

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI KAPSAMINDA KÜTAHYA KENTİ OSMANGAZİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASINA BİR BAKIŞ

Murat YAMAN*

Özet: Ülkemizde yaşanan plansız sanayileşme sonucunda, kentsel sorunlar her geçen gün artmış kentler kontrolsüz ve dengesiz bir biçimde büyümüştür. Bu olumsuz gelişmeler sonucu kentlerin eskimiş, işlevini yitirmiş, çöküntü alanları olarak görülen gecekondulu alanları ve kentsel tarihi yapıların bulunduğu bölgeler, kentsel yaşam için sorunlu alanlar olarak nitelendirilmiştir. Belediyeler 5393 sayılı Belediye Yasasının “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Başlıklı” 73. maddesi ile kentin gelişimine uygun olarak işlevini yitirmiş kentsel alanları yeniden inşa ve restore etme, konut, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturma, deprem riskine karşı tedbirler alma ve kentin tarihî ve kültürel dokusunun korunması gibi önemli yetkilere kavuşmuştur. Bunun yanı sıra “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa” ile kentsel alanlara müdahalelerde “belediyeler” kentsel değişim ve dönüşümün etkili gücü haline getirilmiştir. Bu çalışma da, öncelikle kentsel dönüşüm kavramının tanımı, amaçları ve uygulanma biçimleri ile ilgili genel çerçeve sunulacaktır. Ayrıca kentsel dönüşüm uygulamalarının hukuki durumu incelenecektir. Bu bilgiler ışığında çalışmada bir alan araştırmasından hareketle, Türkiye’de Kütahya özelinde Kütahya Belediyesi tarafından uygulamaya konulan Osmangazi kentsel dönüşüm projesinin olumlu olumsuz yönleri ayrıntılı bir biçimde değerlendirilerek, konuya ilişkin öneriler sunulmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Kütahya Belediyesi, Osmangazi Kentsel Dönüşüm Uygulaması.

A LOOK AT OSMANGAZİ URBAN TRANSFORMATION IN THE CITY OF KUTAHYA WITHIN THE SCOPE OF URBAN TRANSFORMATION APPLICATIONS IN TURKEY

Abstract: As a result of unplanned industrialization in our country, urban problems increased with each passing day, cities has grown unchecked and unbalanced manner. As a result of these negative developments, slum areas that as seen in cities obsolete, lots its function, the depression areas and historical buildings of the region has been described as problematic areas for urban life. With the number of 5393 law ‘urban renewal and development area titled’ article 73, municipalities rebuild and to restore, lost function urban areas in accordance with city’s development, create of residential, industrial and commercial areas ,technology parks and social facilities, to take measure against the risk of earthquakes and as the preservation of the city’s historical and cultural fabric has gained significant powers. in addition to this, with number of 6306 ‘law on transformation of disaster risk areas’ in response to urban areas ‘municipalities’, has been turned into an effective force in urban change and transformation. In this study, priorities, will be submitted general framework regarding of the definition urban transformation, objectives and the mode of application .in addition the legal status of urban renewal application will be examined. In light of this information, this study, which has started off from a field research, will evaluate a detail manner the project of Osmangazi urban transformation and will conclude with suggestions that was carried out by Municipality of Kütahya in Turkey .

Keyword: Urban Transformation, Urban Transformation Applications, Municipality of Kütahya, Osmangazi Urban Transformation Application.

1.Giriş

İnsan ihtiyaçlarının çeşitlenmesine paralel olarak kentler sürekli değişim ve dönüşümün merkezinde olmuştur. Kentlerin her geçen gün fiziksel açıdan gelişigüzel büyümesi, sermaye birikim süreçlerinin mekana yönelik baskısı gibi temel etkenler değişen dönüştürülen dünya sistemi içerisinde kentsel dönüşüm kavramını öne çıkarmıştır (Yaman, 2011: 21). Kentsel dönüşüm uygulamaları ile ekonomik, kültürel, sosyal ve fiziksel yönden sorunlu bölgeler ve bu bölgelerde yaşayan insanların sosyal refahı ile kaliteli ve yaşanabilir alanların ortaya çıkartılması amaçlanmıştır. Yasal düzenlemelerden de kaynağını alan kentsel dönüşüm ülkemizin birçok bölgesinde uygulanmaya konulmuştur. Böylece kentsel dönüşüm kent planlamasının en önemli aracı haline dönüştürülmüştür.

Bu çalışmanın ilk bölümünde, kentsel dönüşüm kavramının anlamı, amaçları ve kentsel dönüşüm uygulanma biçimlerine açıklık getirilmeye çalışılmış olup, ikinci bölümde, Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal dayanakları ele alınmıştır. Son bölümde ise, Kütahya Belediyesi özelinde uygulamaya konulan Osmangazi Kentsel Dönüşüm Uygulamasının olumlu olumsuz yönleri ayrıntılı bir biçimde değerlendirilerek, çalışmanın sonunda kentsel dönüşümün daha iyi yapılabilmesine ilişkin önerilerde öneriler de bulunulacaktır.

2.Kentsel Dönüşümün Genel Çerçevesi

Kentsel dönüşüm ekonomik, sosyal ve fiziksel boyutları olan akademik çevrelerce de sık sık tartışılan önemli bir konu olarak gündemi meşgul etmektedir. Bu durum, kentsel dönüşümün kavramsal içeriğinin derinlemesine incelenmesini, dönüşümle kastedilenin ne olduğunun yani genel çerçevesinin açıklanmasını gerektirmektedir.

