



## **URBAN TRANSFORMATION AND ITS IMPACT ON SOCIAL STRUCTURE IN TURKEY**

***Bülent KARA***

Doç. Dr., Ömer Halisdemir Üniversitesi, Fen-Edebiyat Fakültesi, Sosyoloji Bölümü  
bkara@ohu.edu.tr

### **Abstract**

How the cities have been formed and with what kind of reasons they have grown up together are directly related to the policies of urban transformation and urban renewal at local authorities.

It is possible that the development of urbanization is largely based on the city administration integrated with the management activities (Toprak,2008,6). Also, it is important in terms of urban transformation and urban renewal that the works of the government and especially the local governments/authorities are regulated by laws. There is a compulsory common relation between the socio-economic development of cities and the legal regulations.

In this study; legal and socio-economic, socio-political relations between urban, urban management, urban renewal and urban transformation have been compiled and attempted to establish a common operation.

**Key Words:** *Urban Transformation, Sociology, Local Authorities.*

### **Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Yapıya Etkileri**

### **Özet**

Kentlerin nasıl ortaya çıktıkları ne tür sebeplerle, beraber büyüdükleri yerel yönetimlerde kentsel dönüşüm ve kent yenileme politikaları ile doğrudan ilişkilidir.

Kentleşme olayının gelişmesini, büyük ölçüde yönetimin faaliyetleriyle bütünleşmiş kent yönetimine dayandırmak mümkündür.(Toprak, 2008: 6) Genelde yönetimin özellikle de yerel yönetimlerin çalışmalarının kanunlarla düzenlenmesi kentsel dönüşüm ve yenileme açısından önem arz etmektedir. Kentlerin sosyo-ekonomik gelişmeleriyle hukuki düzenlemeler arasında zorunlu ortak bir ilişki vardır.

Bu çalışmamızda kent yönetimi, kent yenileme ve kentsel dönüşüm arasındaki yasal ve sosyo-ekonomik, sosyo-politik zorunlu ilişkiler derlenerek ortak bir yöneylem oluşturulmaya çalışılmıştır.



**Anahtar Kelimeler:** *Kentsel Dönüşüm, Sosyoloji, Yerel Yönetimler.*

## 1.Kentsel Dönüşüm Kavramı, Gelişimi Ve Amaçları

Kentsel dönüşüm; kentsel gelişmenin, ekonomik, mekânsal ve toplumsal olarak tekrar incelendiği ve kentin problemleri yaşanabilir ve sağlıklı duruma kavuşturulması amacıyla yıkarak tekrar inşa etme, sağlıklılaştırma, canlandırma ya da tekrar yapılandırmak için projeler üretmek ve uygulama yapmaktır. Kısaca kentsel dönüşüm, ‘bir şehrin yapısını bozan problemlerin giderilmesi’ şeklinde de tarif edilebilir. Kentsel dönüşüm projeleri, çarpık kentleşmenin ve sağlıklı konutlarda yaşamının yaygın olduğu Türkiye için önemli bir fırsattır. Sağlıklı koşullarda yaşamak gibi planlı kentleşmenin sağlamış olduğu pek çok fırsatın yanında hem sosyal dışlanılmışlığın önlenmesinde, hem de daha önce uygun olmayan şartlarda yaşayan insanların kendi algılamalarını biçimlendirirken daha itibarlı bir kimlik fırsatı takdim etmek hususunda oldukça yararlıdır. Kentsel dönüşümle alakalı sayısız alanda sayısız tanımlama yapılabilir. Bu tanımların hepsi farklı bir vizyon, amaç, stratejilere göre farklılık gösterebilirler. Ancak hangi tanımları kullanırsak kullanalım hepsi tarafından kabul edilen temel şudur ki: kentsel dönüşüm, bozulmaya ve çöküntüye maruz kalan kentsel alanın çevresel, fiziksel, toplumsal ve ekonomik şartlarının kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla ıslahına dönük olarak tatbik edilen strateji ve eylemlerin tamamıdır.

Kentsel dönüşüm tanımının yanı sıra kent yapılarına değinecek olursak kentler insanların kendilerine hayat sahası olarak meydana getirdikleri ünitelerdir. Kentler yalnızca yapılardan müteşekkil değildir; aynen insanlar gibi doğarlar, nefes alırlar, büyür ve gelişirler. Kentler büyümeye başladığında dokularında deformasyonlar oluşabilir. Eskiyerek yaşlanabilirler, şişmanlayarak hantallaşabilirler, zaman içinde nüfus yoğunluğunu kaldıramaz duruma gelebilirler. Kentsel yerleşim alanlarındaki düzensizlik ve bozulmaya doğru gidişatı hafifletmeye çalışma, mümkünse durdurabilme, onu devamlı bakımdan geçirmeye olur. İşte kentsel dönüşümle ilişkin projeler bu gereksinime karşılık veren işlemler olarak karşımıza çıkmaktadır (<http://www.sohbetzamani.com/kentsel-donusum>).

Kentler bir yaşam alanı olarak içerisindeki canlı-cansız her şeyle iyi ya da kötü değişme ve dönüşme geçirmektedir. Bu değişme mekânsal/fiziksel, ekonomik, sosyal, kültürel ve siyasal alanlarda gerçekleşmektedir (Kaypak, 2010: 86).

Kentteki yapı değişimini ifade eden yenileme ve dönüşüm kavramları içerikleri farksız gözükmekle beraber birbirlerinden farklı yönleri sahiptirler. Kentsel dönüşüm, şehrin imar planına uygun olmayan, kaçak yapıların yıkılarak, imar planına uygun şekilde toplu yerleşim sahalarının oluşturulması biçiminde nitelendirilmektedir. Kentsel yenileme; çeşitli sebeplerden dolayı zamanla

yıpranmış, eskimiş, köhnemiş veya vazgeçilmiş, terk edilmiş kentsel dokuların, bugünün sosyal, ekonomik ve fiziksel şartları dikkate alınarak dönüştürülmesi, değiştirilmesi, ıslahı ve tekrar canlandırılmak suretiyle kente kazandırılması şeklinde tanımlanabilir (Keleş, 1996: 296).

Türkiye'de ilk göç hareketleri bilhassa 1950 yılından sonra başlamıştır. Bu tarihten sonra yapılan planlama çalışmaları ise nüfus hareketliliklerinin doğru tahmin edilememesi nedeniyle yeterli olmamıştır. Ülkemizde 1980'li senelerin sonlarına dek yaşanan göç hareketliliği, bilhassa büyükşehirlerin nüfusunu rakamsal olarak arttırırken, yanında kaçak yapılaşma ve gecekondu gibi mühim problemlerin oluşmasına da ortam hazırlamıştır. Sözü edilen göç hareketliliğinin 1990'lı yıllarda hızını azaltması ve nüfusun stabilleşmesi, kentlerle ilgili müzakerelere değişik bir nitelik kazandırarak bazı yeni konseptleri gündeme taşımıştır. Kent planlama, önceden, genellikle, kentlere doğru akan nüfusu barındırabilecek yeni sahaların imara açılması şeklinde ya da gecekondu sahalarının yenilenmesi suretiyle kentsel arsa piyasasına kazandırılması amacıyla iyileştirme imar planlarının hazırlanması olarak algılanmaktayken; günümüzde sürecin, dünyada gözlenen gelişmeler eşliğinde kentlerin köhnemiş ve fonksiyonunu kaybetmiş alanlarının tekrardan irdelenmesi şekline dönüştüğü müşahede edilmektedir ki; bu süreçte oluşan ana nosyon "kentsel dönüşüm" dür. Yurdumuzda, 1950'li yıllardan bu tarafa süratli bir fiziksel dönüşüm yaşanmıştır. Yaşanan bu dönüşümse büyük oranda kentsel sahalarda meydana gelmiştir. (<http://www.sohbetzamani.com/kentsel-donusum>).

