

# PESA INTERNATIONAL JOURNAL OF SOCIAL STUDIES



PESA ULUSLARARASI  
SOSYAL ARAŞTIRMALAR DERGİSİ

June 2021, Vol:7 Issue:2 Temmuz 2021, Cilt:7, Sayı:2  
e-ISSN: 2149-8385 ISSN: 2528-9950  
Journal homepage: <http://dergipark.gov.tr/pesausad>



Doi: <https://doi.org/10.25272/j.2149-8385.2021.7.2.03>

## KENTSEL DÖNÜŞÜM- KENTSEL YENİLEME AYRIMI VE TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

### Urban Regeneration- Urban Renewal Distinction and Urban Regeneration in Turkey

Uğur EYİDİKER

Kırklareli Üniversitesi, [ugur.eyidiker@klu.edu.tr](mailto:ugur.eyidiker@klu.edu.tr), orcid no: 0000-0003-4204-424X

#### MAKALE BİLGİSİ

##### Makale Geçmişi:

Geliş: 06 Kasım 2020

Kabul: 12 Temmuz 2021

##### Anahtar Kelimeler:

Kentsel Dönüşüm, Kentsel Yenileme,  
Kentsel Alan, Soylulaştırma

© 2021 PESA Tüm hakları saklıdır

#### ÖZET

Kentsel Dönüşüm kentin eskiyen, bozulan ve kullanılmayan alanlarının yeniden kente kazandırılması amacıyla yapılan uygulamaların genel adıdır. Kentsel dönüşümün yeniden canlandırma, yenileme, yeniden geliştirme, soylulaştırma ve sağlıklılaştırma gibi türleri bulunmaktadır. Oysaki kentsel dönüşüm yaygın biçimde kentsel dönüşümün bir türü olan kentsel yenileme ile eş anlamda kullanılmaktadır. Kentsel yenileme eski yapıların olduğu gibi yıkılıp yerlerine yenilerinin yapılmasını içeren kentsel dönüşümün uygulama şeklidir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm kentsel yenileme demek değildir. Kentsel dönüşüme uğrayacak alanların sadece kentsel yenilemeye tabi tutulabileceği anlayışı yanlıştır. Tarihsel perspektiften bakıldığında ise kentsel dönüşüm ilk uygulama şekli olan soylulaştırma ile eş anlamda tutulmuştur. Soylulaştırma etnik ve sosyo-ekonomik dezavantajlı grupların yerlerinden edilmesi sonucunu doğurduğu için kentsel dönüşümün uygulama şekilleri çeşitlendirilmiştir. 1990’lı yıllardan itibaren ise İngiltere’de kentsel yenilemenin popüler hale gelmesi ve sermayenin yapıları alanlara yönelmesiyle kentsel dönüşüm kentsel yenileme ile aynı anlamda kullanılmaya başlanmıştır. Türkiye’de kentsel dönüşümün en yaygın uygulama şekli kentsel yenileme olmuştur. Kentsel dönüşümüne konu olan alanlar kentsel dönüşüm başlığı adı altında kentsel yenilemeye maruz bırakılarak yıkılıp tekrardan yüksek katlı olarak yapılandırılmışlardır. Bu çalışma ile kentsel dönüşüm- kentsel yenileme ayrımı yapılarak Türkiye’de kentsel dönüşümün gelişimi ortaya konulmaya çalışılmıştır.

#### ARTICLE INFO

##### Article History:

Received: 06 November 2020

Accepted: 12 July 2021

##### Keywords:

Urban Regeneration, Urban Renewal,  
Urban Area, Gentrification

© 2021 PESA All rights reserved

#### ABSTRACT

Urban regeneration is the general name for practices carried out to regain the old, deteriorated and unusable areas of a city. Urban regeneration has different types such as revitalization, renewal, redevelopment, gentrification and rehabilitation. On the other hand, urban regeneration is prevalently being used synonymously with urban renewal, which is in fact a form of urban regeneration. Urban renewal is a way of implementing urban regeneration involving complete destruction of old buildings and construction of new ones in their place. In this context, urban regeneration does not mean urban renewal. The understanding that areas that will be subjected to urban regeneration can only be subjected to urban renewal is false. Looking from the historical perspective, urban regeneration has been considered synonymously with gentrification, which was its first form of implementation. As gentrification has given rise to displacement of ethnically and socioeconomically disadvantaged groups, it has changed the forms of implementing urban regeneration. Since 1990s, with the popularization of urban renewal and direction of capital towards built areas in the United Kingdom, urban regeneration has started to be used interchangeably with urban renewal. In Turkey, the most prevalent form of implementing urban regeneration has been urban renewal. Areas that have been subject to urban regeneration have been subjected to urban renewal under the name of urban regeneration, demolished and rebuilt again with high-rise plans. This study aimed to make a distinction between urban regeneration and urban renewal and reveal the development of urban regeneration in Turkey.

## GİRİŞ

Değişim dünya üzerindeki tüm varlıkların zamanın getirdiği değişikliklere göre yaşayacağı kaçınılmaz bir durumdur. Dönüşüm denen kavram ise temelinde değişimin son aşamasına tekabül etmektedir. Genel kanı olarak değişimin başladığı ve dönüşümün olduğu süreç kötü eskimiş yanların iyiye doğru evrilmesi olarak ortaya konulmaktadır. Fakat dönüşüm sadece kötü, eskimiş, köhnemiş her şeyin değiştirilmesi demek değildir. Dönüşüm daha önce var olmayan yeni bir şeyin var olan eklenmesiyle de olabilir. Bu bağlamda dönüşüm mevcut durumun iyi veya kötü bir şekilde değişimidir.

