

KAHRAMANMARAŞ'TA KENTSEL DÖNÜŞÜM VE FİNANSMANI¹

URBAN TRANSFORMATION AND FINANCING IN KAHRAMANMARAŞ

Mevhibe KISAKÜREK

Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi, Sbe, Kamu Yönetimi Bölümü, Kahramanmaraş/Türkiye



Article Type : Research Article/ Araştırma Makalesi

Doi Number : <http://dx.doi.org/10.26449/sss.j.1020>

Reference : Kısakürek, M. (2018). "Kahramanmaraş'ta Kentsel Dönüşüm Ve Finansmanı", International Social Sciences Studies Journal, 4(26): 5570-5602

ÖZ

Kentsel dönüşüm süreçlerinde karşılaşılan finansman problemlerinin tespit edilebilmesi amacıyla yapılan bu çalışmamızın ilk bölümünde çalışmanın genel taslağı ve çalışma süreçlerine yer verilmektedir.

Çalışmamızın ikinci bölümünde ise kentsel dönüşümü konu alan yerli ve yabancı alan yazında yer alan çalışmalar incelenecektir. Çalışmalardan elde edilen bilgiler "ne, nerede, ne zaman, ne amaçla ve kim tarafından" sorularına cevap olacak şekilde incelenecektir. Ayrıca çalışmada elde edilen sonuçlar özetlenecektir.

Çalışmamızın üçüncü bölümünde kentsel dönüşüm kavramı, kentsel dönüşüm süreçleri, kentsel dönüşüm paydaşları, Türkiye ve dünyada kentsel dönüşüm tarihi, kentsel dönüşümde karşılaşılan problemler, kentsel dönüşüme katkı sağlayan ulusal-uluslararası aktörler ve kentsel dönüşümde karşılaşılan finansman problemleri gibi konular hakkında genel bilgilere yer verilecektir.

Çalışmamızın dördüncü bölümünde ise elde edilen bilgilerin paylaşılacağı sonuç ve öneriler kısmıyla ise çalışma sonuçlandırılacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, proje, kent, çevre, kültür.

ABSTRACT

The first part of this study, which was conducted in order to determine the financing problems encountered in urban transformation processes, includes the general draft and working processes of the study. In the second part of the study, the studies in the summer of local and foreign literature on urban transformation will be examined. The information obtained from the studies will be answered by in what, where, when, for what purpose and by whom Çalış. In addition, the results of the study will be summarized.

The concept of urban renewal in the third part of the study, the urban transformation processes, urban renewal stakeholders, Turkey and the history of urban renewal in the world, the problems encountered in urban regeneration, which contribute to urban transformation national and international actors and will be given general information about topics such as encountered financing problems in urban transformation. In the fourth part of the study, the results and suggestions section will be finalized.

Key Words: Urban transformation, project, city, environment, culture.

1. GİRİŞ

İnsanların, temel ve sosyal ihtiyaçlarının giderilmesi zorunluluğu, insanların bir arada yaşamaya başlamalarına neden olmaktadır. İnsanların bir arada yaşama ihtiyacı küçük yerleşim yerlerinin zamanla kentleşmesine neden olmaktadır. Ayrıca sanayileşme hareketlerinin 19. yy'da hız kazanması insanların kırsal alanlardan kent alanlarına ani olarak göç etmelerine neden olmuştur. Bu hareketlenmeler kentlerde bir çok

¹ Bu çalışma, kısmen yazarın devam etmekte olan yüksek lisans tezinden türetilmiştir.

problemin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Kentlerdeki nüfusun hızlı bir şekilde artması, kaçak yapılaşma, gecekondulaşma ve riskli yapıların ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Kentsel dönüşüm uygunsuz olarak meydana gelen yapılaşmaların belirli standartlarda yeniden yapılanmasını, onarılmasını ya da ıslah edilmesini amaçları barındıran kavramdır.

Türkiye’de 1950 yılları sonrasında göç hareketlerinin hızlanması çarpık ve sağlıklı kentleşmeye neden olmuştur. 2000’li yıllarla birlikte kentsel dönüşüm alanında çıkarılan yasalar aracılığı ile kentlerdeki yapısal problemlerin çözülmesi amaçlanmıştır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm alanında yapılan en ciddi girişim 2012 yılında yapılan “16.05.2012 tarih/6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”dur. İlgili kanun genel olarak “Kentsel Dönüşüm Yasası” olarak adlandırılmaktadır.

Kentsel dönüşüm süreçleri yüklü miktarda finansman gerektiren, sonuçlandırması ise uzun zamanlara mal olan süreçlerdir. Kentsel dönüşüm süreçlerinin zorluklarından yola çıkarak belirlemiş olduğumuz bu çalışmamızın ana konusunu “Kahramanmaraş’ta Kentsel Dönüşüm” oluşturmaktadır.

2. KONUSU İLE İLGİLİ ÖNCEKİ ÇALIŞMALAR

Kentsel dönüşüm ve finansman problemlerinin inceleneceği çalışmamızın bu kısmında alan yazında daha önce yapılmış olan çalışmalar incelenerek çalışmalarda elde edilen sonuçlara yer verilecektir. Alan yazında yer alan bazı çalışmalar aşağıdaki gibidir;

Ertaş (2011)’in “Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara Ve Londra Örnekleri” adlı çalışmasında araştırma alanları olarak Ankara ve Londra kentleri temel alınmıştır. Çalışmada Ankara ve Londra Kentlerinin kentsel dönüşüm süreçlerinde karşılaşılan sosyal problemlere odaklanılmıştır. Çalışma sonucunda dar gelirli ailelerin buldukları bölgelerde yapılan kentsel dönüşümlerin mekânsal alışmışlık, ekonomik seviye ve sosyal yapı yönünden sorunlar meydana getirdiği hakkında sonuçlara ulaşılmıştır. Ayrıca çalışmada “kentsel dönüşüm yapılacak alanın sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapısına göre alternatif modellerin üretilmesi zorunluluğu” noktasına dikkat çekilmiştir.

Şen, (2011)’in “İstanbul Tarihi Kent Merkezinde Kentsel Dönüşüm: Mekânsal Müdahaleye ‘İçerden Bakış’ ya da Mekânsal Toplumsalla Birlikte Düşünmek” adlı çalışmasında İstanbul ilinde yer alan tarihi merkezlerdeki yapılaşmalar incelenmiştir. Çalışmada “Süleymaniye Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği” kapsamında yer alan halkın görüşleri incelenmiştir. Çalışma esnasında bölgede ikamet edenlerle mülakatlar düzenlenmiştir. Çalışmada dezavantajlı grupların (göçmenler, mülteciler vb.) kentsel dönüşüm alanlarında sosyal, ekonomik ve kültürel yönden etik sayılamayacak şekilde korumasız bırakıldığı ve göz ardı edildiği şeklinde görüş bildirilmiştir.

Yenice (2014)’nin “Türkiye’nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi” adlı çalışmasında Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecini ve eylemlerini yönlendiren (var olan) yasal ve yönetsel altyapının, tarihsel arka plana dayalı bir bakış açısıyla irdelenmesi” amaçlanmaktadır. Çalışmada kentsel dönüşüm tarihinde yapılan örneklerin karşılaştırılmasına dayalı bir yöntem izlenmiştir. Çalışma sonucunda kentsel dönüşümlerin, dönüşüm yapılan bölgelerde ikamet edenlerin görüşlerinden ve katılımlarından uzak kaldığı ve bölgesel dinamiklerin göz ardı edildiği görüşü bildirilmiştir. Türkiye’de kentsel dönüşüm süreçlerindeki en önemli gelişmelerin 1999 yılında meydana gelen Marmara Depremi ve 2011 yılında meydana gelen Van Depremi sonrasında alınan yasal aksiyonlar olduğu belirtilmiştir. Ayrıca çalışmada kentsel dönüşüm bölgelerinin tipolojisi ve sosyal özelliklerinin göz önüne alınması gerektiği ifade edilmektedir.

Özkul (2017)’un “Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yöntemleri” adlı uzmanlık tezinde kentsel dönüşüm süreçlerinde projelerin finansmanında önemli olan etkenler ve İller Bankasının üstlenebileceği görevlerin tespit edilmesi amaçlanmıştır. Çalışmada “çekim merkezi olmayan alanlarda kamu iştiraklerinin bir araya gelerek finansmanın kendileri tarafından sağlandığı” görüşü bildirilmiştir. Mülkiyet problemleri çözülmüş alanlarda yapılacak ve kamulaştırılabilecek alanlardaki dönüşümlerin İller bankası tarafından kredilendirilebileceği önerisi sunulmuştur.

Selim (2011)’in “Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyo- Ekonomik Boyutlarının İncelenmesi” adlı yüksek lisans tezinde Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerin değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Çalışma kapsamında Türkiye’de yüksek bütçeli kentsel dönüşüm projeleri incelenmiştir. Çalışma sonucunda kentsel dönüşümün sadece fiziksel olarak yeniden yapılandırma olarak algılanmasının kentsel dönüşümün amaçlarına ters düştüğü, yere halkın yaşam şartlarında meydana gelen değişimlerin göz ardı edildiği şeklinde

görüş bildirilmiştir. Kentsel dönüşümün sağlandığı bazı alanların rant sağlama konusunda yetersiz kalmasından dolayı değer artışına neden olmadığı ifade edilmiştir.

2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramına Genel Bakış

Kentsel dönüşüm; kentsel gelişme açısından bakıldığında ekonomik ve mekansal anlamda, kentin problemlili olduğu alanlarda, düzenleme, estetik ve elverişli hale getirilebilmesi için yıkılması, yeniden yapılması, canlandırılması ya da yeniden yapılandırılabilmesi için proje üretilmesi ve bu projelerin uygulanmasıdır (Öngören ve Çolak, 2015:2).

2.1.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Kapsamı

Kent kavramı Kızılcıkel (2000:114) tarafından şu şekilde tanımlanmaktadır; “sosyo-ekonomik ve kültürel özellikleri, yönetim durumu ve nüfusu bakımından kırsal alanlardan ayırt edilen, hem tarımsal hem de tarım dışı üretim, dağıtım ve denetim işlevlerinin toplandığı, teknolojik gelişme derecelerine göre belirli bir büyüklük, heterojenlik ve bütünleşme düzeyine varmış; cemiyet tipi ilişkilerin olduğu, doğurganlık oranının kırsal kesime göre düşük kaldığı; çekirdek aile tipinin, ikincil toplumsal ilişkilerin, toplumsal farklılaşma, uzmanlaşma ve hareketliliğin yaygın olduğu; eğitim ve öğretimin yoğunlukla yapıldığı yerleşim alanlarıdır”.

Kentleşme kavramı ise Keleş (1990) tarafından şöyle tanımlanmaktadır; “kent sayısının ve şehirlerde yaşayan nüfusun artmasıdır”. Kent nüfusunun artış kaynağı kırsal kesimden gelenler ve doğum oranının ölüm oranından fazla olması sonucunda oluşan pozitif nüfus hareketidir. Gelişme sürecinde olan ülkelerde kentteki doğum oranının azalması sonucu nüfus artışı düşer. Ancak kırsal bölgelerden göçle gelen halk kentin nüfus artışını sağlamaya devam eder. Kentleşme sadece nüfus yönünden rakamsal bir artış ifade etmez. Kentleşme aynı zamanda kent toplumunun sosyo-ekonomik gelişmelere uyum sağlamasıdır. Kentleşme şehirleşme, toplumsal örgütlenme, uzmanlaşma ve yeni bir toplumsal yapılaşmayı içerir.

Kentlerin kurulması ya da kurulmuş bir kentin geliştirilmesi için, kentin yer aldığı alanın fiziki ve coğrafi alanının, zemin koşullarının ve diğer şartların sağlıklı bir kentleşme için göz önünde tutulması gerekmektedir. İmar planları aracılığı ile yapılan bu planlamalar sonucunda uzun ömürlü ve ergonomik yaşam alanları oluşturulabilir. Ancak oluşturulan yaşam alanlarının uzun yıllar kullanılması bu alanların yıpranmasına ve bozulmasına neden olabilir. İşte bu noktada değişim ya da dönüşüm gerekmektedir (Öngören ve Çolak, 2015:1).

Kentsel dönüşüm kavramı Türk dil kurumu tarafından şu şekilde açıklanmaktadır “Kentlin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” (www.tdk.gov.tr. DİE; 15.03.2018).

Kocaer Şenyol ve Bal kentsel dönüşümü “fiziksel/tasarım, sosyal, ekonomik ve yasal/yönetimsel boyut olmak üzere birbirini tamamlayan dört boyutu içinde barındıran bir kavram” olarak tanımlamaktadır. Kentsel dönüşüm ekonomik kararlar, sosyal unsurlar, yasalar, politikalar vb. aktörleri içeren bir kapsama sahiptir (Kocaer Şenyol ve Bal, 2013: 445).

Yapılanma süreçlerinde imar planı yapılmayan yada yapılan imar plana uymayan yapıların imar planının asıl amaçlarına uygun şekilde iyileştirilmesi, eskimiş ve bozulmuş kent dokusunun yenilenmesi kentsel dönüşüm olarak tanımlanmaktadır. Kentlerin planlı olarak yapılanmalarının sonucunda kentsel dönüşüm aracılığı ile kentler imar planlarına uygun şekilde yapılandırılmaktadır. Bu durumda kentsel dönüşüm uygulaması “plansız ya da plana aykırı yapılaşmış yerleşim yerlerinin, düzenli, sağlıklı ve estetik bir kimliğe kavuşturulmasına yönelik imar iyileştirmeleri” şeklinde ifade edilir (Çolak, 2010:778).

Kentsel dönüşüm uygulamaları çökme ve bozulma meydana gelen bölgelerde, ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünleşik yaklaşımlarla iyileştirmeye odaklı olarak uygulanan plan ve eylemlerin bütünüdür. Bu açıdan kentsel dönüşüm yeni kent alanları tasarlamaktan daha çok, var olan ve bozulmuş kentsel alanların yenilenmesine yönelik bir uygulamadır (Akkar, 2006:29).

2.1.2. Kentsel Dönüşüm Şekilleri

Kentsel dönüşümü atıl durumda kalan ve yeterince verimli kullanılmayan alan ve yapıların kazanılmasını sağlayan bir dönüşüm şekli olarak ifade edilebilir. Kentsel dönüşümün birçok şekli bulunmaktadır. Araştırmanın bu kısmında kentsel dönüşüm şekillerinden bahsedilecektir.

2.1.2.1. Kentsel Rönesans

Kentsel dönüşümün, 1980’li yıllardan önce geliştirilen kentlerin iyileştirilmesine yönelik olarak; güzelleştirme ve rehabilitasyondan daha çok kentleri bütünsel olarak ele alan ve sosyal, ekonomik ve fiziksel yönden ele alınmasıdır (İnce, 2006:21).

Avrupa Konseyi tarafından ele alınan şehirleşme sorunu çerçevesinde, 1981 yılında “*Kentsel Yenileme (Urban Renewal)*” adı altında bir kampanya başlatılmıştır. Ardından ismi, “*Kentsel Rönesans (Urban Renaissance)*” olarak değiştirilen bu Kampanya’nın amacı kentlerde ki yaşam düzeyinin düzeltilmesi ve kentlerin ne olacağı ve gelecekteki rollerinin neler olacağını gündeme getirmektir. Ayrıca kentlerin yenilenmesi ve iyileştirilmesi için yasal dayanakların oluşturulması ve kentle ilgili problemlere ilişkin idari, teknik ve yönetsel dayanakların oluşturmasını öngörmekteydi. Bu kampanya ile pek çok Avrupa kentinin yenilenmesi ve geliştirilmesi sağlanmıştır (Yasin, 2005: 107).

Ayrıca kentsel Rönesans temelde kent merkezlerindeki mekânsal, çevresel ve sosyal sorunların çözümlenmesinin yanında bu alanlardaki nüfus kaybını da önlemeye yönelik dönüşüm yöntemidir (Ataş, 2015:17).

Kentsel Rönesans, kentte uygulanacak dönüşüme halkın katılımına önem vermekte ve dönüşüm yapılacak kent mekanının o mekanda yaşayan insanlar ile birlikte ele alınması, o mekânda yaşayan insanların kültürü, ihtiyaçlarını ve değerlerini göz önüne alarak kentsel yaşamın yeniden canlandırılmasını hedeflemektedir (Demirkıran, 2008: 42). Kısacası kentsel Rönesans kente yabancılaşan kent sakinlerini dönüşüm hareketine dâhil etme, insanların değer ve normlarını göz önüne alma ve yaşamak istedikleri bir kent inşa ederek kenti yeniden ilgi çeker hale getirme yöntemidir (Ataş, 2015:18).

2.1.2.2. Kentsel Yenileme

Kentsel yenileme, 1800’lerin ortalarından 1945’lere kadar, kentlerdeki sosyal ve yapısal bozulmalara yönelik oluşturulan müdahale biçimlerindedir. Endüstri Devrimi sonrasında, sanayi kentlerinin gelişmesi ve bu gelişmeye paralel hızla artan çevre kirliliği, plansız yapılaşma, sağlıksız konut alanları ve yetersiz altyapı gibi olumsuzluklar yaşam kalitesi düşük kentlerin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu doğrultuda sağlıklı - yaşanabilir kentlerin geliştirilmesi amacı ile, kentsel yenileme projeleri uygulamaya konulmuştur (Akkar, 2006: 30).

Kentsel alanların yenilenmesi projelerinde, kentlerdeki kaçak yapılanmaları ve ekonomik anlamda ömrünü doldurmuş alanların fonksiyonel olarak kentsel dönüşüme uygun uygun şekilde yeniden yapılması amaçlanır (Boyras ve Hoş, 2014: 49).

Ayrıca kentsel yenileme, kentteki yapıların fiziksel ve toplumsal anlamda eskimesi ile olabileceği gibi kentin değerini tümüyle kaybetmesi ile de ortaya çıkabilir. Kentsel yenileme gelişmekte olan ülkelerde şu üç amacı gerçekleştirilmek için kullanılmaktadır. Bu amaçlardan birincisi, sefalet mahallelerinin temizlenmesi, ikincisi kent özeklerinin, anakentlerin öteki kesimleri ve yöre-kentler arasındaki ekonomik farklılıkları gidermek üzere yenilenmesi, üçüncüsü ise kent özeklerindeki yerel yönetimlerin mali kaynaklarının artırılması amacıyla gerçekleştirilmektedir (Keleş, 2010: 372).

Kısacası kentsel yenileme, var olan yapıların yerleşim bakımından iyileştirilmesi ve düzeltilmesi mümkün olmayan alanların ve dokuların tümünün veya bir bölümünün ortadan kaldırılarak yeniden imar edilmesi durumunu ifade etmektedir. Geleneksel tarihi dokunun tahrip olduğu kent merkezlerinde yenileme projeleri uygulanarak dönüştürülmektedir (Ataş, 2015:18).

Erden (2003:39), yenileme yaklaşımının olumsuz etkilerini dört madde halinde şu şekilde belirtmiştir:

- ✓ yenileme çalışmaları sürecinde bireylerin yaşadıkları yerlerden uzaklaştırılmalarının bireylerin psikolojileri üzerinde meydana getirdiği etkilerin göz ardı edilmesi,
- ✓ tarihi alanların yenileme esnasında tarihi dokularının yok edilmesi,
- ✓ yeni evlere yerleştirilme sürecinde kişilerin karar aşamalarında dahil edilmemesi,
- ✓ büyük yapılara yerleştirilen düşük bütçeli bireylerin yeni yaşam alanlarında yaşayacağı problemlerin göz ardı edilmesi.

