelerin yaşam kalitesinin arttırılmasına ilişkin bir yasal düzenlemenin habercisi niteliğindeki bir amaç maddesidir.

3194 sayılı Kanunun 18. Maddesine paralel bir düzenleme, Tasarının 13. maddesinde yer almaktadır. Tasarıda parselasyon planları yapılacak alanların kapsamı genişletilerek “müstakil, hisseli veya 9.11.1985 tarihinden önce hisse karşılığı satın alınan veya özel parselasyona dayalı yerler dahil, binalı veya binasız arsa ve araziler” kapsamakta ancak, uygulama imar plan sınırları ile parselasyon planları gene de çakıştırılmamaktadır (Kentsel Toprak Mülkiyeti, www.bayindirlik.gov.tr, 2009).

3.7.4.6.Kentsel Toprak Mülkiyeti Denetimi

Kentsel toprak mülkiyetinde , mülkiyet kapsamında ki arsanın denetlenmesi için çeşitli uygulamalar mevcuttur. Özellikle Amerika Birleşik Devletlerinde uygulanan yöntemler kentsel toprak mülkiyetini düzenleme de etkili olmuştur. Bunlar;

3.7.4.6.1.Kentsel Moratoryum

Kentin belirlenen bir büyüklüğü aşmasını önlemek, yeni gelenler nedeniyle kentsel arsaya olan talebin artması üzerine, gelişmesi muhtemel kentsel rantları denetlemek amacıyla, kente yeni insanların kalıcı olarak dahil olmasını yasaklama anlamında bir uygulamadır.

Serbest dolaşım hakkını siyasi rejimin temel haklarından biri olarak gören ülkelerde de kent nüfusunu dondurmaya öngören uygulamaların yapılabileceğine olan inançsızlığı ortadan kaldıran ilk örnektir (Council of Environmental Quality, 1973 :220-221).

3.7.4.6.2.Kentsel Hizmetlerin Sınırlandırılması

1972’de New York’a bağlı Romapo kenti için hazırlanan 16 yıllık Sermaye Yatırım Programı ile gündeme gelen bir uygulamadır. Bu program ile yapılacak kentsel hizmetler zamana yayılmış, yeni konut alanlarının oluşması için yapımcının o bölgedeki tüm kentsel servisleri (yol, kanalizasyon, drenaj, parklar, itfaiye, temizlik, vs.) kendisinin sağlayacağını garantisini veren ek bir sözleşme ile ruhsat verilmesi

uygulaması başlatılmıştır. Bu garantinin sağlanamadığı yapılaşmalar için ise Sermaye Yatırım Programında belirlenen sürenin beklenmesi, yatırımlar gerçekleştikten sonra ruhsatların verilmesi, aksi taktirde yapılaşmanın yasaklanması yöntemi izlenmiştir.

Romapo kent yöneticileri bu yöntemi, hızla gelişen konut alanlarına yeterli kentsel hizmetin mevcut mali yapı içinde verilememesi nedeniyle, yeni gelenlerin yarattıkları ek maliyetlerin tamamını üstlenmedikçe, kente girişini bu yolla yasaklamanın, mevcut kentli nüfusa ek vergiler yüklemekten daha adil olduğunu savunmaktadırlar (Council of Environmental Quality, 1973 :112-113).

3.7.4.6.3.Parsel Büyüklüklerinin Sınırlanması ve Zonlama

1970'lerin başlarından itibaren yaygın bir biçimde kullanılan “zonlama” planlanan alanın belirlenen zonlarındaki nüfus yoğunluğunun saptanması ve bunun aşılması yöntemidir. Binaların taban alanları ve kat sayılarının sınırlandırılması da planlanan nüfus yoğunluğunun denetlenmesi aracı olarak kullanılmakla birlikte, minimum parsel büyüklüğünün sınırlanmasının kentsel toprak mülkiyetinin denetiminde çok daha etkili bir araç olduğu sonucuna varılmıştır.

Ekolojik dengenin korunması amacıyla minimum parsel uygulamasının yer yer 60.000 m² ye kadar çıkarılmakta olduğu görülmektedir. Minimum parsel uygulamasına yöneltilen en önemli eleştiri, artan nüfusun ihtiyacı olan daha küçük parsellere olan talebin göz ardı edilmesi olmaktadır. Konut dışındaki kentsel kullanımlar içinde kullanılabilen zon planları kentsel fonksiyonların da denetim aracı olabilmektedir (Özcan, 2001 :122).

3.7.4.6.4.Arsa Bankası Oluşturulması

Kentsel gelişmeyi planlı bir biçimde yönlendirebilmek amacıyla 1900'lerden beri uygulanan bir yöntemdir. Yerel yönetimlerin gelecekte kullanabileceklerini tahmin ettikleri toprakları satın alarak, zamanı geldiğinde kullanıma sunması yöntemi İngiltere, Hollanda ve diğer İskandinav ülkelerinde de yaygın kullanım bulmaktadır.

Kentsel gelişme alanları olarak saptanan “sınırlandırılmış gelişme alanları” planla önce “kent parkları” olarak tanımlanmış ve mevcut kullanımlar

dondurulmuştur. Bu yolla toprak fiyatlarının artışı önlendikten sonra, “Toprak Satınalma Fonu” kurularak gelecekteki gelişmeleri gözetten satın alma işlemlerine başlanmıştır. “Sınırlandırılmış gelişme” kavramına getirilmiş esneklikle, bu alanların tümünün mutlaka kamulaştırılması da gerekmemektedir.

Mevcut hakların dondurulmasından sonra, sınırlandırılan alanın bir bölümünün mülk sahiplerinde kalmasında da önemli bir sakınca görülmemektedir (Council of Environmental Quality, 1973 :23-30).

3.7.4.6.5. İsteğe Bağlı Değerlendirme

Toprak sahiplerinin kendi mülkiyetinde olan alanlar için planla getirilen sınırlamayı (orman, mera, tarihi veya arkeolojik sit vb) kabul ederek, anılan uygulamayı gerçekleştirmeyi taahhüt etmesi halinde, ödemek zorunda oldukları gayrimenkul vergilerinin düşürülmesi veya muafiyet getirilmesi uygulamasıdır.

Bu yöntemin sakıncalı yanı, toprak spekülâtörlerinin uzun dönem önce aldıkları ve isteğe bağlı olarak düşük vergilerle ellerinde tuttukları toprakları daha sonra gelişmeye açmaları sırasında ortaya çıkmaktadır (Özcan, 2001 :124).

3.7.4.6.6. Açık Alan Stratejisi

Plan kararları yolu ile kent çevresinde açık alanlar ve kentsel arsa stokunun yaratılmasının çok ilginç bir uygulaması 1965’te California eyaletinin Marin County kentinde gerçekleştirilmiştir. Marin County kentini çevreleyen tarım alanlarının 2/3’ünün aile başına ayda 200 \$ ödemek kaydıyla 20 yıllık süre içinde yerel yönetimin mülkiyetine geçmesi konusunda çiftçiler ile yönetim arasında anlaşmaya varılmıştır. Bu yirmi yıl boyunca çiftçiler mevcut araziyi işlemeyi sürdürerek tarımsal gelirlerinin yanı sıra yerel yönetimce ödenen miktarı almış, 20 yıl sonunda anılan topraklar yerel yönetimlerin kontrolüne geçmiştir (Özcan, 2001 :124)

Yönetimin kararları doğrultusunda tarım olarak kullanılmaya devam edecek alanlar bu kez belediye tarafından çiftçilere kiralanarak üretim sürdürülmüştür. Anlaşmaya katılmayan çiftçilere ait toprakların yarısında isteğe bağlı vergilendirme ile tarım dışı kullanım engellenirken, bu anlaşmayı da kabul etmeyen toprak sahiplerine tarım dışında başka herhangi bir amaçla kullanımı olanaksız kılan

minimum parsel büyüklükleri getirilerek tarım alanlarının korunmasına ilişkin plan kararları uygulanmıştır (Council of Environmental Quality, 1973 :126).

3.7.4.6.7.Devredilebilir Yapılaşma Hakları

Devredilebilir yapılaşma hakları (Transferable Development Rights) kavramı madencilik sektöründe, maden kaynağının yer aldığı toprağın sahiplerinin o toprakta var olduğu kabul edilen maden rezerv miktarı üzerinden yaptıkları anlaşmalardan esinlenerek planlamaya koruma ve toprak mülkiyetini sınırlama amacıyla getirilmiştir.

Devredilebilir Yapılanma Haklarının temelinde toprağın özel mal olmaktan çok toplumsal kaynak olduğu kabulü yer almaktadır. Bu nedenle, toprağın kullanılmasını düzenleyen mevzuatın yukarıdan aşağıya, toprak sahibi ya da kentsel yapılaşma girişimcisinin toplumsal yarara yönelik garantilerinin ise aşağıdan yukarıya doğru düzenlenerek hakların sınırlandırılması gerektiği tezini savunanlarca Devredilebilir Yapılaşma Hakları geliştirilmiştir.

Devredilebilir Yapılaşma Hakları, mülk sahipleri planlarla tanımlanmış ve yapılan zamanlamaya uygun bir biçimde sahip oldukları yapılaşma haklarından, çevre koruma, gelişme vb. genel amaçlar doğrultusunda vazgeçtiklerini garanti etmeleri anlamındadır.

Devredilebilir Yapılaşma Hakları uygulamaları zaman ve mekan boyutu dikkatlice planlanmış zon planları ile işlerlik kazanabilmektedir (Özcan, 2001 :125).

3.8. Kentsel Rant Kavramı

Kentsel problemlerden ne zaman söz edilse kentsel rantlar sorunların temel nedeni olarak gösterilir. Kent topraklarında bir yandan kamunun sağladığı alt yapı olanakları, devletin yerel ve merkezi düzeyde gelişmeyi yönlendirici yatırım kararları; diğer yandan kır-kent ilişkisine bölgeler arası gelişme düzeylerine, nüfus yoğunlaşma düzeylerine bağlı olarak oluşan kentsel büyüme sonucunda değer artışları ortaya çıkması kentsel rant kavramını doğurmuştur (Keskinok, 2006 :189-190). Kentsel rant kavramını açıklamadan önce kısaca rant kavramı hakkında bilgi vermekte fayda vardır.

3.8.1.Rant Kavramı ve Çeşitli Tanımları

Rant; üretim faktörü olarak toprağın üretimden aldığı pay, ya da toprak faktöründen belirli bir süre yararlanabilmek için ödenen bir karşılıktır. Bu karşılığın herhangi bir maliyetten kaynaklanması şart değildir. Nedeni ise her hangi bir katkı yapılmadan ve geliştirilmeden de doğanın orijinal haliyle kullanılabilmesidir. Ancak gerçekte toprağın üretime girdi olabilmesi için öteki faktörlerle birlikte kullanılması zorunludur (Akçeşme, 2006 :4).

Üretici ve toprak sahibi aynı girişimci ise elde ettiği gelirden, ücret, faiz ve karını çıkardıktan sonra geri kalan miktar toprağın bir üretim faktörü olarak alacağı paya rant denir. Girişimci ve toprak sahibi ayrı ise, girişimcinin üretim için gerekli gördüğü toprak miktarını belli bir süre kullanma karşılığı olarak ödediği bedel toprak kirası anlamında ve yine bir üretim faktörü olarak üretimden aldığı pay anlamında ranttır (Arslan, 1997 :4-5-9). Rant, toprağı kiralayan girişimci açısından bir maliyet unsuru olmasına karşın, toprağın mülkiyetini elinde bulunduran açısından böyle bir şey söz konusu değildir. Bu nedenle hak edilmemiş kazanç olarak nitelendirilmektedir. Hele kıtlık nedeniyle artan yüksek kazançlar söz konusu olduğunda, bu görüş daha da haklılık kazanmaktadır. Rant kavramını tanımlarken iki farklı görüşe yer vermek rantın çerçevesini belirlemek için faydalı bir yoldur.

David Ricardo, rantın temelini toprağın verimliliğine dayandırmaktadır. Ricardo'ya göre bir toprağın gelirini topraklar arasındaki verim farkı sağlar. Toprakların birbirlerinden farklı özelliklere (verimlilik, ulaşılabilirlik v.b.) sahip olması rantı yaratmaktadır. Rant her zaman eşit miktarlardaki iki sermayenin ve emeğin kullanımı sonucunda elde edilen ürünler arasındaki farktır (Turan, 2009 :36).

Marx'a göre rant, bir miktar toprağın kullanma hakkını elde etmek için toprak sahibine bir bedel ödenmesidir. Rant, toprak satıldığında satın alma fiyatı yoluyla sermayeye dönüştürülür. Böyle bir ödemenin gerçekleşmemesi durumunda rant söz konusu olamaz. (Marx, Çev., 1990 :573)

3.8.2.Toprak Rantı Kavramı

İktisat biliminde rant deyince akla ilk olarak "toprak rantı" gelir. Toprağın kıt olması dolayısıyla, toprak sahibinin kısa dönemde veya uzun dönemde sağlayacağı bir rant olacaktır. Kıtlıktan doğan bu rantta "kıtlık rantı" veya "mutlak rant" adı

verilir. Bu anlamda bir ülkedeki en verimsiz topraklar dahi uzun dönemde sahibine bir gelir yani rant sağlayacaktır. Buna göre, verimsiz toprağın dışındaki tüm toprak parçaları sürekli olarak rant elde eder ve talep arttıkça fiyatlar yükselerek rant da kitle olarak büyür (Boratav, 1980 :117).

Toprak rantı, toprak üzerindeki özel mülkiyeti nedeniyle toprak sahibince alınan bir bedeldir. Bir başka deyişle bu, insan emeğinin ürünlerini kullanmak için değil de, doğrudan doğal varlıkların kullanılabilmesi için ödenen bir bedeldir. Ortada doğal varlık olarak toprak ve toprağın üzerinde önceden kurulmuş bir tekel olarak toprağa sahiplik durumu vardır. Sorun, toprak için yapılan ödemenin kaynağını bulmaktır (Güler, 1992 :234).

Üretim faktörü olan toprağın fiyatı olarak rant, bu faktörden belirli bir süre yararlanabilmek için ödenen bir bedeldir. Ancak bu bedelin toprak üzerinde yapılan yatırımların maliyetlerini kapsamaması gerekmektedir. Çünkü rant toprak faktörüne orijinal durumunda kullanılması karşılığı ödenen bedeldir. Bu bağlamda rant toprak sahiplerinin hiçbir çaba göstermeden üretimden aldıkları payı gösterir. Bu nedenle rantın belirlenebilmesi için; toprak parçası üzerinde üretilen bir ürünün üretiminde diğer faktörlerde kullanılmış ise, bu faktörlerin paylarının elde edilen toplam gelirlerinden ayrılması gerekir (Ertürk ve Sam, 2009 :148).

3.8.3.Kentsel Rantın Oluşumu

Rant kavramının kent ile birlikte gündeme gelmesi durumunda ise “kentsel rant” olgusu gündeme gelmektedir. Bir diğer deyişle, tarım topraklarına uygulanan bazı rant ilkelerinin kent topraklarına uygulanması ile ulaşılmaktadır. Kentlerde bazı toprak parçaları, merkezi bölgede bulunmak, yüksek gelirli kesimin yerleşim yeri olmak gibi belirli konumlarda bulunmaktadır.

Bu kent toprakları, konumları gereği diğerlerinden çok daha fazla değere sahip olabilmektedir. Kentlerdeki büyüme ile birlikte bu topraklara sahip olanlar bir tekel gücü elde etmekte, tekелci kent rantı ortaya çıkmaktadır (Ertürk ve Sam, 2009 :154).

Tarım topraklarının arsa haline dönüşmesi sürecinde spekülâtörler önce toprağı bugünkü kullanım değeri üzerinden satın almakta ve imar sonucu oluşan değer üzerinden satmaktadırlar. Çoğu kere de kentler imar planının saptadığı gelişme

yönlerinde değil, spekülasyona konu olan toprakların bulunduğu yönde gelişmektedir (Ökmen ve Yurtsever, 2010 :60).

Kentsel rantı, kentte emek harcamadan, sermaye kullanmadan taşınmazda meydana gelen değer artışı olarak tanımlayan görüşler olduğu gibi (Kaya, 2008: 5), kentle ilgili, kentte yaşamaktan kaynaklanan veya şehir ekonomisinin oluşturduğu rant olarak tanımlayan görüşler de vardır (Umay, 2006:31).

Kentsel rantları ortaya çıkaran nedenlerin temelinde, gerek hızlı nüfus artışı gerekse sanayileşme nedeniyle gayrimenkullerin değerlerinde oluşan artışlar yatmaktadır. Değer artışı, bir iktisadi varlığın bir gider karşılığı olmadan, zaman içinde meydana gelen beklenilmezlik ve hak edilmemezlik nitelikleri ağır basan artışlardır (Umay, 2006 :31).

Kısaca, kente farklı uzaklıktaki toprakların farklı değerlerde olması, talebin bir noktada toplanmış olmasına ve miktarına bağlıdır. Bu değer artışlarında, sahibinin hiçbir katkısı olmamasına karşın, toplumdaki her çalışanın emeği ve çalışanlar için harcanması gereken kamu yatırımları bulunmaktadır. Kent toprağı sadece bir yer olma işlevini aşarak, bir spekülasyon aracı olma işlevini kazanır. Bu yeni işlev, konut yapım sürecini çarpıtan en önemli etkenlerden biridir. Arsanın spekülasyon aracı haline gelmesi ona canlı bir pazar oluştururken, aynı dönemde ekonominin hızlı bir enflasyon içinde bulunması, bu pazarı hem sınıfsal olarak hem de mekansal olarak yaygınlaştırır (Tekeli, 1982 :246).

Arazinin kentsel kullanıma özgülmesiyle, tarım toprağı için bir alternatif kullanım doğmaktadır. Bu kullanım için ödenecek değer ile tarımda kullanım için ödenecek değer arasındaki fark kentsel kullanıştan yana büyükse, iki kullanımın sağlayacağı marjinal getiriler de birbirinden farklı ve kentsel kullanımın lehindedir. İşte bu ikisi arasındaki farkın sonucu olarak oluşacak rant farkına “yerleşim yeri rantı” veya “kentsel rant” denilmektedir (Arslan, 1997:16).

Ancak kentsel değer artışı, sadece tarım arazilerinin imara açılarak konut, ticaret ve sanayi amacıyla kullanımı ile değil, aynı zamanda kentsel dönüşüm planlamaları çerçevesinde tasfiye edilen taşınmazların, belediyece yapılan parklar, bahçeler, cadde düzenlemeleri sonucunda değerinin artmasıyla da ortaya çıkmaktadır.

Kentler, nüfus artışı ve göç nedeniyle büyürken, tarım topraklarını kent toprağına dönüştürmekte, tarımsal topraklar, imar hakları ve alt yapı koşulları yerine getirilerek, kent toprağı olarak yeniden üretilmektedir. Bu üretim, bir yandan kente yeni katılan toprağın değerinin artışına yol açarken, diğer yandan mevcut kent topraklarının da konumundaki değişme nedeniyle değer artışına yol açmaktadır. Kentsel rantların oluşumu ve bu nedenle ortaya çıkan rant gelirlerinin vergilendirilmesi, 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda da, "Mahalli idarelerin imar ve alt yapı faaliyetlerinin finansmanında kullanılmak üzere merkezi ve yerel yönetimlerin çeşitli faaliyetleri sonucu oluşan kentsel rantların vergilendirilmesi sağlanacaktır." ifadesi ile plan metnine alınmıştır (DPT, 2000 :254).

Kentsel rantın oluşmasında kamu otoritesinin gücü büyük önem taşımaktadır. Çünkü, özellikle planlama yolu ile oluşan rantların kamu adına karar veren otoritenin arazi kullanım kararına bağlı olarak oluşmasına karşın, onlardan yalnızca mülk sahibi yararlanmaktadır. Oysa, kamu kurumlarının kişisel fayda değil, toplumsal fayda üretmesi gerekmektedir. Dolayısıyla, oluşan rant gelirlerinden bir kısmının, devletçe, vergi geliri olarak tahsil edilmesi rasyonel bir yaklaşımdır (Ökmen ve Yurtseven, 2010 :64).

