

## Bir Politika Uygulaması Olarak Kentsel Dönüşüm: Devlet Destekleri Çerçevesinde Bir Değerlendirme

Elvettin AKMAN (\*)

Yağmur CAN (\*\*)

Özkan YALÇIN (\*\*\*)

**Öz:** Bu çalışmanın amacı, Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin yürütülmesinde kullanılan destekleme modellerinin kentsel dönüşüm uygulamalarındaki etkisini incelemektir. Bu kapsamda Isparta ili şehir merkezinde kentsel dönüşüm yoğunluk haritası dikkate alınarak nitel bir yöntem olan görüşme tekniği ile araştırma yapılmıştır. Araştırma neticesinde, kentsel dönüşümde devlet desteğine ilişkin yürütülen politikadan mülk sahiplerinin genel anlamda memnun olduğu görülmektedir. Devletin verdiği kira, faiz ve vergi muafiyetleri gibi destekler ve yasal noktada yapılan düzenlemeler hem mülk sahiplerine hem de yüklenici firmalara önemli düzeyde katkı sağlamaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinin afet riskinden ziyade ekonomik nedenlerle yürütüldüğü ise çalışma ile ulaşılan bir diğer sonuçtur.

**Anahtar Kelimeler:** Politika, Kamu Politikası, Kentsel Dönüşüm, Devlet Destekleri, Isparta.

## Urban Transformation As A Policy Implementation: An Evaluation Within The Framework of Government Supports

**Abstract:** The aim of this study is to analyse the impact of support models on the practices of urban transformations which are used in urban transformation projects implemented in Turkey. Within this scope, interview technique which is a qualitative method is used in this research through taking the urban transformation density map of Isparta city center into consideration. As a result of the research, it is seen that property owners are generally satisfied with the policy pursued regarding the support of the government in urban transformation. The supports provided by the government such as rent, interest and tax exemptions and legal regulations make a significant contribution both to the owners and the contractors. Another result of the study shows that the process of urban transformation is carried out for economic reasons rather than disaster risk.

**Keywords:** Policy, Public Policy, Urban Transformation, Government Supports, Isparta.

**Makale Geliş Tarihi:** 19.03.2018

**Makale Kabul Tarihi:** 22.10.2018

---

\*) Dr. Öğr. Üyesi, Süleyman Demirel Üniversitesi, İİBF, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü, (e-posta: elvettinakman@sdu.edu.tr)

\*\*) Yüksek Lisans Öğrencisi, Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı (e-posta: yagmurrcaan327@gmail.com)

\*\*\*) Doktora Öğrencisi, Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı (e-posta: ozkan\_yalciin@hotmail.com)

## I. Giriş

Sanayi devrimi ve sonrasında ki dönemde dünyada üretim ilişkilerinde yaşanan keskin dönüşüm, beraberinde toplumsal ve ekonomik yapıları da değiştirmiştir. Sanayileşme ile birlikte üretim tarzının niteliğinde de bir değişim yaşanmıştır. Üretim küçük imalathanelerden fabrikalara taşınmış; tekil üretimden, seri üretime geçilmesi üretimi, karı, verimi ve kapasiteyi hızlı bir şekilde arttırmıştır. Üretim alanında yaşanan bu değişimin merkezi ise kentler olmuş, kentler fiziksel ve işlev açısından hızlı bir şekilde dönüşüm sürecine girmiştir. Sanayileşme süreci ile kentler hem boyutsal olarak büyümüş hem de nüfus açısından yoğunluğun hızla arttığı mekanlar haline gelmiştir. Fakat kentler bu hızlı gelişime ayak uyduramamıştır.

Yaşanan bu gelişmelere paralel olarak kent mekânları çeşitli sorunlarla karşı karşıya kalmıştır. Çalışmak için kente gelen nüfusun barınma ihtiyacını karşılayacak konut stokunun yetersiz olması kentin çeperinde yeni yerleşim alanları oluşturmuştur. Genellikle işçi sınıfının yaşadığı bu alanlarda, konut arzı talebi karşılayamadığı için konut birimleri bölünerek kiralanmaya başlanmış, bu da beraberinde sağlıksız yaşam koşullarını getirmiştir. Bu kötü yaşam koşullarına çözüm aranmış ve ortaya çıkan kentsel dönüşüm kavramıyla beraber bu sorunlar çözülmeye çalışılmıştır.

Fiziksel ve/veya sosyal açılardan çöküntü sürecine girmiş kentsel alanların yeniden yapılandırılarak ve canlandırılarak kente yeniden kazandırılması olarak tanımlanabilecek olan kentsel dönüşüm kavramı (Roberts, 2000: 17) süreç içerisinde farklı sorunların çözümü için de kullanılmıştır. İlk olarak sanayi devrimi sonrası İngiltere ve Fransa'da işçi sınıfının yaşam koşullarını iyileştirmek, ardından 2. Dünya Savaşı sonrası yıkılan şehirlerin yeniden inşa edilmesi sürecinde Avrupa'da kullanılan kentsel dönüşüm, o yıllarda temel hedef olarak mekanların iyileştirilmesini amaçlasa da 1980'li yıllarda Neo-Liberal politikaların etkisiyle konutun kullanım değerinden çok değişim değerini ön plana çıkarmış, 'kentsel dönüşüm' kavramı rant sağlayan bir mekanizma haline gelmiştir.

Dünya'da yaşanan kentsel dönüşüm süreci, Türkiye'de farklı dinamikler üzerinden ilerlemiştir. Türkiye'de kentler ekonomik, siyasi ve sosyal kaygılar başta olmak üzere, doğal afetler ve benzeri nedenler öne sürülerek parçalı veya bölgesel olarak dönüşümlere tabi tutulmuştur. Özellikle 1999 Marmara Depremi sonrasında Türkiye'de yoğun şekilde dile getirilmeye başlanan kentsel dönüşüm, 2012 yılında çıkarılan ve halk arasında "Kentsel Dönüşüm Yasası" olarak bilinen "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" ile düzenleme ile ivme kazanmıştır. 2012 yılında çıkarılan bu yasal düzenleme ile 20 yıl içerisinde, ortalama konut stoku 19 milyon olan Türkiye'de 6-7 milyon konut ve işyeri tipi yapının kentsel dönüşüm projeleri kapsamında yıkılıp yeniden yapılması planlanmaktadır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018a). Türkiye'de ki yapı stokunun yaklaşık üçte birinin yıkılıp yeniden yapılmasının ön gören bu yasal düzenleme ile şu ana kadar riskli alanlarda 657.000 bağımsız birim tespit edilmiş ve 501.000 riskli bina yıkılmıştır. Yıkılan riskli binaların yerine 579.000 bin konut ve işyeri tipi yeni bina, yenilenme çalışmalarına tabi tutulmaktadır. Bu kapsamda,

kentsel dönüşüm için şu ana kadar 6,6 milyar Türk Lirası harcanmıştır (Anadolu Ajansı, 2018). Yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarının “afet riski” ya da “ekonomik kaygılardan” kaynaklandığı ise günümüzde tartışmalı bir konu haline gelmiştir.

Hazırlanan bu çalışma kentsel dönüşüm olgusunu politik ve ekonomik çerçevede ele alarak; Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin yürütülmesinde kullanılan destekleme modellerinin yapılan dönüşüm uygulamalarındaki etkisini incelemeyi amaçlamaktadır. Türkiye’de Isparta özelinde yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları ele alınarak kentsel dönüşüm aktörleri açısından devlet desteğinin kentsel dönüşüm projelerinde ki önemi ortaya konulmaya çalışılmaktadır. Böylelikle kentsel dönüşümün asıl hedef ve/veya kaygısının ne olduğu tespit edilmeye çalışılmıştır.

### **1. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi**

Kentsel dönüşümün gelişim sürecinde dönemin sosyal, ekonomik ve politik koşulları önemli bir rol oynamıştır. Kentsel dönüşümün ana temeline bakıldığında insanların kentlere göçleri ile birlikte bir büyüme ortaya çıkmış ve bu büyüme eğilimi devam ettikçe de kentler yoğun nüfus karşısında yetersiz kalmıştır (Carmona vd., 2010: 23-24). Böylece zamanla kentlerde hızla çoğalan nüfus, yaşam, işleyiş ve yapı formunu olumsuz şekilde etkilemiştir. Bu da kentsel mekânda dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkarmıştır.

