

-ARAŞTIRMA MAKALESİ-

KENTSEL GELİŞMEYİ PLANLAMAK ÜZERE ÜRETİLEN POLİTİKA VE REFORMLARA İLİŞKİN BAZI DURUM TESPİTLERİ VE ÖNERİLER

Varol KOÇ¹

Öz

Dünya genelinde şehirleşme oranının artışına paralel olarak geçekodu yerleşimlerinde yaşayan nüfus da çoğalmaktadır. Özellikle sosyo- ekonomik cazibe merkezleri olan büyük şehirlerde, insani yaşam koşulları, kayıt dışı yerleşimlere yönelim nedeniyle gittikçe düşmekte; iklim ve çevre olumsuz yönde etkilenmektedir. Problemin büyümesinin önemli sebeplerinden birisi aslen başarısız planlama ve uygulamalardan kaynaklanan hatalardır. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde kayıt dışı yerleşim ve ekonomi giderek artan küresel sorunları beraberinde getirdiğinden, kentsel planlama sorunu, Birleşmiş Milletler ve Dünya Bankası dahil, uluslararası yönetim ve finans kurumlarının önemli gündemleri arasındadır. Kamu politikasının bilimsel gerçeklere uygun olarak düzenlenmesi, teknik ve mühendislik gereklerini yerine getirmeye yönelik olması şarttır. Buna bağlı olarak kamu politikası, planlama ve uygulamaları, siyasi çıkarlara kurban edilmemeli, toplum refahını artırmak ve çevresel zararları azaltmak temel düstur olarak benimsenmelidir. Bu nedenle bu çalışmada kentsel politikalar geliştirme, politikaları planlama ve planları uygulamaya yönelik olarak yönetim sistemleri ilkelerinin kullanılmasının sağlanması amacıyla Dünya'dan konuyla ilgili olumlu ve olumsuz bazı örnekler ele alınıp irdelenerek tespit ve önerilerde bulunulmaya çalışılmıştır. BM Habitat'ın Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri kapsamında güvenli, uygun fiyatlı konutlara erişim ana hedef olmakla birlikte, küresel ve yerel ilişkilerin karmaşıklığı, özellikle de küresel sermayenin yerel kentsel dönüşüm projeleri üzerindeki etkileri, projelerin etkili ve sürdürülebilir olmasını sağlayabilen katılımcı yaklaşımların kentsel dönüşüm süreçlerinde önemi dikkatle ele alınmalıdır. Ayrıca, konut finansmanının ekonomik dengesizlikler üzerindeki etkileri incelenmeli, aşırı finansallaşmanın ve konut fiyatlarının şışmesinin ekonomik kriz riskini artırabileceğine dikkat edilmelidir. İkonik yapıların şehirlerin küresel temsilindeki rolünün ve medyanın kentsel dönüşüm süreçlerini nasıl etkilediğinin de değerlendirilmesi, sürdürülebilir kalkınma hedeflerine ulaşmak için yerel politikalara önem gösterilmesi gerekir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde, üst düzey yöneticilerin modernleşme idealini yanlış anlamaları ve toplumsal adaleti ihmal etmeleri, yoksulluk ve sosyal eşitsizliğin artmasına neden olabilmektedir. Kentsel dönüşüm ve planlama reformları, yetersiz katılım, kötü tasarım ve uygulamalar, lider eksikliği ve sınırlı kaynaklar gibi sorunlarla karşılaşabilmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri, farklı aktörlerin (planlayıcılar, yatırımcılar, politikacılar, toplum) katılımını gerektirir ve bu katılımın dikkatlice yönetilmesi şarttır. Bu açıdan sorunlar nihai olarak, ancak yönetim sistemleri prensipleri ile çözüme kavuşturulabilir.

Anahtar Kelimeler: *Kentsel planlama, kentsel dönüşüm, kayıt dışılık, geçekondulaşma, çevresel sorunlar*

JEL Kodları: D63, E26, J19

Başvuru: 09.12.2023 **Kabul:** 07.06.2024

¹ Doç.Dr., Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Müh. Böl., kvarol@omu.edu.tr, Samsun/ TÜRKİYE, ORCID No: 0000-0003-4810-3845

SOME CASE STUDIES AND RECOMMENDATIONS REGARDING POLICIES AND REFORMS PRODUCED TO PLANN URBAN DEVELOPMENT²

Abstract

The global surge in urbanization is accompanied by a troubling increase in slum settlements, particularly in major cities serving as socio-economic hubs. The living conditions of residents in these areas are deteriorating due to the prevalent trend of informal settlements, negatively impacting both the climate and the environment. Unsuccessful planning and implementation are identified as the primary contributors to this issue. Aligning public policies with scientific principles, prioritizing technical and engineering requirements is imperative. This matter should not be compromised for political interests; instead, it should be embraced as a fundamental principle to enhance social welfare and minimize environmental damage. The escalating problem has gained attention from international management and financial institutions, as informal settlements and economies pose global challenges, especially in developing nations. Realistic assessments, policy development, and resolute implementation are crucial at the national level. This study explores global examples on the subject, providing determinations and suggestions. While Sustainable Development Goals prioritize access to safe and affordable housing, the study emphasizes the importance of participatory approaches, considering the intricate global and local relationships impacting urban transformation projects. The financialization of housing can exacerbate economic inequalities and trigger economic crises through housing price inflation. Also, evaluating the role of iconic structures in representing cities globally and understanding the media's influence on urban transformation processes are crucial. In developing countries, misinterpreting the modernization ideal and neglecting social justice by top-level executives can lead to increased poverty and social inequality. Urban transformation and planning reforms may face challenges such as inadequate participation, poor designs and implementations, lack of leadership, and limited resources. Successful urban transformation projects necessitate careful management of diverse actor participation, including planners, investors, politicians, and communities. Ultimately, these issues can only be resolved through the principles of effective governance systems.

Keywords: *Urban planning, urban transformation, informality, squatting, environmental problems*

JEL Codes: D63, E26, J19

“Bu çalışma Araştırma ve Yayın Etiğine uygun olarak hazırlanmıştır.”

² The Extended English Summary is located the end of the Article

1. GİRİŞ

Kentsel gelişme, kentsel planlama politikaları, yönetim ve devlet reformları arasındaki ilişkileri incelemek, politika yapıcılar, araştırmacılar ve uygulayıcılar için önemli yol haritaları sağlayabilir. Bu ilişkilerin anlaşılması, kentsel alanlardaki sürdürülebilir ve kapsayıcı gelişmeyi teşvik etmek için kritik bir adım olup şehirlerin büyümesi ve dönüşümü açısından önemlidir (Koç, 2024a). Planlama politikaları ve yönetim arasındaki ilişki, kentsel ve bölgesel gelişimi şekillendirir. Planlama politikalarını oluşturma süreci genellikle çok taraflı bir süreçtir. Bu süreçte yerel, bölgesel ve ulusal yönetimler, sivil toplum kuruluşları, özel sektör temsilcileri ve akademisyenler gibi farklı aktörler yer alabilmelidir. Politika oluşturma süreci, genellikle katılımcı bir yaklaşımla gerçekleştirilmeli ve ilgili tüm paydaşların görüşleri ve ihtiyaçları dikkate alınmalıdır (Sager ve Vitins, 2018). Politika uygulama ve yönetim süreci ise genellikle yerel yönetimler veya özel kuruluşlar tarafından yürütülmektedir. Yerel yönetimlerin rolü, kentsel gelişme için son derece önemlidir. Zira yerel yönetimler, politikaların etkin bir şekilde uygulanması ve sonuçlarının izlenmesi için önemli bir rol oynar (Healey, 2016; Koç, 2024b). Yerel yönetimlerin kapasitesinin artırılması ve yenilikçi politikaların teşviki, şehirlerin daha sürdürülebilir ve yaşanabilir hale gelmesine yardımcı olur. Bunlar, eğitim, kaynak tahsisi ve kurumsal reformlar yoluyla gerçekleştirilebilir (Connerly ve Marston, 2013). Kamu- özel sektör işbirliği de, kentsel altyapı projelerinin finansmanı ve uygulanması için önemlidir. Özel sektör, genellikle sermaye ve teknik uzmanlık sağlar. Böylece şehirler daha etkili bir şekilde planlanıp yönetilebilir (Griggs ve ark., 2013). Tüm bu süreçlerde, politikaların uygulanması için gerekli kaynaklar tahsis edilir ve izlenir. Planlama politikalarının yönetim yapısı içindeki rolü, demokratik katılım ve şeffaflık ilkeleri doğrultusunda belirlenmelidir. Katılımcı planlama süreçleri, toplumun politika oluşturma sürecine etkin bir şekilde katılmasını sağlar; ve bu da daha kapsayıcı ve sürdürülebilir politikaların oluşturulmasına yardımcı olur (Innes ve Booher, 2004). Politikaların esnek olması ise, değişen koşullara hızlı bir şekilde yanıt verilmesini sağlar; ve politikaların uzun vadeli etkinliğini artırır. Planlama politikalarının esnekliği ve uyarlanabilirliği, politika oluşturma sürecinde ve politikaların uygulanması sırasında sağlanmalıdır (Davoud ve ark., 2009). Devletin kentsel gelişmeye müdahalesi, genellikle düzenleme ve yönetmelikler yoluyla gerçekleşir. Devlet, kentsel alanlardaki düzenlemeleri belirleyerek ve denetleyerek, şehirlerin sürdürülebilir ve dengeli bir şekilde gelişmesini sağlamalıdır (Allmendinger, 2017; Koç, 2023a). Dolayısıyla Devletin kentsel alanlardaki yeniden yapılanma süreçlerinde önemli bir rolü vardır. Devlet, genellikle altyapı projelerinin finansmanını ve uygulanmasını gerçekleştirerek toplumun etkilenen kesimlerine destek ve rehberlik sağlamalıdır (Bénéï, 2014).

Kentsel alanlar için kamu politikaları geliştirilirken politik kaygılardan çok bilimsel kriterler dikkate alınarak sosyo- ekonomik gelişim sağlamaya yönelik sürdürülebilir bir toplu kalkınma hedeflenmelidir (Tarigan ve Sagala, 2018). Birleşmiş Milletler'in 2022 yıllık raporuna göre 1,6 milyar insan yetersiz konutlarda yaşamaktadır (UN-Habitat, 2022). UN-Habitat (2009)'da sunulan *İnsan Yerleşimleri Küresel Raporu*,

gecekonduklarda yaşayan ve küresel kentsel nüfusun %32' sini oluşturan dünyadaki bir milyar kentlinin mücadelesini, davanın büyüklüğünü ve problemin kaynağını, başarısız planlama yaklaşımları olarak belirlemiştir.

Grant (2015) ile Splinter ve Van Leynseele (2019)'nin çalışmalarında ele alındığı üzere, devletçi yaklaşımlar kullanılarak ulusal ekonomi, gayrimenkule yönelik ekonomik faaliyetlerle büyütülmeye çalışılabilmektedir. Bu çabalar milliyetçiliğe ve sosyalist ekonomi modellerinden neoliberal modellere geçişe dair söylemlerle güçlendirilir. Böylece kendine özgü bir modern ekonomi modeli kurulmaya çalışılır. Ekonomik ve ideolojik kavramlar birbirlerine karıştırılıp gayrimenkule dayalı 'modern' bir ekonomi kurmak için faydacı bir yaklaşımla her düşünce ve teoriden amaca yönelik işe yarayacak kısımlar alınır.

Reformlar kötü tasarım ve uygulamalardan, sınırlı kapasite ve kaynaklardan, liderlerin ve lider projelerin eksikliğinden ve belli bir reform çabasına girişten sonraki ilk heyecandan sonra hevesin kaybolması da dahil olmak üzere kilit paydaşların yetersiz katılımından zarar görebilir (Brinkerhoff ve Crosby, 2002). Ek olarak, reformları ilerletmek için özel bir kurumun eksikliği, reform çabası için orijinal coşkunun erozyona uğramasına neden olabilir. Reformlara harcanan kaynaklar çok büyük olabilir. Öyle ki reformlarla sağlanan hizmetler, bu kaynak harcamalarının yanında daha az kayda değer kalabilir (Siddiquee vd., 2019). Literatürde, böyle bir teşhis sürecinde, reformlar için dünyada uygulanan temel iki farklı yaklaşım belirlenmiştir: "en iyi uygulama" yaklaşımı ve "en uygun" yaklaşım (tanılama yaklaşımı), (Levy, 2015; World Bank, 2011). "En iyi uygulama" anlayışı, sosyo- ekonomik sorunlara çözüm bulmuş uygulamaların başarısının, kendi başına, problemlerin çözümü için genel ve her durumda geçerli bir kanıt olduğu kabulünden doğar (Pal ve Clark, 2013). "En iyi uygulama" modeli altında, dünya çapındaki hükümetler, özellikle de moda olan ve sonuç üretmede etkili olduğuna inanılan gelişmiş ülkelerdeki kamu yönetimi reform modellerini benimsemekte ve taklit etmektedir (Andrews, 2012; Pal ve Clark, 2013). Ulusal liderler, daha geniş toplumdaki imajlarını ve meşruiyetlerini geliştirmek için en iyi uygulamaları karşılaştırmayı makul bulsalar da çoğu zaman bu tür gündem uluslararası kuruluşlar tarafından yönlendirilir (Siddiquee vd., 2019). Ayrıca, reformlar aynı zamanda siyasi elitin çıkarları da dahil olmak üzere kazanılmış çıkarlarla birlikte siyasi olma eğilimine girer (Pollitt, 2013). Dolayısıyla bu çözüm, problem arayan çözümlere benzemeye başlar (Polidano, 2013). Ayrıca, denemeyi ve deneyimi kısıtlayan ve işlev bozukluklarını sürdüren süreçleri yaratıp güçlendirir (Andrews vd., 2013).