1980'li yıllara kadar genel olarak piyasa işleyişi içerisinde ve yurttaşlarımızın planlama pratiklerinden uzak çözümler ile, temelde tek parsel sınırları içerisinde gerçekleştirdikleri bu dönüşüm neticesinde planlı kentsel mimari çabucak deforme olmuş ve şehirlerimiz yapı yığınları halini almıştır. Oluşturulan çözümler imarlı sahalarda, yap-sat şeklindeki arz biçimi ile geliştirilen çok katlı apartmanlaşmayla; imarsız sahalarda, evvela gecekondu şeklinde başlayarak, sonrasında hisseli parselasyon ile apartmanlaşma biçiminde gelişen ruhsatsız yapılaşma alanları şekillerinde meydana gelmiştir. (<http://www.sohbetzamani.com/kentsel-donusum>). Türkiye'de kentsel dönüşüm kavramına ilk defa 2005'de uygulamaya konulan 5393 sayılı Kanunun 73. maddesinde değinilmiştir. Bu maddeye göre, eskimiş kent kesimlerinin yeniden inşa edilmesi ve restorasyonu hususunda belediyelere yetki verilmiştir.

## 2.Kentsel Dönüşüm Süreci Ve Kapsamı

Kentsel dönüşüm sürecine üst ölçekten bakıldığında sürecin işleyiş şekli kurumlar düzeyinde görülebilmektedir. 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" uygulanmasıyla ilgili yönetmeliğin 5. ve 18. maddesi dönüşüm sürecini kısaca şöyle tarif etmiştir: İlk önce mücavir alanların sınırları dahilinde belediyeler, mücavir alanların sınırları haricinde İl Özel İdareleri, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri, Bakanlıkça yetkilendirilmesi durumunda ilçe



belediyeleri ya da TOKİ belirlemiş oldukları afet riskinin olabileceği alanlar üzerinde çalışmalar yaparlar. Tespit edilen alanlardaki yapılarla ilgili zeminsel yapı veya üstündeki yapılaşma nedeniyle mal ve can kaybına neden olma riski bulunduğu teknik raporu, bölgede önceden vuku bulan afetlere ilişkin bilgileri, bölgenin koordinatlı haritası ya da uygulama imar planını, kamu malı olan taşınmazların listesini, bölgenin uydu görüntüsü ya da ortofoto haritasını, zemin nedeniyle risk taşıdığı belirtilmiş ise zemin etüt raporunu, Bakanlık tarafından istenebilecek başka belge ve bilgileri içeren dosya hazırlanarak Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü alınır. Dönüşüm bölgesi, 2863 ve 5366 sayılı Yasalar gereğince sit alanı kapsamında ise, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın da görüşü alınır. Bütün bu çalışmalar Bakanlıkça da yapılabilir. Ayriyeten bölgede yaşamakta olan taşınmazların sahipleri belirtilen belge ve bilgileri içeren dosyayla beraber İdare veya Bakanlıktan riskli alan tespitini talep edebilirler. İdareler tarafından oluşturulan plan önerileri; planlama sahası ve yakın civarının mer'î planları, mevcut durumu gösterir belge ve bilgiler, ilgili kurumların ve kuruluşların görüş yazıları, ilgili tüm belge ve bilgilerle beraber Bakanlığa gönderildikten sonra Bakanlık tarafından kabul edilen kentsel dizayn projeleri Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşleri de alınarak Bakanlar Kuruluna öneri şeklinde sunulur.

Bakanlıkta bilhassa iki genel müdürlük kentsel dönüşüm projelerinin yürütülmesinden sorumludur. Hazırlanan projelerin şehir ve bölge planlama esaslarıyla ilgili mevzuat kapsamında değerlendirilmesi Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu genel müdürlük tarafından direkt veya yenilenmiş haliyle onaylanan dönüşüm projelerinin koordinasyon, yönetim ve finansman konularındaysa Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü görev almaktadır. Bakanlıkça kabul gören projeler Bakanlar Kurulunun da onayının ardından Resmi Gazete'de sözü edilen dönüşüm alanı ilan edilerek süreç tam anlamıyla başlamış olur. Bir yerin riskli olarak belirlenebilmesi için büyüklüğü asgari 15.000 m<sup>2</sup> olmalıdır. Yalnızca Bakanlık tarafından uygulama bütünlüğü yönünden lüzumlu görülür ise bu koşul aranmadan riskli alan tespiti yapılabilir.

5393 sayılı Belediye Yasasının 73. Maddesi uyarınca bir alanın kentsel dönüşüm sahası olarak ilan edilebilmesi için oranın belediye veya mücavir alan sınırı dâhilinde bulunması ve asgari 50.000m<sup>2</sup> olması koşulu aranmaktadır. Bununla birlikte, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen ve yıpranan bölgelerin restorasyonu ve yeniden inşasıyla yeni konutlar, ticaret ve sanayi alanları, tekno parklar, sosyal teçhizatlar oluşturmak, deprem tehlikesine karşı tedbir almak, kültürel ve tarihi dokuyu muhafaza etmek amacıyla dönüşüm projelerinin uygulanabileceği belirtilmiştir. Kentin eskiyen bölümlerinin, dönüşüm planı yapılacak yerlerin hangi kritere göre ve kimlerce bu kapsama alınacağına ilişkin bir kaide getirilmemektedir. 5366 sayılı kanunla yıpranmış ve niteliğini kaybetmiş yerlerin hangi kriterlere göre tespit edileceğinin bilinmiyor oluşu kentsel sit alanlarının yenileme sahası olarak ilan edilmesinde kolaylık sağlayacak, korumayı önleyecektir (Sönmez, Şanlı, 2010: 67).

Bir kentsel yenileme modeli olarak Kentsel dönüşümün Türkiye'de en geniş manada kullanım



şekli, gecekonduların yeniden düzenlenmesidir (Dündar, 2006: 65-74). Genellikle kentsel dönüşüm çalışmaları tarihi dokusunu yitirmiş, kullanılması imkansız duruma gelmiş, enkaz alanları ve imar - ıslah planlarıyla dönüşümü yapılmamış gecekonduların yapılanması ve kullanılabilir duruma getirilmesi biçiminde olmaktadır. Fakat 80'lerde uygulanan liberal ekonomi politikalarıyla Türkiye gündemine gelen kentsel dönüşüm çalışmaları, imar-ıslah planları yegane seçenek görülmüş ve özel teşebbüs kamu işbirliğiyle katılımcı söylemlerle ilerletilerek büyümüş, dönüşüm ivme kazanmıştır (Uludağ ve Özer, 2006: 35-42).

Kentsel dönüşüm evvela yoğun göçe maruz kalan İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük kentlerimizin etrafını bir çember biçiminde kaplayan gecekonduların uygulanacak restorasyon ve geliştirme uygulamaları, kentleri canlandıracağı gibi sosyal, kültürel ve ekonomik problemlere de çare olacak tedbirler paketi olabilecek işlerdir.

Anayasa'nın 56. maddesiyle halka verilen dengeli ve sağlıklı bir ortamda yaşama hakkının gerçekleştirilmesi için kentsel dönüşüm projelerine ve bunun gerçekleştirilmesinde rol alacak mahalli idarelere düşen görevler kapsamında teşkilat şemalarının oluşturulması, bunları gerçekleştirebilmek amacıyla gereken finansal imkanların ve katılımın temin edilmesidir. Kentsel dönüşüm, bir stratejiler toplamı içinde realize edilebilecek süreç dahilinde mahalli idareler kentsel dönüşüm projelerinin sorumlusudur. Kentsel dönüşümün geleceğe dönük ve daha sağlıklı gerçekleşebilmesi amacıyla mahalli idareler dönüşüm projeleri oluşturma vazifelerini, bölgenin fizik - mekânsal, sosyo - kültürel ve ekonomik özelliklerine göre değişik kurum ve kuruluşları bilgilendirerek gerçekleştirmelidir. Mahalli idareler, kentsel dönüşümün, hem karar alma sürecinde, hem de uygulama evrelerinde, kentin kültürel mirasını koruyup kollamak üzere, bilirkişisinden yönetime, meslek odalarının mümessilleri ve özel şahıslara kadar uzanan "Danışma Kurulu" niteliğindeki bir katılım grubuyla ortaklaşa çalışmalarını yürütmeli, onların görüşlerine uygun hareket etmelidir (Kaptan, 1981: 83).