3.8.4.Kentsel Rantın Doğurduğu Sonuçlar

Kentsel rantın ortaya çıkışı, paylaşım mücadelesi, sermayenin bu alana yönelmesi ekonomik ve sosyal birçok sonucu da doğurmaktadır (Ercan, 1991 :7-10):

- a) "Kent toprak rantının varlığı bir engel olarak "sosyal üretim güçlerinin gelişimini", "monopolistik birikimi" ve "ekonomik büyümeyi" engeller.
- b) Kent toprak rantı, kâr oranlarının düşmesi eğilimini güçlendirir.
- c) Kentsel rant, yapısal bir engel olarak kent planlarını olumsuz etkiler.
- d) Kentsel rant "ekonomik ve sosyal ayrımları" daha da keskinleştirir,
- e) "Ülke çapında sanayileşmeyi çarpıklaştırır,
- f) Kentlerin sıçramalı büyümesine neden olur,
- g) gelir bölüşümün de adaletsizlik yaratır,
- h) Yerel ve ulusal düzeyde toprak sahiplerini kuvvetli baskı grupları durumuna getirir,
- ı) kamunun yapacağı ekonomik hizmet ve yatırımları engeller,

- i) konut sorununun sürekli sorun olarak kalmasını sağlar,
- j) kentleri, yaşama, eğitim, kültür, eğlence ve çalışma odakları olmaktan çıkarır, onları 'kâr makinesi' ne dönüştürür,
- k) kentlerde sınıfsal farklılaşmanın keskin biçimde mekana yansımaları sağlar. (Kartal, 1977 :47-49)

3.8.5.Kentsel Rantın Uygulanmasında Yerel Yönetimlerin Rolü

Yerel yönetimlerin özellikle de belediyelerin yasal olarak üstlendikleri üç önemli işlev bulunmaktadır. Bu işlevler (Güler, 1998 :135);

- Düzeni ve düzenliliği sürdürme,
- İşgücünün kendisini yeniden üretmesine katkıda bulunma,
- Sermaye birikimine katkıda bulunma olarak nitelendirilebilir.

Bu işlevlere temel olan görevler, gerek 1580 sayılı önceki Belediye Kanunu gerekse 5393 sayılı Belediye Kanununda ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununda çeşitli biçimlerde yer almıştır. Ancak benimsenen ekonomi politikası doğrultusunda sözü edilen işlevlere verilen ağırlık değişmiştir. Belediyelerin bu görev ve işlevlerinde sosyal devlet ilkeleri esas alınarak belirlenen alanlar terk edilmiş sermaye lehine karlı olan alanlarda düzenleme işlevi benimsenmiştir. Yerel yönetimler piyasanın gereksinimleri doğrultusunda kentsel alanları düzenleme işlevi ile donatılmıştır. Örneğin belediye meclislerinde alınan kararların büyük bir kısmının kent planlaması daha doğrusu imar planı değişikliklerinden oluşması bu durumu gözler önüne sermektedir (Menaf, 2008 :3).

Yerel Yönetimlerin kentsel alanlar ile ilgili işlevlerine kısaca değinmek gerekirse;

3.8.5.1.Düzeni ve Düzenliliği Sürdürme İşlevi

Bu işlev, belediyelere, yasaları uyarınca verilmiş olan, esenlik ile sokak temizliği, çöp, gıda denetimi, atık denetimi gibi çevre sağlığına ilksin düzenlemeler ve sağlık-sosyal yardım gibi hizmetlerin yerine getirilmesi işlevidir (Güler, 1998 :139).

Bu işlevler, Cumhuriyet tarihi boyunca belediyeler tarafından yerine getirilmişse de özellikle son yıllarda çöp hizmetlerinin karşılanmasının piyasa

koşulları çerçevesinde, özel sektöre gördürülmesi bir rant oluşumu ve bölüşümü sürecine yol açmaktadır (Birgül, 2001 :45).

Öte yandan, gıda dağıtımı, yaşlılar için sağlık ve temizlik işleri, iftar çadırları gibi sağlık ve sosyal yardım hizmetleri de son yıllarda belediyeler tarafından yerine getirilmektedir. Gittikçe yoksullaşan toplumsal kesimlere sosyal yardım adıyla belediyeler tarafından dağıtılan yardımlar bu kesimlerin oy verme davranışlarını etkilemektedir (Menaf, 2008 :4).

3.8.5.2.İşgücünün Kendisini Yeniden Üretmesine Katkıda Bulunma İşlevi

Çoğunlukla çalışan kesimlerin fiziksel ve kültürel koşullarının düzenlenmesi olarak ifade edilebilecek olan bu işlev, çalışanların beslenme, barınma, ısınma, eğitim ve dinlenme gibi gereksinmelerinin karşılanmasına ilişkindir (Birgül, 1998 :140).

1580 sayılı önceki yasada belediyelerin barınma gereksinmesinin karşılanmasına ilişkin görevi isteğe bağlı görevler arasında yer almıştır. Belediyelerin bu işlevlerinde, 1970’li yıllarda “Toplumcu Belediyecilik” modelinin benimsenmesiyle önemli bir genişleme yaşanmışsa da daha sonraki uygulamalarda bu anlayıştan vazgeçilmiştir. Bu dönemde gerçekleştirilen, “toplu konut, sağlık ve eğitim, metro ve toplu taşıma, temel tüketim maddelerinin üretimi” gibi projeler bu uygulamaların başlıca örnekleridir (Şengül, 2003 :106).

5393 sayılı yeni belediye yasasında ise belediyelerin bu görevi 69. madde ile yeniden düzenlenmiştir. Buna göre, belediyeler düzenli kentleşmeyi sağlamak ve konut, ticaret ve sanayi alanı ihtiyaçlarını karşılamak üzere yetkilendirilmiştir.

Bu çerçevede belediyelerin konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu yatırımlar için arazi satın almak, kamulaştırmak gibi yetkileri bulunmaktadır.

3.8.5.3.Sermaye Birikimine Katkıda Bulunma İşlevi

Belediyelerin gittikçe genişleyen bu işlevi kent planlaması ve kentsel altyapı yatırımlarının sağlanması olmak üzere iki temel başlık altında ele alınabilir (Güler, 1998 :141-142). Kentsel rantın oluşumu ve bölüşümü sürecinde bu iki alanda gerçekleştirilen uygulamaların çok önemli bir etkisi bulunmaktadır. Asıl sorun

ekonomik gelişmeyle birlikte ortaya çıkan rantın nasıl bölüştürüleceğidir. Bölüşümün esasını oluşturan ilkeler, bu bağlamda dönemlere göre farklılaşmaktadır.

Ulusal ve küresel şirketler kentsel altyapı hizmetleri, büyük ölçekli konut projeleri, dev alışveriş merkezleri ve oteller gibi büyük ölçekli yatırımlar gerçekleştirerek kentsel ranttan aldıkları payları gittikçe artırmışlardır. Ancak bu taleplerin yerine getirilmesi konusunda karşılaşılan engellerin ortadan kaldırılması amacıyla 2004 yılından itibaren yerel yönetim yasaları değiştirilmiştir. Bu değişikliklerin asıl amacı ise Türkiye'nin küresel kapitalizme yerel yönetimler aracılığıyla eklenmesinin sağlanmasıdır. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, 2005 yılında çıkarılan 5393 sayılı Belediye Kanunu, 2005 yılında çıkarılan 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu ile kentsel altyapı hizmetleri ve kentsel planlama konularında yerel yönetimlerin sermaye birikimine katkıda bulunma işlevi genişletilmiştir (Menaf, 2008 :4).

3.8.6. Kentsel Rantın Kamuya Kazandırılması İçin Kullanılan Araçlar

Ülkemizde kentsel rant ile oluşan mülkiyet sorunun çözmek amacı ile imar mevzuatı ile oluşturulan ve kamuya aktarımı kolaylaştırmayı sağlayan 3 farklı araç kullanılmaktadır. Bunlar,

- Kamulaştırma,
- İmar programları,
- 18. Maddeye göre yapılan arsa ve arazi düzenlemeleridir.

3.8.6.1.Kamulaştırma

İmar planında gösterilen yol, park, çocuk bahçesi, okul, hastane, vb. kamunun kullanacağı veya kamuya hizmet edecek tesislerin üzerine kurulacağı arazinin mülkiyeti özel kişilerin elinde olabilir. Bu gibi yerleri kullanabilmek için önce bunların mülkiyetinin ilgili kamu kuruluşlarına geçmesi gerekir (Tüdeş, 1992 :21-27).

Mülkiyetin, sahiplerinin rızasını almaksızın, kamuya aktarılma işlemine kamulaştırma denir. Kamulaştırmanın temel yasal dayanağı 1982 anayasasının 46. maddesidir. Kamulaştırma ile ilgili diğer yasal dayanaklar ise, 3194 sayılı imar kanununun 10, 13, 17. maddeleridir. Bu maddeler belediyelerin imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren hazırladıkları imar programları ve bu program

sınırları içinde kalan kamu tesis alanları, kamulaştırmadan arta kalan kısımlar ile ilgili düzenlemeler getirmektedir.

17. Madde de; “ belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takriri suretiyle değiştirmek ve komsu taşınmaz sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şuyulandırılıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder.” denmiştir.

1982 Anayasasına göre kamulaştırma bedeli nakden ve peşin olarak ödenecektir. Ancak tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödeme şeklinin kanunla gösterileceği belirtilmiştir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği hallerde taksitlendirme süresinin beş yılı aşamayacağı açıklanmıştır.

Taksitlendirmede peşin ödenmeyen kısım devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddine bağlanır. Taşınmaz, irtifak hakkı ve kaynakların kamulaştırmaya konu olabilmesi için bunların özel mülkiyette ve tapuda kayıtlı olması gerekir. Taşınmaz malların bir bölümü özel tüzel kişilerin veya kamu kurumlarının iken bir bölümü doğası gereği (sular ve dağlar) veya tahsis yoluyla (yollar, parklar, meydanlar, meralar, yaylaklar, kışlaklar vb.) herkesin yararlanmasına ve kullanılmasına sunulmuştur ve bu alanlar kamulaştırmaya konu olamazlar. Ayrıca tapuda kayıtlı malik hanesi boş, iyeliği çatışmalı ve davada hazinenin taraf olduğu taşınmaz mallarda kamulaştırılmaz (Akçeşme, 2006 :38-39).

3.8.6.2.İmar Programı

İmar izlenceleri, imar planlarının uygulanmasını kolaylaştıran kuralların yer aldığı belgelere verilen addır. İmar izlencelerinin, izlence süresi içinde ele alınacak işlerin saptanmasına, önem ve öncelik sıralarının belirlenmesine, akçal olanaklarla gereksinmeler arasında, mal oluşları ve elde edilecek yararları karşılaştıran bir denge sağlamaya yarar. İmar Yasası'nın 10. maddesi, belediyelerin, imar planının onaylanmasından sonra, bu planı uygulamak üzere, beşer yıllık imar izlenceleri hazırlayacaklarını göstermiştir. Bu maddeden anlaşıldığı üzere, imar izlencesi hazırlamak zorunda olan belediyelerdir.

Beş yıllık bir süre için belediyelerce hazırlanan imar izlenceleri, belediye meclislerinin kabul etmesiyle kesinleşmiş olur. Bu izlencelerin görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşların temsilcileri de görüşleri alınmak üzere meclis toplantılarına katılırlar. İmar izlencesi içinde bulunan alanlardaki kamu hizmetlerine ayrılan yerleri ilgili kamu kuruluşları izlence süresi olan beş yıl içinde kamulaştırmak zorundadırlar. Ancak ilgili idarelerin 5 yıllık süre sonunda bu kamulaştırmayı yapmaları programın süresi sonunda yetiştirilememesine neden olduğundan, ilgili idarelerin programın kabulünden itibaren en geç 2 yıl içinde kamulaştırma işlemlerini sonuçlandırmaları ve hizmet yapısını, program sonuna kadar tamamlamaları sağlanmalıdır (Çeçener, 2000 :52).

Ülkemizde, imar izlencesi hazırlama gereği ilk kez 1580 sayılı Belediye Yasası'nda yer almıştır. Bu yasanın 15. maddesinin 30. fıkrası, belediyelerin, “en az beser yıllık imar mesai programı” hazırlamalarından söz etmekteydi. 6785 sayılı İmar Yasası (madde 60) bu fıkrayı yürürlükten kaldırmıştır. Çünkü imar izlenceleri bu yasa ile yeniden düzenlenmiştir. 1933 tarihinde çıkarılmış bulunan 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Yasası da, izlencelerin süresini beşer yıl olarak saptamıştı. 6785 sayılı İmar Yasası'nın bu süreyi 5 yıldan 4 yıla indirmesi, belediye meclislerinin görev sürelerinin o tarihte 4 yıl olmasıyla açıklanabilir.

Belediye seçimleriyle ilgili yeni düzenlemeden sonra izlence süreleri 3194 sayılı yasa ile yeniden 5 yıla çıkarılmıştır. Taşınmaz malların ve kentin belli bölümlerinin, imar izlencelerine alınmış olmasından önemli tüzel sonuçlar doğar.

Bireylerin, taşınmaz mallar üzerindeki hakları, izlence süresince sınırlandırılmış olur. Nitekim İmar Yasası'nın 13. maddesi, bu tür sınırlamaların yasal dayanağıdır. Bu madde, gerçekte, imar planlarında yol, meydan; otopark yeşil alan, park, çocuk bahçesi, pazaryeri, hal, mezbaha, elektrik santrali, trafo ve yangın söndürme binası gibi kamu hizmet ve kuruluşlarına ayrılmış yerlerde “yapı yasağı” getirmiştir. Ancak bu yapı yasağının bir sınırı olduğunu da göstermiştir. İşte, bu yapı yasağının sınırının belirtilmesinde, ilgili taşınmazın imar izlencesine alınıp alınmadığı da bir ölçü olarak kullanılmaktadır (Akçeşme, 2006 :36).

3.8.6.3. 18.Maddeyle Düzenlenen Arazi ve Arsa İşlemleri

İmar planı yapıp kesinlik kazanan yerlerde, plan uygulama araçlarından en önemlisi arazi ve arsa düzenlemesi denilen hamur kuralı uygulamasıdır. AAD, bir

kent ya da kasabanın imar planını uygulamak amacıyla özel ya da kamusal mülkiyette bulunan taşınmazların, mülkiyet durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi ve imar planının gerektirdiği kamusal hizmetlere yetecek ölçüde bir düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra, eski mülk sahiplerine yeniden dağıtılması olarak tanımlanmaktadır (3194 sayılı İmar Kanunu 18. Mad.).

AAD şehir planlaması açısından kullanışsız yapıya sahip kadaströ parsellerinin daha ekonomik kullanılabilir bir yapıya dönüşümünü sağlayan bir planlama aracıdır. AAD' de temel ilke, bir düzenleme bölgesindeki mevcut kadaströ parsellerinin tek bir kütle haline getirildikten sonra imar planı verilerine uygun olarak yeni imar parselleri şeklinde düzenlenip yeniden mal sahiplerine geri verilmesini aynı zamanda da kamuya ait alanların kamu hizmetine sunulmasını sağlamaktır (Yomralıoğlu, 1992 :73).

İmar Yasasının 18. maddesine ve Uygulama Yönetmeliğinin 7. maddesine göre imar planı yapılan yerlerde düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, cami, karakol yerleri için kullanılmak üzere, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsalardan % 40'a kadar, bedelsiz olarak, düzenleme ortaklık payı alınabilmektedir (Akçeşme, 2006 :39).

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

MERAM BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

4.1.Konya Kenti Hakkında Bilgi

Konya adının “Kutsal Tasvir” anlamındaki “İkon” sözcüğüne bağlı olduğu iddia edilir. Bu konuda çeşitli söylentiler mevcuttur. Bunlardan biri; Kente dadanan ejderhayı öldüren kişiye şükran ifadesi olarak bir anıt yapılır ve üzerine de olayı anlatan bir resim çizilir. Bu anıta verilen isim, "İkonion" dur. İkonion adı, İconium' a dönüşürken, Roma döneminde İmparator adlarıyla değişen yeni söyleniş biçimlerine rastlanır.

Bunlar; "Claudiconium, Colonia Selie, Augusta İconium" dur. Bizans kaynaklarında "Tokonion" olarak geçen şehrimize yakıştırılan diğer isimler şöyledir: "Yccconium, Conium, Stancona, Conia, Cogne, Cogna, Konien, Konia..." Arapların Kuniya dedikleri güzel kentimiz, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinde bir daha değişmeyerek günümüze kadar gelen ismine kavuşmuştur.

4.1.1.Konya'nın Sosyo-Ekonomik Durumu

Konya ili; Anadolu Yarımadası'nın ortasında bulunan İç Anadolu Bölgesi'nin güneyinde, şehrin kendi adıyla anılan Konya bölümünde yer almaktadır. İlimiz topraklarının büyük bir bölümü, İç Anadolu'nun yüksek düzlükleri üzerine rastlar. Güney ve güneybatı kesimleri Akdeniz bölgesine dahildir. Konya il topraklarının % 38'i ovalardan % 35'i dağlardan ve % 27'si platolardan ibârettir. Büyük nehirleri yoktur. Fakat tabii ve baraj gölleri çoktur (www.turkcebilgi.com, 2010).

Konya'nın ilk yerleşimi Neolitik Çağa (MÖ.8000-5500) kadar inmektedir. Bunu Kalkolitik Çağ (MÖ.5500-3500), İlk Tunç Çağı (MÖ.3500-2000) yerleşimleri izlemiştir. MÖ.XIII.yüzyılda Hititler yöreye egemen olmuş, Eflatunpınar ve Ereğli'deki kaya kabartmaları da bu dönemden günümüze kadar ulaşmıştır. Hititlerin ardından yöre Friglerin ve Kimmerlerin egemenliğine girmiştir.MÖ.VII. yüzyılda Lydialıların, MÖ.VI.yüzyılda Perslerin egemenliğindeki yöre, Kapadokya

Satraplığının sınırları içerisinde kalmıştır. Büyük İskender'in Pers Devletini Anadolu'da ortadan kaldırması ile birlikte MÖ.334'te Makedonya Krallığına bağlanmıştır. Konya yöresi MÖ.I.yüzyılda Pontus yönetiminde kalmış, daha sonra Pontus ve Romalılar arasında zaman zaman el değiştirmiştir. MS.VII.yüzyılın başlarında Sasaniler, yüzyılın ortasında Araplar kısa süreli de olsa yöreye hakim olmuşlardır.

1074 yılında kurulan ve başkenti İznik olan Anadolu Selçuklu Devleti 1'inci Haçlı Seferi sonunda İznik'i kaybedince, Başkent **Konya**'ya taşınmıştır. Başkent olduktan sonra günden güne gelişen ve pek çok mimari eserle süslenen kent, kısa zamanda Anadolu'nun en gelişmiş şehirlerinden biri haline gelmiştir.

1097 yılından 1308 yılına kadar 211 yıl boyunca, Anadolu Selçuklu Devletinin egemenliği altında kalan **Konya**, Selçuklu Devletinin yıkılışını takiben Karamanoğulları Beyliğinin hakimiyeti altına girmiştir.

Fatih Sultan Mehmet, 1470 yılında 4'üncü Eyalet olarak Karaman eyaletini kurmuş, merkezini de Konya şehri yapmıştır. 17'inci yüzyılda Karaman eyaletinin sınırları genişlemiş, Tanzimat döneminde de ismi değişerek Konya Eyaleti adını almıştır. Konya şehrinin nüfusu o tarihlerde 1.825 olup, Türkiye'nin 11'inci ve dünyanın da 69'uncu büyük şehriydi (www.bizimkonya.com, 2010).

Konya,nüfus bakımından ülkemizin İstanbul,Anakara,İzmir, Bursa ve Adana'dan sonra 6.büyük ilidir.1997 yılı nüfus tespitine göre ilin nüfusu 1.943.757'dir.Nüfusun 1.141.435'i il ve ilçelerinde 802.322'si bucak ve köylerde yaşamaktadır.Şehirde yaşayanların oranı %58.7,köyde yaşayanların oranı ise %41.3'dür.Konya'nın nüfus artış hızı Türkiye ortalamasına çok yakındır.1997 yılı nüfus tespitine göre nüfus artış hızı %13.69,Türkiye ortalaması ise %15.08 olmuştur. Ülkemizin en geniş yüzölçümüne sahip olan Konya'da kilometrekareye düşen nüfus Türkiye ortalamasının oldukça altındadır.1997 yılı nüfus tespitine göre Konya'nın nüfus yoğunluğu %51'dir. Cumhuriyetin ilk yıllarında nüfusun yaklaşık %80'i köylerde yaşarken son nüfus tespitine göre bu oran %40 seviyesine gerilemiştir.1985 yılı genel nüfus sayımından sonra Karaman'ın il olması nedeniyle 1985 nüfusu 1990 idari bölünüşüne göre yeniden düzenlenmiştir.

Merkez İlçelerden biri olan Selçuklu İlçesi 281.256 kişi ile Konya İli'nin nüfus itibarıyla en büyük ilçesidir. Diğer Merkez ilçelerden Meram İlçesi 236.531 kişiyle ikinci Karatay İlçesi ise 173.319 kişi ile üçüncü sırayı almaktadır. Diğer bir ifade ile il merkezini oluşturan 3 ilçe nüfus büyüklüğü bakımından ilk 3 ilçeyi teşkil etmektedir. Merkez ilçeleri takiben sırayla Ereğli, Beyşehir, Akşehir, Çumra, Seydişehir ve Ilgın ilçeleri nüfus açısından ilin büyük ilçeleri arasında yer almaktadır (www.konya.com, 2010).