* Yrd.Doç.Dr.,Dumlupınar Üniversitesi İ.İ.B.F Kamu Yönetimi Bölümü

2.1.Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentler, sürekli değişim halinde olan dinamik yapılardır. Kentler; sosyal, ekonomik, kültürel, çevresel ve politik faktörlere bağlı etkilenmekte ve yeniden dönüştürülmektedir. Kentsel alanlara yapılan bu yeni müdahale biçiminin adı da literatürde kentsel dönüşüm olarak adlandırılmıştır. Bu müdahalelerin yönü, biçimi, niteliği değişkenlik göstermektedir. Bu durum savaşılar, yangınlar, depremler gibi doğal afetler sonucunda olabileceği gibi, politik anlayışların, ya da ideolojik yapıların kent mekanına müdahaleleri sonucunda da gerçekleştiği görülmektedir (Zeybekoğlu, 2008: 13).

Kent yazınında, kentsel dönüşüm kavramıyla ilgili birçok tanım yapılmıştır. Dilimizde “Kentsel Dönüşüm” olarak kullanılan kavramla ilgili bir kaç kısa tanım yapılır; kentsel dönüşüm basit ifadesiyle, kentin imar planına uymayan, ruhsatsız binalarının yıkılıp bunların yerine kent planlarına uygun olarak yeni toplu yerleşim alanlarının oluşturulmasıdır (Kaypak, 2010: 89). Bir başka tanımda, “kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamayı amaçlayan kapsamlı bir vizyon ve eylem” şeklinde tanımlanmıştır (Thomas, 2003: 43).

Günümüzde kentsel dönüşüm kavramının özü ve kapsamı, değiştirme dönüştürme, canlandırma, yaşanabilir alanların ve insanların refahının sağlanması gibi anlamlarla bütünleşmektedir. Ancak kentsel dönüşüm olarak yer edinmiş olan söylem aslında kentsel alanlara zorunlu bir müdahale ile farklı biçime dönüştürme faaliyeti içerisinde kimlik bulmuştur. Bu açıdan bakıldığında, kentsel dönüşüm kavramını kentsel dönüştürme olarak algılamak daha gerçekçi ifade olmuştur. Kentsel dönüştürmeyi tanım olarak, “kent bütünlüğünden geri kalmış, bozulmuş, köhneleşmiş, sosyal ve ekonomik olarak da dışlanmış kentin çöküntü alanlarının, ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel sorunlarına çözüm bulunması amacıyla, kamu müdahalesi ya da desteği biçiminde, halk katılımı olmadan, bölge insanlarını mağdur ederek ve özellikle gecekondu alanlarının dönüştürüldüğü rant projeleri” olarak tanımlanması daha uygundur (Yaman, 2010: 35). Hatta son yasal değişiklik olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında ki Yasa ile artık kentsel dönüşümle yapılan müdahalelerin boyutu tamamen değişmiş, artık gecekondu bölgelerini de aşan kentlerin bütününe ilgilendiren bir hale gelmiştir.

2.2.Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Amaçları

Kentsel dönüşümün esas amaçları; fiziksel ve çevresel amaçlar, ekonomik amaçlar, sosyal amaçlar ve kültürel amaçlar olmak üzere dört başlık altında ele alınmaktadır (Güldüler, 2010: 10-11). Bunlar sırasıyla;

Fiziksel ve Çevresel Amaçlar;

- Kentlerde önemli sorunlardan biri olan gecekondu yapısının önlenmesi ve mevcut gecekondu alanların ortadan kaldırılarak yerine çağdaş bir kent görünümünün oluşturulması, gecekondu sahiplerinin de desteğini alacak şekilde yeni alternatifler sunan kentsel dönüşüm uygulamalarının planlanması (Görün ve Kara, 2009: 153),
- İşlevini yitirmiş çöküntü alanlarındaki konutların yerine daha kaliteli ve yaşanabilir konutlar yapılması, altyapı sorunlarının tamamen giderilmesi, toplumsal bütünleşmenin sağlanması; çevresel kalitenin veya çevre dengesinin yitirildiği alanlarda bu dengenin yeniden sağlanması”
- Çevresel koşulların iyileştirilerek, insanların daha huzurlu ortamlarda yaşamalarının sağlanması, kentsel yaşam kalitesi artırılarak, insanların yaşam alanlarıyla bütünleştirilmesidir.

Ekonomik Amaçlar;

- Ekonomik yaşamın tam anlamıyla yeniden canlandırılması, kentsel huzur ve yaşam kalitesini artıran bir ekonomik kalkınma yaklaşımının ortaya konulması,
- Kentsel müdahale edilen alanlarda, iş imkânları, istihdam ve ticari cazibe alanları yaratılması ve yatırımcıların bu bölgelere çekilmesi (Güldüler, 2010: 10-11),
- Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı bir anlayışla ekonomik dinamiklerin harekete geçirilmesi (Kıbaroğlu ve Şişman, 2009: 2).

Sosyal Amaçlar;

- Kentsel dönüşüm alanlarında toplumsal bir sorun haline gelen çöküntü alanları tespit edilerek, toplumsal sorunların bir an önce çözülmesi,
- Kentsel dönüşüm uygulamalarında özellikle sosyal boyutlar gözetilerek, bölge insanlarının mağdur edilmemesi,
- Kentsel alanların etkin biçimde kullanımına ve gelişigüzel kentsel büyüme anlayışına son verecek yeni stratejilerin planlı bir biçimde ortaya konulması (Gümüşboğa, 2009: 3).