### 3.Kentsel Dönüşüm Gelirleri

Kentsel dönüşüm uygulamaları için gerekli kaynağı bulmak bir anda olabilecek bir şey değildir. Program bütçesinin ilk basamağında Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı'ndan karşılanır. Fakat ileriki aşamalarda programın kendi finansmanını sağlayabilmesi gerekmektedir. Bu nedenden dolayı, aşağıda zikredilen dönüşüm gelirlerine (bu gelirler çevre katkı payı, idari para cezası, orman dışına çıkılan yerlerin satışından elde edilen gelirler, İller Bankası'nın hazine gelirleri ve faiz gelirleri dışındaki banka faaliyetleri) laveten imar artışı şeklindeki uygulamalarla Bakanlığa tahsis imkanı olabilecek artı kalan işyeri ve konutların değerlendirilmesi suretiyle ek gelir kalemleri oluşturulabilir. Ama önemli bir konu var ki o da bu değer belirleme kıstasları nicel veya nitel olabilir.

6306 sayılı Yasa kapsamında yapılacak bütün bu çalışmalara nasıl finansman sağlanacağı, yasanın 7. maddesi 'Dönüşüm Gelirleri' başlığında tarif edilmiştir.

#### 4. Kentsel Dönüşüm Hedef Ve Yöntemleri

Kentsel dönüşüm, şehrin fiziki yapısını ve kentte istihdam eden kişilerin sosyo-ekonomik ve fiziki geleceklerini ve dolayısıyla da kentin tüm geleneklerini etkileyebilme özelliğine sahiptir. Bu nedenle kentsel dönüşüm uygulamaları planlanırken, şehir plancısı, mühendis, mimari payzaj mimarı, ekonomist, sosyolog ve benzeri bilim alanlarına hakim uzman kişilerle beraber çalışmalar yapılmalıdır. Kentsel dönüşüm, 5 asli gayeye hizmet edebilecek şekilde planlanmalıdır:

1. Kentin fiziksel koşullarıyla sosyal problemleri arasında direkt bir bağ kurulmalıdır. Aynı şekilde, kentsel alanların enkaz alanı halini almasındaki en ciddi sebeplerden biri toplumsal bozulma veya çökmedir. Kentsel dönüşüm projeleri, esasında toplumsal yozlaşmanın sebeplerini araştırmalıdır ve bu dejenerasyonu engelleyecek tavsiyelerde bulunmalıdır.

2. Kentsel dönüşüm; kent yapısını meydana getiren pek çok unsurun fiziksel olarak devamlı değişim gereksinimine yanıt vermelidir. Başka bir ifadeyle, kentsel dönüşüm projeleri kentin süratle büyüyen, gelişen, değişen ve deforme olan yapısında hasıl olan yeni fiziksel, altyapısal, çevresel, sosyal ve ekonomik gereksinimlere göre, kent ünitelerinin tekrar geliştirilmesine imkan tanınmalıdır.

3. Kentsel yaşam ve refah standartlarını artırıcı bir ekonomik büyüme yaklaşımı/modeli ortaya konulmalıdır.

4. Fiziksel ve toplumsal bozulmayla birlikte, kentsel sahaların çöküntü alanları durumuna gelmesindeki başlıca sebeplerinden birisi de, bu yerlerin ekonomik canlılığını kaybetmesidir. Kentsel dönüşüm planları, toplumsal ve fiziksel çöküntü alanları halini alan kent bölümlerinde ekonomik hareketliliği tekrar geri getirecek stratejileri üretmeyi ve böylelikle kentsel yaşam ve refah seviyesini artırmayı hedeflemelidir.

5. Kentsel sahaların en faal şekilde kullanılmasına ve lüzumsuz kentsel genişlemeden sakınmaya dönük stratejiler ortaya konulmalıdır. Bu konuda farklı düşün insanların görüşleri olduğu gibi aşağıya aktarılmıştır. Yer yer maddeler halinde yazılmıştır.

Kentsel Dönüşüm projelerinde yörenin problemleri ve sahip olduğu potansiyellerin niteliğine bağlı olarak, bu amaçlardan birisi ya da birkaçı öne çıkabilmektedir

Kentsel dönüşüm yöntemlerine değinecek olursak; kentsel dönüşüm uygulama biçimlerinin tanımlanmasında farklı görüşler hâkimdir. Bunun nedeni ise dünyanın değişik ülkelerinde yaşayan bilim adamlarının türlü adlarla tarif ettiği bu uygulamaların Türkçeye uyarlanması esnasında yaşanan terminolojik karmaşadır. Kentsel dönüşümün bünyesinde barındırmış olduğu dokuz farklı uygulama biçimini özetleyecek olursak:

**Yenileme (renewal):** “Hem yerleşme nizamı, hem de var olan yapıların durumu yönünden sağlık ve yaşama şartlarının iyileştirilmesi imkanı bulunmayan yerlerdeki yapıların tamamının ya da bir kısmının yıkılarak tekrar imar edilmesini” yenileme şeklinde tanımlayabiliriz

**Sağlıklaştırma (rehabilitation):** “Eskimiş kent yapısının ve çöküntü sahalarının kısmi yenilemeyle kullanılabilir duruma getirilmesi” şeklinde tanımlanmaktadır.

**Koruma (conservation):** “Toplumun geçmişteki ekonomik ve sosyal şartlarını, kültürel değerlerini taşıyan fiziki dokusunun, yaşanan gelişmeler ve değişimler sebebiyle kaybolmasının önüne geçilmesi, kent dokusunun modern yaşamla kaynaştırılması, kültürel varlıkların topluma yararlı, işlevsel ve ekonomik şartlarla ıslah edilmesi” olarak ifade edilmektedir

**Yeniden canlandırma (revitalization):** “Önceki canlılığını yitirmiş kent parçalarının, bilhassa da tarihi kent merkezlerinin alınacak sosyal tedbirlerle tekrar canlandırılmasını sağlamak” biçiminde tarif edilmektedir.

**Yeniden geliştirme (redevelopment):** “Yapısal ve ekonomik nitelikleri, sağlıklaştırılmasına olanak tanımayacak şekilde kötüleşmiş olan alt gelir gruplarının konutlarının yıkılarak bunların meydana getirdiği kent parçalarının yeni bir proje sistemi dahilinde geliştirilmesi” şeklinde ifade edilmektedir.

**Düzenleme (improvement):** “Bir kasabanın, bir kentin tamamının ya da bir yerleşim bölgesinin bir kısmının kendi kendine kalkınmasına mani olmak, bu kalkınmaya toplumsal yarar adına şekil vermek için, yerleşim yerinin fonksiyonlarıyla toprak kullanımı arasında bir bağ kurmayı öngören, geleceğe yönelik kamusal bir faaliyet çeşidi” şeklinde tarif edilmektedir.

**Temizleme (clearance):** “Alt gelir guruplarının yaşamakta olduğu yerlerdeki konut ve diğer yapıların sağlığa uygun olmayan özelliklerinin giderilmesi” olarak ifade edilmektedir.

**Yeniden Üretim (regeneration):** “Büsbütün köhnemiş, bozulmuş, yitip gitmiş yerlerin yeniden oluşturulması, şeklinde tarif edilmektedir.

**Kalitenin yükseltilmesi:** “Uygulama bölgesinde yaşayan insanların sosyal ve ekonomik yönden yaşam kalitelerinde ve statülerinde ciddi manada değişiklik yaşanmadan; fiziki çevrenin iyileştirilmesi” şeklinde tanımlanmaktadır.

**Soylulaştırma:** “Sosyal ve kültürel yönden köhnemiş, bozulmuş dolayısıyla fiziki çevresi de bozulmuş yerlerde, bilhassa da tarihi kent bölümlerinde sosyal yapının geliştirilmesi” şeklinde tanımlanmaktadır.

## 5. Kentsel Dönüşüm Ve Kent Yenileme Politikalarında Sosyal Yapı



Kiracılar, kendilerine ait konutlarda ikamet eden ev sahipleri, semt ve bölge komiteleri veya meclisleri gibi doğrudan söz hakkı olması gerekenlerle 'sosyal işçiler, konut ve rekreasyon sektöründe çalışan işçiler, toplum gelişim sektöründeki işçiler,' gibi dolaylı şekilde söz hakkı bulunan gruplar, kentsel dönüşüm sürecinde sosyal yönden söz hakkı bulunan kesimi teşkil ederler. Sosyal yapıyla ilgili stratejiler oluşturulurken, nüfusun sağlık, eğitim ve kültürel seviyesi, gelir durumu; nüfus yapısı ve göç analizi; beklentiler, karşılaşılan problemler gibi ölçütler dikkate alınmalıdır.