4.2.Konya Büyükşehir Belediyesi

4.2.1.Konya Mahalli İdareler Tarihi

Konya’da ilk mahalli teşkilatın 1830 yılında Çarşı Ağalığı (İhtisap Ağalığı) adı altında kurulduğu belirtilmektedir. Bu teşkilatın 1876 yılında belediye teşkilatı haline dönüştürülmesiyle Konya İlk belediyesine sahip olmuştur. Konya Belediyesi’nin kuruluş tarihiyle ilgili olarak bazı kaynaklarda 1868 yılı verilmektedir. Belediye Başkanı olarak Muhasebeci Rahmi Bey’in adı geçmekte olup görevden ayrılış tarihi 1869’dur. 1869 -1876 yılları arasında herhangi bir belediye başkanı kaynakta belirtilmediğinden, Belediye’nin kuruluş tarihini 1876 olarak kabul etmek daha doğru olacaktır.

1923 yılında Belediye’nin bütçesi, 64.000 TL’dir. Belediye hizmet sahası 110 km² ‘dir. Şehirde elektrik yoktur ve içme suyu, Su Komisyonu tarafından işletilmektedir. Bu yıllarda belediye su dağıtım işleriyle ilgilenmemektedir. İçme suyu kaynağı olarak o yıllarda Çayırbağı kaynağı kullanılmaktaydı.

1923 yılında Belediye Teşkilatı ve personel durumu

Meclis üyesi :12 Kişi

İdari İşler :1 Muhasebeci, 2 Katip

Fen İşleri :1 Fen Memuru

Sağlık İşleri: 1 Doktor, 1 Aşı Memuru, 1 Ebe

Temizlik İşleri: 1 Memur, 10 Hademe, 1 Bekçi, 1 Ahırcı

Zabıta İşleri: 1 Müfettiş, 1 Müfettiş Muavini, 9 Kolcu (Zabıta Memuru)

Belediye, 1931 yılında 16200 hektarlık sahada 47.826 kişiye hizmet vermekteydi. Şehirde 123 mahalle vardı. Belediye Meclisi 30 kişi, hizmet sahası 110 km² idi. 1942’de şehrin ilk planı yapıldı. 1937’de İtfaiye Teşkilatı motorlu araçlarla kısmen teçhiz edilmiştir. 1945 yılında mahalle muhtarlıkları ihdas olunarak mahalle mümessillikleri kaldırılmış ve mahalle işleri Belediye’den alınmıştır. 1946 yılında 4 otobüs ile İstasyon ve Meram semtlerine şehir içi yolcu nakline başlanmıştır. 1946’da Konya Elektrik A.Ş. tasfiye edilerek Konya Belediyesi tarafından katma bütçeli Elektrik, Su, Otobüs, (ESO) İşletmeleri kurulmuştur. 1926’dan 1946’ya kadar Konya Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü’nce yürütülen şehir içme suyu işleri 1946 yılında ESO ’ya devredilmiş, 1949 yılında Eski Meram Yolu’nda dizel elektrik santrali inşa edilerek işletmeye açılmıştır (www.konya.com, 2010).

1950 yılında asfalt inşaatı başlamış, ilk asfalt yol Meram yolu olmuştur. 1952 yılında şehirdeki asfalt yol 28.000 m²’dir. Konya Belediyesi’nin 1953-1962 yılları arasındaki on yıllık bütçesinin toplamı yaklaşık 55 Milyon TL. ve on yıllık yatırımın bütçeye oranı %52’dir. Belediye hizmet alanı 162 km² dir. 1962 yılı sonunda şehir kanalizasyon şebekesinin uzunluğu 16.308 metreye, asfalt yol miktarı 426.403 m²’ye ulaşmıştır. Şehir içinde sondaj kuyuları açılarak içme suyu şebekesine ilave edilmiştir. 1953 yılında Göksu Hidroelektrik santrali, ihale edilmiş ve 14.01.1959 tarihinde birinci kısmı işletmeye açılmıştır. 1958 yılında Alaaddin tepesi üzerine inşa edilen Torance gazinosu 70 ‘li yıllarda tadilat görerek Nikah ve Düğün Salonuna dönüştürüldü. 1989 yılında Alaaddin Keykubat salonu adıyla Konferans, Toplantı, Düğün ve Nişan programlarına tahsis edildi. İkinci geniş kapsamlı tamir ve tadilatını ise 2001 ve 2002 yıllarında gören salon hizmete devam etmektedir (www.bizimkonya.com, 2010).

Meram Yeni Yol altgeçidi, Devlet Demir Yolları ile ortaklaşa bir projeye, 1960 yılında trafiğe açılmıştır. 10.05.1966 tarihinde yeni şehir imar planı yaptırılmış, bu devrede şehrin çeşitli yerlerine sondaj kuyuları açılarak içme suyu şebekesine dahil edilmiştir. 1965 yılında asfalt şantiye tesisleri kurulmuştur. 1963 yılında İmar Müdürlüğü, 1967 yılında Armoni Mızıkası, 1970 yılında Otogar Müdürlüğü ve Fuar Müdürlüğü, 1971 yılında ise Bahçeler Müdürlüğü Belediye bünyesine katılmıştır. 1970 yılında Yeni otogar hizmete açılmıştır. 1972 yılında Göksu Hidroelektrik Santrali, Türkiye Elektrik Kurumu'na devredilmiştir. 1968 yılında bugünkü Konya Milli Fuarı'nın nüvesini teşkil etmek üzere Kültürpark olarak temeli atılıp inşaatına başlanan Fuar alanı, 1970 yılında tamamlanarak yeni ilavelerle 30 Ağustos 1970 tarihinde 1. Konya Milli Fuarı olarak hizmete açılmıştır. İlk 45.000 m² lik Fuar alanı, gördüğü rağbet ve halkın büyük ilgisinden dolayı 100.000 m² 'ye çıkarılmıştır (www.iibf.selcuk.edu.tr/konyatarihce, 2010).

Önceki dönem ile birlikte bu yıllar altyapı yatırımlarına ağırlık verildiği, Gecekondu Önleme Bölgeleri'nin oluşturulmaya başlandığı ve şehrin gelişiminin batıya doğru kayışının hızlandığı yıllardır. 1973 yılında Koyunoğlu Müzesi, Belediye'ye devredilmiştir. Adnan Menderes Toptan Sebze Hali ise Yeni Otogar'ın kuzeyinde, 1977 yılında bitirilerek eski hal denilen şimdiki matbaacılar ve balıkçıların bulunduğu yerden taşınmıştır. Yine aynı yılda Konestaş Ekmek Fabrikası açılmıştır. Konya Kamyon Garajı da (Karatay Sanayi güneyinde) 1978'de hizmete girmiştir. 12 Eylül 1980 askeri darbesinden sonra 25 Eylül 1980 tarihinde kabul edilen 2303 sayılı kanunla bütün belediye meclislerinin feshedilmesi ve belediye başkanlarının da görevinden alınması üzerine Konya Valisi, Belediye Başkanlığı görevini de yürütmeye başlamıştır (www.bizimkonya.com, 2010).

Milli Güvenlik Konsey'inin 34 numaralı kararı ile “ülkemizde hızlı nüfus artışı ve köyden kente göçün sonucu olarak büyük kentlerimizin yakınlarda teşekkül etmiş olan belediyelerin; aydınlatma, su, kanalizasyon ve ulaştırma gibi hizmetlerini yeterli bir şekilde halkımıza götürmediği ve kontrolün aksamasına neden olduğu” gerekçesiyle bu durumdaki belediyelerin Sıkıyönetim Komutanlıkları'nın emirleri ile belediyelere bağlanmaları öngörülmüştür.

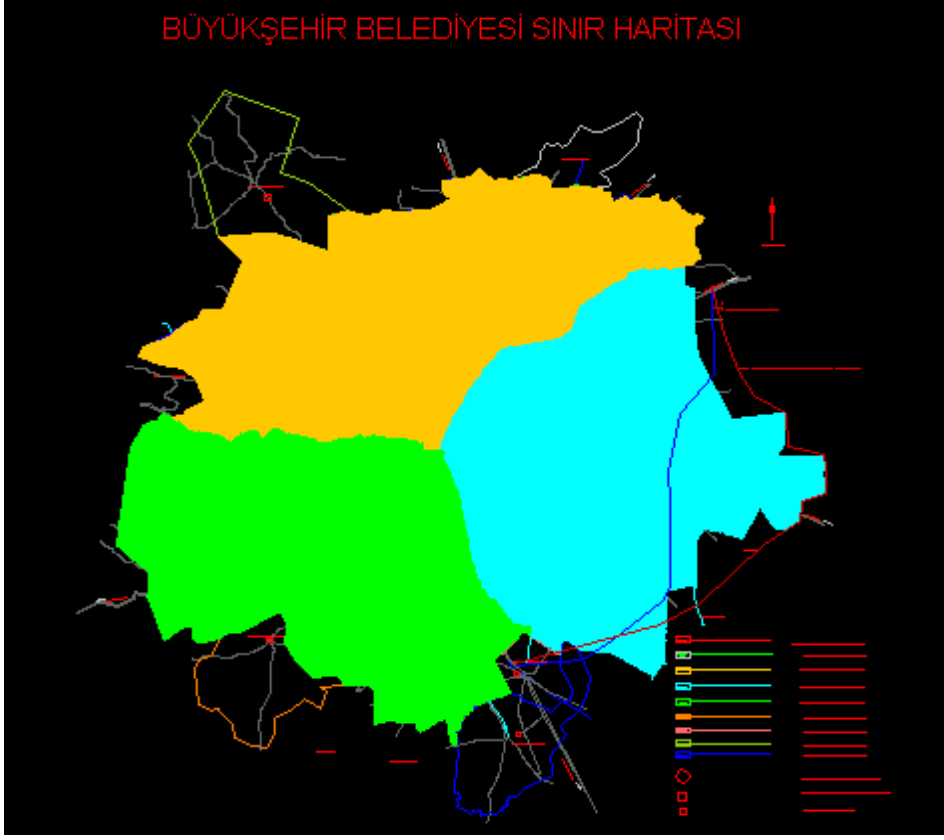
Bu şekilde 2. Ordu ve Sıkıyönetim Komutanlığı'nın 25 nolu bildirisi ile uygun bulması sonucu Konya Belediyesi çevresinde bulunan Dere, Sille, Hocacihan belediyeleri ile Kayacık, Tatlıcak, Saraçoğlu, Taşrakaraaslan, Elmacı, Yaylapınar, Hasanköy, Karahüyük, Yeni Kozağaç, Beybes, Hatıp, Köyceğiz, Yazır köyleri Konya Belediyesi'ne bağlanmıştır. Bu yerlerden Dere ve Sille Belediyeleri, Konya Belediyesi'nin Şube Müdürlüğü, diğerleri ise mahallesi haline getirilmiştir. Bu ilhaklarla Belediye hizmet alanı 38 bin 700 hektardan 77 bin 600 hektara (mücavir alanla birlikte 128 bin 600 hektar) çıkmış; merkez nüfus 329 bin 139'dan 353.300 'e yükselmiştir. Milli Güvenlik Konseyi'nin 34 numaralı kararı daha sonra 08.12.1981 gün ve 2561 sayılı "Büyükşehirlerin Yakın Çevresindeki Yerleşim Ana Belediyelere Bağlanmaları Hakkındaki Kanun" ile kesinleşmiştir (www.konyam.com, 2010).

Bu dönemde, 11 Eylül 1982 tarih ve 2705 sayılı yasa gereğince ESO İşletmeleri Müessesesi'nin Elektrik bölümü ile Dere Hidroelektrik santrali 1 Kasım 1982 tarihinde güç kaybı bulunmayan ve 2000 yılına göre hazırlanan elektrik projesinin %90 gerçekleştirilmiş bir elektrik şebekesi olarak TEK'e devredilmiştir. 1973 yılında devralınan Koyunoğlu Müze ve Kütüphanesi 1984 yılında yeni binasında hizmete açılmıştır. Mayıs 1986'da Siemens Ağ firmasına, Konya Raylı Sistem Proje'sinin yurtdışı malzeme ve mühendislik hizmetleri işi ihale edilmiştir. Aynı yıl Belediye Sarayı(hizmet binası) hizmete girmiş, halen burada hizmetini sürdürmektedir (www.iibf.selcuk.edu.tr/konyatarihce, 2010).

4.2.2.Büyükşehir Geçiş

Konya Belediyesi, 20.06.1987 tarihinde kabul edilen; 27.06.1987 gün ve 19500sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 3399 sayılı kanunla "Büyükşehir Belediyesi" haline dönüştürülmüştür.

1989 yılı Mart ayında yapılan mahalli (yerel) seçimlere Konya Büyükşehir ve üç merkez ilçe (Meram-Selçuklu-Karatay) olarak girilmiş ve artık Konya biri Büyükşehir olmak üzere dört belediye başkanıyla idare edilmeye başlamıştır.



Şekil 1: Konya Büyükşehir Belediye Ve İlçe Belediye Sınırları (Çağla, 2007 :73)

13 Temmuz 1987’de temeli atılan Hafif Raylı Sistem, Eylül 1992’de hizmete girmiştir. 28.09.1989 tarihinde Konya Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü kurulmuş ve BESO son bulmuştur. BESO’nun su ile ilgili görevleri ve Fen Müdürlüğü tarafından yürütülen kanalizasyon işleri, KOSKİ’ye geçmiştir. BESO’ ya ait otobüs işletmesi, Otobüs İşletmeleri Genel Müdürlüğü adı altında faaliyetlerine devam ettikten sonra Eylül 1992’de Hafif Raylı Sistem’in de devreye girmesiyle Toplu Ulaşım İşletmesi adını almıştır.

Konya Büyükşehir Belediyesinin 3 büyük merkez ilçesinden biri olan Meram ve Meram’ın geliştirilmesi için yerel idarelerle ortaklaşa yapılan kentsel dönüşüm projeleri temalarımızdan birini oluşturmaktadır.

4.3.Meram Hakkında Genel Bilgiler

Meram, Konya ilinin merkez ilçelerinden olup, şehrin güneybatı kısmında yer alır. Ankara-Konya, Isparta-Konya, Antalya-Konya, Mersin-Konya ve Adana Konya olmak üzere beş önemli yolun geçtiği merkezdedir. Tarımsal alanların çok olduğu ilçenin büyük bir bölümü sit alanı kapsamında olduğundan, birçok bölgede yapılaşmaya izin verilmemektedir. Altınapa'dan gelip, tarihi Meram Köprüsü'nden, Meram Eski Yolu takip ederek tarımsal alanları sulayan Meram Çayı da adından da anlaşılacağı üzere ilçede bulunmaktadır. Evliya Çelebi, seyahatnamesinde gezip gördüğü yerler arasında bağ, bahçe, bostanlardan söz ederken bağlık-bahçelik bu yerlere her defasında “Bağ-ı Meram” ifadesini kullanmaktadır; hatta buraların Konya'nın Meramı gibi olduğunu ifade etmektedir (www.meram.bel.tr, 2010).

4.4.Meram Belediyesi

15 Haziran 1987 'de Bakanlar Kurulu kararıyla Konya, Büyükşehir olduktan sonra merkez, büyükşehir'le birlikte 3 ilçeye ayrılmıştır; Meram, Selçuklu, Karatay. 26 Mart 1989 seçimlerinden bu yana da Meram, ilçe belediyesi olarak çalışmalarını yürütmektedir. Meram hakkında birtakım coğrafi bilgiler vermek gerekirse (www.meram.bel.tr,2010);

Yüzölçümü:1949km²

Belediyesınırı:34.260Hektar

Mücviralan:31.020Hektar

Nüfusu:281.728(2000sayımına göre)

İlçeMerkezi:241.256

Köyler:40.472

Mahallesayısı:101

CaddeSayısı:114

SokakSayısı:4215

Rakım : 1016 m. dir.

29 Mart 2009 Yerel seçimlerinden sonra Meram Belediyesinin Başkanı Dr. Serdar Kalaycı seçilmiştir. 37 meclis üyesi 7 encümen üyesi 4 başkan yardımcısı 21

müdürlük ve Kültür ve Turizm Komisyonu, Sağlık komisyonu, İdari Mülki Komisyonu, Plan ve Bütçe Komisyonu, İmar Komisyonu olmak üzere 5 farklı komisyon ile çalışmalarına devam etmektedir.

Meram Belediyesi'nin kendine ait müstakil bir hizmet binası olmayıp, Konya Büyükşehir Belediye Başkanlığı binasının birinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci katlarında, Koski Genel Müdürlüğü'ne ait binanın altıncı katında, Arif Bilge Mahallesinde (Destek Hizmetleri, Temizlik İşleri ve Fen İşleri Müdürlükleri), Hasanköy Mahallesinde (Park ve Bahçeler Müdürlüğü) ve Kovanağzı mahallesinde Et Balık Kurumuna ait iken Özelleştirme İdaresinden Belediyemizce bedelsiz devralınan Kombina binasında (Zabıta Müdürlüğü, Sağlık Müdürlüğü, Veteriner Müdürlüğü) hizmet vermektedir.

Meram Belediyesi; (01.03.2010 tarihi itibarıyla) 24 geçici işçi / sözleşmeli, 307'si kadrolu işçi olmak üzere toplam 331 işçi ve 136 memurdan oluşan 467 personeli ile hizmet vermektedir.

Tablo:2 Meram Belediyesi Personel Sayısı

YILLAR	GEÇİCİ İŞÇİ/ SÖZLEŞMELİ	KADROLU İŞÇİ	MEMUR	TOPLAM
2009	26	318	130	474
2010	24	307	136	467

(2009 Faaliyet Planı, www.meram.bel.tr, 2010 : 12)

4.5.Meram Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projeleri

Türkiye' de ve Avrupa' da yapılan dönüşüm ve yenileme çalışmalarında genelde taşınmalı sistem ile dönüşüm tercih edilmektedir. Zor bir yöntem olsa da Meram Belediyesi bölgede yaşayan mülk sahiplerini mağdur etmeden yerinde kentsel dönüşüm kararı almıştır. Kentsel dönüşüm kararından sonra arazi ve büroda teknik çalışmalar başlatılmıştır. Bu çalışmalar yaklaşık altı ay sürmüştür. Dönüşüm yapılacak bölgelerin konsept oluşumuna yönelik genel karakteristik özellikleri ve ihtiyaçları belirlenmiş ve analiz çalışmaları yapılmıştır.

Dönüşüm bölgesindeki hayat standardının yükseltilmesi ve nitelikli sağlıklı yaşam alanlarının oluşturulması amacıyla zeminde yapılan tespitlerden yola çıkarak Ankara’ da yapılan benzer çalışmalar dikkate alınarak çözüme yönelik ön kentsel tasarım oluşturulmuştur.

Kentsel Dönüşüm kararı ile birlikte büro ve arazide yapılan çalışmaları şöyle sıralayabiliriz;

- Tüm parsellerin güncel kadastro ve tapu bilgilerinin temin edilmesi,
- Ruhsatlı yapıların tespiti,
- Kıymet takdirine esas olacak şekilde arazide bina ve müştemilatların tespit ve ölçümü,
- Arazide bina ve müştemilatların fotoğraflarının çekilmesi,
- Parsellerin ve üzerindeki bina, duvar, müştemilat ve ağaçların Bayındırlık birim fiyatlarına göre kıymet takdirlerinin yapılması,
- Parsel maliklerinin proje hakkında ve alacak-verecek ilişkisi hakkında bilgilendirilmesi,
- Parsel maliklerinin ikna edilmesi ve konut sözleşmelerinin hazırlanması,
- Uzlaşma komisyon raporlarının hazırlanması,
- Tapu devirlerinin yapılması,
- İmar planlarının hazırlanması(1\1000 ve 1\5000 ölçekli).

Parsel maliklerinin mağdur olamamaları için öncelikle boş alanlara konutların yapılması planlanmaktadır. Konut yapımı etaplara bölünerek, yeni dairelerin tesliminden sonra eski binalar yıkılacaktır (Kentsel Dönüşüm Projeleri, www.merem.bel.tr, 2010 .15).

4.5.1.Altın Hamle (Yenice) Kentsel Dönüşüm Projesi

5393 Sayılı Belediye Kanununun 69-73 maddeleri gereğince Konya İli, Yenice, Hacısaeefendi ve Geçit Mahallelerinde ve eski Et Kombinesi bölgesinde Büyükşehir ve Meram Belediye Meclisi kararı ve Kaymakamlığın “kamu yararı” amacı onaylandığı alan Kentsel Dönüşüm Sahası ilan edilmiştir. Meram Belediyesinin kentsel dönüşüm ile ilgili gerçekleştirdiği iki önemli projesi vardır. Bunlardan birisi Altın Hamle ya da diğer bir ismi ile Yenice Projesidir. Projeyi incelerken bir takım alt kategorilere bölmek mümkündür.

4.5.1.1.Proje Alanın Oluşumu

Altın Hamle Kentsel Dönüşüm Projesinin sınırlarını belirtmek gerekirse;
Kuzeyde: Etbalık Kurumu,

Doğuda: Devlet Demir Yolları,

Güneyde: Yenice Mah Umurbey sk.

Batıda: Hacı İsa efendi Mh.Şato sk ve Aslanağzı Cd ve Çakılharmanlar Cd.
Alanlarını kapsamaktadır.