Avrupa’da kentsel dönüşümün ilk başlangıç tarihi sanayi devrimi sonrası gösterilebilir. Bu dönem üretim biçimlerinin değiştiği tarımsal iş gücünün sanayiye doğru kaydığı bir dönemi ifade etmektedir. Hızlı ekonomik gelişmeler beraberinde sanayi kentlerini çekim merkezi haline getirmiş ve bu kentlere olan rağbet hızla artmıştır. Hızlı ve kontrolsüz büyüyen sanayi kentleri düzensiz yapılaşma, artan çevre kirliliği, yetersiz alt yapı, sosyal hizmetleri düşük ve yetersiz konut alanları paralelinde düşük yaşam koşullarının da olduğu bir kent yapısını ortaya çıkarmıştır (Akkar, 2006: 30). Bu yapı kentlere aşırı bir yük yüklemiş ve yenilenmesi zorunlu hale gelen çöküntü alanlarını oluşturmuştur. Özellikle İngiltere ve Fransa’da yaşayan işçi sınıfının yaşam standartları oldukça düşük bir hal almıştır. İngiltere ve Fransa’da ki sanayi kentlerinde yaşanan bu durumun, iyileştirilmesi amacıyla yapılan çalışmalar, dünyada kentsel dönüşüm sürecinin başlangıcı olarak gösterilmektedir. 1851-1873 yılları arasında Fransa’da Haussmann’ın kamu desteğiyle Paris’te yapmış olduğu projeler kentsel dönüşümün ilk örnekleri olarak kabul edilebilir (Şişman & Kibaroglu, 2009: 2. (Gürler, 2003’den naklen).

Paris’te Baron Haussmann’ın öncülüğünde gerçekleştirilen kentsel yenileme projesi\* kapsamında, Paris’in merkezinde büyük dönüşümler meydana gelmiş; dönüşüm kapsamında yeni modern bir yapılanma vaat eden proje aynı zaman da kent yaşamında büyük travmalara da neden olmuştur (Gökçe, 2017: 698). Bu proje, fakirliği bir anlamda kent dışına ötelemiş, fakat ortadan kaldırmamış ve sınıflar arasında sosyo-ekonomik uçurumları daha da arttırmıştır (Işıkcevhahir, 2017: 12). Sanayileşmenin beraberinde

\* Detaylı bilgi için bakınız: Thomas Hall (2005), “Planning European’s Capital Cities”, Taylor & Francis e-Library, s. 64-96.

getirdiği hızlı değişim çöküntüye neden olduğu gibi 2. Dünya Savaşı sonrasında kentlerde yaşanan tahribatta kentlerin işlevini yitirmesine yol açmıştır. Ayrıca bu bölgeler ekonomik, sosyal ve kültürel açıdan çöküntüye uğramıştır. Savaş sonucunda yıkılan kentlerin yeniden yapılandırılması için çeşitli çabalar sarf edilmiştir. Çabalar sonucunda ise yine kentsel dönüşüm kavramı ortaya konulmuştur.

Zamanla kentsel dönüşüm planı ekonomik yapı ve politika süreçlerine yönelik olmaktan çıkıp küresel bir finansallaşma hedefi oluşturmuş ve planlama süreci de değişmiştir. Bu sebeplerden dolayı dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamaları tarihsel süreç içerisinde farklı uygulamalar şeklinde karşımıza çıkmıştır. 1960'larda kentsel iyileştirme kavramı ön plana çıkarılmıştır. Kentlerde ki fiziksel bozulmanın, toplumsal bozulma üzerindeki etkisi kabul edilmiştir (Aydın & Çamur, 2016: 56). Yapılan projelerle sadece binanın fiziki yapısının değiştirilmesi değil, aynı zaman da toplumsal yapısının da değiştirilmesi hedeflenmiştir. 1980 sonrası küreselleşmenin ve neo-liberal politikaların etkisiyle dönüşüm projeleri özel sektöre doğru kaymış ve bazı kentlerde uluslararası şirketlerin yüksek maliyetli yatırımları gerçekleşmiştir. 2000'li yıllara gelindiğinde ise, konutun kullanım değerinden çok değişim değerinin ön plana çıkmasıyla konutlar giderek metalaşmıştır. Konutun metalaşması, ulusal ve uluslararası sermayenin kar güdüsünün ön planda olduğu konut ve iş yeri projelerinin ortaya çıkmasıyla, kentlerin gereksiz yayılmasına, kültürel, tarihi ve doğal zenginliklerin tahribine, ekonomik, toplumsal ve çevresel sürdürülebilirlik ilkesine karşı, kamu kaynaklarının verimsiz kullanımına, aynı zamanda israfına, yerele özgü olmayan, toplumsal eşitsizliği, dışlamayı ve kutuplaşmayı artıran kentsel mekânların türemesine yol açmıştır (Sekmen, 2007: 21).

## 2. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Çalışmaları Ve Mevcut Yapının Analizi

Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları, dünyada yaşanan gelişimlere göre farklılıklar göstermiştir. 1950 yıllarından sonra sanayileşme beraberinde kırsaldan kentlere doğru bir göç başlatmıştır. Ülkenin sosyo-ekonomik yapısında yaşanan gelişmeler kentleşme hızını ve kentsel nüfus artışına da sebep olmuştur. Kentler ise, dönüşümün çekim merkezi haline gelmiştir. Bu dönemde kente gelen kitleler iş gücüne ucuz emek sağlamakla beraber kentlerde eşitsizlik toplumsal adalet ve toplumsal farklılıkların derinleştiği bir yapı ortaya çıkmıştır (Tekeli, 1991: 41). Kentlerin hızla büyümesi sadece toplumsal açıdan böyle bir dönüşüme neden olmakla kalmamış ayrıca, yaşanan yoğun göçün yarattığı konut ihtiyacı gecekondulaşmaya da sebep olmuştur. Başlangıçta barınma ihtiyacını karşılamaya dönük bir girişim olan gecekondulaşma, zamanla toplumsal bir problem haline dönüşmüş, "imar affı" olarak nitelendirilen yasal düzenlemelerde gecekondu kavramını zamanla ticareti yapılan bir meta haline getirmiştir.

1960'lı yıllara kadar plansız bir şekilde hazırlanan yasal düzenlemeler ile gecekondulaşma sorununa yönelik çözüm arayışları; 1960 sonrasında planlı döneme geçilmesiyle birlikte, Beş Yıllık Kalkınma Planları ile çözülmeye çalışılmıştır. Fakat yeterli konut ve ucuz arsa üretilememesi nedeniyle hazırlanan bu planlar başarısız

olmuştur (Genç, 2014: 17). 1970’li yıllara gelindiğinde gecekondulaşmanın başa çıkılmaz bir sorun haline gelmesi, gecekonduların kent merkezinde kalması, kent toprağının daha değerli hale gelmesiyle gecekondularla mücadelede yeni bir noktaya gelinmiştir. Bu noktada ortaya konan yeni çözüm arayışının adı ise, “kentsel dönüşüm” olmuştur.

1999’da yaşanan Marmara Depremi sonrası kentsel dönüşüm uygulama anlayışında bir değişiklik yaşanmış, gecekonduların bölgelelerinden ziyade afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine odaklanılmıştır. 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı kanunla riskli bölgelerde kentsel dönüşümle ilişkin hükümlere yer verilerek bu söylem yasal zemine taşınmıştır. Getirilen bu yasal düzenleme ile dönüşümün işleyişini kolaylaştıracak kira, kredi-faiz desteği ve vergi muafiyeti gibi teşviklerle kentsel dönüşüm süreci desteklenmiştir. Yasal mevzuatı yürütmekle sorumlu temel kuruluşlar ise başta Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve belediyeler olmuştur. TOKİ Başbakanlığa bağlı bir kurum iken, 2018 yılında çıkarılan 703 Sayılı KHK ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bağlanmıştır (TOKİ, 2018). Yapılan bu düzenleme ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın kentsel dönüşüm sürecinde ki rolü güçlendirilmiş ve organizasyon anlamında daha bütüncül bir yaklaşım ortaya konulmuştur.

Kentsel dönüşümün işleyiş süreçlerine bakıldığında sürece dahil olan ve asıl rolü üstlenen kesimin özel sektör olduğu anlaşılmaktadır. Devletin bu işleyişte üstlendiği rol daha çok düzenleyici ve denetleyicidir. Aşağıda yer alan işleyiş şemasına (Şekil 1’e) bakıldığında aslında sürecin işleyişinde temel unsurun özel sektör olduğu rahatlıkla görülebilmektedir.



Şekil 1: Kentsel Dönüşüm Uygulama Şeması<sup>†</sup>  
Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018b.

<sup>†</sup> Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kaynaklarında yer alan verilere dayanarak şekil konu kapsamında sadeleştirilerek hazırlanmıştır.

Şekil 1'den anlaşılacağı üzere kentsel dönüşüm projesinin ilk aşaması vatandaşın gelen taleptir. Vatandaş dışında herhangi bir kurum ve kuruluşun süreci başlatma olanağı bulunmamaktadır. Bu kapsamda, vatandaşların aslında mevcut mülkiyet haklarını devrettikleri ve kendi inisiyatiflerine bağlı olarak sürece dâhil oldukları için girişimcilere benzetmek yanlış olmayacaktır. Vatandaşların başvurusunun ardından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetkilendirdiği lisanslı (özel) kuruluşlar risk denetimi için sürece dâhil olurlar. Binanın riskli görülmesi durumunda maliklerin 2/3 çoğunluğu aranmaktadır. Bu da aslında dolaylı olarak sürece yeni girişimcilerin katılması anlamını taşımaktadır.