Literatürde kentsel dönüşümün kentsel yenileme olarak da adlandırıldığı görülebilmektedir. Yenileşme tam manasıyla eskinin olduğu gibi ortan kaldırılıp yerine yeninin yapılandırılması olarak tanımlanmaktadır. Dolayısıyla aslında kentsel yenileşme kentsel dönüşümün bir türüdür. Sağıklaştırma, soylulaştırma, canlandırma, yeniden oluşturma kentsel dönüşümün diğer türleri olarak sıralanabilmektedir. Özellikle Türkiye'de yenilemenin kentsel dönüşüm olarak algılanmasının nedeni sürekli eski alanların yıkılıp yerine, rant içeren kazanımlar nedeniyle, yenilerinin yapılmasıdır. Dünyada ise aslında kentsel dönüşümün ilk örnekleri toplumsal bozulmanın kentsel çürümeye yol açtığı düşüncesinden yola çıkılarak yapılan soylulaştırma çalışmalarıdır. Soylulaştırma ile kültürel, siyasal, ekonomik yozlaşma yarattığı düşünülen grupların ellerinden mülkleri alınarak mülksüzleştirme yapılmaktadır. Kentsel dönüşümün içindeki yenilemenin soylulaştırma çalışmalarının güler yüzlü hali olduğu konusunda eleştiriler mevcuttur. Bu eleştiriler ışığında kentsel yenilemenin ve dönüşümün soylulaştırmadan başka bir şey olmadığı ortaya konmaktadır.

Bu çalışma ile amaçlanan kentsel dönüşümün genel geçer tanımını, özelliklerini, türlerini, dünyada ve ülkemizde tarihi gelişimini, hukuksal alt yapısını ve uygulamalarını ortaya koyabilmektedir. Araştırma yöntemi olarak literatür çalışması yapılmış olup mevcut örnekler ışığında değerlendirilmelerde bulunulmuştur.

### 1. Kentsel Dönüşümün Anlamı ve Gelişimi

Kentsel dönüşüm yapılan uygulamalar nedeniyle yenileşme olarak genel kabul görmektedir. Tarihin her dönemi yaşanan dönüşüm kentsel dönüşüm bağlamında eskimenin getirdiği yıpranın kaldırılması üzerine yoğunlaşmaktadır. Sanayi devrimi ise kentlerin yıpranmasına yol açan en büyük etmen olarak gözükmektedir. Fakat gerçek dönüşümün devletin önderliğinde II. Dünya Savaşı sonrası ABD'de gecekonduların, Avrupa'da ise savaş sonrası yıkılan kentlerin tekrar kurulmasında olduğu görülür. 1970'lerin sonundan itibaren neo-liberal politikalar ile birlikte özel sektör işin işine girerek büyük firmaların üstlendiği prestij projelerini görmek mümkündür.

#### 1. 1. Kentsel Dönüşümün Anlamı

Kentler birçok nedenden dolayı dönüşüme uğramaktadır. Kentlerin büyüyerek genişlemesi sanayileşme, yeni üretim modellerinin gelişmesi, nüfusun artışı, yeni yaşam alanlarının oluşturulması, eskiyen fiziksel ve sosyal yapı gibi etmenlerin hepsi bir değişime neden olabilmektedir. Fakat literatürde kentsel dönüşüm daha çok yeni bir durumun doğrudan oluşması yerine, önceden var olan bozulmuş alanların farklı uygulamalara tabi tutularak değiştirilmesi olarak yer almaktadır. Bu yüzden kentsel dönüşümde eskimiş veya mevcut imar ve gelişim planlarının dışında kalmış alanlar seçilmektedir. Eski iş merkezleri, kent içindeki sit alanları, sağıksız veya yıpranmış kaçak yapılar kentsel dönüşüme uğramaktadır. Ayrıca doğal afetler sonucu oluşan yıkımlarda meydana gelen yıpranmalar da kentsel dönüşüme uğramaktadır (Genç, 2008: 115). Kentsel alanların çoğu karşılıklı bir etkileşim halinde sosyal, ekonomik, siyasal, ideolojik durumlardan etkilenerek dönüşebildikleri gibi bu olguları kendileri de dönüştürebilirler. Bazı dönüşümler kente değer katıp olumlu yönde değişime neden olurken bazıları tam tersi bozulmalara neden olarak fiziki kapasitede çökmeye neden olabilir. Kentsel dönüşümde bu kentin çevresel ve fiziksel olarak belirli periyotlar halindeki bozuluma çözüm olarak sunulmuştur (Akkar, 2006: 29).

Kentsel dönüşüm veya yenileşme düşüncesi 20. yüzyılın başlarından itibaren yaşanan büyük değişimlerin sonucu ortaya çıktığı söylenebilir. Ekonomik gelişmeler kentleşmenin artması nüfusun kent düzeyinde kırsal alandan gelen göçlerle değişmesi yeni sosyal yapının oluşmasına neden olmuştur. İşlevsiz hale gelen eski tarihi merkezlerden insanlar başka yerlere giderken buralara yeni bir sosyal tabaka gelmiştir. Kent merkezleri böylece eski yapısından iyice uzaklaşmış ve tarihsel önemini

ytirmiştir. Ayrıca Avrupa'nın sürekli kendi içinde meydana gelen savaşlar kentlerin dönüşümünü zorunlu hale getirmiştir (Diefendorf, 1989: 128).