Kültürel Amaçlar;

- Kentlerin kültürel mirasının gelecek nesillere aktarılması, doğal, tarihi ve kültürel dokunun korunması,
- Kentlerin özgünlüklerini kaybetmeden kimliklerini koruyan kentsel dönüşüm uygulamalarının tercih edilmesi,
- Doğal, kültürel ve tarihi zenginlikleri yaşatan kentsel dönüşüm uygulamalarında kentsel yapılarda sürdürülebilirliğin gözetilmesi şeklindedir.

2.3. Kentsel Dönüşüm Uygulanma Biçimleri

Dünya’da kentsel dönüşüm uygulanma biçimleri sekiz temel başlık altında ele alınmaktadır. Bunlar başlıklar halinde aşağıda kısaca sıralanmıştır:

2.3.1. Alansal temizleme (Urban Clearence)

Alansal temizleme; kentlerin çöküntüye uğrayan kentsel alanlarında fiziksel dokunun tümüyle yıkılıp yerine yenisi yapılarak, bu alanların yeni bir dokuya kavuşturulması şeklinde gerçekleşmektedir (Başarır, 2010: 13).

2.3.2.Kentsel Yeniden Canlandırma(Urban Revitalisation)

Kentsel yeniden canlandırma; ele alınan alanları “ yıkıp yeniden yapmak yerine mevcut yapıları koruyarak yapılan kentsel müdahale” biçimidir (Oruç ve Giritlioğlu, 2005: 386). Kentsel yeniden canlandırma çabası daha çok nüfus kaybının yaşandığı, yüksek oranlarda işsizliğin olduğu, fiziksel gerilemenin meydana geldiği kentlerde uygulanmaktadır (Akkoyun, 2007: 21-22).

2.3.3.Soylulaştırma(Gentrification)

Soylulaştırma; sosyo-kültürel ve estetik açıdan önemini yitirmiş, çöküntüye uğramış, fiziksel çevresi de bozulmuş alanlarda, sosyal yapının yeniden ıslah edilmesidir (Kaypak, 2010: 88). Soylulaştırmanın diğer yöntemlerden farkı kentsel dönüşüm uygulamalarının bir sonucu olarak ortaya çıkmasıdır. Yani çöküntü bölgelerinin sınıfsal ve mekansal ayrışması bir bakıma tabakalar arası yer değiştirme hareketi olarak da tanımlanabilir (Yaman,2012: 28)

2.3.4.Kentsel Kalitenin Yükseltilmesi (Urban Quality Improvement)

Kentsel kalitenin yükseltilmesi; kentsel dönüşüm uygulama bölgelerinde yaşayanların sosyo-ekonomik açıdan statü ve yaşam kalitelerinde önemli ölçüde değişikliğe gidilmeden fiziksel çevrenin iyileştirilmesidir (Başarır, 2010: 14). Bu uygulama ile yaşam kalitesi yükseltilerek kentsel sorunlar ortadan kaldırılmaya çalışılmaktadır.

2.3.5.Kentsel Yenileme(Urban Renewal)

Kentsel yenileme; gerek yerleşme düzeni, gerekse mevcut yapıların durumu bakımından yaşam ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi olanağı bulunmayan alanlarda yapıların tümünün veya bir bölümünün ortadan kaldırılarak yeniden imar edilmesidir (Dostoğlu ve Polat, 2007: 63). Bu tür kentsel dönüşüm uygulama biçimi ile yoksulluk ve sefalet yuvaları olarak görülen alanların ortadan kaldırılması, kentsel mekanın yeniden yapılandırılması, canlandırılması ve bu alanlarda yaşama standartlarının yükseltilmesi hedeflenmiştir.

2.3.6.Kentsel Yeniden Yapılandırma/Geliştirme (Urban Restructuring/ Development)

Keleş'e göre bu uygulama biçimi, “mevcut yapıların yıkılması kazanılan toprağın yeni kullanışlara ayrılması”dır (Keleş, 2010: 273). Özden ise kentsel yeniden yapılandırma veya geliştirmeyi, “ uzun dönemde arazi kullanışı ve nüfus politikalarını yansıtan, kent ölçeğinde bir nazım plana uygun olarak önceden inşa edilmiş bir alanı istiklak etme, bu alanı temizleme ve yeniden yapma, mevcut arazi kullanımını ve nüfus dağılım şeklini değiştirme ve elden geçirme olayı” şeklinde açıklamıştır (Özden, 2008: 177).

2.3.7.Kentsel Yeniden Üretim (Urban Regeneration)

Kentsel yeniden üretim; İngilizce “Urban Regeneration” kavramına karşılık olarak dilimize girmiştir. Yeniden canlandırma, yeniden üretim, yeniden oluşum gibi anlamları içermektedir. Buna göre kentsel yeniden üretim, kentlerin işlevini yitirmiş çöküntü alanlarında yeni bir yapılaşma hareketi içerisine girilmesi anlamına gelmektedir (Kayacan, 2010: 21-22).