Kentsel dönüşüm uygulama alanıyla ilgili; kültürel nitelikler, eğitim seviyesi, bilinçlilik düzeyi, örf ve ananeler, aidiyetlik, bölgeden hoşnut olma durumu, demografik yapı, mülk sahipliği, gibi sosyal data bir ön çalışmayla saptanıp; planlamaya ve uygulamaya konu edilmelidir. Bu verilerle birlikte toplumsal istek ve gereksinimlerin tespit edilmesi, uygulamalarda halk katılımının sağlanması, amacına yönelik muhtelif anket uygulamaları, kent toplantıları, gönüllü kuruluşlarla iş birliği ve ilgili grupların kurumsal teşkilatlanmalarla beraber harekete geçmesi ve projeye iştiraki temin edilmelidir. Saptanan donelere dayanarak sosyal hedeflerin tayin edilmesi ve fiziki yapıya yansıtılması:

Toplumsal yapıda tahlil edilen sosyal problemler ve ihtiyaçlara bağlı olarak plan amaçları ve dizayn ölçütleri tespit edilir. Bu ölçütlere göre sosyal yapıda olması istenen değişikliklerin fiziki yapıya aksetmesi için gereken kentsel dönüşüm metodunun ne olacağı kararlaştırılır.

## 6. Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyal Yapı Stratejisi

Dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamalarıyla ilgili yasalar ve izlenen stratejilere İngiltere'den örnek verecek olursak İngiltere'de Çevre Bölümünün raporlarına istinaden dönüşüm bölgesinin geleceği açısından öngörülen stratejileri sekiz başlık altında ele alabiliriz.

- Alanın organizasyonu ve yönetimine dahil olan çalışmaların etraflıca ortaya koyulması,
- Organizasyon ve yönetim giderlerinin kati hesaplarla ortaya koyulması,
- Dönüşüm sahasındaki aktörlerin ve bu kişilerin üstleneceği rollerin tespiti,
- Dönüşüm sahasının organizasyon ve yönetimindeki sorumluluk ve yetkinin açık bir şekilde belirtilmesi,
- Harcamalardaki sorumluluk ve yetkinin açık şekilde tespiti,
- Gerektiği zaman bu sorumlulukların diğer ünitelere aktarılması ve bunun şartlarının tespiti
- Proje süresi ile proje takımının yetki sürelerinin netleştirilmesi,
- Gerektiği zaman seçenek tekliflerin devreye sokulması,
- Dönüşüm bölgesinde sürdürülebilirliğin teminidir.



Bu konuyu süreç içerisinde en iyi gerçekleştiren örnek olarak; İngiltere’deki kentsel dönüşüm uygulamalarının başarısında, “Sürdürülebilir Mekânsal Gelişim” sürecinin iyi yönetilmesi ve bu gelişme zarfında toplum, çevre ve ekonomi beraberliğine yönelişinin etkili olduğu ifade edilebilir. Genellikle İngiltere, kentsel dönüşüm çalışmalarındaki başarısını, ‘kurumsal alt yapının ulusal tabandan lokal eş güdüme kadar kademelenmesi’, ‘mahalde yaşanan problemlerin, toplum, çevre ve ekonomi ölçütleri ile birlikte sürdürülebilir mekânsal gelişmeyi destekleyecek özellikte şekillendirilmesi ve böylece sosyal yapının mahalle derecesinden “kaza, kent, ulus” derecesine dek oluşturuluşuna’ borçludur. Örnekleri çoğaltmak mümkün olsa da kanaatimizce tek bir örnek vermek makalenin amacını gerçekleştirmek açısından yeterli olacaktır.

### **7.Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyal Yapı Stratejisi**

Ülkemizdeki kentler kentsel dönüşüm hususunda, batıyla benzeşimlerle beraber, hayli mühim başlıklar da sergilemektedir. Bu başlıklar, Türkiye’nin yaşadığı siyasal ve ekonomik şartlarla beraber, kültürel, toplumsal, tarihi yapısından kaynaklanmaktadır. Türkiye’deki kentlerin mimari yapısı ve dönüşüm aşamalarının biçimlendirilmesinde, bu değişkenlerin etkisi fazladır. Bu sebeple, Ülkemizin çevresel, kültürel, toplumsal, siyasal ve ekonomik dinamiklerine özgü kentsel dönüşüm müdahaleleri geliştirilmelidir.

### **8.Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Ve Yenileme Politikalarının Yasal Dayanaklarının Sosyal Yapı Yönünden İncelenmesi**

1982 Anayasasının 56. maddesi; “herkesin dengeli ve sağlıklı bir çevrede yaşam hakkı olduğunu ve çevreyi geliştirmenin vatandaşların ve devletin vazifesi olduğunu”,57. maddesinde; “devletin, kentlerin niteliklerini ve çevre koşullarını koruyan bir planlama kapsamında konut gereksinimini karşılayacak önlemleri almak zorunda olduğunu” söylemektedir. Kentsel Dönüşümle Program ve projeleri ile alakalı noksan da olsa kanuni hususların kontrol edildiği, eksiklik görülen hususların giderilmesine gayret gösterildiği bilhassa 2003 yılından bu tarafa birçok değişiklik yapıldığı görülmektedir. Aşağıda zikredilen yasalara ilaveten 644 ve 648 Sayılı KHK’ larla yeni teşekkül eden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na da Kentsel Dönüşüm konularında yetki verilmiştir.

- 8.a. 5393 sayılı Belediyeler Yasası (2005)
- 8.b. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası (2012)
- 8.c. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Yasa (2005)
- 8.d. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Yasa (2012)



- 8.e. 5104 Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası (2004)
- 8.f. 1164 sayılı yasa ve yapılan değişiklikler ve 5273 sayılı Toplu Konut Yasası
- 8.g. 775 sayılı Gecekondu Yasası (1976)
- 8.h. 2981 sayılı İmar Affı Yasası (1984)

#### **8.a. 5393 Sayılı Belediye Kanunu-Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyal Boyut**

Sosyal yapı oluşumuyla ilgili yalnızca eğitim düzeyi ve sosyal donatıların oluşumu bakımından teknoloji parklarından 5393 Sayılı Kanunun 73.maddesinde bahsedilmektedir. Lakin bu donatıların, “kim tarafından, hangi standartlarda ve nasıl” yapılacağına ilişkin bir strateji mevcut değildir.

#### **8.b. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu**

Büyükşehir Belediyesi Yasasında da, kentsel dönüşüm ve gelişim planlarında büyükşehir belediyelerinin, bütün büyükşehir sınırları içinde mi yahut yalnızca vazife ve yetkileriyle sınırlı hususlarda mı bu yetkilerini kullanabileceklerine dair bir ayarlama yoktur[11].

Bu hal de, belediyelerle büyükşehir belediyeleri arasında ‘nerede hangisinin yetki sahibi olacağına dair yetki karmaşıklığına’ sebep olmaktadır. Büyükşehir belediyelerindeki ekonomik ve sosyal yapı ile diğer çevre ve planlama usulleri 5393 Sayılı Belediye Yasası’nda belirtildiğinden dolayı diğer tüm stratejiler bu kanun bakımından da geçerlidir.

#### **8.c. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Çerçevesinde Yapılan Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**

Sözü edilen Yasanın yürürlüğe girmesiyle birlikte, eski imar planları ve bu planlara istinaden alınmış inşaat ruhsat ve yapı kullanım izinleri durdurulacaktır. Bu izinlerin kısmen ya da bütünüyle devam edebilmesi Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin yetkisindedir. Bu hal ise mülkiyet hakkı ve kazanılan hakların yitirilmesine sebebiyet verir.

#### **8.d. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarda Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**

Bu yasanın gayesi; fiziki niteliğini kaybetmekte olan yıpranmış kültürel ve tabii varlıkların korunmasına yönelik oluşturulan komisyonlarca sit alanı niteliğindeki yerlerle ilgili koruma alanlarının, bölgenin gelişimine paralel şekilde yeniden restorasyonu ve inşası koşuluyla, buralarda ticari, kültürel, turistik ve toplumsal donatılar yapılması, doğal afetlere karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmazların restorasyonla muhafaza edilmesi ve yaşatılmasıdır. Yasa, pratikte toplumsal yapı stratejilerini, sit sahalarının potansiyeliyle birleştirememektedir. Genel olarak dünyada bu tarz yerler ‘sosyal çöküntü alanı’, Türkiye’de ise kültürel ve tarihsel yitimlerle birlikte muhafaza

edilemeyen işlev oluşumundan uzak yerleşmeler halini almaktadır.

