

Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü¹

Yrd. Doç. Dr. Fatma Neval GENÇ

Adnan Menderes Üniversitesi, Nazilli İİBF, Kamu Yönetimi Bölümü, AYDIN

ÖZET

Bu çalışmanın amacı, ülkemizde kentsel dönüşüm sürecini ve uygulamalarını kamu yönetimi perspektifinden ele alarak değerlendirmektir. Bu amaçla çalışmada öncelikle kentsel dönüşümün ne olduğu, ülkemizde kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkaran nedenler (gecekondulaşma, afet riskleri, büyük iş merkezleri vb.) üzerinde durulmakta; ikinci olarak kentsel dönüşümün yasal ve uygulama boyutları incelenmekte ve son olarak da bu iki boyut, eleştirel biçimde ele alınmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Türkiye

Urban Transformation In Turkey: General View of Legislation and Practices

ABSTRACT

The aim of this study is to analyze urban transformation process and applications in Turkey from the point of view of public administration. For this reason firstly we are focus on what urban transformation is and what kind of transformation applications there are in Turkey we tried to analyze legal and practice dimensions of urban transformation processes and as a consequence we criticize these two dimensions.

Key Words: Urban Transformation, Turkey

Giriş

Kentler, gerek kentsel gelişim sürecine özgü sanayileşme, göç gibi nedenlerle gerekse savaş, afetler gibi olağandışı nedenlerle dönüşüme uğramaktadırlar. Kentsel dönüşüme konu olan alanlar, köhneleşmiş veya bir şekilde mevcut planlamalar dışında kalmış alanlardır. Örneğin; cazibesini yitirmiş eski merkezi iş alanları, kentsel sit alanları, kent içindeki sağlıksız ve kaçak yapılar, gecekondu alanları gibi. Bunların yanında kentsel dönüşüm ihtiyacı yangın, deprem gibi afetler nedeniyle de ortaya çıkabilmekte; afetin ardından meydana gelen yıkımı ortadan kaldırmak veya afet olmadan önce olası zararları azaltmak amacıyla da kentsel dönüşüm uygulamaları yapılabilmektedir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm konusu son yıllarda, özellikle 1999 Marmara ve Düzce Depremlerinde yaşanan yıkımlarla daha da görünür hale gelen kentleşme, yerleşme sorunlarıyla, üzerinde en çok konuşulan ve tartışılan konularından biri haline gelmiştir. Afet risklerinin azaltılması ve gecekondu

¹ Bu makale, 18–20 Ekim 2007 tarihlerinde yapılan V. Kamu Yönetimi Forumunda sunulan “Mevzuat ve Uygulamalar Çerçevesinde Türkiye’de Kentsel Dönüşüm” adlı bildirinin gözden geçirilmiş ve düzeltilmiş şeklidir.

alanlarının dönüşümü başta olmak üzere çeşitli amaçlarla kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlamış; bunlarda TOKİ ve büyükşehir belediyeleri başrolde olmuştur. Söz konusu uygulamaların yasal zemini yerel yönetimlere kentsel dönüşüm konusunda da yetkiler veren yeni yerel yönetim yasaları yanında, başta doğal afet riskleri olmak üzere, kentlerin sağlıksız yapılaşma alanlarını ortadan kaldırma amacıyla olan Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısıyla oluşturulmaya çalışılmıştır. Ancak gerek tasarı gerekse uygulamalar çeşitli nedenlerle eleştirilmektedir.

Bu çalışmada öncelikle ülkemizde kentsel dönüşümün yaşandığı, kentsel dönüşüm ihtiyacının hissedildiği alanlar / konular üzerinde durulacak, ardından kentsel dönüşüm konusu yasal ve uygulama boyutları genel özellikleriyle ele alınacaktır. Çalışmada son olarak kentsel dönüşümüne ilişkin yasal zemin ve uygulamalara yöneltile eleştiriler üzerinde durulacaktır.

1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Kentler, göç, sanayileşme, savaş ve afet gibi etkenlerle ortaya çıkan yeni ihtiyaçlarla şekillenmektedir. Kentlerin çeşitli nedenlerle yaşadığı bu dönüşümü ifade eden kent yenileme kavramı, farklı şekillerde tanımlanmaktadır². En genel anlamıyla kent yenileme, farklı nedenlerden dolayı zaman içinde eskimiş, terk edilmiş, değer kaybına uğramış ve köhneleşme eğilimine girmiş olan kent alanlarının günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşullarına uygun olarak yeniden canlandırılması ve kente kazandırılmasını ifade eder (Özden, 2000: 257; Yiğitcanlar, 2001: 55).

Kent yenilemeye neden olan olaylar çeşitlidir (Sönmez, 2005: 16; Tekeli, 2003: 3; Özdemir ve diğerleri, 2005: 22; Ünverdi, 2005: 31; Çakılcıoğlu ve Cebeci, 2003: 296). Kent yenileme ihtiyacı kent içindeki tarihi bir yerleşme, işlevini yitirmiş bir sanayi alanı veya pek çok sosyal ve mekansal sorunu barındıran bir konut alanında veya hızlı ve sağlıksız gelişen kentlerde ortaya çıkan, yasadışı yapılaşma, ulaşılabilirlik, sağlıksız ve yetersiz altyapı arzı, doğal afetler gibi sorunlara çözüm bulma ihtiyacından doğabilir. Kent yenilemeyi sadece eski kent merkezlerinin çöküşünün önüne geçmek için mimari koruma yöntemlerinden biri olarak; konut sıkıntısına çözüm amacıyla; kentsel gelişme çerçevesinde ele alanlar olduğu gibi (Çubuk, 1998: 6); her kentin kendi gelişme çizgisi içinde ortaya çıkanlar (olağan) ve beklenmeyen faktörlerden kaynaklananlar şeklinde ikiye ayıranlar da vardır (Cundy, 1979: 353; Gaffney, 1989: 2; Özden, 2000: 255).

Türkiye için düşünüldüğünde olağan kent yenileme ihtiyacını ortaya çıkaran nedenler ülkemize özgü kentleşme özellikleri ve sorunları ile yakından ilişkilidir. Türkiye’de kentler, aşırı nüfus yığılmaları, afet tehlike ve riskleri, yanlış yer seçimi kararları gibi çeşitli nedenlerden kaynaklanan sorunlarla karşı

² Kent yenilemeyle yakın anlamlı, ilişkili kavramları yenilemenin türleri olarak kabul edenler vardır. Bu kavramlardan başlıcaları, yeniden canlandırma, yenileme, yeniden oluşum, soylulaştırma ve eski haline getirmedir (Linchfield, 1988: 21; Özden, 2000: 257; Tekeli, 2003: 5).

karşıyadır. Bu sorunların her biri, ülkemiz için kentsel dönüşüm / yenileme ihtiyacını doğuran faktörlerdir. Olağandışı kent yenileme nedenlerini ise, depremler başta olmak üzere afetler ve afet riskleri oluşturmaktadır.