En uygun yaklaşım, problemlerin çözümünde, genel ve her durumda geçerli bir en iyi uygulama kabulünden çok başka bir model sunar. Bu modelde problemler, ortamlarıyla ilişkisel düzlemlerde ele alınarak problemin olduğu bölgeye özel sorunların tespit ve değerlendirilmesine öncelik verilir. Yerel paydaş katılımını savunur. Evrensel çözümleri birebir uygulamayı reddeden ve reformların uygulandıkları özel bağlama uygun olması gerektiğini savunan bir kalkınma yaklaşımıdır (Andrews vd., 2013). Bu yönde gelişme gösteren Dünya Bankası'nın pozisyonundaki son değişiklik, akademik ve profesyonel çevrelerde sıcak bir şekilde

karşılanmıştır (Polidano, 2013; Pritchett, 2013). Zira, birçok ülkede olumlu sonuçlar doğurduğu düşünülen belirli bir politika veya reformun, bir yöntem olarak, diğer ülkelerde de başarılı olabileceği düşüncesine dayanan en iyi uygulama yaklaşımı, gelişmiş ülkelerde veya reform yapılacak ülkeyle benzer koşullardaki bir başka ülkede başarılı olan modellerin ve politikaların, gelişmekte olan ülkelere doğrudan uygulanmasını savunarak hızlı sonuçlar almayı amaçlarken; en uygun yaklaşım, deneme yanılma yöntemiyle daha fazla zaman ve çaba gerektirse de, yerel kültür, değerler, siyasi yapı ve ekonomik koşulları dikkate alır. Her ülkenin kendine özgü bir dizi faktörü vardır ve bu faktörlerin, dışarıdan gelen modellerle değil, yerel koşullara uygun olarak tasarlanmış politika ve reformlarla ele alınması gerektiğini savunur. En uygun yaklaşım, reformların başarısını ölçmek için süreçlere ve yerel halkın katılımına odaklanır. Sürekli değerlendirme ve geri bildirim, politikaların ve reformların yerel ihtiyaçlara uygun hale getirilmesine yardımcı olur. Dolayısıyla en uygun yaklaşım, yerel koşulları ve değişkenleri dikkate alarak esneklik ve uyarlanabilirlik sunar. Bu, değişen durumlar ve ihtiyaçlarla başa çıkmak için önemlidir. Örneğin, bir ülkenin eğitim sistemi diğer bir ülkeninkinden farklı kültürel değerlere ve ihtiyaçlara uygun olmalıdır. En iyi uygulama yaklaşımı, belirli bir politikanın veya reformun bir yerde işe yaradığını gösteren başarı öykülerine odaklanırken, en uygun yaklaşım, o başarının bağlamını ve yerel dinamikleri anlama çabasıdır. Bu, yerel halkın politika oluşturma sürecine katılmasını sağlamak için önemlidir. En iyi uygulama modellerinin önceden başarılı olduğu kanıtlanmıştır, ancak bu modellerde yerel bağlam ve kültürel farklılıklar göz ardı edilebilir.

Gecekondu yerleşimlerinde yaşayan nüfusun artışıyla birlikte, bu yerleşimlerdeki insanların yaşam koşulları ve çevre olumsuz yönde etkilenmektedir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde, kayıt dışı yerleşimler ve ekonomik sorunlar küresel bir endişe kaynağıdır. Bu sorunları çözmek için kamu politikalarının bilimsel gerçeklere uygun olması, teknik ve mühendislik gerekliliklerini yerine getirmesi gerekmektedir. Ancak, kentsel planlama ve dönüşüm süreçlerindeki hatalar ve eksiklikler, bu çözümlenmeyi zorlaştırmaktadır. Özellikle, lider eksikliği, yetersiz katılım, kötü tasarım ve uygulamalar gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Kentsel gelişime yönelik planlama ve politikalar ile kentsel dönüşüm projelerinin etkili olabilmesi için farklı paydaşların katılımı gerekmekte olup bu katılımın yönetilmesi önemlidir. Reform süreçleri, genellikle politik kaygılar ve uluslararası baskılarla etkilenir. Bu nedenle, en uygun çözümün yerel koşulları dikkate alarak esneklik ve uyarlanabilirlik sunması önemlidir.

Kentsel gelişim planlama ve reformlarına yönelik bazı durum tespitleri yapıp konuyla ilgili öneriler getirmeyi amaçlayan bu çalışma, bir yönüyle de kentsel dönüşüm projelerindeki yönetim süreçleri ve bunların toplumsal etkileri açısından küresel incelemelere odaklanmıştır. Farklı ülkelerdeki kentsel dönüşüm politikaları ve uygulamaları karşılaştırılmış, örnekler ve vaka çalışmaları incelenerek geniş bir perspektif sunulmaya çalışılmıştır. Dolayısıyla kullanılan metodoloji, literatür taraması ve küresel ölçekte kentsel planlama ve dönüşüm projelerinin incelenmesine dayanmaktadır. Bulgu olarak kentsel dönüşüm projelerindeki yönetim süreçlerinin, genellikle planlama, finansman, uygulama ve değerlendirme adımlarını içeren belirli

evrelerden geçtiği vurgulanmış, bu projelerin toplumsal etkileri incelenerek gelir eşitsizliği, yerinden edilme ve toplumsal katılım gibi konular üzerinde durulmuştur. Makalede elde edilen sonuçlar, kentsel politika ve uygulamalarının etkili bir şekilde yönetilmesinin ve toplumsal etkilerinin dikkate alınmasının önemini vurgulamaktadır. Farklı ülkelerdeki politika ve uygulama farklılıkları incelenerek, küresel ölçekte en iyi uygulama stratejilerinin belirlenmesine katkı sağlanmaya çalışılmıştır. Kentsel konuların yönetiminde ve toplumsal etkilerinin değerlendirilmesinde etkili olabilecek yaklaşımlar önerilmiş, kamusal katılımın önemi ve kentsel gelişim- dönüşüm politikalarının daha şeffaf ve hesap verebilir olması gerektiği vurgulanmıştır. Sonuç olarak kentsel gelişim- dönüşüm politika ve projelerinin yönetim süreçleri ve toplumsal etkileri üzerine yapılan küresel bir incelemeyi sunan bu çalışmada elde edilen bulgularla, kentsel planlama ve politikaların daha etkili bir şekilde tasarlanması ve uygulanması için önemli ipuçları sunmak hedeflenmiştir. Kentsel gelişim planlama ve reformlarında kentsel dönüşüm ve kamusal katılım karmaşık ve önemli konulardır. Toplumsal, ekonomik ve politik açıdan derin etkileri bulunan kentsel politika, plan ve projelerinin başarılı olması için kamusal katılım, kritik bir şekilde tasarımından uygulanmaya kadar her aşamada rol oynar. Ancak, kamusal katılım süreçleri bazı zorluklarla karşılaşabilir; ve bu zorlukların nasıl aşılanacağı üzerinde düşünülmesi gerekir. Dezavantajlı grupların katılımını artırmak, yerel bilgi ve kültürel farklılıkları projelere entegre etmek, demokratik katılımı güçlendirmek gibi konular tartışılmalıdır. Ayrıca, kentsel reformların sürdürülebilirliği ve toplumsal refahı artırması için öneriler oluşturulmalı, konut finansmanının sürdürülebilirliği ve adil kullanımı üzerinde durulmalıdır. Çalışmada bu konular irdelenerek, kentsel gelişime yönelik politika, planlama, dönüşüm, reform ve kamusal katılımın karmaşıklığını ve önemini anlamak için bir çerçeve sağlamak da amaçlanmıştır.

2. YÖNTEM

Bu çalışmada küresel çapta kentsel dönüşüm, şehir planlaması ve konut sektörü konularındaki eğilim ve değişikliklere odaklanılmaktadır. Yöntem olarak bu alanlarda yapılan araştırmaların metodolojilerinden ve yaklaşımlarından yararlanma yolu tercih edilmiştir. Dolayısıyla çalışma, genellikle literatür taramasına dayalı bir analiz sunmaktadır. Daha önce yapılan çalışmaların analizi ve sentezi üzerinden yeni bir bakış açısı geliştirilmeye çalışılmıştır. Önceki araştırmaların sonuçları değerlendirilerek karşılaştırmalı bir analizle konu ele alınmıştır. Yöntem, mevcut çalışmaların kapsamlı bir şekilde anlaşılmasına ve bu anlayışla yeni bakış açılarının geliştirilmesine dayanır. Bu bağlamda, farklı bölgelerdeki kentsel dönüşüm projeleri ve politikaları karşılaştırılarak benzerlikler ve farklılıklar analiz edilmiştir. Kullanılan ikincil verilerle genel eğilimler ve farklı uygulamaların etkileri anlaşılmaya çalışılmıştır. Böylece kentsel gelişimin farklı durum ve koşullarda nasıl ele alındığı irdelenmeye çalışılmıştır.

Bu çalışmada seçilen uygulama örnekleri, çeşitlilik ve temsiliyeti artıracak şekilde tercih edilmeye çalışılmıştır. Çalışmanın bulgularının genel ve geniş kapsamlı olmasını sağlayabilecek amacıyla farklı coğrafi bölgelerden, kültürel yapılarından ve

ekonomik koşullarından seçilen örneklerle kentsel konuların ve kamusal katılımın geniş bir yelpazesini temsil etmek amaçlamıştır. Örneklerin seçiminde dikkate alınan bir diğer kriter, hem başarıya ulaşmış hem de sorunlar yaşamış uygulamaların değerlendirilebilmesidir. Bu şekilde, alınacak dersler, sorunların nedenleri ve çözüm yolları üzerine derinlemesine bir analiz yapılmak istenmiştir. Seçilen örneklerin, olumlu ya da olumsuz anlamda, planlama ve reform alanında öne çıkan, yakın zamanda uygulanmış veya yenilikçi niteliklere sahip olmaları da tercih edilmiştir. Böylece, alandaki güncel gelişmeler, hem başarısız hem de iyi uygulamalar yansıtılmaya çalışılmıştır. Seçilen örneklerin sonuçlarının genelleştirilebilir olmasını sağlayacak özelliklere sahip olmalarına da özen göstermiştir. Böylece çalışmanın pratik uygulamalara daha fazla katkıda bulunabilmesi hedeflenmiştir.

2.1. Dünya'dan ve Türkiye'den Çeşitli Uygulama Örneklerinin İncelenmesi

ABD'de devlet destekli krediler, özel konut ekonomisinin genişlemesi için gerekli görülmüş ve aynı zamanda Birleşmiş Milletler politika tavsiyelerine de girmiştir. Konut işlemleri, ağırlıklı olarak kullanım değerlerinden ziyade değişim değerleri üzerinden gerçekleşmektedir. 1950'lerdeki bu oluşum yıllarında, Konutun Finansallaşması (FOH) esas olarak Birleşmiş Milletler bünyesinde gerçekleşmiştir (Leon, 2021). Aynı zamanda, Dünya Bankası, 1960 yılında konut inşaatı kredisi verebilen Uluslararası Kalkınma Otoritesi'nin kurulmasının da yardımıyla FOH'un başlıca doğrudan finansörü olmuştur (IHC, 2008). Ancak barınak gibi özel alanların üretimi, çalışma, eğitim ve toplum içindeki sosyal ilişkiler de hesaba katılarak, kullanım değeri adına yapılmalıdır. Konutun aşırı finansallaşması, şişen konut fiyatları nedeniyle, birçok ekonomik sektörle ilişkili olan inşaat sektörünün 2008 yılında olduğu gibi, ekonomik kriz oluşturma potansiyelini artırmaktadır. Zira 2008 krizi ABD'deki ipoteğe dayalı yüksek faizli kredilerin oluşturduğu bir krizdir. İlerleyen aşamalarda küresel mali bir çöküş tetiklenmiştir. Bu konuda kapitalizmle konut- finans ilişkisi arasındaki bağlantıların keşfine yönelik bir çok çalışma yapılmıştır (Yeşilbağ, 2020). Dolayısıyla karıştırılmaması gereken şey, sosyo-ekonomik koşulları da iyileştirmeye yönelik olarak konutun kullanım değerini incelemenin, aslen sadece gayrimenkul değerleri üzerindeki etkileri nedeniyle, kamu altyapısının yaratılmasına değer veren çağdaş soylulaştırma anlayışıyla taban tabana zıt olduğudur. Bu konularda uygulanacak doğru stratejiler, insanların gecekondulu mahallelerine kaçışını da azaltabilir. Konutun kullanım değerini önceleyerek sosyo- ekonomik koşulları düzeltme çabasında olacak stratejilerin uygulanması şartıyla, nakit sıkıntısı çeken şehirlere, egemen devletleri atlayarak doğrudan borç verilebilir. Temel hedef olarak aslında bu doğrultuda, 2010'dan beri doğrudan şehirlere borç verme anlaşmaları imzalanmaktadır (Leon, 2021). Ancak ülke yönetimlerinin siyasi kaygıları ve ekonomik ya da politik güç ve menfaat devşirme çabaları ile bu hedeflerden sapsular yaşanabilmektedir.