2.3.8.Kentsel Rehabilitasyon(Urban Rehabilitation)

Planlı olarak gelişmiş ancak zamanla değerini yitirmiş yıpranmış, yoğunluğu artmış ve işlevlerini yerine getiremeyen kentsel alanların yeniden değerli hale getirilmesi biçimidir ve genellikle gecekondular mahallelerine altyapı hizmetleri götürülmüş ve yeni kurulacak gecekondular yerleşimleri için düzgün ve düşük yoğunluklu alanlar için bu yöntem uygulanmıştır (Ataöv ve Osman, 2007: 64). Burada temel amaç kentin sorunlu alanlarının çağdaş donatılarla uygun standartlarla kente uyumlu hale getirilmesi ve insanlar için iyi yaşam koşulları yaratılmasıdır.

Görüldüğü üzere bütün kavramların özünde, kentlerin işlevini yitirmiş bölgelerine yönelik yapılan kentsel müdahaleler yatmaktadır. Bütün bu uygulamaların birbirlerinden ayrılan yönlerinin başında belli amaçlara göre değişik adlar altında kavramsallaştırmaları gelmektedir. Ayrıca yöntem açısından bu kavramlar arasında büyük farklılıklar söz konusudur. Her kavram arasında, uygulamaların niteliği, kapsamı ve doğurduğu sonuçlar bakımından da ayrışma gözlenmektedir.

3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Yasal Durumu

Türkiye’de uzun süredir kentlerde meydana gelen fiziksel, ekonomik, sosyal, kültürel yozlaşma, çevresel bozulma gibi birçok problemin çözümü amacıyla kentsel dönüşüm uygulamaları yapılmaktadır. Bu çerçevede konuyla ilgili farklı yasal düzenlemeler ile uygulamalar hayata geçirilmektedir. Özellikle Avrupa Birliği uyum sürecinde, kentsel dönüşüm uygulamalarında eylem planlaması dönemine girilmesi de yasal düzenlemelerin ve mevzuatın önemini artırmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının

yasal dayanakları ve belli yasalarla ilişkileri açısından değerlendirildiğinde, Türkiye’de bu yasaların yürürlüğe giriş tarihi aşağıdaki gibidir:

- 774 sayılı Gecekondu Yasası (20.07.1976),
- Toplu Konut Yasaları - 2487 sayılı Toplu Konut Yasası (17.03.1984) ve 2985 sayılı Toplu Konut Yasası (02.03.1984),
- 3194 sayılı İmar Yasası (03.05.1985),
- 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası (04.03.2004),
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası (10.07.2004),
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Yasası (14.12.2005),
- 5393 sayılı Belediye Yasası (03.07.2005),
- Dönüşüm Alanları Hakkındaki Yasa Tasarısı,
- 5998 sayılı Belediye Yasası’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yasa (03.07.2005),
- 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazine’ye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkındaki Yasa (19.04.2012),
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Yasa (31.05.2012) şeklinde sıralanmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal süreci kapsamında önemli yasalardan 5393 sayılı Belediye Yasası, 5998 sayılı Belediye Yasası’ndaki Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yasa ve 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Yasaların içeriğine bakılırsa;

Kentsel dönüşüm uygulamalarının temel dayanağı da olan belediyelerle ilgili ilk düzenleme 5393 sayılı Belediye Yasası olmuştur. Bu yasa, “ Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlıklı 73. maddesine göre kentsel dönüşüm ve gelişim alanları için;

“Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karar bağlanır” şeklinde önemli hükümleri kapsamaktadır (madde 73).

Belediyelerle ilgili önemli bir diğer yasal düzenleme; 5998 sayılı Belediye Yasası’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin düzenleme ile 5393 sayılı Belediye Yasasının 73’üncü maddesi değiştirilmiştir. Yasa’ya göre:

“Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir. Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir” (madde 1).

Bu yasal düzenleme ile ilgili olarak, her türlü planlama yetkisi büyükşehir belediyesi bünyesinde toplanmıştır. İlçe belediyeleri bunun dışında tutulmuştur. Üzerinde yapı olsun olmasın imarlı veya imarsız bütün alanların kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilebileceği hükmü ile belediye sınırları içerisindeki tüm alanlar kastedilmektedir. Bu yasal düzenleme birçok bölgeyi kentsel dönüşüm alanı haline getirebilme potansiyeli veya isteğine yol açacağı şeklinde pek çok eleştiriye konu olmuştur (Yaman, 2012: 124).

Bu konuda her iki yasanın kapsamını genişleten son gelişme ise, 2012 yılında çıkartılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki yasal düzenlemedir. Yasa ile “Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturulması iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair esaslar” (madde 1) ayrıntılı bir biçimde düzenlenmiştir.

Ülkemizde afetlere hazırlanılması konusunda öncelikle böyle bir düzenlemeye ihtiyaç vardır. Ancak konuya rant açısından bakılması, hayati risk açısından bakılmaması en önemli eleştiri başlığıdır. Bununla birlikte kentsel dönüşüm uygulamalarında ki hak kayıpları ve yeni mağduriyetlerin ortaya çıkacağı düşüncesi akademik çalışmalarda bir başka önemli eleştiri noktası olmuştur. Çünkü kentsel dönüşüm konusunda ki olumsuz örnekler, bu konuda öne sürülen kaygıların temelini oluşturmaktadır.

Kütahya ili Kütahya Belediyesi Örneği bağlamında uygulamaların hukuki boyutu incelendiğinde, 775 sayılı Gecekondu Yasası, 2981 sayılı İmar Affı Kanunu ve özellikle 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarını ele almak gerekir. Kentsel dönüşümle ilgili yürürlüğe giren ilk yasa 775 sayılı Gecekondu Yasasıdır. Gecekondu yasallaştıran ve ticarileştiren 1966 tarihli 775 sayılı Gecekondu Yasası ile mevcut gecekondu alanlarının ıslahı, tasfiyesi ve yeniden gecekondu yapımının önlenmesi gibi hususlar öne çıkmıştır (Ataöv ve Osman, 2007: 63). Bu yasa kapsamında Kütahya'da Atakent Mahallesi oluşturulmuştur.