2.1.2.3. Kentlerin Yeniden İnşası

II. Dünya savaşıyla yıkılan kentlerin yeniden yapılması esnasında etkili olan modernist hareket, “*kentsel yeniden inşa*” kavramını gündeme getirerek, geçmişten gelen fiziksel sorunların çözülmesine yönelik, yeni yöntemlere ve tekniklere göre yeniden inşasını öngörmüştür. Özellikle savaş sonrası Avrupa’da oluşan yıkımlar, yeniden inşa yöntemini gündeme getirmiştir (Akkar, 2006: 31).

Kısacası var olan yapıların büyük hasar kayıpları ve yıkımlardan dolayı tekrar günümüzdeki modern haline kavuşturulabilmesi için gerçekleştirilen dönüşüme yeniden inşa denilmektedir (Ataş, 2015:19).

Türkiye’nin yakın tarihine meydan gelen “1998-Ceyhan, 1992- Erzincan, 1995-Dinar, 1966-Varto, 1971-Bingöl” depremleri sonucunda yıkılan kentler yeniden aynı yer de inşa edilmiştir. Türkiye’de bazı kentler derem sonrası ya da deprem öncesinde risklere karşı olarak yer değiştirmektedir. “1939-Erzincan, 1970-Gediz, 1942-Erbaa, 1975-Lice, 1939-Dikili”, depremlerin sonrasında söz konusu kentler, daha az risk teşkil eden yakın bölgelerde yeniden inşa edilmiştir (Genç, 2008:117).

2.1.2.4. Kentsel Yenileşme

Bu yaklaşıma göre, eski yerleşim alanlarına bilimsel planlama araçları kullanılarak modern, sağlıklı ve yaşanabilir mekânlar oluşturulması hedeflenmektedir. Ayrıca eskimiş alanların, anayolların, mahallerin ve konutların yerel hizmetlerle sunulması amaçlanmaktadır. Bu anlamda oluşturulan bu yeni mekânlara halkın yerleşmesi teşvik edilerek kentsel yenileşme gerçekleştirilmektedir (Yasin, 2005: 108).

Sonuç olarak bu yöntemle, çöküntü bölgesi haline gelen alanlarda yeni bir yapılaşmanın yaratılması veya mevcut bulunan kentsel dokunun iyileştirilmesi yolu ile söz konusu alanların kente kazandırılması amaçlanmaktadır. Böylelikle yaya yollarının yapılması, sağlıklı kamusal mekânların oluşturulması, alt yapının oluşturulması ve yolların yenilenmesi gibi dönüşümlerle kentin yeniden canlandırılması hedeflenmektedir (Ataş, 2015:19).

2.1.2.5. Yeniden Geliştirme

Yeniden geliştirme, var olan yıpranmış yapıların yıkılması ile elde edilen kentsel bölgelerin yeni kullanıma açılması ifade edilmektedir. Yeniden geliştirme sürecindeki ana amaç, sosyal ve ekonomik yönden değerini kaybetmiş ve önceden belirlenmiş alanların kentsel ve sosyal ihtiyaçlara cevap verecek şekilde yeniden yapılmasıdır (Keleş, 2010: 373).

Yeniden geliştirme süreciyle birlikte yeniden geliştirilecek olan alandaki yapılar yıkılarak yerlerine yeni konutlar, rezidanslar, yeşil alanlar ve daha birçok farklı yapılar yapılmaktadır. Bu yöntemi tercih eden oyuncular genellikle ekonomik yönden değerli olduğu öngörülen kentsel alanları yeni ihtiyaç ve taleplere göre yeniden yaratmaktadır. Bu durum beraberinde alanın ekonomik değerini artırmakta ve alanın sahiplerini değiştirerek üst gelir grubuna hitap eden bir alan olmasına neden olmaktadır (Ergun, 2011: 56).

2.1.2.6. Kentsel İyileştirme

Kentsel iyileştirme ile hedef bir kentin veya bir bölgenin kendiliğinden gelişmesinin önüne geçmektir. Bu anlamda gelişme kendiliğinden değil aksine bölge halkının ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde yön vermek amacıyla, yerleşim yerlerinin fonksiyonlarıyla toprak kullanımı arasında bir ilişki ve bağıntıyı oluşturmayı amaçlayan, ileriye yönelik düzenlemeleri planlayan bir yöntem olarak açıklanabilir (Görün ve Kara, 2010: 146).

Kısacası bu yaklaşım önceki yaklaşımlar gibi yıkmaya ve yeniden yapma yöntemi ile değil yerinde ıslah etme yöntemi ile uygulanmaktadır. Genellikle merkezi yönetim tarafından yürütülen ancak dar bir uygulama alanı bulabilen kentsel iyileştirme projeleri sosyal ve ekonomik çıkarları gözetmesi açısından önemlidir. Böylelikle bu projeler sayesinde, kent alanlarının iyileştirilmesi, düzenlenmesi ve geliştirilmesi, merkezi yönetimlerin öncelikli politika hedefleri olmuştur (Akkar, 2006: 31).

2.1.2.7. Kentsel Sağlamaştırma

Kentsel sağlamaştırma, mekânın bozulmaya başladığı fakat var olan özgün yapısını kaybetmemiş eski kent alanlarının sağlamaştırılması sürecidir. Bu uygulamaların görüldüğü mekânlarda altyapı ve kentsel ihtiyaçların karşılandığı fakat işsizlik, sağlıksız çevre ve suçluluk olayların fazla olduğu yerlere yönelik geliştirilmiş bir yöntemdir. Kentsel sağlamaştırma kaçak yapı ve düzensiz kentleşmenin zararlarını ortadan kaldırmanın yanı sıra eğitim, sağlık, altyapı gibi ihtiyaçların giderilmesini de sağlamaktadır. Kısacası çatışma ve gerilimi azaltan mekânsal ve sosyal faaliyetlerle (dernekler, dayanışma kulüpleri, kurslar gibi toplumsal

alanlar) bu alanlarda sosyal, sağlıklı ve yaşanabilir bir kentsel alanlar oluşturma gayretleri sonucunda ortaya çıkmıştır (Şehir Planlama, 2014).

2.1.2.8. Kentsel Yeniden Canlandırma

Kentsel yeniden canlandırma, ekonomik açıdan, sosyal açıdan ve fiziksel açıdan çöküntü dönemine girmiş ya da çöküntü sebebiyle terk edilmiş kent alanlarının, çöküntüye sebep olan etkenlerini ortadan kaldırarak yeniden canlandırılmasıdır (Ergun, 2011: 55).

Bu uygulamada yapılar fiziki olarak sağlıklı olsalar dahi ekonomik ömrünü tamamladıklarında uygulanmaktadır. Böylelikle işlevini kaybetmiş yapıların önceki kullanım amacına uygun bir şekilde yeniden restore edilmesi bu yöntemle sağlanmaktadır (Ataş, 2015:21).

2.1.3. Kentsel Dönüşüm Süreci Paydaşları

Kentsel dönüşüm süreçlerinde rol alan bazı paydaşlar bulunmaktadır. Söz konusu paydaşlar, yerel yönetimler, merkezi yönetimler, yapı sektörü ve yerel halkı temsil eden temsilcilerdir.

Merkezi yönetim, yerel yönetim, yapı sektörü ve yerel halk kentsel dönüşümde rol alan paydaşlar olarak başlıklandırılacaktır.

2.1.3.1. Merkezi Yönetimler

Merkezi yönetim Türkiye’de kentsel dönüşümde belirleyici ve lider bir rol üstlenmektedir. Merkezi yönetimlerin liderliğini ortaya çıkaran durum ise, kentsel dönüşüm sürecini finansal ve yasal yönden kolayca yürütebilmesi ve desteklenebilmesidir. Ayrıca merkezi yönetimler kentsel dönüşümleri düşük maliyet, az risk ile, daha hızlı yapabilmektedir (Ataş, 2015: 31).

Hague’e, merkezi yönetimin kentsel dönüşüm süreçlerindeki temel rollerini; “*gelişme potansiyeli taşıyan bölgelerde arsa arzı sağlama, yoksul kesimleri konut sahibi yapma, halkın değerlerine ve çeşitli ihtiyaçlarına cevap verebilme, ulaşım güzergâhlarını planlama ve bakımını sağlama*” olarak açıklamaktadır. Ayrıca merkezi yönetimler bu görevlere ek olarak, “*altyapının oluşturulması, sağlık hizmetlerine erişimi ve bunun alt yapısını sağlama, önemli çevresel değerleri, sosyal alanları, çevre ve kamuya ait alanları koruma*” görevini yerine getirmelidir. Merkezi yönetim kentsel dönüşüm süreçlerinde yasal düzenlemelerin oluşturulması, kentsel dönüşümü engelleyici yasal sınırlamaları kaldırma, yapı sektörünün ve diğer kentsel dönüşüm aktörlerinin kentsel dönüşüm süreçlerine katılmasını sağlaması gerekmektedir (Hague, 2004: 186).

Merkezi yönetim uygulamalarından birisi olan TOKİ (Toplu Konut İdaresi) “*Türkiye’de yaşanan hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme nedeniyle oluşan konut ve kentleşme sorununun çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla kurulmuş*” bir kurumdur. Toplu Konut İdaresi’nin ilk temelleri toplu konut fonunun oluşturulması ile atılmıştır. 1990 yılı itibari ile 412 ve 413 sayılı “*Kanun Hükmünde Kararname*” ile birlikte TOKİ ve Kamu Ortaklığı İdaresi iki farklı idare olarak ele alınmıştır. 2001 yılına gelindiğinde ise “*Toplu Konut Fonu*” tamamen kaldırılmıştır (Arslan, 2014:14).

“*Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik*”, kapsamı 2002 yılında genişletilerek alt gelir grubunda yer alan kişilerin kira öder gibi ev sahibi olması yönünden yetkinlik kazandırılmıştır. TOKİ kar elde edebilecek projeler geliştirme ve konut uygulamalarında bulunabilme yetkisi “*06.07.2003 tarihli 4966 Sayılı Kanun*” verilmiştir.

TOKİ’nin yetki ve sorumlulukları 2004 yılında “*Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün*” görev ve yetkilerinin TOKİ’ye devredilmesi ile birlikte daha kapsamlı hale gelmiştir. kentsel dönüşüm projeleri toki’nin daha popüler olmasını sağlamıştır. TOKİ 2004 tarihli 5162 sayılı Kanun ile birlikte gecekonduların dönüştürülmesi ve imar planı oluşturma yetkisine de sahip olmuştur. Ayrıca “*16 Haziran 2005 tarihli 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun*” ile birlikte TOKİ’nin yetkilerini genişletmiştir (Eşkinat, 2012: 163).

Keleş tarafından Toplu Konut İdaresi’nin görev ve yetkilerini şu şekilde ifade edilmektedir; “*sahip olduğu arsalar üzerinde konut yapmak ve üretmek, gecekonduların bölgelerinde yerel oyuncularla işbirliği yaparak gecekonduların dönüşüm projeleri yapmak, afet, deprem ve sel gibi doğa olaylarıyla zarar gören bölgelerde gerçekleşen konut ihtiyacını gidermek, merkezi belediye arsaları üzerinde kaynak yönetmeye yönelik rant ve prestijli projeleri yapmak, ferdî ve toplu konut kredileri vermek, alt yapısı hazır arsa üretmektir*” (Keleş, 2010: 393).

Son yıllarda Toplu Konut İdaresinin yapmış olduğu projeleri hakkında bazı olumsuz yorumlar bulunmaktadır. olumsuz yorumların nedeni dar gelirli aileler için yapılan binaların kalitesiz olması, denetimden geçmemesi ve Toplu Konut İdaresinin sınırsız yetkilere sahip olmasıdır. Daha önce dünyanın farklı ülkelerinde uygulanmış olan ve yaşanan problemler nedeniyle vazgeçilmiş bir model olan toplu konut modeli Türkiye’de ise hızla proje yapımına devam etmektedir. TOKİ uygulamalarının en önemli problemi farklı özellikteki bölgelerde aynı tip bina uygulamasında bulunmasıdır. TOKİ tarafından yapılan binaların çoğunluğu bölgesel mimari ve yaşam tarzına uygun değildir (Gür, 2012: 4-7).

2.1.3.2. Yerel Yönetimler

Şahin (2003) kentsel dönüşümün amacının merkezi yönetimi sürece dahil etmeden kentlerin sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziksel açıdan dönüştürülmesini sağlamak olmalıdır. söz konusu yönlere dönüşümün sağlanması için dönüşü süreçlerine yerel halk ve sivil toplum kuruluşlarının katılımı sağlanmalıdır. Kentsel dönüşüm fiziksel açıdan yapısal bir değişimi ifade ederken, toplumsal açıdan ise, kent içindeki olumsuz alanların dönüşüm aktörleri tarafından dönüştürülmesidir. Kentsel dönüşüm süreçlerine merkezi yönetimler dahil olduğunda yerel halk kentsel dönüşümü bir rant kapısı olarak algılayabilmektedir. Ösz konsuu durumda ise kentsel dönüşümün ana gayesi olan fiziksel, ekonomik ve sosyal açıdan dönüşüm tam olarak gerçekleştirilememektedir(Kalağan ve Çiftçi, 2012: 124).

Türkiye’ye bakıldığında, yerel yönetimlerin rolünün olağan dışı bir nitelik taşıdığı görülmektedir. “6306 Sayılı Kanun” ile yerel yönetimlerin kentsel dönüşümdeki rol kapsamı daraltılmıştır. Yerel yönetimler tek başlarına kentsel dönüşüm uygulaması yapamamaktadır. Ayrıca bunun yanında yerel yönetimler kentsel dönüşüm için öneri ve teklif sunabilmektedir.

6306 Sayılı Kanun’un 4. bölümün 17. maddesinde yerel yönetimlere verilen yetki ve kapsamı şu şekildedir:

“Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri... için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır.” (Resmi, Gazete, 2010, www.resmigazete.gov.tr. DİE: 25.03.208).

Ayrıca yerel yönetimler, kentsel dönüşüm uygulaması yaparken, ilgili meslek odaları ile işbirliği yaparak onların görüşlerine başvurulabileceği meslek odalarının temsilcilerinden oluşan “Danışma Kurulu” oluşturularak yerel yönetimlerin karar alma sürecine dâhil edilmelidir. Son olarak da yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm projelerini uygulama aşamasında ihtiyacı olan mali kaynakları sağlamak için “Kentsel Dönüşüm Araştırmalar - Uygulamalar Fonu” oluşturmak olarak özetlemiştir (Özden, 2001: 262).

2.1.3.3. Yapı Sektörü

Kentsel dönüşüm süreçlerinde yer alan yapı sektörü, inşaat firmaları, inşaat şirketleri, pazarlama kuruluşları, emlak şirketleri, finansmanın sağlandığı kuruluşlar, mülk sahipleri ve özel yatırımcılardan oluşmaktadır. Yapı sektöründe yer alan işletmeler dönüşümün ekonomik yönüyle daha çok ilgili olmaktadır. Bu açıdan belirlenmiş bir çıkar ya da ticari kâr yoksa yapı sektörü kentsel dönüşüm projelerine dâhil olmak istememektedir (Kuzu, 2004: 267). Eren ise yapı sektörü için her ne kadar birincil amaç kar yapmak olsa da, sosyal bilincinde var olduğunu ancak bunun her zaman kârdan sonra geldiğini belirtmiştir (Eren, 2006: 47).

Türkiye’de kent bölgelerinde neo-liberal politikaların etkileri net olarak görülebilmektedir. Yapı sektörü son zamanlarda kentsel dönüşüm alanında daha aktif bir rol üstlenmektedir. Bununla birlikte kentsel dönüşümün finansmanı ise çoğunlukla merkezi yönetim tarafından karşılanmaktadır (Kalağan ve Çiftçi, 2012: 128).

Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerine yapı sektörünün ilgili proje alanlarının ulaşım yollarına yakınlığı yatırımın karlılığı, rant seviyesi ile doğru orantılı olmaktadır. Prestiji düşük olan, sanayi alanlarında yer alan, rant düzeyinin düşük olduğu bölgeler için yapı sektörünün ilgisi oldukça düşüktür (Sekmen, 2007: 24).

Ayrıca bugün Türkiye’de kamu arsalarının alınıp satılır bir mal haline getirilmesi görevi TOKİ’ye verilmiştir. TOKİ ya kendisi ya da ortakları veya uygun gördüğü yapı sektörü oyuncularını arasında kamu arsaların satışını yapmakta ve ihalelerin dağılımını gerçekleştirmektedir (Eşkinat, 2012: 169).

2.1.3.4. Yerel Halkın Katılımı

Katılım kavramı insanlık tarihinden bu yana politik ve yönetim alan yazınında kullanılan ve çok tercih edilen bir kavramdır. Bu kavram siyasiler tarafından da hangi partiden olursa olsun adayların tercih ettiği ortak terminolojidir (Toprak, 2013: 7).

Bununla birlikte katılım, demokrasinin getirdiği ortaklık ve dayanışmanın güçlü bir özelliği olması nedeniyle, toplumun ortak karar alma özelliğini geliştirmek, sürdürülebilmek ve demokratik ilişkileri geliştirmesine yönelik bir birlikteliktir (Toprak, 2013: 7).

Keleş, Türkiye’de yerel halkın planlama sürecine aktif olarak katılmadığını ifade etmektedir. kentsel dönüşüm ile ilgili mevzuatta halkın katılımını engelleyen maddeler bulunmamakla birlikte katılımı zorunlu kılan maddeler de bulunmamaktadır. Bu anlamda yerel halkın kent planlamasına katılım yolu kapalı olmamakla birlikte, bu yolun kullanılması, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın ve ilgili belediyelerin takdirlerine bırakılmıştır. Bununla birlikte yerel halkın planlama sürecine katılması ise belediye meclisleri yoluyla olduğunu belirtmiştir (Keleş, 2010: 278).

2.1.4. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Kentsel dönüşüm tarihi incelendiğinde Osmanlı devletinde yaygından zarar gören bölgelerin yeniden inşası yapıldığı, kültür varlıklarının yenilendiği ve tabiat varlıklarının korunduğu görülmektedir. Günümüzde ise kentsel dönüşüm çabaları çoğunlukla, yaşam kalitesi yeterli olmayan alanların sağlamlaştırılması, yeniden apılandırılması, iş merkezlerinin kurulması, tatil köyleri, golf sahaları, fuar alanları ve etkinlik alanlarının yapılması gibi uygulamalar yoğun olarak görülmektedir (Genç, 2008:115)

Tanzimat dönemi ile başlayan batılılaşmaya yönelik adımlar ve esen rüzgârlar doğal olarak şehircilik alanını da etkisi altına almış ve ilk şehircilik düzenlemeleri bu dönemde yapılmıştır. Özellikle Fransa ve Almanya ile olan yakın ilişkilerin önemi yadsınmaz. Bu ilişkilerle birlikte ilk şehircilik ve planlama hareketleri başlamıştır. (Sancakdar, 1996: 47)

Şehircilik ve planlama hususundaki ilk imar düzenlemesi 1848 yılında çıkarılan "Ebniye nizamnamesi" (yapı tüzüğü)’dir. Bu nizamname sadece İstanbul’daki yapılaşmalara özgüdür. Mustafa Reşit Paşa tarafından çıkarılmıştır. İstanbul’daki Üsküdar, Galata ve Eyüp bölgelerinde yapılacak olan yapıların yapılış biçimi ve şehirleşmesi hakkında bazı hükümler ve düzenlemeler içerir (Abama, 1994).

Ebniye Nizamnamesi; yapılacak binaların yükseldikleri, biçimleri ve yapılarda kullanılacak malzemeleri belirtmesi, ilk defa bina yapımında “ruhsata bağlama” şartı içermesi ve inşaatların kalfalar nezaretinde yaptırılması mecburiyeti getirmesi ile de dikkate değerdir (Bilgen ve Özcan, 1989:4).