Proje Alan : 600.000 m2

Kapsadığı araziler: Etbalık Kurumu ve Yem Sanayi arazisi ile birlikte Yenice Hacı İsaefendi Geçit Mahalleleri

Kentsel Dönüşüm yapılan alan Yenice Mahallesidir. Bölgede ki;

Parsel sayısı: 710 parseldir.

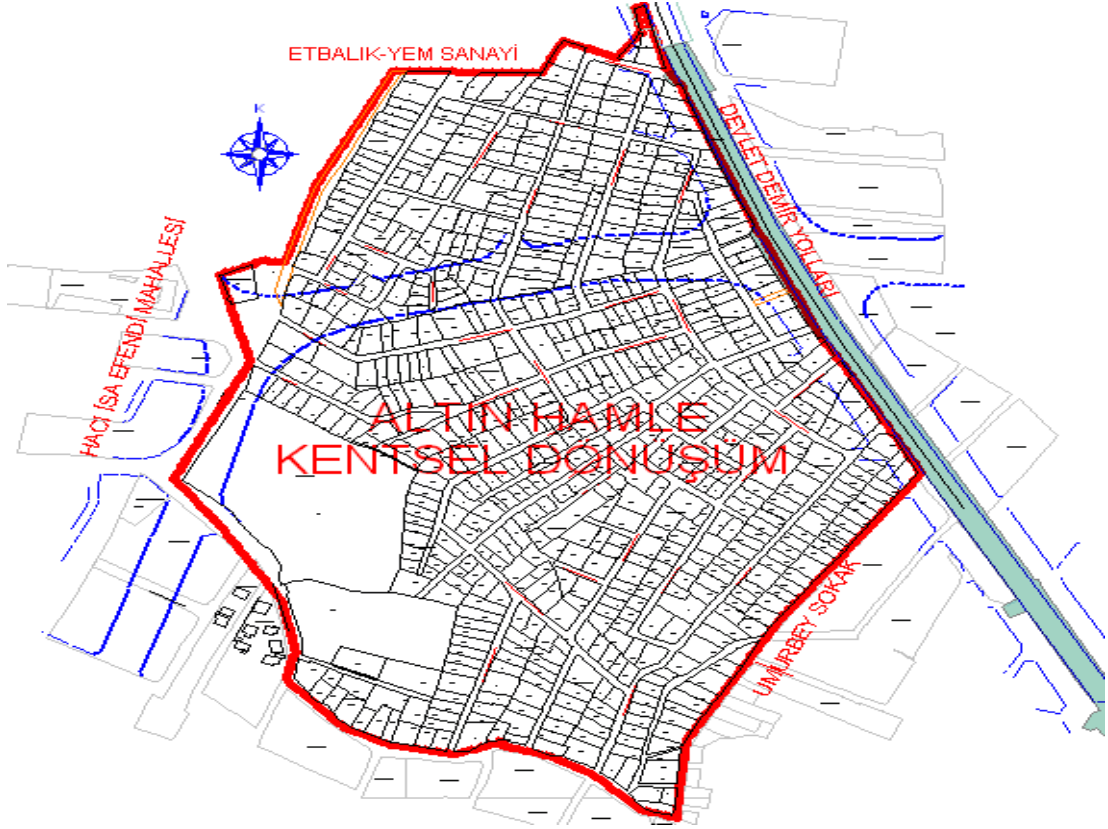
Malik (Hissedar) Sayısı: 1035 hissedardır.

Bina sayısı: 855 adettir.

Bunlarda Tekkatlı bina: 627, iki katlı bina: 150 adet, üç katlı: 62 adet. Dört katlı : 6 adettir.

4.5.1.2.Proje Alanının Fiziki Yapısı

Altın Hamle Kentl Dönüşüm Projesinde uygulanacak toplam alan, Yenice Mahallesi : 253 935 m2dir. (Etbalık - Yem sanayi – Hacı İsa efendi Mahalleri hesaba dahil değildir.)



Şekil 2:Altın Hamle Kentsel Dönüşüm Proje Alanı

Proje alanı içerisinde, Kadastro parsel miktarı 100m2'den az olan hisse sahipleri ile konut sözleşmesi yapılmamıştır. Ancak küçük hisse sahiplerinin aralarında anlaşarak hisselerini birleştirip, Kadastro parsel miktarını 100 m2'ye sağlamaları halinde eksik kalan kısmı belediyeye borçlanma şartı ile hissedar sayısına bakılmaksızın 1 adet konut sözleşmesi yapılmıştır. Proje alanı içerisinde kalan ve üzerinde konutu bulunan tüm tapulu gayrimenkul sahipleri ile arsa miktarına bakılmaksızın konut sözleşmesi yapılmıştır.

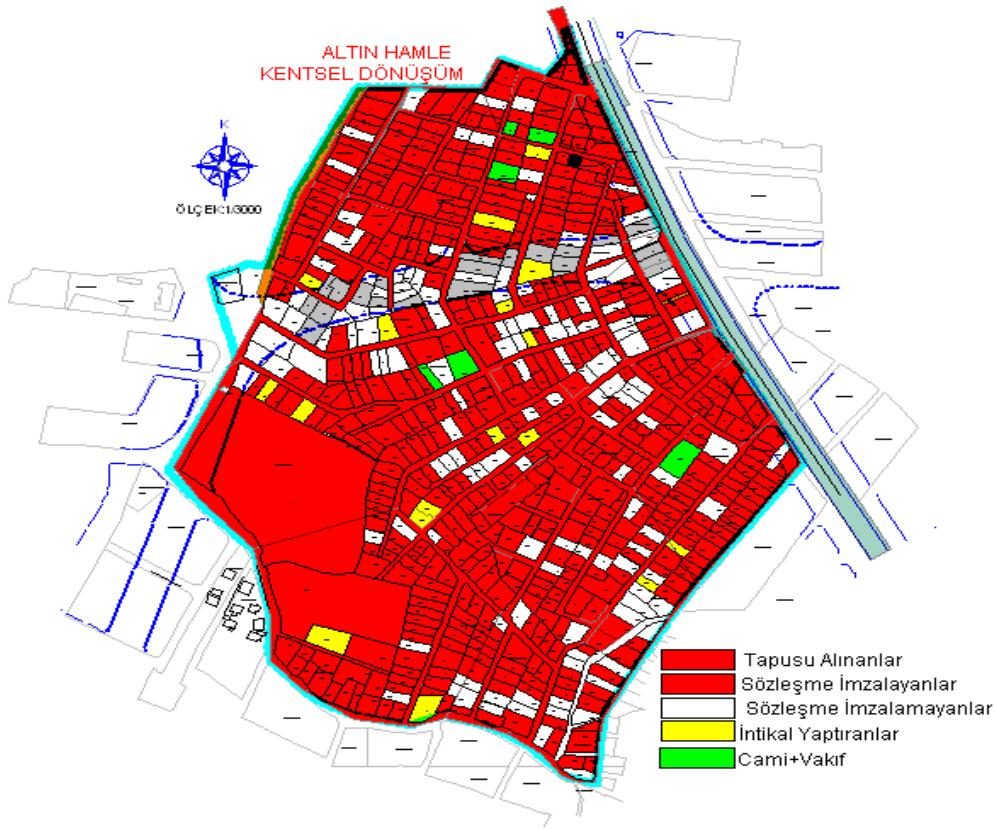
4.5.1.3.Proje Alanının Sosyo-Ekonomik Yapısı

Proje alanında kişilerin arsaları üzerindeki bedel 250 m2 arsaya 100 m2 konut olarak hesaplandı. (100/250 : % 40 Formülü ile Hesaplar yapıldı.) Kentsel Dönüşüm Proje kapsamında olan tüm bina, ağaç ve Müştemilatların Kıymet Takdiri yapıldı. Kıymet Takdir Bedelleri 571 Ytl'ye (2007 Bayındırlık Bakanlığının belirlediği Yaklaşık 1 m2 İnşaat Bedeli) bölünerek tesislerine ait İnşaat Hakedişleri bulundu. Arsadan gelen İnşaat hakediş m2 si ile Tesisden gelen hakedişler toplanarak toplam hakediş bulundu.

Projede ki binalara göre oluşturulan yapı cinsi ve yapı birim fiyatları aşağıdaki şekilde listelenmiştir.

YAPININ CİNSİ	YAPI BİRİM FİYATI
Ahşap Baraka(1A)	54,00 YTL
Baraka/Basit Yapılar(1A)	54,00 YTL
Betonarme(3A)	334,00 YTL
Betonarme(3B)	381,00 YTL
Yığma Duvar(1A)	54,00 YTL
Yığma Yapı(2A)	149,00 YTL
Yığma Yapı(2B)	205,00 YTL
Temel	10,00 YTL
Duvar(Betonarme)(1A)	54,00 YTL
Piyasa Fiyatlarına göre 100 m2 bir dairenin Konya'da en az satış bedelinin Y.Y.M Cetvelindeki m2 bedel karşılığı: 571,00 YTL	

Tablo 3:Bayındırlık İskan Bak. Y.Y.M. Cetvelinden Yapı Cinsine uyan sıradaki birim fiyatları



Şekil 3:Proje Alanının Parsel Dağılımı

Haksahiplerinin daire sahibi olabilmeleri için 1. konut için 72 ay, 2. konut için 48 ay vade imkanı sağlanmıştır. Haksahipleri 50 m2 den fazla alana borçlandırılmamaktadır. Sözleşmede teslim edilecek konutlara ait mahal listesi belirtilmiştir. Sözleşmelerin imzalanmasından sonrahaksahipleri parsel ve tesislerini Meram Belediyesi adına Tapularını devretmeleri gerekmektedir.

Hak sahipleri belediyeye karşı borçlandırılarak yapılmıştır. Hak sahiplerinin alan aralıkları, m2 cinsine göre belirlenmiş ve toplam alan ile hissedar sayısı ve hissedar başına ortalama alan aşağıdaki çizelgede belirtilmiştir.

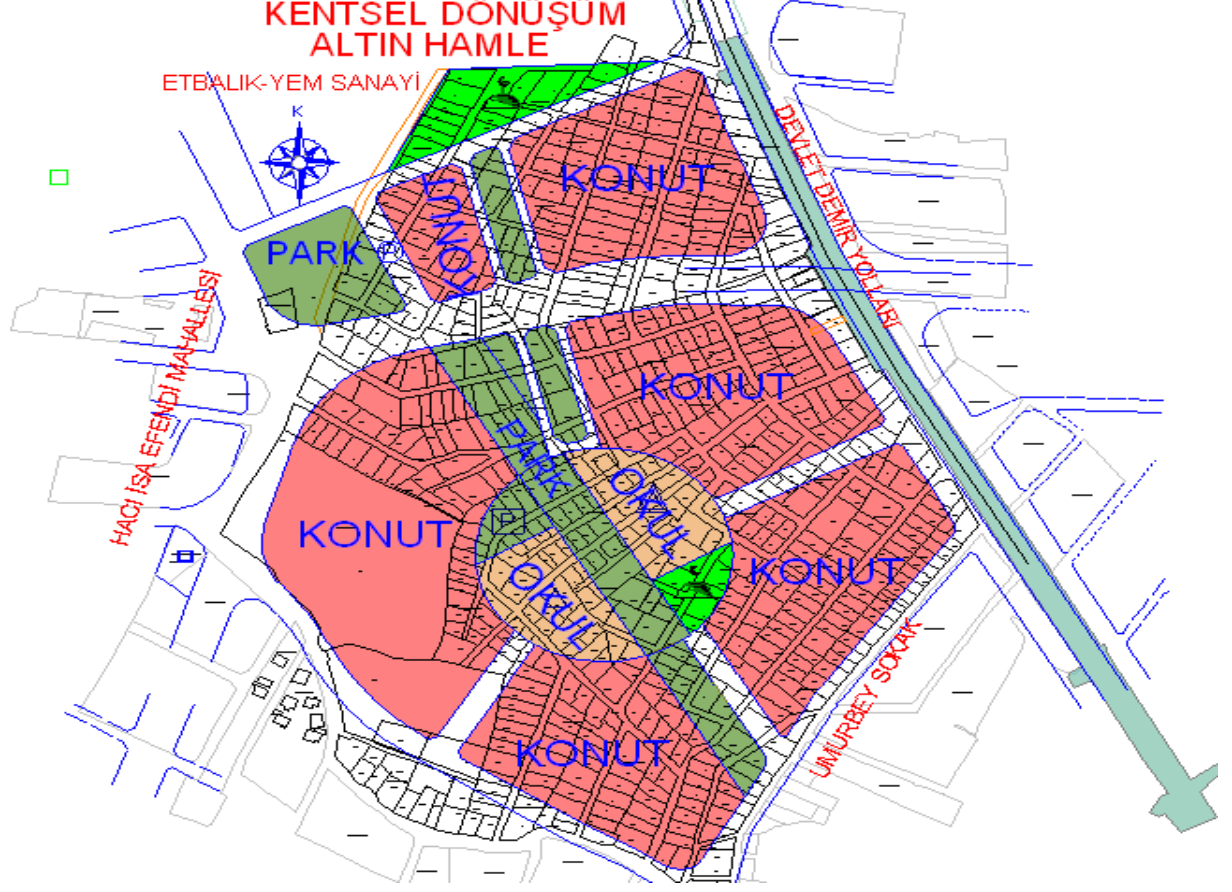
Tablo 4: Alan Aralıklarına Göre Hissedar Sayısı

ALAN ARALIKLARI (M2)	TOPLAM ALAN	HİSSEDAR SAYISI	HİSSE BAŞINA ORTALAMA ALAN
0-50	1978.63	68	29.098
51-100	5401.02	73	73.987
101-150	17561	140	125.435
151-200	17118.11	97	176.475
201-300	83331.14	333	250.244
301-400	50278.39	147	342.030
401-500	28381.83	63	450.505
501-600	24397.85	45	542.174
601-700	7866.79	12	655.566
701-800	2956.49	4	739.124
801-900	5164.17	6	860.695
901-1000	6581.94	7	940.278
1000-+	236396.14	17	13905.655
TOPLAM	487413.40	1012	

4.5.1.4.Projenin Amacı ve Finasmanı

Proje Konya' nın tarihi ve kültürel değerleri ön planda tutularak, sağlıklı, gelişmiş, depreme dayanıklı, ulaşım sorunu çözülmüş, kentleşme ve konut kalitesi bakımından örnek bir yerleşim alanı hedeflenmektedir. Meram Belediye Meclisinin 09.07.2010 tarih ve 2010-132sayılı kararı ile plansız ve çarpık yapılaşmanın çözümüne yönelik olarak nitelikli ve yaşam standardı yüksek, sağlıklı yerleşim

düzenin sağlanması amaçlı kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir. Projenin genel olarak arsa üzerinde ki dağılımını aşağıdaki şekilde belirtilmiştir.



Şekil 4: Projenin Arsa Üzerindeki Yerleşimi

Proje ile ilgili belediyenin arsa sahipleri ile yaptığı anlaşma ve konut sahiplerine oluşturduğu finansal hükümler aşağıda kısaca belirtilmiştir.

“09/07/2010 tarih ve 132 sayılı (Eki : Meram Meclisinin 09.03.2007 tarih ve 48 sayılı kararı) Meram Belediye Meclis Kararı uyarınca , Kentsel Dönüşüm Projesi dahilinde kalan her 100 m2 ve üzerindeki kadastro tapulu arsa sahipleri ile: konut sözleşmesi yapılacaktır.

Eksik ve fazlaya ilişkin hususlarda aşağıdaki uygulamalar esas alınır:

- 100 - 212,5 m2 aralığındaki tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile: 212,5 m2 ye borçlandırılarak brüt 85 m2'lik konut
- 100-250 m2 aralığındaki tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile: 250m2 ye borçlandırılarak brüt 100m2'lik konut
- 251-375 m2 aralığındaki tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile: 375m2 ye borçlandırılarak brüt 150m2'lik konut
- 376-500 m2 aralığındaki tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile: 500m2 ye borçlandırılarak brüt 200m2 'lik konut
- 501-625 m2 aralığındaki tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile: 625 m2 ye borçlandırılarak brüt 250 m2'lik konut için konut sözleşmesi yapılabilir.

Hissenin verilecek konut karşılığına isabet eden alandan fazla olması halinde, artan her her 1 m2 kadastro parsel alanı için kıymet takdir komisyonunca arsanın konumuna göre belirlenecek m2 bedeli belediye tarafından hak sahiplerine , konutların tahliyesinden itibaren 1 ay sonra başlayacak ve 12 ay vadeli 4 eşit taksitte ödenecektir. Arsa üzerinde bulunan tesis, müstemilatlar ve ağaçlar için, Bayındırlık Bakanlığınca her yıl yayınlanan birim fiyatları üzerinden kıymet takdir komisyonlarınca belirlenen tesis bedeli konut sözleşme borcundan düşülecek, hisse sahiplerinin varsa bakiye alacakları belediye tarafından konutların tahliyesinden itibaren 1 ay sonra başlayacak 12 ay vadeli 4 eşit taksitte ödenecektir.

Hissenin verilecek konut karşılığına isabet eden alandan eksik olması durumunda ise, hak sahibi eksik olan hisse miktarı kadar Meram Belediyesine borçlanacaktır. Hak sahipleri, sözleşme yapılan konutun karşılığı(arsa alanı m2'nden)eksik her 1 m2 inşaat alanı için 690.80.TL (571 YTL 2007 yılı için) YTL (Encümenimizin 21/07/2010 tarih ve 1346 Sayılı Kararı) belediyeye borçlandırılacaktır. İnşaat alanı, eksik kadastro arsa m2'sinin 2/5 ile çarpımıyla elde edilecektir. Arsa sahibinin belediyeye borçlanması durumunda; enkaz veya arsa bedelleri belediyeye olan borçlarından mahsup edilerek, bakiye miktar sözleşme imza tarihinden itibaren 3 ay sonra başlamak üzere aylık ödemesi en az 190 YTL olmak kaydıyla 72 aya kadar

vadeli taksitler halinde belediyeye ödenecektir. Bu vadelendirme tek konut sözleşmesi yapan hak sahipleri için geçerlidir. Birden fazla konut sözleşmesi yapan hak sahipleri için bu süre 48 aydır. Taksitlerin ödenmesinde ödemeye esas her yılbaşında % 10 (on) oranında artırılmak suretiyle taksitlerin tutarı yeniden belirlenir. Taksitlerdeki %10 oranın daki artış işlemi 2008 yılı ocak ayında başlar. Zamanında ödenmeyen taksitlerde aylık (%3) Yüzde üç Gecikme cezası alınacaktır.

Konut sözleşmesi yapan tapulu tesis malikleri ; Yeni konutları tamamlanıp , İdare tarafından kendilerine yeni konutlarına taşınmalarına ilişkin yazının tebliğ tarihinden itibaren 1 ay içerisinde elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergi borçlarını kapatarak, tesisini tahliye edip, belediyeye boş olarak teslim edecektir.

İdarece yapılacak 1 / 1000 ölçekli imar planlarına göre 35 metre genişliğindeki iç çevre yoluna rastlayan kısımdaki hak sahipleri, yeni konutları tamamlanmadan da İdarenin taşınmalarına ilişkin yazının kendilerine tebliği tarihinden itibaren 1 ay içerisinde elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergi borçlarını kapatarak, tesisini tahliye edip, belediyeye boş olarak teslim edecektir. Konut sözleşmesinden dolayı geriye dönük borcu olanlara konut teslimi yapılamaz.

Proje alanı içerisinde üzerinde meskeni bulunan tapulu arsa hak sahipleri ile konut sözleşmesi yapıldıktan sonra tesislerini boş olarak belediyeye teslim ettikleri tarihten itibaren aylık 250 TL (Encümenimizin 21/07/2010 tarih ve 1346 Sayılı Kararı) kira bedeli belediyece verilecek konutların teslim tarihine kadar ödenecektir. Kira artış bedelleri her yıl belediye encümenince belirlenecektir.

Konut sözleşmesi yapan hak sahiplerinden sözleşme tarihinden itibaren tesis ve müştemilatlarını tahliye ederek yıkarak boşaltanlara enkazları verilecektir. Hak sahibi ile yapılan konut sözleşmesini müteakiben 3 ay içerisinde belediye adına tapu devri yapılacaktır.”

4.5.1.5.Projenin Yasal Çerçevesi

Proje Belediye Kanunun 73. maddesine dayanmaktadır. Madde 73'e 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 tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az 50 bin metrekare olması şarttır.