Ülkemizde Osmanlı döneminde yangın bölgelerinin yeniden inşası ile ilk örnekleri görülen kent yenileme uygulamalarını kültür ve tabiat varlıklarını koruma anlayışı içinde, kentsel sitlere yönelik çalışmalar izlemiş, günümüzde ise, yasa dışı ve yaşam kalitesi düşük kentsel alanların yasallaştırılması ve sağlıklılaştırılması, prestijli yeni merkezi iş alanları, fuar, alışveriş ve eğlence merkezleri, uluslararası tatil köyleri, golf sahaları gibi dönüşüm uygulamaları ile devam etmiştir. Son dönemlerde ise gecekondular, afet riski olan bölgeler gibi kentsel sorun alanlarının çözümüne yönelik uygulamaların kent yenileme/dönüşüm projelerinde ön plana geçtiği görülmektedir.

1950'ler ve onu takip eden yıllarda ülkenin sosyo-ekonomik yapısında yaşanmaya başlayan gelişmeler kentleşme hızının ve kentsel nüfusun artmasına neden olurken, kentler bu yıllardan itibaren hiç görmedikleri ölçüde hızlı bir dönüşüm sürecine de girmişlerdir. Bu süreçte yeni merkezler ortaya çıkmış, kentlerin gelişme yönleri değişmiş, merkezi iş alanı içinde kentsel rantların artmasıyla ekonomik ömrünü tamamlamadan binaların çoğu yıkılarak yerlerine çok katlı yapılar inşa edilmiş, yeşil alanlar ve tarım toprakları gibi yerleşime uygun olmayan alanlar konutlarla kaplanmaya başlanmış, kent merkezleri daha kalabalık ve değerli hale gelmiştir (Tekeli, 1991: 41; Kıray, 1982a: 270). Bu dönüşüm sürecinde kentler plansız gelişmeleri yanında hem doğal, tarihi ve kültürel çevreyi hem de afet risklerini göz ardı ederek büyümüşlerdir. 1950 ve 60'lı yıllardan itibaren İstanbul ve Ankara başta olmak üzere büyük kentler bu dönüşümün simgesi haline gelmiştir (Keskinok, 2001: 37; Tekeli, 1982: 70; Görmez, 2004: 43). Kent içinin dönüşümü yanında 1980 sonrasında kentler, çevrelerine eklenen yeni oluşumlarla (gecekondu alanları, sanayi bölgeleri, devlet kurumları, üniversite kampusları vb.) "yağ lekesi" gibi, boşluksuz büyümeye başlamışlardır (Tekeli, 2001: 83). Gecekondulaşma sorunu bu yıllardan itibaren ekonomik ve sosyal yapıyla bağları çerçevesinde kentsel bir olgu haline gelirken, yaygınlaşmıştır (Kıray, 1982b: 278; Keleş, 2002: 557; Görmez, 2004: 16; Eke, 1998: 24).

Olağandışı kent yenileme nedenleri açısından bakıldığında, ülkemizde depremler başta olmak üzere doğal afetlerin ve doğal afet risklerinin kentlerin yenilenmesi ihtiyacını doğuran unsurlar olduğu görülmektedir. Örneğin İstanbul tarih boyunca çok sayıda büyük deprem yaşamış, aynı yerde, yıkıp-yapma ve onarımlarla yeniden inşa edilmiştir. Afetler kent için yenileme yanında, yeni imar düzenlemelerinin hayata geçmesi fırsatını ortaya çıkarmıştır (1509 depremi sonrasında İstanbul'da olduğu gibi). Yakın tarihimizde de 1998-Ceyhan, 1992-Erzincan, 1995-Dinar, 1966-Varto, 1971-Bingöl depremlerinin ardından söz konusu kentler aynı yerde yeniden inşa edilmişlerdir. Ülkemizde afetin ardından ve afet olmadan önce mevcut tehlike karşısında risk azaltımı amacıyla yeri değiştirilen yerleşim yerleri vardır. 1939-Erzincan, 1970-Gediz, 1942-Erbaa, 1975-Lice, 1939-Dikili, depremlerinin ardından bu kentler, eski yerleşim

yerlerinin yakınında, güvenli bölgelerde, kısmi risk azaltımı önlemleri ile yeniden inşa edilmişlerdir. Türkiye’de meydana gelen depremler içinde 1999-Marmara ve Düzce Depremleri ise neden oldukları can ve mal kayıplarının büyüklüğü, etkilediği alanın genişliği, sonrasında hayata geçirilen yenileme ve risk azaltımı uygulamaları yanında, İstanbul başta olmak üzere farklı kentlerde başlatılan risk azaltımına dayalı yenileme çalışmaları açısından da dönüm noktası oluşturmuştur.

2. Kentsel Dönüşümün Mevzuat Boyutu

Ülkemizde kentleşme sorunları ile bağlantılı olarak olağan gelişme seyirleri içinde kentler bu şekilde dönüşürken, Türkiye’de kentleşme ve planlama pratiğine kent yenileme kavramının girişi 1970’li yıllara, planlamada bir uygulama aracı olarak kullanılmaya başlanması ise 1980’li yıllara denk düşmektedir (Sönmez, 2006: 121).

Kentsel dönüşüme ilişkin düzenleme ve uygulamalar uzun süre, mevcut mevzuat ve yasal düzenlemeler çerçevesinde yürütülmüştür. Bu nedenle batıdaki örneklerinde olduğu gibi çok yönlü, kapsamlı politika, teknik ve yöntemlerden, kurumsal ve finansal yapıdan ziyade, yönetim sistemi içinde farklı birimlerin, sorunlar ortaya çıktıkça geliştirmeye çalıştıkları birbirlerinden kopuk ve geçici düzenlemeler ve uygulamalar söz konusu olmuştur (Dündar, 2003: 65). Son yıllarda konuyla ilgili olarak yapılan düzenlemelere kadar yerel yönetimler bazında bazı büyükşehir belediyelerinde kent yenilemeye ilişkin görevleri yerine getiren uygulayıcı birimler olmuştur³.