Ortak karar protokolünde bina yıkım sürecinin nasıl gerçekleşeceği, arsa paylarına karşılık yeni binanın nasıl yapılacağı, inşaat ve yüklenici ile ilgili işleyiş, yararlanılacak teşvikler gibi ilke ve kararlar da alınarak bir bölüşüm ilişkisi tasarlanmakta ve piyasa koşullarında anlaşma sağlanmaktadır. Bu ortak karar sonucunda riskli yapının yıkım kararı alınmaktadır. Eğer ki ortak karara uymayan kat malikleri olursa itiraz komisyonlarına başvurabilir, bina tekrar incelenir ancak komisyonda binanın riskli olduğu kararı çıkarsa çoğunluğun aldığı kararlar ve binanın yıkım kararı devam eder. Azınlık binanın yenilenmesine hala karşı durursa, 2/3 çoğunluk azınlığın haklarını satın alabilir. Eğer onlar alamazlarsa da devletin düzenleyici rolünü yerine getirmesi istenerek, kamulaştırma yapması talep edilir.

Alınan ortak protokol kararları çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme raporu ve kira yardım belgeleri hazırlanır. İlerleyen süreçte de kanun da belirlenen kira, kredi, faiz teşvikleri temin edilir. Bina projesi dönüşüme uygun çerçevede hazırlanır, gerekli ruhsatlar alınır. Yüklenici firmayla sözleşme yapılır ve ardından da dönüşüm süreci fiili olarak başlar. Dönüşüm kapsamında ki binanın inşası sırasında tüm belediye harçları, noter harçları ve vergiden de muafiyet durumu da söz konusudur. Bu muafiyetler yapılan dönüşüm projelerine ek destek sağlamaktadır. Devlet teşvikleri ve muafiyet destekleriyle kentsel dönüşüm işleyişi hızlandırılmış, güçlendirilmiş ve desteklenmiş olur.

### 3. Kentsel Dönüşümün Mevzuat Alt Yapısı

Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarında standart olarak takip edilen belirli ve planlı adımları görmek pek mümkün değildir. Buna rağmen kentsel dönüşüm olgusunu üç döneme ayırarak incelemek mümkündür. Birincisi, 1923-1950 arası dönemdir. Cumhuriyetin kuruluş yıllarındaki çabalar kentlerde yerli sermayenin birikimini destekleyici yasal düzenlemeleri kapsamaktadır. İkincisi, emek gücünün kentte göçü şeklinde nitelenen 1950-1980 arası dönemdir. Sermayenin ihtiyaç duyduğu iş gücünün kentlere gelmesiyle ortaya çıkan gecekondulaşma problemlerine dönük çabaları kapsayan dönemdir. Üçüncüsü ise, sermayenin kentlerde hegemonya kurduğu 1980 sonrası dönemdir (Çoban, 2012: 67). Bu çerçevede, kentsel dönüşüm kapsamında hazırlanan mevzuat alt yapısının dönemin siyasi, ekonomik, yönetsel konjonktürüne ve kent pratiğinde yaşanan sorunlara yönelik hazırlandığını söylemek mümkündür.

1999 yılında yaşanan depremin ardından yapılan düzenlemeler ise ‘afet’ vurgusunu ön plana çıkararak yeni bir dönüşüm alt yapısının hazırlandığı bir döneme girildiğini işaret etmektedir. 2000 öncesi yasal düzenlemelerde yer alamayan ‘kentsel dönüşüm’ kavramı; sağlıklılaştırma, gecekonduların tasfiyesi, iyileştirme ve benzeri isimlerle 2000’li yıllarda yürürlüğe konulmuştur. Bu kapsamda yürürlükte olan “kentsel dönüşüm” mevzuatı üç sacayağından oluşmaktadır.

İlki, 2005 yılında çıkarılan 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi hükümleri çerçevesinde kentsel dönüşüm ve gelişim uygulamasıdır. 5393 Sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi; kentsel dönüşüm ve gelişim alanı tespiti ve uygulamaları için belediyelere imkân vermektedir. Kanun maddesinde, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, konut vb. oluşturmak deprem riskine karşı önlem almak, kentin tarihi ve kültürel dokusunu koruma amaçlı projelerin uygulanması amacı ile kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabileceği yer almaktadır. Bu amaçla belediyelerin meclis kararı alması gerekmektedir. Kanunda, dönüşüm yapılacak alanın 5 hektardan az olmaması, kamulaştırmada anlaşmanın esas olması gibi koşullar bulunmaktadır (Sönmez, 2009: 46). Bunun yanı sıra Toplu Konut Kanununda TOKİ’ye, gecekonduların dönüşüm alanlarında plan yapma ve kamulaştırma yetkisi vermiş olup, bu konularda belediyelerle ortak proje geliştirme ve iş birliği yapması mümkündür (Sönmez, 2009: 46).

İkincisi, aynı tarihte çıkarılan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanundur. Bu kanun ile Belediyelere ve TOKİ’ye 5393 sayılı kanunda belirtilen yetkilere benzer yetkiler tanımlanmıştır. Tarihi doku ve yöresel mimarlığın korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak, kredilendirmek, sübvansiyon yapmak da TOKİ’nin görevleri arasında sayılmıştır (Sönmez, 2009: 46-47).

Üçüncüsü ise, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanundur. 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı 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 (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2012). Bu kanunla beraber kentlerde TOKİ, belediyeler ve özel sektör dönüşümün başlıca aktörleri olmuşlardır. 6306 sayılı kanun kapsamında gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm uygulamalarına 5 Ekim 2012 tarihinde 33 ilde (İstanbul, İzmir, Ankara, Kocaeli, Adana, Afyonkarahisar, Ağrı, Amasya, Aydın, Balıkesir, Bilecik, Bitlis, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Edirne, Elazığ, Erzurum, Gaziantep, Hakkari, Hatay, Kahramanmaraş, Kırıkkale, Kırşehir, Malatya, Nevşehir, Samsun, Sinop, Tekirdağ, Tunceli, Van) başlanmıştır. Kanun ile birlikte Türkiye genelinde 20 yılda 14 milyon konutun elden geçirilmesi planlanmıştır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018a). Bu derecede geniş bir alanı etkileyen bu kanunun kentsel dönüşümün en büyük dayanağı haline geldiğini söylemek mümkündür.

#### 4. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Uygulanan Devlet Destek Politikası

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında gerçekleştirilen devlet destek politikası genellikle 6306 sayılı kanun kapsamında yürütülmektedir. Kanun farklı yönetmelik ve genelgeler ile desteklenmektedir. Bu kapsamda kentsel dönüşüm uygulaması çerçevesinde gerçekleştirilen devlet desteklerinin mevzuat alt yapısı, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (Kentsel Dönüşüm Kanunu); Kentsel Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği (Özel Hesap Yönetmeliği, 2017); 6306 Sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği (Uygulama Yönetmeliği); 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bakanlardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Bakanlar Kurulu Kararları; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü “Kira Yardımı Başvuruları” konulu genelgesi (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2013)’nden oluşmaktadır. Devletin sağladığı destekler, ilgili mevzuat dikkate alınarak alt başlıklar halinde incelenmiştir.

##### 4.1. Devlet Destek Türleri

Kentsel dönüşüm kapsamında verilen desteklerin farklı kaynaklarda farklı şekilde bölümlendirilerek açıklandığı görülmektedir. Bu çalışmada kentsel dönüşüm destekleri kira yardımı, kredi ve faiz desteği, kentsel dönüşüm kapsamında vergi destekleri ve kentsel dönüşüm uygulamasında verilecek diğer destekler başlıkları altında incelenmiş olup, yasal dayanakları ile birlikte sunulmuştur. Desteklere ilişkin yasal ve hukuki mevzuatın belli aralıklarla yeniden düzenlendiğini ve güncellendiğini de belirtmek yerinde olacaktır.

##### 4.1.1. Kira Yardımı

6306 sayılı Kanun’un 5’nci maddesinin 1’nci fıkrasında; “anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabileceği” hüküm altına alınmıştır. Ayrıca aynı maddenin 2’nci fıkrasında, “uygulamanın gerektirmesi halinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup riskli yapıyı kullanmakta olan kişilere de birinci fıkra hükümlerinin uygulanabileceği” belirtilmiştir (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2012).