73.maddeye dayandırılan kentsel dönüşüm projesi için öncelikle meram belediyesinden karar çıkartılarak büyükşehir belediye meclisine sunulmuş ve oyçokluğu ile kentsel dönüşüm kararı alınmıştır. Meram belediyesi meclis kararlarınsa ise söz konusu durum şu şekilde geçmektedir:

“Yenice ve Büyükkovanağzı (Hacı İsaefendi) mahallerinde yapılan kentsel dönüşüm projelerinin meram belediyesince yapılması büyükşehir belediye meclisinin 16.02.2010 tarih ve 423 sayılı kararı uygun görülmüş olup söz konusu alanda kalan gayrimenkullerin durumlarının belirlenmesinde dair; Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 20.07.2010 tarih ve B.42.6.Mer.0.15.06/2226 sayılı yazısı 21.07.2010 tarihinde Encümene havale edilmiş olmakla;

Yapılan görüşmede Meram Belediye Meclisinin 09.07.2010 tarih ve 2010/132 sayılı kararı ile plansız ve çarpık yapılaşmanın çözümüne yönelik olarak nitelikli ve yaşam standartı yüksek, sağlıklı yerleşim düzenin sağlanması için kentsel dönüşüm ve gelişim proje çalışmaları yapılmasına karar verilen be söz konusu çalışmaların Meram Belediyesince yapılması Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2010 tarih ve 423 sayılı kararı ile uygun görülmüş olan Yenice ve Büyükkovanağzı (Hacı İsaefendi) mahallelerinde 5393 sayılı Belediye Kanunun 5998 sayılı kanun ile değişen 73.maddesi gereğince “kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı” kapsamında kalan karar eki listede yer alan gayrimenkullerin 4650 sayılı kanun ile değiştirilen 2942 sayılı kamulaştırma kanunun 5. ve 6. Maddeleri gereğince kamulaştırılmalarına mülkiyet sahipleri ile 09.03.2007 tarih ve 48 meclis kararı ile

belirlenen kentsel dönüşüm ve gelişim projesi uygulama esasları çerçevesinde konut karşılığı anlaşma yapılmasına; konut karşılığı anlaşma yapmayan arsa ve tesis sahiplerinden, aynı kanunun 8.mad. kapsamında uzlaşma komisyonu ile rızai anlaşma yapanların gayrimenkullerinin komisyonca belirlenen bedel üzerinden satın alınarak kamulaştırılmasına veya trampa işlemlerinin yapılmasına ve karar örneğinin gereği için evrakı birlikte Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne tevdiine oy birliği ke karar verilmiştir.” .

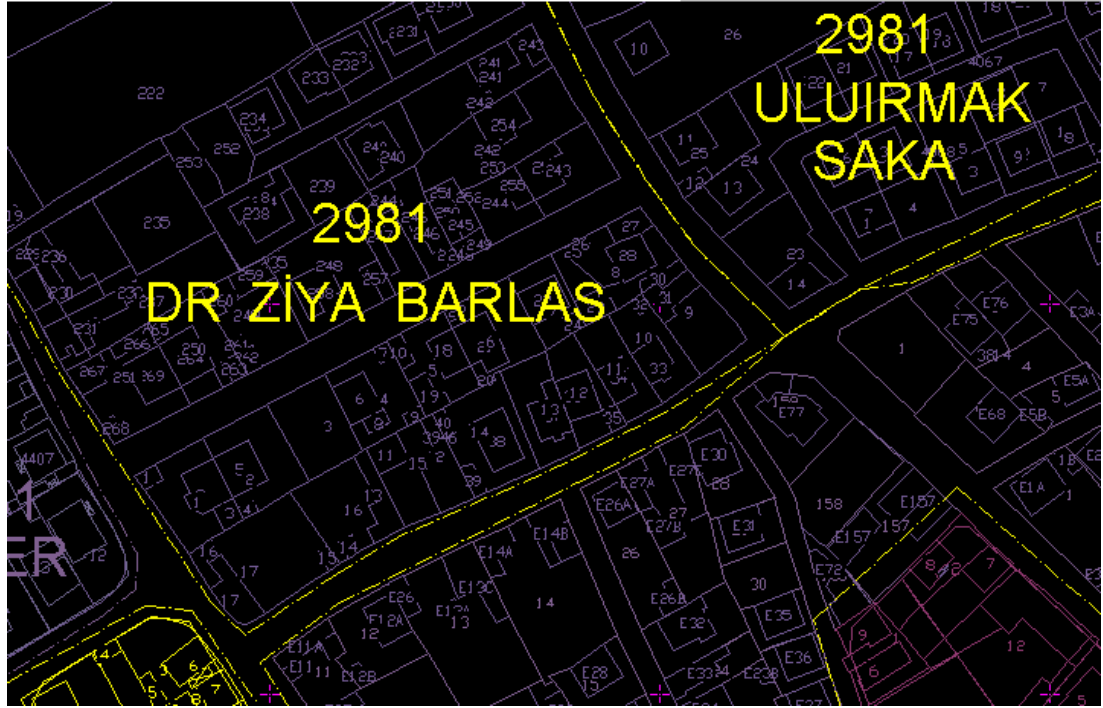
4.5.2.Çaybaşı Kentsel Dönüşüm Projesi

Konya Meram ilçesi kentsel dönüşüm projesi kapsamında, eski yerlesim bölgelerinden Çaybaşı Mahallesi uygulaması örnek olarak alınmıştır. Çaybaşı projeside 20 yıldır beklenen bir projedir.

4.5.2.1.Proje Alanının Oluşumu

Tesis kadastro su tamamlanan bu bölgede yapılaşma durumu ve kadastral durum Şekil 5 ve Şekil 6’ da görülmektedir. 1990 lı yıllarda 2981 sayılı yasa uygulaması yapılarak kadastral altlıklar mevzi koordinat sisteminde sayısal hale getirilmiştir.

Hisseli ve çok yapıli kadastro parsellerinin bulunduğu bu bölgede kadastral parseller mevzuata uygun yapılaşmanın oluşmasına uygun değildir. Kadastral parsellerinin imar mevzuatına uygun imar parselleri şekline getirilmesi ve bu bölgedeki kadastro parseli maliklerinin mağduriyetinin giderilmesi ve sağlıklı kentleşmeninim oluşabilmesi amacıyla Meram Belediyesi bu bölgede kentsel dönüşüm uygulamasına başlamış ve dönüşüme esas olacak uygulama kriterlerini oluşturmuştur.



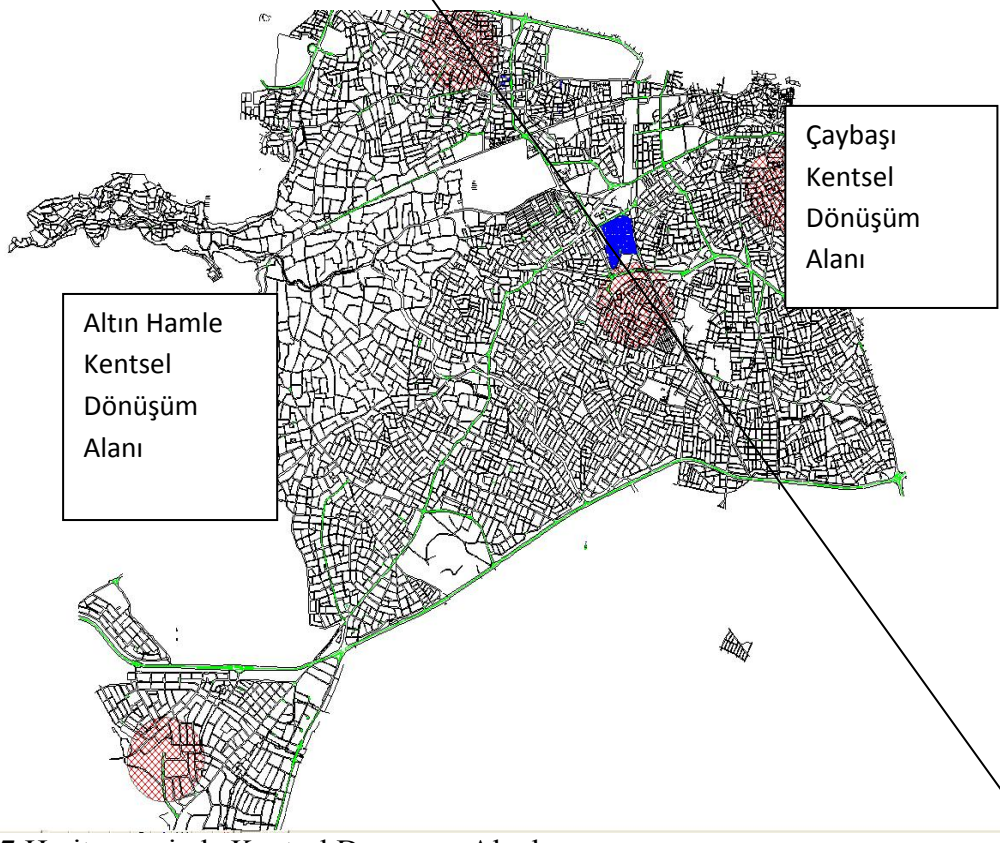
Şekil 5: Çalışma Alanı Yapılaşma Durumu (Çağla, 2007 :100-101)



Şekil 6:Çaybaşı Mahallesi Uygulama Öncesi Kadastral Durum (Çağla, 2007 :100-101)

4.5.2.2.Proje Alanının Fiziki Yapısı

Çalışma alanında, projeden sorumlu yetkili kişiler bölgede bulunan parselleri öncelikle yapılı ve yapısız olmak üzere ikiye ayırmıştır. Arsası bulunan mal sahipleri ile uygulama esasları çerçevesinde parsellerinin durumuna göre anlaşmalar yapılmıştır. Bu projeye beraber belediyemizin kentsel dönüşüm çalışmalarında bir milat yaşanmaktadır. Çaybaşı Projesi, Meram için yeni bir fiziki yapılanma olmuştur. Uyulanacak kentsel dönüşüm projesinde arazinin yüzde 80'i yeşil alanlardan, parklardan ve sosyal tesislerden oluşacaktır. Çaybaşında baştan sona yeni bir şehir konsepti uygulanacaktır. Projenin mimarisinde Cumhuriyetin ilk dönemi, Osmanlı ve Selçuklu mimarisi esas alınacaktır. Çaybaşı Kentsel Dönüşüm Projesi toplamda 135 bin metrekarelik bir alanda uygulanacak. Projenin ilk etabı 28 bin 900 metrekarelik bir alanı kapsıyor. 3 farklı tipte 456 konutun yapılacağı ilk etap projede inşaatlar 2 yıl içinde tamamlanacak ve daha sonra diğer etaplar başlayacak



Şekil 7:Harita üzerinde Kentsel Dönüşüm Alanları

4.5.2.3.Proje Alanın Sosyo-Ekonomik Yapısı

Proje alanın baz alındığı Fahrünisa (24) mah. Dönüşüm alanının sınırlarını belirlemektedir. Altın Hamle Kentsel Dönüşüm Projesinin bir uzantısı olarak harita da yerini almıştır. Kentsel Dönüşüm Kararlarından sonra arazi ve büroda teknik çalışmalar başçalışmalar neticesinde bölgenin ihtiyacı olan konut büyüklüklerinin belirlenmesine yönelik konsept çalışmaları olgunlaştırılmıştır. Bu çalışmalar yaklaşık 6 ay sürmüştür. Dönüşüm bölgesindeki hayat standardının yükseltilmesi ve nitelikli, sağlıklı yaşam alanlarının oluşturulması amacıyla zeminde yapılan tespitlerden yola çıkarak Ankara’da yapılan benzer çalışmalar dikkate alınarak çözüme yönelik ön kentsel tasarım oluşturulmuştur.



Resim 1:Çaybaşı Bölgesinde Plansız ve Çarpık Kentleşme



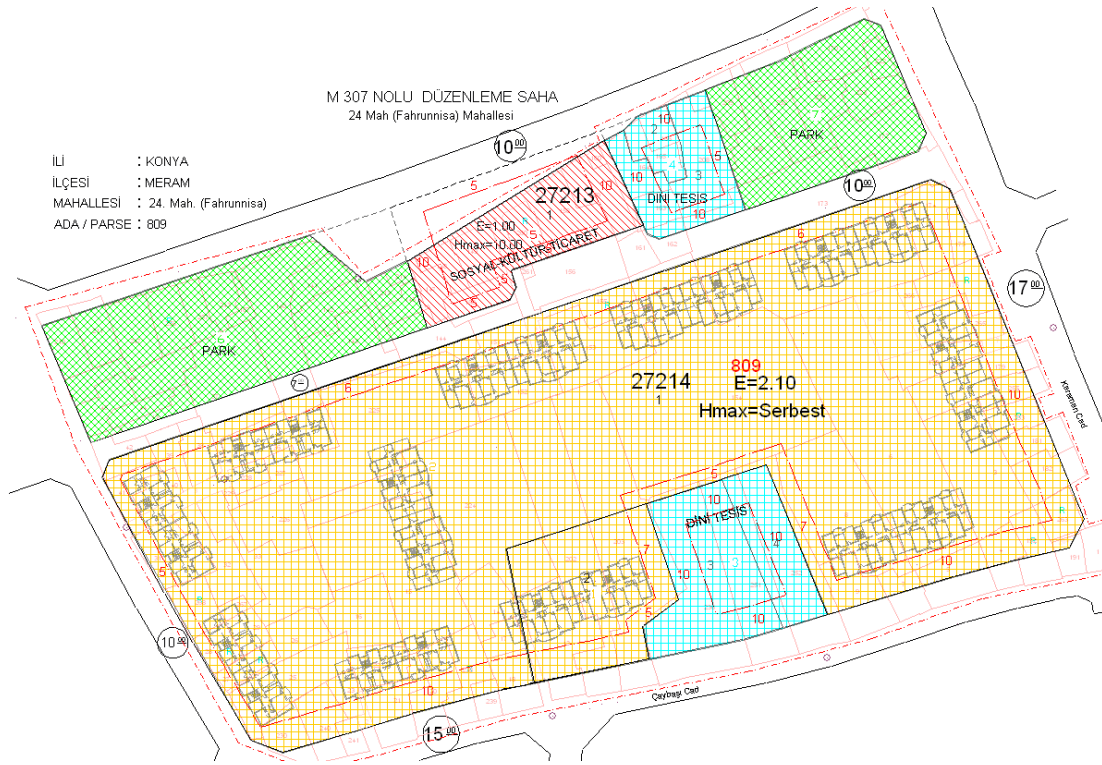
Resim 2:Çaybaşı Bölgesindeki Sağlıksız Yapılar



Resim 3:Çaybaşı Kentsel Dönüşüm Projesi Sonrası Oluşturulacak Mevcut Yapı

4.5.2.4.Projenin Amacı ve Finansmanı

Projenin amacı plansız ve çarpık yapılaşmanın çözümüne yönelik olarak nitelikli ve yaşam standardı yüksek, sağlıklı yerleşim düzenin sağlanmasıdır.



Şekil 8:Çaybaşı Kentsel Dönüşüm Projesi Parsel Dağılımı

“29/03/2006 tarih ve 164 sayılı Meram Belediye Meclis Kararı uyarınca , Kentsel Dönüşüm Projesi dahilinde kalan her 100 m2 ve üzerindeki kadastro tapulu arsa sahipleri ile: konut sözleşmesi yapılacaktır.

Eksik ve fazlaya ilişkin hususlarda aşağıdaki uygulamalar esas alınır:

- 100 - 212,5 m2 aralığındaki tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile: 212,5 m2 ye borçlandırılarak brüt 85 m2’lik konut
- 100-250 m2 aralığındaki tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile:250m2 ye borçlandırılarak brüt 100m2’lik konut

- 251-375 m2 aralığındaki tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile: 375m2 ye borçlandırılarak brüt 150m2'lik konut
- 376-500 m2 aralığındaki tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile: 500m2 ye borçlandırılarak brüt 200m2 'lik konut
- 501-625 m2 aralığındaki tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile: 625 m2 ye borçlandırılarak brüt 250 m2'lik konut için konut sözleşmesi yapılabilir.

Hissenin verilecek konut karşılığına isabet eden alandan fazla olması halinde, artan her her 1 m2 kadastro parsel alanı için kıymet takdir komisyonunca arsanın konumuna göre belirlenecek m2 bedeli belediye tarafından hak sahiplerine , konutların tahliyesinden itibaren 1 ay sonra başlayacak ve 12 ay vadeli 4 eşit taksitte ödenecektir. Arsa üzerinde bulunan tesis, müştemilatlar ve ağaçlar için, Bayındırlık Bakanlığınca her yıl yayınlanan birim fiyatları üzerinden kıymet takdir komisyonlarınca belirlenen tesis bedeli konut sözleşme borcundan düşülecek, hisse sahiplerinin varsa bakiye alacakları belediye tarafından konutların tahliyesinden itibaren 1 ay sonra başlayacak 12 ay vadeli 4 eşit taksitte ödenecektir.

Hissenin verilecek konut karşılığına isabet eden alandan eksik olması durumunda ise, hak sahibi eksik olan hisse miktarı kadar Meram Belediyesine borçlanacaktır. Hak sahipleri, sözleşme yapılan konutun karşılığı(arsa alanı m2'nden)eksik her 1 m2 inşaat alanı için 690.80.TL (571 YTL 2007 yılı için) YTL (Encümenimizin 21/07/2010 tarih ve 1346 Sayılı Kararı) belediyeye borçlandırılacaktır. İnşaat alanı, eksik kadastro arsa m2'sinin 2/5 ile çarpımıyla elde edilecektir. Arsa sahibinin belediyeye borçlanması durumunda ; enkaz veya arsa bedelleri belediyeye olan borçlarından mahsup edilerek, bakiye miktar sözleşme imza tarihinden itibaren 3 ay sonra başlamak üzere aylık ödemesi en az 190 YTL olmak kaydıyla 72 aya kadar vadeli taksitler halinde belediyeye ödenecektir. Bu vadelendirme tek konut sözleşmesi yapan hak sahipleri için geçerlidir. Birden fazla konut sözleşmesi yapan hak sahipleri için bu süre 48 aydır. Taksitlerin ödenmesinde ödemeye esas her yılbaşında % 10 (on) oranında artırılmak suretiyle taksitlerin tutarı yeniden belirlenir. Taksitlerdeki %10 oranındaki artış işlemi 2008 yılı ocak ayında başlar. Zamanında ödenmeyen taksitlerde aylık (%3) Yüzde üç Gecikme cezası alınacaktır.

Konut sözleşmesi yapan tapulu tesis malikleri ; Yeni konutları tamamlanıp , İdare tarafından kendilerine yeni konutlarına taşınmalarına ilişkin yazının tebliğ tarihinden itibaren 1 ay içerisinde elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergi borçlarını kapatarak, tesisini tahliye edip, belediyeye boş olarak teslim edecektir.

İdarece yapılacak 1 / 1000 ölçekli imar planlarına göre 35 metre genişliğindeki iç çevre yoluna rastlayan kısımdaki hak sahipleri, yeni konutları tamamlanmadan da İdarenin taşınmalarına ilişkin yazının kendilerine tebliği tarihinden itibaren 1 ay içerisinde elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergi borçlarını kapatarak, tesisini tahliye edip, belediyeye boş olarak teslim edecektir. Konut sözleşmesinden dolayı geriye dönük borcu olanlara konut teslimi yapılamaz.

Proje alanı içerisinde üzerinde meskeni bulunan tapulu arsa hak sahipleri ile konut sözleşmesi yapıldıktan sonra tesislerini boş olarak belediyeye teslim ettikleri tarihten itibaren aylık 250 TL (Encümenimizin 21/07/2010 tarih ve 1346 Sayılı Kararı) kira bedeli belediyece verilecek konutların teslim tarihine kadar ödenecektir. Kira artış bedelleri her yıl belediye encümenince belirlenecektir. Konut sözleşmesi yapan hak sahiplerinden sözleşme tarihinden itibaren tesis ve müstemilatlarını tahliye ederek yıkarak boşaltanlara enkazları verilecektir. Hak sahibi ile yapılan konut sözleşmesini müteakiben 3 ay içerisinde belediye adına tapu devri yapılacaktır.”

4.2.5.Projenin Yasal Dayanağı

Altın Hamle Kentsel Dönüşüm Projesi Madde 73'e dayanırken, Çaybaşı Kentsel Dönüşüm Projesinin Yasal Dayanağı Madde 69 ve Madde 73'edayanmaktadır. “Madde 69: Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.”

4.6.Şahıslarla Yapılan Örnek Uygulamalar

Altın Hamle Kentsel Dönüşüm Projesi

KADASTRO ARSA VE TESİS SÖZLEŞMESİ

Madde 1) Taraflar:

Bu sözleşmenin tarafları Meram Belediyesi ile aşağıda ismi belirtilen arsa malikidir.

- a- Meram Belediyesi 'İDARE' olarak anılacaktır.
- b- **10.09.1947** doğumlu **Süleyman** Oğlu\kızı **Şakir ÖZER (19307430670)** bundan böyle hak sahibi olarak alınacaktır.

Madde 2) Sözleşmenin konusu:

Yenice ve Büyükkovanağzı (Hacı İsa Efendi) mahallelerinde Konya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **16/07/2010** tarih ve **2010/423** sayılı kararı ile kentsel dönüşüm ve gelişim çalışmalarının Meram Belediyesince yapılmasını uygun bulunan, 5998 sayılı kanununla değişik 5393 sayılı Belediye Kanunun'un 73. maddesi gereğince Meram Belediye Meclisinin **09/07/2010** tarih ve **132** sayılı kararı ile Kentsel dönüşüm ve gelişim proje sahası ilan edilen ve aynı meclis kararı ile uygulama esasları düzenlenen bölgede , uygulama esasları çerçevesinde kentsel dönüşüm proje alanında kalan taşınmaz hak sahibi ile idarenin karşılıklı yükümlülüklerini düzenler.