Küreselleşme ile birlikte kentlerin sıra dışı büyüme eğilimi Latin Amerika, Afrika ve Asya ülkelerinde kendini göstermiştir. Böylece kentsel ölçeğin boyutları sorgulanıp yeniden tanımlanmış bir şehircilik düşüncesi oluşmuştur. Kentlerin soylulaştırma adı altında neo-liberalizmin bir eseri olan kapitalist kentleşme Avrupa ve Kuzey Amerika örnek alınarak yapılmıştır (Smith, 2006: 15). Kentsel dönüşümün hedefi bozulan mekânsal alanların ve bozulma sonucu oluşan kötü toplumsal ilişkilerin hukuki altyapısı sağlanarak iyileştirilmesidir. Böylece kentsel alanların kullanım tarzı değiştirilecektir. Özel sektörle birlikte kent yönetimlerinin uyumlaştırılmaya çalışılması kentsel dönüşümün aslında soylulaştırmanın değişen yüzü gibi gösterilip kentlerin gelişimi için bir zorunluluk haline getirilmesine neden olmuştur (Toprak, 2016: 135). Lichfield'a göre kentsel dönüşüm kentsel alanların nasıl bozulduğunu anlama gerekliliğinden meydana gelen ve yapılan dönüşümle varılan sonuçlar üzerine bir konsensüs yaratmaktır (Lichfield, 1992: 10). Kentin çöküntü alanı haline gelmiş yerlerde artan ve biriken sorunların planlı bir şekilde ortaya konan çözümler de kentsel dönüşümü ifade eder (Danisson, 1993: 35). Kentsel dönüşüm bozulan alanların ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşulların birlik içinde çok unsurlu olarak iyileştirmeye ve geliştirmeye yönelik strateji ve eylemler bütünü olarak da geniş bir şekilde tanımlanabilir (Akkar, 2006: 29).

Genellikle kentsel dönüşüm eskiden var olanın kökten ortadan kaldırarak yerine yeni yapıların yapıldığı kentsel yenileme olarak da anıldığı daha önce belirtilmişti. Kentsel dönüşümün bir türü olsa da Türkiye'de genellikle kentsel dönüşüm denilince akla kentsel yenileme gelmektedir. Bu bağlamda kentsel yenileme çeşitli sebeplerden ve zamanın etkisinden kaynaklanarak eskiyen, kullanılamaz hale gelen, terkedilen ve değeri düşen kentsel alanların kullanılabilir, yaşanabilir koşulların canlandırılarak tekrardan kent kullanımına kazandırılmasıdır. Kentsel alan parçalarına yapılan uygulamalarla yeni kimlik ve karakter verilir. Kentsel dönüşüm türlerini şu şekilde gruplamak mümkündür (Özden, 2001: 257-258):

- Yeniden Canlandırma- Canlandırma (Revival- Revitalization): Çeşitli nedenlerden dolayı (sosyal, kültürel, ekonomik, fiziksel) çöküntü haline gelen kentin belirli bölümlerinin bu kötü duruma yol açan unsurların kaldırılarak tekrar canlandırılmasıdır.
- Yenileme- Yenilenme (Renewal- Renovation): Kentsel alanın yenilenmesi açısından, bu alanda bulunan eskimiş ve köhne her şeyin yıkılıp yeniden inşa edilmesidir.
- Yeniden Oluşum (Regeneration): Bozulmuş eskimiş alanlarda yeni dokusal alan yaratılması ya da alanların iyileştirilmesi şeklindedir.
- Soylulaştırma (Gentrification): Sosyal yapının farklılaştırarak kentsel alanların ıslahına yönelik dönüşüm türüdür.
- Eski Haline Getirme (Rehabilitation): Sağlıklaştırma olarak da anılmaktadır. Kentsel bozulmanın başlamasına rağmen temel niteliğini kaybetmemiş kentsel alanların eski sağlıklı haline getirilmesidir.

Kentsel dönüşüm projelerinin yapılp uygulanırken çeşitli amaçlar olabilir. Fakat genel amaçlar şu şekilde sıralanabilir (Roberts, 2000: 10-12):

- Kentin bozulan fiziksel yapısı ile toplumsal sorunlar arasında bağlantı kurulabilmesi, toplumun sorunlarına çözüm bulunarak kentsel bozulmanın önüne geçilmesi
- Kentin değişen koşullara ayak uyduramayan alanlarını mevcut ihtiyaçlara göre fiziksel değişiminin sağlanabilmesi
- Bozulan kentsel alanların kullanabilme kapasitesi düştüğü için ekonomik değeri de düşmektedir. Kentsel dönüşüm ile bu alanların ekonomik değerinin arttırılarak refah ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi
- Sürdürülebilir kentsel planlar yapmak ve atıl kapasiteleri kullanarak kentsel alanlardan optimal şekilde yararlanılabilmesi
- Kentsel politikaların oluşmasında toplum ve siyasetin tüm aktörlerini bir araya getirerek ortak karar alınmasını sağlayabilmek

## 1.2. Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Ayrımı

Tarihsel olarak kentler savunma, dini, siyasi, ticari ve ekonomik gibi birçok nedenle kurulup kullanılmışlardır. Kent alanlarının ölçeği de yine kentin toplumsal, coğrafi, tarihi özelliklerini yansıtmıştır. Ortaçağ'da daralan bir mekân anlayışı savunma içgüdüsünü ve ihtiyacını gösterirken, Rönesans kentleri daha önce daralan ölçeğin genişletilerek ferah, geniş bir kent yapısı için tasarlanmıştır. Kentler değişik özellikler elde ederek genişleseler bile esas değişim sanayi devrimi ile olmuştur. Kent ölçeği bu sefer işçi sınıfının kentlere göçü ile birlikte, onların bakımı ve ertesi güne hazırlanışı için toplumsal, mekânsal olarak örgütlenişi elzem kılmıştır. Devletin müdahalesinin giderek arttığı Keynezyenci kent yaklaşımı kenti toplumsal yeniden üretimin merkezine dönüştürmüştür. Kentleşme artık arz yönlü olmaktan çıkıp talep yönlü hale gelince sürekli yapılandırma için kentsel mekânların dönüştürülmesi gerekmiştir (Smith, 2006: 16). Kentsel dönüşüm işte bu sosyal, kültürel ve ekonomik olarak gerileme yaşayan Batı'nın önemli bölgelerinde canlandırma, yenileşme, sağlıklılaştırma amacıyla yapılan işlemlerin ortak sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Böylece dönüşüme uğrayan yerler genellikle eski önemini kaybetmiş, düşük gelir grubunun yaşadığı eski yerleşim alanları, sanayi bölgeleri ve liman alanlarına dönüşmüştür (Ataöv ve Osmay, 2007: 57).