1856 yılında çıkarılan başka bir düzenleme ile beldenin tezyini, temizliği ve yolların genişletilmesi gibi işler için bedeli karşılığında istimlak yapılması esası kabul edilmişti (Sancakdar, 1996:47).

13 Ekim 1923 Tarih ve 352 sayılı kanun ile "Mübadele, İmar ve İskân Vekâleti" kurulması ve on bölgede İmar ve İskân Müdürlüklerinin oluşturulması ilk kurumsal adımdır (Karakoç, 2011:27).

16 Nisan 1924 Tarih ve 486 sayılı "Umuru Belediyeye Müteallik Ah-kâm-ı Cezaiye Hakkında Kanun" ise uygulamaya yönelik ilk adım olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu kanun ile “1882 tarihli Yapı Kanununa aykırı yapılarla kamu arazisi üzerinde ve yangın yerlerinde izinsiz yapılan yapıların yıktırılacağı” hüküm altına alınmıştır (Sancakdar, 1996:48)

İkinci kurumsal adım belediyeçiliğe yönelik olarak atılmıştır. Bu adımda Osmanlıdan kalma belediyeçilik tecrübesi ve birikiminin izlerini görmek mümkündür. Bu adım 1924 yılında Ankara Şehremaneti’nin kurulmasıdır. Sadece Ankara Şehremaneti kurulmamış beraberinde radikal bir takım yenilikler de getirilmiştir. İstanbul’da ki uygulamadan farklı olarak Şehremaneti meclisine seçilmek için emlak sahibi olmak koşulunun kaldırılması, Ankara’nın yerlileri dışındaki nüfusunun da (bürokrat ve memurların) belediye meclisinde görev almasının mümkün olması gibi. (Bilgen ve Özcan, 1989:5)

7 Haziran 1935 tarih ve 2763 sayılı Kanunla, Belediye kanununa yapılan bir ekle İçişleri Bakanlığı bünyesinde "Belediye İmar Heyeti" kurumu oluşturuldu. Bu merkezi kurumun amacı; imar planlamalarını sağlamaktı. Bir başka amaçta Ankara imar planlaması örneğini tüm ülke sathına yaymaktı (Karakoç, 2011:33).

Türkiye’de 1980’li yıllardan sonra “af kanunları” da denen kanunlarla imar planlama literatürüne giren ‘ıslah imar planı’ kavramı plansız ve düzensiz türeyen gecekonduların dönüşümünde bir enstrüman olarak

kullanılmıştır. İhtiva ettiği “ıslah” sözcüğünden de anlaşılacağı üzere, kanuni dayanağı olmadan yapılan gecekonduların ve bunların içinde bulunduğu alanların imar mevzuatına uygun hale getirilmesini ifade eder (Çallı, 2012:54).

Islah imar planının kentsel dönüşüm projelerinde ilk kez Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından kullanıldı ve 1989 yılında Dikmen Vadisi Projesi ile bu işe başlandı. Kamu kesimi-özel sektör işbirliği ile belediyenin resmi yapısı dışında oluşturulan şirketler aracılığı ile “Dikmen Vadisi Projesi” ve “Portakal Çiçeği Vadisi Projesi” gibi kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirildi (Bayram, 2006:7-11).

1990 yıllarından sonra artan küreselleşmenin etkileri kentlerde bazı problemleri ortaya çıkarmaya başlamıştır. Buna ek olarak 2000 yılından sonra da Türkiye’nin Avrupa Birliğine girme çabaları kentleşmede farklı planların yapılmasına neden olmuştur. 1950 yılından sonrasında ortaya çıkan gelişmeler ışığında oluşan sağlıksız yapılaşmalar 2000 yılı sonrasında köklü olarak değiştirilmeye başlanmıştır (Özdemir, 2010:195).

Türkiye’de kapsamlı ve planlı olarak ilk kentsel dönüşüm çabası 2004 yılında yapılan “Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu’dur”. Daha sonra 2005 yılında çıkarılan “5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” çıkarılmıştır. Böylece kentsel dönüşüm süreçlerinin düzenlendiği ilk yasalar ortaya koyulmuştur. 2000 yılından sonra Türkiye’de hız kazanan kentsel dönüşüm hareketleri nedeniyle söz konusu dönem farklı açılardan ele alınmaktadır. 2000 yılından itibaren günümüze kadar olan süreç yaklaşık olarak 3 alt başlığa ayrılabilir. İlk dönem yazıda da bahsedildiği gibi 2005 yılına kadar devam eden ve kentsel dönüşüme ilişkin yasal altlıkların bulunmadığı dönemdir. İkinci alt evre ise 2005 yılı ile 2010 yılı arasındaki yaklaşık 5 yılı kapsamaktadır. Bu dönem içerisinde kentsel dönüşüm uygulamalarında yasal altlıkları düzenleyen merkezi yönetim, yetkileri yerel yönetimlere devretmektedir. Son alt evre ise 2010 yılı ve sonrası olarak kabul edilebilir. Özellikle 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlıklı 73’üncü maddesinde yapılan değişiklik ve 2012 yılında yürürlüğe giren 6303 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun bu dönemin karakteristiğini yansıtmaktadır. 2010 yılı sonrasında çıkarılan yasal düzenlemeler tüm yetkileri merkezi yönetime aktardığı gibi özellikle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nı tek yetkili kılmıştır (Dükkancı, 2013: 66).

2.1.5. Dünyada Kentsel Dönüşüm Süreci ve Bazı Örnekler

Dünya da kentsel dönüşüm uygulamaları ilk olarak 19.yy.’da Avrupa’da “Kentsel Yenileme” olarak tarif edilen bazı bölgelerin yıkılıp yeniden yapılması şeklinde kendini göstermiştir. 19.yy.’dan 1945 yılına kadar kentsel yenileme, fiziksel ve toplumsal bozulmaya yönelik en etkili uygulamalardan olmuştur. Gerek 1851 yılında İngiltere’de çıkarılan Konut Kanunu, gerekse 1851-1873 yılları arasında Paris kenti için gelişimi öngören ve Fransa’da gerçekleşen Haussmann’ın operasyonları, kentsel dönüşüm süreçlerinin dayandığı temelleri oluşturmuştur (Tüzer, 2015:13).

İlk Kentsel Dönüşüm fikri, Sanayi Devrimi sonucu Avrupa’daki işçi sınıfının insanlık dışı koşullar içinde yaşaması sonucu çeşitli kargaşaların yaşanması ile ortaya çıkmıştır (Polat ve Dostoglu, 2007:63-64). 19.yy.’da kente doğayı getirmek için yapılan “Park Hareketi” ile 1844 yılında Liverpool’da Birkenhead Parkı, 1845 yılında Londra’da Victoria Parkı, 1863 yılında New York’ta Central Park yapılmıştır. 1850-1860 yılları arasında Paris’te Baron Hausmann tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi ile Kuzey Amerika’daki “Güzel Kent Hareketi” kent merkezlerinde geniş caddelerin açılması amacına uygun yapılmıştır. 1950’li yıllarda savaş sonrası kentlerde çöküntü alanlarının oluşması ile Amerika ve Avrupa’da kentsel dönüşüm uygulamaları güç kazanmıştır (Özer vd., 2013:3-4). Sanayi Devrimi sonrası Avrupa’da işçi sınıfının içinde yaşadığı kötü yaşam koşulları neticesinde oluşan karmaşalar, 20.yy.’ın başlarında kentsel dönüşüm kavramını ortaya çıkarmıştır. Sanayi kentlerinin doğuşuyla, nüfus kentlerde yoğunlaşmaya başlamıştır (Tüzer, 2015:13).

Kentsel Çöküntünün ortaya çıkmasına neden olan 1. ve 2. Dünya Savaşları, kentsel dönüşüm ile ilgili dönüm noktaları olmuştur. 1. Dünya Savaşı’nda kentlerin yıkılmasıyla insanlarda kentlerin korunması fikri oluşmuştur. 2. Dünya Savaşı ile de yıkılan kentlerin yeniden inşası ve canlandırılması ihtiyacı doğmuştur (Yılmaz ve Bozkurt, 2008:7-8).

1981 yılında yerleşim sorunlarını ele alarak “Urban Renewal” adında bir kampanya başlatan Avrupa Konseyi, daha sonra bu kampanyanın adını “Urban Renaissance” olarak değiştirmiştir. Kentsel yaşamın geliştirilmesi için atılan adımlar ile birçok Avrupa kenti yenilenmiştir. 1987 yılında yapılan Bellagio Konferansı da savaş sonrası kentlerin yeniden yapılanmasını konu almıştır. 1990 yılında Avrupa Topluluğu

Komisyonu tarafından yayınlanan, 1993 yılında ise Çevre Departmanı tarafından yeniden ele alınan rapor, "Kent Merkezleri ve Yeniden Gelişim" başlığı ile yeniden yayınlanmıştır. Raporla kentsel alanların iyileştirilmesinde hükümetin büyük payı olduğu vurgulanmıştır (Yasin, 2005:106).

Batı Avrupa'nın gelişmiş ülkelerinde kentsel dönüşüm vasıtasıyla başarılar elde edilmesi ile 1950'li yıllardan sonra az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler, kentlerdeki problemleri çözmek için kentsel dönüşümü önemli bir araç olarak kullanmaya başlamışlardır (Aydın ve Turan, 2012:64).

Kuzey İrlanda-Belfast: 1989 yılında bir kentsel dönüşüm acentesi olarak kurulan Laganside Şirketi'nin gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm çalışmalarına örnek olarak; Belfast Hilton, Waterfront Hall (Su Kenarı Merkezi), bilim ve kültür alanı olan Odyssey Kompleksi gösterilebilir. 1990 yılında kurulan Springvale Girişimi ise, kentin yoksul bölgelerinin iyileştirilmesine yönelik çalışmalar yaparak, özel sektör yatırımları ile kentin imajının yenilenmesine olanak sağlamıştır. Bu çalışmalarda dikkati çeken, halkın katılımına önem verilmemesi olmuştur. Sonuç olarak Belfast'ta uygulanan kentsel dönüşüm projeleri, kentin sorunlarını çözmeye yönelik değil, fiziki yapısını yenilemeye yönelik olmuştur (Elgin, 2008:23-25).

Hollanda – Rotterdam ve Amsterdam: Bunun nedenleri; Şehirdeki güvenliğin azalması, Şehir içi arabaların artması sonucu ulaşımda aksaklıklar yaşanması, rekabetin artması olarak sıralanabilir. Bu da kent yapısında yıpranmaların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Savaş sonrası nüfustaki artış, konut açığına neden olduğu için, 1974 yılında Kent Konseyi, pek çok alanda çalışma yaparak, kentte 60 000 konut yapılması ve mevcut konutların da iyileştirilmesi kararı almıştır. Kent Konseyi önceleri "Yık, yap, yenile" politikasını izlerken, daha sonraları kalitenin ön planda olduğu kentsel yeniden yapılanma ilkesini benimsemiştir. 1986-1992 yıllarında Kop Van Zuid bölgesinde kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmıştır (Elgin, 2008:26-27).

Amsterdam'da gerçekleştirilen Doğu Docklar Kentsel Dönüşüm Projesi'nin amacı ise fiziksel çevrenin iyileştirilerek, yaşam kalitesinin artırılması olmuştur. Bu nedenle bölge yedi alt bölgeye ayrılmıştır. "Kanal Sokakları" oluşturularak, kentte Avrupa mimarisi sergilenmiştir (Ceylan, 2007.60).

İngiltere – Trafalgar Meydanı: 1996 yılında Westminster şehir Konseyi ve Büyük Londra Otoritesi tarafından başlatılan projede kamu, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları görev almıştır. Günümüzde bu meydan, birçok organizasyona ev sahipliği yaptığı gibi, politik toplantıların ve yeni yıl kutlamalarının da gözde mekânı haline gelmiştir. Adını Trafalgar Savaşından alan ve 1805 yılında savaşın anısına yaptırılan meydan, kentsel dönüşüm ile yeni bir görünüme sahip olmuştur. Böylece araç trafiği ve yaya akışı arasındaki problemler giderilmiştir (Şişman ve Kibaroglu, 2009:4-5).

İngiltere'de uygulanan bir diğer kentsel dönüşüm projesi, Londra Dock Alanları Dönüşüm Projesi olmuştur. Proje, Londra'da atıl olarak bulunan, geçmişte sanayi bölgesi olarak kullanılmış limanlar bölgesine yönelik olmuştur. Amaç kent ekonomisine canlılık kazandırarak, kent merkezinin uluslararası cazibe merkezi haline gelmesini sağlamak olmuştur. 1981 yılında İngiliz Hükümeti, Londra Dockland Kalkındırma Şirketi'ni kurmuştur. Bu organizasyon önderliğinde yapılan kentsel dönüşüm çalışmasıyla, alan 1998 yılında tamamlanmıştır. Böylece alan, yabancı yatırımcıların olduğu, cazip bir merkez haline gelmiştir (Oğuz vd., 2010:160-161).

Fransa- Lyon/La Défense: büyük markaların gökdelenlerinin içinde bulunduğu La Défense bölgesi, aynı zamanda çeşitli fuarların düzenlendiği Cité binasını da içinde barındırmaktadır. %70 kamu, %30 ise özel sektör eliyle gerçekleştirilen proje ile Paris'in mevcut tarihi kent merkezi kaybedilmeden, yeni bir merkez yaratılmaya çalışılmıştır (Şişman ve Kibaroglu, 2009:5).

Kentin uluslararası alanda saygınlık kazanması için, Lyon 2010 Raporu hazırlanmıştır. Rapor ile kentteki sosyal eşitsizliklerin önüne geçmek ve bölgeyi kalkındırmak amaçlanmıştır. Lyon Master Planı'nın 1990 yılında onaylanmasıyla kentsel alanda yenilik yapma yetkisi merkezden yerel yönetime verilmiştir. 2003 Lyon Planı ise içerisinde Lyon Confluence Planı'nı barındırmaktadır. Üç etaba ayrılan projenin, son etabının 2035 yılında bitirilmesi planlanmaktadır. Çok sayıda konut üretilerek, karma sosyal gruplar oluşturulmaya çalışılmıştır. Avrupa'daki en başarılı kentsel dönüşüm projelerinden biri olan bu projenin en temel özelliği, projenin halkın ve sivil toplum kuruluşlarının katılımına yer vermesi olmuştur (Elgin, 2008:35-37).

İspanya- Barselona/Poblenou: Sanayinin ve ticaretin İspanya'daki merkezi olan Barselona'daki Poblenou alanı, sanayi devrimi süresince yeni fabrikaların kurulduğu bir alan olmuştur. İyi ulaşım Şartları olan, metropolitan bir merkeze sahip olan alandaki kentsel dönüşüm projesiyle, teknoloji firmaları kente yaklaştırılarak, ekonomi ve kültür alanı yaratılmaya çalışılmıştır. Özel sektör ve yerel yönetim işbirliği ile finanse edilen proje, kültür kenti projesi olarak ifade edilebilir (Kocamemi, 2006:59-61).

İspanya'daki bir diğer kentsel dönüşüm projesi ise, Bilbao Kentsel Dönüşüm Projesi olmuştur. Uzun süre kamuya kapalı, eski sanayi alanlarını içinde barındıran alanda yapılan kentsel dönüşüm projesiyle, kullanılmayan alanların dönüştürülerek yeniden canlandırılması hedeflenmiştir. Projenin eleştirilen yanı sıra, proje sonrası gayrimenkul pazarında fiyatların yükselmesi ve kar maksimizasyonunu ön plana çıkarması olmuştur. İspanya'daki kentsel dönüşüm projelerinin en önemli tarafı, sadece var olan mevcut fiziksel yapının iyileştirilmesine yönelik olmayıp, aynı zamanda yerel ekonomik yapının da iyileştirilmesine yönelik olmasıdır. İspanya'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri sadece kent yapısının fiziksel özelliklerinin iyileştirilmesine yönelik değil, bunun yanı sıra kentte yaşayan insanlar arasında fırsat eşitliğinin de sağlanmasına katkıda bulunmuştur (Ceylan, 2007:79-80).

2.1.6. Türkiye'de Yaşanan Kentsel Dönüşümün Kurumsal ve Siyasal Çerçevesi

Kentsel dönüşüm süreçlerinin Türkiye'de tasarımı için kullanılan bazı kanunsal çerçeveler bulunmaktadır. araştırmanın bu kısmında kentsel dönüşüm süreçlerinin sınırlarının belirlendiği kanunlar hakkında bilgiler sunulacaktır.

2.1.6.1. Gecekondu Kanunu

Türkiye'de kentleşme sürecinin ve politikalarının önemli bir bölümünde gecekondulaşma olgusu ve bununla mücadele önemli bir yer tutmaktadır. Türkiye'de gecekondulaşma süreci, başlangıçta masum, barınma ihtiyacını karşılamaya dönük bir çaba olarak algılanırken, zaman içinde kısa vadeli siyasi kaygılarla, çoğu 'imar affı' olarak nitelenebilecek yasal düzenlemelerle arsa spekülasyonuna, rant maksimizasyonuna, "gecekondu ticaretine" dönüşmüştür. Kent toprağının artık daha az ve daha değerli hale gelmesi, kentlerin gelişmesi/genişlemesi ile eski gecekondu alanlarının kent merkezlerinde kalması, gecekonduyla mücadeleyi yeni bir noktaya getirmiştir. Bu noktada artık çözümün adı "kentsel dönüşüm" dür (Mutlu, 2007: 39).

Gecekondu Kanununun amacı 1. maddede şu şekilde ifade edilmektedir; "Gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır" (Gecekondu Kanunu, Md. 1)

Gecekondu kavramı ise Madde 2'de "imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir" şeklinde açıklanmıştır (Gecekondu Kanunu, Md. 2).

2.1.6.2. İmar Kanunu

İmar kanununun amacı; "yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak" olarak belirlenmiştir (İmar Kanunu, Md. 1).

İmar Kanununun uygulama alanları "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar" olarak belirlenmiş ve İmar Kanunu hükümlerine tabii edilmiştir (İmar Kanunu, Md. 2).

İmar kanununda haritala işlemlerinin yapılacağı alanlardaki bazı hususlar şu şekilde belirtilmiştir; "Son nüfus sayımında, nüfusu 10.000'i aşan yerleşmelerin imar planlarının yaptırılmaları mecburidir. Son nüfus sayımında nüfus 10.000'i aşmayan yerleşmelerde, imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığına belediye meclisi karar verir" (İmar Kanunu, Md. 7). Kanunda yer alan bilgiler incelendiğinde en son nüfus sayımı ile 10.000 üstünde nüfusa sahip yerleşim yerlerinde imar planı yapımı zorunluluk iken altında olan yerlerde ise zorunlu olarak koşullandırılmamıştır. Bu durumda yeni gelişen küçük nüfuslu yerlerde plansız kentleşme eğilimi ortaya çıkarak yıllar sonra yeni kentsel dönüşüm alanlarının ortaya çıkmasına neden olabilir.

Kırsal bölgelerde yapılacak olan ve köyün temel ihtiyaçlarının giderileceği alanların imar planlamaları ile ilgili olarak İmar kanununun 27. maddesinde şu şekilde açıklamada bulunulmuştur; "Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, bütünlüğü tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerinin valilikçe incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerin sorumluluğu müellifi olan mimar ve mühendislerdir. Bu yapılar valilikçe ulusal adres bilgi sistemine ve kadaströ planlarına işlenir. Köy yerleşik alan sınırları dışında kalan ve bütünlüğü tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların yapı ruhsatı alınarak

inşa edilmesi zorunludur. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların denetimine yönelik fennî mesuliyet 28 inci madde hükümlerine göre mimar ve mühendislerce üstlenilir” (İmar Kanunu, Md. 27).