Haksahibi **Süleyman** kızı/oğlu **10.09.1947** doğumlu **Şakir ÖZER (19307430670)** ile Meram Belediye Başkanlığı arasında Meram Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında aşağıdaki koşullarda bu sözleşme imzalanmıştır.

Madde 3) Hak Sahibinin Taahhütleri

A. Konya ili Meram ilçesi **Yenice** Mahallesinde toplam **168.19** m2 alanlı **3388** ada **13** kadastro parselinde toplam **168.19** m2 hisseli tapusunu ve **Fener Sok no : 25-20** adresindeki **709** analiz nolu tesislerini bu sözleşmenin imzalanmasını takip eden 3 ay içerisinde Meram Belediyesi adına devredecektir.

B. Hak sahibi veya yasal varisleri Meram Kentsel Dönüşüm Projesine, İmar Planı ve Uygulamasına ve buna dayalı kamulaştırma işlemleri ile ilgili olarak iptal ya da bedel artırım davası için yargı yoluna gitmeyecektir.

C. Meram Belediye Başkanlığı'nın vermeyi taahhüt ettiği konut hak sahibine teslim edilene kadar devredilemeyecek ve /veya satılamayacaktır.

D. Bu sözleşmenin imza tarihinden sonra yapılan araştırmalar sonucunda hak sahibi olmadığı belirlenen şahısların bu sözleşmeleri Meram Belediyesince tek taraflı olarak iptal edilecektir.

E. Hak sahibi ödemelerini tamamlamadan Meram Belediyesinden, tapu devri talep etmeyecektir.

F. Hak sahibi Belediyeye borçlanması durumunda ödemelerini zamanında yapacaktır.

Madde 4) Hak Sahibinin Ödemeleri /Alacakları

09/07/2010 tarih ve **132** sayılı (Eki : Meram Meclisinin 09.03.2007 tarih ve 48 sayılı kararı) Meram Belediye Meclis Kararı uyarınca , Kentsel Dönüşüm Projesi dahilinde kalan her 100 m2 ve üzerindeki kadastro tapulu arsa sahipleri ile:

konut sözleşmesi yapılacaktır.Eksik ve fazlaya ilişkin hususlarda aşağıdaki uygulamalar esas alınır:

100 - 212,5 m2 aralığındaki tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile: 212,5 m2 ye borçlandırılarak brüt 85 m2'lik konut

100-250 m2 aralığındaki tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile:250m2 ye borçlandırılarak brüt 100m2'lik konut

251-375 m2 aralığındaki tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile: 375m2 ye borçlandırılarak brüt 150m2'lik konut

376-500 m2 aralığındaki tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile: 500m2 ye borçlandırılarak brüt 200m2 'lik konut

501-625 m2 aralığındaki tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile: 625 m2 ye borçlandırılarak brüt 250 m2'lik konut için konut sözleşmesi yapılabilir.

Hissenin verilecek konut karşılığına isabet eden alandan fazla olması halinde, artan her her 1 m2 kadastro parsel alanı için kıymet takdir komisyonunca arsanın konumuna göre belirlenecek m2 bedeli belediye tarafından hak sahiplerine , konutların tahliyesinden itibaren 1 ay sonra başlayacak ve 12 ay vadeli 4 eşit taksitte ödenecektir.

Arsa üzerinde bulunan tesis, müstemilatlar ve ağaçlar için, Bayındırlık Bakanlığınca her yıl yayınlanan birim fiyatları üzerinden kıymet takdir komisyonlarınca belirlenen tesis bedeli konut sözleşme borcundan düşülecek, hisse sahiplerinin varsa bakiye alacakları belediye tarafından konutların tahliyesinden itibaren 1 ay sonra başlayacak 12 ay vadeli 4 eşit taksitte ödenecektir.

Hissenin verilecek konut karşılığına isabet eden alandan eksik olması durumunda ise, hak sahibi eksik olan hisse miktarı kadar Meram Belediyesine borçlanacaktır. Hak sahipleri, sözleşme yapılan konutun karşılığı(arsa alanı m2'nden)eksik her 1 m2 inşaat alanı için **690.80.TL** (571 YTL 2007 yılı için) YTL (**Encümenimizin 21/07/2010 tarih ve 1346 Sayılı Kararı**) belediyeye borçlandırılacaktır. İnşaat alanı, eksik kadastro arsa m2'sinin 2/5 ile çarpımıyla elde edilecektir.

Arsa sahibinin belediyeye borçlanması durumunda ; enkaz veya arsa bedelleri belediyeye olan borçlarından mahsup edilerek, bakiye miktar sözleşme imza tarihinden itibaren 3 ay sonra başlamak üzere aylık ödemesi en az 190 YTL olmak kaydıyla 72 aya kadar vadeli taksitler halinde belediyeye ödenecektir. Bu vadelendirme tek konut sözleşmesi yapan hak sahipleri için geçerlidir. Birden fazla konut sözleşmesi yapan hak sahipleri için bu süre 48 aydır. Taksitlerin ödenmesinde ödemeye esas her yılbaşında % 10 (on) oranında artırılmak suretiyle taksitlerin tutarı yeniden belirlenir. Taksitlerdeki %10 oranın daki artış işlemi 2008 yılı ocak ayında başlar. Zamanında ödenmeyen taksitlerde aylık (%3) Yüzde üç Gecikme cezası alınacaktır.

Konut sözleşmesi yapan tapulu tesis malikleri ; Yeni konutları tamamlanıp , İdare tarafından kendilerine yeni konutlarına taşınmalarına ilişkin yazının tebliği tarihinden itibaren 1 ay içerisinde elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergi borçlarını kapatarak, tesisini tahliye edip, belediyeye boş olarak teslim edecektir.

İdarece yapılacak 1 / 1000 ölçekli imar planlarına göre 35 metre genişliğindeki iç çevre yoluna rastlayan kısımdaki hak sahipleri, yeni konutları tamamlanmadan da İdarenin taşınmalarına ilişkin yazının kendilerine tebliği tarihinden itibaren 1 ay içerisinde elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergi borçlarını kapatarak, tesisini tahliye edip, belediyeye boş olarak teslim edecektir.

Konut sözleşmesinden dolayı geriye dönük borcu olanlara konut teslimi yapılamaz. Proje alanı içerisinde üzerinde meskeni bulunan tapulu arsa hak sahipleri ile konut sözleşmesi yapıldıktan sonra tesislerini boş olarak belediyeye teslim ettikleri tarihten itibaren aylık **250 TL (Encümenimizin 21/07/2010 tarih ve 1346 Sayılı Kararı)** kira bedeli belediyece verilecek konutların teslim tarihine kadar ödenecektir. Kira artış bedelleri her yıl belediye encümenince belirlenecektir. Konut sözleşmesi yapan hak sahiplerinden sözleşme tarihinden itibaren tesis ve müştemilatlarını tahliye ederek yıkarak boşaltanlara enkazları verilecektir.

Hak sahibi ile yapılan konut sözleşmesini müteakiben 3 ay içerisinde belediye adına tapu devri yapılacaktır.

Buna göre Haksahibi **Şakir ÖZER (19307430670)**'ın adına kayıtlı Konya İli Meram İlçesi **Yenice** Mahallesinde toplam **168.19** m2 alanlı **3388** ada **13** nolu kadastro parselinde **168.19** m2 hissesi, ile üstündeki tesisinden (m2) verilecek olan **1 (BİR)** adet brüt **100** m2'lik konut alanından toplam **26.83** m2 eksiktir.

Eksik olan inşaat alanı tutarı, inşaat alanı m2 birim fiyatı olan **690.80 YTL x 26.83 m2** (eksik inşaat alanı m2) = **15319.70 YTL** bedeli **72** ayda ve sözleşme tarihinden sonra gelen ilk aydan başlamak üzere her ayın una kadar Meram Belediyesi Veznesine veya Belediye tarafından gösterilecek bir hesap numarasına yatırılacaktır. Taksitlerin aksaması halinde aylık %3 gecikme cezası faiz uygulanacaktır.

Madde 5) MERAM BELEDİYESİNİN TAAHHÜTLERİ

A. Meram Belediye Başkanlığı , işbu sözleşmenin 1. maddesinin A fıkrasında kaydı belirtilen taşınmaz karşılığında hak sahibi **Şakir ÖZER (19307430670)**'e Meram Kentsel Dönüşüm Proje Sahasında üretilecek brüt **100 m²**'lik konutlardan brüt **1 (BİR)** adet daireyi anahtar teslimi inşaat ruhsatı tarihinden itibaren 60 ay içinde verecektir .

B. Tamamlanan konutların hak sahiplerine teslimi ; 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planında belirlenecek olan proje etaplarına göre noter huzurunda yapılacak çekiliş ile yapılacaktır.

C. Daireler Noter kurası ile belirlenecek ve şerefiye payı alınmayacaktır. Belediyeden; dairelerin noter kurası neticesinde ,cephe ve kat farkından dolayı bedel talep edilmeyecektir.

D. İhtilaf halinde Konya Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

E. Teslim edilecek konutların mahal listesi aşağıdaki gibi olacaktır

MAHAL LİSTESİ

İNŞAATTIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Binalar Afet bölgelerinde yapılacak Deprem yönetmeliğine uygun yapılacaktır.
- Dış duvarlar ve çatıda Isı yalıtım yapılacak ,
- Ada içinde yeşil alan tanzim edilecek.
- Bahçe tanzimi ve otoparkların düzenlenmesi yapılacak.
- Dış cephe kaplaması + boyası Belediyenin tercih edeceği malzemeyle yapılacaktır

MERDİVEN

- Merdiven basamakları mermer olacak
- Bina girişi ve basamakları traverten olacak.
- Merdiven korkuluğu :Profil, ferforje vb. elemanlardan yapılacak küpeştesi ahşap olacak ve verniklenecek.

- Duvarlar sıva üzeri plastik boya olacak.

SALON

- Yer : Laminant parke
- Duvar : Saten alçı üzeri plastik boya + kartonpiyer
- Tavan : Saten alçı üzeri plastik boya

OTURMA ODASI VE YATAK ODALARI

- Yer : Laminant parke
- Duvar : Saten alçı üzeri plastik boya + kartonpiyer
- Tavan : Saten alçı üzeri plastik boya

BANYO LAVOBO VE WC

- Lavabo ayaklı lavabo olacak.
- Banyoda küvet ve klozet olacak.
- Yer : seramik olacak
- Duvar : tavana kadar fayans yapılacak.
- Tavan : Sıva üzeri plastik boya

ANTRE VE HOLLER

- Yer : Seramik olacak
- Duvar : Saten alçı üzeri plastik boya
- Tavan : Saten alçı üzeri plastik boya

MUTFAK

- Yer : Seramik olacak

- Mutfak dolabı ve tezgahı olacak.
- Duvar : Saten alçı üzeri plastik boya
- Tavan : Saten alçı üzeri plastik boya

KAPI VE PENCERE

- Daire giriş kapıları Çelik kapı olacak.
- İç kapılar ahşap, pres veya panel olacak. Üzeri verniklenecek.
- Pencereleer ithal çam dan ahşap doğrama veya plastik doğrama olacak.
- Camlar ısı cam olacak.

Belediye Yukarda belirtilen malzemeleri eşdeğeri veya daha iyisiyle değiştirebilir.

SIHHİ TESİSAT ve MALZEMELERİ

- Armatürler ve vitrifiye malzemeleri TSE li olacak.
- Kalorifer petekleri panel olacak
- Daireler; merkezi ısıtma sistemi veya kombi olacak. Doğal gazı uygun olacak

ELEKTRİK TESİSAT ve MALZEMELERİ

- Elektrik malzemeleri TSE li olacak Ortak TV anteni konulacak.
- Her dairenin ana giriş kapı ile diafon görüşmesi olacak.
- Asansör yapılacaktır.

Madde 6) SÖZLEŞMENİN GEÇERLİLİĞİ

İş bu sözleşme iki nüshadan ibaret olup proje kapsamında yapılan konutların ve tapularının hak sahiplerine tesliminden sonra kendiliğinden sona erecektir.

EKLER

- 1) Kimlik fotokopisi
- 2) Meclis Kararı
- 3) Tapu fotokopisi
- 4) Ödeme Tablosu

Tel : 5055828188

HAK SAHİBİ

Şakir ÖZER

(19307430670)

Adres :Fener Sok no : 25-20

İmza :

Sözleşme tarihi:..../...../.....

Meram Belediyesi Adına

Dr. Serdar KALAYCI

Belediye Başkanı

UZLAŞMA KOMİSYON TUTANAĞI

Meram İlçesi, Yenice ve Büyükkovanağzı (Hacı İsa Efendi) mahallelerinde Konya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **16/07/2010** tarih ve **2010/423** sayılı kararı ile kentsel dönüşüm ve gelişim çalışmalarının Meram Belediyesince yapılmasını uygun bulunan, 5998 sayılı kanununla değişik 5393 sayılı Belediye Kanunun'un 73. maddesi gereğince Meram Belediye Meclisinin **09/07/2010** tarih ve **132** sayılı kararı ile kentsel dönüşüm ve gelişim proje sahası ilan edilen ve aynı meclis kararı ile uygulama esasları düzenlenen bölgede , uygulama esasları çerçevesinde kentsel dönüşüm proje alanında kalan taşınmaz hak sahibi ile aşağıdaki şekilde uzlaşma sağlanmıştır.

Kentsel Dönüşüm ve yenileme sahasında kalan mülkiyetinin 1/1hissesi **Şakir ÖZER (19307430670)**'a ait tapunun **Yenice** Mahallesi **16.K.III** pafta **3388** ada **168.19** m2 yüzölçümlü **13** parseldeki gayrimenkulünü **TL** bedelle brüt **100** m2'lik **1(BİR)** adet konut karşılığında, 2942 sayılı yasanın (4650 sayılı kararla değişen) 8. maddesine istinaden belediyemizce satın alınarak kamulaştırılmasına ve **Şakir ÖZER (19307430670)**'ın alacağı brüt**100m2**'lik **1(BİR)** adet konut alanından eksik **26.83m2** 'ye karşılık **690.80 x 26.83=15319.70YTL**konut bedeli farkını belediyeye **72** ayda Meram Belediyesine ödemesine,tapu harçlarının Belediyemizce ödenmesine komisyonumuzca karar verilmiştir./...../2007

Abdürrahim BÜYÜKMATUR

İsmail BOYSAN

Üye

Üye

Bayram ŞAHİN

Serdar ŞAHİNGERİ

Üye

Üye

GAYRİMENKÜL MALİKİ

Şakir ÖZER (19307430670)



**T.C.
MERAM BELEDİYESİ**

Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

**Sayı : M.42.6.Mer.0.34.02/
.../...../2010**

Konu : Kamulaştırma

MERAM TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

KONYA

Meram İlçesi, Yenice ve Büyükkovanağzı (Hacı İsa Efendi) mahallelerinde Konya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **16/07/2010** tarih ve **2010/423** sayılı kararı ile kentsel dönüşüm ve gelişim çalışmalarının Meram Belediyesince yapılmasını uygun bulunan, 5998 sayılı kanununla değişik 5393 sayılı Belediye Kanunun'un 73. maddesi gereğince kentsel dönüşüm ve gelişim proje çalışmaları yapılması Meram Belediye Meclisinin **09/07/2010** tarih ve **132** sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

Yenice Mahallesi **16.K.III** pafta **3388** ada **13** no'lu **168.19** m2'lik parselde mülkiyeti **Şakir ÖZER (19307430670)**'ne ait **1/1** hissenin tamamını **TL** bedelle **2942** sayılı yasanın (4650 sayılı kararla değişen) 8. maddesine istinaden Meram Belediyesine devretmesi ile ilgili encümenimizin **21/07/2010** tarih ve **2010/1345** sayılı kararına istinaden gerekli işleminin yapılmasını rica ederim

Eki : Bir adet dosya

Bayram ŞAHİN

Başkan a.

Emlak İstimlak Müdür V.

Hrt.Kad.Tek. : S.ÖZÇELİK Hacı İsaefendi Mah. Azerbaycan Cad. No :1 (Eski Etbalık Kurumu)

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat :

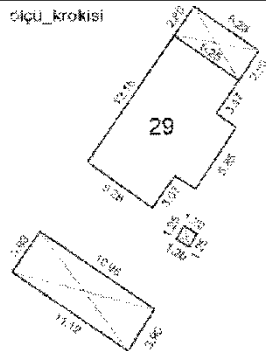
S.ÖZÇELİK Tel: 0332 322 33 24 -146



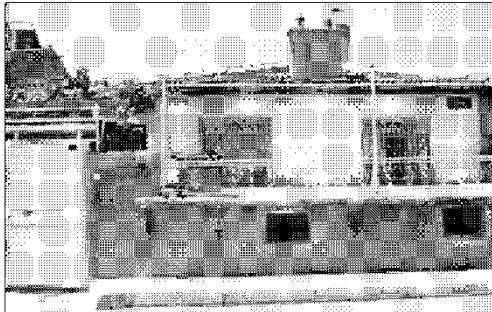
T.C
KONYA MERAM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ETBALIK KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU

Analiz No:

29

[illegible][illegible]

Resim Ön:



ResimYan:

Ağaç Toplam (YTL):	30.00 YTL
---------------------------	------------------



Bina veya Muhtesebat Bedeli	9,069.00 YTL	Enkaz Bedeli(% .)+Ağaç Bedeli:(YTL)
Hissesine Düşen Harca Esas 2006 Yılı Arsa veya Arazi Bedeli :	0.00 YTL	
Toplam Bedel	9,069.00 YTL	
		933.90

Belediye meclisimizin 08.09.2006 tarih ve 127-130 sayılı kararları ile Konya ili Meram ilçesi Büyükkovanazğı,Yenice ve Geçit mahalleleri sınırları içinde kalan yıpranmış ve eskimis yapıların Kentsel Dönüşüm Projesi uygulanmasına ilişkin hazırlanan değerlendirme raporu....

Komisyon Başkanı	Üye	Üye	Üye	Üye
Ebubekir BÜYÜKMESCİ	A.Hamdî BÜYÜKZEREN	Selahattin ÖZÇELİK	Mehmet PEHLİVAN	
Mimar - Meclis Üyesi	Sanayci-Meclis Üyesi	Harita Teknikeri	İnşaat Mühendisi	
Meram Belediye Başkanlığı	Meram Belediye Başkanlığı	Meram Belediye Başkanlığı	Meram Belediye Başkanlığı	Meram Belediye Başkanlığı

Çaybaşı Kentsel Dönüşüm Projesi

T.C.
MERAM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Hrt. Eml. ve Kam. Müdürlüğü

Sayı : M.42.6.Mer.0.34.02/ 648
Konu : Satış

06.04/2006

MERAM TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE
KONYA

5272 sayılı Belediye Kanununun 69. ve 73. maddeleri gereği Çaybaşı Mevkiinde Kentsel Dönüşüm ve Yenileme çalışmaları yapılması, Belediye Meclisimizin 11.03.2005 tarih ve 2005/82 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

Mülkiyeti Abdurrahman BAŞARAN'a ait, 24 mahalle, 66 pafta, 809 ada, 14,15,17 no'lu, parselle ilgili encümenimizin 29.03.2006 tarih ve 2006/164 sayılı kararına istinaden gerekli işleminin yapılmasını rica ederim.

Süleyman KÜÇÜK
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

Hrt.Kad.Tek. : C.SÖĞÜTLÜ
Hrt.Eml.Kam.Müd. : F.TORU

T.C.
MERAM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

Karar No : 164
Karar Tarihi : 29/03/2006

ÖZÜ : Kamulaştırma hk.

Harita Emlak ve Kam. Müdürlüğü'nün 27/03/2006 tarihinde encümene havale edilen 28/03/2006 tarih ve M.42.6.Mer.0.34.02/648 sayılı yazısı ek'i Uzlaşma Komisyonu Pazarlık Tutanağında: "Meram İlçemiz sınırları içerisinde 5272 sayılı Belediye Kanununun 69. ve 73. maddeleri gereği Çaybaşı mevkiinde 17 L II – III paftalarında sınırları teklif eki imar planında gösterilen alanlarda Belediye Meclisimizin 11.03.2005 tarih ve 82 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Çalışmaları yapılmasına karar verilmiştir.

Mülkiyeti Abdurrahman BAŞARAN'a ait tapunun 24 Mahallesi, 66 pafta, 809 ada, 15, 17, 14 parsel nolu 1430 m2. + 130 + 310 m2.lik gayrimenkullerinin 99055/576000+171/1280+99055/576000 (316.58 m2) hissedarı olarak Belediyemize 135 m2 lik 1 adet Normal kat olmak üzere toplam 1 adet daire karşılığında vermek istemeleri talebine binaen aşağıdaki şekilde anlaşma sağlanmıştır.