Kentsel dönüşümün temeli olan soylulaştırma sanayi devrimi sonucu kent merkezlerindeki iş yerlerine ve fabrikalara ulaşımın kolay olması için buraya yerleştirilen işçi sınıfının kent merkezinden atılması ile başlamıştır. Özellikle İngiltere ve ABD kentlerinde başlayan soylulaştırma çalışmalarının ilki olan dağınık soylulaştırma 1950'li yıllarda görülmüştür. Yapılan soylulaştırma ile yeniden yapılandırma şeklinde ABD'de 1949 yılında çıkarılan *Konut Yasası* ile kenar mahalleler yenilenerek yenileme için kurumsal standartlar ve ilkeler oluşturulmuştur (Akkar, 2006: 30). Soylulaştırmanın genişlemesi ise ikinci dalga olan 1970 ve 1980'li yıllardır. Çünkü kentsel ve ekonomik yapılandırma yeni bir boyuta ulaşmıştır. Bu dönem genel olarak *demir atma* safhası olarak adlandırılmıştır (Smith, 2006: 21). 1970-1980 arası yapılan dönüşümler kentsel bozulmaya çare olmayınca soylulaştırma ile toplumsal dönüşüm sağlanmaya çalışılmıştır. 1980'lerdeki bozulmanın temel nedeni ekonomik görülmüş özel sektör için içine katılarak sermayenin kar elde etmesi amaçlanmıştır (Akkar, 2006: 30-32). Son olarak ise üçüncü dalga olan soylulaştırmanın yaygınlaştırılması 1990'lara denk gelmektedir. Ülkeden ülkeye küresel sermayenin soylulaştırma iştahı farklı olmuştur. En geniş kapsamlı soylulaştırma Londra'da başlarken onu ABD kentleri takip etmiştir. Mexico City gibi gelişmekte olan ülkelerin kentlerinde ise sermayenin ilgisinin daha az olması nedeniyle daha dar kapsamlı olmuştur. Bu dönem dönüşümler Ronald Reagan, Margaret Thatcher ve Helmut Kohl'un neo-liberal politikaları ile kentsel yapı alanlarında dönüşüm özel sektör aracılığıyla yapılmıştır (Smith, 2006: 21). Nihayetinde 90'lar sonrası eskiyen alanların yeniden ekonomik değer kazanabilmesi için bu alanlarda turizm, spor organizasyonları, konser alanları rezidans ve plazalar yapılmıştır (Akkar, 2006: 30-32).

Soylulaştırmanın temeldeki beş boyutu şu şekilde sıralanabilir (Smith, 2006: 22-23):

- Devletin eski rolünü kaybedip artık yerel güçlerle özel sektör ortaklıklarının rolünün güçlenmesidir.
- Küresel sermayenin öncü rol oynayıp büyük projelerle yapı alanlara yönelmesidir. Fakat küresel sermaye sadece büyük ölçekli projeleri değil, mahalle arası projeleri de elde etmeye çalışmaktadır
- Genel olarak üçüncü boyut ise soylulaştırma çalışmalarına oluşan muhalefettir. Karşılaşılan muhalefet dünyada evsiz, gecekondu olan ve konut karşıtı hareketler tarafından olmuştur. Bu muhalefet Amsterdam, Paris, İstanbul gibi kentlerde otoriter bir şekilde polis şiddeti ile karşılanmıştır
- Coğrafi yayılma ile kent merkezinde başlayan soylulaştırma dışa doğru genişlemiştir. Merkezin soylulaştırılması ile arazi ve konut fiyatlarını arttırması dönüşüme uğramamış yapıların da değerlerinin artmasına yol açmıştır. Bu durum merkezin periferisindeki mahallelerin iştahını arttırmıştır.
- Özel sektörün 1980'ler öncesi gelişimi yavaş olduğu için dönüşümün finansmanı daha çok devlet tarafından özellikle sosyal konutların yapımı için sağlanmıştır. Böylece ekonomik ve coğrafik anlamda sınırlar oluşmuştur. 1980 sonrası yaşanan üçüncü dalga dönüşüm özel sektörün yükseldiği dönem olmuştur.

Soylulaştırmanın son dalgası tam anlamıyla sınıfsal belirlenimli bir yapılanmış kent ortaya çıkarmıştır. Kentin peyzajı, alışveriş mekânları, restoranlar, açık alanlar, kültürel aktiviteler, tüketim ve üretim yapılarıyla şekillenmiştir. Yerel yönetimlerin sağladığı kolaylıklarla soylulaştırmayı sağlayacak aktörlerin piyasa düzeni çerçevesinde gelmesi umulmuştur. Yapılaşmaya gerekçe olarak ise işgücünün sağlanacağı, vergi gelirlerini ve turizm kapasitesinin arttırılacağı gibi unsurlar gösterilmiştir (Smith, 2006: 23).