2.1.6.3. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

Türkiye’de ilk kentsel dönüşüm uygulamalarından birisi olan “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi” proje sürecinde bazı hükümler ile desteklenmiştir. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunun amacı; “Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir” şeklindedir (5104 Nolu Kanun, Md. 1).

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi’ini mali kaynakların tespiti ve kullanımı ile ilgili hükümler madde 7’de yer almaktadır. İlgili maddeye göre “proje için gerekli malî kaynak, ilgili yıl bütçe kanunlarında gösterilen miktarda İdare ve Belediye bütçesinin özel tertiplerine intikal ettirilecek ödenekler ile Belediye ve İdarenin kendi kaynaklarından ayıracağı ödenekler ve satış gelirleri dahil her türlü Proje geliriyle sağlanır. Bu ödenekler ve Proje gelirleri İdare ve Belediye tarafından açılacak müşterek banka hesabına aktarılır ve Projeye dair her türlü harcama bu hesaptan yapılır. Hesapla ilgili işlemler, kamu kurumlarının kaynaklarını banka hesabında toplamalarına dair düzenlemeler uygulanmaksızın özel hukuk hükümlerine göre yürütülür” (5104 Nolu Kanun, Md. 1). Projede kullanılacak maddi kaynakların belediye ve idare tarafından karşılanacağını ifade edilmesi projenin yerel yönetimler tarafından organize edilen bir proje olduğunu göstermektedir.

2.1.6.4. Toplu Konut Kanunu

Toplu Konut Kanunun amacı kanunda “Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler bu Kanun hükümlerine tabidir” olarak ifade edilmektedir (Toplu Konut Kanunu, Md. 1).

Toplu konut idaresinin gelir kaynakları kanunun 2. Maddesine göre şu şekilde belirlenmiştir “a) İdare tarafından satışı yapılacak konut, işyeri, arsa ve arazilerin satış ve kira gelirlerinden, b)İdare tarafından açılacak kredilerin geri ödemelerinden, c)Hazine arsaları üzerine yapılan konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedellerinin en çok yüzde 25’ine kadar alınacak katılım payından, d) Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine yurt dışından sağlanacak kredilerden, e)Faiz gelirlerinden, f) Bütçe kanunları ile tahsis edilen ödenek ve 29.6.2001 tarihli ve 4705 sayılı Kanununun 1 inci maddesi uyarınca alınan harçlardan, g) Ek 1 inci maddenin birinci fıkrasının (m) bendi kapsamında; talep edilen proje ve uygulamaların İdarece yapılması veya yaptırılması için imzalanan protokollerle belirlenen inşaat bedelinin yüzde üçünden az, yüzde onundan fazla olmamak üzere, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak olan idare hizmet payı tutarlarından, h) İdareye yapılacak bağış ve yardımlardan”. (Toplu Konut Kanunu, Md. 2). Toplu Konut Kanunu’nun 2. Maddesinde yer alan hükümler incelendiğinde Toplu Konut İdaresinin en önemli gelir kaynağının yapılan konutların satışı ve kiralanmasının olduğu ifade edilebilir.

Toplu Konut İdaresinin elde ettiği kaynaklarının kullanım amaçları Toplu Konut Kanununun 4. Maddesinde şu şekilde açıklanmaktadır; “a) Ferdî ve toplu konut kredisi verilmesi, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılması. b) Toplu konut alanlarına arsa temin edilmesi. c) Araştırma, turizm alt yapıları, konut alt yapıları, okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postane, çocuk parkları, benzeri tesisler ve konut sektörü sanayiini teşvik için yatırım ve işletme kredisi verilmesi. d) İş ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkarlara ait işyerleri ve küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesi. e)Afet mahallerinde konut yapımının teşvik ve desteklenmesi” (Toplu Konut Kanunu, Md. 4).

2.1.6.5. Büyükşehir Belediyesi Kanunu

Büyükşehir Belediyesi Kanunun amacı, “büyükşehir belediyesi yönetiminin hukukî statüsünü düzenlemek, hizmetlerin plânlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini sağlamaktır” (Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Md. 1).

Büyükşehir Belediyesinin kentsel dönüşüm ve düzenlemelerle ilgili olarak görev, yetki ve sorumlulukları şu şekildedir (Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Md. 7);

“b) Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye (...) sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak;

büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe (...) belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.”

“c) Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak.”

“d) Büyükşehir belediyesi tarafından yapılan veya işletilen alanlardaki işyerlerine büyükşehir belediyesinin sorumluluğunda bulunan alanlarda işletilecek yerlere ruhsat vermek ve denetlemek.”

Büyükşehir Belediyesi Kanununun kentsel düzenle ilgili olan maddeleri incelendiğinde maddelerin çoğunlukla, kanunlar tarafında verilen yetkileri kullanmaya dayalı olduğu görülmektedir.

2.1.6.6. Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

“Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun” amacı, “büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır” (5366 Nolu Kanun, Md. 1). “Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun” 50.000 nüfuslu alanları baz aldığı düşünüldüğünde az nüfuslu bölgelerde yer alan kültürel mirasların kapsam dışında kaldığı görülmektedir. Bu durumda az nüfuslu bölgelerde yer alan tarihi değere sahip kültürel mirasların korunmasında problem yaşanabileceği ön görülür.

Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılmasıyla ilgili projelerin yürütülmesi hakkında kanunda yer alan bilgiler şu şekildedir; “Madde 3- Yenileme alanları olarak belirlenen bölgelerde il özel idaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ve uygulamaları ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle yapılır veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanır. Bu alanlarda Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulama yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine de uygulama yaptırılabilir. Yenileme alanı içinde yapı parsellerindeki uygulamalarda kendi parseli ve yapısı aynen korunarak yenilenecek yapılar, projenin bütünlüğünü bozmamak şartıyla belediyece kabul edilen projeye bağlı kalmak ve il özel idaresi ve belediyenin belirleyeceği amaçta kullanılmak kaydıyla parsel sahibince yapılabilir. Bu durumlarda uygulamanın projeye eş zamanlı olarak başlatılması ve tamamlanması esastır. Aksi takdirde il özel idaresi ve belediyece bu Kanun hükümleri uygulanır. Yenileme alanlarında yenileme projelerinin uygulanması sırasında tabii afet riski taşıdığı Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca belirlenen bölgelerde gerekli tedbirleri almak üzere il özel idareleri ve belediyeler yenileme projelerinde tasfiye de dahil olmak üzere gerekli düzenlemeleri yapabilir, yasaklar koyabilir. Bu konudaki esas ve usüller yönetmelikte belirlenir. Uygulama esnasında her türlü kontrol, denetim ve takip işlemleri, ilgili il özel idaresi ve belediyece yapılır veya yaptırılarak sonuçlandırılır. Bu işlemler, projenin özelliğine göre konuyla ilgili uzman kişi, kurum ve ekiplere yaptırılır. Yenileme alanlarındaki uygulamalar her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaftır. Yenileme projelerini onaylamak üzere 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 51 inci maddesine göre gerektiği kadar Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu oluşturulur. Kurulca onaylanan projeler, il özel idaresi veya belediyece uygulanır” (5366 nolu Kanun, Md. 3).

2.1.6.7. Belediye Kanunu

Kentsel dönüşüm alanındaki uygulamaların düzenlenmesinde yer alan kanunlardan birisi olan Belediye Kanununda kentsel dönüşüm, yenileme ve uygulamalarla ilgili olarak yer alan hükümler Madde 73'te yer almaktadır. İlgili madde yer alan hükümler şu şekildedir; “Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi

ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır” (Belediyecilik Kanunu, Md. 73).

Kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri olarak ilan edilecek alanların belirlenmesinde kullanılan bazı kıstaslar belediye kanununda şu şekilde belirtilmektedir; “Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır. Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinden proje alanında kendilerine 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanlar kamulaştırmaz el atma davası açabilir” (Belediyecilik Kanunu, Md. 73).

2.1.6.8. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

“Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun” ilk maddesinde kanunun amacı; “afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir” şeklinde açıklanmaktadır. (6306 Nolu Kanun, Md. 1).

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun uygulanma şekli ile ilgili hüküm şu şekildedir; “Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir” (6306 Nolu Kanun, Md. 5). İlgili maddede hak sahibi olmayanlara da kira yardımı yapılması ile ilgili bilgiler verilmektedir. Hak sahibi olmayan ve kentsel dönüşüm esnasında barınma problemi yaşayacak kişilerin de desteklenmesi, kentsel dönüşüm süreçlerinin sağlıklı ve amacına uygun şekilde sürdürülmesi açısından önemlidir.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda belirlenen yapıların yıkılması ile ilgili süreç şu şekilde yürütülmektedir; “Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır” (6306 Nolu Kanun, Md. 5/3).

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu ile ilgili olarak bazı eleştiriler bulunmaktadır. Dükkancı (2013:5) eleştiriler ile ilgili olarak şu çıkarımlarda bulunmaktadır; “6306 sayılı Kanunun uygulanmasına yönelik eleştirilerin temel odak noktası, büyük ölçüde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na, yani merkezi yönetimi yetkilendirmesidir. Böylece Bakanlık, uygun gördüğü herhangi bir alanı riskli alan ilan edebilecek ve bu alanlardaki her türlü uygulamayı kendi başına yürütebilecektir”.

“Bir kamu tüzelkişisinin bu denli büyük yetkilerle donatılarak kanunun hazırlayıcısı, uygulayıcısı ve denetleyici olması büyük ölçüde eleştirilmekle birlikte karşı görüş konunun yıllardır çözülememesini finansman ve yetki karmaşasına bağlayarak Bakanlığın ön plana çıkarılmasının gerekli olduğunu savunmaktadır” (Sönmezocak, 2013: 5).

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu ile ilgili temel problemlerin yerel yönetim ve kamu tüzel kişilerinin yüksek yetkiler ile donatılması hakkında olduğu görülmektedir.

2.1.7. Türkiye’de Kentsel Dönüşme İlişkin Tartışmalar

Kentsel dönüşüm çabaları sonrasında bir çok tartışma konusu ortaya çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm alanlarında yaşayanların sosyo-ekonomik, yapılarında meydana gelen değişimler, tartışmaların temel odağı haline gelmiştir. Çalışmanın bu kısmında kentsel dönüşümde süreçlerinde yoğun olarak tartışılan kentsel dönüşümün sosyal ve ekonomik boyutları incelenecektir.

2.1.7.1. Sosyal Hayata Etkileri

Maslow bireylerin toplumsal ve bireysel yaşamlarının temelinde yer alan ihtiyaçlara dikkat çekmektedir. İnsan ihtiyaçlarının sıralandığı ihtiyaçlar hiyerarşisi şu şekildedir (Maslow, 1943:372-386);

- ✓ Fizyolojik ihtiyaçlar,
- ✓ Güvenlik ihtiyacı,
- ✓ Toplumsal ihtiyaçlar,
- ✓ Benlik ihtiyaçları,
- ✓ Gerçekleşme ihtiyaçları

Bireylerin temel ihtiyaçları içerisinde barınma ihtiyacı fizyolojik ihtiyaçlar içerisinde yer almaktadır. Yeme-içme ihtiyacı ile birlikte en temel ihtiyaçlar arasında yer alması, barınma ihtiyacının önemini gösterme açısından önemlidir.

Dönüşüm ilk uygulamalarının görüldüğü yıllarda tamamen yıkıp yeniden yapmaya yönelik ve insan ögesini de büyük ölçüde ihmal eden bir kavram olarak ortaya çıkmıştır. Bireyin uzun süre ikamet ettiği konutunun tahliye edilerek yıkılması ve başka yerde yaşamaya zorlanması elbette ki çeşitli toplumsal yansımalar ortaya çıkaracaktır. Yaşanılacak yeni yere zihinsel ve ekonomik olarak uyum sağlama, komşularla olan ilişkiler, hayat tarzının değişmesi gibi konular dönüşümün sosyal yönünü ifade eder (Çakallı, 2012:112).

Kentsel yenileşme büyük ekonomik, sosyal ve politik girdileri olan bir süreçtir. Böyle bir süreçte hangi boyutta ve nitelikte olursa olsun kamuoyu ve bölgede yaşayanlar ilgili ve birincil aktör durumundadırlar. Bu tür uygulamalardaki en büyük başarı kriteri, projelerin kamuoyunda beğeni ile karşılanması, benimsenip, sahiplenilmesidir. Kamuoyunu ilgili ve canlı tutmanın ve beğeni kazanmanın en etkili yollarından birisi de halkın katılımının sağlanmasıdır (Gür, 2006:26).

Örneğin 5393 sayılı Belediye Kanunu hükümleri çerçevesinde kentsel dönüşüm yapılmış ancak burada nasıl hangi standartlarda ve kim tarafından yapılacağına dair bir strateji bulunmamaktadır. 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu Hükümleri çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulamaları yapılmakta olup bu kanunda da tarihi, ekonomik, siyasal ve toplumsal, kültürel ve çevresel bir strateji bulunmamaktadır (Saraç, 2014:50).

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi çerçevesinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamasında önceden alınan imar planları ve ruhsatları yapı kullanma izinleri durdurulmuş bunların devam ettirilmesi Ankara Büyükşehir belediyesi yetkisine ait olacağı kararlaştırılmış olup kazanılmış haklar ve mülkiyet hakkının kaybolmasına neden olunmuştur (Ertaş, 2011:9).

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkında ki kanun (kamuoyunda kentsel dönüşüm kanunu olarak addedilmektedir.) Bu kanunla da daha çok deprem riski endişesiyle hazırlanmış bir kanun olduğu için tarihi, ekonomik, siyasal ve toplumsal, kültürel ve çevresel dinamikler göz ardı edilerek hazırlanmıştır. Genel anlamda mülkiyet hakkını da kısıtlamaya gidecek kadar radikal uygulamalar getirmektedir (Saraç, 2014:50).

Dönüşüm projelerinin ortak amacı çöküntüye uğrayan kentsel mekânın ıslah edilerek tekrar kente kazandırılması olsa da, her kentsel mekânın çöküntüye uğramasının sebepleri farklı olabileceğinden dönüşüme ilişkin yaklaşımların da farklı olması gerekmektedir. Kentin kendine özgü mekânsal yapısı, kültürel ve sosyal yapının dünyanın ya da daha özelde bir ülke içerisinde tamamen aynı olması beklenemez. Dönüşüm projelerinin ülke, şehir hatta mahalle bazında buraların ihtiyaçlarına göre hazırlanıp uygulamaya konulması projelerin özgünlüğünü ve kalitesini arttıracaktır (Çakallı, 2012:114).

“Kentsel iyileştirme, bir yerleşim yerinin ya da bir bölümünün, işlevlerini gereği gibi yerine getiremez durumdan kurtarmak, özellikle oturulabilirlik niteliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarını daha üstün iş görme standartlarına kavuşturmak olarak tanımlanır. Kentsel alanın özgün niteliğine zarar veren, aykırı tüm oluşumların ayıklanması kentsel iyileştirmenin hedefleri arasındadır” (Demirsoy, 2006:74).

Avrupa’da kentsel dönüşüm projelerinde, kamu ve özel sektör katılımı yanı sıra, özellikle sivil toplum örgütleri ve toplumun farklı kesimlerinin katılımını sağlayan bir planlama anlayışı benimsenmekte; kentsel politikanın çok-aktörlü müzakere süreçleriyle şekillenmesi gerekliliği kabul edilmektedir (Akkar, 2006:32).

Türkiye’de ise, son yıllarda siyasal karar alıcıların politikalarıyla sıkça gündeme gelen kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili olarak kavramsal, mevzuat ve uygulama boyutlarıyla alakalı meslek odaları ve akademisyenler tarafından çeşitli eleştiriler yöneltilmektedir. Bu eleştiriler aynı zamanda, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanacağı bölgelerdeki sosyal girişimcileri harekete geçirerek dernek çatısı altında birleşmelerine (İstanbul’da Sulukule Roman Kültürünü Geliştirme ve Dayanışma Derneği, Akadlar Kültür ve Dayanışma Derneği, Tozkoparan ve Mehmet Nesih Özmen Mahalleleri Kültür ve Dayanışma Derneği, Kartal Kentsel Geliştirme Derneği; Bursa’da Doğan Bey Kentsel Dönüşüm Derneği; Malatya’da Beydağı Yamaçları Eğitim, Kültür ve Dayanışma Derneği gibi) ve projelerin lehine/aleyhine faaliyet göstermelerine neden olmaktadır. Gerek meslek odaları ve akademisyenlerin gerekse de sivil toplum örgütlerinin kentsel dönüşüm projelerinin lehinde/aleyhinde yürüttükleri bu faaliyetler bir yandan yerel halkın uygulamalar hakkında bilinçlendirilmesini sağlarken, diğer yandan da karar vericileri yerel halkın talep ve beklentilerini karşılayacak düzenlemeler yapmaya yönelterek olumlu bir işlev görmektedirler (Görün ve Kara, 2010:155)

2.1.7.2. Ekonomik Hayata Etkileri

Kentsel dönüşüm süreçlerinde sosyo-ekonomik boyut özellikle uygulanabilirlik olgusunun temelini oluşturmaktadır. Yapılacak uygulamaların yerel halka yönelik olacağı düşünüldüğünde doğru bir projenin mevcut fiziksel yapı kadar mevcut sosyal yapıyı da iyi analiz etmesi gerekmektedir (Dükkancı, 2013:20).

Kentlerde artan işsizlik sorunu ile birlikte bu soruna karşı sosyal politikalar üretmek yerine kentsel dönüşüm projeleri ile yeni istihdam olanakları üreterek işsizliği azaltmak son dönem tercih edilen istihdam politikaları olmuştur. Aslında kentsel dönüşüm fikrinin ilk ortaya çıktığı Sanayi Devrimi sonrası yıllarda da ekonomik sıkıntılardan dolayı yetersiz altyapıya sahip konut alanlarında yaşayan kitlenin alt gelir grubuna dâhil olması hususu dikkate alındığında dönüşümün uygulandığı her dönemde ekonomik bir boyutunun var olduğu gerçeğini ortaya koymaktadır. Zaten kentsel dönüşüm yapısı gereği içerisinde ekonomik dinamikleri de barındırması gereken bir süreçtir (Çakallı, 2012:98).

“Kentsel dönüşümün ekonomik-finansal boyutu projenin kendini finanse edebilmesi, kaybolmuş ekonomik değerlerin yeniden üretilmesi, bölge halkının sosyo kültürel açılımlara kavuşması bağlamında vazgeçilmez bir bileşen olarak karşımıza çıkmaktadır.” (Demirsoy, 2006:73).

Kentsel alanlarda çöküntüleşme süreci, zaman içinde eskiyen kentsel alanların yeniden üretiminin sağlanamaması sonucunda ortaya çıkmaktadır. Kent merkezlerinde alt gelir gruplarının yaşadığı konut alanları, kent içinde kalmış eski sanayi ve ticaret alanları kentsel çöküntülerin görüldüğü başlıca arazi kullanımlarıdır. Diğer kentsel alanlarda yaşanan çöküntüleşme süreci bir yana, başta kentlerin merkezi bölgeleri olmak üzere konut alanlarında ortaya çıkan çöküntünün temel sebebi gelir dağılımındaki eşitsizlikler ve buna bağlı olarak farklı gelir gruplarının yaşadığı mahallelerin ortaya çıkmasıdır. Çöküntüleşme kavramı sadece fiziksel olarak eskimeyi değil, sosyal yapıda gözlenen bozulmaları da içine alan çok boyutlu bir kavramdır (Uyan, 2008: 6).