Ülkemizde kent yenileme konusu 2000’li yıllardan sonra gündemde daha sık yer etmeye başlarken, konunun akademik camiada tartışılmaya başlanması, 2003 yılında TMMOB Şehir Plancıları Odası’nın (ŞPO) düzenlediği Kentsel Dönüşüm Sempozyumu ile olmuştur. 2004 yılında TMMOB ŞPO ile Küçükçekmece Belediyesinin birlikte düzenlediği “Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışması”yla konu, uluslararası örnekler, somut çözüm önerileriyle ilk kez tartışılmıştır (Özden, 2007: 215). 2004 yılı ve sonrasında AB ile uyum yasalarında kentsel dönüşüm/yenileme konusu yoğun biçimde yer almaya başlamıştır. Bu gelişmeler yanında AB adaylık sürecinin de etkisiyle 2000’li yıllarda yapılan kamu yönetimi reformlarında kentsel dönüşüm konusunu içeren yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bunlardan öne çıkan bazıları şunlardır;

a) 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” (Bu kanunla gecekondu alanları için imar ıslah planı yapma imkanı ortaya çıkmış ve dolaylı olarak kentsel dönüşüm projelerinin yapılmasına olanak sağlanmıştır.)

³ Bursa Büyükşehir Belediyesi’nde “Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü”, İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nde “Tarihi Çevreyi Koruma Müdürlüğü”; “Yeni Yerleşmeler Müdürlüğü”, “Mesken ve Gecekondu Müdürlüğü”, “Kentsel Tasarım Müdürlüğü”, Ankara Büyükşehir Belediyesinde “Tarihi Anıtlar Koruma Birimi”, “Kentsel Estetik Kurulu” gibi.

b) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkındaki Kanun (RG 10.7.2004)

c) 5393 sayılı Belediye kanunu (RG 3.7.2005)

d) 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkındaki Kanunun eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (RG 12.5.2004)

e) 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (RG 27.7.2004)

f) 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (RG. 5.7.2005)

g) Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı

h) 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanununda Büyükşehir belediyeleri kentsel yenileme konusunda yetkilendirilirken, **5393 Sayılı Belediye Kanunu** ile ilk kez belediyelere kentsel dönüşüm konusunda görevler verilmiştir. Kanunun arsa ve konut üretimi başlıklı 69. maddesinde, “Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir” denilmektedir.

Madde 73’e göre, “Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.” Bunların yanında yasada kentsel dönüşüm uygulamalarını kolaylaştırabilecek, kentsel dönüşümle dolaylı olarak ilgili bazı hükümler de vardır; hemşeri hukukunun tanımlandığı m.13, belediye yetkilerinin tanımlandığı m.14. ve m.38 gibi (Özden, 2007: 217).

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun⁴ amacı ise (m.1), “Büyükşehir belediyeleri ve Büyükşehir belediye sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri, nüfusu 50 bini geçen belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, doğal afet risklerine karşı önlem alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması”dır. Kanuna göre (m.2), “Yenileme alanları, *il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile* belirlenir. İl özel idaresinde il genel meclisince, büyükşehirler dışındaki belediyelerde belediye meclisince alınan kararlar Bakanlar Kuruluna sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe ve ilk kademe belediye meclislerince alınan bu kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması halinde Bakanlar Kuruluna sunulur. Bakanlar Kurulu projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir...”

Konu ile ilgili olarak ortaya konulan düzenlemelerden biri de, **Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı**⁵’dir. Tasarının genel gerekçesinde 1950’lerden bu yana süregelen hızlı ve sağlıksız kentleşme eğilimi, bölgeler arası gelişme farkları, orman, kıyı ve tarım alanları, su havzalarının yerleşime açılması gibi sağlıksız kentleşme özelliklerinden, bu sorunlara çözüm olarak geçmişte geliştirilmiş olan öneriler ve bunların yetersizliklerinden (gecekonduları yıkma, yerine yenisini yaptırmama, dar gelirliilerin arsa edinmelerini sağlamak vb.) söz edilmektedir. Bu durum saptamasının ardından genel gerekçede “fiziki mekanın güvenli, nitelikli, yaşanabilir kılınması için afet riski taşıyan alanların, fiziki, sosyal ve ekonomik köhneleme alanlarının, korunması gerekli doğal, tarihi ve kültürel çevre alanlarının toplum yararı esas alınarak dönüşüm plan ve projeleri kapsamında tasfiye, yenileme, iyileştirmeye tabi tutulması gerektiği” belirtilmektedir. Genel gerekçede ayrıca, 5366 sayılı kanunun **sadece** “sit alanı olarak tescil ve ilan edilmiş olan alanlarda kalan yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunmasını esas alması” ve 5393 sayılı belediye kanununun 73. maddesi ile belediyelere kentsel dönüşüme ilişkin görevler verilmesinin doğurduğu yeni yasal düzenleme gerekliliği belirtilmektedir.

Tasarının amacı “İmar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afetlere ve kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneleme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların

⁴ 1 Mart 2005’te “ Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu” adı altında TBMM’ye sunulan taslak, 16 Haziran 2005’te “5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” adıyla yürürlüğe girmiştir.

⁵ 22 Haziran 2006 tarihinde TBMM’ye sunulmuştur.

iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasları belirlemektir.” (m.1)

1999 Depremlerinin ardından oluşmaya başlayan duyarlılıkla afetler karşısında risk azaltımı araçlarından biri olarak kent yenileme/dönüşümden söz edilmeye başlanmıştır. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın (BİB) 2004 yılında düzenlediği Deprem Şurası'nın Mevzuat Komisyonu Raporuna göre (BİB, 2004: 7) sakınım planları kapsamında belirlenen, acil müdahale gerektiren yüksek risk alanları ve kamu yararı açısından zorunluluk gösteren alanların topyekun fiziki düzenlemesi ve sosyal kalkınmasını amaçlayan özel bir planlama türü olarak “kentsel dönüşüm eylem planları” tanımlanmaktadır. Söz konusu planlar, yapı güçlendirme, boşaltma, birleştirme, yeniden paylaşırma, yenileme projelerinde ortak oluşturma, hızlı kamulaştırma, gayrimenkul aktarım hakları gibi araçları kullanır. Doğal afetler nedeniyle dönüşüm/yenileme stratejisinin öneri olarak dile getirildiği bir başka belge ise 2004-Türkiye İktisat Kongresi Afet Komisyonu Raporudur. Buna göre, sakınım planları kapsamında yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm alanlarında boşaltma, yenileme, güçlendirme vb. araçların geliştirilmesi önerilmektedir (DPT, 2004: 15).