Neo-liberalizmin rüştünü ispat etmesi ile beraber sosyal demokrasinin düşen oy oranlarına çare olmak için ABD Başkanı Bill Clinton'un öncülü olduğu fakat İngiltere Başbakanı Tony Blair ve Almanya Şansölyesi Gerhard Schröder'in savunup uygulamaya koyduğu *Third Way* yani Üçüncü Yol anlayışı ile İngiltere'de soylulaştırma kentsel yenileme olarak yeniden icat edilmiştir. Fakat Avrupa'da birçok ülkede uygulanan soylulaştırma İngiltere'de yeniden ısıtılıp kentsel yenileme olarak pazarlanmaya çalışılmıştır. Nitekim 2000 yılı Aralık ayında *Avrupa'da Kentsel Yenileme ve Konut Politikasında Uyum* ismiyle bir kentsel yenilemeye ilişkin konferans dahi yapılmıştır. II. Dünya Savaşı sonrası ulusal düzeyde gerçekleştirilen yenileşme artık büyük firmaların işin içine girdiği küresel ölçekli bir yenileşmeye dönmüştür. Yenileşme orta gelirli beyaz sınıfın terkedilmiş kentsel alanlara tekrar geri getirilmesini şeklinde hedef alınmıştır (Smith, 2006: 24-25). Genel olarak bakıldığında ise savaş sonrası kentsel dönüşüm en başta kentsel yenileme ve yapılandırma şeklinde daha sonra ise kentsel canlanma, sağlıklaştırma, iyileştirme, koruma olarak uygulanmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007: 58).

Avrupa Konseyi'nin 1980'lerde her şeyin yıkılıp tekrardan yapılması anlamında kullanılan *urban renewal* yerine eskinin üzerinde yenileşmenin gerçekleştiği *urban renaissance* kavramı kullanılması konusunda teşvikleri olmuştur. 1990'da AB Komisyonu *Greenpaper* adlı belgenin katkısı ile kentsel dönüşümü temel alan kent planlaması hedeflerini belirlemiştir. *Kent Merkezleri ve Yeniden Gelişim* başlığı altında rapor hazırlanmıştır. 1994 Aalborg Sözleşmesi ile kentlerin nasıl daha yaşanabilir olması gerektiği konusunda yerel yönetimlere neler yapılması konusunda öneriler getirilmiştir. ABD'de ise 1997'de *Amerikan Toplumunu Yenileme Yasası* ile yerel yönetimlere boş, terkedilmiş veya eskimiş kentsel alanların devri sağlanmıştır (Özden, 2001: 259-260).

## 2. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm

Türkiye'de kentsel dönüşüm ekonomik gelişmeye paralel olarak ve küresel sermayenin ilgisinin arttığı 2000'li yıllardan sonra ivme kazanmıştır. 1950'lerden itibaren yaşanan iç göç, konut ve arsa stokunun az olması toplumsal infiallerin oluşmasını engellemek için yasa dışı konut yapımının önünü açmıştır. Bu bağlamda Türkiye'de genellikle eskinin yıkılıp yerine çok katlı apartman yapılması anlayışı dönüşümün odak noktası olmuştur.

### 2. 1. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Gelişimi

Kentlerin itici ve/veya çekici etmenler nedeniyle giderek büyümesi, Türkiye açısından planlamaların iç göçün yaşanmasından sonra yapılması sorunların yığılarak büyümesine neden olmuştur. İç göçün beklenenden fazla olması göç edenlerin göç ettikleri yerde barınma ihtiyacını karşılayacak konut bulamamasına veya yüksek fiyatlı konutlarla karşılaşmalarına yol açmıştır. Bu durum beraberinde gecekondulaşmayı da getirmiştir. Gecekondulaşma kentin gelir düzeyi düşük grupların yaşadığı yerlere doğru genişleyince bu alanlar iç içe geçmiştir. Böylece Türkiye'de mekânsal değişim sürekli yaşanan bir duruma dönüşmüştür. Yoksul görünüme sahip bu alanlar artık yeni oluşan ve gittikçe büyüyen kent merkezlerinin içinde kalınca kentsel dönüşüm zorunlu hale gelmiştir (Toprak, 2016: 135-136). Türkiye'de kentsel dönüşüm bir stratejik kent planlaması çerçevesinde değil iç dinamiklerin yarattığı unsurlardan kaynaklanmıştır. Politik ve ekonomik nedenlerle yapılan dönüşüm fiziksel yapıyı değiştirmiş fakat toplumsal arka plan incelenememiştir (Ataöv ve Osmay, 2007: 58).

Türkiye'de kentsel dönüşüm tarihine bakıldığında 1950-1980 arası sanayileşme ile ekonomik büyüme sağlanmaya çalışılmıştır. Özellikle büyük kentlerde, başta İstanbul olmak üzere, yoğunlaşan göçlerle şehirlerin çevrelerinde gecekondu mahalleleri oluşmuştur. İlk dönüşümde gecekondu mahallelerinin yıkılıp yapılandırılarak apartmanların inşa edilmesiyle birlikte yeni ekonomik olarak farklı grupların buraya yerleştirilmesi sağlanmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007: 59). Böylece yapılan bu dönüşüm ile soylulaştırma ön plana çıkmıştır. Kentsel dönüşüm yaşam alanlarının iyileştirilmesinden çok ekonomik olarak geri kalmış kişilerin yerlerinden edilmesi amacını taşımıştır. Yaşanan ekonomik sorunların ve iç

göçlerin ekseninde yeni merkezler oluşturulmuştur. Henüz eskimeyen binalar yıkılmış, bunların yerine apartmanlar yapılmıştır. Kullanıma açılmayan tarım arazileri, tarihsel, kültürel, yeşil ve doğal afet riski taşıyan alanlar göz ardı edilerek yaşanan göçlerle yasal veya yasal olmayan şekilde yerleşime açılarak işgal edilmiştir (Tekeli, 1991: 41).