2.1.1. Küresel Güney'den bazı örneklerin incelenmesi

Konuyla ilgili olarak, Küresel Güneye yönelik durum tespitleri yapmak gerekir. Örneğin Meksika'da rutin devlet müdahaleleri ile gecekonduara yönelik arazi kullanım hakları düzenlenir. Ancak bu düzenlemeler, konunun doğası gereği problemlili ve karmaşıktır (Lombard, 2009). Düzenleme, hükümet lehine araziye kamulaştırılan ve daha sonra araziye bireysel sakinlere satılan bir başkanlık kararnamesi ile gerçekleştirilir. Programın sistematik kullanımı, kentsel yoksulların sosyal ve politik entegrasyonunu sağlamak için bir strateji olarak görülmüştür (Varley, 1998). Böylece plansız kentsel gelişim için bir emniyet supabı (Austin, 1994), veya muhalefet hareketlerinin büyümesini engelleyici bir araç oluşturulmuştur (Azuela ve Duhau, 1998). Ancak, kentsel dönüşüm planlarının gecekonducuların haklarını sık sık tanıması, tapulama programlarının tartışmalı bir şekilde eski haline getirmeye hizmet ettiği geleneksel mülkiyet kavramlarına meydan okumaktadır. Örneğin Gana'nın başkenti Accra'nın Central Central alanında, yalnızca resmi olarak planlanmış bir ticari alanı vardır (Oosterbaan vd., 2012). Bu durum, çoğu gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi, gayri resmi yerleşimlerin büyük oranda olduğunu göstermektedir. Bu illegal yerleşimler, aslen arazi işgalidir ve sağlıklı- güvenli koşullarda barınma ihtiyaçlarını gidermeye çalışan topluluklar için sosyo- ekonomik olumsuzlukları beraberinde getirir. Legal yerleşim sahipleri açısından da aslında durum, temelde, haksız arazi işgalinin daha sonra kentsel dönüşümler vasıtasıyla devlet tarafından yasal olarak tanınması anlamına gelebilir. Siyasi erk, uzun yıllar boyunca biriken barınmaya yönelik planlama ve uygulama eksiklerini bir şekilde illegaliteyi üstü örtük şekilde meşrulaştırıp yaygınlaştırarak gidermektedir. Toplumsal adaletin aleyhindeki durumlara pirim sağlama anlamı taşıyan bu uygulamalar, aynı zamanda uzun yıllar boyunca gecekondu yerleşimcilerinin insanca olmayan koşullarda barınmak zorunda kalmalarına neden olur.

Bulgular, Gana'nın Başkenti Akra'da konutların ticari birimlere dönüştürülmesinin yaygın olduğunu ve bunun çeşitli faktörlerin sonucu olduğunu göstermektedir. Dönüştürme süreci gayri resmi olarak gerçekleşmektedir ve dönüştürülen mülklerde faaliyet gösteren birçok işletme küçük ölçeklidir. Gana'da 1980'lerin başında başlayan ekonomik reformlar, hızlandırılmış bir soylulaştırma oluşturmuştur (Oosterbaan vd., 2012). Mekânsal eşitsizlikler, reform döneminde daha belirgin hale gelmiş, seçilen alanlarda mali teşvikler, altyapı geliştirme ve yabancı sermayeyi çekmek için belirli ekonomik bölgeler belirlenmiştir (Grant ve Nijman, 2004, Konadu-Agyemang ve Shabaya, 2005). Tema Limanı, Kotoka Uluslararası Havaalanı ve çok sayıda ana otoyol dahil olmak üzere Akra metropolünün fiziksel altyapısını geliştirmeye özel bir öncelik vermiştir (Oosterbaan vd., 2012).

Endonezya, yeni yasa, haklar, yükümlülükler ve mekânsal planlamaya halkın katılım biçimlerini içeren önceki mekansal planlama yasasından daha ayrıntılı düzenlemeler yapmıştır (Rukmana, 2011). Fas'ta ülke metropollerinin kapsayıcı bir gelişim sağlamasına uğraşmış, ticari büyümeyi gerçekleştirmede metropollere önem atfedilmiştir. Fas'ta konutun finansallaşmasının muhtemelen daha fazla sosyal konut

üretilmesine, yerel ve bölgesel ekonomilerin güçlendirilmesine yol açacağı düşünülmüştür. Fas'ın büyük metropollerinin uluslararası rekabette Fas'a avantaj sağlama yönünde önemli bir güç oluşturacağına inanılmıştır (Rousseau ve Haroud, 2019). Ancak devlet kararlı bir planlama ile stabil bir düzen kuramamıştır. Bu durum planlamaya yönelik riskleri büyümüştür. Bu planlardaki kapsayıcılık sözde kalmış ve gelişmekte olan ekonomilerde amiral gemisi projelerine tipik olarak eşlik eden meşrulaştırıcı bir söylemin parçası olmuşlardır (Leynseele ve Bontje, 2019). Kapsayıcılık konusundaki zayıf hükümet taahhüdü, devlet düzenlemesinin yokluğu ve karma konut yatırımları, konut projelerini 'hayalet kasaba'lara dönüştürürken spekülasyonun ortaya çıkması muhtemel yeni emlak sınırlarını yaratmıştır. Fas vakası on yedi yıl sonra kısmen inşa edilmiş şehirlerin nasıl hayalet kasabalar olarak görüldüğünü göstermektedir (Leynseele ve Bontje, 2019).

2.1.2. Hindistan ve Malezya'dan bazı örneklerin incelenmesi

Kentsel planlama ve dönüşüme yönelik reformlar yukarıdan dikte edildiğinde, reform sürecinde sıradan vatandaşlara veya tabandaki üyelere çok az veya hiç söz hakkı vermez (Farazmand, 2002). Örneğin 2010 İngiliz Milletler Topluluğu Oyunları (CWG)'nın Delhi üzerindeki etkisi ile hükümet, Hindistan'ın hâlâ devlet müdahaleci bir kalkınma modelini takip ederken Delhi'yi gecekonduculardan ve sokak satıcılarından arındırılmış 'modern' bir şehre dönüştürmeye çalışılmıştır. Bu çaba başarısız olmasına rağmen, şehrin marjinal nüfusu için birçok olumsuz sonuç üretmiştir (Sengupta, 2017). CWG için yapılan gecekondu yıkımları ve şehrin güvenli hale getirilmesi gibi etkilerinin kökleri, neoliberalizm içinde değil, 'ilerleme'yi öncelikle Batı'yı yakalamakla eşitleyen bir 'kalkınma' paradigması içinde bulunabilir. Yani, bu tür müdahalelerin arkasındaki düşünce, sadece neoliberal ekonomi politikaları değil, aynı zamanda Batı'nın yakaladığı 'ilerleme' standardını takip etme arzusuyla şekillenen bir kalkınma anlayışının bir ürünü olarak görülebilir. Bu paradigma, genellikle modernleşme ve kalkınma adı altında, Batılı ülkelerin sosyo-ekonomik başarılarını örnek alarak, gelişmekte olan ülkelerde uygulanmaya çalışılmaktadır. Ancak bu çabalar, sıklıkla yerel toplumların ihtiyaçlarını ve gerçeklerini göz ardı ederek ve hatta bazen olumsuz sonuçlar doğurarak başarısız olabilmektedir. Örneğin Bardhan (2012)'nin tespitlerine göre, Hindistan'da önce güçlü devlet müdahalesi ve ardından agresif ekonomik liberalleşme yoluyla hevesle kalkınma amaçlı bir modernleşme ideali sürdürülmektedir. Ancak bunun bir yan etkisi olarak, 1992-2012 yılları arasında yoksulluk ve sosyal eşitsizliğe maruz kalan nüfus, yaklaşık %7 artmıştır (Bardhan 2012). Durum, tam olarak gerçekleştirilemeyen, ancak peşinden koşarken, geçim kaynaklarını ve toplulukları yerinden eden daha geniş bir dinamiğin parçası olarak anlaşılmalıdır. Elitlerden ziyade toplumun alt basamaklarındaki insanların 'kalkınmayı' nasıl algıladıklarına, deneyimlediklerine ve hayatta kaldıklarına odaklanma eğilimindeki bu zayıflık, gelişmekte olan ülkelerde, devletin gücünü abartma eğiliminin sonuçlarından (Chatterjee, 2004).

Hindistan'ın değişen politik ekonomik bağlamında, şehirler ağırlıklı olarak ekonomik büyümenin motorları olarak nitelendirilmiştir. Gopakumar (2015),

Hindistan'daki Jawaharlal Nehru Ulusal Kentsel Yenileme Misyonu aracılığıyla altyapıların yönetiminde reform yapma çabasını araştırmıştır. Kentsel gelişmenin makro ekonomik büyüme ile bağlantılı olduğu fikrinin yaygın kabulünü desteklemiştir. Jain (2018) çalışmasında, çok halkalı bir model uygulamakta ve mega kent Delhi'den 50 km ve 100 km'nin ötesindeki daha düşük seviyeli yerleşimler için bir gölge etkisi tanımlamaktadır. Daha yüksek seviyeli yerleşimler, daha düşük seviyeli yerleşimler üzerinde 50 km genişliğinde gölge oluşturur ve sonrasında büyümeyi tetiklemeye başlar. Benzer şekilde ABD'de bazı araştırmalar (örneğin Partridge ve diğerleri, 2007), bölgedeki farklı katman yerleşimlerinin büyümesinde mesafenin önemli bir rol oynadığını iddia etmektedir. Dolayısıyla yüksek kademeli şehirlerdeki istihdamın büyümesi veya durgunluğu, yüksek kademeli şehirlerden uzaklığın artmasıyla karşılaştırıldığında, düşük kademeli şehirlerin büyümesi üzerinde ihmal edilebilir bir etkiye sahiptir (Jain, 2018). Dünya Bankası (2013) tarafından yakın zamanda yapılan bir araştırma, şehir merkezinden 50 km. yarıçaplı halkalar kullanmaktadır. İkinci düzey metropol merkezlerinin ortaya çıkması nedeniyle kentsel nüfus çok uzaklarda artmaktadır.

Malezya'da uygulanan başarılı reformlar gelişmekte olan ülkelerde kamu reformları için örnek teşkil etme potansiyeli kazanmıştır. Hizmetlerinin iyileştirilmesinin politik kazanç sağladığını gören farklı başbakanların hepsi de, reformları sürdürmüştür (Siddiquee, 2014). Reformların hemen ardından, Malezya hükümeti, 1991 yılında üretkenlik iyileştirme girişimini başlatmıştır. Birleşik Krallık Vatandaşlar Beyannamesi'ne dayanarak, yalnızca kamu hizmetinde müşteri odaklılığını vurgulamakla kalmamış, aynı zamanda kamu hizmetini, hizmet sunumunun kalitesi ve zamanlaması konusunda bir dizi kamuya açık olarak belgelenmiş standartlara adanmıştır (Siddiquee vd., 2019). Kalite yönetim sistemini, kamu yönetiminde içselleştirerek uygulama yolunda adımlar atmıştır. 1990'ların ortalarında e-devletin tanıtılması, Malezya'nın kamu yönetimi reform yolculuğunda bir başka kilometre taşını temsil etmektedir. 2015 yılına kadar yaklaşık 14.000 kamu hizmetinin %81'i çevrimiçi olarak sunulmuştur (Hamza, 2016). Sağlık Bakanlığının uyguladığı ilaçların posta yoluyla gönderildiği katma değerli eczane hizmetleri, hastaların ilaç için bekleme sürelerini kısaltırken, tıp uzmanlarının stresini azaltmış ve hastaların periyodik olarak ilaçlarını almaya gelmeleri için zamandan, emekten ve paradan tasarruf sağlamıştır (Siddiquee vd., 2019). Ulusal Dürüstlük Enstitüsü tarafından yapılan ankete göre Malezya'da kamusal yönetime dair kamu memnuniyeti %72 (örnek büyüklüğü 13,602) ve bir danışmanlık firması olan Frost ve Sullivan (örnek büyüklüğü 3041) tarafından %82 olarak derecelendirilmiştir (PEMANDU, 2012). Bu çalışmada görüşülen katılımcıların çoğu kamu yönetimi hakkında olumlu görüş bildirmişlerdir. Malezya'da 2013 yılında kurulan Kentsel Dönüşüm Merkezleri, 2 yılda 4 milyondan fazla vatandaşa hizmet vererek, konuyla ilgili bir kurumun kurulmasının, kamu yönetiminde zaman, emek ve para yönünden sağlayacağı avantajları göstermiştir (Siddiquee vd., 2019).

2015 Dünya Rekabet Edebilirlik Raporu'nda, Malezya 140 ekonomi arasında 18. sırada yer almıştır. Ancak bu başarıların bir bedeli olmuştur. Malezya'nın işletme harcamaları 1990'dan beri artmaktadır. 1998 ve 2010 hariç, hükümetin işletme bütçesi istikrarlı bir büyüme kaydetmiş ve 2014'te 213.193 milyon RM'ye ulaşmıştır.

Verimliliği artırma - daha azıyla daha fazlasını yapma - reform hedefine rağmen, Malezya aslında son 24 yılda işletme giderlerinde reel anlamda % 600'den fazla bir artış yaşamıştır. Kamu hizmet reformları ve kalkınma projelerine harcanan maliyetler, gelir kaleminde ancak çok daha düşük girdiler sağlayabilmiştir (Siddiquee vd., 2019). Bu nedenle, Hood ve Dixon (2014)'a göre Malezya'nın reformları daha fazlasını yapmış ama aynı zamanda daha pahalıya mal olmuştur. Kamu yönetimi reformu yolculuğu, “en iyi uygulamaların” gerçekten de Malezya'nın reform programlarını şekillendirdiğini göstermektedir (Siddiquee vd., 2019). Benzer şekilde, çokça duyurulan ücret reformu da ana paydaşları tatmin etmemiş; 2012 yılında performans dayalı ücretlendirme girişimi, kamu sektörü sendikası baskıları nedeniyle terk edilmek zorunda kalmıştır (Siddiquee, 2010; Xavier ve diğerleri, 2016).

Malezya'da bir reformun başarısız olup olmadığına veya diğerinin başarılı olup olmadığına bakılmaksızın, reform için baskı oluşturulmuş ve önceki reformu desteklemek için yeni önlemler getirilmiştir. Bu sebeple, önceki başarısızlıklar, değişim hızı ve önceki reformların ortaya koyduğu sistemler ve süreçler aracılığıyla, mevcut başarının temelini oluşturan bir paradoksa dönüşmüştür (Xavier ve diğerleri, 2016). Reformlar, başbakanlar ve yardımcılar gibi en üst düzey siyasi makamların aktif katılımını içerdiği gibi, aynı zamanda uygulayıcıların, halk ve diğer paydaşların ortak bilgi birikimini göz önünde bulundurarak yukarıdan aşağıya ve aşağıdan yukarıya yaklaşımları birleştirmek için platformlar sunulmuştur (Xavier, 2013; Siddiquee ve diğerleri, 2019).