6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği’nin 16’ncı maddesinde de 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak kira yardımlarına ilişkin açıklamalar yapılmıştır. Bu madde uyarınca; “anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 aydır. Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir. Kira



miktarları illerinin nüfusu baz alınarak kategorize edilmiştir”<sup>‡</sup> (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018d). Ayrıca, aylık kira bedeli, bakanlıkça belirlenmekte ve her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) yıllık değişim oranında güncellenmektedir. Maliklere, kiracılara ve sınırlı ayni hak sahiplerine, sahip oldukları veya kullandıkları kanun kapsamındaki bütün yapılardan dolayı kira yardımı yapılabilmektedir. İnşaat halinde olup içinde ikamet edilen yapılarda kira yardımı veya faiz desteğinden, sadece inşaat halindeki yapıda ikamet eden malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahibi faydalanmaktadır (6306 Sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği, 2012). Kira yardımlarının miktarı ise, illerin durumlarına göre altı kategoride sunulmuştur. Aşağıda yer alan tabloda 2013-2018 yılları arasında yapılan kira yardımlarına ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

**Tablo 1:** 2013-2018 Kira Yardımı Tutarları<sup>§</sup>

İL ADI	HAK SAHİBLİĞİ (KİRA BEDELİ - TL)															
	Malik (Aylık)						Kiracı (Defeden)						Sınırlı Ayni Hak Sahibi (Defeden)			
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Arvin, Bilecik, Bingöl, Bolu, Burdur, Çankırı, Erzurum, Gümüşhane, Hakkâri, Kırşehir, Nevşehir, Sınoe, Tunceli, Bayburt, Karaman, Karaköle, Bartın, Ardahan, Iğdır, Yalova, Karabük, Kilis	400	425	455	495	535	595	800	850	910	990	1070	1190	2275	2475	2675	2975
Amasya, Bitlis, Edirne, Giresun, Isparta, Kars, Kastamonu, Kırklareli, Muş, Niğde, Rize, Siirt, Uşak, Yozgat, Aksaray, Şumnu, Osmangazi, Düzce	450	480	515	560	605	675	900	960	1030	1120	1210	1350	2575	2800	3025	3375
Ağrı, Amasra, Afyonkarahisar, Ağrı, Çorum, Elazığ, Kütahya, Ordu, Sivas, Tokat, Zonguldak, Batman, Çanakkale	500	535	575	625	675	755	1000	1070	1150	1250	1350	1510	2875	3125	3375	3775
Aydın, Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Ekişeler, Gaziantep, Hatay, Mersin, Kayseri, Kocaeli, Malatya, Manisa, Edirne, Mardin, Muğla, Sakarya, Samsun, Tekirdağ, Trabzon, Samsun, Van	550	590	635	690	745	830	1100	1180	1270	1380	1490	1660	3175	3450	3725	4150
Adana, Antalya, Bursa, Konya	600	640	690	750	810	905	1200	1280	1380	1500	1.620	1.810	3450	3750	4050	4525
Ankara, İstanbul, İzmir	650	680	735	795	860	960	1300	1360	1470	1590	1.720	1.920	3675	3975	4320	4800

**Kaynak:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018c; Ensonhaber, 2016; Enuyguncom, 2014; Fikirtepe Derneği, 2014; Tokay, 2016 & Tokay, 2017.

Kira yardımı ödemelerinde riskli yapıda ikamet şartı aranmakta olup, malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahiplerinden sadece bu şartı sağlayanlara ödeme yapılmaktadır. Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı hem de faiz desteği ödemesi yapılmamaktadır. Dolayısıyla hak sahiplerinin bu iki yardımdan birini tercih etmeleri beklenmektedir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017a: 12).

#### 4.1.2. Kredi Faiz Desteği

6306 sayılı Kanun’un 7’nci maddesinin 6’ncı fıkrası uyarınca; 6306 sayılı Kanun kapsamında sağlanması öngörülen krediler ile dönüşüm faaliyetleri kapsamında yapılacak konutlara ilişkin, hak sahiplerince bankalardan kullanılacak kredilere dönüşüm

<sup>‡</sup> Nüfusu 300.000’e kadar iller birinci grupta; 300.000-500.000 arası olanlar iller ikinci grupta; 500.000-750.000 arası olan iller üçüncü grupta; 750.000-2.000.000 arası olanlar iller dördüncü grupta; 2.000.000-4.000.000 arası olan iller beşinci grupta ve 4.000.000’den fazla olan iller altıncı grupta yer almaktadır.

<sup>§</sup> 2013-2018 yılları arasındaki kentsel dönüşüm için sağlanan kira yardımları ilgili kaynaklardan alınan veriler derlenerek hazırlanmıştır. Verilen rakamlar TL bazındadır. Bununla birlikte, 2013 ve 2014 yıllarında ‘Sınırlı Ayni Hak Sahibi’ olanlara ilişkin kanuni bir düzenleme yapılmadığı için ilgili yıllara tabloda yer verilmemiştir.

projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Bu işlemlere ve verilecek desteğe ilişkin usul ve esaslar Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın\*\* teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenmekteydi (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2012). Cumhurbaşkanlığı Hükümet sisteminde bakanlar kurulu kaldırıldığından dolayı bu yetki Cumhurbaşkanı tarafından kullanılacaktır.

Faiz desteği sağlanacak krediler için bankalar tarafından talep edilecek ücret, sigorta ve benzeri giderler hak sahipleri tarafından ödenmektedir. Hak sahiplerinin bankalar ile yapılacak olan protokoller kapsamında kullanacakları kredinin anapara riski ile faiz desteği dışında kalan faiz ödemelerinden doğan risk tamamen bankaya aittir. Banka, kredi başvurularını protokol hükümleri ve bankanın kredilendirme usul, esas ve mevzuatı çerçevesinde değerlendirmektedir. Bakanlık gerekli gördüğünde otuz gün önce protokol taraflarını bilgilendirmek kaydı ile kredi faiz desteği uygulamasını ilk kez tahsis edilecek krediler açısından durdurmaya yetkilidir. Söz konusu ödemeler için Bakanlıktan herhangi bir talepte bulunulmaz. Hak sahipleri tarafından geri ödemesi gerçekleştirilmeyen krediler için faiz desteği ödemeleri durdurulmaktadır (Bakanlar Kurulu Kararı, 2012a). Bu karar kapsamında 2013-2018 yılları arasında sağlanan faiz desteği miktarlarına Tablo 2’de yer verilmiştir.

**Tablo 2:** Kredi ve Faiz Destekleri

Kredi Türü	Faiz Desteği Oranı						Azami Ödemesiz Dönem (Yıl)						Azami Vade (Yıl)						Hak Sahipliği Bazında Destek Sağlanacak Kredi Anapara Tutarı İçin Üst Limit											
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018						
Güçlendirme Kredisi	400 baz puan	400 baz puan	400 baz puan	400 baz puan	400 baz puan	400 baz puan	2	2	2	2	2	2	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	50.000 TL	50.000 TL	50.000 TL	50.000 TL	50.000 TL	50.000 TL
Konut Yapım Kredisi	400 baz puan	400 baz puan	400 baz puan	400 baz puan	400 baz puan	400 baz puan	2	2	2	2	2	2	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	125.000 TL	125.000 TL
Konut Edinme Kredisi	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	2	-	-	10	10	10	10	10	-	-	-	-	-	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	125.000 TL	125.000 TL
İyileri Edinme Kredisi	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	-	-	7	7	7	7	7	-	-	-	-	-	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	125.000 TL	125.000 TL	125.000 TL
İyileri Yapım Kredisi	300 baz puan	300 baz puan	300 baz puan	300 baz puan	300 baz puan	300 baz puan	2	2	1	1	1	2	7	7	7	7	7	7	7	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	125.000 TL	125.000 TL	100.000 TL	100.000 TL	125.000 TL	125.000 TL	

**Kaynak:** Bakanlar Kurulu Kararı, 2012a; Bakanlar Kurulu Kararı, 2012b; Bakanlar Kurulu Kararı, 2014; Bakanlar Kurulu Kararı, 2017; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017b & Emlak Ansiklopedisi, 2016<sup>††</sup>

Faiz desteği oranı, kredinin sağlandığı tarihteki oran esas alınarak kredinin ömrü boyunca uygulanmakta ve değiştirilmemektedir. Faiz desteği sağlanacak kredilerin anapara geri ödemeleri azami ödemesiz dönemi aşmamak üzere inşaatın tamamlandığı tarihten itibaren başlamaktadır. 2018 yılı için bir hak sahibi adına faiz desteği sağlanacak toplam kredi tutarı ise 625.000 TL’yi geçemez<sup>‡‡</sup> (Bakanlar Kurulu Kararı, 2017).

\*\* Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi ile Başbakan Yardımcılığına bağlı Hazine Müsteşarlığı yeni yapılanmada Hazine ve Maliye Bakanlığı çatısı altına girmiştir.

†† 2013-2018 yılları arasında kentsel dönüşüm için sağlanan faiz yardımları ilgili kaynaklardan alınan veriler derlenerek hazırlanmıştır.

‡‡ 2016/8365 sayılı karar ile Bakanlar Kurulu’nun belirlemiş olduğu 625.000 TL’lik toplam kredi tutarı üst limiti, 2017 ve 2018 yılı içinde değiştirilmeden uygulanmıştır.