2.1.8. Kentsel Dönüşümde Karşılaşılan Problemler İçin Çözüm Önerileri

Kentsel dönüşüm uygulamaları sosyal, teknik ve yasal mevzuat noktasında detaylı olarak incelenmeli ve bilim süzgecinden geçirilmelidir. Kentsel dönüşüm sadece proje alanındaki yapıların çeşitli yöntemlerle sağlıklı ve güvenli mekânlara dönüşmesinden ibaret değil aynı zamanda bölgede yaşayan insanların rayında ilerleyen yaşam tarzlarında da bir dönüşümü kapsamaktadır. Bölge halkı alıştıkları yaşam biçimlerinden, kimliklerinden, gündelik hayat ritüellerinden, sosyal ve kültürel çevrelerinden, kalıplaşan komşuluk ilişkilerinden ve gelir sağlayan iş alanlarından zorunlu olarak yer değiştirme sürecine girerek ciddi boyutta hayatlarında bir dönüşüme yol açan kentsel dönüşüm projeleri ile karşı karşıya gelmektedirler (Doğanay, 2016:135).

Proje alanındaki hanelerin büyük kısmının meslek edinme, kendini geliştirme potansiyeli açısından güçsüz, işsizlik ve geçim sorunlarıyla bunalmış bir durumda oldukları görülmektedir. Bu sorunlar hanelerin kendi güçleriyle projeye katılmalarını engellemektedir. Siyasal, ekonomik teknik güce sahip aktörlerle birlikte projeyi müzakere edebilecek, kendi tekliflerini sunabilecek, kolektif çaba içerisine girebilecek, yerel bağlarını vurgulayabilecek, kapasitelerini kullanabilecek durumda değillerdir. Bu nedenlerle sakinlerin yaşam kalitesinin yükseltilmesine yönelik hizmetlerin öncelikli bir biçimde sağlanması gerekmektedir. Projenin kentin bütününe sağlayacağı yararın, sakinlere sağlayacağı yararlarla birlikte değerlendirilmesi

önemlidir. Kentsel dönüşüm projelerinde fiziksel çevrenin dönüşümüyle birlikte, istihdam olanaklarının artırılması, vasıfsız emeğin kalitesinin artırılmasına yönelik eğitim kurs ve programların açılması, mekansal ve toplumsal güvenliği artırıcı önlemlerin alınması, yerel girişimciliği destekleyici kredi programlarının oluşturulması, bölgeye uygun ekonomik aktivitelerin çeşitlendirilmesine yönelik stratejilerin geliştirilmesi gibi toplumsal, çevresel ve ekonomik değerleri ön plana çıkaran politikaların da yer alması gerekmektedir (İçli, 2011:55).

Gayrimenkul ve kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilebilmesi ve konut sorununun çözülebilmesi için alternatif finansal kaynaklara ihtiyaç vardır. gayrimenkul sertifikası da konut finansmanı için önemli bir alternatif finansman kaynağı olarak değerlendirilmelidir. Bunun için gayrimenkul sertifikası modelinin uygulamasının önünün açılması, sermaye piyasaları ve sektörde yerini alması sağlanmalıdır. Gayrimenkul sertifikası modelinin başarıya ulaşması, tüm tarafların beklentileri göz önünde bulundurularak yapılacak yasal düzenlemelere esneklik ve pratiklik kazandırılmasına bağlı olacaktır (Koroğlu, 2016:41).

Türkiye’de, ülke ölçeğinde bütüncül ve kapsamlı bir “Arazi Yönetimi” sisteminin yapılandırılması bugüne dek sağlanamamıştır. Ülkemizde arazi mülkiyetinin kullanımı, edinimi ve düzenlenmesine yönelik uygulama ve faaliyetler; farklı ve çeşitli kamu idarelerinin sorumluluk alanında ve ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülmektedir. Hem ilgili mevzuat hem de kurumsal yönleri ile kopuk, karmaşık ve dağınık bir genel yapının hâkim olduğu bu durum gerekçe kabul edilerek tezin amaçlarından biri de; ülkemize özgü bir “Arazi Yönetimi Sistemi”nin kurulması gerekliliğini ortaya koymak olmuştur (Ülger ve Sevindik, 2015:612).

Türkiye’de, mevcut durumda, kentsel dönüşüm projeleri “bina yenileme” olarak algılanmakta ve uygulanmaktadır. Bu durum kentsel dönüşümün hedefleriyle bağdaşmamaktadır. Çünkü dönüşümün büyük alanlar için planlanıp bu büyük alanlarla ilgili ciddi fizibilite ve proje çalışmaları yapılması gerekmektedir. Ayrıca en alt seviyede, ada bazında yapılacak kentsel dönüşüm projeleriyle küçük projelerin birbiri ardına başlaması ve yapım işlerinin çevreyi olumsuz yönde etkilemesinin de önüne geçilecektir (lojistik nedenler, şantiye kurulumu için yetersiz alanlar vs.). Dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinin en küçük alan olarak ada bazında düşünülmesi ve büyük alanlarla ilgili kentsel dönüşüm projeleri yapılması ve gelişmiş proje yapım yönetim teknikleri ile yürütülmesi gerekmektedir (Akkoyunlu, 2015: 149).

Kentsel dönüşüm kent içinde sadece fiziksel iyileştirme çabası olarak görülmemelidir. Bu anlayış ekonomik çıkarı ön plana getirir ve kentlerin rant alanları olarak görülmesine neden olabilir. Kentsel dönüşüm; ekonomik çerçevesi yanında, kentin, kentlilerin sosyo-ekonomik ve kültürel özellikleriyle, kentsel alanda ortaya çıkan yasal-yönetimsel sorunları ile kapsamlı bir uygulamadır ve problemlerin her yönden giderilmesi için çok aktörlü ve sistematik bir çalışmadır. Bu nedenle dönüşüm projelerinde hedef açıkça belirtilerek yukarıda sayılan ortaklıklara dayanmalı ve farklı politikalara entegre edilebilmelidir. Çünkü ortaklık ve politikalara entegre, katılımı gerektirir. Bu anlamda kentsel dönüşüm projelerinin, demokratik gelişim sürecine de katkısı büyük olacaktır (Kalağan ve Çiftçi, 2012:131).

Eşitlik, kamu yararı ve sosyal adalet kavramları göz ardı edilmeden, mekanın kullanımı ve mülkiyet yeniden tasarlanırken katılımcılık ve şeffaflık sağlanmalıdır. Katılımcı planlama anlayışı benimsenmeli; ancak katılım teknik bir eylem olarak algılanmamalıdır. Katılım sosyo-mekansal bir süreç olup, mekansal dönüşümün olduğu kadar sosyal dönüşümünde bir araçtır. Bölgedeki halkın kendi geleceklerine dair kurgular geliştirilirken, hayata geçirilecek kurgu ve yöntemler birlikte düşünülmeli, bölgede yaşayan halkın kendi yaşam alanını üretme hakkı tanınmalıdır. Yasal çerçeve, uygulama sırasında çıkabilecek sorunlar düşünülerek, mülkiyeti elde etme yolunda her yolun açık olduğu anlayıştan uzak, doğru değerlendirmelerle belirlenmelidir (Demir, 2016:71).

Genç, (2014:29) kentsel dönüşüm süreçlerinde karşılaşılan problemlerin çözümünü şu şekilde açıklamaktadır;

- ✓ Kamu ile özel ve sivil toplumun ortaklaşa hareket etmesi, vatandaşın sürece dâhil edilmesi, projelerin anlatılması, halkın ikna edilmesi sürecin başarısı açısından önem taşımaktadır.
- ✓ Benzer dönüşüm projelerinde diğer ülkelerin deneyimleri, finansman modelleri, uyguladıkları dönüşümün sosyal boyutu çerçevesinde yaptıkları çalışmalar dikkatlice incelenmeli, aktarılmalıdır.
- ✓ Kentsel dönüşüm sonucunda oluşan rantın adilane biçimde dağıtılması, kamuya dönük projelere aktarılması sağlanmalıdır.
- ✓ Proje, kamu öncülüğünde başlatılmasına rağmen sivil toplum ve özel sektör tarafından da desteklenmeli, özel sektörün müdahil olduğu noktalarda hak mağduriyetlerinin oluşmaması için gereken tedbirler alınmalıdır.

- ✓ Kentsel dönüşüm uygulaması yapılacak yerlerde, ilgili idare tarafından, proje ile hedeflenen sonucun ortaya çıkmasına hizmet edecek ancak, bireylerin mülkiyet hakkına en az müdahalede bulunacak yöntem tercih edilmelidir
- ✓ Ülkemizdeki kentsel arsa çok hisseli ve imar parselleri küçüktür. Ruhsatsız yapı çokluğu nedeniyle de fiili durumlar ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla öncelikle mülkiyet yapısındaki sorunlar giderilmelidir.
- ✓ Dönüşüm yapılacak alanlardaki sorunlar çok boyutlu olduğundan klasik planlama anlayışı ve imar mevzuatı artık yetersiz kalmaktadır. Bundan dolayı, planlama sisteminin değişime ihtiyacı vardır.

Kentsel dönüşüm projeleri, kentlerde yapılaşma baskısına karşın ayakta kalabilen yeşil alanların ekolojik, sosyal, ekonomik yönleri ile kente tekrar kazandırılması kentlilere sosyal, ekolojik fayda olarak dönüşmesi amacına hizmet etmelidir (Uslu ve Yetim, 2006:178).

Son yıllarda meydana gelen yıkıcı depremlerden sonra İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile dört büyük üniversite (İTÜ, YTÜ, BU ve ODTÜ) tarafında Deprem Master Planı hazırlanmıştır. Deprem Master Planı çalışmaları ilk olarak riskli olan İstanbul ve İzmir’de başlatılmıştır. İstanbul’da özellikle Zeytinburnu, Fikirtepe, Esenler, Ataşehir, Kartal ve Gaziosmanpaşa’da kentsel dönüşüm alanı olarak kabul edilmiş ve çalışmalara başlanmıştır. Üretilen deprem master planlarını il bazında ve deprem olduktan sonra değil de deprem olmadan önce ve tüm ülke çapında yapılmalıdır. Kentsel dönüşümü yapılmış alanlarda ise denetleyiciliğin farklı meslek gruplarından (harita mühendisi, inşaat mühendisi, jeoloji mühendisi...) oluşturulan grup tarafından yapılması gerekmektedir (Uslu ve Uzun, 2014: 10).

Son olarak Genç, (2008:128) tarafından kentsel dönüşüm için sunulan çözüm önerileri şu şekildedir; “Kentsel dönüşüm uygulamaları, ilke ve kuralları açık olarak belirlenmiş bir çerçevede yürütülmelidir. Özellikle yenilemenin temel amaçları belirlenirken, ülkemiz için öncelikli gerekçe doğal afetler olmalıdır. Kentsel dönüşüm amaçlı kamu müdahaleleri, sadece olası afet bölgelerinde kamu yararı için öngörülmelidir, Kentsel dönüşüm sadece fiziki yenilemeyi değil, kapsamlı bir sosyokültürel programı, yerel kalkınma programını da içermeli, kapsamlı bir dönüşüm programının parçası olarak katılımcı yaklaşımlara olanak verecek biçimde hayata geçirilmelidir, Dönüşüm projelerinin geliştirilmesinde teknik sorumluluğun hangi meslek alanlarına ait olduğu düzenlenmelidir, Kentsel dönüşüm müdahalelerinde yerel yönetimlerin kapasiteleri yetersizdir. Dönüşüm plan-projeleri hazırlamada yerel yönetimlere destek olacak ilkeler bütünü, rehberler ve deneyimli, uzman teknik eleman merkezi yönetimlerce sağlanmalıdır, Dönüşüm projelerinde tek tip standart uygulamalar yerine yerelin özgünlüğünü ön plana çıkaran projeler yapılmalıdır”.

2.2. Kentsel Dönüşüm Finansmanı ve Sorunları

Türkiye’de kentsel dönüşüm faaliyetleri çoğunlukla afet riski ve sağlıksız yapılaşmaların sağlıklı hale getirilmesi ve afet riskinin en aza indirilmesi ile yapılmaktadır. Bununla birlikte sağlıksız yapı sayısının çok yüksek olması kentsel dönüşümün uzun bir sürece yayılmasına neden olmaktadır. Kentsel dönüşüm çalışmalarının uzun bir sürece yayılmasının yanı sıra büyük finansal kaynaklara ihtiyaç duyması, kentsel dönüşüm süreçlerinde finansman probleminin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Araştırmanın bu kısmında kentsel dönüşüm finansmanı ve kentsel dönüşüm ile ilgili finansman problemleri hakkında bilgiler verilecektir.

2.2.1. Türkiye’de Kullanılan Metodalar

6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun” günümüzde kentsel dönüşüm kanunu olarak bilinmektedir. Bu kanunun amacı, riskli alanların ve yapıların kentsel dönüşüm kapsamında daha sağlıklı ve daha güvenli alanlara dönüştürülmesidir. Devlet tarafından çıkarılan bazı yönetmelikler ve kanunlar aracılığı ile kentsel dönüşüm esnasında ortaya çıkacak olan mağduriyetler giderilmeye çalışılmaktadır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm süreçlerinde sağlanan destekler Öngören ve Çolak, (2013:189-193) tarafından şu şekilde açıklanmaktadır;

- ✓ “Riskli yapılardaki konut sahipleri ve kiracılar için yapılan yardımlar”; geçici konut, kira yardımı, enkaz bedeli ödenmesi, konut sertifikası verilmesi, kredi verilmesi, konut verilmesi,
- ✓ “Riskli alan ve yapılardaki iş yerleri sahibi ve işyeri kiracıları için yardımlar”; işyeri tahsis, kira yardımı, kredi, konut sertifikası,
- ✓ “Binayı kendisi yapmak isteyenler için yardımlar”; kredi, arsa veya konut sertifikası, faiz desteği,
- ✓ “Yoksul veya dar gelirlilere yapılacak olan yardımlar”; borçlandırmak suretiyle kredi şeklinde.

Ankara ilinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının finansman metodları İnce, (2006) tarafından şu şekilde aktarılmaktadır;

- ✓ “**GEÇAK**”taki projede”; kooperatifler inşaat firması ile anlaşarak inşaat alanını paylaşma yoluna gitmişler ve finansman tamamen halka bırakılmıştır.
- ✓ “**Kalaba Vadisi ve Çevresi Kentsel Dönüşüm Projesi**”nde belediye sadece planlama sürecinde yer almıştır. Finansman tamamen halka bırakılmıştır.
- ✓ **Zafertepe Projesinde**; tüm süreçler kooperatifler tarafından sağlanmıştır.
- ✓ “**Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi’nde**” belediye kısmi olarak yurtdışı tahvil ihraç desteği sağlamıştır.
- ✓ “**Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi’nde**” proje kat karşılığı metodu ile finanse edilmiştir. Belediye, mülk sahipleri ve girişimciler arasında finansman yükümlülükler paylaşılmıştır.
- ✓ “**Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesinde**” kat karşılığı finansman modeli kullanılmak istenmesine rağmen hiçbir yapım şirketinin ilgi göstermemesi sonucu belediye kendi şirketini kurarak projeyi yürütmüştür.

Türkiye’de konut açığının giderilmesinde rol alacak bir konut finansman modelinin tam olarak bulunmaması (TOKİ Dışında), finansman kaynaklarının yeterince organize olmaması, yeterli konut üretimini engellemektedir. Konut ihtiyacının büyük kısmı yap-sat modelini uygulayan inşaat şirketleri tarafından karşılanmaktadır (DPT, 2001:58-59).

Konut finansmanında rol alabilmesi amacıyla kurulan toplu konut fonu zamanla toplu konut idaresine dönüşmüş ve krediden daha çok konut yapımına yönelmiştir. Direkt konut finansmanından daha çok konut ihtiyacını karşılama eğiliminde olan TOKİ alt ve orta gelir grubunda yer alan bireylerin konut ihtiyacına odaklanmaktadır (Koca ve Karadeniz, 2014:111).

Finansal problemlerin çözülebilmesi için Onuncu Kalkınma Planında (2014-2018) eylem olarak öncelikli amaç “**Dönüşüm Özel Hesabının öncelikle artı değer üretmeyen ve afet riski yüksek kentsel dönüşüm projelerinin finansmanına destek amacıyla kullanılmasına yönelik düzenlemeler yapılması**” öngörülmüştür. Dönüşümü sağlanacak bölgelerdeki altyapı problemlerinin giderilmesi için gerekli olan finansal desteğin sağlanabilmesi için ise; “**ÇŞB tarafından; Maliye Bakanlığı, TOKİ, İller Bankası ve Yerel Yönetim kaynaklarını da içerecek şekilde bir destek çerçevesi geliştirilecek ve ilkeler belirlenecek, gerekli yasal altyapı oluşturulması**” tasarlanmıştır. Konut problemlerinin giderilebilmesi için ise “**TOKİ’nin kaynak geliştirme projelerinin yanı sıra finans piyasası araçlarının konut edinmedeki payının artırılması ve ürünlerin çeşitlendirilmesi için gereken araştırma ve düzenlemelerin yapılması**” tasarlanmıştır. (ÇŞB, 2015:17-21).

Belediyelerin kentsel dönüşüm süreçlerine fon aktarımı yapmaması, projelerin finansmanında “artı gelir getiren” uygulamalara yönelmesinden kaynaklı olarak kentsel dönüşüm paydaşları arasında rant paylaşım problemi meydana gelebilmektedir. Ayrıca bu durum kentsel dönüşüm süreçlerine karşı güvensizliğe neden olmaktadır (Ertaş, 2011:14).

Köktürk ve Köktürk (2007a:9)’a göre “**Kentsel dönüşüm yasalarının başarısı, olabildiğince çok kamu taşınmazının bir finansman aracı olarak kullanılmak kaydıyla idarelerin emrine verilmesinde görülmüştür. Projeyi yürüten, projeye katılan ve projeden yararlanan kişi veya kuruluşların finansmandaki payının kamuya göre düşük olması, kamu desteğinde oluşan rantın transferinde kuşkulara neden olmaktadır. Bu kuşkuğun giderilememesi projeleri ve uygulama sonuçlarını sürekli olarak tartışmalı duruma getirecektir**”.

Kentsel dönüşüm uzun vadeli çağın gerektirdiği uygulamaları barındıran bir gelişim göstermelidir. Günümüzde kentsel dönüşüm kent alanlarının bütününe kapsamaktan daha çok dar alanlara odaklanan bir uygulamadır. Fon problemi nedeniyle, kendi finansmanını sağlayan projelerin yapılması tercih edilmektedir.

Dünyada genel olarak kullanılan kentsel dönüşüm metodları Göksu (2003) ve İBB (2003) tarafından şu şekilde sıralanmaktadır;

- ✓ Yönetimin belediye ve özel sektör temsilcileri tarafından paylaşıldığı, mülk sahiplerinin, girişimcileri belediyelerin yer aldığı şirket modeli,
- ✓ Kamu arazileri üzerinde kurulan gecekondu bölgelerinde yaşayan halkların kurduğu kooperatif ve buna karşılık olarak belediyelerin kurduğu proje geliştirme şirketlerinin işbirliği ile yapılan projeler,

- ✓ Kentsel dönüşüm süreçlerinde proje ve dönüşüm yapım işleri aynı şirket tarafından yapılmakla birlikte farklı şirketler tarafından da yapılabilmektedir. İmar planında yapılan değişimler ışığında imar hakkı artırım ve buna ek olarak ticari işlev artırım ile özel sektör için cazip hale getirme.