Ülkemizde 1980 sonrasında, kent merkezleri ve gecekondu alanlarında kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir. 1984 yılında, 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Yasasının Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Yasa" çıkartılmış ve bu yasa ile gecekondu alanları için imar ıslah planı yapılması imkanı doğmuştur. Bu düzenleme kentsel dönüşüm sürecinde önemli bir rol oynamıştır (Kıbaroğlu ve Şişman, 2009: 3). Kütahya ilinde de bu yasa kapsamında gecekondu alanları için belli çalışmalar yapılmıştır.

Kütahya'da 5393 sayılı yasanın 73. maddesine göre, 2010 yılında ilk kez kentsel dönüşüm uygulaması başlatılmıştır. Kentsel dönüşüm çalışmasının ilk adımı, çoğunluğu Roman halkının yaşadığı Osmangazi (Lala Hüseyin Paşa) mahallesinde atılmıştır.

Kütahya'da, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Yasa kapsamında ise doğal afetlere maruz kalmaya neden olan faktörlerin önlenimini almak, yeni oluşturulacak alanların planlı bir şekilde zemin etütleri yaptırılarak bu alanların yapılaşmaya açılması, çarpık gelişigüzel yapılaşmanın kentleşme adına planlı ve projeli şekilde yeniden düzenlenmesi, deprem, heyelan, taşkın, sel, erozyon gibi risklerin en aza indirilmesi hedeflenmiştir. Kütahya Belediyesi tarafından, temel jeolojik ve jeo-teknik raporları içeren çalışma uygulamaya konulmuştur. Bu çalışmalar bağlamında öncelikle harita çalışmaları yapılmış ve Kütahya'nın yapılaşma alanları, önlem şartlı alanları, ayrıntılı jeo-teknik etüt gerektiren alanları, uygun olmayan alanları ve fay hatları belirlenmiştir. (Kütahya Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Çalışanları ile Kişisel Görüşme, Mayıs 2014).

4.Kütahya İli ve Kütahya Belediyesi Osmangazi Kentsel Dönüşüm Uygulaması

4.1.Kütahya İlinin Genel Tanıtımı

Ege bölgesinin İç Batı Anadolu Bölümü'nde yer alan Kütahya, bilinen tarihi içerisinde Hitit, Frig, Roma, Bizans, Selçuklu, Germiyanoğulları ve Osmanlı Dönemi uygarlıklarına ev sahipliği yapmıştır. Kütahya il sınırları içinde kalan topraklara yerleşen en eski medeniyet Hititlerdir. Ancak arkeolojik çalışmalar, ilin yerleşim tarihini çok daha eskilere, ilköğretilere kadar götürmektedir. Malazgirt Zaferi'nin sonra Türk uygarlıkları ile tanışan Kütahya, 1277'de Anadolu Selçuklu devletinin dağılmasıyla birlikte Germiyanoğulları Beyliğinin egemenliği altına girmiştir. 1429 yılından sonra da bu topraklar Osmanlı devletinin önemli bir sancağı haline gelmiştir (Kütahya Belediyesi, 2013: 16). Tarih boyunca önemli medeniyetlere beşiklik eden Kütahya, Kurtuluş Savaşı'nın büyük zaferlerinden birinin kazanıldığı, Cumhuriyetin temellerinin atıldığı bir önemli bir kent olmuştur.

Kütahya kenti; Ege bölgesinin İç Batı Anadolu Bölümü'nde, İç Anadolu Bölgesi ile Ege Bölgesi arasında bir eşik konumundadır. Kütahya ili 38 derece 70 dakika ve 39 derece 80 dakika kuzey enlemleri ile 29 derece 00 dakika ve 30 derece 30 dakika doğu boylamları arasındadır. Kütahya 11875 kilometre karelik yüzölçümü ile Türkiye topraklarının %1,5'nu kaplamaktadır. Kütahya ili, kuzeyden ve kuzeybatıdan Bursa'nın İnegöl, Keles ve Orhaneli; kuzeydoğudan Bilecik'in Bozüyük; doğudan Eskişehir ve Seyitgazi; güneydoğudan Afyon'un İhsaniye, Afyon merkez; güneyden Uşak'ın Banaz ve Uşak merkez; güneybatıdan Manisa'nın Demirci ve Selendi, batıdan ise Balıkesir'in Dursunbey ve Sındırgı ilçeleri ile çevrelenmiştir (Kütahya Valiliği, 2002: 19).

4.2.Kütahya Belediyesi Osmangazi Kentsel Dönüşüm Uygulaması

Kütahya'da 5393 sayılı yasanın 73. Maddesine göre 2010 yılında ilk kentsel dönüşüm uygulaması olan Osmangazi Kentsel Dönüşüm uygulaması Kütahya Belediyesi tarafından başlatılmıştır. Çoğunluğunun Roman halkının oturduğu bir bölge olan Osmangazi (Lala Hüseyin Paşa) mahallesi kentsel müdahale alanı olarak belirlenmiştir. Burada kentsel dönüşüm çalışmasının başlatılmasının temel nedenleri aşağıda sıralanmıştır; (Kütahya Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Çalışanları ile Kişisel Görüşme, Mayıs 2014).