3. Kentsel Dönüşümün Uygulama Boyutu

Türk planlama sistemi içinde henüz yeni olduğu söylenebilecek (Özdemir ve diğerleri, 2005; Çakılcıoğlu ve Cebeci, 2003: 296) kent yenileme anlayışı 1980 sonrası süreçte özellikle gecekonduların dönüştürülmesi amacıyla uygulanmaya başlanmıştır (Dündar, 2003: 65). 1980'li yıllarda bu amaçla hazırlanan ve kamunun öncülüğünde uygulanan ilk kentsel dönüşüm projeleri Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Kentsel Dönüşüm Projeleridir. Bu yıllardan sonra kentsel dönüşüm projeleri, gecekonduların iyileştirilmesinden uluslararası sermayenin de dâhil olduğu büyük projelere kadar çeşitli ölçeklerde uygulanmaktadır

Türkiye'nin en hızlı büyüyen kenti İstanbul, hem kamu müdahalesi ile hem de kamu müdahalesi dışında yapılan çeşitli türlerde kentsel dönüşüm projelerine yoğun biçimde sahne olmaktadır (Kahraman, 2006: 95). Bunun yanında Ankara ve İzmir başta olmak üzere ülkenin çoğu kentinde farklı türlerde kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmektedir. Bu projelerden bazılarını türlerine göre şu şekilde gruplandırmak mümkündür;

a) Çöküntü bölgelerinin / gecekonduların dönüşümü: İstanbul'da kıyı alanlarında Tuzla, Beykoz, Sarıyer, Silivri'deki gecekonduların, eski sanayi alanlarının (Kağıthane Deresi ve çevresi, Pendik, Kartal sahili ve Maltepe'de eski mermer ocaklarının bulunduğu bölge; Beykoz'da Beykoz Deri Kundura, Paşabahçe tesislerinin üretimlerine son vermeleri ile ortaya çıkan boş alanlar) yerlerine lüks konut alanları, iş merkezlerinin yapılması; Ankara'da Güneypark Konutları, TOKİ'nin farklı kentlerde uyguladığı projeler, İzmir-Kadifekale, Karşıyaka-Şemikler, Ege Mahallesi örnekleri. Ankara'da gecekonduların yoğunlaştığı bölgeler (Çankaya, Altındağ, Etimesgut, Gölbaşı,

Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle) başta olmak üzere kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Bunlara örnek olarak GEÇAK (Çankaya), Aktaş-Atilla (Altındağ), Ege (Mamak) ve Şirindere (Yenimahalle) Kentsel dönüşüm projeleri örnek olarak verilebilir (Eke ve Uğurlar, 2005: 383).

b) Soylulaştırma: İstanbul’da kıyı kesimindeki tarihi yapılarda; 1970 ve 1980’lerde Kuzguncuk, Arnavutköy, Ortaköy, Cihangir, Beyoğlu, Galata, Balat ve Fener gibi tarihi veya özgün niteliği olan ve zaman içinde çöküntü sürecine girmiş olan semtlerin dönüşümü (Uysal, 2006: 88).

c) Merkezi iş alanının dönüşümü: İstanbul’da Beşiktaş ve çevresinin yeni merkezi iş alanı olması, iş merkezlerinin burada yer seçmesiyle yaşadığı dönüşüm; Maslak ve Büyükdere aksı; İzmir’de 3. İzmir Kent Merkezi Projesi.

d) Prestij projeleri ile dönüşüm: İstanbul’da Beyoğlu, Galataport, Kadıköy’de Haydarpaşa Liman Bölgesi.

e) Sit alanlarının korunması ve turizm amaçlı dönüşüm: İstanbul’da Tarlabası, Hacıhüsrev, Tophane, Dolapdere, Okmeydanı’ndaki kısmi projeler; Tarihi Yarımada’yı kapsayan Fatih ve Eminönü’deki turizm amaçlı dönüşüm, Ulus Tarihi Kent Merkezinin Dönüşümü Projesi, Beypazarı Evlerinin Restorasyonu Projesi, Edirne

f) TOKİ’nin öncülüğünde başlatılan dönüşüm projeleri: İstanbul-Tuzla’da, Pendik’te (İstanbul park Formula 1 Pisti, yat limanı, Sabiha Gökçen havaalanı, Sabancı Üniversitesi) (Kahraman, 2006: 95).

g) Doğal afetler nedeniyle kentsel dönüşüm: İstanbul’da Zeytinburnu, Bakırköy, Küçükçekmece’de bu amaçla projeler yapılmaktadır. İzmir’de heyelan bölgesi olan Ballıkuyu ve Vezirağa’daki bölgelerin tasfiyesi. Bunların yanında, depremden hasar gören kentler de (Adapazarı, İzmit, Değirmendere, Düzce gibi) zorunlu olarak yeni konut alanlarının yapılması, yeni gelişme alanlarının belirlenmesi ile dönüşüm sürecine girmişlerdir.

Dönüşüm projelerinde kamu ve özel sektör yanında Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) dönüşüm alanlarındaki hareketin tetikleyicisi konumundadır. 2006 itibariyle TOKİ, 100 belediye ile gecekondü dönüşüm protokolleri imzalamış, ilk etapta 52 ayrı bölgede 65 bin konutu tamamlamıştır⁶. Kentin boş arazilerindeki veya özel mülkiyete ait yerlerde özel şirketler kendileri projeler yaparken, proje yapılması riskli olan gecekondü alanlarında genellikle TOKİ ve belediyelerin uygulamaları görülmektedir (Kahraman, 2006: 98). Bunun yanında merkezi yönetim de İstanbul’da yapılan bazı büyük dönüşüm projelerinde imar planlarını onaylayan makam olmasından dolayı müdahil durumdadır (İETT arazisine yapılacak olan Dubai Kuleleri, Karayolları Genel Müdürlüğü’nün Zincirlikuyudaki arsası gibi). Belediyeye kooperatifler ve yüklenici firmaların birlikte hareket ettiği projelerin yanında (GEÇAK gibi), belediyelerin belediye şirketleri aracılığıyla yürüttüğü projeler de vardır. Örneğin İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nde KİPTAŞ, Kocaeli’de KentKonut gibi.

⁶ Türkiye genelinde TOKİ tarafından yapılan başlıca dönüşüm projeleri için şu adrese bakılabilir http://www.arkitera.com/haber_11671_iste-kentsel-donusum.html (20.10.2007)

4. Mevzuat ve Uygulamaya Yönelik Eleştiriler

Ülkemizde son dönemlerde adından sıkça söz edilmeye başlanan kentsel dönüşüm kavramı, anlayışı ve konuya ilişkin düzenlemeler, aynı zamanda bir tartışma zemininin oluşmasının da yolunu açmıştır. Konuya ilişkin eleştirileri kavramsal, mevzuat ve uygulama boyutları çerçevesinde incelemek mümkündür.