Söz konusu modellerin uygulanmasında (Köktürk ve Köktürk, 2007b:62);

- ✓ Kat karşılığı,
- ✓ Proje ile yaratılan değer paylaşımı,
- ✓ Proje alanında yaratılan ticari işlevlerin mülkiyetinin veya işletmesinin özel sektöre devredilmesi karşılığında yapımı,
- ✓ Proje alanında toplam yapı alanının paylaşımı, yöntemleri kullanılabilir.

2.2.2 Devlet'in Kentsel Dönüşüme Sağladığı Finansal Destekler

Araştırmanın bu kısmında kentsel dönüşüm hakkında devlet ve kamu kurum kuruluşları tarafından sağlanan finansman desteği ile ilgili bilgiler sağlanacaktır.

2.2.2.1. Kira Yardımı

6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin” 11. Maddesine göre kira yardımı ile ilgili şu bilgiler bulunmaktadır (Md. 11);

“(1) Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması hâlinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması hâlinde ise, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Kira yardımı aylık 600 Türk Lirasını, yardım süresi ise, 18 ay'ı geçemez. Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında güncellenir.”

Kentsel dönüşüm sürecinde maliklerin mağduriyetlerinin engellenmesi için; eğer mümkünse maliklerin geçici olmak şartıyla başka bir işyeri veya konuta taşınmalarının sağlanması ya da bakanlık tarafından belirlenen şartlara göre kira giderlerinin karşılanması için 18 ayın üzerinde olamamak kaydı ile kira yardımı yapılması öngörülmüştür.

Kira desteğinin ödenme şekilleri 3,4,5. Fıkralarda şu şekilde açıklanmıştır.

“(3) Birinci fıkrada belirtilen yapılarda kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar defaten kira yardımı yapılabilir.

4) Kira yardımı başvuruları; Bakanlıkça belirlenecek bilgi ve belgelere istinaden riskli alan veya rezerv yapı alanlarında ilgili kuruma, riskli alan dışındaki riskli yapılarda ise Müdürlüğe yapılır.

(5) Kira yardımları;

a) Riskli alan veya rezerv yapı alanlarında talebin uygulamayı yapan İdare veya TOKİ'ce uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, ilgililerine ödenmek üzere İdare veya TOKİ'nin hesabına,

b) Riskli alan dışındaki riskli yapılarda talebin Müdürlükçe uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, doğrudan riskli yapı maliklerinin hesap numaralarına veya ilgililerine ödenmek üzere İdarenin hesabına...”

2.2.2.2. Kredi Faiz Desteği

Kentsel dönüşüm için çekilen kredilerde devletin kredi çekenlere sağladığı indirimdir. 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğinde” yer alan hükümler sağlandıktan sonra çekilen krediler için sağlanmaktadır. Aşağıdaki tabloda 2014 yılı itibari ile verilen kredi faizi indirimleri ve ayrıntıları yer almaktadır.

Tablo 1. Kredi Faizi Desteği Oranları

Kredi türü	Faiz desteği oranı	Azami ödemesiz dönem	Azami vade
Güçlendirme	%4	2	10
Konut yapım	%4	2	10
İşyeri Yapım	%3	2	7

(İMSAD, 2014: 25).

2.2.2.3. Konut, İşyeri ve Yapım Kredisi

Hak sahiplerine sunulan faiz desteklerine bankalar tarafından her zaman olumlu sonuç çıkmaz. Kredi talepleri olumsuz değerlendirilenlere “Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri” tarafından sunulan finansal desteklerden birisi de Yapım Kredisidir. Yapım kredisi, “Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı”ndan karşılanmaktadır. Bakanlık ile kredi kullananlar, aralarında borçlanma Sözleşmesi düzenleyerek, gerekli ipotek tesis ve tescil işlemleri yapılmaktadır. Yapım Kredisi, konutunu veya işyerini kendi imkânlarıyla yapmak isteyenlere sunulan bir destektir (Tüzer, 2015:72).

28309 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306) 6. maddesinde ;

“(3) Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı aynı hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir. 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre yoksul veya dar gelirliler olarak kabul edilenlere verilecek olan konut veya işyerleri; Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir”.

Yapım kredisi ile ilgili olarak bankaların vermiş olduğu bazı bilgiler şu şekildedir (www.akbank.com.tr, www.evinziraatten.com.tr, www.vakifbank.com.tr, www.garanti mortgage.com, www.denizbank.com, www.sekerbank.com.tr, DİE:08.05.2018) ;

“3) Hak sahiplerine kullanılacak faiz destekli kredi tutarı en fazla 125.000.-TL’dir. Birden fazla bağımsız bölüme sahip olan hak sahipleri adına faiz desteği sağlanacak toplam kredi tutarı her bir bağımsız bölüm için 125.000.-TL’yi aşmamak kaydıyla toplamda en fazla 625.000.-TL olabilecektir.

5) Hak sahiplerine kullanılacak faiz destekli konut kredileri için azami vade 10 yıldır. Bireysel işyeri kredilerinde 7 yıldır.

6) Kentsel dönüşüm kredisi kullanacak müşterilerimiz ödemelerini eşit taksitli veya bitmiş konut(edindirme) kredilerinde 12 ay, yapım kredilerinde ise 24 ay sadece faiz ödemeli olarak gerçekleştirebilir.”

2.2.2.4. Tespit ve Yıkım Kredisi

Kredi kentsel dönüşüm kapsamında yer alan riskli yapıların tespit ve yıkımı için verilmektedir. Tespit ve yıkım kredisi için yönetmelikte yer alan bazı maddeler şu şekildedir (Md. 12); tespit ve yıkım ile ilgili hükümler “Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği”nde yer almaktadır.

12/1 maddede kredinin verileceği durumlar “MADDE 12 – (1) Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerinden ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlerden konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere Bakanlıkça özel hesaptan kredi verilebilir” şeklinde açıklanmaktadır (Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği, Md., 12)

15/2 maddede ise kredinin verilme şartları ve geri ödemesi ile ilgili bilgiler “MADDE 15 – (2) Riskli alanda yer alan veya riskli olduğu tespit edilen yapılar için, Bakanlıkça özel hesaptan yıkım kredisi verilebilir. Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren altı ay içerisinde yıkım işleminin yaptırılarak enkazının kaldırılması ve Bakanlığa bilgi verilmesi zorunludur. Aksi takdirde 6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan gecikme zammı uygulanır ve kredinin/borcun tamamı muaccel hale getirilir” şeklinde açıklanmaktadır (Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği, Md., 15).

Bankalar açısından incelendiğinde riskli yapıların tespit ve yıkımı ile ilgili özel bir kredisi olmadığı tüm kredilerin kentsel dönüşüm kredisi adı altında ve kentsel dönüşüme özgü verildiği görülmektedir. bankaların bu tutumu ise tespit ve yıkım aşamasında maddi problem yaşayanların problemlerini çözücü nitelikte değildir.

2.2.3. Bankaların Sunduğu Kentsel Dönüşüm Kredileri ve Banka Mevzuatlarında Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm çoğu zaman bireylerin veya yapı şirketlerinin kendi öz sermayeleri aracılığı ile yapamayacağı kadar maliyetli olabilmektedir. Bu durumda kişiler ve yapım şirketleri kredilere başvurmaktadır. Kentsel dönüşüm kredisi için en yoğun başvuru alan yöntem banka kredileridir.

Bankaların kentsel dönüşüm kredilerinin mevzuat kısmı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile aynı olmakla birlikte kredilendirmede bazı değişiklikler olabilmektedir.

DenizBank’ın kentsel dönüşüm süreci şu şekilde açıklanmaktadır (www.denizbank.com, DİE:08.05.2018);

“Kat maliki yada bina yönetimi Riskli Yapı Tespit Raporu için lisanslı kuruluşa başvurur. Rapor sonucuna göre riskli bulunan binalarda 2/3 çoğunlukla dönüşüm kararı alınır. Kat maliklerinde yüklenici firma belirlenir ve inşaat yapım sözleşmesi yapılır. Faiz desteğinden yararlanarak kredi kullanmak isteyen kat malikleri DenizBank’a kredi başvurularını yapar, Faiz desteği için Bakanlık onayı alınır ve kredi kullandırılmaları gerçekleştirilir. Anlaşma yapılan yüklenici firma tarafından inşaat süreci başlatılır. Yapımı tamamlanan binanın iskanı alınır, kat maliklerine yeni tapuları teslim edilerek Kentsel Dönüşüm tamamlanır”.

Bazı bankaların kentsel dönüşüm kredisi ve geri ödeme bilgileri ise şu şekildedir;

Tablo ** Denizbank Kentsel Dönüşüm Kredisi²

Tutar	Vade	Faiz Oranı	Toplam Faiz Tutarı
125.000 TL	0-120	1.13%	140.022.97 TL

(www.denizbank.com, DİE:08.05.2018).

Tablo ** Halkbank Kentsel Dönüşüm Kredisi³

Vade	Müşteri Oranı	Devlet Destek Oranı	Toplam Faiz Oranı
1-120	%0,89	%0,33	%1,22

(www.halkbank.com.tr, DİE:08.05.2018).

Tablo ** Şekerbank Kentsel Dönüşüm Kredisi⁴

Vade	Şekerbank Faiz Oranı	Faiz Desteği Sonrası Müşteri Faizi
3-120	1,76	%1,43

(www.sekerbank.com.tr, DİE:09.05.2018).

Bankaların kentsel dönüşüm kredisi ile ilgili olarak temel politikaları benzer olmakla birlikte, kişi ya da yapım şirketlerine verdikleri kredilerin faiz oranlarında farklılıklar bulunmaktadır. Bankaların krediler için belirlediği oranlar bankalarının kendi dinamiklerine göre farklılaşmaktadır.

2.2.4. İnşaat Firmaları ve Müteahhitler Aracılığıyla Kentsel Dönüşüm Projeleri’nde Uygulanan Modeller

Kentsel dönüşüm süreçlerinde müteahhitler, projenin üstlenmesini sağlayan, taahhüt ettiği işin yapılma gerekliliklerini yerine getiren kişilerdir. Müteahhitler ve inşaat şirketleri, çevre ve şehircilik bakanlığından aldıkları lisanslar aracılığı ile riskli yapıların yeniden yapılması ve güçlendirilmesi faaliyetlerini gerçekleştirmektedirler (İstanbul Serbest Mimarlar Derneği, 2016: 31).

Erentuğ (2017:79) kentsel dönüşüm süreçlerinde vatandaşlar ile müteahhitler arasındaki ilişkiyi “*arsa payının devredilmesi de dahil kendi yükümlülüklerini yerine getirme sorumluluğuna girerken, müteahhit ise sözleşme şartları doğrultusunda kendisine devredilen arsa payı karşılığında ruhsat alınacak projenin, anlaşılarak sözleşmeye eklenen şartnamelere uygun vasıfta fen ve sanat kaidelerine uygun bir şekilde tamamlanıp taahhüt edilen sürede bağımsız bölümleri teslim etme yükümlülüğü doğurmaktadır*” şeklinde açıklamaktadır.

Ancak kentsel dönüşüm süreçlerinde müteahhitler ve mülk sahipleri arasında bazı problemler yaşanabilmektedir. Fazlıoğlu (2014) kentsel dönüşümde afet sonrası inşaat projesi olarak bakıldığı ve bu algının yanlış olduğunu vurgulamaktadır. Kentsel dönüşüm sadece binaların dönüştürülmesi değil, mekan ve ekonomik açıdan da bir dönüşümü içermektedir. Kentsel dönüşüm çok maliyeti bir süreç olmakla birlikte, deprem sonrası ortaya çıkacak maliyetle kıyaslanması mümkün bile değildir. Aynı zamanda kentsel

² Ayrıntılı bilgi için <https://www.denizbank.com/bankacilik/bireysel-bankacilik/bireysel-krediler/mortgage-kredileri/kentsel-donusumun-anahtari-denizde.aspx> linkine bakınız.

³ Ayrıntılı bilgi için https://www.halkbank.com.tr/4553-kentsel_donusum_kredisi linkine bakınız.

⁴ Ayrıntılı bilgi için <https://www.sekerbank.com.tr/bireysel/bireysel-krediler/konut-kredisi/kentseldonusumkredisi> adresine bakınız.

dönüşüm sadece kentsel bir tasarım süreci de değildir. Yapılan dönüşüm projeleri bölge dinamikleri göz önüne alınarak yapılmalıdır (Fazlıoğlu, 2014, Akt: Tüzer, 2015:84).

Kentsel dönüşüm sürecinde sunulacak projeler müteahhitlerin yanında inşaat mühendisleri ve avukatlara da sunularak incelenmesi gerekmektedir. Müteahhitlerin yüklendiği projelerde vatandaş ve müteahhitler arasında anlaşmazlıklar çıkmaktadır. Problemler, metrekare küçültmesinden kaynaklı olarak arta kalan alanlardan oluşmaktadır (Karakartal, 2013, Akt: Tüzer, 2015:8).

Müteahhitlerle vatandaşlar arasındaki diğer bir problem ise müteahhitlerin vatandaşlara yaptığı baskıdır. Apartmanlarda, daire alarak, ya da farklı şekillerde pay sahibi olan müteahhitler vatandaşların uzlaşma yoluna gitmemeleri halinde yapıların yıktırılacağını belirtmeleri problem oluşturmaktadır (Yavaşoğlu, 04.02.2014, www.yenicaggazatesi.com).

Rant bazlı olarak bazı müteahhitler ve yüklenici firmalar, proje değişimi aracılığı ile hak sahiplerini mağdur edebilmektedirler. Bu durumda vatandaşların avukatlar, bakanlık ve yerel merciler tarafından korunması gerekmektedir (Yavaşoğlu, 03.02.2014, www.yenicaggazatesi.com).

Son yıllarda ise bu problemlerin engellenebilmesi adına bankalar tarafından istenen İnşaat İlerleme ve Durum Tespit Raporları, kullanılmaya başlanmıştır. Ertuğ (2017:80) bu raporun getirdiği faydaların bazılarını şu şekilde sıralamaktadır;

- ✓ *“Arsa sahipleri şantiye halindeki projenin güncel durumunu ve iş programına göre işlerin ilerlemesini takip edebilmekte,*
- ✓ *Değişen koşullar doğrultusunda hakkaniyetli paylaşım oranlarının tespiti ve korunması yapılabilmekte,*
- ✓ *Projedeki ve uygulamadaki değişikliklerin sözleşmeye etkileri raporlanabilmekte,*
- ✓ *Binaların ruhsat ve projelere göre yapılması sırasında m2 kontrolleri sağlanabilmekte,*
- ✓ *Dönemsel olarak projenin fiziksel ve gerçekleştirme porsantajları tespit edilmekte,*
- ✓ *Arsa payı karşılığı müteahhit tarafından satılmak üzere serbest bırakılacak bağımsız bölümler inşaatın ilerleme oranına göre serbest bırakılabilmekte,”*

2.2.5. Türkiyede Kentsel Dönüşüm Projelerine Katkı Sağlayan Ulusal ve Uluslararası Aktörler

Kentsel dönüşüm sadece yapı sahiplerinin gerçekleştirebileceğinde daha büyük donanım ve maliyet gerektiren faaliyetlerdir. Bu açıdan kentsel dönüşümde pay sahibi olan aktörler çeşitli unsurlardan ortaya çıkabilmektedir. Araştırmanın bu kısmında kentsel dönüşümde rol alan ulusal ve uluslararası aktörler hakkında bilgiler sunulmaktadır.

2.2.5.1. Ulusal Aktörler

İmara sağlığı toplulukların yaşam şartlarını direk olarak belirleyen, bir unsurdur. Sadece riskli binalar değil, risk taşımayan ancak yeteri sağlığa sahip olmayan yapılar da kentsel dönüşümün konusudur. İlgili yapıların sağlıklı bir hale getirilmesinde yerel aktörlerin önemi büyüktür. Aşağıda kentsel dönüşüm ile ilgili yerel aktörler hakkında bilgiler yer almaktadır.

2.2.5.1.1. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Çevre ve şehircilik bakanlığının kentsel dönüşümdeki rolü “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 19. Maddesine” göre düzenlenmiştir. Bakanlığın ilgili maddedeki rolü

“Dönüşüm, yenileme ve transfer alanlarının belirlenmesi, dönüşüm alanı ilan edilen alanlardaki yapıların tespiti ile arsa, arazi düzenleme ve değerlendirme ile iş ve işlemlerinin yapılmasını sağlamakla birlikte dönüşüm uygulamalarında hak sahipliği, uzlaşma, gerektiğinde acele kamulaştırma, paylı mülkiyete ayırma, birleştirme, finansman düzenlemelerinde bulunma, dönüşüm alanları içindeki gayrimenkullerin değer tespitlerini yapma ve bakanlıkça belirlenen esaslar ve proje çerçevesinde hak sahipleri ile anlaşmalar sağlama, gerektiğinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verme, kat mülkiyeti tesisi, tescili ve imar hakkı transferi ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek” olarak açıklanmaktadır.

2.2.5.1.2. İller Bankası Anonim Şirket

Belediyeler ile ilgili bir gelişme olarak cumhuriyet kuruluşundan sonra İller Bankası kurulmuştur. belediyelerin hizmet edebilmeleri için kaynak yetersizliği çekmesi sonucunda kentse altyapının kaynaklarının sağlanabilmesi açısından İller Bankası kurulmuştur. İller Bankası 24 Haziran 1933 tarih ve 2301 sayılı kanunla 99 yıllık bir süreç için kurulmuştur. Kurulduğu tarihteki sermayesi 15 milyon TL olarak

belirlenmiştir. Kuruluş ismi ise Belediyeler Bankasıdır. Bankanın kuruluş amacı “esash amme hizmetleri için muhtaç olacakları parayı” temin etmektir (Al, 2005:114-115).

Belediyeler bankası kuruluşunda 12 yıl sonra ise İller Bankasına dönüştürülmüştür. Bankanın isminin değiştirilmesiyle birlikte kapsamı da değiştirilerek sadece belediyelerden ziyade il özel idareleri ve köylere yapılacak olan hizmetleri de kapsamıştır. İller Bankasının sermayesinin yarısı kadar borçlanma ve tahvil çıkarma yetkinliği de bulunmaktadır. İller Bankası sadece sermaye sağlayan bir yapı olmaktan çok teknik yardım sağlayan bir kurum yapısını taşımaktadır. 3946 sayılı kanunla “belediyeler İmar Heyeti”nin sahip olduğu işlevleri değişikliklerle birlikte İller Bankası üstlenmiştir (Al, 2005:120).

Çetinkaya ve Demirbaş (2010:4) yerel yönetimlere aktarılan fonları şu şekilde açıklamaktadır; “*Türkiye’de belediyelere ve büyükşehir belediyelerine merkezî idareden transferler genel bütçe vergi gelirleri üzerinden pay ayrılması ve İller Bankası A.Ş. aracılığıyla hibe yapılması suretiyle gerçekleştirilmektedir. 6360 sayılı kanunla değişiklik yapılmadan önce merkezî idarenin tahsil ettiği vergi gelirlerinin toplamı üzerinden 5779 sayılı kanuna göre her ay belediyelere %2,85, büyükşehir belediyesi içindeki ilçe belediyelerine ise %2,50 pay ayrılmıştır*” (Çetinkaya ve Demirbaş, 2010:4).

“Belediyelerin Altyapısının Desteklenmesi Projesi” (BELDES) kapsamında “Belediyelerin Su ve Kanalizasyon Altyapı Projesi” (SUKAP) ile nüfusu 25.000’in altındaki belediyelerin su ve kanalizasyon projeleri için finansman sağlanmaktadır. Bu finansmanın %50’si BELDES ödeneği çerçevesinde hibe olarak kullanılmaktadır. Geri kalan kısmı ise İller Bankası tarafından kredilendirilmektedir (İlbank, SUKAP, www.ilbank.gov.tr, 10.05.2018).