#### **4.1.3. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Uygulanan Vergi Destekleri**

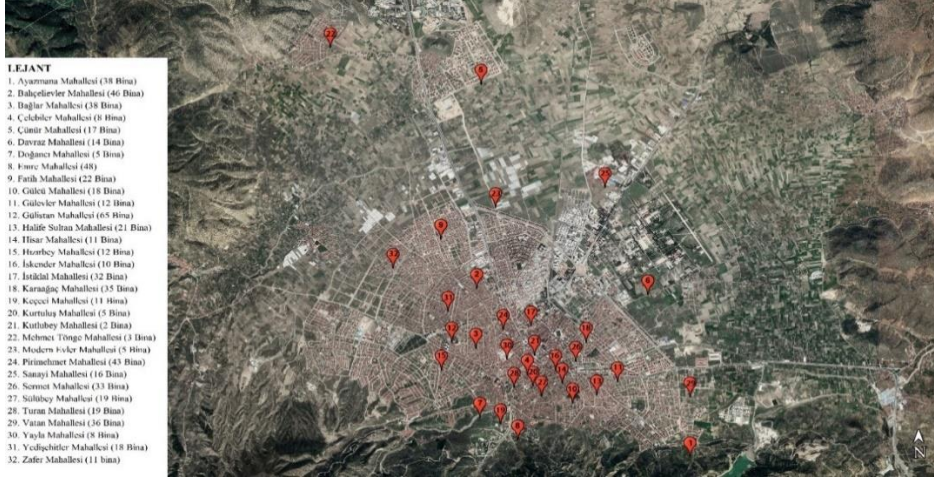
6306 sayılı Kanun'un 7'nci maddesinin 9'ncü fıkrasında; "Bu kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır" hükmü yer almaktadır (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2012). 150 m<sup>2</sup>'ye kadar konut teslimlerinde KDV oranı da %1 olarak uygulanmaktadır (İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası, 2018).

#### **4.1.4. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Uygulanan Diğer Destekler**

Kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında verilen diğer destekleri 3'e ayırarak ele almak gerekmektedir. İlk destek türü, geçici konut veya işyeri tahsisidir. Bu kapsamda 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmenliğinin "yapılacak yardımlar ve tahliye" başlıklı 5'inci bölümünde; "anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine mümkün olması halinde, kira yardımı yerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine kadar geçici konut veya işyeri tahsisi yapılabilir" denilmektedir. İkinci destek türü, riskli yapı tespiti ile yıktırma işlemleri masrafı konusunda destek sağlanmasıdır. Kentsel dönüşüm uygulamasında riskli yapı tespitleri ve yıkım işlerinin masraflarını malikler tarafından karşılayacaktır. Ancak riskli yapı tespiti ile yıktırma işlemlerinin bakanlık veya idare tarafından yapılması halinde; tespit işlemleri ve yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecek ve tapu müdürlüğünce, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunulacaktır. Üçüncü destek türü ise, enkaz bedeli ödemesidir. 6306 Sayılı Kanun'un 5'inci maddesinin 1 ve 2 no'lu fıkralarında "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 ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılar da işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir. Uygulamanın gerektirmesi halinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup riskli yapıyı kullanmakta olan kişilere de birinci fıkrada hükümleri uygulanabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasını ve bedelinin ödenmesinin usul ve esasları Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca Belirlenir" denilmektedir. Burada belirtilmesinde fayda olan bir husus ise, Bakanlar kurulu ibaresinin değişmesi gerektiğidir. Riskli yapı maliklerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılamayacaktır. Ayrıca, konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi verilmeyecektir. Bankalardan kullanılacak konut yapımı ve güçlendirme kredisi faizinin %4'ü, işyeri yapımı kredisi faizinin ise %3'ü bakanlık tarafından karşılanmayacaktır (Baykara, 2014: 31-32; 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği, 2012).

## 5. Isparta İlinde Kentsel Dönüşüm Devlet Desteklerine İlişkin Nitel Bir Araştırma

Isparta, Akdeniz bölgesinde yer alan nüfusu 430 binden fazla olan orta ölçekli bir şehirdir. Şehir merkezi ve birçok ilçesi deprem riski açısından 1. derece riskli bir bölge üzerine kurulmuştur (AFAD, 2018). Ekonomik gelir kaynağı kent merkezinde genel olarak hizmet sektörüne dayanırken, kent merkezi dışında tarımsal faaliyetlere dayalı bir yapı söz konusudur. Askeri personelin ve öğrencinin de yoğun olarak yaşadığı Isparta konut yapımı, alım-satımı ve kiralanması bakımından piyasanın hareketli olduğu bir yerdir. Isparta'da kentsel dönüşüm uygulamaları da konut yoğunluğuna bağlı olarak kent merkezinde ve/veya kent merkezi yakınındaki çeperde yoğunlaşmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile şehir merkezi ve çevresinde bulunan eski binalar yıkılarak, kat yüksekliği artan yeni binalar inşa edilmektedir. Aşağıda yer alan haritada da kent merkezinde bulunan riskli yapıların dağılımına yer verilerek kentsel dönüşümün yönü ifade edilmeye çalışılmıştır.



**Harita 1: Isparta İl Merkezinde Bulunan Riskli Binaların Dağılımı<sup>§§</sup>**

Isparta ilinin merkezinin tamamına yakını 1. derece deprem riski altında bulunmaktadır. Buna rağmen yukarıda yer alan Harita 1. incelendiğinde şehir merkezinde kentsel dönüşüm alanlarının yoğunlaştığı çepere doğru ise bu dönüşümlerin azaldığı söylenebilir. Harita da görülen bir başka önemli nokta ise, üniversite güzergâhı ve çevresinde bulunan yeni yerleşim alanları da kentsel dönüşüm

<sup>§§</sup> Isparta Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 'ARAAD' sistemi üzerinden vermiş olduğu bilgilere dayanılarak hazırlanmıştır. Haritada 'Riskli Bina' kavramı kullanılarak yapılmıştır. 'Riskli Bina' kavramı yapılmakta olan ve riskli olarak tespit edilip yıkılmayı bekleyen binaları kapsamaktadır.

kapsamında değerlendirilmektedir. Bu ve buna benzer güzergâhların dışında yer alan noktalarda ise kentsel dönüşüm çalışmaları nereyse yok denecek kadar azdır.

Isparta’da yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarında Mayıs 2013 tarihinden Eylül 2018 tarihine kadar toplamda 878 riskli bina tespit edilmiştir. Bu binaların 1886 tanesi bağımsız konut ve 143 tanesi de bağımsız işyerleri oluşturmaktadır. Mayıs 2013 ve Eylül 2018 tarihine Isparta’da yapılan kentsel dönüşüm projeleri için devlet maliklere 7.919.283,23 TL tutarında kira yardımı sağlamıştır<sup>\*\*\*</sup>. Isparta ili özelinde sağlanan diğer devlet desteklerine ilişkin resmi kayıtlara ise ulaşamamıştır. Isparta ilinde gerçekleştirilen araştırmada da kent merkezinde kentsel dönüşüme ilişkin genel bilgilere yer verildikten sonra yapılan araştırmaya ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

### **5.1. Araştırmanın Amacı ve Yöntemi**

2012 yılından itibaren, 6306 Sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile birlikte kentsel dönüşüm uygulamaları yoğun bir şekilde yürütülmeye başlanmıştır. Bu çalışma da günümüzde farklı disiplinler açısından tartışılan ‘kentsel dönüşüm’ uygulamalarını devlet tarafından sağlanan destekleme modellerinin etkisi çerçevesinde incelemeyi amaçlamaktadır. Bu amaç doğrultusunda, kentsel dönüşüm çalışmalarında asıl hedef ve/veya kaygının ne olduğu tespit edilmeye çalışılmıştır.

Çalışma sosyal bilimlerde sıklıkla kullanılan sosyal ve beşerî bir olaya kişilerin attığı anlamları keşfetme ve anlamaya yönelik bir yaklaşım olan nitel araştırma yöntemi üzerine kurgulanmıştır. Sıklıkla kullanılan nitel bir araştırma yöntemi görüşme tekniği kullanılmıştır.

### **5.2. Araştırmanın Kısıtları**

Araştırma kapsamı ve boyutu itibarıyla Isparta merkezinde yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları ile sınırlı tutulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı verilerine göre, Isparta ölçeğinde kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında Mayıs 2013 yılından Eylül 2018 yılına kadar 878 adet bina riskli<sup>†††</sup> olarak tespit edilmesine rağmen, bu binaların henüz tamamı yapılarak devredilmediği için kentsel dönüşüm kapsamında evini yenileyen mülk sahiplerine ulaşılmakta zorluk yaşanmıştır. Ayrıca, yapımı tamamlanan binaların da site şeklinde olması ve güvenlik görevlilerinin bulunması daha kapsamlı görüşmelerin yapılmasını engellemiştir. Bu sebeplerden dolayı çalışmada 10 kişilik bir katılımcı kitlesi ile görüşme yapılabilmektedir.

Çalışmayı zorlaştıran bir diğer faktörde, Isparta için kentsel dönüşüm açısından yoğunluk haritası hazırlanırken yaşanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın kentsel dönüşüm çalışmalarını gerçekleştirmek için kullandığı ‘ARAAD’ sisteminde bulunan

<sup>\*\*\*</sup> Sunulan veriler Isparta Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nden alınmıştır.

<sup>†††</sup> Burada kullanılan ‘Riskli’ kavramı, kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan, yapılmakta olan ve riskli olarak tespit edilen tüm binalar için kullanılmıştır. 878 rakamı yıkılan, yapılmakta olan ve riskli olarak tespit edilen binaların toplamını ifade etmektedir.

verilerin tasnifi noktasında düzenli ve tasnif edilmiş verilere ulaşma konusunda zorluk çekilmiştir.