### **8.e. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun**

Yasanın hedefi; afet tehlikesi taşıyan alanlarla bu alanların haricindeki sakıncalı yapıların olduğu arazi ve arsalarda, sanat ve fen standart ve normlarına uygun, güvenli ve sağlıklı yaşam çevrelerini oluşturmak üzere ıslah, yenileme ve tasfiyelere ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Sosyal boyutla ilgili eğitim, sağlık tesisleri, kamusal alanların oluşturulmasıyla ilgili hükümler içermekle beraber; proje üretme, hazırlık ve uygulanma aşamasında ve devamında halk katılımıyla ilgili yeterince izahatlar yapılmamakta bu uygulamaların ne şekilde kimler tarafından hangi standartlarda yapılacağı ve denetleneceğine dair bilgiler verilmemektedir. Halkın iştiraki, örgütlenmeler ve diğer kurumsal altyapının pasif olarak işlenmesi, birbirleriyle sosyal ve mekansal manada bütünleşme sağlayamayan plan ve projelerin ortaya çıkmasına sebep olacaktır. 6306 sayılı kanunla sağlanan destekler:

#### **8.e.1. Faiz Desteği**

Yasa çerçevesinde kredi kullanmak isteyen gerçek ya da tüzel kişilerin bankalardan kullanacakları kredilere; Hazine Müsteşarlığının bağlı olduğu Bakanın teklifiyle Bakanlar Kurulu tarafından tespit edilen miktarlarda Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından ödenmek kaydıyla faiz desteği sağlanabilir.

Bakanlık kendine başvuruda bulunan bankalar ile protokol yapar. Banka, kredi müracaatlarını protokol maddeleri ve bankanın kredilendirme mevzuatı, usul ve esasları kapsamında değerlendirir. Bankalar kredisi onaylanan hak sahibi listelerini Bakanlığa iletir. Bakanlık tarafından müracaat 6306 sayılı Yasa çerçevesinde değerlendirilerek faiz desteğinden faydalandırılacaklar Bankaya iletilir. Faiz desteği verilecek krediler bakımından bankalarca talep edilecek sigorta, harç vb. giderler hak sahiplerince ödenir.

Bankalarca kullanılacak kredilere sağlanacak faiz desteği ödemeleri, bankanın verilen kredilerle ilgili taksit vadesinin bitimine dek hesaplanan ve her ay kendi kayıtları baz alınarak kesinleşen aylık faiz desteği tutarlarının Bakanlığa bildirmesinin ardından Bakanlık tarafından hesaptan gerçekleştirilmektedir. Hak sahiplerince geriye ödeme yapılmayan krediler bakımından faiz desteği ödemeleri dondurulur. Hak sahipleri tarafından bankalarla imzalanacak olan protokoller çerçevesinde faydalanacakları kredinin sermaye riskiyle faiz desteği haricindeki diğer faiz ödemelerinden doğacak risk bütünüyle bankalara aittir.



### 8.e.2. Kira Yardımı

Anlaşmayla boşaltılan dönüşüm bölgesindeki yapılarla dönüşüm alanı haricindeki sakıncalı yapıların sahiplerine boşaltma tarihinden başlayarak işyeri ve konutlarının teslim zamanına ya da ilgili kurum tarafından belirlenen tarihe dek, olanaklı olması durumunda geçici işyeri veyahut konut tahsisi, olanak bulunmaması durumunda ise, Bakanlık tarafından karar verilecek aylık kira desteği sağlanabilir. Yapılacak kira desteği aylık 600 TL'den, yardımın süresi de, 18 aydan fazla olamaz. Aylık kira fiyatı, her sene TÜİK tarafından yayımlanan TÜFE oranında güncellenmektedir. Sağlanacak kira desteğinin ilk 5 aya kadarki bölümü, taşınma giderleri de göz önüne alınarak peşinen olarak ödenebilmektedir. Binalarda kiracı ya da sınırlı aynî hak sahibi olarak oturanlara ya da iş yeri çalıştıranlara, Bakanlık tarafından belirlenecek miktarda bir defada kira desteği sağlanabilir.

Dönüşüm sahasında, rezerv alanı ya da riskli alan belirlenmesiyle ilgili karar ve tapu evrakına dayalı olarak ilgili kuruma, dönüşüm bölgesi haricindeki riskli yapılarda, riskli yapı belirlemesine dair rapor ve tapu evrakına dayalı olarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne yapılmaktadır. Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından sağlanacak kira yardımı dönüşüm bölgesinde kira desteği isteğinin dönüşümü gerçekleştiren İdare ya da Toplu Konut İdaresi tarafından uygun görülmesinin ardından onay için Bakanlığa gönderilir. Sonrasında, ilgili kişilere ödenmek kaydıyla İdare ya da Toplu Konut İdaresi'nin hesabına, dönüşüm bölgesi haricindeki riskli yapılarda kira desteği isteğinin Müdürlük tarafından uygun görülerek onaylanması için Bakanlığa gönderilmesi üstüne, aracısız olarak yapı sahiplerinin hesaplarına yatırılır. Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişi için faiz desteği ve kira yardımı aynı anda yapılamaz. Faiz desteğinden yararlananlar kira yardımından, kira yardımından yararlananlarsa faiz desteğinden yararlanamazlar.

### 8.e.3. Yıkım Kredisi

Riskli bölgede bulunan ya da riskli olduğu belirlenen yapılara, Bakanlık tarafından özel hesaptan yıkım için kredi desteği sağlanabilir. Kredi miktarının hak sahibinin hesabına yatırıldığı günden başlayarak 6 ay içinde yıkım işlemi gerçekleştirilerek yıkıntısının temizlenmesi ve Bakanlığın bilgilendirilmesi mecburidir. Kredi kullanmayı talep eden hak sahipleri tarafından, bulunmuş oldukları ildeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvuru yapılır. Kredilerin geriye ödeme süresi 24 aydır. Geriye ödemeler kredi verilen tarihten sonraki aydan başlar. 1000m2 yapı için 6.000 Türk Lirası'dır.

### 8.e.4. Yapım Kredisi

Özel hesaptan kredi kullanmayı talep eden hak sahiplerinin anlaşmamızın olduğu bankalar tarafından kredi kullanma başvuruları olumsuz değerlendirildiğinde Tüketici Fiyat Endeksli Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından kullanılmak kaydıyla bulunmuş oldukları ildeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurmaları gerekmektedir. (Kredi kullananlarla Bakanlık arasında borçlanma mukavelesi hazırlanır. (Gerekli ipotek tesisi ve tescili ile ilgili işlemler yapılır)

### 8.e.5. Tespit Kredisi

Yasanın 3. Maddesine göre yapılacak RİSKLİ YAPI belirlemeleri için, özel hesaptan tespit kredisi sağlanabilir. Kredi miktarının hak sahibinin hesabına yatırıldığı günden başlayarak 3 ay içinde tespitın yaptırılarak Bakanlığa iletilmesi mecburidir. Özel hesaptan kredi almak isteyen hak sahipleri tarafından, bulunmuş oldukları ildeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvuru yapılır. Kredilerin geriye ödeme süresi 24 aydır. Geriye ödemeler kredi verilen tarihten sonraki aydan itibaren başlar. 100m2 konut için üst limit 600Türk Lirası'dır.

Afet riskinin bulunduğu yerlerin dönüşümünü amaçlayan Kentsel Dönüşüm kapsamında riskli alan ilan edilen alanların miktarı git gide artmaktadır. Mevzuatta “Zemin yapısı ya da üstündeki yapılaşma nedeniyle mal ve can kayıplarına neden olma riskini barındıran, İdare, Toplu Konut İdaresi ya da Bakanlıkça Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşleri de alınmak suretiyle tespit edilen ve Bakanlığın önerisi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan” şeklinde tanımlanan “riskli alan” tespitinde iki ölçüt rol oynamaktadır. Bunlardan ilki, zemin yapısının tabii felaketlerden etkileneceği yerlerdir. Bir diğeri de, sözü edilen riskli alanların üzerinde yer alan konutların ekonomik ömrünü tamamlayan yapıların olduğu yerler riskli alanlar olarak ilan edilebilmektedir.