2.2.5.1.3. Yerel yönetimler

Yerel yönetim olarak adlandırılan birimler “*Büyükşehir Belediyeleri, İl - İlçe Belediyeleri ve İl Özel İdareleridir*”. Söz konusu birimlerin yapısı düşünüldüğünde kentsel dönüşümde en önemli faaliyet grupları olduğunu düşünmek mümkündür. Yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm süreçlerinde yer almaları, dönüşüm yapılacak alanların ya da yapıların karakterize edilmesinde çok önemlidir. Çünkü yerel yönetimler, dönüşüm yapılacak alanları en iyi tanıyan birimlerdir. Dönüşüm yapılacak bölgedeki halkın dönüşüm faaliyetlerini kabullenmesinde yerel yönetimlerin önemi büyüktür (Ataş, 2015:34).

Son yapılan değişikliklerle birlikte Türkiye’de yerel yönetimin kentsel dönüşüm alanındaki rolü değişmiştir. Yerel yönetimler sadece kentsel dönüşüm talebinde bulunabilecek birimler haline gelmiştir yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm yetkileri ile ilgili madde (Md. 17) şu şekildedir (Ataş, 2015:35);

“Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri... için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır.”

Bu durumda kentsel dönüşüm süreçlerinde önemli bir paya sahip olan yerel organlar sürecin net olarak içinde yer alamamaktadır. Özden (2001:262) kentsel dönüşüm ile ilgili olarak belediyelere verilmesi gereken bazı yetkileri şu şekilde açıklamaktadır; proje hazırlama, kentsel dönüşüm büroları açılması, gerekli personelleri istihdam etme, meslek odaları ile işbirliği, “Kentsel Dönüşüm Araştırmalar - Uygulamalar Fonu” oluşturmak.

2.2.5.2. Uluslararası Aktörler

Riskli yapıların kentsel dönüşüm kapsamında veya diğer şekillerde dönüştürülmesi, sadece yerel ve ulusal kuruluşların inceleme alanında olan faaliyetler değil, uluslararası kuruluşlarında işbirliği yaptığı faaliyetlerdir. Aşağıda özellikle Türkiye ve dünyada faaliyet gösteren bazı uluslararası kuruluş hakkında bilgiler yer almaktadır.

2.2.5.2.1. Dünya Bankası ve IMF

Dünya Bankası (World Bank) 1945 yılında “*Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası (The International Bank For Reconstruction and Development – IBRD)*” adıyla kurulmuştur. Başlangıç olarak 2. Dünya savaşında sonra önemli ölçüde tahrip olan Avrupa’nın yeniden inşasının sağlanması amacıyla kurulan banka, Amerika Birleşik Devletlerinin Marshall yardımı ile daha farklı bir yapıya bürünmüştür. Banka, daha sonra gelişmekte olan ülkelere yatırım kredisi sağlayan bir kimlik kazanmıştır. Dünya Bankası yatırım ve uyum olmak üzere 2 farklı şekilde kredi sağlamaktadır. Yatırım kredileri gelişmekte olan ülkelerde yapılan

kalkınma temelli projelerin (alt yapı yatırımları, sağlık hizmetlerinin iyileştirilmesi ve eğitim kalitesinin yükseltilmesi gibi) finansmanı için verilirken, uyum kredileri ile üretim kapasitesinin artırılmasını ticari işlemlerin serbestleştirilebilmesi ve piyasalara yapılan müdahalelerin azaltılmasını amaçlayan projelerin finansmanı için verilmektedir (Başoğlu, 2001:173-177).

1944 yılında Bretton Woods'ta toplanan Birleşmiş Milletler Para ve Finans Konferansı'nda kurulmasına karar verilen IMF (Uluslararası Para Fonu), 1945 yılında Dünya Bankası ile birlikte kurulmuştur. Ana amacı parasal işbirliği ve döviz kurlarının istikrarının sağlanmasını, cari işlemlerin düzenlenmesini sağlayan IMF kredi işlemlerinin 12-18 aylık süreler için yapmaktadır. Borç alan ülke temsilcisi ile IMF temsilcisi arasında imzalanan niyet mektubu ile başlayan süreç parçalar halinde fon aktarımı ile devam etmekte ve borç alan ülkedeki süreç IMF tarafından izlenmektedir (Başoğlu vd., 2001:159).

2.2.5.2.2. Avrupa Birliği

Avrupa birliği özellikle üye ülkelerinin yerel yönetimleri üzerinde önemli etkilere sahip olan bir yapıdır. Avrupa Birliğine üye ülkelerde idari, politik yerel ve bölgesel yönetimlerde bütünleşme konusunda gelişmeler dikkat çeker. Avrupa birliğinin rekabeti düzenleyici fonlama faaliyetleri ülkeler ve yerel yönetimleri direk olarak kapsamaktadır. Avrupa Birliğinin bütünleşmesinde ve düzenleyici faaliyetlerinde “teknik, kurumsal ve politik çevreye uyum sağlayabilmek için yerel yönetimlerin yeni politika alanlarına, işbirliği yapılabilecek potansiyel ortaklara, yapısal değişikliklere, kamu yönetiminin çeşitli kademeleri arasında işbölümüne ve yerel, bölgesel ve merkezî politikalara uyum sağlamalarına olanak verecek” yapılanmaya gidilmesi zorunludur (Arıkan, 2004:39).

Avrupa Birliği bünyesinde kurulan “Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu” üye ve üyelik şartlarının tamamlanması sürecindeki ülkelerin oluşturduğu programların “ortak finansmanı, bölgesel yardım sistemleri, büyük altyapı ve üretken yatırım projeleri, yerel kalkınma inisiyatiflerine yardım için küresel sübvansiyon” gibi faaliyetlerini kapsamaktadır. AB kapsamında oluşturulan URBAN sistemi, kentler arası ve kent içi ulaşım ve lojistik faaliyetleri gibi faaliyetlerin çevre dostu olmasında düzenleyicidir. Türkiye süreçte izleyici olarak yer almaktadır (Kılıçaslan, 2013:123).

Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası, AB'nin yerel yönetimler konusunda faaliyet gösteren iştiraklerinden birisidir. Banka piyasa ekonomisine geçiş süreci yaşayan Doğu ve Orta Avrupa ülkelerinin gelişme süreçlerinde ihtiyaçları olan fonları sağlama görevini yerine getirmektedir. Banka “finans sektörünü, küçük ve orta büyüklükteki işletmelerin finansmanını, enerji sektörünün etkinliğinin artırılmasını, yerel yönetimlerin geliştirilmesini, tarım işletmelerinin dağıtım ve piyasa yapılarının iyileştirilmesini ve teknik işbirliğini” sağlayıcı hedeflere sahiptir (Başoğlu vd., 2001:193).

2.2.5.2.3. Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı

Japon uluslararası işbirliği ajansı dünyanın bir çok yerinde ajanslar açarak çevre konularında işbirliği yapmaktadır. Türkiye'de de faaliyetlerine devam eden ajans 1959 yılından beri Türkiye'de faaliyet göstermektedir. ajansın Türkiye'deki faaliyet temaları “tarım, balıkçılık, enerji, afet önleme” konularında teknik desteklerdir.

JICA eğitim ve uygulamalı uzmanlık alanında rehberlik faaliyetlerinin yanında ileri düzeyde afet yönetimi hakkında uzmanlık bilgisi ve uygulamaları paylaşımında bulunmaktadır. Türkiye'nin de Japonya gibi deprem ülkesi olması Japonya ile olan iletişimde önemli bir yere sahiptir. Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) Afet Yönetim Uygulama ve Araştırma Merkezi'ni ve akademik araştırmacıları JICA tarafından, JICA'nın Japonya'daki eğitimlerine göndererek desteklenmektedir (www.jica.go.jp, DİE:10.05.2018).

2.2.6. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikalarına Finansal Çözüm Arayışları Ve Alternatif Finansman Araçları

Araştırmanın bu kısmında kentsel dönüşüm projelerinin yürütülmesinde ortaya çıkan finansman problemlerinin çözümünde kullanılan bazı araçlara yer verilecektir.

2.2.6.1. İpotekli Sermaye Piyasası Araçları

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

www.resmigazete.gov.tr, DİE:08.05.2018). İpotekli sermaye piyasası araçları “*kentsel dönüşüm ve büyük ölçekli gayrimenkul projeleri için fon kaynağı sağlanması ve gayrimenkul projelerinde inşaat süreci içinde oluşan değer artışından küçük yatırımcının ve kentsel dönüşüm alanlarında yaşayan vatandaşların (hak sahipleri) faydalanmasının sağlanması*”nda önemli bir fona aracı olarak kullanılabilir (SPL, 2017:99).

2.2.6.2. Kira Sertifikası (Sukuk)

Kira sertifikaları diğer bir ismi ile sukuk Tüzel (2015:91) tarafından “*Varlık Kiralama şirketi tarafından ihraç edilen ve her türlü varlık ve hakkın finansmanını sağlamak amacıyla kullanılan ve sahiplerinin bu hak ve varlıktan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymettir*” şeklinde tanımlanmaktadır.

Sukuk faizsiz olarak bono edilebilen, bir varlığa sahip olmak ya da varlıktan yararlanmak hakkı sağlamaktadır. Bonolarda faiz getirisi bulunurken, sukukta yatırımların getirisi kira gelirdir (Tüzer, 2015:93).

Kira sertifikalarının kentsel dönüşüm süreçlerinde fon kaynağı olarak kullanılması Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2) 5. Maddesi c bendinde şu şekilde düzenlenmiştir;

“*c) Tali edime konu bağımsız bölümlerin satışından elde edilen satış tutarı, tali edim ifa süresi boyunca tali edime konu bağımsız bölümlerin tamamı satılıncaya kadar vekilin özen borcu çerçevesinde yetkili kuruluş tarafından devlet tahvili, hazine bonusu, Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen kira sertifikaları, mevduat veya katılma hesabı olarak veya Kurulca uygun görülecek diğer sermaye piyasası araçlarına yatırılmak suretiyle yatırımcılar adına değerlendirilir ve bağımsız bölümlerin tümünün satışının tamamlanmasını takip eden 2 iş günü içerisinde yatırımcıların hesaplarına sahip oldukları gayrimenkul sertifikası oranında aktarılır. Tebliğin 5 inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları kapsamında yapılan ihraçlarda, satış tutarı TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi veya bunların bağlı ortaklıkları ve iştirakleri tarafından yatırımcılar adına değerlendirilebilir.*”

2.2.6.3. Gayrimenkul Sertifikaları

Gayrimenkul Sertifikaları, “*belirli bir gayrimenkul projesini gerçekleştirmeyi üstlenenler tarafından inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç edilen menkul kıymetlerdir.*” Yerli ve yabancı girişimcilere satılabilen sertifikaların borsa üzerinden işlem görmesi zorunludur. Gayrimenkul sertifikaları gayrimenkul piyasalarında güvenilir bir araç olarak görülmekte olduğu için, önemli bir fon kaynağıdır. Türkiye’de gayrimenkul alanındaki projeler, bankacılık sektöründe yer alanlar tarafından finanse edilmektedir (Erdoğan, 2013:4).

2.2.6.4. Dış Kaynaklı Proje Kredileri

Dünya Bankası “Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası, Uluslararası Kalkınma Birliği, Çok Taraflı Yatırım Garanti Ajansı, Uluslararası Finansman Kurumu, ve Uluslararası Yatırım Anlaşmazlıklarının Çözüm Merkezi” olmak üzere 5 büyük kuruluşta oluşmaktadır. Dünya bankasının fon kaynağı kendi kaynaklarından oluşmasına rağmen kredi notu AAA seviyesinde olduğu için, kolayca ucuz borçlanma imkanına sahiptir. Ayrıca kullandığı fonlardan elde ettiği faiz gelirleri de farklı bir kaynak kalemini oluşturmaktadır (Kaya, 2012:18-19).

Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası, Dünya Bankasını kalkınma projelerine fon sağlayan ve kar amacı gütmeyen bor verme organıdır. Buraya aktarılan fonlar ise sermaye piyasalarına yapılan tahvil satışlarından oluşmaktadır (Zoellick, web.worldbank.org, DİE: 08.05.2018).

2.2.6.5. Değer Artış Payı

Kent kavramı kentte meydana gelen ve emek harcamadan ortaya çıkan taşınmazların değer artışı olarak tanımlamak mümkün iken aynı zamanda, kentte yaşamaktan dolayı veya şehrin ekonomisinin oluşturduğu rant olarak tanımlamak mümkündür Şehirde meydana gelen nüfus artışı, sanayileşme gibi unsurlar gayrimenkul piyasalarında kentsel rantın ortaya çıkmasına neden olan unsurlardır (Umay, 2006:31).

Gökbunar (1997:318) ise kentsel rantın “*imar planlarına, ekonomik gelişmeye ve genel teşvik politikalarına bağlı olarak*” ortaya çıktığını ve kesin bir şekilde vergilendirilmesi gerektiğini savunmaktadır. Ayrıca kentsel rantın ortaya çıkardığı vergi potansiyelinin adaletli bir şekilde yerel ve merkezi yönetimler arasında dağılımının sağlanması gerektiğini savunmaktadır. Kentsel rantların vergilendirilmesinin ise, potansiyel hasıla değil, satış esnasında vergilendirilmesi gerektiğini ifade etmektedir.

Ökmen ve Yurtsever (2010:65) ise benzer şekilde görüş bildirmenin yanısıra elde edilen vergi gelirlerinin kentnin sosyo-ekonomik ihtiyaçlarının giderilmesinde kullanılması gerektiğini ifade etmektedir. Ayrıca rantın vergilendirmesinin gelir adaletsizliğinin önüne geçebileceği düşünülmektedir. Ranttan gelecek vergi kaynağının kentlerin altyapı ve sosyal giderlerini karşılamada önemli bir kaynak olabileceği düşünülmektedir

2.2.6.6. İmar Hakkı Toplulaştırma

Kara (2007) imar hakkı toplulaştırmasını “*parşel bazında klasik anlamda var olan imar haklarının, bir proje bazında bir araya getirilerek, toplulaştırılması ve yaratılan değerin kamu, özel sektör ve mülk sahipleri işbirliği çerçevesinde paylaşılması*” olarak tanımlamaktadır. İmar hakkı toplulaştırmasının Türkiye’de daha önce Ankara (Portakal Çiçeği ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projelerinde) Bursa’da (Zafer Plaza Kentsel Dönüşüm Projesinde) başarılı bir şekilde uygulandığını ifade etmiştir.

2.2.6.7. İmar Hakkı Transferi

İmar hakkı transferi “*bir taşınmaza ait yapılaşma hakkının bir başka taşınmazda kullanılmasına izin verilmesi*” olarak tanımlamaktadır. Yüksek imar hakkına sahip alanlara, imar haklarının satış/devir işlemini öngören ve tarihi, doğal ve kültürel alanlarının korunması için imar haklarına kısıtlama getirildiği bölgelerde uygulanmaktadır (Dündar, 2010:39).

Özbilen ve Gülersoy (2016:177) ise imar hakkı transferini “*doğal ve tarihi alanların korunarak değerlerinin arttırılması ve/veya özel proje alanlarında belli alanların gelişimlerinin kısıtlanarak imar haklarının proje alanı içinde gelişmesi teşvik edilen başka bir alana veya bölgeye aktarılması*” olarak yorumlamaktadır.

İmar hakkı transferinde transfer edilen hak toprağın satışı değil toprağın gelişme hakkıdır. Bu usulde taşınmazın sahipliği değişmemektedir. Süreçte sadece imar hakkı satışı yapılmaktadır. Toprak gelişme hakkının satılmasını sonucunda kullanım ile ilgili haklar toprağın eski sahibinde kalmaktadır. Örnek olarak tarım alanında gerçekleşen imar hakkı transferinde imar hakkı sahibi toprağı işlemeye devam edebilmektedir (Akçeşme, 2006:22).

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Büyüklik ve niteliği ne olursa olsun her toplumun yarattığı kendine özgü kültürü ve doğal çevresi vardır. Mevcut öğretim programları incelendiğinde, ilköğretimde tarihi çevre eğitimiyle doğrudan ya da dolaylı olarak ilgili olabilecek konuların Sosyal Bilgiler dersi başta olmak üzere, Vatandaşlık ve İnsan Hakları Eğitimi dersi ve seçmeli Turizm derslerinde bulunduğu ancak bu dersler kapsamında verilen bilgilerin öğrencide tarihi çevre bilinci oluşturmada yetersiz kaldığı göze çarpmaktadır. Bunların sonucunda, özellikle ilköğretim kademesinde tarihi çevre eğitimi programının oluşturulması bir ihtiyaç ve zorunluluk olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kahramanmaraş’ta sosyal etkinliklerin arttırılması (konser,festival,sergi,tiyatro), aktivite alanlarının yapılması, kültürparklarının yapılması, kent tarihini ortaya koyan restorasyon gibi çalışmalarda tarihi binaların çevre düzenlenmesinin yapılması ve binaların görünürlüğünün arttırılması, çevre dostu atık kutularının arttırılması, baraj çevresinde tekne turları, tarihi mekanların doğaya ve turizme kazandırılması Kahramanmaraş’ın kültürel açıdan gelişmesinde büyük katkılar sağlayacaktır.

Kültürel çevreyi korumak için Kahramanmaraş’ta adımlar geç atılmıştır. Kahramanmaraş halkı kültürüne, gelenek ve göreneklerine fazlasıyla bağlıdır. Bu kültürümüz açısından iyi bir durum olabilir ancak bazen de olumsuz sonuçlar yaratabiliyor. İnsanlar kültürüne bağlı bir şekilde yaşarken değişen şartlara da ayak uydurabilmelidir. Kahramanmaraş kültür zenginliği olan bir şehir olmasına rağmen çoğu zaman mevcut varlıklarımıza sahip çıkmayıp ya ilgi duymadığımızdan yada ihtiyaç duymadığımızdan kaynaklanmaktadır. Buna örnek olarak Kahramanmaraş’a ait kent merkezine 20 dakikalık mesafede bulunan Yedikuyular bölgesinde turizm potansiyelinin arttırılması için yapılan kayak merkeziyle kış turizminde, termal su bölgelerinde yapılan çalışmayla da termal turizmde tarihi, kültürel ve doğal güzelliklerini ortaya çıkartarak Kahramanmaraş’ı Türkiye’nin cazibe merkezlerinden birisi haline getirecek çalışmalar yapılmıştır. Bu örnek durum Kahramanmaraş halkı için mekanların değerini anlamalarını kolaylaştırmaktadır. Alternatif turizm faaliyetlerine iyi bir şekilde planlama yapılmalıdır. Bu getiriler şehrimizi bölgenin gözdesi haline getirecektir. Bu sebeple, İlimizin bölge sakinlerini, yaşadıkları kentnin varlıklarına sahip çıkması için bilinçlendirmek gerekmektedir. Halkımıza tarihi eserlerin zarar verilmesi gereken bir miras değil de korunması gereken bir ecdat yadigarı olduğunu anlatmalıyız. Onların korunmasının neden önemli olduğunu ve şehrimize olan kazançlarını anlatarak eserlerin korumasına halkımızı da ortak etmeliyiz. Unutmamalıyız ki Kültür Turizmi kapsamında çarpık, düzensiz ve çok katlı yapılaşma, görüntü, ses ve çevre kirliliği

bakımından günümüz şehirlerinin görülmeye değer bir yönü kalmamıştır. Şehri ziyaret edenlerin ilgilendiği tek şey tarihe tanıklık eden tarihi eserlerimizdir.