### 5.3. Verilerin Toplanması ve Analizi

Çalışmada veriler yarı yapılandırılmış sorulardan oluşan formun uygulandığı görüşme tekniği ile gerçekleştirilmiştir. Bu görüşme tekniği, görüşme sırasında irdelenecek sorular veya konular listesini kapsamaktadır. Görüşmeci önceden hazırladığı konu veya alanlara sadık kalarak hem önceden hazırlanmış soruları sorma hem de bu sorular konusunda daha ayrıntılı bilgi alma amacıyla ek sorular sorma özgürlüğüne sahiptir (Yıldırım & Şimşek, 2016: 132). Bu kapsamda görüşmeler sırasında araştırmaya katılan kişilere 20 adet soru yöneltilmiş ve ayrıca konuya ilişkin ek soruları yanıtlanmaları da istenmiştir. Alan araştırması kısmında yapılan görüşmeler 01.06.2018 tarihinde başlamış - 10.06.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

Elde edilen görüşme verileri betimsel analiz yoluyla değerlendirilmiştir. Bu analiz türünde temel amaç elde edilmiş olan bulguların okuyucuya özetlenmiş ve yorumlanmış bir biçimde sunulmasıdır. Bu kapsamda dört aşamalı bir analiz gerçekleştirilmiştir (Yıldırım & Şimşek, 2016: 240):

- Verilerin kodlanması,
- Kodlanan verilerin temalarının belirlenmesi,
- Kodların ve temaların düzenlenmesi,
- Bulguların tanımlanması ve yorumlanması.

### 5.4. Araştırmanın Katılımcıları

Çalışmaya katılan kişilerin seçiminde, amaçlı örnekleme türü kapsamında ölçüt örneklemeden (Purposive Sampling) yararlanılmıştır. Bu kapsamda, 6306 sayılı kanun kapsamında evi 'riskli' olarak nitelendirilen ve bu evi kentsel dönüşüm kapsamında yeniden yaptıran kişiler araştırmanın katılımcısı olarak belirlenmiştir. Bu kişilerin, kanun kapsamında devlet desteklerinden yararlanabilmeleri seçilmelerinin diğer bir nedenidir. Bu kapsamda, Isparta ili kent merkezinde yaşayan ve kentsel dönüşüm ile evini yıktırıp yeniden yaptıran 10 kişi çalışmanın katılımcısı olarak belirlenmiştir. Katılımcılara ait kişisel bilgiler aşağıdaki Tablo 3'de yer almaktadır.

**Tablo 3:** Araştırmaya Katılanların Demografik Özellikleri

Katılımcılar	Yaş	Cinsiyet	Eğitim Durumu	Meslek	Medeni Durumu	Hane Geliri	Sosyal Güvencesi	Şu anda İkamet Ettiği Mahalle
A1	25	Erkek	Lisans	Mimar	Bekar	5.000	BAĞ-KUR	Yayla Mahallesi
A2	75	Erkek	Ön lisans	Emekli İnşaat Teknikeri	Evli	3.300	Emekli Sandığı	Gülistan Mahallesi
A3	37	Erkek	Lisans	Mimar	Evli	10.000	BAĞ-KUR	Davraz Mahallesi
A4	48	Erkek	Ön lisans	Memur	Evli	5.500	SSK	Hızırbey Mahallesi

A5	38	Erkek	Lise	Memur	Bekar	1.800	SSK	Bahçelievler Mahallesi
A6	54	Erkek	Lisans	Memur	Evli	3.600	SGK	Gülistan Mahallesi
A7	57	Erkek	Ortaokul	Memur	Evli	2.000	Emekli Sandığı	Gülistan Mahallesi
A8	27	Erkek	Yüksek Lisans	İnşaat mühendisi	Bekar	3.500	SSK	Pirim Mehmet Mahallesi
A9	67	Erkek	Lisans	Orman Mühendisi	Evli	7.000	Emekli Sandığı	Gülistan Mahallesi
A10	60	Kadın	İlkokul	Ev Hanımı	Dul	1.400	Emekli Sandığı	Bağlar Mahallesi

Tablo 3'te görüldüğü üzere, araştırmaya katılanların çoğunluğunun eğitim seviyesi yüksek olup, kamu sektöründe çalışan veya emeklilerden oluşmaktadır. Bu kişilerin ortalama hane geliri 4.310 TL'dir. Gelir durumunun görece olarak yüksek olması kentsel dönüşüm alanlarında oturanların çoğunlukla memur ve memur emeklilerinden oluşmasından kaynaklanmaktadır. Katılımcılar arasında mimar ve mühendislerin olması özellikle seçilmiş bir durum olmayıp sadece tesadüfi olarak gerçekleşmiştir.

### 5.5. Araştırmanın Bulguları

Isparta kent merkezinde kentsel dönüşüm kapsamında evini yıktıran 10 katılımcı ile gerçekleştirilen görüşmelerin bulgularına aşağıda yer verilmiştir. Beş temel bulgu çerçevesinde katılımcıların görüşleri analiz edilmeye çalışılmıştır.

**Bulgu-1: Kentsel dönüşüm kavramının yenileme, modernleştirme ve depreme dayanıklı gibi kavramları çağrıştırdığı tespit edilmiştir.**

Kentsel dönüşüm uygulamasının malikler tarafından yenileme, modernleştirme ve depreme dayanıklı binalar olarak algılandığını söyleyebiliriz. Fakat bu kavramlar arasında da bir öncelik sıralaması yapılırsa ilk olarak akla yeni binaların ya da bir başka ifadeyle yenileme işleminin geldiğini, daha sonra modern bina yapılarının zihinlerinde yer tuttuğu söylenebilir. Fakat öncelikli olarak afet risklerine karşı ortaya çıkan yasal mevzuata tezat olarak, 'riskli bina' kavramının bu iki kavramın ardından geldiği görülmüştür.



**Resim 1: Kentsel Dönüşüm Uygulaması Öncesi ve Sonrası**

Örneğin A2 bu konudaki fikirlerini, “Kentsel dönüşüm bir yenilenmedir, yeniliktir yani. Şimdi bizim eski evler yıkıldı. Yerine yenisi yapıldı. Kentsel dönüşüm bir yenilenmedir. İş garantiye almadır. Depreme dayanıksız binalar yıkıldı, yerine dayanıklı binalar yapıldı. Özet olarak bir yenilenme, yenilik” diyerek görüşlerini ifade etmiştir. Benzer şekilde A5 de “Eskiye ver, yeniye al. Yeni bina” diyerek benzer bir düşünceyi dile getirmiştir.

**Bulgu-2: Kentsel dönüşüm sürecinde piyasa koşullarında işleyen bir girişimcilik durumu söz konusudur.**

Kentsel dönüşüm sürecini yasal olarak başlatan unsur evin mülkiyetine sahip bireyler olmasına rağmen, zaman zaman yüklenici firmanın kat sahiplerine teklif götürerek piyasa koşulları çerçevesinde kat malikleri ile anlaşarak kentsel dönüşüm sürecinin başlattıkları görülmektedir. A5 bu durumu “Müteahhit gelerek bilgilendirme yaptı. Ondan sonra şartları bize uyduğu için kurul kararıyla kabul ettik” diyerek bu durumu ifade etmiştir. A8’de benzer şekilde kendilerinin başvurularından önce müteahhitten geldiğini bilgilendirme yaptığını, bunun öncesinde hiç kimsenin başvurusunun olmadığını, müteahhit geldikten sonra başvuru olduğunu belirtmiştir. Mülk sahibi A10’da A5 ve A8 gibi sürecin başlamasını sağlayan aktörün müteahhit olduğunu vurgulamıştır.

Süreci gerek bireyler gerekse müteahhitler başlatsa da iki aktör arasında piyasa koşullarında bir sözleşme yapıldığını, bu sözleşmeyi belirleyici unsurunda temelde arsanın büyüklüğü, müteahhit firmanın maliyetleri, iki tarafın pazarlık gücü ve belediyenin o bölge için belirlemiş olduğu kat irtifakı gibi unsurların etkili olduğu tespit edilmiştir. Örneğin A4 evinin kentsel dönüşüm kapsamında yıkılıp yeniden yapıldığını, ayrıca yeni dairesinin yanı sıra üstüne 25.000 TL para ve %25 hisseli olarak müteahhitten kendilerine bir daire verildiğini belirtmiştir. A8’de yüklenici firmanın kendilerine, yeni bina haricinde 3,000 TL’lik bir taşınma yardımı sağladığını belirtmiştir. A9’da benzer şekilde yüklenici firmanın yeni binanın haricinde 50.000 TL ekstra para aldığını söylemiştir.