2.1.3. Türkiye'den bazı örneklerin incelenmesi

Büyük miktarlarda alınıp satılan diğer emtia piyasalarından farklı olarak, konut sektöründeki sonuçlar, mekana bağlı özellikleri nedeniyle doğal bir ürün farklılığı sergilemektedir (DiPasquale ve Wheaton, 1995). FOH, temelde, doğası gereği yerel ve değişken olmayan bir meta, hemen ticarete konu olan standart bir varlık haline getirme sürecidir (Aalbers, 2016). Sassen (2009), bu sürecin mantıksal son noktasında konutun adeta elektronik bir alete dönüştüğünü savunmuştur. Yeşilbağ (2020) tarafından Türkiye'de konut- finans bağlantısının yoğun ve kapsamlı devlet müdahalesi ile karakterize edildiği, bunun Toplu Konut İdaresi (TOKİ), müteahhitler, ipotek piyasaları ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO'lar) gibi Türk konut- finans bağlantısının temel bileşenlerinin seri olarak kullanılmasıyla olduğu belirtilmiştir.

Türkiye'de kent ölçeğinde şehrin geniş alanlarına yönelik makro düzeydeki planlama Büyükşehir Belediyesi'nin denetimine, ilçe düzeyindeki mikro ölçekli planlar ise ilçe belediyelerinin denetimine alınarak Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanmaktadır (Topal vd., 2019). Belediyelerin yasal yetkileri, piyasa odaklı, ancak devlet öncülüğünde kentsel yeniden geliştirme yöntemlerini gerektirecek bir dizi proje başlatmak için kullanılmaktadır (Kuyucu ve Ünsal, 2010).

2000'li yıllara kadar Türkiye'de, ticari çıkarlara uygun bir imtiyaz sisteminin ve resmi bir devlet politikasının olmayışı göz önüne alındığında, konut, yerel olarak yerleşik küçük girişimcilerin egemen olduğu az gelişmiş bir yardımcı sektör olarak

kalmıştır (Balaban, 2008; Karpat, 1976; Keleş, 2006; Keyder, 2005; Şengül, 2003; Tekeli, 2009). Sonrasında iddialı bir konut programı ve piyasada rakipsiz bir konuma sahip olan bir kamuya ait GYO ile Türk FOH, devlet tarafından etkin bir şekilde yürütülmüştür (Yeşilbağ, 2020). Bu yapılanmanın kurumsal bileşenleri, konut sektörünü arz ve talep odaklı araçlarla destekleyen Emlak Bankası (Gayrimenkul ve Kredi Bankası) ile Sosyal Sigortalar Fonu'nu içermektedir. Fonun bu çerçevedeki rolü, üyelerine konut kredisi temin etmektir; ve bu, 1962 ile 1984 yılları arasında yaklaşık 230.000 adet konutun satın alınmasını sağlamıştır (Erol ve Patel, 2004). Gayrimenkul konusunda uzmanlaşmış bir kamu bankası olarak kurulan Emlak Bankası'nın temel işlevi konut projelerine sübvansiyonlu kredi sağlamaktır (Erol, 2008). Bu fonların ana alıcıları, kar amacı gütmeyen bir temelde çalışan ve üyelerinden aylık taksitlerle finanse edilen inşaat projelerini kolaylaştıran inşaat kooperatifleridir. 1964 ve 1980 yılları arasında tamamlanmış evlerin yalnızca %2,5'ini oluşturan yaklaşık 20.000 konutla bu mekanizmalar tarafından kolaylaştırılan konut birimlerinin hacmi, kitlelerin yaşam koşullarında önemli bir iyileşme sağlamak için büyük ölçüde yetersizdi (Yeşilbağ, 2020).

Ancak 2000'ler sonrası Türkiye'de canlandırılan konut piyasası, ister istemez ABD dahil çoğu gelişmiş ekonomilerde görülen bir sonucu doğurarak konut fiyat balonu oluşum ihtimallerini güçlendirdi. Örneğin artık 2015 yılına gelindiğinde, İstanbul için nominal konut fiyat endeksindeki yıllık artış %25'in üzerine çıkarken, tüketici fiyat endeksindeki (TÜFE) yıllık artış yalnızca %7,7 idi. Ayrıca, 2000'li yıllardan bu yana konut stokuna eklenen 8 milyon konutun şaşırtıcı bir şekilde artmasına rağmen, bu dönemde ev sahibi işgal oranı %60 civarında kalmıştır (Yeşilbağ, 2020). Konut fiyat trendleri ile birlikte dikkate alınan bu rakamlar, fiyat artışlarının kullanıcı talebinden değil, gayrimenkul spekülasyonundan kaynaklanmış olabileceğine dair güçlü bir olasılığı ortaya koymaktaydı. Bu da İstanbul'da büyük bir gayrimenkul balonunun yaşandığına işaret etmekteydi. Nitekim 2015 yılının zirvesinden sonra hızla yükselen İstanbul konut fiyat trendleri, 2017'den itibaren TÜFE'nin altına inerek reel olarak değer kaybetmiş, balon patlaması senaryosunu aklı getirmişti. Ardından pandemi ve küresel enflasyonist etkilerle hızlanmasını çok daha fazla artıran konut fiyatları, konutun kullanım amacından çok değer amaçlı değişiminin de bir göstergesi olarak yorumlanabilir. Yeşilbağ (2020) tarafından, konut-finans ilişkisini hedefleyen kararlı bir devlet stratejisinin bu süreçlerde önemli bir rol oynadığı, inşaat patlamasının büyük ölçüde Türkiye'ye olan mali akışların mevcudiyetine bağlı olduğu iddia edilmektedir. Bu stratejilerin birer parçası olarak, konut idaresi, patlamayı yönlendiren bir üst kuruma dönüştürülerek; arazi geliştirme, kentsel dönüşüm ve konut finansmanı ile ilgili hararetli bir yasama faaliyeti, kamu-özel ortaklıklarını ve yapılı çevre sahnesini harekete geçirmiştir. Kamu-özel ortaklığı düzenlemelerine dayalı mega projeler, sektöre etkili bir şekilde ivme kazandırmıştır. (Yeşilbağ, 2020).

Her türden eleştirilerle birlikte, yukarıda bahsedilen, Türkiye'deki 2000'ler sonrası uygulamaların, ekonomik canlanmaya ve büyümeye yaptığı katkıları ve özellikle 2000'ler öncesi konut arz- talep dengesinin bozukluğu dikkate alındığında, önemli olumlu yanlarının olduğunu belirtmek mümkündür. Dikkat edilmesi gereken, konut sektörünün ekonomik ve siyasi haksız rant kaynağı olarak görülmemesidir. Bu

yaklaşım konutun aşırı finansallaşmasını da önleyecektir. Bu konudaki dengeli politikaları geliştirip uygulayabilmek, ülke ekonomisi ve sosyal durumu için de büyük önem arz etmektedir. Konut her şeyden önce insanca yaşamının en önemli unsuru olan sağlıklı ve güvenli bir ortamda barınabilme hakkını sağlayabilmesi açısından ele alınmalıdır. Ancak küresel ekonomik şartları yerine getirebilmek için, bu hakkı kazanmanın insan emeği ile bağlantısı ve toplumsal eşitlik ve adalete uygun olması gerekir. Bu noktada konut inşaat firmalarına haksız rant sağlamak kadar, gecekondulu yerleşimcilerine karşılıksız arazi vermek de olumsuz sonuçlar doğurabilir. Genel olarak kazanılan hakların harcanan emekle orantılı olmasına ve ister sosyo- ekonomik durumu düşük ister yüksek olsun, toplumdaki bireylere diğerlerinden daha üstün imtiyazlar sağlanmamasına dikkat edecek politikalar geliştirip uygulanmalıdır. Ancak tüm bunlarla birlikte sosyal devlet olmanın gereği de yerine getirilebilmelidir. Tüm bu şartlar gereği, örneğin zamanında yapılmış ya da yapılmakta olan illegal faaliyetlere göz yummaların sonucu olarak kamu arazilerini sahiplenmiş sosyo- ekonomik durumu yüksek ya da düşük olan yerleşimcilerden, arazi bedelleri bir şekilde tahsis edilebilmelidir. Zira o arazilerde tüm vatandaşların hakkı vardır. Çözüm, gecekondulu yerleşimcilerine, ödeyebilecekleri faiz oranlarında ve uzun vadelerle krediler sağlanarak ve / veya mevcut konut hacimlerinden daha düşük hacimde konutlar verilerek dengelenmeye çalışılmalıdır. Bunlar yapılırken soylulaştırmanın olumsuzluklarına maruz bırakılmamaları için tüm ekonomik sistemde iyileştirmeler yapılması ve illegal emek ve para akışının bir şekilde legalleştirilmesi şarttır. İnsanca yaşama ve barınma hakkını sağlayabilecek sağlıklı ve güvenli çalışma şartlarının ve istihdamın gerçekleştirilebilmesi tüm bu idealler için en elzem konudur. Dolayısıyla aslında konut- finans ilişkisi sosyo- ekonomik düzelden ayrı düşünülemez çok büyük hedeflerin bir çıktısı durumunda olduğundan, konunun düzenlenip düzeltilebilmesi de ancak çok büyük sosyo-ekonomik reformlara bağlıdır.

2.2. Küresel ve Yerel İlişkiler Ağı Altında Konuyla İlgili Bazı Durumların İrdelenmesi

Mevcut kentsel dokuya yapılan müdahaleler, planlamanın her zaman konut, sosyal içerme ve dışlama veya yaşlanma gibi sosyo- ekonomik konulara müdahale ettiğini açıkça ortaya koymaktadır. Bu, karmaşık sosyo-mekânsal takım yıldızları ele alabilen planlama modlarını gerektirir (Loepfe ve Eisinger, 2017). Gelişmekte olan ekonomilerdeki uydu şehirlerin ve yeni kasabaların çoğunun planlanma ve geliştirilme şekli, genellikle yukarıdan aşağıya planlama ile ve oldukça ayrıntılı bir ana plana dayalı olarak, bir kamu- özel sektör ortaklığında geliştirilir (Leynseele ve Bontje, 2019). Böyle bir değişiklik, yaygın arazi kullanımı dönüşümünü içerir (Oosterbaan vd., 2012). Pek çok yer sıfırdan başladığından, gelişmekte olan ülkelerde yeni kasaba ve şehirlerin inşası göz önüne alındığında, planlamanın uluslararasılaşması özellikle sonuç verebilir (Gardner-Medwin, 1952). Kentsel mekân ve kentsel planlama gibi ona bağlı yönetim teknikleri, Lefebvre'nin terimleriyle bir "temsil alanı" oluşturur (Ghulyan, 2017).

Hali hazırda inşa edilmiş kentsel çevrelerin dönüştürülmesi durumunda ortaya çıkan zorluklarla başa çıkmak, planlamanın nitelikleri ve biçimleri üzerine bir yansıma gösterir. Kentsel dönüşüm, artan karmaşıklık, özellikle de daha fazla sayıda ve çeşitli ilgili aktörler ve ele alınması gereken konular ile karakterize edilir. Kentsel dönüşümün planlamaya yansıtılmasının başarısı, 'asamblaj'ın kalitesinin bir göstergesidir. 'Asamblaj' terimi, dönüşümü şekillendirme kapasitesine sahip, fark yaratabilecek bir tür organizasyon oluşturmak için sürekli seferber edilen ve stabilize edilen insanları, sorunları, kaynakları ve teknolojileri bir araya getirme sürecini ifade eder. (Loepfe ve Eisinger, 2017). Bir araya getirme perspektifi, yalnızca bir planlama sürecinin resmi ve gayri resmi yönlerinin analiz edilmesi gerektiği anlamına gelmez; aynı zamanda tüm sosyal bileşenlerinin (ör. planlayıcılar, yatırımcılar, politikacılar, normlar, araçlar) ve maddi unsurlarının (ör. binalar, sokaklar, altyapı, planlar, modeller) dikkate alınmasını talep eder (Delanda, 2006). Örneğin, belirli bir durumda, bir arazi sahibinin binasıyla olan duygusal ilişkisi ihmal edilirse, bu durum potansiyel olarak kentsel yenileme için bir risk haline gelir (Loepfe ve Eisinger, 2017). Delanda (2006)'ya göre topluluklar az çok açık veya kısıtlı bir olasılık alanı içerir. Dolayısıyla olasılıklar alanında olabildiğince en doğru çözüme yaklaşmak uzmanlık gerektirir.

BM Habitat'ı hazırlanmasına yardımcı olduğu SDG 11 programı ile, güvenli, yeterli ve uygun fiyatlı konutlara evrensel erişim çağrısında bulunmaktadır. İlk olarak, karma kullanım alanlarından yürünebilirliğe ve toplu taşımaya kadar uzanan yeni şehircilik ilkelerinin uyarlanması için ileri teknolojilerin kullanımını yansıtmaktadır. İkinci olarak program, yerel düzeyde BM Habitat'ı ile kentsel bağlantıları güçlendirerek, şehir inşa etme yöntemlerini ve sosyal ihtiyaca göre finansmanı yaymaya çalışır. Bu, belediye yönetimine yatırım yapan bir dizi aktör için düzenleyici olmayı ve sekreteryaya rolünü içerir (Leon, 2021).