- Kütahya'nın büyüyeceği alanlar üzerinde engel teşkil etmesi,
- Fuhuş, uyuşturucu ve hırsızlık gibi suç oranlarının çok yüksek olduğu bir bölge olması,
- Gürültü kirliliğine neden olması,
- Roman vatandaşların Kütahya halkını rahatsız etmesidir.

Osmangazi Mahallesinde yapılacak olan kentsel dönüşüm uygulaması öncelikle haritalar üzerinden alan olarak belirlenmiştir. Belirlenen alan İmar Komisyonunda görüşüldükten sonra Belediye Meclisine gönderilmiştir. Belediye Meclisinin

gündemine geldikten sonra Belediye Meclisi oybirliğiyle kentsel dönüşüm uygulaması için karar vermiştir. Karar alınmasından sonra çalışmalar başlatılmıştır. Bu çalışmalar:

- Tapu kayıtlarının belirlenmesi,
- Haritalar üzerinden tespit çalışmaları,
- Ada parsel tespitleri,
- Ölçü krokileri,
- Yerinde tespit çalışmaları olarak sıralanmıştır.

Yerinde tespit çalışmaları yapılırken, değer tespiti, ekonomik ve sosyal tespitlerde yapılmıştır. Bina tespiti yapılırken TEDAŞ ve Belediyeden yetkili kişilerce elektrik aboneliği, emlak beyanları belirlenmiştir. Ekonomik ve sosyal tespitler için sosyolog tarafında anketler yapılmıştır. Yine belediyede çalışan kişilerce Kıymet Takdir Raporları hazırlanmıştır. Osmangazi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı için belirlenen bölge 14 hektarlık bir alan olarak saptanmıştır. Projede, 1. ve 2. bölge olmak üzere toplam 407 adet parsel bulunmaktadır (Kütahya Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Çalışanları ile Kişisel Görüşme, Mayıs 2014). Kentsel dönüşüm ile ilgili uygulamaya bakıldığında;

Kentsel dönüşüm alanı: 80,184 m²
Parsellerin toplam alanı: 53,714 m²
Sosyal ve teknik alt yapı alanı: 26,470 m²
Bina adeti: 110 adet
1 katlı bina 63 adet
2 katlı bina 38 adet
3 katlı bina 9 adet
Bağımsız bölüm sayısı: 159 adet
Depo, garaj, kömürlük: 82 adet alan mevcuttur (www.kutahya.bel.tr, 2013).

Yerinde tespit çalışmalarından sonra vatandaşlar görüşmeye davet edilmiştir. Vatandaşların bir kısmıyla uzlaşmış ve uzlaşmayan yerler için kamulaştırmaya gidilmiştir. Kamulaştırma işlemi yapılırken yeni projeler hazırlanmıştır. Bu kapsamda 35.400 m² yeşil alan, 4.800 m² ticaret merkezi, 8.600 m² sosyal tesisler, 40.000 m² yollar ve 1009 araçlık da otoparkı olan bir proje hazırlanmıştır. Bu projede toplam 800 daire yapılması düşünüldükten sonra, bunun 15 tanesi 4+1, 17 tanesi 3+1, 8 tanesi ise 2+1 tip blok olarak tasarlanmıştır. Belediye projeyi tamamladıktan sonra ihaleye gitmiştir (Kütahya Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Çalışanları ile Kişisel Görüşme, Mayıs 2014).

Osmangazi Kentsel Dönüşüm uygulamasında Kütahya Belediyesi İzka İnşaat ile işbirliğine gitmiş ve Kentsel Dönüşümün ilk etabı olan "Kütahya Modern" Projesi için hazırlıklar tamamlanmış. Kütahya Modern Kentsel Dönüşüm tanımlaması adı altında farklı bir projeye dönüştürülmüştür. Projenin ilk etabının iki yıl içinde tamamlanacağı tasarlanmıştır. Konut alanları haricinde yaklaşık 15.000 m² büyüklüğünde ticaret merkezini bünyesinde barındıran proje iki etap şeklinde planlanmış ve 5393 sayılı Belediye Yasasına göre, Osmangazi Mahaltesinde kentsel dönüşüm uygulaması adı altında faaliyete geçmiştir. Osmangazi Kentsel Dönüşüm uygulamasının gerekçesi; bu mahallenin kentsel gelişim alanı olarak kent planında yer alması, bu bölgede fuhuş, uyuşturucu, hırsızlık gibi suç oranlarının fazla olması, burada yaşayan Roman vatandaşların Kütahya halkını rahatsız etmesi gibi sebepler belediyenin ilgili birimleri tarafından iddia edilmiştir. Bu projede Roman vatandaşları için Kütahya'nın çevre yoluna yakın TOKİ konutlarının üst tarafında kalan kısmına belediye tarafından vatandaşlar için konut inşa edilmek istenmiştir. Fakat vatandaşlar birbiriyle iyi anlaşamadıklarını ve yerleşim alanının uzak olduğunu beyan ederek bu durumu kabul etmemişlerdir. Belediye ve Roman vatandaşları arasında ortak yol bulunarak sonuçta çoğunluğu ile anlaşarak ya da kamulaştırma yoluyla vatandaşlara arsa bedelleri ödenmiştir. Ancak burada yapılan dönüşüm uygulamasında bir fiziksel yenilemenin yanı sıra kentsel dönüşümün amaçları içerisinde yer alan ekonomik ve sosyal dönüşümün yapılmadığı görülmüştür. Ayrıca burada Roman vatandaşlarının yerlerinden edilmiş olması ve üst-orta gelir grubuna yönelik konutlar inşa edilmek istenmesi belediyenin bu uygulamadan rant sağlamayı düşündüğünü açıkça göstermiştir. Yine Kütahya Belediyesi'nin bu kararı alırken tek taraflı hareket ettiği ve katılımcı bir yöntemi benimsemediği anlaşılmıştır. Bununla birlikte dönüşümün Roman vatandaşlarının yaşadıkları alanla sınırlı kaldığı, bitişikte yer alan büyük problemlerin yaşandığı küçük sanayi sitesinde neden herhangi bir adım atılmadığı sorusunu akla getirmektedir. Osmangazi Mahaltesinde kentsel dönüşüm yapılan bölgede yaşayan vatandaşların kamulaştırma sonrasında mağdur olmamaları için Kütahya Belediyesi TOKİ'den daireler satın almıştır ve bu dairelerden isteyen vatandaşlara talepleri doğrultusunda kredilendirme biçiminde anlaşmalar yaparak konut sağlamıştır. Bu konuda belirlenen 64 daireden 23'ü takas imkanı ile teslim edilmiştir. Ancak yapılan gözlemler sonucunda, Roman vatandaşları bu konutlara uyum sağlayamamış konutlarını satarak kentin başka yerlerine göç etmişlerdir (Kütahya Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Çalışanları ile Kişisel Görüşme, Mayıs 2014).