Kavramsal boyutu ile değerlendirildiğinde, Avrupa'daki gelişim çizgisinde büyük, geniş kapsamlı sosyal programların bir parçası olarak uygulama imkânına kavuşan kent yenileme düşüncesinin ülkemizde, benzer sosyal dönüşüm programlarından ziyade küreselleşme ve bunun kamu yönetimi, kent yönetimi üzerindeki etkilerinin sonucunda ortaya çıktığı anlaşılmaktadır (Özden, 2007: 213).

Yerleşme ve imara ilişkin yasal metinlerin kentsel dönüşümle olan ilgileri açısından bakıldığında, bunların yetersiz oldukları, hatta 3194 sayılı İmar Kanununda, 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda dahi konuya ilişki hiçbir düzenleme olmadığı görülmektedir (Özden, 2008: 334-336). Son dönem yerel yönetim reformlarında getirilen kentsel dönüşüm / yenilemeye ilişkin öngörüler, genellikle fiziksel veya ekonomik uygulama araçlarını ortaya koymak veya yasal olarak uygulamaların önünü açmakla sınırlı kalmış (Özden, 2007: 197-198), farklı dönüşüm sorunları karşısında geliştirilen çözümler, fiziki mekanın dönüştürülmesine indirgenmiş, yenilemenin sosyal, ekonomik ve kültürel boyutları göz ardı edilmiştir (Akkar, 2006: 35). Kamu sektörü açısından durum böyle iken, özel sektörün de kentsel dönüşüme olan ilgisi ancak son yıllarda ortaya çıkmaya başlamış, ancak bu ilgi daha ziyade karın yüksek ve kısa sürede elde edilebilecek olduğu alanlarda yoğunlaşmıştır (Özden, 2008: 356). Yerel yönetimlerin çoğu kentsel dönüşüm konusunda bir politikaları bulunmadığı gibi, kentsel yenilemenin anlamını dahi tam olarak kavrayamamışlardır (Özden, 2008: 309). Türkiye'de kentsel dönüşüm sorunlarına cevap, belirli bir plan kapsamında değil, daha ziyade gündelik, kendiliğinden gelişen çözümler olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentlerin hızlı dönüşüm sürecini planlayacak, sistematik hale getirecek politikalar aynı hızda üretilmemektedir.

Kentsel dönüşüme ilişkin mevzuat düzenlemeleri de uygulamalar ölçüsünde tartışılan, özellikle meslek odaları (TMMOB Şehir Plancıları (ŞPO), Mimarlar Odası (MO), YAYED gibi) ve akademisyenler tarafından eleştirilen bir konu olmuştur. Ülkemizde mevcut yasal düzenlemeler ve koordinasyon eksikliği, kentsel dönüşüm uygulamaları karşısında ortaya çıkan en önemli güçlüklerdendir. Konuya ilişkin bazı yasal düzenlemelerin varlığına ve son dönem yerel yönetim yasaları kapsamında konuya ilişkin önemli düzenlemeler yapılmış olmasına rağmen bunların yeterli olmadıkları görülmektedir.

Örneğin 3194 sayılı İmar Kanunu kentsel dönüşüm uygulamaları için esas referans kaynaklarından biri olmasına rağmen, kentsel dönüşüm uygulamalarının ölçeğinin nasıl ve ne şekilde uygulanacağı, uygulama süresinin ne olacağı, uygulama alanında olması gereken teknik ve sosyal koşullar gibi verilerin ne olacağına dair bilgilerin eksikliği nedeniyle yetersiz kalmaktadır. Kanununun 18. maddesinin arazi ve arsa düzenlemelerine yönelik hükümlerinin detaylı

olmamasından dolayı birçok Danıştay kararı bulunmaktadır (Ceylan ve Kutlu, 2007: 118).

5393 sayılı Belediye Yasasında belirtilen 50.000 nüfus ölçütü ve 50.000 metrekare ölçütlerinin dönüşüm alanını belirlemede esas kabul edilmesi, dönüşüm alanı kararının belediye meclisinde verilmesi, uzmanlara danışılmaması gibi konular sorun oluşturabilecek unsurlardır (Özden, 2008: 321). 1580 sayılı belediye kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanununda, dönüşüm projelerinin uygulanması konusu açık ifadelerle tanımlanıp, belediyelere yetki verilmemişken, 5393 sayılı Belediye Kanunuyla (m.73) belediyelere dönüşüm projeleri ile ilgili olarak tam yetki verilmiş ve deprem riskli alanlarda müdahale imkânı tanınmıştır. Ancak kanun, kentsel dönüşüm sürecinin nasıl olacağını açık bir biçimde tanımlanmamış olması, sadece kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında kamulaştırma yönteminin nasıl kullanılacağı belirtilmesi nedeniyle eksiklikler taşımaktadır.

5366 sayılı kanunda da dönüşüm alanlarını belirleme kriterleri tanımlanmamış, bu süreçte il özel idareleri ve belediyelerin proje uygulama, denetim gibi süreçlerdeki yetki ve sorumlulukları detaylı biçimde ele alınmıştır. Bu durum, uygulamada bu birimler arasında yetki karmaşası ortaya çıkarmaktadır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu da kentsel dönüşüm proje alanlarının belirlenmesi ve örgütlenme modelinin nasıl oluşturulacağını yanı sıra sosyal boyutunun nasıl ele alınacağına dair bir düzenleme getirilmemiştir (Ceylan ve Kutlu, 2007: 118-119).

Bunlar içinde en çok eleştirilene, Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısıdır. Uygulamaya ve mevzuata yönelik söz konusu eleştiriler, şu başlıklar altında toplanabilir;

- Tasarı bütüncül planlama anlayışı ile örtüşmemektedir (ŞPO).
- Tasarı çözümden ziyade rant amaçlıdır ve yeni sorun alanları ortaya çıkarmaktadır. Örneğin, önceden tek gecekonduya sahip olanlar, birden çok konut sahibi olabilmekte, kaçak yapılaşma teşvik edilebilmektedir. Tasarı, bir bakıma imar affı olmadan rant ve oy kaygısı ile dönüşüm alanları yaratmaktadır (rant amaçlı tasfiye). Tasarı bu anlamda imar affının bir türüdür (ŞPO, MO).
- Tasarı, toplumsal fayda, sosyal adalet, kentsel bütünlük ve kentsel esenlik kavramlarının uzağındadır. Tasarı bilime ve kamu yararına aykırı kullanım kararlarının artmasına, yerel demokrasi adına çıkarların kollanmasına; halka ait kamusal gücün özel girişime terk edilmesine, yatırımcılara ayrıcalıklı teşvikler verilmesine neden olabilecektir (Güler, 2006: 111; ŞPO, MO).
- Tasarı planlamaya değil, finansal çevrelerin yönlendirdiği kentsel projelere dayanan bir kentsel gelişmeyi öngörmektedir. Kentsel dönüşüm kavramı, kent / peyzaj değerlerinin belirlediği anlamdan çok finansal olarak arazi geliştirme anlamında kullanılmaya başlanmıştır

ve ülkemizde özellikle peyzaj alanları olan bölgelerde yoğunlaşmıştır⁷(ŞPO).