Kentsel Dönüşüm Risk Firması Tarafından İncelenmiş Bir Bina

Kentsel Dönüşüm Firması Tarafından Yeniden Yapılan Bir Bina

**Resim 2: Kentsel Dönüşüm Sürecinde Olan Yapılar**



**Bulgu 3: Kentsel dönüşüm ile ilk olarak bir ekonomik kazanç sağlanmanın amaçlandığı, ‘afet riski’nin ise ikinci plana atıldığı gözlemlenmiştir.**

Maliklerle yapılan görüşmelerde, kendilerine kentsel dönüşüm hakkındaki görüşleri sorulduğunda en çok üstünde durulan noktanın ekonomik kazanç olduğu görülmüştür. Görüşülen kişiler kentsel dönüşüm sürecinde tüm tarafların bir kazanç sağladığını ve neredeyse evlerinin değerinin %200 ile %500 arasında arttığını söylemişlerdir. A1 eski evinin değeri 180.000 TL iken yeni evinin şu anda 320.000 TL piyasa değeri olduğunu; A3 eskiden evinin değerinin 200.000 TL iken şimdi 400.000-450.000 TL civarı olduğunu, A5 ise eski evinin değerinin 60.000 TL iken şimdiki yeni evinin 300.000 TL olduğunu belirtmiştir. Ekonomik olarak ani sağlanan bu kazanç, kentsel dönüşümün işleyişini söylemsel olarak ‘afet riski’ üzerinden döndürüldüğünü ancak asli amacın kar sağlamak olduğunu bizlere göstermektedir. Bu durumu destekler şekilde A9 “Türk insanında kolay kolay bana bir şey olmaz hikâyesi var. Benim evime bir şey olmaz diyor. Şimdi o risk işini hiç dikkate almıyor...” diyerek durumu özetlemiştir.



**Resim 3: Kentsel Dönüşüm Uygulamasını Yapıldığı Alanlardaki Eski ve Yeni Binaların Bir Arada Bulunduğu Bir Görünüm**

**Bulgu 4: Kentsel dönüşüm kapsamında devlet tarafından yapılan yardımlar inşaat sektörünü canlandırmaktadır.**

İnşaat sektörünün Türkiye’de gerek istihdam gerekse ekonomide lokomotif bir yapıya sahip olması bu sektörün devlet tarafından kollanma ve desteklenmesini zorunlu kılmaktadır. Bu kapsamda, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında devletin sağladığı destekler ile inşaat sektörünün hızlandığı maliklerle yapılan görüşmelerden rahatlıkla anlaşılmaktadır. Araştırmaya katılan tüm malikler devletin sağladığı yasal güvenceler ve destekler olmasaydı, kendi imkanlarıyla böyle bir dönüşümü gerçekleştirmeyi düşünmediklerini, düşünseler dahi ekonomik açıdan ve tüm binanın anlaşması bakımından bunun imkânsız olacağını belirtmişlerdir. Örneğin A2 “Devlet desteği olmasa yapamazdım. Öyle bir imkânımız yoktu. Evimiz yıkılırsa üzerimize yıkılırdı” diyerek devlet desteklerinin etkisine dikkat çekmektedir. A5’de A2 ile aynı düşünceleri paylaşarak “yapamam gücüm yok” demiştir. Bir diğer mülk sahibi A10 “Mümkün değil, bina olmayınca biri uyacak diğeri uymayacak, devlet bu yüzden çok faydalı oldu bize”

diyerek devlet desteklerinin kentsel dönüşümün sağlanması için zorunlu olduğunu ifade etmiştir.



**Resim 4:** Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yapılan İnşaatlar

**Bulgu 5: Kentsel dönüşüm sonrasında binalarını teslim alanlar önceden ödemedikleri yeni giderlerle karşı karşıya kalmışlardır.**

Kentsel dönüşüm kapsamında evini yenileyip, yeni binada oturmaya başlayan bireylerin önceden ödemek zorunda olmadıkları güvenlik, kapıcı, apartman aidatı gibi çeşitli giderleri ödemek durumunda kaldıkları tespit edilmiştir. Araştırma kapsamında ele alınan Isparta ilinde ki kentsel dönüşüm çalışmalarında, bölgede yaşayan kişilerin çoğunluğunun emekli, memur, mimar gibi görece olarak gelir düzeyi yüksek kişilerden oluşması aynı bölgede yaşamlarını devam ettirmeleri adına pek bir sorun yaratmamıştır. Bu bulguyu destekleyici şekilde A4 mahallede yaşayanların %10'unun kentsel dönüşüm sonrasında ayrıldığını, %90'nının ise yaşamaya devam ettiğini belirtmiştir. A5'de benzer şekilde 48 kişiden 3-5 kişinin ayrıldığını gözlemlemiş, A9 kendi oturduğu mahalle için genelinin aynı bölgede yaşamaya devam ettiğini ifade etmiştir.



**Resim 5:** Dönüşüm Öncesi ve Sonrası Yaşam Çehresi

Bununla birlikte kentsel dönüşüm sonrası evinden ayrılanların başlıca iki sebepten dolayı ayrıldıkları gözlemlenmiştir. Bu sebeplerden ilki bölgede yaşanan halktan bazılarının yeni oluşan gider kalemlerini karşılamaya ekonomik güçlerinin

yetmemesidir. Bu durum A5 ile yapılan görüşmeler sırasında elde edilen bilgilerde de ortaya çıkmış; A5 gelir düzeyinin düşük olmasından dolayı aidat ücretleri karşılamakta zorlanacağını bu yüzden evini satmak zorunda kaldığını ifade etmiştir. Bölgede yaşayanların kentsel dönüşüm sonrası yaşamını o bölgede sürdürmemelerinin ikinci nedeni ise, kentsel dönüşüm sonrasında evlerinin değerlerinin %200 ile %500 artması göz önünde bulundurularak kar elde etmek amacıyla evlerini satmalarıdır.

### **Sonuç**

Türkiye'nin deprem kuşağı içinde bulunması ve eski yapı stokunun afet risklerine karşı yeterli düzeyde olmaması sebebiyle ülkemizde gerek idari gerek siyasi erklerinin bu riskleri bertaraf etmeye yönelik politikalar uygulaması yerinde ve anlaşılabilir bir durum olarak göze çarpmaktadır. Nitekim 1999 Marmara Depreminin yaşanmasının ardından bu riskleri minimize etmeye yönelik birçok adım da arka arkaya atılmaya çalışılmıştır. 2012 yılında çıkarılan "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" ile bu risklere karşı önlem almak adına eski yapı stokunun yenilenmesi öngörülmektedir. Bu yasa ile birlikte 20 yıl içerisinde Türkiye'de bulunan yapı stokunun üçte birinin yıkılıp yeniden yapılması planlanmaktadır. Bu ciddi adımlara rağmen Türkiye'de kentsel dönüşüm süreci işleyiş bakımından çeşitli açılardan eleştirilmekte ve tartışılmaktadır.

Isparta ili özelinde kentsel dönüşüm kapsamında 878 riskli bina tespit edilmiş ve bu binaların dönüştürülebilmesi için devlet tarafından 7.919.283,23 TL kira yardımıyla bulunulmuştur. Isparta özelinde araştırılan kentsel dönüşüm çalışmaları verileri neticesinde, sürecin piyasa koşullarına bırakıldığı, devlet tarafından özel sektörün ve bireysel girişimcilerin sağlanan desteklerle önünü açan düzenlemelerin yapıldığı, 'risk'in afet'ten ziyade 'ekonomik' olduğu tespit edilmiştir. Bu tespitler ışığında şunlar söylenebilir;

- Devletin verdiği kira, faiz ve vergi muafiyetleri gibi destekler gerek mülk sahiplerinin gerekse de müteahhitlerin işlerini kolaylaştırmakta ve kar oranlarını arttırmaktadır.
- Süreç 'afet riski' söylemiyle başlasa da aslında bireyler ve yüklenici firmalar açısından 'kentsel dönüşümle' sağlanmak istenen temel hedef, kar veya kar oranlarını arttırmaktır. "Afet riski" ikincil bir amaç olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Devlet sağladığı desteklerle bireyler ve yüklenici firmalar arasında uzlaşma zemini hazırlamakta, ayrıca onları teşvik etmektedir. Devlet sağladığı desteklerle gerek girişimciliği gerekse de inşaat sektörünü finansal olarak desteklemektedir. Süreç içerisinde devlet, piyasanın lehine destekleyici, düzenleyici ve denetleyici bir rol üstlenmektedir.
- Devletin asli amacının riskli binaları dönüştürmek olmaması sürecin bireysel girişime ve piyasa koşullarına bırakılarak işletilmesine yol açmıştır. Herhangi bir vatandaşın riskli bina tespiti için başvuru yapmadığı durumda kentsel dönüşüm sürecinin tamamen işlevsiz kaldığı tespit edilmiştir.

• Kentsel dönüşüm uygulamasından sonra yeni gider kalemleri oluşmakta ve inşaat sektörü ile birlikte hizmet sektörünün de kar etmesi ya da karını arttırması sağlanmaktadır. Bu güvenlik, apartman aidatı gibi yeni giderlerin oluşması ekonomik gelir düzeyi düşük olan bireylerin o bölgeyi terk etmeye zorlamaktadır.