Genel olarak, Osmangazi Kentsel Dönüşüm uygulamasında yüksek olan suç oranının azalması, eğitimsizlik, çocukların çalışmak zorunda kalması ve sağlık problemleri gibi temel problemlere yönelik çözümler üretilmemiş, proje fiziksel dönüşüm amaçlı bir uygulamaya dönüşmüştür. Osmangazi Kentsel Dönüşüm projesinde yaşanabilir ve sürdürülebilir kentsel alanlar yaratılmak istenmiş, Roman halkı ve kültürüne yönelik ayrıntılı bir planlama yapılmadan uygulamaya geçilmiştir. Sonuçta insanlar bölgelerinden başka yerlere gitmek zorunda bırakılmış ve mağdur olmuşlardır. Modern kapalı güvenli site projesi ile de bölgenin yeni bir kimliğe dönüştürülmek istendiği açıkça görülmüştür. Bir diğer önemli nokta ise Kütahya deprem bölgesindedir. Kent merkezinde hafif bir depremde yıkılabilecek birçok bina mevcuttur. Bu sorun öncelikle çözülmesi gerekirken Roman vatandaşlarının yaşadıkları bölgeye müdahale edilmesi de düşündürücüdür. Kütahya'da çözülmesi gereken temel sorunlardan biride, konut piyasasının vazgeçilmez gelişigüzel yapılan "apart konut" sektörüdür. Kütahya Belediyesinin kentin geleceği açısından bu konuda hassas olması gerektiği görülmektedir.

5.Sonuç

Tarih boyunca kentler medeniyetlerin merkezi olmuşlardır. Küreselleşen bir dünyada değişim dönüşüm özellikle de dönüştürme müdahaleleri kentleri etkileyen önemli bir olgu haline gelmiştir. Plansız kentleşmenin bir sonucu olan fiziksel, ekonomik ve sosyal sorunlar her geçen gün giderek artmış, dünyada ve Türkiye’deki benzer sorunlara yönelik farklı çözüm yolları aranmıştır. Bu sorunların çözümünü için kent planlamasının bir aracı olan kentsel dönüşüm uygulamaları popüler hale gelmiştir. Bu nedenle literatür çalışmalarında kentsel dönüşüm kavramı ve uygulamaları tartışılmaya başlanmıştır. Kentsel dönüşüm ile kentlerin işlevini yitirdiği çöküntü alanlarında planlı, sistemli bir biçimde günün koşullarına uygun müdahaleler edilerek, kentlerin sorunlu alanlarının iyileştirilmesi yeniden yapılandırılması amaçlanmıştır.

Bu amaçla ortaya konulan çalışmalardan biri olan Kütahya Osmangazi Kentsel Dönüşüm Projesi 5393 sayılı Belediye Yasasının 73. Maddesi uyarınca gerçekleştirilmiştir. Uygulamada en temel eksiklik bölgede yaşayan Roman halkı ve kültürüne yönelik ayrıntılı bir çalışma yapılmadan uygulamaya geçilmesi olmuştur Bunun sonucunda mağduriyetlerin ortaya çıktığı bölgenin rant adı altında yeni bir kimliğe dönüştürülmek istendiği açıkça görülmüştür. Bu çalışmadan yola çıkılarak kentsel dönüşüm uygulamalarında özellikle dikkat edilmesi gereken hususlar şunlardır;

1.Kentsel dönüşüm uygulamalarında yapılması gereken kentleri sadece fiziksel ve ekonomik birer olgu olarak gören bir bakış açısı yerine kentlerin toplumsal ve kültürel yapılarını ele alan ve halk katılımını öne çıkaran uygulamalar tercih edilmelidir.

2.Her şeyden önce kentlilerin yaşam alanlarından koparılmadığı, toplumsal ve mekânsal ayrışmayı körüklemeyen, yoksul kesimleri dışlamayan bir planlama anlayışı benimsenmelidir.