### 8.e.6. Rezerv Yapı Alanı

İşte tam da bu noktada rezerv yapı alanı karşımıza çıkmaktadır. Mevzuata göre Rezerv alanı “Yasa gereğince gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamalarında yeni yerleşim sahası olarak kullanılmak kaydıyla, idare veya Toplu Konut İdaresi'nin taleplerine istinaden resen, Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşüyle Bakanlık tarafından tespit edilen alanlar” şeklinde tarif edilmektedir. Bu manada sizin riskli alan olarak ilan edilen semtiniz bulunduğu yerde yıkılarak yapılabiliyor ise yerinde dönüşüm olmaktadır. Yalnızca bir takım şartlarından dolayı yerinde dönüşümü mümkün olmuyorsa, tespit edilecek rezerv alanlarına taşınmaktadır.

### 8.f. 1164 Sayılı Kanun Ve Yapılan Değişiklikler Ve 5273 Sayılı Toplu Konut Kanunu

Bu yasanın temel dayanağı 29.04.1969'da uygulamaya konulan 1164 sayılı arsa üretim ve değerlendirilmesi hakkındaki yasa üstünde çeşitli zamanlarda gerçekleştirilen değişiklikler ile şu anki halini almıştır. (Değişik birinci fıkra: 24/7/2008 - 5793/7 md.) Başkanlık, gecekondü dönüşümü projesini uygulamaya koyacağı yerlerde ya da mülkiyeti kendine ait arazi ve arsalarda ya da valilikler tarafından toplu konut iskan alanı olarak tespit edilen sahalarda imar ve çevre bütünlüğüne zarar vermeyecek tarzda her türlü ve ölçekteki plânlarla imar plânlarını yapma, yaptırma ve tadilat konularında yetki sahibidir. Bu plânlar; büyükşehir belediyesi sınırları içinde kalan sahalarda



bakımından büyükşehir belediye meclisince, ilçe ve il belediye sınırlarıyla mücavir alanları dâhilindeki sahalardan bakımından ilgili belediye meclislerince, beldelerde ve öteki yerlerde ilgili valiliklerce, plânların belediyelere ya da valiliğe varış tarihinden başlayarak 3 ay içinde olduğu gibi veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valiliklerce 3 ay içinde onaylanmayan plânlar Başkanlık tarafından resen onaylanır. Şeklinde yürürlüğe konulmuştur.

#### **8.g. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu**

Gerekli görüldüğü halde, belediyeler gecekondu boşaltım ve iyileştirme alanları içerisinde yer alan ya da bu yasa kuralları çerçevesinde yeniden oluşturulacak önleme bölgeleri içine denk gelen özel mülk olan arsa ve arazileri ve bunların içerisinde yapı ya da diğer herhangi bir işletme bulunması durumunda bu işletme ve yapıları, bu yasa ile belirlenen hedeflerde kullanılmak kaydıyla, TOKİ' nin izniyle sahipleriyle anlaşmak suretiyle satın alabilirler ya da istimlak edebilirler. Belediyelerin mülkiyetindeki ve sonrasında bu kanun uyarınca mülkiyetine alınacak olan arsa ve arazilerden, belediye meclisi kararıyla açıklanıp, TOKİ tarafından uygun görülenler, bu yasa hükümleri çerçevesinde konut yapımı için ayrılır.

TOKİ, belediye meclisleri tarafından belirlenen yerleri reddetmeye, olduğu gibi ya da değiştirilerek onaylamaya ya da değiştirilmek üzere geriye gönderme yetkisine sahip olduğu gibi, teklif edilenler haricinde gerekli gördüğü alanlarında da bu amaca tahsis edilmesini belediyelerden talep edebilir. Fakat yapılan değişikliklerle bu yasa artık kullanılmaz duruma gelmiştir.

#### **8.h. 2981 sayılı İmar Affı Kanunu**

Bu Yasanın maksadı; gecekondu ve imar mevzuatına uygun olmadan inşa edilen ve yapım aşamasındaki tüm yapılarla ilgili uygulanacak işlemlerin düzenlenmesini ve bu işlemlerle ilgili duyuru esaslarını ve başvuru, tespit, değerlendirme, uygulama ve ilgili diğer konuları tayin etmektir. İstanbul ve Çanakkale (Özel yasa çıkarılana dek) Boğazlarıyla 2862 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası gereğince belirlenen ve belirlenecek alanlarda, Askeri Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgelerinde, TSK' ya ait savunma, eğitim ve harekât maksatlı yapılarda bu yasa hükümleri uygulanamaz.

Gecekondu bölgelerinin dönüşüm sürecinde 1984'de çıkarılan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, gecekondu dönüşüm sürecine dönük yapılmış ilk girişim niteliği taşır. Sözü edilen kanunla gecekondu bölgeleri için İslah İmar Planları yapılmasına sebebiyet verse de, neticede gerçekleştirilen planlar ile mekansal/fiziksel dönüşümler sağlanmıştır. Gecekondu sahalarda kat sayılarının artırılmasına, gecekondularının alınıp satılmasına ve müteahhitlere verilmesine olanak tanımıştır. Fakat bu yasa ile gecekondu sorununun yalnızca tapu ve mülkiyet meselelerinin yapılaşma kaidelerine göre ele alınmasıyla çözüme kavuşabileceği öngörüsünün bulunması imar ıslah planlarıyla

gecekondu sahalarının fiziksel, çevresel, sosyal ve ekonomik yapısının uzun vadeli olarak sağlıklılaştırılmasını imkansız hale getirmiştir.

### 9. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Örnekler

İstanbul'da yapılan projeler; Çatalca, Başakşehir, Halkalı, Fener, Ataşehir, Kartal, Maltepe, Sulukule, Zeytinburnu, K. Çekmece, Güngören, Esenyurt...

Ankara'da yapılan ve yapılmakta olan projeler; İmrahor Vadisi, Çukurambar, İstanbul Yolu, 50. Yıl Parkı kentsel dönüşüm projeleri gibi. Ankara'daki kentsel dönüşüm uygulamalarını Londra örneğini de katacak olursak benzer ve farklı yönlerini daha rahat görebiliriz.

Ankara, başkent olmasının ardından ciddi bir değişim süreci geçirmiştir. Bu değişim, ilk önce şehrin siyasi bir hüviyet kazanmasından dolayı yenilenmesi ve bir başkente yaraşır nitelikte olmasını zorunlu kılan mekânsal manada gerçekleşmiştir. Jansen planıyla başlayan dönüşüm, 1950 sonrasında yaşanan yoğun göçle devam ederek; 80'lerden sonra imar ıslah planı sahalarının oluşumu ve devamında meydana gelen sosyal ve kentsel bölünmeler, başkent hüviyetinin etkilenmeyişi, başkent hayat standardı yüksek ve sürdürülebilir özellikte gelişmekte olan bir şehir yapılması amacıyla kentsel dönüşüm projeleri uygulanmıştır.

Londra'da bulunan kurumsal yapı şeklinde idari bir yapılanma olmamasıyla beraber, Ankara Büyükşehir Belediyesi, merkez ilçeleriyle birleşmiş bir bütün oluşturmaktadır. Merkez ilçeler için uygulanacak kentsel dönüşüm projeleri Büyükşehir Belediyesince onaylamaktadır. Fakat bu kurumlar arasındaki dönüşüm çalışmalarını, kentsel dönüşümden önce ve sonra kontrol eden, 'tasarım ve planlama, sosyal, ekonomik' boyutunda irdeleyerek yerelle müşterek girişimlerde bulunan herhangi bir ünite ya da birim yoktur. Londra kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde; mahalle yenileme birimleri ve kentsel gelişme ajanslarının üstlenmiş olduğu yerel, bölgesel ve ulusal politikaların kentsel dönüşüm projesi ile irtibatlandırılması ve buna bağlı sürdürülebilir sosyal ve mekânsal gelişmeyi temin eden kurum ve kuruluşların varlığını, ülkemiz ve başkentimiz Ankara'da gerçekleştirilen uygulamalarda göremiyoruz. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası gibi yalnızca bir bölgeye has çıkarılan yasaların olması, evvela Türkiye'de kentsel dönüşüm çalışmalarının gereksinin duyacağı kanuni altyapının eksikliğini gözler önüne sermektedir. Genellikle Ankara'daki kentsel dönüşüm uygulamaları, gecekondu bölgelerinin dönüşümü yani soylulaştırma ve imar ıslah projesi çalışmaları kapsamındadır. Bu hususta Sincan, Keçiören, Mamak, Gölbaşı, Etimesgut, Çankaya, Altındağ, Portakal Çiçeği, Dikmen projeleri örnek gösterilebilir. Bu uygulamaların genel özelliğinin, bilhassa finansman ve örgütlenme yapısında 'dış ülkelerden ithal edilen fakat sosyal yapıdaki farklılıklar sebebiyle uyum sağlayamayan uygulamalar' biçiminde olduğu görülmektedir.