1980-2000 yılları arası dönem kent ve kentin dışına taşacak şekilde ruhsatlı ve ruhsatsız yapılanma oluşmuştur. 1980 sonrası kentlerin çevresi gecekondu, sanayi bölgeleri, siteler ve üniversitelerin kampüsleri ile çevrelenmiştir. Gecekondulaşma bu dönem yasal hale gelmiştir (Görmez, 2004: 16). Bu dönem Türkiye'nin neo-liberal politikaların ve küreselleşmenin etkisi altında olduğu söylenebilir. Tarihi alanlarda canlandırma, gecekondu alanlarında soylulaştırma, konut, sanayi ve kıyı alanlarında sağlıklılaştırma yapılmıştır. 2000'li yıllardan sonra özel sektörün büyümesi ve yerel yönetimlerle işbirliği sağlanması için hukuksal düzenlemelerin yapılması sonucu kentsel dönüşüm strateji haline dönmüştür. Fakat farklı kent parçaları birleştirilerek kentsel dönüşüm zamanla kentsel yenilemeye dönüşmüştür (Ataöv ve Osmay, 2007: 59). Türkiye'de 1999 yılında yaşanan Marmara ve Düzce depremleri başta olmak üzere diğer depremlerin de yarattığı tahribat yoğun bir kentsel dönüşümü gerektirmiştir. Birçok depremde yıkılan alanların dışında yeni alanlarda yerleşim yeri açılmıştır. Bazılarında güçlendirme yapılmış, bazılarında ise zarar gören alanlardaki yapılar yıkılmıştır (Genç, 2008: 117-118). Türkiye'de daha önce uygulanan çok sayıda kentsel dönüşüm türüne rağmen kentsel yenileme daha çok 2000'li yıllardan sonra daha çok gündeme gelip uygulama alanı bulmuştur. Bu anlamda ilk öncü Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Şehir Plancıları Odası'nın düzenlediği *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu* olmuştur. Uluslararası bağlamda tartışılan ve atölye çalışması yapılan *Küçükçekmece Sempozyumu* diğer önemli bir çalışma olarak yapılmıştır (Özden, 2007: 215).

Türkiye'de tam anlamıyla ilk uygulanan kentsel dönüşüm projeleri Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Kentsel Dönüşüm projeleridir. Bundan sonra özel sermayenin dâhil olduğu büyük projeler yapılmıştır. İş alanlarının dönüşümünde örnek olarak Beşiktaş, Maslak Büyükdere'de yapılanlar ve 3. İzmir Kent Merkezi projesi verilebilir. Prestij sağlamak için yapılan projelerden Galataport ve Haydarpaşa Limanı projeleri önemlidir. Sit alanlarının korunması ve bazı alanların turizme kazandırılması amacıyla İstanbul'da yapılanlar arasında Tarlaabaşı, Hacıüsrev, Tophane, Dolapdere, Okmeydanı, Fatih, Eminönü; Ankara'da Ulus ve Beypazarı önemli dönüşümleridir. Doğal afetlerden kaynaklanan dönüşümler ise İstanbul'da Zeytinburnu, Bakırköy, Küçükçekmece; İzmir'de Değirmendere ve Düzce kentinin tamamında yapılanlardır (Genç, 2008: 27-28).

TOKİ'nin iştiraki olduğu projeler ile olanlar Tuzla ve Pendikteki Formula 1 pisti, Sabiha Gökçen Havaalanı, Sabancı Üniversitesi Kampüsü şeklindedir (Kahraman, 2006: 98). Çöküntü ve gecekondu bölgelerine ilişkin olarak İstanbul'da Tuzla, Beykoz, Sarıyer, Fikirtepe, Silivri bölgeleri, Kağıthane Deresi ve çevresi, Pendik ve Kartal Sahili, Maltepe mermer ocaklarının bulunduğu alanlar, Beykoz deri kunduranın ve Paşabahçe'nin üretimi sonucu bıraktığı alanlar; Ankara'da TOKİ'nin uyguladığı projeler ve Güneypark Konutları; İzmir'de Kadifekale, Karşıyaka'da Şemikler, Ege Mahallesi; Ankara'da Çankaya, Altındağ, Etimesgut, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle dönüşümleri yapılmıştır (Eke ve Uğurlar, 2005: 88).

## 2. 2. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu

2005 yılında yürürlüğe giren Belediye Kanunu kentsel dönüşüm için önemli hukuki düzenlemeler getirmiştir. 5393 sayılı Belediye Kanununa göre kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarına ilişkin düzenlemeler şu şekildedir (Mevzuat, 2020):

- 73. maddede belediyeler belediye meclisinin alacağı kararla sanayi alanlarını ve her türlü donatı alanlarını oluşturmak, kentin tarihi dokusu korunarak kentin eskiyen yerlerini yeniden inşa edebilmek ve restore etmek için kentsel dönüşüm, gelişim projeleri uygulayabilirler. Belediyenin kentsel dönüşüm projesi için sayılan koşullardan en az birinin olması sonucu belediye sınırları veya mücavir alanlarda projeleri uygulama yetkisi vardır. Eğer kamunun mülkiyetinde bulunan veya kamunun kullandığı bir yerde kentsel dönüşüm yapılacaksa belediyenin talebi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi Cumhurbaşkanının onayı gerekmektedir.
- Kentsel dönüşümüne proje olarak tesis edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanının

büyükliğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması ve etaplar halinde yapılabilmesine belediye meclisi yetkilidir. Ayrıca 5 hektardan az olmamak kaydıyla birden fazla yer tek bir proje ile dönüştürülebilir.