Kahramanmaraş kentinin en önemli tarihsel yapılardan ikisi kent merkezinde yer almaktadır. Bunlardan birisi Kahramanmaraş kalesi diğeri ise Ulucami'dir. Bu iki yapının etrafı yeni oluşturulacak imar planı ile boşaltılarak görünürlüğün artırılması ve böylece tarihi dokunun beton bloklar ve gecekondü türü yapıların esaretinden kurtarılması sağlanmalıdır. Kahramanmaraş'ta kültür mirasının korunması önemli olmakla birlikte yeni gelişen semtlerin düzenli olması, yapılarda mimari detay olması en az kültürel mirasın korunması kadar önemlidir. Mimari detayları olmayan bir şehir İnsancıl değildir. Bu anlamda yerel yönetimlere düşen en önemli görev kentlerin kimliğini oluşturan kültürel mirasın korunmasını ve bilinirliğinin artırılmasının yanında yap-sat mantığının ötesinde mimari detayı olan yapıları benimsetmek, ulaşım kolaylıkları üzerinde yoğunlaşmış bir şehir planı oluşturmak olmalıdır.

KAYNAKÇA

ABAMA (ABACIOĞLU), M. (1994). "İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat". Ankara: Seçkin Yayınevi.

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf>, DİE: 03.03.2018.

AKÇEŞME, H., 2006. İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar - 18. Madde Uygulaması, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Yüksek Lisans Tezi, Ankara.

AKKAR, Z. M. 2006. "Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye", Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2(36), ss. 29-38.

AKKAR, Z. M. 2006. Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler Ve Türkiye, Planlama Dergisi 2006(2), ss. 29-38

AKKOYUNLU, T., 2015. Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin BIM Uygulama Planı Önerisi, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

AL H., "Cumhuriyet Dönemi Belediyeciliğinin Tarihsel Gelişimi", İslâm Geleneğinden Günümüze Şehir Hayatı ve Yerel Yönetimler, 2.b., 2.C., ed. Vecdi Akyüz, İlke Yayıncılık, İstanbul, 2005, ss.105-144.

ARIKAN, Y. E., 2004. "Bütünleşen Avrupa'da Yerel Yönetimler", Görüş, (Mart 2004), s.39.

ARSLAN, H., 2014. "Türkiye'nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi" Akademik Bakış Dergisi, 40, ss. 1-22.

ATAŞ, M., 2015. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Oyuncular, Söylemler Ve Eylemler: Küçükçekmece Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Balıkesir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Balıkesir.

AYDINLI, H. İ., TURAN, H. 2012. Kuramsal ve Yasal Çerçeve de Türkiye'de Kentsel Dönüşüm. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, (28), ss. 61-70.

BAŞOĞLU, U. ve ÖLMEZOĞULLARI, N. PARASIZ, İ. 2001. Dünya Ekonomisi – Küreselleşme, Finansal Kurumlar ve Küresel Makro Ekonomi, 2.b., Ezgi Kitabevi Yayınları, Bursa, s.173-177.

BAYRAM, A. M., 2006. Kentsel Dönüşüm Tartışmaları, Bülten, Mimarlar Ankara Şubesi Yayını, 40, Mayıs-Haziran, ss. 7-11.

BELEDİYECİLİK KANUNU, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf>, DİE:03.03.2018.

BİLGİN, H. G., & ÖZCAN, G. B. (1989). "İmar Ve Şehir Planlama Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Türk Mimarlığına Ve Şehir Planlamasına Etkileri". ANKARA: TBMM Kültür Sanat Ve Yayın Kurulu Yayınları No: 40.

BOYRAZ, Z. ve HOŞ, B. Y. (2014) "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları", Journal of World of Turks, 6 (3): 45-63.

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

CHOSSUDOVSKY, M. 1999. Yoksulluğun Küreselleşmesi - IMF ve Dünya Bankası Reformlarının İçyüzü, çev. Neşenur Domaniç, Sezai Ekinci Matbaası, İstanbul.

- ÇAKALLI, M. E. 2012. Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri Ve İlgili İdari Yargı Kararları, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- ÇALLI, M. E., 2012. Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- ÇETİNKAYA, Ö. ve DEMİRBAŞ, t., 2010. “Belediye Gelirlerinin Analizi Ve Mali Özerklik Açısından Değerlendirilmesi” İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi, Maliye Araştırma Merkezi Konferansları, 53. Seri, ss. 1-18
- ÇOLAK, N. İ. 2010. İmar Hukuku, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 1330s.
- ÇŞB, ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, 2015. “Rekabetçiliği Ve Sosyal Uyumu Geliştiren Kentsel Dönüşüm Programı Eylem Planı” Onuncu Kalkınma Programı, 25s.
- DAYIOĞLU, Onur (2006). Kentsel Gelişimde Dönüşüm Projeleri:Süreç ve Aktörlerin Tanımlanması,Zeytinburnu Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- DEMİR, E., 2016. “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Eleştirel Bir Bakış: Bursa Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- DEMİRKIRAN, S. 2008. “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Edirne.
- DEMİRSOY, M. S. 2006. “Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan-Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi)”, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- DOĞANAY, E., 2016. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları (2002-2014 Dönemi),Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.
- DPT, 2001, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, DPT:2594, ÖİK:606, Ankara.
- DÜKKANCI, U., 2013. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi Ve Günümüzdeki Yasal – Yönetimsel Boyutun İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- DÜNDAR, S., 2010. İmar Hakkı Aktarımı İstanbul Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- ELGİN, F. C. (2008). Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanıcı Katılımının Önemi-Pangaltı Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- ERDEN, D., 2003. Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri, Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- ERDOĞAN, N. (2013). Kentsel Dönüşümde Finansal Alternatifler. Ufuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 2 (4), 35-42.
- EREN, F. 2006. “Kentsel Dönüşümlerde Kamu - Özel Ortaklıkları ve Özel Girişimin Dönüşümdeki Varlığı: Konya Örneği”, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- ERENTUĞ, S., 2017. “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Kentsel Dönüşüm Sürecinde Şartname Ve Teslim Problemleri”, Analiz Dergisi, Temmuz–Ağustos 2017, ss. 78-80.
- ERGÜN, C. 2011. “Kentsel Dönüşüm Sürecine Dönüşüm Alanlarından Bakmak: İstanbul Maltepe (Başbüyük ve Gülsuyu Mahallesi) Örneği”, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Tezi, Isparta.
- ERTAŞ, M. 2011. “Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara Ve Londra Örnekleri”, Selçuk teknik dergisi, 10(1), ss. 1-18.
- ERTAŞ, M., 2011. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi Ankara ve Londra örnekleri, Selçuk Üniversitesi, Teknik Online Dergisi, 10(1), ss. 1-18.

- EŞKİNAT, R., 2012. “Türk İnşaat Sektöründe (Toki'nin) Yeri Ve Etkisi”, Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 40(14), ss. 159-172.
- GARANTİ BANKASI, <https://www.garantimortgage.com/kredi-faiz-destegi-nedir.aspx>, DİE: 08.05.2018.
- GECEKONDU KANUNU, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf> DİE: 03.03.2018.
- GENÇ, F. N. 2008. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Yönetim ve Ekonomi Dergisi, 15(1), Ss. 115-130.
- GENÇ, F. N., 2014. Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye'de Kentleşme Politikaları, Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 1(1) ss. 15-30.
- GÖKBUNAR, A. R. (1997), “Türk Vergi Sisteminde Reform Gereği”, Prof.Dr. Nezihe Sönmez'e Armağan, DEÜ, İİBF Maliye Bölümü Yayını, İzmir
- GÖRÜN, M. ve KARA, M. 2010. “Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye'de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması”, Yönetim Bilimleri Dergisi, 8(2), ss. 138 -164.
- GÖRÜN, M., ve KARA, M., 2010. Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye'de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması, Yönetim Bilimleri Dergisi, 8(2), ss. 137-164
- GÜR, B., 2006. Yenileşme ve Kentsel Sit Alanlarında Uygulamaları-Kadıköy Tarihi Çarşı Sit Alanı Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.
- GÜR, M. 2012. “Kimlik Sorunu: TOKİ Konutları”, 6. Ulusal Çatı ve Cephe Sempozyumu, 12 -13 Nisan 2012, Uludağ Üniversitesi, Bursa.
- HAGUE, C. 2004. “Konut alanlarının dönüşüm ve yenileme projelerinde başarı”, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması İstanbul 2004 / İstanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District, Dilek Özdemir, Pınar Özden ve Sırma Turgut (editörler), İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Yayını, 178-186.
- <https://www.jica.go.jp/turkey/turkish/office/topics/180530.html>, DİE: 10.05.2018.
- İÇLİ, G., 2011. Kentsel Dönüşüme İlişkin Sosyolojik Bir Değerlendirme- Denizli Örneği, Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi, 3(1), ss. 43-57.
- İLBANK, SUKAP, <http://www.ilbank.gov.tr/index.php?Sayfa=htmlsayfa&hid=377>, DİE: 10.06.2018.
- İMAR KANUNU, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf> DİE: 03.03.2018.
- İMSAD, İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği, 2014. Kentsel Dönüşüm Ve Finansmanı, İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği Yayınları, 1. Baskı, 31s.
- İNCE, E. K., 2006. Kentsel Dönüşümde Yeni Politika, Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi “Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi” Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- İSTANBUL SERBEST MİMARLAR DERNEĞİ 2016. “Sarı Işık: Kentsel Dönüşüme Hazırlan”, Levent Ofset, İstanbul, 55s.
- KALAĞAN, G. ve SALİH, Ç. 2012. “Kamu-Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekâna Yansıması: Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler”, Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi, 4(2), ss. 121-133.
- KALAĞAN, G., ve ÇİFTÇİ S., Kamu-Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekâna Yansıması: Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler, Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi, 4(2), ss. 121-133.
- KALAĞAN, G., ve ÇİFTÇİ, S. (2012). “Kamu-Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekâna Yansıması: Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler”, Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi, Cilt: 4, Sayı:2, 121-133.
- KARA, G., 2007, Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan 2007, Ankara.
- KARAKOÇ, M., 2011. “Kent Mekanının Biçimlenmesinde İmar Mevzuatının Etkisi, Başbüyük Kentsel Dönüşüm Alanı Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Maltepe Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- KAYA, S. (Temmuz-Aralık 2012). Dünya Bankası ve Türkiye. Sayıştay Dergisi, (46- 47), 18-19.
- KELEŞ, R. 2010. “Kentleşme Politikası”, 11. Baskı, Ankara: İmge Kitabevi.

KELEŞ, R., 1990. Kentleşme Politikası. İmge Yayıncılık, İstanbul, 703s.

Kentsel Dönüşüm Kredisi Şartları Nelerdir?, <https://www.garantimortgage.com/kentsel-donusum-kredisi-sartlari-nelerdir.aspx>,

Kentsel Dönüşüm Kredisi, <http://www.evinziraatten.com.tr/urunlerimiz/Sayfalar/Kentsel-Donusum-Kredileri.aspx>,

Kentsel Dönüşüm Kredisi, <https://www.akbank.com/tr-tr/urunler/Sayfalar/Kentsel-Donusum-Kredisi.aspx>,

Kentsel Dönüşüm Kredisi, <https://www.vakifbank.com.tr/kentsel-donusum-kredisi.aspx?pageID=871>,

Kentsel Dönüşümün Anahtarı Deniz’de, <https://www.denizbank.com/bankacilik/bireysel-bankacilik/bireysel-krediler/mortgage-kredileri/kentsel-donusumun-anahtari-denizde.aspx>.

KILIÇASLAN, H., 2013. “Küreselleşmenin Türkiye’deki Kentsel Kamu Hizmetlerinin Arzı ve Finansman Yöntemleri Üzerindeki Etkileri” Doktora Tezi, Uludağ Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bursa.

KIZILÇELİK, S., 2000. Sosyoloji Yazıları 2, Anı Yayınları, Ankara 176s.

KOCA, H., ve KARADENİZ, V., 2014. “Erzincan Ovasında TOKİ Uygulamaları ve Kentleşme Üzerindeki Etkileri”, Doğu Coğrafya Dergisi, 19(31), ss. 101-128.

KOCAER ŞENYOL, Ö. ve BAL, Ö. H. 2013. “Kentsel Dönüşüm Gerçeği ve İzmir Uygulamaları Üzerine Bir Değerlendirme”, TMMOB 2. İzmir Kent Sempozyumu, 445-452.

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

KÖKTÜRK, E., ve KÖKTÜRK, E., 2007a. “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi”, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2-6 Nisan 2007, ss. 1-18.

KÖKTÜRK, E., ve KÖKTÜRK, E., 2007b.“Deprem ve Kentsel Dönüşüm İlişkileri”, hkm Jeodezi-Jeoinformasyon, Arazi Yönetimi Dergisi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayın Organı, 2007/2, Sayı: 97, ISSN: 1300-3534, s: 57-64.

KÖROĞLU, A., 2016. Gayrimenkul Sertifikası Modeli Ve Türkiye’de Uygulanabilirliği, Gazi İktisat Ve İşletme Dergisi, 2(1), ss. 25-42.

KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KANUNU, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5104.pdf> DİE: 03.03.2018.

KUZU, S. 2004. “Özel Sektör Perspektifinden Kentsel Dönüşüm”, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması İstanbul 2004, İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Yayını, ss. 253-255.

MASLOW, A. H. 1943. A Theory of Human Motivation, Originally Published in Psychological Review, 50, 370-396, <http://psychclassics.yorku.ca/Maslow/motivation.htm>, DİE: 28.03.2018.

MUTLU, S., 2007. Türkiyede Yaşanan Gecekondulaşma Süreci Ve Çözüm Arayışları: Anakara Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

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

ÖKMEN M. ve YURTSEVER, H. 2010. Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi, Maliye dergisi, 185 (ocak-haziran), ss. 58-74

ÖNGÖREN, G., ve ÇOLAK, N. İ., 2013. Kentsel Dönüşüm Hukuku, Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul, 479s.

ÖNGÖREN, G., ve ÇOLAK, N. İ., 2015. Kentsel Dönüşüm Rehberi, Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul, 367s.

ÖZDEMİR, D. 2010. Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama, Nobel Yayınları, Ankara.

ÖZDEN, P., P. 2001. “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, No:23-24, ss. 255-270.

- ÖZDEN, Pelin Pınar (2001), “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, No:23-24, 255-270.
- ÖZER, Y. E. YÖNTEN, A. ve YILMAZ, F.. (2013). Afet Riski Taşıyan Bölgelerdeki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyo Beşeri Faktörlerin İncelenmesi Üzerine Bir Çalışma: Uzundere TOKİ Dayanışma ve Yardımlaşma Derneği Örneği. 8. Kamu Yönetimi Sempozyumu, Hatay, <http://kisi.deu.edu.tr/yunusemre.ozel/KENTSEL%20DONUSUM.pdf>,
- POLAT S., ve DOSTOĞLU N., 2007. Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri. Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, 12(1), ss. 61-76.
- RESMİ GAZETE, 2010, 5998 Numaralı ve 27621 Sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2010/06/20100624-2.htm>, DİE: 25.03.2018
- RESMİ GAZETE, 2013. 28695 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/07/20130702-3.htm>
- RESMİ GAZETE, Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2) <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/03/20170307-17.htm> DİE: 11.05.2018.
- SANCAKDAR, O. (1996). “Belediyenin İmar Planını Yapması Değiştirmesi ve Hukuki Sonuçları”. Ankara: Yetkin Yayınları.
- SARAÇ, M. 2014. Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar, Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Çankaya.
- SEKMEN, S. 2007. “Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi Örneği”, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- SÖNMEZOCAK, E. B. 2013. “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve 6306 Sayılı Kanunun Yol Açabileceği Hukuki Sorunlar”, https://www.academia.edu/3334658/Kentsel_D%C3%B6n%C3%BCm%C5%9F%C3%BCm_Kavram%C4%B1_ve_6306_say%C4%B1l%C4%B1_Kanunun_Yol_A%C3%A7abilece%C4%9Fi_Hukuki_Sorunlar, (08.03.2018).
- SPL (Sermaye Piyasası Kurulu), 2017. “Sermaye Piyasası Araçları 2” Lisanslama Sınavları Çalışma Notları, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil Ve Eğitim Kuruluşu, 159s.
- ŞEHİR PLANLAMA (2014), “Türkiye’de Kentsel Dönüşümde Kurumsal Yapılanma ve Katılım Sorununa Eleştirel Bir Bakış”, <http://www.sehirplanlama.net>.
- Şekerbank’tan Kentsel Dönüşüm Kredisi <https://www.sekerbank.com.tr/bireysel/bireysel-krediler/konut-kredisi/kentseldonusumkredisi>.
- ŞİŞMAN, A., KİBAROĞLU, D. (2009, 11-15 Mayıs). Dünya da ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. 12.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayında sunuldu, Ankara,
- TDK,http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&view=bts&kategori=veritbn&kelimesec=192246, DİE;15.03.2018.
- TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası (İMO) (Haziran –2009), “TOKİ Değerlendirme Raporu”, 184, Ankara, ss. 8-10.
- TOPLU KONUT İDARESİ KAYNAKLARININ KULLANIM ŞEKLİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/3.5.20023888.pdf> DİE:03.03.2018.
- TOPRAK, Z. 2013. “Türkiye’nin İdari Yapılanmasında Yerel Yönetimler ve Felsefesi”, Güncel Sorunlar Işığında, Türkiye’de Yerel Yönetimler, Yerel Yönetimler Sempozyumu, Yenimahalle Belediyesi, Ankara.
- TÜZER, M., 2015. Türkiyede Kentsel Dönüşüm Politikalarının Uygulanabilirliği Ve Finansal Destek Sağlanması Süreci, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- UMAY, M. A. 2006. Kentsel rantlar nedeniyle oluşan gelirlerden kamunun pay alması gerekmez mi? Mali Kılavuz Üç Aylık Maliye Dergisi, 8 (31), Ocak-Mart 2006, 109-112. ss.
- USLU, A., ve YETİM, L., 2006. Çağdaş Kentsel Çevre Yaratma Çabalarına Bir Örnek: ‘Ankara / Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi’, Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi, 3(2), ss. 169-179.

- USLU, G., Ve UZUN, B., 2014. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Deprem Etkisi, Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 6(2), ss. 1-11.
- ÜLGER, N. E. ve SEVİNDİK, Z., 2015. Türkiye'de Arazi Yönetimi Yaklaşımı Ve İzlenen Arazi Politikaları, Wcs-Ce - The World Cadastre Summit, Congress & Exhibition, Istanbul, Turkey, 20 – 25 April 2015
- YASİN, M., 2005. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu. TBB Dergisi, (60) ss. 105-138.
- YAVAŞOĞLU, S., 2014. “Kentsel Dönüşümde Yasal Soygun!”, <http://www.yenicaggazetesi.com.tr/kentsel-donusumde-yasal-soygun-94292h.htm> , DİE: 10.05.2018.
- YILMAZ A., ve BOZKURT Y., 2008. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Kütahya TOKİ Örneği. Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi, 17(2), ss. 5-21.
- YIPRANAN TARİHİ VE KÜLTÜREL TAŞINMAZ VARLIKLARIN YENİLENEREK KORUNMASI VE YAŞATILARAK KULLANILMASI HAKKINDA KANUN
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5366.pdf>, DİE: 03.03.2018.
- ZOELLICK,R. The World Bank, Web: <http://web.worldbank.org> DİE:08.05.2018.
- SEZİK, M. (2016). “KENT KİMLİĞİNİN KORUNMASI VE KENTSEL GELİŞİMİN SAĞLANMASI BAĞLAMINDA YEREL YÖNETİMİN ÖNEMİ: ADIYAMAN ÖRNEĞİ”, Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 6(2):43-56