Türkiye'de yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının sosyal yönü ele alındığında şu neticelere varılmıştır:

- Belediyelerin 'halk katılımı' maksadıyla yapmış olduğu çalışmalar, kısmi halk toplantıları seviyesinde ve durgun çalışmalar olarak kalmıştır.

- Ortaklıkların teşekkül ettiği bir belediye organı veya gurupları kurmaktansa halkın gönüllü kooperatifleşmeye yöneltildiği görülmüştür.

- Belediyeler proje haricinde finansman olanağı temin etmediğinden, projelerin kendi kendini finanse etme namına 'artı gelir sağlayan' farklı kanallara başvurduğu görülmüştür. Bu sebeple sosyal gruplaragüven telkin eden, onları özendiren ve yönlendiren bir kurumsallaşmanın yokluğu, kentsel dönüşüm çalışmalarına karşı önyargılara neden olmaktadır.

- Dönüşümle birlikte kentsel mekânın 3. boyutunda yaşanan 'artı' gecekondü bölgelerinde yarattığı etki, bölgede yaşayan hali hazırdaki nüfusun barındırılmasından ziyade yaşamını sürdüren alt ve orta gelirli kesimin soylulaştırma adı altında sosyal dönüşümünü harekete geçirerek yeni ve üst gelirli kesimin mekansal dönüşümün ardından elde edeceği ekonomik ve kültürel dönüşümdür. Ankara'daki kentsel dönüşüm planları incelendiğinde, %50-%90 aralığında bir nüfus değişiminin yaşandığı belirlenmiştir. Bu netice, kentsel dönüşüm çalışmalarında yaşayan nüfustan çok, artı gelir sağlayacak popülasyonun oluşturduğu bölgeye dönüşüm uygulamasının sağlandığının göstergesidir. Bu anlamda kentsel dönüşüm uygulamaları, barınma ve hayat standardı arttırılması amaçlanan kitle yerine, üst gelir grubundakilere hizmet etmektedir. Gerçekten, Ankara'da uygulanan kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde, "mekanın biçimlendirilişine asli faktörün, bölgede oturanlara ilişkin sosyal endişeler değil; merkezi parselin yükselen değeriyle üzerinde bulunan kalitesi düşük yapılar arasındaki rant aralığının en kazançlı biçimde kullanımı ve bu artı değerın kentsel arazi piyasasında paylaşımı" olduğunu söyleyebiliriz[17].

- İsteksiz terk sebebiyle (kiracılar, hak sahibi olmayanlar gibi) finansmanını sağlayamayanlar, alanı terk etmek mecburiyetinde kalmakta ve muhtemelen başka bir yerde yeni gecekondü alanları meydana getirmektedirler.

- Gecekondularda yaşayanların dönüşümün ardından yeni yaşam alanlarına uyum sağlayamamaları, yöreye ve sosyal yapıya uygun dönüşüm uygulamaları yapılamaması sonucunda gönüllü terkler yaşanmasına sebep olmaktadır.

Londra ile Ankara örnekleri arasında bulunan sosyal, kültürel, ekonomik ve kurumsal yapı başlıkları kuşkusuz değişik proje çıktılarına neden olacaktır. Fakat Türkiye koşullarında sürdürülebilir ve başarıya ulaşmış kentsel dönüşüm projeleri için ülkede, bölgede ve yerelde aşamalar halinde yapılandırılacak; standardizasyon ve denetlenebilirlik prensipleri eşliğinde işleyecek kurumsal



yapılara gereksinim duyulmaktadır. Ülkemizde ve Ankara’da mülkiyet parçacılığının getirdiği hareket sınırlılığı, Londra örneğinde mülkiyetin ekseriyetle kamuya ait olması sebebiyle farklılaşmaktadır. Bu da esasında mülkiyet ve kadastral yapı ve problemlerine çözüm üretecek hizmet ve bir yapılanmaya ihtiyaç duyulduğunu göstermektedir.

## **10.Kentsel Dönüşüm Projelerinin Olumlu ve Olumsuz Yönleri**

### **10.1.Kentsel Dönüşümün Olumlu Yönleri**

Kentsel yıpranmanın ve yeni kullanım gereksinimlerinin artmasının yanında şehirlerimizin sıklıkla tabii afetlere uğraması ve bu felaketlerin tesirinin ruhsatsız yapılaşma, plansızlık ve denetimsizlik sebebiyle hayli ciddi boyutlarda olması kentsel dönüşüm meselesi üzerinde durulmasının asıl nedenleri olarak görünmektedir.

Kentsel dönüşüm planları, genellikle ruhsatsız yapılaşmaların olduğu yerlerin dönüştürülmesini, tabii afetlerden direkt etkilenecek olan riskli yerlerde bulunan mesken ya da diğer kullanım sahalarının dönüştürülmesini, kent içerisinde kalan kullanılması riskli çalışma sahalarının dönüştürülmesini, kent içerisinde sağlıklı, vasıfsız alanların ve yaşanabilir kent standartlarının haricinde kalan alanların dönüştürülmesini, işlevini kaybetmiş tarihsel alanların ve koruma altındaki alanların dönüştürülmesini kentsel dönüşümün yararları arasında sayabiliriz. Bunun yanında, kentsel dönüşüm çalışmalarıyla imar planı alanlarında bulunan kadastro ya da önceki imar parselleri üzerinde var olan imar planı değerlerinin iyileştirilerek değiştirilmesi, kent içerisindeki arazi rezervlerinin faal duruma getirilmesi, hali hazırdaki yapıların arasında boş kalan parsellerin imarı ve kullanılması, teknik alt yapı sahalarının kullanımında kentin genişlemesinden ziyade dikey gelişiminin sağlanması, köhnemiş veya terk edilmiş haldeki kentsel sahaların plan değerlerinin değiştirilerek tekrar kullanıma açılması, konutların modernize edilmesi ve onarımıyla konut çevrelerinin ıslahı, çevresel, kentsel ve doğal değerlerin muhafaza edilerek yaşatılması, kamu malı olan arazilerin arsa üretme maksatlı tükenmesinin engellenmesi, kamulaştırmayla ortaya çıkan bütçe harcamalarının önlenmesi, imar hakkı aktarımı gibi yeni yaklaşımlarla koruma maksatlı planlar üretilmesi, serbest piyasa şartlarında taşınmazların değerlerinin tespit edilmesi, mülkiyet haklarının değişimi ile meydana gelen haksız gelir kazancının engellenmesi, kentsel alanlarda boşluk doluluk oranlarının sağlıklı değerlendirilmesi sağlanarak kent halkına ve kentlere türlü yararlar sağlanabilir. Kullanıma elverişli olmayan arazi yada taşınmazın verimli hale getirilmesi amacına da hizmet eden arazi idaresi fikrine de hizmette bulunmaktadır.

### **10.2. Kentsel Dönüşümün Olumsuz Yönleri**

Kentsel dönüşüm kapsamında gerçekleştirilen dönüşüm uygulamalarında hali hazırda yaşayan halkın sosyo-kültürel yapısı dönüşümün ardından halkın yeni yaşam alanına uyum sağlama



problemleri de dikkate alınması gereken konulardır. Mevcut yaşam şekillerinin değişmesi alışılmış gelmiş alışkanlıklarından vazgeçmeleri zaman alacak ve bir adaptasyon evresi geçirilecektir. Bu adaptasyon evresinde kimi vatandaşlar uyum yoluna gidecekler yeni yaşama alanlarında hayatlarını sürdürecekler kimi vatandaşlarsa yeniden önceki yaşantılarına uygun bölgelere gitmek mecburiyetinde kalacaklardır.