- Büyükşehir belediye sınırlarında ve bağlı mücavir alanlarda kentsel dönüşüm yapmaya büyükşehir belediyesi yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisinin uygun görmesi sonucu ilçe belediyelerinin de kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bu projelerde imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzer tüm imar işlemleri 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri de yetkilidir. Kentsel dönüşümde yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılması için anlaşma esastır. Bu kapsamda açılan davalar mahkemelerce öncelikli olarak görülür.
- Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında bulunan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait taşınmazlar harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Kentsel dönüşüm alanlarında yıkılıp yeniden yapılacak münferit yapılarda vergi, resim ve harçların 1/4'i alınır. Kentsel dönüşüm alanlarında anlaşma yoluyla projeye katılanlara hakları verilir. Fakat 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılan Uygulanacak Bazı İşlemler Kanunu kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir. Bu gruba giren kişilere isterlerse kentsel dönüşüme uğrayan alanda satış yapılabilir. Ayrıca TOKİ'nin yaptığı konutlardan da kişiler ev sahibi yapılabilir. Kentsel dönüşüm alanlarında altyapı ve rekreasyon harcamaları proje ortak gideri sayılır. Yapılan harcamalar önce belediyeler tarafından karşılanır daha sonra hak sahiplerine rücu edilir.
- Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin imar uygulamasını yapmaya, taşınmazların değer tespitinin yapılmasına ve hak sahiplerine dağıtım yapmaya belediye yetkilidir. Ayrıca belediye meclislerinin salt çoğunluk kararıyla masrafların tamamı veya bir kısmı belediyeye ait olmak şartıyla bina cephelerinde yenilemeler, özel aydınlatma ve çevre tanzimi yapılabilir.

Geçmişte Türkiye'de kentsel dönüşümle ilgili birçok düzenleme yapılmıştır. Ekonomik büyümeye paralel olması için oluşturulacak konut bölgelerinin planını sağlamak için 30 Eylül 1960 yılında Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) kurulmuştur. İmar ve İskân Bakanlığına kolaylık sağlayan bu teşkilat ile merkezi yönetimin planlamadaki ağırlığı artmıştır. Dolayısıyla kentlerin gelişimi için benzer modellerle bütüncül bir anlayış yansıtılmaya çalışılmıştır. 1973'ten sonra gelişmeye başlayan *Yeni Belediyecilik Hareketi* ile merkezîyetçiliğe karşı bir başkaldırı oluşmuştur. Fakat o dönem yapılan yasal düzenlemeler ile merkezi anlayış daha da güçlenmiştir. Siyasi çekişmeler gecekonduların yasallık kazanmasına neden olmuştur. Ayrıca bir yandan da 1970'lerde çok katlı apartmanların yoğun bir şekilde yapıldığı görülür. Bu duruma yol açan düzenlemeler: 1965 yılında çıkarılan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 1963'te çıkarılan ve belediye başkanlarının halk tarafından doğrudan seçilmesini sağlayan 307 sayılı Belediye Yasası, 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu, arsa spekülasyonunu önlemek ve arsa stokunu arttırmak için 1969 yılında 1164 sayılı Yasa ile kurulan Arsa Ofisi, 1972 yılında çıkarılan 6735 sayılı İmar Kanunudur. Ayrıca sürekli imar affı çıkarılması ruhsatsız veya ruhsatlı olarak ortaya çıkan apartmanların *yap-satçılar* tarafından yapılarak *azman kentler* oluşmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007: 63-64).

1980 öncesi yapılan uygulamalar ile gecekonduların yasallaşmasının önü açılmış gecekondu tek odalı tipten çıkıp apartmanlar haline dönmüştür. Türkiye'de konut ihtiyacını karşılayabilmek için 1980 sonrası TOKİ'nin, kooperatif uygulamalarının ve Emlak Bankasının katkılarıyla toplu konutlar yapılmıştır. 1984 tarihli 3030 sayılı Büyükşehir Kanunu ve 1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu ile kentsel dönüşümde belediyeler yetkilendirilmiştir. 1990'lara kadar birçok imar affı yasası çıkarılmaya devam edilmiştir. Gecekonduya önce tapu tahsis senedi sonra tapu verilmiştir. 1988 yılında çıkarılan 3414 sayılı yasa ile tüm kaçak yapılara af getirilmiştir. 1996 Habitat II İstanbul Konferansı'nda Türkiye'de insan merkezli yaşanabilir bir kent yaratılabilmesi için eylem planı oluşturulmuştur. Türkiye'de bu bağlamda kentsel dönüşüm sanayinin gelişmesi ile desantralize edilmiş organize sanayi bölgeleri, Maslak örneğinde olduğu gibi, büyük finans merkezlerine dönüşmüştür. İkinci olarak ana ulaşım ve çevre yolları kent merkezi dışına alınarak bu hat boyunca kentsel gelişme sağlanmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007: 65-68).

AB'ye üyelik çalışmaları ve reform süreci kapsamında çıkarılan birtakım yasalar ise şu şekildedir: 2981

sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler, 6785 sayılı İmar Kanunu bir maddesinin değiştirilmesine ilişkin kanun ile gecekondu alanlarına imar ve iskan tanınması, 2004 yılındaki 5216 sayılı KHK'nın değiştirilerek kabul edilmesi, 2004'te 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda ile Genel Kadro ve Usulü Hakkındaki Kanunun Eski Cetvellerinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümündeki Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun, 2004'te çıkarılan 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2005 tarihli 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Kullanılması Yaşatılması Hakkında Kanun, Dönüşüm Alanlarına İlişkin hazırlanan kanun tasarısı, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu çıkarılmışlardır (Genç, 2008: 118-119).