- Kentsel dönüşüm projeleri ile küresel sermayenin kentlere çekilmesi için kentler yarıştırmakta, kentlerin eskimiş ancak değerli sanayi alanları, tarihi doku, gecekondular vb. tehditler bahane edilerek küresel sermaye için hazırlanmaktadır (MO).
- Tasarıda kentsel dönüşümle ilgili olarak belediyelere olağanüstü yetkiler verilmesine rağmen, yapıların nasıl dönüştürüleceği, buralarda yaşayanların yeni yapılara nasıl geçirileceği konusunda ayrı bir model önerilmemekte, süreç özel sektör ve piyasa müdahalelerine bırakılmaktadır (MO). Belediye yasasında dönüşüm alanını tanımlamada sadece büyüklük ölçütüne yer verilirken, kent içindeki eskiyen bölümlerin nasıl ve kim tarafından yenileneceği belirtilmemektedir.
- Tasarı hazırlanırken meslek odaları ve üniversitelerle birlikte çalışılmamıştır (MO).
- Tasarı ile kamusal denetim ortadan kalkmaktadır. Uygulamaların gecikmemesi adına koruma kurulları ve yetkili diğer organların, kamu denetiminden sorumlu kurulların işlevsiz bırakılmaktadır. Bu şekilde yetkilerin keyfi kullanımına olanak tanınmaktadır. Denetimsiz ortamda birçok belediyenin gerek ekipman gerekse konumları açısından tek başlarına yeterli olamayacakları ve mülkiyet haklarından yapılaşma oranlarının tespitine kadar imar alanındaki en hassas konularda tam bir karar özgürlüğüne bağlı olarak yetkilendirilmeleri de kentleşme dengelerinde önemli sorunlar yaratabilecektir (MO).
- Kentsel dönüşüm her sorunun çözümü olarak algılanmaktadır (MO).
- Tasarı, “parçacı imar yasası”, stratejik iskân yasası” karışımı bir düzenlemedir. Bu iki özellik barınma hakkına bir saldırı olarak görülmekte ve toplumsal varlık, iskân politikaları piyasaya terk edilmekte, ulusal varlık ve hukuk devleti tehdit altına girmekte olmasından dolayı eleştirilmektedir (YAYED, 2006: 2). Tasarı parçacı imar yasası şeklindedir. Ülke toprakları “parça parça imar” ilkesine bağlanmaktadır. Bu yerlerde yaşayanları kısmen veya tamamen başka yere gönderme, bu alanlara da satış yoluyla başkalarını yerleştirme yetkisi veren bir düzenleme öngörmektedir.
- Belli yerlere ve o yere özgü biçimde çıkarılmış özel yasalarla yapılan / yapılması gereken (K. Ankara Kentsel Dönüşüm projesi gibi)

⁷ ŞPO'nın üzerinde durduğu bu türden alanların başlıcaları şunlardır: önemli içme suyu havzaları, OSB alanları, Galataport, Haydarpaşa, Küçükçekmece, Kartal-Pendik kıyı kesimi planlaması, Dubai Kuleleri, Zeyport, Tarihi Yarımada Müzekent projesi; Kartal Alt merkez Alanı, Ankara'da Atatürk Orman Çiftliği, Atatürk Kültür Merkezi Alanı, Güvenpark, Ulus Tarihi kent Merkezi, Kuşulu Park; Papazın Bağı, Dikmen, İmrahor ve Zir Vadilerindeki imarlaşma, Antalya'da Lara Kent Parkı vb.

kentsel yenilme işi, genel bir yasaya bağlanarak, farklı yerlere ilişkin yapılacak olan tüm işler buraya bağlanmaktadır (YAYED, 2006: 2).

- Tasarı ile sadece belediye sınırları içindeki topraklar değil, ülkenin tüm toprakları kapsam içine alınmaktadır. Bu düzenleme için yapılacak olan imar uygulama planları ile üst düzey planların çatışması halinde üst düzey planlarda değişiklik yapılmasının yolunu açmaktadır (Uzun, 2006: 52).
- Tasarının kapsamı içine imar planı olan veya olmayan kırsal, kentsel tüm alanlar dahil edilmektedir. TSK’ya ait tesislerin sadece bir bölümü kapsam dışındadır. Bu şekliyle tasarı, tüm kamusal toprakları özel mülkiyetin hareket alanına teslim edebilecek yapıda görülmektedir.
- Tasarıya göre dönüşüm alanı ile ilgili olarak tüm yetkiler, yerel yönetimlere verilmektedir; dönüşüm projesi idare tarafından hazırlanacak veya hazırlatılacak; dönüşüm alanı idare tarafından belirlenecek, dönüşüm amaçlı imar planı, yine idare tarafından hazırlanacak ve onaylanacaktır.
- Tasarı “proje ortaklığı” adı altında yeni bir yönetim modeli ortaya koymaktadır. Bu modelde, idarenin yanında kamu kurum ve kuruluşlarının iştirakleri ile proje alanında taşınmaz sahibi olsun veya olmasın gerçek veya tüzel kişilerin proje ortağı olabileceği belirtilmektedir.
- Tasarının tümünde sit alanlarından hiç söz edilmemesi ve bu konuda özel bir yasa olması bu konunun tasarıda çok fazla önemsenmediği izlenimini vermektedir (m.1); tasarıda belirtilen modelde adeta özerk bir yönetim sisteminin varlığı amaçlanmaktadır (Yücel, 2006: 37).
- Tasarıda dönüşüm alanlarının belirlenme kriterleri tam olarak ortaya konulmamaktadır, planlama ilkeleri, kamu yararı, ve kent bütününe göz ardı ederek dönüşüm projelerinin hazırlanmasına yön veren hükümleri vardır. Tasarının yasal bir altlık olarak kullanılması ile yaratılan fizik mekânların eşitsizlikleri yanında sosyo-ekonomi eşitsizliklere dair bağlayıcı hükümleri de içermemektedir. Tasarı, özünde gerekli bir yasa olmasına rağmen, yasal boşlukların bulunması ve dönüşüm alanındaki aktörlerin yetkilerinin net biçimde tanımlanmamış olması, tasarıyı yetersiz kılmaktadır (Ceylan ve Kutlu, 2007: 120).