Kentsel dönüşüm projeleri uygulanırken toprak ve arazi rantının engellenmesi haksız kazançların engellenmesi gerekir. Bu nedenle de Kentsel Dönüşüm kavramının koşulları konusunda kamuoyunun bilgilendirilmesi gereklidir.

Kentlerin bulunmuş oldukları bölgenin çevresel, topografik, iklimsel şartlarına göre tarihten günümüze dek süregelen bir mimari dilleri ve yapılaşma karakterleri bulunmaktadır. Uygulanan birtakım kentsel dönüşüm projelerinde kent kimliklerine gereken önem verilmeyerek, birbirinin aynısı, standart yapılar yapılmaktadır. Bu durum kentlerimizi sıradanlaştırmakta ve kent kimliğini yok etmektedir.

Kentsel dönüşüm ismiyle icra edilen projelerde, özel sektör ve kamu ortaklığının, sadece kentsel yeniden yapılanmanın cazip olduğu ve rant değerinin diğer bir ifadeyle rant paylaşımının fazla olduğu kent merkezlerinde arttığı görülür. Bu durum, kentsel dönüşüm planlarının, getiri paylaşım modeli olarak geliştiği şeklinde eleştirilmiştir. Yine, kent merkezlerinde oluşturulan bu projelerin, çevredeki sosyal ve fiziksel yapıyla tam anlamıyla birleştirilemediklerine de dikkat çekilmektedir.

## SONUÇ

Kentsel dönüşümü, kentsel yenilemenin geleceğe dönük ve daha sağlıklı gerçekleşebilmesi amacıyla mahalli idareler dönüşüm projeleri oluşturma vazifelerini, bölgenin fizik - mekânsal, sosyo – kültürel ve ekonomik özelliklerine göre değişik kurum ve kuruluşları bilgilendirerek gerçekleştirmelidir. Mahalli idareler, kentsel dönüşümün, hem karar alma sürecinde, hem de uygulama evrelerinde, kentin kültürel mirasını koruyup kollamak üzere, birliktişisinden yönetime, meslek odalarının mümessilleri ve özel şahıslara kadar uzanan “Danışma Kurulu” niteliğindeki bir katılım grubuyla ortaklaşa çalışmalarını yürütmeli, onların görüşlerine uygun hareket etmelidir

Kentteki yapı değişimini ifade eden yenileme ve dönüşüm kavramları içerikleri farksız gözükmekle beraber birbirlerinden farklı yönleri sahiptirler. Kentsel dönüşüm, şehrin imar planına uygun olmayan, kaçak yapıların yıkılarak, imar planına uygun şekilde toplu yerleşim sahalarının oluşturulması biçiminde nitelendirilmektedir. Kentsel yenileme; çeşitli sebeplerden dolayı zamanla yıpranmış, eskimiş, köhnemiş veya vazgeçilmiş, terk edilmiş kentsel dokuların, bugünün sosyal, ekonomik ve fiziksel şartları dikkate alınarak dönüştürülmesi, değiştirilmesi, ıslahı ve tekrar canlandırılmak suretiyle kente kazandırılması gerekmektedir.

Kentleşme olayının gelişmesini, büyük ölçüde yönetimin faaliyetleriyle bütünleşmiş kent yönetimine dayandırmak mümkündür. Genelde yönetimin, özellikle yerel yönetimlerin çalışmalarının kanunlarla düzenlenmesi kentsel dönüşüm ve yenileme açısından önem arz etmektedir. Kentlerin sosyo-ekonomik gelişmeleriyle hukuki düzenlemeler arasında zorunlu ortak bir ilişki sürdürülebilir olmalıdır.

Kent politikalarının oluşturulmasında olumlu-olumsuz tüm yaklaşımlar dikkate alınarak yerel yönetimlerde kent yenileme ve kentsel dönüşüm sağlanmalıdır.

### KAYNAKÇA

Afet Riski Altında Temel Hak Ve Özgürlükler: 6306 Sayılı Afet Yasası Kapsamında Temel Hak Ve Özgürlüklere Getirilen Sınırlamalar (Fundamental Rights And Freedoms Under Catastrophe Risk: Limitations Of Fundamental Rights And Freedoms Within The Scope Of Disaster Law No 6306).

BAŞARIR, A., (2010), Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Çok Amaçlı Yaklaşım, İnegöl Kenti Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi.

DÜNDAR, Özlem (2006), “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma”, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 11–13 Haziran 2003.

ERTAŞ, Selçuk Mehmet, Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara Ve Londra Örnekleri Üniversitesi Teknik Bilimler Myo Harita Kadastro Programı, Alaeddin Keykubat Kampüsü, 42003 Selçuklu/Konya.

GENÇ, Fatma Neval Yönetim Ve Ekonomi Yıl:2008 Cilt:15 Sayı:1 Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F. MANİSA Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü I Adnan Menderes Üniversitesi, Nazilli İİBF, Kamu Yönetimi Bölümü, Aydın.

<http://www.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html?year=&aID=792>

KAPTAN, Hüseyin (1981), “İstanbul Metropolitan Alanı İçinde Planlama Deneyimleri”, Türkiye

KELEŞ, R. (1998), Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.

KELEŞ, Ruşen (1993) ”Kentlilik Bilinci ve Çevre Değerleri”, Ege Mimarlık Dergisi, Yıl 3, 1993/1-2.

KELEŞ, Ruşen (1996), Kentleşme Politikası, İmge Yayınları, Ankara.

KESKİN, D., Sürat, Ö., Yıldırım, Ö., (2006), Londra’nın Sürdürülebilir Kentsel Yenileme Deneyiminden, Türkiye ve İstanbul Özelinde Yenileşme Çalışmalarında Nasıl Faydalanılabilir?, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Ankara.



ÖZDEN P.P, “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler Ve İstanbul Örneği”, “Yasal ve Yönetimsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması:Türkiye örneği”. İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık 7 Fen Bilimleri Şehir ve Bölge Planlama Haziran, 2002, İstanbul Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, s. 255-269.

ÖZDEN, Pelin P. (2002)Yasal ve Yönetimsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği, Doktora Tezi, İTÜ, İstanbul.

POLAT, S.,DOSTOĞLU, S., (2007), “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine Bursa’da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri” Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 12, Sayı 1, Bursa.

ROBERTS, P. (2000), Theevolution, definitionandpurpose of urban regeneration. P.Roberts ve H. Sykes, (Ed.), Urban regeneration a handbook .London: SAGE Publications.

SÖNMEZ, Nihan Ö. Ve Tuğçe ŞANLI (2010), “Gelişim Süreci, Türkiye ve Ankara’daki Uygulama Boyutları ve Eleştirel Yaklaşımlarıyla Kentsel Dönüşüm”, Kent ve Toplum Dergisi, 2010, Yıl 1, Sayı 2, Ankara, Mart/Haziran s.63–71.

ŞAHİN, S. Z. (2003), İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi, İstanbul.

TEKELİ, İlhan (2006), “Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek”, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı 11-13 Haziran 2003-YTÜ, Der. Pelin Pınar ÖZDEN vd., Ankara, TMMOB ŞPO Yayını, Mayıs 2006, s.2-7.

TOPRAK, Zerrin,(2008), Kent Yönetimi ve politikası, İzmir Şehircilik Kongresi, 2. Kitap, Ankara.

ULUDAĞ, Zeynep ve Canan ÖZER (2006), “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Farklılaşan Kimlik Değerleri: Yıldız Hilal 6.Cadde Örneğinde Kentsel Kimliğin Sorgulanması”, Bülten 42, Kentsel Dönüşüm Tartışmaları 2, TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi, s.35–42.

UZUN, N. (2006), Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, ISSN 1300-7319

ÜSTÜN, G. (2009), Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu, İstanbul

YTÜ, İstanbul Bildiriler Kitabı, Der. Pelin Pınar Özden vd., Ankara, TMMOB, ŞPO Yayını, s.65-74.