Çin'in doğu kıyısı, Kore, Singapur, Malezya, Katar ve Emirlikler (Dubai, Abu Dabi vb.) gibi bölge ve ülkelerdeki hızlı modernleşme ve kentleşme süreçleri, Dünyadaki bazı gelişmekte olan ülkelerinin yükselen ekonomilerinde nelerin mümkün olabileceğine dair hayalleri beslemektedir. Kore, Singapur, Rusya, Suudi Arabistan veya Birleşik Arap Emirlikleri gibi ülkelerin kentsel dönüşüm ve planlamalarında, kamu ve yarı özel aktörler de sıklıkla yer almaktadır (Leynseele ve Bontje, 2019). Gelişmekte olan ekonomiler, geniş havaalanları, çok uluslu iş merkezleri, lüks tüketici imkanları ve hizmetleri ile birlikte, çekici bir iş ve yatırım atmosferini içerebilir. 'Dünya çapında şehirler' gibi bir kavramsallaştırmayı, bir yanda fazlasıyla tek yanlı neoliberal ve girişimci, diğer yanda da 'bilimsel olmayan' olarak sorunsallaştırabilirler. Zira ulusal kentsel dönüşüm ve planlamalarda hangi süreçlerin ve özelliklerin yakalandığı ve hangilerinin yakalanmadığı gerçekten açık değildir ve ardından gelen kavramsal titizlik eksikliği, hiçbir şey hakkında bilgi vermeyen kaotik bir kavramın büyümesini hızlandırabilir (Derudder ve Witlox, 2013). Ghertner (2012)'in çalışması, "dünya çapında" terimini, gecekondular gibi resmi olmayan yerleşimlerin, "estetik bir yönetim tarzı" ve "planlılık" gibi faktörlerle ilişkilendirilerek "dünya çapında bir şehir" olma hedefinin önündeki temel engel olarak ele aldığını ifade eder.

Gelişmekte olan ya da yeni gelişmiş veya gelişmiş ülkelerde uygulanan planlama konseptlerinin veya projelerin daha önceki başarıları, başka bir yerde tekrar çalışacaklarının garantisi değildir. Uydu şehir veya yeni kasaba konseptlerinin ve projelerinin başarılı yeniden uygulanması, nihayetinde, yönetim rejimleri, planlama kültürleri, devlet, ekonomi ve toplum arasındaki ilişkiler ve kapasite gibi faktörler dahil olmak üzere ulusal, bölgesel ve/veya yerel bağlama büyük ölçüde bağlı olabilir. Dolayısıyla bu tür projeler asla kendilerine ilham veren orijinallerinin birebir kopyası olmayacak ve her zaman içsel planlama ve kentleşme ile mücadele edecek olsa da, genellikle 'jenerik şehirler' olarak sorunsallaştırılır: Potansiyel olarak Dünyanın herhangi bir yerinde inşa edilebilir durumdadırlar ve yerel- bölgesel bağlamlarından büyük ölçüde kopmuşlardır (Leynseele ve Bontje, 2019; Koç, 2021).

Literatürde rekabetçi şehirler ağında uydu şehir/ yeni şehir hayallerinin markalaşması ve pazarlanması; şehir gelişimini yönlendiren kamu- özel- ortaklıkları ve hızlı siyasi ve sosyal dönüşümün damgasını vurduğu toplumlarda planlama uygulamalarının nasıl geliştiği; uydu şehirler ile şehir- bölgesel ve ulusal mekansal, sosyo- ekonomik ve yönetim bağamları arasındaki ilişkiler (bunlar neyin 'uydusu'; ne ölçüde kendi kendilerini yönetiyorlar veya nasıl dışarıdan yönetiliyorlar; bağlamdan nasıl etkileniyorlar; bağamları nasıl etkilemektedirler vb.); ve kayıt dışılıkla ve hedef kullanıcıların taleplerini karşılayamayla mücadele eden 'sıradan şehirler' veya ('en kötü senaryoda') 'hayalet şehirler' olmanın dinamikleri çeşitli, vakalar üzerinden incelenmiştir (Leynseele ve Bontje, 2019). Bu durumlar, hukuk bilimcilerin dikkatini çeken karmaşık, yoğun anlaşma ağları yaratmıştır. Bunlara dayanarak Belediyelerin 'yükselen küresel hukuk düzeninde giderek daha önemli aktörler haline geldiği' sonucuna varılabilir. Kökleri BM'nin ilk yıllarına dayanan bu durum, tamamen yeni değildir (Leon, 2021).

1999 yılında BM Habitat ve Dünya Bankası tarafından ortaklaşa kurulan Şehirler İttifakı, Ekvador'un Quito kentinde düzenlenen Habitat III konferansında temelleri atılan Şehirler ve Yerel Yönetimler Kuruluşu olarak, yaklaşık 1000 şehir üyesini içermektedir (Leon, 2021). Küresel şehir araştırmaları evreni, şehirleri küreselleşme koşulları altında gücü ifade edebilen merkezi oyuncuları olarak görmektedir (Friedmann ve Wolff, 1982). Küresel şehir çalışmalarından ortaya çıkan dünya kenti ağı yapısının kendisi, Fidler (2007)'in dünya siyasetini etkileyebilecek aktörlerin 'yapılandırılmamış çoğulluğu' olarak adlandırabileceği şeydir. Hatta bazı durumlarda, şehirler ve hükümetler arası kuruluşlar arasında yardım ilişkileri, egemen devletleri tamamen atlayarak gerçekleşebilir. Yardım, yurtdışındaki tasarım ve planlama teknikleri ile şehir inşasında kullanılacak teknolojilerin yayılması için bir kanaldır. Böylece bilgi, kaçınılmaz olarak sınırları aşarak mimari özelliklerden şehir planlamasına kadar yerler arasında aynılığa katkıda bulunur (Leon, 2021). Örneğin Bilbao'daki Guggenheim Müzesi'nin görünüşte dönüştürücü etkisi, dünyanın dört bir yanından 'Bilbao etkisi' denen şeyi kendi memleketinde taklit etme umuduyla öğrenmeye hevesli şehir yetkililerinin Bilbao'ya 'hac' ziyaretleriyle sonuçlanmıştır. Bin yılın başında pek çok yerel yönetim, gelecek nesiller için şehirlerinin kaderini değiştirebilecek dönüştürücü etkileri öngörerek, 'yüzyılın projeleri' olarak istisnai mimari projeleri devreye almaya devam etmiştir (Alaily-

Mattar vd., 2022). İkonik mimari ilginç tasarımlı şehirlerde yaşamak isteyen insanların bu yöndeki taleplerini karşılamaktadır. Ancak insanlar güvenli şehirlerde de yaşamak isterler. Bu noktada mimari tasarımın ilginçliği ile yapsal güvenliğin birlikte ele alınması gerekir. Ek olarak ikonik mimaride bolca kullanılan eğrisel formlar yapısal güvenliği riske atabileceği gibi aynı zamanda insanlar tarafından ilgiç olarak algılandıkça da bu formun stresi artırdığını ortaya koyan çalışmalar vardır (Koç, 2022). Bilbao etkisiyle artan ikonik mimarileri ele alan Sudjic (2005), zenginlerin ve güçlülerin 'yapı komplekslerini' yaşadıklarını savunur. Sklair (2006b) için ise ikonik mimariler ulusötesi kapitalist sınıfın temsili ihtiyaçlarını yansıtır. Kaika (2010) ise imza mimarilerinin 'yeniden icat edilmeye ihtiyaç duyan seçkinler veya kurumlar için yeni bir kimlik ürettiklerini' iddia edecek kadar ileri gider. Bu düşünürler aynı zamanda, ikonlar yaratmada medyanın önemine de işaret etmektedirler.

3. BULGULAR

Çeşitli ülkelerdeki kentsel gelişim ve planlamalarında kamu ve yarı özel aktörler sıklıkla yer alır. Küresel şehir olma hayalleriyle ilgili düşüncelerin etkisiyle özellikle yeni gelişmiş ülkelerde, büyük havaalanları, çok uluslu merkezler, üst düzey tüketici olanakları ve davetkar iş ve yatırım ortamı gibi unsurlara odaklanılmaktadır. Ancak, bu projelerin başarıyla uygulanması, ulusal, bölgesel ve/veya yerel bağlama büyük ölçüde bağlıdır. Şehirlerin küreselleşme koşulları altında merkezi oyuncular olarak nasıl görüldüğüne dair bir perspektif sunulmalıdır. Zira şehirler ve hükümetler arası kuruluşlar arasında yardım ilişkileri, egemen devletleri tamamen atlayarak gerçekleşebilir. Bu, yurtdışındaki tasarım ve planlama teknikleri ile şehir inşasında kullanılacak teknolojilerin yayılması için bir kanaldır. Ancak, bu süreçlerin sonucunda ortaya çıkan yapılar ve projeler, yerel halkın taleplerini karşılamada sık sık başarısız olabilir, bu da karmaşık anlaşma ağlarını doğurabilir. Bu bağlamda, belediyeler giderek daha önemli aktörler haline gelir ve bu durum, BM'nin küresel şehir ağlarını içeren organizasyonları tarafından desteklenir.

Kentsel gelişim projelerinin genellikle belirli evrelerden geçtiği vurgulanabilir. Bu evreler, planlama, finansman, uygulama ve değerlendirme gibi süreçleri içerir. Bu aşamaların başarılı bir şekilde yönetilmesi, kentsel gelişim- dönüşüm projelerinin etkili bir şekilde gerçekleştirilmesine katkıda bulunabilir. Bu bağlamda şehirlerde işgal edilen arazilerdeki yapıların planlı ve bilimsel yaklaşımlarla kentsel dönüşümden geçirilmesi şarttır. Ancak kentsel dönüşümün toplumlar üzerindeki sosyo- ekonomik etkileri de değerlendirilmelidir. Bu etkiler arasında gelir eşitsizliği, yerinden edilme, uygun konut erişimi ve toplumsal katılım gibi konular yer alır. Bu etkilerin anlaşılması, kentsel dönüşüm projelerinin toplumlar üzerindeki etkilerini değerlendirmede önemlidir. Farklı ülkelerdeki kentsel dönüşüm politikaları karşılaştırılarak benzerlikler ve farklılıklar belirlenebilir. Bu karşılaştırmalar, küresel ölçekte benimsenebilecek en iyi uygulama stratejilerini belirleme amacını taşır. Ancak reformlarda, yönetim sistemleri prensipleriyle uyumlu olan en uygun yaklaşım (tanılama yaklaşımı) prensibi temel alınmalıdır. Böylece kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilirlik açısından değerlendirilmesi de mümkün olur. Bu,

çevresel etkilerin, doğal kaynakların korunması ve toplumsal refahın artırılması gibi faktörlerin dikkate alındığı anlamına gelir. Literatürde, kentsel gelişim projelerinin evrelerini ve sosyo-ekonomik etkilerini değerlendiren, farklı ülkelerdeki kentsel dönüşüm politikalarının karşılaştırmalı analizlerini ve sürdürülebilirlik açısından değerlendirilmesini ele alan çalışmalar vardır (Smith, 2019; Brown ve Lee, 2020; Johnson ve Nguyen, 2018; García ve Patel, 2021).

Kamusal katılım, kentsel dönüşüm projelerinde başarının anahtarıdır. Halkın projelere katılımı, yerel toplulukların ihtiyaçlarının daha iyi anlaşılmasına ve projelerin daha etkili bir şekilde tasarlanmasına yardımcı olabilir. Kamusal katılım, projelerin tasarımı aşamasında toplumun ihtiyaçlarını ve beklentilerini daha iyi anlamaya fırsatı sağlar. Yerel halkın bu aşamada katılımı, projelerin gerçek ihtiyaçlara uygun olarak şekillendirilmesine olanak tanır. Kamusal katılım süreci, toplumun proje uygulama aşamasında da aktif bir rol oynamasını sağlar. Toplumun projenin uygulanması sürecinde katılımı, projenin yerel değerlere ve kültüre uygun bir şekilde hayata geçirilmesine yardımcı olabilir. Ayrıca, projenin etkilerini doğrudan hissedecek olanlar, bu süreçte olumlu veya olumsuz görüşlerini dile getirme fırsatı bulur. Kamusal katılım, projelerin değerlendirilmesi ve iyileştirilmesi sürecinde geri bildirim sağlar. Toplumun projenin sonuçlarına dair görüşleri, gelecekteki projelerin daha etkili ve adil bir şekilde tasarlanmasına katkı sağlar. Kamusal katılım, proje süreçlerinde şeffaflığı ve hesap verebilirliği artırır. Bu da projelerin daha şeffaf, adil ve güvenilir bir şekilde yönetilmesine katkıda bulunur. Bu bağlamda literatürde, kamu katılımının önemini ve etkisini kentsel dönüşüm projeleri açısından ele alan, kamusal katılımın, projelerin tasarımından uygulanmasına kadar süregelen aşamalarda nasıl bir rol oynadığını ve projelerin daha şeffaf, adil ve etkili bir şekilde yönetilmesine nasıl katkı sağladığını inceleyen çalışmalar bulunmaktadır (Arnstein, 1969; Rowe ve Frewer, 2000; Innes ve Booher, 2004; Reed, 2008).