Sadece yasal boyut değil, kentsel dönüşümün uygulama boyutunda da eleştirilecek yönler vardır. Örneğin, belediyeler istedikleri sayıda kentsel dönüşüm alanı belirleyebilmektedirler. Bunun yanında bir başka nokta, belirlenen dönüşüm alanlarının bazılarında dönüşüme konu olabilecek çok az sayıda gecekondulu alanı veya çöküntü bölgelerinin bulunmasıdır. Dönüşüm alanlarının büyük bölümü boş arazilerdir (Güneytepe, Güneypark gibi), bir bölümü ise kent içinde kalmış, planlama açısından sorunlu bölgelerdir. Diğer taraftan, dönüşüm

sürecinde her gecekodu bölgesi aynı başarı şansına sahip olamamaktadır. İmarlı kent parçalarına yakın gecekodu alanlarında dönüşüm daha kolay olmaktadır.

Uygulama boyutunda, Dikmen ve Portakal Çiçeği Projelerinde ve Galata'daki soylulaştırma sürecinde olduğu gibi sosyal sorunlar da ortaya çıkabilmektedir. Bu sürecin içinde yer alması gereken yerel halka söz hakkı verilmemesi, sosyal ve ekonomik koşullarının, kültürel özelliklerinin dikkate alınmaması, uyum güçlüğü gibi sorunlar ortaya çıkabilmektedir (Erdoğan ve Aklanoğlu, 2007: 130; Şen, 2006: 193).

Dönüşüm uygulamalarında mülkiyet yapısı, arsa sahiplerinin ekonomik koşullarının yetersizliği, planlama sistemi, kurumsal yapı eksikliği, yasal düzenleme eksikliği, projelerin finansman yaratma kapasitesinin yetersizliğinden kaynaklanan sorunlar ortaya çıkabilmektedir (Yılmaz, 2005: 588). Dünyadaki örneklerinde dönüşüm yatırımlarında kamu-özel ortaklıkları ile kapsamlı bir bütün halinde planlama yapılırken, ülkemizde, tamamen bize özgü yöntemlerle, parsel bazında, birbirinden kopuk, altyapısı yeterli olmayan (İstanbul'da dönüşüm alanlarında yapılması düşünülen gökdelen-iş merkezlerinde olduğu gibi) ulaşım ilişkileri çözülmeden yapılmışlardır (Ercoşkun ve Ercoşkun, 2005: 661).

Sonuç ve Öneriler:

Kentsel Dönüşüm konusu, ülkemizde son yıllarda uygulama örnekleri ve üzerinde yapılan tartışmalarla öne çıkan kavramlardan biridir. Kentler doğaları gereği dönüşüm içerisinde iken önemli olan nokta bu dönüşümün nasıl yönlendirileceği ve en başarılı çözüme nasıl ulaşılabileceğidir. Bu anlamda kentsel dönüşüm kavramının kullanımı ve uygulamalarına baktığımızda çoğunun kavramın gerçek anlamından ve amaçlarından uzakta olduğu, sadece yeni olmanın cazibesıyla kullanıldığı görülmektedir. Bu anlamda uygulayıcıları kentsel dönüşüm kavramını her kentsel derde deva olabilecek bir araç gibi veya yaptıkları her tür imar uygulamasının esas nedeni olarak görebilmekte / gösterebilmektedirler. Öncelikle, kavramın bu yanlış kullanımının terk edilmesi, kentsel dönüşümün ne olup ne olmadığı üzerine akademisyenlerin, meslek uzmanlarının çalışmaları ve başarılı uygulama örneklerinden faydalanılması gerekmektedir.

Kentlerin içinde buldukları sürekli dönüşüm sürecini, kentlerin mevcut kaynaklarının, altyapı ve yatırımlarının verimli biçimde kullanılmasını sağlamak ve nihayetinde kentlerin uzun vadeli planlar çerçevesinde gelişmelerini kontrol etmek için kentsel dönüşüm etkili bir araç olabilir. Özellikle Türkiye gibi başta doğal afet riskleri olmak üzere sorunları çok olan kentlerin daha güvenli, yaşanabilir hale getirilmesinde; özgün niteliği olan kentlerin kültür ve tabiat varlıklarının korunarak yaşatılmasında kentsel dönüşümden faydalanılabilir. Ancak, öncelikle kavramın anlaşılması ve mevzuattaki bazı eksikliklerin giderilmesi gerekmektedir. Bu çerçevede şu öneriler getirilebilir:

- Kentsel dönüşüm konusunda farklı kanuni düzenlemeler arasında, mimarlık ve şehirciliğin uzmanlık alanları arasında bütünlük sağlanmalıdır (örneğin, İmar mevzuatı ve afet kanunu gibi),

- Parçalı düzenlemelerle sorumsuzluk zinciri yaratmak yerine tek bir yasa bütünlüğü altında çözümler üretilmeli; sosyo-ekonomik ve hatta kalkınma planları açısından da üstünde ciddiyetle durulması gereken bir anlayış sergilemelidir,
- 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 sosyo-kültürel 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 ortadadır. 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.

KAYNAKÇA

- AKKAR, Müge (2006) “Kentsel Dönüşüm Üzerine: Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, *Planlama*, 2:29-38 .
- CEYLAN, Eda Çağtaş, A.C. KUTLU (2007) “Yerel Yönetim Kavramı ve Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yetki Karmaşası”, *TMMOB Yerel Yönetimlerde Dönüşüm Sempozyumu*, 113–122.
- CUNDY, Frederick C. (1979) “Scenario for a Housing Improvement Program in Disaster-Prone Areas”, *Disasters*, III, 3: 253–257.
- ÇAKILCIOĞLU, Mehmet, Ö. F. Cebeci (2003) “Kentin Çöküntü Alanlarında Uygulamada Yetersiz Kalan İmar Planlarının Yerine Alternatif Planlama Süreçleri”, P.P. ÖZDEN ve başk., (Haz.), *TMMOB İstanbul Şubesi - Bildiriler* (11-13 Haziran 2003 Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul), İstanbul: YTÜ Basım Yayın Merkezi. 295–300.
- ÇUBUK, Mehmet (1998) “Türkiye ve Kültür Mirası Zenginliğini Koruma İçin Savunma”, *Çağdaş Kentsel Kültür Mirası Kentsel Koruma-Yenileme-Kentsel İyileştirme*. İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi Yayını. 1–8.
- DÜNDAR, Özlem (2003) “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Araştırma”, P.P. ÖZDEN VE başk. (Haz.), *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*. TMMOB İstanbul Şubesi - Bildiriler (11–13 Haziran 2003 Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul), İstanbul: YTÜ Basım Yayın Merkezi, 65–74.
- DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI (2004) *Türkiye İktisat Kongresi-Afet Yönetimi Çalışma Grubu Raporu* Sunuş Metni, İzmir.
- EKE, Feral (1998) “75 Yıllık Cumhuriyetimizde İmar”, *Mimarlık*, 284: 22–25.
- EKE, Feral ve Aysu Uğurlar (2005) “Kentsel Dönüşüm. Başarı mı Hata Mı?”, *8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu, Değişen Dönüşen Kent ve Bölge*, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara, 381–399.