Mülkiyeti Abdurrahman BAŞARAN'a ait tapunun 24 Mahallesi, 66 pafta, 809 ada, 15, 17, 14 parsel nolu 1430 m2.+ 130 + 310 m2.lik gayrimenkulün tamamı 1870 hisse kabul edilerek, hisselerine isabet eden 316.58 m2 hissedan, 14 ile 17 nolu parsellerin üzerlerinde bırakılıp 15 nolu parsel ile isabet eden 99055/576000 hissesini 9.345.00 YTL. bedelle, Belediyemizce yapılan ön protokolde belirtilen 135 m2.lik 1 adet Normal kat olmak üzere toplam 1 adet daire karşılığında satın alınmasına, kat farkı olarak ta malikten 2.500 Euro bedelin Belediyemizce 12 ay eşit taksitte Merkez Bankası satış kurundan tahsil edilmesine, tapu vergi ve harçlarının da Belediyemizce ödenmesinin uygun olacağına dair iş bu pazarlık zabtı tanzim edilmiştir."denilmektedir.

Yapılan Görüşmede, Uzlaşma komisyonu tutanakları veçhile;

2942 sayılı Kamulaştırma kanunu'nun 8. maddesi gereğince uzlaşma tutanakları tarafarca imzalanarak tamamlanmıştır. Tapu devir ve tescil işlemlerinin tamamlanması amacıyla konu encümende görüşülerek, Kamulaştırılması kabul edilen; Mülkiyeti Abdurrahman BAŞARAN'a ait tapunun 24 Mahallesi, 66 pafta, 809 ada, 15, 17, 14 parsel no'lu 1430 m2 + 130 + 310 m2'lik gayrimenkulün tamamı 1870 hisse kabul edilerek, hisselerine isabet eden 316.58 m2 hissedan, 14 ile 17 no'lu parsellerin üzerlerinde bırakılıp 15 no'lu parsel ile isabet eden 99055/576000 hissesini 9.345.00-YTL. bedelle, Belediyemizce yapılan ön protokolde belirtilen arsanın devredilmeyen kısmı dahil tamamına karşılık, 135 m2'lik 1 adet Normal kat olmak üzere toplam 1 adet daire karşılığında kamulaştırılmasına, kat farkı olarak ta malikten 2.500 Euro bedelin Belediyemizce 12 ay eşit taksitte Merkez Bankası satış kurundan tahsil edilmesine, kamulaştırma bedeline velhasıl her ne sebeple olursa olsun kamulaştırma işlemine dava açılmayacağı hususlarında uzlaşma komisyonu'nun 27/03/2006 tarihli tutanağı gereğince encümenimizde de uygun olup, tapu harçları da belediyemizce karşılanmak üzere kamulaştırılmasının kabulüne ve karar örneğinin gereği için dosyası ile birlikte Hrt.Eml.ve Kam. Müdürlüğü'ne havalesine oybirliğiyle karar verildi.

Refik TUZCUOĞLU
Encümen Başkanı
Belediye Başkanı

Üye
Ahmet ALAYBEYİ

Üye
Hüsamettin SÖNMEZ

Üye
Ebubekir BÜYÜKMESCİ

Hüseyin ALAGÖZ
Yazı İşleri Md.V.

Selim CELİK
Hesap İşleri Md.V.

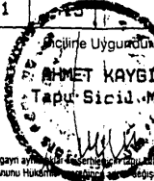
Seyit SOLMA
Hukuk İşleri Md.V.

Aşlı gibidir. Hrt.Eml.ve Kam. Müdürlüğü'ne 30/03/2006



İli	KONYA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MERAM/O					
Mahallesi	24_MAHALLE					
Köyü						
Sokağı	ÇAYBAŞI FAHRUNN					
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
					ha	m ²
SATIS+HISSE TBMMSD00YTL 66		809	15		1430	.00
Niteliği	BAĞ VE BAĞÇENİN EŞCAR VE GURUR					
Sınır	Paftasında					
Edinme Sebebi	99055/576000 hissesi Ömer oğlu Abdurrahman BAŞARAN adına kayıtlı iken, satışından ve alıcının 465035/576000 kadim hissesi ile tevhid edilmesinden tescil edildi.					
Sahibi	Meram Belediyesi Tüzel Kişiliği : 565420/576000 hisse					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	6580	1			28/04/2005	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.	11120					Sıra No.
Tarih	23/08/2005					Tarih

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni olarak devri için tapu siciline kayıtlı olması gerekmektedir.
 ** Tebliğat Kanunu Hükmüne göre tapu siciline kayıtlı olması için tapu sicil müdürlüğüne bildirilecektir.


 AHMET KAYGISIZ
 Tapu Sicil Müdürü

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. 129 Sirk No 129

T.C.
MERAM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Hrt.Eml.ve Kam.Müdürlüğü

Sayı :M.42.6.Mer.0.34.02/647
Konu :

27.03.2006

BAŞKANLIK MAKAMINA

5272 sayılı Belediye Kanununun 69. ve 73. maddeleri gereği Çaybaşı Mevkiinde Kentsel Dönüşüm ve Yenileme çalışmaları yapılması, Belediye Meclisimizin 11.03.2005 tarih ve 2005/82 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

24 mahalle, 66 pafta, 809 ada, 14,15,17 no'lu parsellerin, Kentsel Dönüşüm ve Yenileme çalışmaları yapılacağından Encümenimizin 03.08.2005 tarih ve 2005/371 Sayılı Kararı ile Uzlaşma Komisyonu oluşturulmuştur.

24 mahalle, 66 pafta, 809 ada, 14,15,17 nolu gayrimenkullerin maliki Abdurrahman BAŞARAN ile Uzlaşma

Komisyonumuz arasında yapılan anlaşma tutanağı ekte sunulmuştur.

Konunun encümenimizce görüşülerek karara bağlanmasına;

Müsaadelerinizi arz ederim.

Fatma TORU
Hrt.Kad. Tek.
Hrt.Eml.ve Kam.Müdürü

UYGUN
27.03.2006

Süleyman KÜÇÜK
Başkan Yardımcısı

Encümen Başkanlığına

27.03.2006

Refik TUZCUOĞLU
Belediye Başkanı

Hrt.Kad.Tek. C.SÖĞÜTLÜ

MAHALLESİ...:24_MAHALLE
MEVKİİ.....:
CİNSİ.....:BİR AHŞAP EV
YÜZÖLÇÜMÜ...: 670.00 m²

ADA.....:809
PARSEL...:33
CİLT.....:1
SAYFA...:33

ADI SOYADI : BABAADI	HİSSESİ	EDİNE NEDENİ	EDİN. TAR.	YEV.
HEDİYE ÖZER:MEHMET	TAM	SATIŞ	24/03/1966	1800

MAHALLESİ...:24_MAHALLE
MEVKİİ.....:
CİNSİ.....:BİR AHŞAP EV
YÜZÖLÇÜMÜ...: 310.00 m²

ADA.....:809
PARSEL...:14
CİLT.....:1
SAYFA...:14

ADI SOYADI : BABAADI	HİSSESİ	EDİNE NEDENİ	EDİN. TAR.	YEV.
EDİHA BAŞARAN:HAYDAR ✓	1480/12800	İNTİKAL	13/04/2001	2920
ALİ BAŞARAN:ÖMER ✓	555/12800	İNTİKAL	13/04/2001	2920
AYŞE AVCİ:ÖMER ✓	71535/576000	İNTİKAL	19/07/2005	9300
ATİYE HARMANCI:ÖMER ✓	71535/576000	İNTİKAL	19/07/2005	9300
EMİNE ERKMEN:ÖMER ✓	71535/576000	İNTİKAL	19/07/2005	9300
HASAN AŞKARLAR:SABRİ ✓	3200/576000	İNTİKAL	19/07/2005	9300
SİDDİKA GÖĞÜŞ:HASAN ✓	1920/576000	İNTİKAL	19/07/2005	9300
SUNA TUNALI:EMİN BÜLENT ✓	1920/576000	İNTİKAL	19/07/2005	9300
SAİT AŞKARLAR:HASAN ✓	1920/576000	İNTİKAL	19/07/2005	9300
HANİFE TUNALI:HASAN ✓	1920/576000	İNTİKAL	19/07/2005	9300
HAVVA KUÇUKAŞCI:ÖMER ✓	109935/576000	SATIS+HISSE TEVHİDİ	27/07/2005	9872
ABDURRAHMAN BAŞARAN:ÖMER ✓	99055/576000	SATIS+HISSE TEVHİDİ	23/08/2005	11120
İBRAHİM BAŞARAN:ÖMER ✓	1110/12800	SATIS+HISSE TEVHİDİ	14/10/2005	13907

MAHALLESİ...:24_MAHALLE
MEVKİİ.....:
CİNSİ.....:BAĞ VE BAHÇENİN EŞCAR VE GÜRÜR
YÜZÖLÇÜMÜ...: 1430.00 m²

ADA.....:809
PARSEL...:15
CİLT.....:1
SAYFA...:15

ADI SOYADI : BABAADI	HİSSESİ	EDİNE NEDENİ	EDİN. TAR.	YEV.
EDİHA BAŞARAN:HAYDAR	1480/12800	İNTİKAL	13/04/2001	2920
ALİ BAŞARAN:ÖMER	555/12800	İNTİKAL	13/04/2001	2920
AYŞE AVCİ:ÖMER	71535/576000	İNTİKAL	19/07/2005	9300
ATİYE HARMANCI:ÖMER	71535/576000	İNTİKAL	19/07/2005	9300
EMİNE ERKMEN:ÖMER	71535/576000	İNTİKAL	19/07/2005	9300
HASAN AŞKARLAR:SABRİ	3200/576000	İNTİKAL	19/07/2005	9300
SİDDİKA GÖĞÜŞ:HASAN	1920/576000	İNTİKAL	19/07/2005	9300
SUNA TUNALI:EMİN BÜLENT	1920/576000	İNTİKAL	19/07/2005	9300
SAİT AŞKARLAR:HASAN	1920/576000	İNTİKAL	19/07/2005	9300
HANİFE TUNALI:HASAN	1920/576000	İNTİKAL	19/07/2005	9300
HAVVA KUÇUKAŞCI:ÖMER	109935/576000	SATIS+HISSE TEVHİDİ	27/07/2005	9872
ABDURRAHMAN BAŞARAN:ÖMER	99055/576000	SATIS+HISSE TEVHİDİ	23/08/2005	11120
İBRAHİM BAŞARAN:ÖMER	1110/12800	SATIS+HISSE TEVHİDİ	14/10/2005	13907



Mehmet ÜNEŞ
Sig. No: 27964

PAZARLIK ZAPTI

Meram İlçemiz sınırları içerisinde 5272 sayılı Belediye Kanununun 69. ve 73. maddeleri gereği Çaybaşı mevkiinde 17 L II – III paftalarında sınırları teklif eki imar planında gösterilen alanlarda Belediye Meclisimizin 11.03.2005 tarih ve 82 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Çalışmaları yapılmasına karar verilmiştir.

Mülkiyeti Abdurrahman BAŞARAN'a ait tapunun 24 Mahallesi, 66 pafta, 809 ada, 15, 17, 14 parsel nolu 1430 m2. + 130 + 310 m2.lik gayrimenkullerinin 99055/576000+171/1280+99055/576000 (316.58 m2) hissedarı olarak Belediyemize 135 m2 lik 1 adet Normal kat olmak üzere toplam 1 adet daire karşılığında vermek istemeleri talebine binaen aşağıdaki şekilde anlaşma sağlanmıştır.

Mülkiyeti Abdurrahman BAŞARAN'a ait tapunun 24 Mahallesi, 66 pafta, 809 ada, 15, 17, 14 parsel nolu 1430 m2.+ 130 + 310 m2.lik gayrimenkulün tamamı 1870 hisse kabul edilerek hisselerine isabet eden 316.58 m2 hisseden, 14 ile 17 nolu parsellerin üzerlerinde bırakılıp 15 nolu parsel isabet eden 99055/576000 hissesini 9.345.00 YTL. bedelle, Belediyemizce yapılan protokolde belirtilen 135 m2.lik 1 adet Normal kat olmak üzere toplam 1 adet daire karşılığını satın alınmasına, kat farkı olarak ta malikten 2.500 Euro bedelin Belediyemizce 12 ay eşit taksit Merkez Bankası satış kurundan tahsil edilmesine, tapu vergi ve harçlarının da Belediyemize ödenmesinin uygun olacağına dair iş bu pazarlık zabtı tanzim edildi. 22.03.2005

Mehmet KARABAY

Recep ALIBEYOĞLU

Süleyman KÜÇÜK

Sami BAŞMAN

Mithat KOÇAK

GAYRİMENKUL MALİKİ

Abdurrahman BAŞARAN

SONUÇ

Yaşamsal alanlarımızın başında kentler gelmektedir. Her kentin kendine has dokusu, mimarisi, iklimi, yaşam tarzı o kentlere bir kimlik bir ruh kazandırmaktadır. Kent Kültürü dediğimiz olgu bu süreç içerisinde karşımıza çıkmaktadır. Tarihsel süreç içerisinde “kent” ve “kültür” öğeleri genellikle aynı çerçeve içerisinde yer almıştır. Özellikle sanayi devrimi sonrası yoğunlaşan kentleşme ve kente özgü yaşam tarzı kentli yaşam adı verilen yeni bir yaşam türünü de beraberinde getirmiştir.

Gerek Batı gerekse Doğu dillerinde kent ve uygarlık kavramları yan yana kullanılıyor. Citta, cite, ciudad, civitas sözcükleri; civilization yani uygarlık sözcüğü ile aynı kökten geliyorlar. Doğu dillerinde ise Medina ile Medeniyet arasındaki ilişki de göz önüne alındığında kentlerin bu süreçte uygarlıkların kaynağı olduğu algısı ön plana çıkıyor. Bu anlamda kentler yaşayanlar, yönetenler, değişse bile tüm zamanların yaşandığı ve gelecek nesillere bilgi ve birikimin aktarıldığı mekanlar olma özelliği değişmiyor. Kültürle ve uygarlıkla bağlantısında kentse üretici ve tüketicilerin aynı ortamı paylaştığı alanlar olarak popülaritesini koruyor. Kentlerdeki bu büyüme ve ortaya çıkan kentleşme ülkelerin ekonomik ve sosyal gelişmelerine paralel değilse ortaya çarpık hızlı kentleşme ve bu kentleşmeden doğan maduriyetler çıkıyor.

Kentler, bugün aşırı nüfus yığılmaları, ekonomik şartlar, sosyal bilinçsizlik, koşulsuz ve yanlış yer seçimi tercihleri, arz-talep eğilimleri gibi çeşitli nedenlere bağlı bir çöküş yaşamaktadır. Dünyada olduğu gibi, ülkemizde de kuvvetle hissedilen bu çöküş, yalnızca hala kentleşme sancıları çekmekte olan az gelişmiş ülkelerde değil, 19. yüzyıldan bu yana hızlı dönüşüm süreçleri yaşayan gelişmiş ülkelerde de görülmektedir. Kentlerin çeşitli faktörler sonucu çöküntüye uğraması, ilgili çevreleri bu çöküntüyü ortadan kaldıracak çözüm arayışlarına yöneltmiştir. Kentsel dönüşüm kavramı, işte bu arayışların bir sonucu, bir çözüm yolu olarak ortaya atılmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin amaçları, kentin yapılaşma ve imar bakımından sıkıntılı bölgelerine çözüm bulmak, kaçak yapılaşmanın önüne geçmek ve teknik ve sosyal altyapısı tamamlanmış sağlıklı konutlar üretmektir. Kentlerin karşılamayacağı oranda nüfus artışı ve göç; düzensiz, çarpık kentleşmeyi; teknik

altyapı ve sosyal donatı alanlarının yetersizliğini; trafik sorununun büyümesini ve tüm bunlara bağlı olarak kamu asayişinin bozulmasını beraberinde getirdiği tespiti ile çözüm olarak, kentsel dönüşüm projelerini başlatmıştır.

Özellikle çarpık kentleşmenin doğruduğu gecekonduların önlenmesi, iyileştirilmeyi ya da ıslahı bekleyen virane yapıların bulunması ve kent dokusunun korunması amacı ile yerel yönetimler öncülüğünde kentsel dönüşüm projeleri oluşturulmaktadır. Özellikle bölgenin fiziki yapısını güzelleştirme ve o bölgedeki yaşayan vatandaşların yaşam şartlarını yükseltme daha iyi konutlarda barındırma, çevre düzenini sağlama gibi birçok amaçla kentsel dönüşüm projeleri yapılmaktadır.

Bu kentsel dönüşüm projeleri yapılırken oluşturulan temel dayanak kamu yararadır. Kısaca kamu yararına genel yarar ortak iyilik diyebiliriz. Özellikle sosyo-ekonomik tabanlı dönüşümlerin temel dayanağı “kamu yararı” amacıyla yapılmasıdır. Kamu yararı amacı ile yapılan kentsel dönüşüm projelerinin temel unsuru ise kentleş toprak denilen kent içi kullanıma dahil olan topraktır. Kentsel toprak üzerinde yapılan bu projeler zamanla toprağa bir değer katmış bu da kentsel rant kavramını ortaya çıkarmıştır. Kentsel rantı kamuya kazandırma amaçlı yapılan 3 tür program vardır. Bunlar, kamulaştırma, imar programı ve 18.maddeye göre yapılan arazi ve arsa düzenlemeleridir.

Ülkemizde birçok şehirde yenileşme hareketi olarak başlatılan kentsel dönüşüm projeleri Konya ilinin Meram ilçesinde de başarılı bir şekilde uygulanmaktadır. Meram belediyesi özellikle çarpık kentleşmeyi engelleme ve sağlıklı yaşam koşullarını ortadan kaldırmak için 20 yıllık bir rüyayı gerçekleştirmiş ve toplam parsel alanı 600.000 m² üzerinde olan büyük bir atılım hamlesi gerçekleştirilmiştir.

Meram ilçesi eski Et-Balık Kurumu Yenice mah. Hacı İsaefendi mah. Fahrünisa mah. Gibi mahalleleri de bütünü ile içine almıştır. Bu alan üzerinde iki farklı kentsel dönüşüm projesi uygulanmaktadır. Altın Hamle Kentsel Dönüşüm Projesi ve Çaybaşı Kentsel Dönüşüm Projesi. Bu projelerden Altın Hamle Kentsel Dönüşüm Projesi yasal dayanağını 5393 sayılı Belediye Kanunun Madde 73 den almıştır. Özel sektörlü bir çalışma gütmektedir ve 2006 yılında başlayan ve 8 yılda

bitirilecek olan projenin ilk etabı tamamlanmıştır. Çaybaşı Kentsel Dönüşüm Projesi ise hem Madde 73 hem Madde 69 a dayandırılmış ve özel sektör ortaklığının dışına TOKİ ile de ortaklaşa çalışma amacı güdülmüştür. Çaybaşı Kentsel Dönüşüm Projesinde ise tapular teslim alınmaya devam edilmektedir. Meram Belediyesi poje ile ilgili teminatları yatırmış durumdadır. Meram Belediyesi her iki proje içinde çıkarmış olduğu “kamulaştırma” kararlarında gayrimenkul sahiplerinin “tamamı” ile değil “büyük bir bölümü” ile anlaşma yapıldığını belirtmektedir. Bu ise arsa sahipleri ve belediye arasında özellikle maddi konularda tam bir mutabakat olmadığı hakkında bize bilgi vermektedir.

Hem Altın Hamle Kentsel Dönüşüm Projesi hem de Çaybaşı Kentsel Dönüşüm Projesi Meram’ın tarihi dokusunu bozmadan ona modern bir kimlik katarak daha yeşik daha huzurlu bir yaşam alanı amaçlamaktadır.

KAYNAKÇA

I. KİTAPLAR

Kocacık, Faruk (1997), **Toplumbilim Ders Notları**, C.Ü. Yayınları, No:64,135.

Erten, Metin (1999), **Nasıl Bir Yerel Yönetim**, İstanbul, Anahtar Kitapları, 119.

Demirer, Göksel, Demirer, Temel, Doğmuş, Eylem, Duran, Metin, Görgün, Tayfun, Hünler, Kaya, Özbolat, Nida, Özbudun, Sibel, Orhangazi, Özgür, Yapıcı, Kahraman (1999), **YYD Kıskaçında Çevre ve Kent**, Ankara, Ütopya Yayınevi, 29.

Keleş, Ruşen (2002), **Kentleşme Politikası**, Ankara, İmge Kitabevi,105.

Toprak, Zerrin (1998), **Kent Yönetimi ve Politikası**, İzmir, Anadolu Matbaacılık, 7.

Aslanoğlu, Rana (1998), **Kent-Kimlik-Küreselleşme**, Bursa, Asa Yayınları,62.

Parlak, Bekir, Sobacı, Zahid (2008), **Kuramda ve Uygulamada Kamu Yönetimi, Ulusal ve Küresel Perspektifler**, Bursa, Alfa Aktüel Yayınları,159.