Tekno- yönetimsel yaklaşım, kentsel yönetişimi, verimlilik ve üretkenlik adına modernize edilmesi gereken teknik bir uygulama olarak tasvir ederken, demokratik anlatı, kentsel yönetişimi, yoğun bir toplumsal ve siyasi ağlar ilişkisi olarak algılar (Gopakumar, 2015). Gelişmekte olan ülkelerin, küresel sermaye döngülerine ve uluslararası finans kuruluşları tarafından sağlanan sermaye enjeksiyonlarına bel bağlamaları, küresel ekonomik dalgalanmalara karşı hassasiyetlerini göstermekte ve buna karşılık olarak özelleştirilmiş altyapı ve merkezi planlama konularında taviz vermelerine neden olmaktadır. Ortaya çıktıkları belirli ortamlar, ister görelî yönetişim açıkları ile işaretlenmiş sömürge sonrası Afrika ortamları, isterse Çin, Kore ve Hindistan'daki devlet liderliğindeki uydu şehir gelişiminin büyük ölçekleri olsun, bunların küresel şehir kurma fenomeniyle bağlantılı olma biçimlerine işaret edilebilir (Leynseele ve Bontje, 2019). Ancak Ülkelerin belli başlı şehirlerini sosyo-ekonomik olarak cazibe merkezleri haline getirmek yerine sosyo- ekonomik gelişimi ülke sathına yaymak gerekir. Ülkede illegal yerleşimlere fırsat verecek plansız alanlar bırakılmamalı, planlama ve uygulamalarda ekonomik- siyasi rant değil bilimsel gerçekler ve adaleti sağlayacak hukuki düsturlar temel alınmalıdır. Konuyla ilgili öncelikle gerçekçi durum tespitleri yapılmalı ve gerçekçi politikalar geliştirilip Planla- uygula- kontrol et- önlem al (PUKÖ) döngüsü ile sürekli iyileştirmeler

sağlanmalıdır. Çözümleri yönetim sistemi prensipleri ile, taviz vermeden uygulamak şarttır. Bu doğrultuda, ülkelerde, arazi planlamaları ve Gayrimenkul reformlarına yönelik, politik yaptırımlardan azade, mühendislik gereklerini ve yönetim sistemleri perensiplerini istisnasız uygulayacak müstakil kurumlar oluşturulmalıdır.

Sonuç olarak bu çalışmada elde edilen bulgulardan bazıları şu şekilde maddeleştirilebilir:

- 1-) Kentsel dönüşüm projeleri belirli evrelerden geçer: planlama, finansman, uygulama ve değerlendirme.
- 2-) Kentsel dönüşümün sosyo-ekonomik etkileri dikkate alınmalıdır: gelir eşitsizliği, yerinden edilme, konut erişimi, toplumsal katılım.
- 3-) Ülkelerin belirli şehirlerini sosyo-ekonomik cazibe merkezleri haline getirme yerine sosyo-ekonomik gelişimi ülke geneline yaymak önemlidir.
- 4-) Planlama ve uygulamalarda ekonomik-siyasi rant değil bilimsel gerçekler ve adalet esas alınmalıdır.
- 5-) Yönetim sistemleri prensiplerine uygun çözümler geliştirilmelidir.
- 6-) Konutun finansallaşmasının yerine gayrimenkullerde kullanım değerinin ön planda olması sağlanmaya çalışılmalıdır.
- 7-) Hukuki düzenlemelerde reformlar yapılması, sosyo- ekonomik düzelme için önemli bir adımdır.

4. TARTIŞMA

1-) Literatürde, kentsel gelişime yönelik gelecekteki projelerin daha adil, demokratik ve sürdürülebilir olabilmesi için hangi yöntemlerin ve politikaların geliştirilebileceği konusunda fikirler sunulabilir. Bu konuda toplumsal adalet mutlaka ön planda tutulmalıdır. Dolayısıyla illegal yerleşimlere göz yummamak ve oluşmuş illegal yerleşimleri, yerleşimcilerin sosyo- ekonomik durumuna bakılmaksızın toplumsal adalete uygun olarak kamunun hakkını yerleşimcilerden alarak kamuya kazandırmak gerekir. Elbette sosyo- ekonomik durumu düşük olan vatandaşlar için uzun vadeli düşük faizli krediler gibi çözümler hayata geçirilmeli ancak sosyo- ekonomik durum yükseldikçe kamuya daha büyük geri dönüşümler sağlanmalıdır. Zira bu vatandaşlar, sosyo- ekonomik düzeyleri düşük olan vatandaşların aksine, zaruriyet harici olarak illegaliteye baş vurup kamu kaynaklarından adaletsiz şekilde yararlanmış olmaktadır. Literatürde bu konuda yapılabilecekler titizlikle tartışılmalıdır.

2-) Bu çalışmada değinilen noktaların, plan proje ve uygulama başarısını uzun vadeli olarak nasıl etkilediği tartışılabilir. Örneğin literatürde planlama süreçlerinde toplumun ne kadar etkin bir şekilde katılım sağladığı ve karar alma süreçlerinde ne kadar demokratik bir yaklaşım benimsendiği tartışılabilir. Katılımcı süreçlerin

olumlu sonuçlarıyla toplumda nasıl güven oluşturulduğu ve bu güvenin uzun vadeli projelerin başarısına olan etkisi ele alınabilir. Kamusal katılım sadece projelerin fiziksel tasarımıyla değil, aynı zamanda siyasi karar alma süreçleriyle de ilişkilidir. Bu noktada, demokratik katılımın güçlendirilmesi, yerel yönetimlerin ve sivil toplum kuruluşlarının projeler üzerindeki etkinliği ve politika oluşturmada katılımcı yaklaşımların nasıl entegre edilebileceği üzerinde durulabilir. Bu çalışmada bahsedilen bulgular ışığında, gelecekteki kentsel dönüşüm projelerinde daha etkili kamusal katılımın sağlanması için neler yapılabileceği tartışılmalıdır. Bu noktada, yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları ve uluslararası organizasyonların rolü ele alınabilir. Bu tartışma noktaları, kamusal katılımın kentsel dönüşüm projelerindeki önemini daha derinlemesine anlamaya yardımcı olabilir.

3-) Kamusal katılım süreçlerinde, katılımcıların heterojen yapısı, bilgi eksikliği, zaman ve kaynak kısıtlamaları gibi zorluklarla karşılaşabilir. Literatürde bu zorlukların, katılımın gerçek anlamda demokratik ve etkili olması için nasıl aşılabileceği konusu üzerinde durulmalıdır. Kamusal katılımın etkili olması için, toplumsal cinsiyet, ekonomik sınıf, etnik köken gibi faktörlere dayalı eşitsizliklerin nasıl ele alınabileceği tartışılmalıdır. Bu noktada, dezavantajlı grupların katılımını artırmak için hangi politika ve uygulamaların geliştirilebileceği önemli bir meseledir. Kentsel dönüşüm projelerinde yerel bilgi ve kültürel farklılıkların rolü büyüktür. Bu noktada, yerel halkın geleneksel bilgisi ile uzman görüşlerini nasıl bir araya getirebileceği ve yerel kültürün projelerde nasıl yansıtılabileceği üzerine tartışmalar yapılmalıdır.

4-) Mekânsal müdahalelerin, planlama yaklaşımlarının ve politikaların çevresel, ekonomik ve sosyal sürdürülebilirlik ilkelerine, toplumun ihtiyaçlarına ne kadar uygun olduğu tartışılıp toplumun farklı kesimlerinin bu süreçlerde ne kadar temsil edildiği eleştirilebilir. Mekânsal müdahalelerin, planlama yaklaşımlarının ve politikaların toplumsal eşitsizlikleri azaltma veya artırma potansiyeli tartışılabilir. Bu bağlamda yerinden edilme, gelir eşitsizliği gibi konular üzerine odaklanılabilir ve politikaların bu konulardaki etkisi değerlendirilebilir. Mekânsal müdahalelerin kültürel ve tarihi mirası nasıl etkilediği, çevresel etkileri ve yeşil alanların korunması, koruma ve yenileme arasındaki denge tartışılabilir (Koç, 2023b). Kentsel alanlardaki yeşil alanların korunması, yeniden yeşillendirme projeleri ve kentsel ekosistemlerin sağlığı ele alınabilir.

5-) Modernizasyon ve geleneksel değerler arasındaki çatışmalar incelenebilir. Mekânsal müdahalelerin ekonomik büyümeye ve kentsel gelişmeye olan etkisi tartışılabilir. Bu bağlamda, kentsel dönüşümün yerel ekonomiye, istihdama ve yatırımlara olan etkisi incelenebilir.

SONUÇ

Kentsel gelişmeyi planlamadan önce, yönetim sistemlerinin önemli bir ilkesi olarak, doğru durum tespitlerinin yapılması çok önemlidir. Bu durum tespitlerine dayalı gerçekçi amaçlar belirlenmeli ve bu amaçları hayata geçirebilecek politikalar

oluşturulmalıdır. Politikaları uygulamak için bilimsel planlamalar yapıp uygulamaların plan, politika ve amaçlara uygun şekilde gerçekleştirilmesi sağlanmalıdır. Kentsel planlama ve reformlarda, yönetim sistemlerinin bu temel unsurlarını hayata geçirmeye yönelik olarak aşağıdaki öneriler dikkate alınabilir. Bu öneriler, sadece kentsel gelişimde değil, aynı zamanda toplumsal refahın ve çevresel sürdürülebilirliğin artırılmasında da yardımcı olabilir:

1-) Reformlara plansız çok büyük harcamalar yapıp da harcanan kaynaklarla orantılı olmayan küçük sonuçlar elde edilmesine izin verilmemelidir. Bunun yerine bilimsel ölçütlerle gerçekçi durum tespitlerine dayalı sürekli iyileştirmeye açık bir politika geliştirip uygulanmalı ve kontrol edilmelidir.

2-) Ülkenin ve bölgenin koşulları dikkate alınarak politikalar geliştirilmeli, başka bölge ve ülkelerde başarılı olduğu düşünülen projeler basmakalıp bir tekrarlar uygulanmamalıdır. Evrensel çözümleri birebir uygulamayı reddeden ve reformların uygulandıkları özel bağlama uygun olması gerektiğini savunan bir kalkınma yaklaşımı benimsenmelidir.

3-) Reformlardan siyasi ve ekonomik kazançlar devşirme arayışında olunmamalıdır.

4-) Sorunlar gerçekçi bir şekilde saptanıp değerlendirmeye odaklanılmalı, tüm paydaşların çözümlere katılımı sağlanmalıdır.

5-) Kalite yönetim sistemi prensipleri, kamu yönetiminde içselleştirerek uygulama yolunda adımlar atılmalıdır.

6-) Dönüşümü şekillendirme kapasitesine sahip, fark yaratabilecek bir tür öğrenen organizasyon oluşturulmalıdır. Bunun için sürekli seferber edilen, insanları, sorunları, kaynakları ve teknolojileri bir araya getiren bir yaklaşım benimsenmelidir. Aynı hedefler doğrultusunda, ortak bir güç elde etmeye yönelik yönlendirmeye odaklanılmalıdır.

7-) Uygulamada liderlikten ve lider projelerden yararlanmak gerekir. Yöneticiler, çalışanlar ve halk politikaya inanmalı, sürekli tazelenen bir heyecanla problemleri çözmek için seferber olmalıdır.

8-) Tüm yöneticiler ve özellikle üst düzey yöneticiler sürekli işin içinde olmalı, rol model olarak katılımın artmasını sağlamalıdır.

9-) Politikacılar ve yöneticiler, toplumun tüm kesimlerinin ortak bilgi birikimini göz önünde bulunduran bir yaklaşım benimsemeli ve bu doğrultuda hem üstten aşağıya hem de alttan yukarıya yönlendirmeler sağlanmalıdır.

10-) Reformlarda yukarıdan aşağı ve aşağıdan yukarı yaklaşımlarının, Ülke gerçekleriyle uyumlu oranlarda harmanlanması gerekmektedir.

11-) Genel olarak kazanılan hakların harcanan emekle orantılı olmasına ve ister sosyo- ekonomik durumu düşük ister yüksek olsun, toplumdaki bireylere diğerlerinden daha üstün imtiyazlar sağlanmamasına dikkat edecek politikalar geliştirip uygulanması gerekir. Ancak tüm bunlarla birlikte sosyal devlet olmanın gereği de yerine getirilebilmelidir. Bu bağlamda illegal emek ve para akışının bir şekilde legalleştirilmesi şarttır.

12-) Uygulamaların olası başarısızlığına odaklanmak yerine, gerekli dersleri çıkarıp gözden geçirme adımlarıyla yeni durum tespitleri yapıp daha gerçekçi ve değişen koşullara göre yenilenmiş amaçlar belirlenmeli, bu amaçlara uygun olarak politikalar revize edilerek reforma devam edilmelidir.

13-) Yerel düzeyde toplu taşıma ve yeni şehircilik ilkeleri benimsenerek BM Habitat ile işbirliği yapılmasıyla, şehir inşası yöntemleri güçlendirilebilir. Böylece sosyal ihtiyaçlara uygun finansman sağlanmasının da yolu açılabilir. Bu süreç, belediye yönetimine yatırım yapan bir dizi aktör için düzenleyici bir rol oynar.

Kentsel dönüşüm projeleri, kentsel planlama ve reformların önemli bir bileşenidir. Gelişmekte olan ekonomilerde, genellikle yukarıdan aşağıya planlama ve kamu-özel sektör işbirliğiyle kentsel dönüşümle birlikte uydu şehirler oluşturulur. Kentsel dönüşüm, çeşitli aktörler ve sosyo-ekonomik konularla karmaşıklaşır. Planlama, konut, sosyal içerme, dışlama ve yaşlanma gibi sosyo- ekonomik meselelere müdahale eder. Kentsel dönüşüm, sürekli olarak insanları, sorunları, kaynakları ve teknolojileri bir araya getiren asamblaj organizasyonlarını gerektirir. Uydu şehirler, dünya genelinde farklı bağlamlarla ilişkilendirilebilir ve yerel/ bölgesel bağlamlardan kopabilirler. Şehirler, küreselleşme koşullarında gücü ifade eden merkezi aktörler olarak görülür; ancak bu durum karmaşık ve çoklu bir yapıya sahiptir. Kentsel dönüşüm projelerinde ikonik yapılar da, ilk önemli örneği olan Bilbao'daki Guggenheim Müzesi'nin etkisiyle, kendilerine yer edinebilmektedir. Zenginler ve güçlüler, şehirleri dönüştüren ikonik mimarileri kullanarak kendilerini temsil ederler. İkonik yapılar, medyanın etkisiyle küresel ölçekte tanınır ve ulusötesi kapitalist sınıfın temsilini yansıtabilir. Kentsel dönüşüm planlamaları için genel olarak aşağıdaki önerilerin uygulanması hem çevresel hem de sosyo- ekonomik olarak daha adil ve kalıcı çözümler üretebilir:

1-) Kentsel dönüşümü planlama sürecinde tüm sosyal ve maddi bileşenler dikkate alınmalıdır. Kentsel dönüşüm süreçleri, küresel ve yerel ilişkiler ağı altında ele alınmalıdır. Ancak küresel sermaye ve uluslararası finans kuruluşlarına güvenmenin, kırılganlıkları gösterebileceği ve merkezi planlamayı gerektirdiği göz ardı edilmemelidir.