## SONUÇ

Kentsel dönüşüm kentleri kendine konu edinmekte olup, kentlerin kötü yönde değişen alanlarını tekrar kullanılabilmesi için kente kazandırmak istemektedir. Kentsel dönüşümün ilk uygulandığı dönemde genelde kentsel bozulmaya yol açan etmenin sosyo-kültürel etmenler olduğu düşünüldüğü için kentsel dönüşümün bir türü olan soylulaştırma çalışması yapılmıştır. Böylece orada yaşayan düşük gelir grubunun elinden taşınmazları alınarak yerlerinden edilmişlerdir. Bu alanlara daha sonra ekonomik gücü yüksek insanlar ve kent merkezlerine büyük ticarethaneler yerleşmiştir. 1980'ler sonrası kentsel bozulmanın temelinde ekonomi görülmüş ve kentsel dönüşüm küresel sermayenin hizmetine açılmıştır. Nitekim kentsel dönüşüm başta İngiltere olmak üzere kentsel yenileme olarak görülmeye başlanmıştır. Kentsel yenileme ile eski ne varsa yıkılıp yerine yeni baştan devasa iş merkezlerinin ve apartmanların yapılması süreci ortaya çıkmıştır.

Türkiye'de kentsel dönüşüm türü olan sağlikaştırma ve iyileştirme, 1950'lerden sonra yaşanan ekonomik gelişmenin ve iç göçün zararlarını en aza indirmek için yapılmaya çalışılmıştır. 1980'lerden sonra ülkenin dışı açılma kabiliyetindeki artışla birlikte özelleştirmeler büyük şirketlerin dikkatini çekmiştir. Bu bağlamda büyük şehirlerimizde gecekondu bölgeleri soylulaştırma ve kentsel yenileme projelerine konu olmuştur. Mega projeler kentsel dönüşümün uygulandığı başka bir alternatif seçenek olarak gelişmiştir. Bu projelerle birlikte kentsel arsa spekülasyonları oluşmuş ve kentsel rant sürekli el değiştirmiştir. Türkiye'de İstanbul, Ankara ve İzmir başta olmak üzere çok sayıda şehrimizde kentsel dönüşüm uygulanmıştır. Ayrıca doğal afetlerin yarattığı tahribatı ortadan kaldırmak için diğer şehirlerimizde de kentsel dönüşüm yapılmıştır. Tarihi ve kültürel varlıklar iyileştirilerek işletmelere verilmiştir. Fakat kentsel dönüşüm yapılırken şekere bulanarak güzel gösterilmiş bir soylulaştırma işine girilmemelidir. Mülksüzleştirme ile kentsel dönüşümüne konu olan alanların asıl sahiplerinin kendi yerlerinden atılmaması gerekir. Türkiye zaman zaman AB ilerleme raporlarında başta Roman mahallelerinde olmak üzere kentsel dönüşümle yerel kültürün ve yaşam tarzının yok edildiği noktasında eleştiriler almıştır. Bunlarla birlikte kentsel dönüşüm siyasi amaçla ve ekonomik rant yaratmak için kullanılmamalıdır.

## KAYNAKLAR

- Akkar, Z. M. (2006). Kentsel dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar: Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, *TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi*, (36), 29-38.
- Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Yöntemsel Bir Yaklaşım, *Middle East Technical University Journal of The Faculty of Architecture*, 24 (2), 57-82.
- Danison, D. (1993). Agenda for The Future, *Trickle Down on Bubble Up?* (Ed. C. McConnell), London: Community Development Foundation.
- Diefendorf, J. M. (1989). Urban Reconstruction in Europe After World War II., *Urban Studies*, (26), 128-143.
- Eke, F. ve Uğurlar, A. (2005). Kentsel Dönüşüm, Başarı mı Hata mı?, *8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kologyumu: Değişen Dönüşen Kent ve Bölge*, Ankara: BRC Basım ve Matbaacılık, 381-389.
- Genç, F. N. (2008). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, *Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 15(1), 115- 130.
- Görmez, K. (2004). *Bir Metropol Kenti Ankara*, Ankara: Odak Yayınevi.
- Kahraman, T. (2006). İstanbul Kentinde Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Planlama Süreçleri, *TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi*, (36), 93-101.
- Lichfield, D. (1992). *Urban Regeneration for The 1990s London*, London: Planning Advisory Committee.



- Mevzuat, (2020). 5393 Sayılı Belediye Kanunu, <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf>, (03.03.2020).
- Özden, P. P. (2001). Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği, *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Nazif Kuyucaklıya Armağan*, (23-24), 255-270.
- Özden, P. P. (2007). Belediyelerin Sosyal Programları ve Kentsel Yenileme, *Yerel Yönetimler Üzerine Güncel Yazılar* (Ed. M. Kösecik ve H. Özgür), Ankara: Nobel Yayınları, 197-225.
- Roberts, P. (2000). The Evolution, Definition and Purpose of Urban Generation, *Urban Generation* (Ed. P. Roberts & Sykes H.), London: Sage Publications, 9-36.
- Smith, N. (2006). Yeni Küresellik, Yeni Şehircilik: Küresel Kentsel Strateji Olarak Soylulaştırma (Çev. İ. Urkun Bowe ve İ. Gündoğdu), *TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi*, (36), 13-27.
- Tekeli, İ. (1991). *Kent Planlaması Konuşmaları*, Ankara: TMMOB Yayınları.
- Toprak, Z. (2016). *Kent Yönetimi ve Politikası*, Ankara: Siyasal Kitabevi.