Ele alınan örnekte de görüldüğü gibi kentsel dönüşüm sürecinin işleyişi sıkıntılı ve sorunludur. Kentsel dönüşüm olgusunun Türkiye’de en önemli ekonomik çarklardan bir tanesi olan inşaat sektörünü hızlandırmaya yönelik kullanılması ‘afet riski’ni sadece söylemde bırakıldığını göstermektedir. 2017 verileri itibarıyla Türkiye ekonomisinde inşaat sektörünün payının %8,2 olduğu ve 300 alt sektörü tetiklediği düşünülmektedir. Devletin şu ana kadar kentsel dönüşüm kapsamında kira yardımı, proje ve faiz desteği olarak 6,5 milyar TL kaynak kullanıldığı belirtilmektedir. Kentsel dönüşüm kapsamında dönüştürülen bina ve alan sayısının arttırılması amacıyla kentsel dönüşüm mevzuatının güncellemesi ve önümüzdeki 15 yıllık periyotta yılda 150.000-200.000’ni İstanbul’da olmak üzere 500.000 konutun yenilenmesi hedeflenmektedir (AK Parti Seçim Beyannamesi, 2018: 270). Bu kapsamda devletin sağladığı desteklerin ya da yaptığı uygulamaların piyasayı hızlandırmaya yönelik olduğu açıkça anlaşılmaktadır.

Deprem kuşağında olan ülkemizde dönüşümün büyük önem arz ettiği ve kentsel dönüşüm sürecinin toplumsal, mekânsal, yönetsel ve benzeri bütüncül yaklaşımlarla ele alınarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Süreç içerisinde devletin daha aktif rol ve sorumluluklar alarak ortaya çıkan rantı kamusallaştırması, sosyal adaletin sağlanması, mülkiyet haklarına özen gösterilmesi, devlet desteklerinin bu süreçleri teşvik edici olması ve işleri kolaylaştıracak şekilde yeterli düzeyde sağlanması, kentsel dönüşüm çalışmalarının parsel bazlı olarak yapılması ve tüm boyutlarının düşünülmesi toplumsal uzlaşmanın mümkün olduğunca sağlanması başarılı ve gerçek manada ‘afet riskini’ giderilmesine yönelik adımlar atılmasını sağlayacaktır.

### **Kaynaklar**

- Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. (2012). *T.C. Resmî Gazete*, 28309, 16 Mayıs 2012.
- Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı. (AFAD). (Mayıs 2018). *Deprem Bölgeleri Haritası*. <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-bolgeleri-haritasi>
- Ak Parti Seçim Beyannamesi. (Mayıs 2018). *Cumhurbaşkanlığı Seçimleri ve Genel Seçimler Seçim Beyannamesi*. [http://www.trthaber.com/pdf/Beyanname23Mays18\\_icSayfalar.pdf](http://www.trthaber.com/pdf/Beyanname23Mays18_icSayfalar.pdf)
- Akkar, M. Z. (2006). “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”. *Planlama TMMOB Şehir Palancılar Odası Yayın*, 36, 29-38.
- Anadolu Ajansı. (06 Temmuz 2018). Kentsel Dönüşüme 6,6 Milyar Harcandı. <https://www.aa.com.tr/tr/turkiye/kentsel-donusume-6-6-milyar-harcandi/1196332>

- Aydın, A. & Çamur, Ö. (2016). “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Başarılı Dünya Örnekleri: Danbara, Solidere, Rio De Janeiro”. *Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 6 (1), 53-68.
- Bakanlar Kurulu Kararı. (Ekim 2012a). *6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar*. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/10/20121013-3.htm>
- Bakanlar Kurulu Kararı. (Ekim 2012b). *6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar*. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/01/20140121-29-1.pdf>
- Bakanlar Kurulu Kararı (Ocak 2014). *6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar*. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2015/04/20150410-13-1.pdf>
- Bakanlar Kurulu Kararı. (Aralık 2017). *6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar*. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/12/20171230-2.pdf>
- Baykara, S. T. (2014). *Kentsel Dönüşümde Finansal Destekleme ve Mali İşlemler Rehberi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Carmona, M., Tiesdel, S., Heath, T. & Oc, T. (2010). *Public Places Urban Spaces: The Dimensions Of Urban Design*. İtalya: Elsevier Ltd.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mart 2013). *Kira Yardımı Başvurularına İlişkin Genelge*. <http://altyapi.csb.gov.tr/kira-yardimi-basvurularina-iliskin-genelge-duyuru-1583>
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mart 2017a). *Kira Yardımı Uygulamaları Kılavuzu*. <http://webdosya.csb.gov.tr/csb/dokumanlar/altyapi0001.pdf>
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Temmuz 2017b). *Yönetmelikler*. <http://altyapi.csb.gov.tr/yonetmelikler-i-461>
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mart 2018a). *Kentsel Dönüşümde 50 Soru 50 Cevap*. <http://kastamonu.csb.gov.tr/kentsel-donusumde-50-soru-50-cevap-i-5086>
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mart 2018b). *Riskli Yapı Süreci*. [http://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/html/riskli\\_yapi\\_sureci.html](http://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/html/riskli_yapi_sureci.html)
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Ocak 2018c). *Kira Yardım Tutarları*. <http://www.csb.gov.tr/kentsel-donusum-kira-yardimlari-guncellendi-bakanlik-faaliyetleri-22127>
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mayıs 2018d). *50 Soru 50 Cevapta Kentsel Dönüşüm*. <http://izmir.csb.gov.tr/50-soru-50-cevapta-kentsel-donusum-i-5067>

- Çoban, A. N. (2012). “Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası”. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67 (3), 75-108.
- Emlak Ansiklopedisi. (16 Temmuz 2016). Kentsel Dönüşüm Kredisi Faiz Oranları 2016. <http://emlakansiklopedisi.com/wiki/kentsel-donusum-kredisi-faiz-oranlari-2016>
- Ensonhaber (16 Şubat 2016). Kentsel Dönüşümde Kira Yardım Miktarı Arttı. <http://www.ensonhaber.com/kentsel-donusumde-kira-yardim-miktari-artti-2016-02-16.html>
- Enuygun (3 Haziran 2014). Kentsel Dönüşümde Kira Yardımı Nasıl Alınır ve Ne Kadardır?. <https://www.enuygun.com/bilgi/kentsel-donusumde-kira-yardimi-nasil-alinir-ve-ne-kadardir>
- Fikirtepe Derneği (26 Aralık 2014). Kentsel Dönüşümde Kredi Ve Kira Yardımı Nasıl Alınır?. <http://fikirtepem.com/fikirtepe-2/kentsel-donusum/kentsel-donusumde-kredi-ve-kira-yardimi-nasil-alinir/>
- Genç, F. N. (2014). “Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye’de Kentleşme Politikaları”. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1 (1), 15-30.
- Gökçe, H. (2017). Haussmann’ın Paris’i İhya Mı? İmha Mı?. *İstanbul: FSF Yayınları*.
- İşıkcevaahir, E. (2017). *Kentsel Dönüşümde Sürdürülebilirlik Kavramı* (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul: Haliç Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- İstanbul Serbest Muhasebeciler Müşavirler Odası (Ekim 2018). *Gayrimenkul Teslimlerinde Uygulanacak Kdv Oranları*. [http://archive.ismmmo.org.tr/Mansetler/MEVZUAT/Duyuru/GAYRIMENKUL\\_TESLIM\\_KDV\\_ORANI.pdf\\_762.pdf](http://archive.ismmmo.org.tr/Mansetler/MEVZUAT/Duyuru/GAYRIMENKUL_TESLIM_KDV_ORANI.pdf_762.pdf)
- Özel Hesap Yönetmenliği. (2017). T.C. *Resmî Gazete*, 29990, 25 Şubat 2017.
- Roberts, P. (2000). “The evolution, definition and purpose of urban regeneration”. P. Roberts & H. Sykes (Eds.), *Urban Regeneration A Handbook* (pp. 9-36). London: SAGE Publications.
- Sekmen, S. (2007). *Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir - Ferahlı Mahallesi Örneği* (Yüksek Lisans Tezi). İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Sönmez, M. R. (2009). “Diyarbakır Planlama Deneyimi (Diyarbakır Nazım Planı Kentsel Dönüşüm Stratejileri)” [Bildiri]. B. Gümüş & F. D. Aykal (Eds.). *TMMOB Diyarbakır Kent Sempozyumu Bildirileri*, 24-26 Nisan 2009, (ss. 34-47), Ankara: TMMOB.

- Şişman, A. & Kıbaroğlu, D. (2009). “Dünyada Ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları” [Bildiri]. *12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs*, (ss. 1-9), Ankara: TMMOB.
- Tekeli, İ. (1991). Kent Planlama Konuşmaları. *Ankara: TMMOB Mimarlık Odası Yayınları*.
- Tokay, U. (18 Ocak 2016). İstanbul’da Kentsel Dönüşüm Kira Yardımı Arttı!. <https://www.emlaktasondakika.com/haber/kentsel-donusum/istanbulda-kentsel-donusum-kira-yardimi-artti/111517>
- Tokay, U. (18 Ocak 2017). Kentsel Dönüşüm 2017 Kira Yardım Tutarı Belli Oldu!. <https://www.emlaktasondakika.com/haber/kentsel-donusum/kentsel-donusum-2017-kira-yaritim-tutari-belli-oldu/121933>
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. (TOKİ). (2018). *Kuruluş ve Tarihçe*. <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>
- Yıldırım, A. & Şimşek, H. (2016). Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri. *Ankara: Seçkin Yayıncılık*.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği. (2012). *T.C. Resmî Gazete*, 28498, 15 Aralık 2012.