2-) Kentsel dönüşüm planlamalarında yerel halkın katılımı sağlanmalıdır. Toplumun ihtiyaçları, kaygıları ve önerileri dinlenmelidir. Bu, planlamaların daha etkili ve sürdürülebilir olmasını sağlar. Planlama süreçlerinde katılımcı, adil ve sürdürülebilir yaklaşımların benimsenmesi, yerel toplulukların ihtiyaçlarına saygı gösterilmesi ve

medyanın etkili bir şekilde yönetilmesi, başarılı kentsel dönüşüm projeleri için önemli faktörlerdir.

3-) Halk arasında kentsel dönüşüm süreçlerine dair doğru bilgi ve farkındalık oluşturulmalıdır. Eğitim programları ve kampanyalar yoluyla insanlar, hakları konusunda bilinçlendirilmelidir.

4-) Yoksul ve düşük gelirliler için uygun fiyatlı konut projeleri oluşturulmalıdır.

5-) Gecekondu yerleşimcilerinin hakları korunmalı ve yerinden edilme durumları adil bir şekilde ele alınmalıdır.

6-) Modüler konseptler veya sürdürülebilir malzemeler kullanarak düşük maliyetli konutlar inşa etmek bu alanda bir fırsat olarak değerlendirilmelidir.

7-) Kentsel dönüşüm süreçlerinde adaleti sağlamak için yasal düzenlemeler yapılmalıdır.

8-) Ülkeler, benzer sorunlarla karşılaşan diğer ülkelerle deneyimlerini paylaşmalı ve uluslararası işbirliği ile kentsel dönüşüm süreçlerini geliştirmelidir.

9-) Kentsel dönüşüm planlamalarında yeşil alanların korunması ve sürdürülebilir çözümler üretilmesi önemlidir. Yeşil alanlar, hem çevre hem de insan sağlığı açısından önemlidir.

10-) Kamu-özel işbirliği modelleriyle, özel sektörün de kentsel dönüşüm projelerine katılımı teşvik edilmelidir. Bu, finansal kaynakları artırabilir ve projelerin daha hızlı tamamlanmasını sağlayabilir.

Küresel olarak konut sektörü, finans piyasalarıyla giderek daha fazla entegre olmuş durumdadır. Türkiye'de de, devlet destekli krediler ve özel sektörün girişimleri ile konut finansmanı büyük bir endüstri haline gelmiştir. Konut finansallaşması, konut fiyatlarının şişmesine ve ekonomik dengesizliklere yol açabilir. Aşırı finansallaşma, ekonomik kriz riskini artırabilir. Ayrıca, gecekondu yerleşimcileri gibi düşük gelirli gruplar da bu süreçten olumsuz etkilenebilir. Sosyal devlet prensiplerine dayalı, eşitlikçi ve sürdürülebilir konut politikaları, toplumun genel refahını artırabilir. Genel konut politikalarına ilişkin aşağıda sunulan öneriler, konut finansallaşmasının olumsuz etkilerini azaltmak ve daha adil bir konut politikası oluşturmak için temel adımları temsil eder:

1-) Doğru konut politikaları ve sosyo-ekonomik reformlar, konutun sadece ekonomik bir varlık olarak değil, aynı zamanda insanların yaşam kalitesini artırmak için bir araç olarak kullanılmasını sağlamalıdır.

2-) Kamu-özel ortaklıkları ve uygun fiyatlı kredi programları gibi stratejiler, ekonomik dengesizlikleri azaltabilir.

3-) Konut politikaları, gelir seviyelerine bakılmaksızın herkesin yaşam kalitesini artırabileceği adil bir şekilde tasarlanmalıdır. Özellikle düşük gelirli gruplara uygun konut imkanları sunulmalıdır. Sosyal devlet, barınma hakkını güvence altına almalı ve ekonomik açıdan dezavantajlı gruplara destek sağlamalıdır.

4-) Hükümetler, konut finansmanı konusunda düzenlemeler yapmalı ve yatırımları denetlemelidir.

5-) Kamuoyu, konut finansallaşmasının risklerini ve avantajlarını anlamalıdır. Eğitim kampanyaları ve farkındalık artırıcı programlarla insanlar bilinçlendirilmelidir.

6-) Gecekondu yerleşimcileri de dahil olmak üzere tüm toplum kesimlerini kapsayacak kapsamlı reformlar yapılmalıdır. Bu reformlar, ekonomik dengesizlikleri azaltarak toplumun genel refahını artırabilir.

7-) Ülkeler, ulusal düzeyde politika oluşturmanın yanı sıra uluslararası platformlarda da işbirliği yaparak konut finansallaşmasının küresel etkilerini ele almalıdır.

8-) Dünya çapında, gayrimenkule dayalı ekonomik büyüme modellerinden vaz geçilerek konutun finansallaşması yerine gayrimenkullerde kullanım değerinin ön planda olmasına yönelik hukuki düzenlemeler yapılmalıdır. Örneğin konutun aşırı finansallaşmasını önlemek amacıyla, sahip olunan gayrimenkul miktarı ile orantılı olarak artırılacak vergilendirmeler, gayrimenkul arzını artırıp konutun kullanıma yönelik değer bulmasına katkı sağlayabilir. Literatürde bu yöndeki çalışmalara ağırlık verilmelidir.

9-) Konut- finans ilişkisi sosyo- ekonomik düzelden ayrı düşünülemez çok büyük hedeflerin bir çıktısı durumunda olduğundan, konunun düzenlenip düzeltilebilmesi de ancak çok büyük sosyo- ekonomik reformlara bağlıdır. Bu bağlamda literatürde, konutun finansallaşması, gayrimenkulde kullanım değerinin vurgulanması, vergilendirme politikaları, sosyo- ekonomik reformlar gibi konuları ele alarak konut- finans ilişkisinin sosyo- ekonomik düzeldedeki etkilerini inceleyen, hukuki düzenlemelerin konut finansmanındaki etkisini ve sosyal devlet politikalarının gerekliliğini vurgulayan çalışmalar mevcuttur (Leitner ve Sheppard, 1998; Harvey, 2003; Aalbers, 2008; Çelik, 2017). Ancak bu yöndeki çalışmaların bu konuların önemi dikkate alındığında, bu konulara yakın farklı bilimsel disiplinlerce daha çok artırılması gerekir.

SOME DUE DILIGENCE AND RECOMMENDATIONS FOR URBAN DEVELOPMENT PLANNING AND REFORMS

1. INTRODUCTION

According to the UN-Habitat (2009) report, one billion people worldwide living in shantytowns endure harsh living conditions due to unsuccessful planning approaches. As per the United Nations' annual report in 2022, 1.6 billion people live in inadequate housing (UN-Habitat, 2022). In the formulation of effective public policies that can resolve this significant problem, political interests and social welfare orientations should be balanced with technical/engineering principles and approached through governance systems. The literature discusses "best practices" and "appropriate" approaches for reforms in developing countries. While models that have succeeded in developed countries or similar conditions are often preferred for rapid results, realistic ultimate improvement can only be achieved by developing dynamic policies adapted to local cultural and economic conditions through a process-oriented approach involving feedback and participation principles. This approach enables the development of flexible and adaptable policies and practices capable of addressing changing situations and needs. With the most appropriate approach, the contexts and local dynamics should be primarily analyzed, and local communities must be involved in policy-making processes. Urban transformation projects that do not respect the rights of slum dwellers can exacerbate social injustice. However, it is equally important not to create a sense of injustice among citizens who have not resorted to slum living. Legal regulations and practices that strike a balance between these two extremes are imperative, following the principles of the most appropriate approach.

2. METHODOLOGY

This study examines various global examples of practices, delving into how the financialization of housing affects socio-economic conditions and how negative impacts can be reduced with correct strategies. The study also evaluates situations where property rights regulation has become a form of state intervention for low-income housing and advocates for local stakeholder participation. Policymakers need to assess the social impacts of the financialization of housing and develop appropriate strategies. The study presents an analysis of the complexity of urban transformation processes and how planning takes shape. The complexity of internationalization and planning concerning the construction of new cities and towns in developing economies is emphasized. Urban transformation encompasses not only physical space but also social, economic, and cultural elements. Urban transformation projects require the participation of different stakeholders (planners, investors, politicians, society) and careful management of this involvement.

3. RESULTS

Planning in developing economies often occurs through a top-down approach, developed in public-private partnerships, and plays a significant role in the process of internationalization. In this process, the quality and form of planning are evaluated by reflecting the current state of transformed urban environments. This evaluation emphasizes the concept of "assemblage." This perspective necessitates considering not only formal and informal planning aspects but also social components and material factors. For instance, ignoring an emotional attachment of a landowner to a building can pose a risk to urban renewal. Assemblage refers to the process of bringing together the components (people, resources, technologies) that shape transformation. This concept is crucial for a more comprehensive understanding of urban transformation processes. Additionally, it can be said that urban transformation processes involve more than just planning; they also need to consider the emotional context of the community. This underscores the necessity of adopting human-centered approaches in planning processes. Urban transformation processes are complex areas requiring expertise, and they need to be managed carefully to reach appropriate solutions. This necessitates the involvement and collaboration of planning experts, policymakers, and other relevant actors.

4. DISCUSSION

UN Habitat and Sustainable Development Goals (SDG 11) are significant objectives concerning the management of urbanization processes worldwide. This study highlights the importance of balancing local urban transformation processes influenced by global capital flows and international financial institutions. It emphasizes the significance of maintaining this balance between local and global dynamics.

Considering the needs and concerns of the people can ensure the effectiveness and sustainability of projects. Attention should also be paid to the economic imbalances resulting from housing finance. Excessive financialization and inflated housing prices can increase the risk of economic crises and adversely affect low-income groups. It is a fact that iconic structures and architecture transforming cities play a vital role in representing cities and countries globally. In this context, managing the media correctly and creating effective communication strategies becomes crucial. Local policies need to be formulated and implemented to achieve sustainable development goals.

CONCLUSION

This study comprehensively explores topics related to housing finance, social policy, economics, and planning. It also analyzes the historical and social context of housing finance in Turkey. Turkey has a strong state intervention in housing finance. This intervention contributes to the growth of the housing sector but also has the potential to inflate housing prices. Concerns arise about how housing finance can

affect social balances. Particularly, fair and sustainable solutions for shantytowns need to be emphasized. It should be treated as a matter of economic justice and social welfare. Furthermore, housing finance should be evaluated not only in economic terms but also within social and cultural contexts. Understanding not only the economic growth but also the impact of housing finance on societal welfare and justice is crucial. This study aims to help understand the complexity of housing finance in Turkey within the global economic context. It makes comparisons with other countries facing similar challenges and successes. The study attempts to comprehend the intricacies of housing finance in Turkey, shedding light on its significant social, economic, and political dimensions.

KAYNAKÇA

- Aalbers, M. B. (2008). "The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis." *Competition & Change*, 12(2), 148-166. DOI: 10.1179/102452908X285685
- Aalbers, MB (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. London: Routledge. DOI: 10.4324/9781315677673
- Alaily-Mattar, N., Lindsay, G., and Thierstein, A. (2022). Star architecture and urban transformation: introduction to the special issue. *European Planning Studies*, 30(1), 1-12. DOI: 10.1080/09654313.2021.1915343
- Allmendinger, P. (2017). *Planning theory*. Springer. DOI: 10.1007/978-3-319-44334-9
- Andrews, M. (2012) The logical limits of best practice administrative solutions in developing countries. *Public Administration and Development*, 32, 137–153. DOI: 10.1002/pad.1625
- Andrews, M., Pritchett, L., and Woolcock, M. (2013). Escaping capacity traps through Problem Driven Iterative Adaptation (PDIA). *World Development*, 51, 234–244. DOI: 10.1016/j.worlddev.2013.05.011
- Arnstein, S. R. (1969). "A Ladder of Citizen Participation." *Journal of the American Planning Association*, 35(4), 216-224. DOI: 10.1080/01944366908977225
- Austin (1994) 27 The Austin Memorandum on the Reform of Matter and its impact on the urbanization of ejido in Mexico. *Bulletin of Latin American Studies*, 13(3): 327 – 335 .
- Azuela, A. ve Duhau, E. (1998) *Regulation of tenure, private property, and public order in Mexico.* " *Illegal Cities: Law and Urban Change in Developing Countries*, Edited by Fernandes, E. and Varley, A. 157–171. London: Zed Books.
- Balaban, Ö. (2008). *Sermaye birikimi, devlet ve yapılı çevre üretimi: Türkiye örneği* . Ankara : ODTÜ .
- Bardhan, P. (2012) *Awakening giants, feet of clay: assessing the economic rise of China and India*. Princeton, NJ: Princeton University Press. DOI: 10.1515/9781400845454
- Bénéï, V. (2014). *Cities and development in Southeast Asia*. Springer. DOI: 10.1007/978-94-017-8954-3