3.Osmangazi Kentsel Dönüşüm uygulamasında Roman halkının marjinal yaşam biçimi Sulukule Kentsel Dönüşüm Uygulaması Örneğinde olduğu gibi önemsenmemiştir. Benzer uygulamaların tamamen ortadan kaldırılması gerekmektedir.

4.Kentsel dönüşüm uygulamalarında ile düşük gelirli gruplara konut alanı sağlanması bir yana, mevcut koşullar ve sosyal yapılarda dikkate alınmamaktadır. TOKİ, Büyükşehir Belediyeleri ve Özel Sektör birlikteliğinde yaşam alanları kentsel dönüşüm kapsamına dahil edilmekte ve insanlar yerlerinden edilmektedirler. Temel tartışma konusu olan bu durum çözülmedikçe her yeni uygulama yeni sorunlarla karşı karşıya kalınacağını da göstermektedir.

5.Kentsel dönüşüm uygulamaları vatandaşlara zorla kabul ettirilen, merkezi ve yerel yönetimlerin inisiyatifinde hazırlanan kentsel uygulamalardan çok; bilgilendirme, katılımcı ve yerel toplulukların çıkarlarını önemseyen bir biçimde planlanmalıdır.

6.Sanayileşme ve kentleşme bir arada ele alınarak, konut ve kırsal kalkınma politikası bu bağlamda belirlenmelidir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında biçimden çok içerik öncelikli olmalıdır.

7.Rant yaratan adaletsizlikler ortadan kaldırılmalıdır. Konut politikalarında kentsel toprak rantları toplumsal bir değer olarak algılanmalıdır. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile yaratılan rantın topluma geri kazandırılması sağlanmalıdır.

Sonuç olarak, Kütahya Osmangazi Kentsel Dönüşüm projesinin gerek uygulanma süreci, gerekse son hali açısından beklentileri karşılayamadığı görülmüştür. Kentsel dönüşümle kastedilenin sadece bina yıkıp yerine yenisini yapmaktan vazgeçmeyi, kentsel mekanlara müdahale aktörlerinin artık öğrenmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında “Mekanları Yaşanabilir Kılan İnsandır” söylemi de asla göz ardı edilmemelidir.

KAYNAKÇA

Akkoyun Nazım. (2007), “Kentsel Dönüşüm ve Sargöl Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi”, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Ataöv, Anlı ve Osman, Sevin. (2007), “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Yöntemsel Bir Yaklaşım”, Middle East Technical University Journal Of The Faculty Of The Architecture, Vol.2, pp. 57-82.

Başarır, Aşlı. (2010),” Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Çok Amaçlı Bir Yaklaşım, İnegöl Kenti Örneği”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

Dostoğlu, Neslihan ve Polat, Sibel. (2007), “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri”, Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 12, Sayı 1, Bursa.

Görün, Mustafa ve Kara, Mustafa. (2009), “Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması”, Yönetim Bilimleri Dergisi, 8: 2, Çanakkale.

Güldüler, Ertuğrul Selçuk. (2010), “Gaziosmanpaşa Belediyesi Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamaları”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Gümüşboğa, Beste. (2009), “Katılım Ekseninde Kentsel Dönüşüm: Altındağ Aktaş Mahallesi Örneği”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Kayacan, Tolga. (2010), “Kentsel Dönüşüm Katılımının Rolü ve Önemi Zeytinburnu ve Karanfilköy Örnekleri”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Kaypak, Şahin. (2010), “Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım”, Niğde Üniversitesi İ.İ.B.F Dergisi, Cilt:3, Sayı:2, s.84-105.

Keleş, Ruşen. (2011), Kentleşme Politikası, İmge Yayınevi, Ankara.

Kıbaroğlu, Didem ve Şişman, A. (2009),” Dünya’da ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11- 15, Ankara.

Kütahya Belediyesi. (2012), İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, Kütahya.

Kütahya Belediyesi. (2013), Kütahya Belediyesi Faaliyet Raporu, Kütahya

Kütahya Belediyesi. (2014), Emlak ve İstimlak Müdürlüğü, Kişisel Görüşme.

Kütahya Valiliği. (2002), Kütahya 2002, İl Özel İdaresi Yayınları-1, Ankara.

Oruç, Gülden Demet ve Giritlioğlu, Cengiz. “ Planlamada Yeni Politika ve Stratejik Riskler ve Fırsatlar”, 8 kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu, 7-9 Kasım, 2005, İstanbul.

Özden Pelin Pınar. (2008), Kentsel Yenileme: Yasal Yönetmelik Boyut, Planlama, Uygulama, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.

Zeybekoğlu, Senem Sadri. (2008), “Kentsel Dönüşüm ve Kent Hakkı: Fener- Balat Rehabilitasyon Programı ve Santral İstanbul Projesi Örneği”, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Thomas, S. (2003), “A Glossary of Regeneration and Local Economic Development”, Local Economic strategy Center, Manchester.

Yaman, Murat. (2012), Türkiye’de Kentsel Dönüş(tür)me Uygulamaları, MKM Yayınları, Bursa.

5393 sayılı Belediye Yasası (2005).

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun(2012).

[http://kutahya.yerelnet.org.tr\(15.05.2013\)](http://kutahya.yerelnet.org.tr(15.05.2013)).

[http://www.kutahya.bel.tr/birimler/kurumsal/yeni_projeler.pdf\(18.05.2013\)](http://www.kutahya.bel.tr/birimler/kurumsal/yeni_projeler.pdf(18.05.2013))