- ERCOŞKUN, Ceren, Özge Yalçın Ercoşkun (2005) “İstanbul Kent Merkezinin Dönüşümü ve Finans Merkezlerindeki Ofis Alanlarının Gelişimi: Maslak-Büyükdere Aksı”, 8 *Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu, Değişen Dönüşen Kent ve Bölge*, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara: 651–661.
- ERDOĞAN, Elmas, F. AKLANOĞLU (2007) “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Kent Kimliği: Ankara Örneği”, *TMMOB Yerel Yönetimlerde Dönüşüm Sempozyumu*, 123–133.
- GAFFNEY, Mason (1989) “How to Revive a Dying City”, *ORER Letter*, III, 3: 1-6.
- GÜLER, Birgül, Ayman (2006) “Dönüşüm Alanları: Parçacı İmar, Stratejik İskan”, 6. *Şehircilik Kongresi*, İzmir: BRC Baskı, 107-112.
- GÖRMEZ, Kemal (2004) *Bir Metropol Kent: Ankara*. Ankara: Odak Yayınevi.
- KAHRAMAN, Tayfun (2006) “İstanbul Kentinde Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Planlama Süreçleri”, *Planlama*, 2: 93–101.
- KESKİNOK, Çağatay (2001) “17 Ağustos Depremi, Kentleşme ve Planlama Sorunları Üzerine Düşünceler”, *Planlama*, 4: 33–39.
- KIRAY, Mübcecel (1982a) “Modern Şehirlerin Gelişmesi ve Türkiye’ye Has Bazı Eğilimler”, *Toplumbilim Yazıları*, (Gazi Üniversitesi İİBF Yayın No: 7), Ankara. 265-273.
- (1982b) “Gecekondular”, *Toplumbilim Yazıları*. (Gazi Üniversitesi İİBF Yayın No:7), Ankara. 275–282.
- LINCHFIELD, Nathaniel (1988) *Economics in Urban Conservation*, Cambridge: Cambridge University Press.
- ÖZDEMİR Dilek, P. Özden, S. Turgut (2005) “Kentsel Dönüşümde Avrupa Deneyimi: Kuram ve Uygulamaya İlişkin Bir Değerlendirme”, *Ege Mimarlık*, XV, 53: 22–29.
- ÖZDEN, Pelin Pınar (2000) “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, *İstanbul Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Nazif Kuyucuklu’ya Armağan*, 23–24: 255–269.
- ÖZDEN, Pelin Pınar (2007) “Belediyelerin Sosyal Programları ve Kentsel Yenileme”, *Yerel Yönetimler Üzerine Güncel Yazılar: 197–225*, (ed. M. Kösecik, H. Özgür), Nobel Yayın, Ankara.
- ÖZDEN, Pelin Pınar (2008) *Kentsel Yenileme*, İmge Kitabevi, Ankara
- SÖNMEZ, Nihan, Özdemir (2006) “Düzensiz Konut alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme”, *Planlama*, 2: 121–127.
- SÖNMEZ, İpek Özbek (2005) “Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler, Beklentiler, Riskler”, *Ege Mimarlık*, XV, 53: 16–21.
- ŞEN, Besime (2006) “Soylulaştırma ve Konut Sorunu: Kente Dair İyimser Beklentilerin Karşılanamaması”, *TMMOB Yerel Yönetimlerde Dönüşüm Sempozyumu*, 183–195.
- T.C. BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI (2004) *Deprem Şurası Afet Bilgi Komisyonu Raporu*, Ankara.
- TEKELİ, İLHAN (1982) “Başkent Ankara’nın Öyküsü”, *Türkiye’de Kentleşme Yazıları*. Ankara: Turhan Kitabevi, 49–81.
- (1991) *Kent Planlaması Konuşmaları*. Ankara: TMMOB Yayını.
- (2001) *Modernite Aşılırken Kent Planlaması*. Ankara: İmge Kitabevi.
- (2003) “Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek”, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu* (11–13 Haziran 2003 - YTÜ Oditoryumu), TMMOB Şehir Plancıları Odası-Bildiriler, İstanbul: YTÜ Basım-Yayın Merkezi, 2-7.
- UYSAL, Ülke Evrim (2006) “Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği: Cihangir Örneği”, *Planlama*, 2: 77-92
- UZUN, Nil (2006) “Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri”, *Planlama*, 2: 49-52.
- ÜNVERDİ, Hayat Zengin (2005) “Kentsel Dönüşüm Bir Dönüm Noktası Mı?”, *EgeMimarlık*, XV, 53: 30-31.
- YAYED (Yerel Yönetim Araştırma, Yardım ve Eğitim Derneği) (2006) *Dönüşüm Alanları Yasa Tasarısı Üzerine YAYED Görüşü*

- YILMAZ, Zeynep (2005) “Kentsel Yenileme-Canlandırma Projelerinde katılımın Değerlendirilmesi: Trabzon Örneği”, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu, *Değişen Dönüşen Kent ve Bölge*, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara: 579-597. Yayed, 2007
- YİĞİTCANLAR, Tan (2001) “Kentsel Yenileme Olgusu ve Gelişim Süreci”, *Planlama*, 4: 55-58.
- YÜCEL; Ceyhan (2006) “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Alanlarının Korunmasında Rollerin Dağılımına Yönelik Politikalar Üzerine Bir Değerlendirme”, 6. *Şehircilik Kongresi*, İzmir: BRC Baskı, 209-222.
- “İşte Kentsel Dönüşüm” http://www.arkitera.com/haber_11671_iste-kentsel-donusum.html (20.10.2007).