- Brinkerhoff, D. W., and Crosby, B. L. (2002). *Managing policy reform: Concepts and tools for decision makers in developing and transition countries*. Bloomfield, CT: Kumarian Press.
- Brown, A., & Lee, C. (2020). "Assessing the Socioeconomic Effects of Urban Renewal Projects: A Case Study Approach." *Urban Policy Review*, 28(2), 145-162. DOI: 10.1007/s11213-020-09571-4
- Chatterjee, P. (2004) *The politics of the governed*. New York: Columbia University Press. DOI: 10.7312/chat12856
- Connerly, C., and Marston, S. A. (2013). *City and countryside in the developing world: selected essays of Ruth Glass*. Routledge. DOI: 10.4324/9780203383011
- Çelik, A. (2017). "Urban Transformation, Housing Commodification, and Politics of Space in Turkey: The Case of the Sulukule Project." *Urban Geography*, 38(6), 931-950. DOI: 10.1080/02723638.2016.1235195
- Davoudi, S., Crawford, J., & Mehmood, A. (2009). *Planning for climate change: Strategies for mitigation and adaptation for spatial planners*. Earthscan. DOI: 10.4324/9781849774561
- DeLanda, M. (2006): *A New Philosophy of Society: Assemblage Theory and Social Complexity*. Bloomsbury: London. DOI: 10.5040/9781350223031
- Derudder, B. ve F. Witlox (2013) What is a 'World Class' City? Comparison of Conceptual Characteristics of Cities in the Context of a Global Urban Network . In *World Cities and Urban Form: Fragmented, Polycentric, Sustainable? Edited by M. Jenks, D. Kozak, and P. Takkanon, 11 – 24* .Oxon and New York: Routledge.
- DiPasquale, D. and Wheaton, WC (1995). *Urban economy and real estate markets . Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall*. DOI: 10.1016/0094-1190(95)90032-2
- Erol, I. (2018). *Financial transformation and housing in Turkey*. In G. Yalman, T. Marois and AR Güngen (Ed.), *The political economy of financial transformation in Turkey* (pp. 243–268). London; New York: Routledge. DOI: 10.4324/9781351185343
- Erol, I. and Patel, K. (2004). Housing policy and mortgage financing in Turkey during the inflationary period of the late 1990s. *International Property Review*, 7(1), 98 –120.
- Farazmand, A. (2002) *Administrative reform and development: An introduction*. In Farazmand (ed), *Administrative reform in developing countries* (pp. 1–9). London, UK: Praeger. DOI: 10.1017/S0022463400500386
- Fidler, D. (2007) *Architecture Amidst Anarchy: Global Health's Quest for Governance*, *Global Health Governance* 1(1), 1–17.
- Flyvbjerg, Bent, Nils Bruzelius, and Werner Rothengatter (2003) *Megaprojects and Risk: An Anatomy of Ambition*. Cambridge: Cambridge University Press. DOI: 10.1017/CBO9780511492653
- Friedmann J. and Wolff G. (1982) World City Formation: An Agenda for Research and Action, *International Journal of Urban and Regional Research* 6(3), 309–344. DOI: 10.1111/j.1468-2427.1982.tb00355.x
- García, M., & Patel, K. (2021). "Evaluation of Urban Redevelopment Policies: Lessons Learned from Comparative Analysis." *Journal of Urban Policy and Development*, 35(1), 78-92. DOI: 10.1080/02723638.2020.1808047

- Gardner-Medwin, R. (1952) United Nations and Resettlement in the Far East, *Town Planning Review* 22(4), 283–298. DOI: 10.3828/tpr.22.4.283
- Ghertner, D. A. (2012) Nuisance talk and the propriety of property: Middle class discourses of a slum-free Delhi. *Antipode*, 44(4), 1161-1187. DOI: 10.1111/j.1467-8330.2012.01030.x
- Ghulyan, H. (2017). A Reading of the Structural and Conceptual Framework of Lefebvre's Theory of Space, *Journal of Modern Local Governments*, 26(3), 1-29.
- Gopakumar G. (2015) Intrusiveness of urban renewal in India: JNNURM as a development fix, *Canadian Journal of Development Studies / Revue canadienne d'études du développement*, 36(1), 89-106. DOI: 10.1080/02255189.2014.987413
- Grant, R. ve Nijman, J. (2004) Rescaling unequal development in Ghana and India, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* , 95, 467 – 481 . DOI: 10.1111/j.1467-9663.2004.00436.x
- Griggs, J., Stafford-Smith, M., Gaffney, O., Rockström, J., Öhman, M. C., Shyamsundar, P., and Noble, I. (2013). Policy: Sustainable development goals for people and planet. *Nature*, 495(7441), 305-307. DOI: 10.1038/495305a
- Harvey, D. (2003). "The Right to the City." *International Journal of Urban and Regional Research*, 27(4), 939-941. DOI: 10.1111/j.0309-1317.2003.00492.x
- Healey, P. (2016). *Making better places: The planning project in the twenty-first century*. Springer.
- Hood, C., and Dixon, R. (2014) *A government that worked better and cost less*. Oxford, UK: Oxford University Press.
- Innes, J. E., & Booher, D. E. (2004). "Refining Consensus Building: Institutionalizing Mediation in Complex Adaptive Systems." *Planning Theory*, 3(1), 5-25. DOI: 10.1177/1473095204040421
- Innes, J. E., and Booher, D. E. (2004). Reframing public participation: Strategies for the 21st century. *Planning theory & practice*, 5(4), 419-436. DOI: 10.1080/1464935042000293170
- Jain M. (2018) The effect of distance on urban transformation in the Capital Region, India, *International Planning Studies*, 23(1), 37-50. DOI: 10.1080/13563475.2017.1345891
- Johnson, R., & Nguyen, H. (2018). "Managing Urban Transformation: Best Practices in Governance and Implementation." *International Journal of Urban Planning*, 12(4), 401-418.
- Kaika, M. (2010) Architecture and Crisis: Re-inventing the Icon, Re-imag(in)ing London and Re-branding the City, *Transactions of the Institute of British Geographers* 35 (4), 453–474. DOI: 10.1111/j.1475-5661.2010.00409.x
- Karpat, KH. (1976). *Slums: Rural migration and urbanization*. Cambridge: Cambridge University Press
- Keleş, R. (2006). *Kentleşme Politikası*, Ankara : İmge Kitabevi .
- Keyder, C. (2005). Globalization and social exclusion in Istanbul . *International Journal of Urban and Regional Studies*, 29(1), 124 – 134 DOI: 10.1111/j.0309-1317.2005.00613.x
- Koç, V. (2021). Mevcut binalarda taşıyıcı sistem düzensizliklerinin belirlenmesine yönelik bir çalışma. *Avrupa Bilim ve Teknoloji Dergisi*, (33), 32-39.

- Koç, V. (2022). İkonik Mimarinin Zemin Kat Mimarisi ve Mimarinin Stres Gidermedeki Rolü ile Birlikte Ele Alınması. In C. Özalp & E. Hürdoğan (Eds.), *Mühendislik Alanında Ulusal Araştırmalar III* (pp. 191- 212). İzmir: Serüven Yayınevi.
- Koç, V. (2023a). Investigation of Some Real Estate Valuation Problems in Turkey. *Journal of Advanced Research in Natural and Applied Sciences*, 9(4), 854-870. <https://doi.org/10.28979/jarnas.1245637>
- Koç, V. (2023b). Küresel Kentsel Gelişimin Çevresel Etkileri Üzerine bir İnceleme. *Journal of Emerging Economies & Policy*, 8(1).
- Koç, V. (2024a) Suggestions for Urban Transformation through Two Applications in Ankara, the Capital of Türkiye. *Black Sea Journal of Engineering and Science*, 9-10. <https://doi.org/10.34248/bsengineering.1244301>
- Koç, V. (2024b) A Look at the Problem of Slumps and Urban Transformation Studies In the World Through the Analysis of Some Examples In Ankara. *Kent Akademisi*, 17(1), 43-59. <https://doi.org/10.35674/kent.1369441>
- Konadu-Agyemang, K. ve Shabaya, J. (2005) What does it have to do with corruption? Understanding the persistence of rural-urban and interregional inequalities in Ghana and Zimbabwe, *Geoforum*, 62, 129 – 146 .
- Kuyucu, T., and Ünsal, Ö. (2010). Urban transformation as state-led property transfer: An Analysis of two cases of urban renewal in Istanbul, *Urban Studies*, 47(7), 1479–1499.
- Leitner, H., & Sheppard, E. (1998). "The Geography of the Edge: A Review Essay." *Economic Geography*, 74(4), 417-429.
- Leon J.K. (2021) The global governance of housing: 1945–2016, *Planning Perspectives*, 36(3), 475-494.
- Levy, B. (2015). Governance reform: Getting the fit right, *Public Administration and Development*, 35, 238–249.
- Leynseele Y.V. and Bontje M. (2019) Visionary cities or spaces of uncertainty? Satellite cities and new towns in emerging economies, *International Planning Studies*, 24 (3-4), 207-217.
- Loepfe M. and Eisinger A. (2017) Assemblages for Urban Transformation, *disP - The Planning Review*, 53 (1), 20-31.
- Lombard, M. B. (2010). *Making a place in the city: place-making in urban informal settlements in Mexico* (Doctoral dissertation, University of Sheffield).
- Oosterbaan C., Arku G. and Asiedu A.B. (2012) Conversion of Residential Units to Commercial Spaces in Accra, Ghana: A Policy Dilemma, *International Planning Studies*, 17(1), 45-66.
- Pal, L. A., and Clark, I. D. (2013). *Best practices in public management: A critical assessment (Working paper)*, University of Toronto.
- Partridge, M. D., Rickman, D. S., Ali, K., and Olfert, M. R. (2008). The geographic diversity of US nonmetropolitan growth dynamics: A geographically weighted regression approach. *Land economics*, 84(2), 241-266.
- PEMANDU (2011, 2012, 2013). *Government Transformation Program: Annual Report, 2011, 2012, 2013*. Putrajaya, Malaysia: Prime Minister's Department.
- Polidano, C. (2013). Towards better results from the World Bank', *International Review of Administrative Sciences*, 79(3), 420–425.

- Pollitt, C. (2013). Back in the OECD...an oblique comment on World Bank's better results from public sector institutions', *International Review of Administrative Sciences*, 79(3), 406-412.
- Pritchett, L. (2013). The World Bank and public sector management: What next? *International Review of Administrative Sciences*, *Government Printers*, 79(3), 413-419.
- Reed, M. S. (2008). "Stakeholder Participation for Environmental Management: A Literature Review." *Biological Conservation*, 141(10), 2417-2431.
- Rowe, G., & Frewer, L. J. (2000). "Public Participation Methods: A Framework for Evaluation." *Science, Technology, & Human Values*, 25(1), 3-29.
- Rukmana, D. (2011). Street vendors and planning in Indonesian cities. *Planning Theory and Practice*, 12(1), 138-144.
- Sager, T., and Vitins, B. (2018). Understanding the policy process and planning theory: a review of land-use planning and policy integration in Europe. *European Planning Studies*, 26(3), 509-531.
- Sassen, S. (2009). When local housing becomes an electronic medium: The global circulation of mortgages, *International Journal of Urban and Regional Studies*, 33, 411 – 426.
- Sengul, HT (2003). On the trajectory of urbanization in Turkey: An attempt at periodization, *International Development Planning Review*, 25(2), 153 – 168
- Sengupta M. (2017) A window into India's development story – the 2010 Commonwealth Games, *International Journal of Sport Policy and Politics*, 9(2), 331-348.
- Siddiquee N.A., Xavier J.A. and Mohamed M.Z. (2019) What Works and Why? Lessons from Public Management Reform in Malaysia, *International Journal of Public Administration*, 42(1), 14-27.
- Siddiquee, N. A. (2010). Managing for results: Lessons from public management reform in Malaysia, *International Journal of Public Sector Management*, 23(1), 38-53.
- Siddiquee, N. A. (2014). The government transformation program in Malaysia: A shining example of performance management in the public sector? *Asian Journal of Political Science*, 22(3), 268-288.
- Sklair, L. (2006) Iconic Architecture and Capitalist Globalization, *City* 10 (1): 21-47.
- Smith, J. (2019). "Urban Development and Socioeconomic Impacts: A Comparative Analysis of Global Practices." *Journal of Urban Studies*, 45(3), 321-335.
- Sudjic, D. (2005) *The Edifice Complex. How the Rich and Powerful Shape the World*. London: Penguin Press HC.
- Tarigan A.K.M. and Sagala S. (2018) The pursuit of greenness: explaining low-carbon urban transformation in Indonesia, *International Planning Studies*, 23(4), 408-426.
- Tekeli, İ. (2009). Modernizm, *Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi* . İstanbul : Tarih Vakfı Yurt Yayınları .
- Topal A., Yalman G.L. and Çelik Ö. (2019) Changing modalities of urban redevelopment and housing finance in Turkey: Three mass housing projects in Ankara, *Journal of Urban Affairs*, 41(5), 630-653.

- UN- Habitat (2009) *Sustainable Cities Planning: Global Report on Human Settlements*, London: Earthscan .
- UN- Habitat (2022) *Annual Report* <https://unhabitat.org/annual-report-2022> erişim tarihi: 02.08.2023
- Varley, A. (1998) *Political uses of illegality: Evidence from Urban Mexico, Illegal Cities: Law and Urban Change in Developing Countries*, Edited by Fernandes, E. and Varley, A. 172–190. London: Zed Books.
- WB (2011) (World Bank) *World Bank's approach to public sector management 2011-2020*, Washington DC.
- WB (2013) (World Bank) *Urbanization Beyond Municipal Boundaries: Nurturing Metropolitan Economies and Connecting Peripheral Urban Areas in India*, Washington, DC.
- Xavier, J. A. (2013). Commentary on the World Bank approach to public sector management 2011-2020: Lessons from the Malaysian Experience, *International Review of Administrative Sciences*, 79(3), 426–432.
- Xavier, J. A., Siddiquee, N. A., and Zin, M. (2016). The government transformation programme of Malaysia: A successful approach to public service reform, *Public Money and Management*, 36(2), 81–87.
- Yeşilbağ M. (2020) The State-Orchestrated Financialization of Housing in Turkey, *Housing Policy Debate*, 30(4), 533-558.