Taşkömür, Hikmet (1996), **Osmanlı Mahallesinde Beşeri Münasebetler, Şehir ve Yerel Yönetimler**, İstanbul, İlke Yayınları, Cilt:1, 439

Palabıyık, Hamit, Atak, Şermin (2007), **Türkiye’de Mahalle Yönetimi**, Bursa, Alfa Yayınevi, 103-125.

Erkan, Rüstem (2002), **Kentleşme ve Sosyal Değişme**, Ankara, BilimAdamı Yayınları,20.

Bal, Hüseyin (2002), **Kent Sosyolojisi**, Isparta, Fakülte Kitabevi,64.

Kaya, Erol, Şentürk, Hulusi, Danış, Osman, Şimşek, Sami (2007), **Modern Kent Yönetimi-I**, İstanbul, Okutan Yayınları.

Ağaoğulları, Mehmet Ali (2002), **Kent Devletinden İmparatorluğa**, Ankara, İmge Kitabevi,15-16.

Bumin, Kürşat (1998), **Demokrasi Arayışında Kent**, İstanbul, İz Yayıncılık,54.

Barkan, Ömer Lütfi (1994), **İktisat Tarihi**, İstanbul, Ders Notları Cilt:II, 102-106.

Göze, Ayferi (1998), **Siyasal Düşünceler ve Yönetimler**, İstanbul, Beta Yayınları, 73-36.5

Skocol, Theda, **Devletler ve Toplumsal Devrimler**, Çev.S.Erdem, Türközü, Ankara, İmge Kitabevi, 79.

Tuzcuoğlu, Ferruh (2003), **Metropolitan Yönetim**, İstanbul, Sakarya Kitabevi,6.

Osmay, Sevim (1998), **Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, Kent Merkezlerinin Dönüşümü**, İstanbul, Türkiye İş Bankası.

Thomas, A. (2003), **A Glossary of Regeneration and Local Economic Development**, Manchester, Local Economic Strategy Center.

Ergun (2004), **Şehir Yenileme**, İstanbul Teknik Üniversitesi Ders Notları,10.

Odyakmaz, Nevzat (1996), **Son Değişiklikleriyle Açıklamalı-İçtihatlı İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat**, (2.Baskı), İstanbul, Alfa Yayınları,696.

Tekeli, İlhan (1982), **Gecekondü Planlama Sorunları**, Türkiye’de Kentleşme Yazıları, Ankara, Turhan Kitabevi,202.

Çukurçayır, M.Akif (2005), **Küreselleşme ve Yerel Yönetimler**, Selçuk Üniversitesi İİBF Ders Notları,19.

Başaran, İsmail (2008), **Kent ve Yerel Yönetim**, İstanbul, Okutan Yayıncılık.

Eryılmaz Bilal (1997), **Yerel Yönetimlerin Yeniden Yapılandırılması**, İstanbul, Birleşik Yayınları.

Keleş, Ruşen (1998), **KentBilim Terimleri Sözlüğü**, Ankara, İmge Kitabevi.

Özcan, Hüseyin (1993), **Ansiklopedik Hukuk Sözlüğü**, İstanbul, Alfa Yayınevi, 416.

Yıldırım, Turan (1987), **Yasama Yetkisinin Sınırı-Hukuk Devleti-Kamu Yararı**-Temel Hak ve Hürriyetlerin Sınırlanmasının Hukuk Araştırmaları, Cilt:2, Sayı:2, 81.

- Norman, B.Borri (2003), **Modersn Siyaset Teorisi**,Çev.Erdoğan, Mustafa ve Şahin, Yusuf, Ankara, Liberte Yayınları,309.
- Oppenheim, F. (1981), **Political Concepts**, Yale University Press,132.
- Held, Virgina (1970), **The Public İnterest and Individual İnterests**, NewYork, Basic Books.
- Tuanaya, Tarık Zafer (1980), **Siyasal Kurumlar ve Anayasa Hukuku**, İstanbul Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Yayınları, 166.
- Kazgan, Gülten (2000), **İktisadi Düşünce veya Politik İktisadın Evrimi**, İstanbul, Remzi Kitabevi,61.
- Ağaoğulları, Mehmet Ali, Köker, Levent, Akar, Cemal Bali (1994), **Kral Devlet Ya Da Ölümlü Tanrı**, Ankara, İmge Kitabevi,277-278.
- Jayer, A.(2002), **Hume**, İstanbul, Altın Kitaplar Yayınevi, 128.
- Hume, David (1997), **İnsan Doğası Üzerine Bir İnceleme**, Çev.Yardımlı Aziz, İstanbul, İdea Yayınları,418.
- Akın, İlhan (1993), **Kamu Hukuku**, İstanbul,Beta Yayınları.
- Şenel, Alaeddin (1968), **Eski Yunanda Siyasal Düşünüş**, Ankara Üniversitesi, SBF Yayınları,No:258, 149-156.
- Rousseau, Jean Jacques (1990), **Toplum Sözleşmesi**,Çev.Vedat Günyol, İstanbul,Adam Yayınları,25.
- Savaş, Vural (2000), **İktisadın Tarihi**, Ankara,Siyasal Kitabevi,303-304.
- Sönmez, Sinan (1983), **Toplumsal Gereksinmeler Kaynak Dağıtımı ve Pareto Optimumu**, Ankara, Gazi Üniversitesi, Yayın No:17,148.
- Popper, Karl (1994), **Açık Toplum ve Düşmanları**, Cilt I, Çev.Tuncay, Mete, İstanbul, Remzi Kitabevi,109.
- Aristoteles (1990), **Politika**, Çev.Tuncay, Mete, İstanbul, Remzi Kitabevi,79.
- Marcus, Herbert (1989), **Us ve Devrim, Hegel ve Toplumbiliminin Doğuşu**, Çev.Yardımlı Aziz, İstanbul, İdea Yayınları, 172.
- Barkan, Ömer Lütfi (1980), **Türkiye’de Toprak Meselesi**, Toplu Eserler 1,İstanbul, Gözlem Yayınları.
- Albayrak, Sadık (2001), **Budin Kanunnamesi ve Osmanlı Toprak Meselesi**, Tercüman 101 Temel Eser.

Yavuz, Fehmi (1980), **Kentsel Topraklar Ülkemizde ve Başka Ülkelerde**, Ankara Üniversitesi, SBF Yayınları.

Tekeli, İlhan (1982), **Ekonomik Bunalım ve Bunalımdan Çıkmak İçin İzlenen Politikaların Toplumsal Sonuçları**, Ankara, Yurt Yayınevi, 229-256.

Keleş, Ruşen (1982), **100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu**, İstanbul, Gerçek Yayınevi.

Marx, Karl, **Kapital** III.Cilt, Çev.Bilgi, Alaattin(1990), Ankara, Sol Yayınları.

Özer, İnan (2004), **Kentleşme, Kentlileşme ve Kentsel Değişme**, Bursa, Ekin Kitabevi.

Ertürk, Hasan ve Sam, Neslihanv(2009), **Kent Ekonomisi**, Bursa, Ekin Kitabevi.

Ergin, Feridun (2003), **Endüstri Devrimi**, İstanbul, Ak İktisat Ansiklopedisi, Cilt II, 17.

Erkan, Hüsnü (2004), **Bilgi Toplumu ve Ekonomik Gelişme**, İstanbul, Türkiye İş Bankası Yayınları.

II. DERGİLER

Nalkaya, Saimv(2006), **Kentsel Dönüşüm ve Kent Kimliği**, Yapı Dergisi, Sayı:292.

Topal, A.Kadir (2004), **Kavramsal Olarak Kent Nedir ve Türkiye’de Kent Neresidir?**, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt:6, Sayı:11, 277.

Ceylan, Suri (2002), **Mahalle-Belediye Bağlamında İstanbul ve Pendik**, İstanbul, İstanbul Dergisi, Sayı:40.

Karpat, Kemal (1976), **The Gecekondu, Rughal Migration and Urbanization**, London, Cambridge University Press, 108-109.

Ökten, A.Nuri (1983), **İkili Kültürel Yapıda Kültürel Bütünleşmesine Bir Yerel Yönetim Öyküsü**, Ed.Göymen Koray , Ankara, 226.

Baransel, Atilla (1979), **Çağdaş Yönetim Düşüncesinin Evrimi**, İstanbul, 165.

Niray, Nasır (2002), **Tarihsel Sürec İçinde Kentleşme Olgusu ve Muğla Örneği**, Muğla Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Sayı:9, 11-12.

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

Nalkaya, Saim (2006), **Kentsel Dönüşüm ve Kent Kimliği**, İstanbul, Yapı Dergisi, 292, 35-37.

Ulu A. ve Karakoç İ. **Kentsel Değişimin Kent Kimliğine Etkisi**, Planlama Dergisi, Sayı:29, Ankara, TMMOB Şehir Plancıları Odası.

Demir, N (2006), **Avrupa Konseyi Sözleşme ve Şartlarının Avrupa Birliği Kopenhag Kriterlerine Göre Değerlendirilmesi**, İzmir, Ege Akademik Bakış Dergisi, Cilt:6, Sayı:12.

Özden, Pelin Pınar (2003), **Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği**, İstanbul Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Sayı:23-24, 35.

Akıllıoğlu, Tekin (1988), **İnsan Hakları Kavramı Üzerine Düşünceler, İHİD**, Lütfi Duran’a Armağan Sayı:1-3,16.

Sabuncu, Yavuz (1986), **Temel Hakların Anayasa Konumu Üzerine**, İnsan Hakları Yıllığı, Cilt:7-8, Ankara,TODAİE, 20.

Doğanay, Ümit (1974), **Toplum Yararı ve Kamu Yararı Kavramları**, Mimarlık Dergisi, Sayı:7,5.

Akıllıoğlu, Tekin (1991), **Kamu Yararı Üzerine Düşünceler**, Amme İdaresi Dergisi, Cilt:24, Sayı:2.

Türer, Celal (1998), **Kınalızade’de Mutluluk**, Erciyes Üniversitesi, Gevher Nesibe Tıp Tarihi Enstitüsü, Yayın No:131.

Tekeli, İlhan (1988), **Mülkiyet Kurumu, Kamu Yararı Kavramı ve İMAR Planları Üzerine**, Planlama Dergisi, Ankara, TMMOB Şehir Plancıları Odası.

Kartal, Kemal (1977), **Kent Toprağında Özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar**, Amme İdaresi Dergisi, Cilt:10, No:2, 25-28.

Ökmen, Mustafa, Yurtseven, Hayriye (2010), **Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi**, Maliye Dergisi, Sayı:158, 60-64.

Kartal,Kemal (1977), **Kent Toprağında Özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar**, Amme İdaresi Dergisi,47-49.

Yomralıoğlu, T. (1992), **Arsa ve Arazi Düzenlemesi İçin Yeni Bir Uygulama Şekli**, Ankara, Harita-Kadastro Mühendisleri Odası Dergisi.

Keleş, Ruşen (1992), **Belediyeciliğimizde Son Gelişmeler ve Yerel Özerklik**, Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi, Cilt:1, Sayı:12.

Gedikli, B. (2003), **Türkiye’de Ruhsatsız Yapılaşma ve İmar Afları Üzerine Bir Değerlendirme**, Planlama Dergisi, Sayı:2.

Kanlı, İ. Ve Ünal, Y. (2004), **Üst Düzey Planlama Sistemi ve Afet Yönetimi İlişkileri**, İTÜ Dergisi/A Mimarlık, Planlama-Tasarım, Cilt: 13, Sayı:1, 103-112.

Ulusoy H. (2006), **Kentsel Dönüşüm ve Kent Toprakları Üzerinden Sağlanan Rantın Bölüşümü**, Kentsel Dönüşüm Tartışmaları-1, TMMOB Mimarlar Odası, Bülten 40.

Kurtuluş, H. (2006), **Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakmak**, Planlama Dergisi, Cilt:2, Sayı:36, Ankara, TMMOB Şehir Planları Odası Yayını.

Akkor, Z. (2006), **Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye**, Planlama Dergisi, Cilt:2, Sayı:36, Ankara, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.

Uzun, C. (2006), **Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri**, Planlama Dergisi, Cilt:2, Sayı:36, Ankara, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.

Göksu, Faruk (2006), **Kentsel Dönüşüm Süreci ve Proje Ortaklıkları, Kentsel Dönüşüm Tartışmaları**, 1.TMMOB Mimarlar Odası, Bülten 40.

Torun İshak (2003), **Endüstri Toplumunun Oluşmasında Etkili Olan İktisadi ve Sınai Faktörler**, Cumhuriyet Üniversitesi, İİBF Dergisi, Cilt:4, Sayı:1, 186.

III. MAKALELER

Şengül Tarık (2001), **Kalkınma Kuramında Kentler, Kentsel Çelişki ve Siyaset Üzerine Yazılar**, İstanbul, Yerel Yönetim Demokrasi Akademisi, 194.

Es, Muharrem, Ateş, Hamza (2004), **Kent Yönetimi, Kentlileşme ve Göç: Sorunlar ve Çözüm Önerileri**, İstanbul, Sosyal Siyaset Konferansları, 48.Kitap, 223-228.

Palabıyık, Hamit (2004), **Kentli Hakları ve Avrupa Kentsel Şartı**, Avrupa Konseyi Yerel ve Bölgesel Yönetimler Kongresi Anlaşmaları, Ed. Toprak Z. Yavaş Y, Günün M. İznir, Birleşik Yayınları, 197-235.

Tekeli İlhan (1986), **Türkiye’de 19.yy Ortalarından 1930’a Kadar Kentsel Araştırmalarının Gelişimi**, Ankara, Türkiye Sosyal Bilimleri Derneği Yayını.

Turok, I. (2005), **Kentsel Dönüşüm Neler Yapabilir ve Nelerden Kaçınılmalı?** İstanbul, Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu,25-30.

Genç,Neval (2003), **Kent Yenileme ve Yerel Yönetimler:Kamu Yönetimi Perspektifi**, Ed.Tekel, Ayşe, Çukurçayır M.Akif, Konya, Çizgi Kitabevi.

Bilsel, S. Güven, Polat, Çalışır, Erkan, Hovardaoğlu, Seda (2002), **Kentsel Yoksulluğun Değişik Tanımları Üzerine, Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama**, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 26.Kolokyumu, Ankara, TMMOB Şehir Plancıları Odası.

Çağla, Hasan, İnam Ş (2009), **Yerel Yönetimler Öncülüğünde Yapılan Kentsel Yenileme Proje Uygulamaları Üzerine Bir İnceleme**, Ankara TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı.

Keleş, Ruşen (1989), **Kentleşme ve Kamu Yararı**, Kent ve Siyaset Üzerine Yazılar, İstanbul, İULA,EMMA, 95.

Keleş, Ruşen (2000), **Kent ve Çevre Değerleri Bağlamında Kamu Yararı Kavramı**, Mekansal Planlama ve Yargı Denetimi, Der. Ersoy, Melih, Keskinok Çağatay, Ankara,Yargı Yayınevi.

Tekeli İlhan (1991), **Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine**, Kent Kooperatifçiliği, Altıncı Teknik Semineri, Ankara, Türkent Yayınları,135.

İnankul Ş. Eryoldaş A. (1991), **Planlı Dönemde İmar Planlarının Mülkiyet Üzerine Etkileri**, Türkiye’de Şehirciliğin Gelişiminde Son 30 Yılın Değerlendirilmesi, 15.Şehircilik Günü Kongresi, 159-168.

Tüdeş, T. (1992), **Türkiye’de İmar Planı Uygulama Yöntemleri, Trabzon, İmar Planlarının Uygulanması Semineri**, 21-27.

Çeçener, H. (2000), **İmar Hukuku ve Kentleşme Sürecindeki Olumsuzluklar**, TMMOB Mimarlar Odası,52.

IV. TEZLER

Kütük, İnce, Esra (2006), **Kentsel Dönüşümde Yeni Politika Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi**, Ankara, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Eraslan, İlkin Güneş (2007), **Yönetim Mekanizmalarının Kentsel Dönüşüm Algısı ve Uygulamaları Üzerindeki Etkisi, İngiltere, Almanya ve Türkiye Örnekleri**, İstanbul, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi.

Eren, Fatih (2006), **Kentsel Dönüşümlerde Kamu Özel Ortaklıkları Özel Girişin Dönüşümdeki Varlığı**, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimler, Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi.

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

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

Çağla, Hasan (2007), **Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma ve Konya Örneği**, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi.

Çağla, Hasan (2007), **Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma ve Konya Örneği**, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi.

Dik, Esra(2006), **Kamu Yararı**, Mersin Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi.

V. ELEKTRONİK KAYNAKLAR

Karadağ, Derya(2008), Kentsel Dönüşümün Tanımı,

http://www.arkitera.com/g67_kentseldonusum.html?year=&alD=792

http://www.yayaed.org.tr/resimler/ekler/fe18abaado94eo_ek.pdf?tipi=7,

Erişim Tarihi 2009

http://www.ekodialog.com/kent-ekonomileri/bilincisiz_kentlesme_nedir.htm

Erişim Tarihi:2009.

http://www.ceterisparibus.net/yeniekonomi/bilgi_toplumu.htm Erişim Tarihi 2008.

http://www.yapi.com.tr/haberler/turkiyede_kent_planlamasi_dusuncesinin_gelisimi6110.htm

<http://www.bayindirlik.gov.tr/turkce/kentlesme/kitap2.pdf>Erişim Tarihi:2008.

Göksu, Faruk(2002), Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar, <http://www.mo.org.tr/mimarlikdergisi>, Erişim Tarihi, 2007.

http://www.canaktan.org/hukuk/insan_haklari/yirminci_yuzyilda/cevre_ve_kalkinma.htm Erişim Tarihi:2010

http://kss.nilufer.bel.tr/NB_KSS_07.08_Revos.pdf Erişim Tarihi 2010.

Kentsel Mevzuat, <http://www.mo.org.tr/UIKDocs%5bristolmutakabati.pdf> Erişim Tarihi 2007.

Kentsel Denetim, www.urbanaudit.org, Erişim Tarihi 2007.

<http://www.kentli.org/sss/soru80.htm>, Erişim Tarihi 2010.

Enlil, Zeynep, Yıldız, Turgut(2010), Kentsel Yenileme Dönüşüm ve Deneyimler,www.mo.org.tr/mimarlikdergisi/index.cfm?sayfa=mimarlik&Der gi Sayi=366& RecID=2322

Yıldırım, Turan(2001), Kamu Yararı ve Disiplin Cezalarının Affı,

http://www.anayasa.gov.tr/files/pdf/anayasa_yargisi/anyarg18/YILDIRIM

http://www.canaktan.org/canaktan_personal/canaktan_arastirmalari/toplum_a_hlak/aktan_rant_kollama.pdf

Dokuzuncu Kalkınma Planı, <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/plan9.pdf> Erişim Tarihi:2008

<http://www.kentselyenileme.org> Erişim Tarihi:2007.

http://www.konya.com/konya_hakkinda/content_detail.asp?id_290 Erişim Tarihi:2010.

<http://www.bizimkonya.com/konyacografisi.html> Erişim Tarihi:2010.

http://www.iibf.selcuk.edu.tr/konya_tarihce Erişim Tarihi:2010.

<http://www.meram.bel.tr/index1.php> Erişim Tarihi:2010

Eş, Muharrem(2006), Bilgi Toplumu Sürecinde Kentsel Dönüşüm:İstanbul Örneği,

http://www.bilgiyonetimi.org/pages/mkl_gos

VI. RESMİ KURUMLAR

Habitat II Kent Zirvesi Ulusal Rapor ve Eylem Planı, 2009.

Kıray, Mübeccel (1982), Toplumsal Değişme ve Kentleşme, Kentsel Bütünleşme, Ankara, TGAV Yayınları, 57-66.

Peker, M. (1999), Türkiye’de İç Göçün Değişen Yapısı, 75 Yılda Köylerden Şehirlere, İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları, 295-304.

Kızılçelik, Sezgin (1997), Mersin'e Göç Etmiş İnsanların Sağlık Koşulları Üzerine Bir Çalışma, II.Sosyoloji Kongresi:Toplum ve Göç, Ankara, DİE Yayınları,659-660.

Ergun, Turgay, Bozkurt, Ömer, Sezen, Seriyen (1998), Kamu Yönetimi Sözlüğü, Ankara, TODAİE, 133.

3194 Sayılı İmar Kanunu ile Planlama ve İmar Kanunu Tasarısı Taslağının Kamu Yararı Açısından Değerlendirilmesi, Kamu Yararı Statüsü, Yuvarlak Masa Toplantısı (2005), TÜSEV Yayınları.

Kamu Yararına Çalışan Kuruluş Yasası(2004), TÜSEV Yayınları.

Özcan, Ümit (2000), İmar Mevzuatının ve Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi, Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi, Ankara, TODAİE.

Güler, Birgül Ayman (1998), Yerel Yönetimler:Liberal Açıklamalarla Eleştirel Yaklaşım,Ankara, TODAİE.

Güler, Birgül Ayman (2001), Çöp Hizmetleri Yönetimi, Ankara, TODAİE

Çezik, Asuman (1982), Kentleşme-Yerelleşme-Sektör Raporu, Ankara, DPT Yayınları, 17.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (2005), TAU.

.

.