

Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Hukuki Boyutu ve Uygulamada Karşılaşılan Yasal Sorunlar

Şaban İNAM*
Vuslat SALALI**

Makalenin Geliş Tarihi: 10.09.2019 **Kabul Tarihi:** 19.04.2021

**Bu makale hakem incelemesinden geçmiştir ve TÜBİTAK–ULAKBİM
Veri Tabanında indekslenmektedir.**

DOI [10.30915/abd.931342](https://doi.org/10.30915/abd.931342)

* Dr. Öğr. Ü. / Konya Teknik Üniversitesi Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi Harita Mühendisliği Bölümü.

<https://orcid.org/0000-0002-9101-6109>

** Öğr. Gör. / Isparta Uygulamalı Bilimler Üniversitesi, Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu Batı Kampüsü. <https://orcid.org/0000-0003-2501-6335>

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARININ HUKUKİ BOYUTU VE UYGULAMADA KARŞILAŞILAN YASAL SORUNLAR

ÖZ

İkinci Dünya Savaşı sonrası tüm dünya ile birlikte ülkemizde de kentleşme anlamında fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak hızlı bir dönüşüm yaşanmaya başlamıştır. Bu süreç içerisinde ortaya çıkan ekonomik gelişmenin bir sonucu olarak göçün neden olduğu düzensiz ve kaçak yapılaşma, hukuki müdahaleyi zorunlu kılmıştır. 2004 sonrasında kentlerimizi etkisi altına alan dönüşüm kavramı, hukuki olarak çıkarılan kanun, tasarı ve yönetmelikler ile hayatımıza girmiştir. Dünya genelinde kentsel dönüşüm içerikli yapılan uygulamalar ile karşılaştırıldığında, ülkemizde yapılan uygulamalarda beklentiye dayalı, anlık ve geçici düzenlemeler ile çözüme gidildiği, görülmektedir. Bu çalışma ile dönüşüm kavramından beklenen hedefler ve yaşanan temel sorunlar göz önünde tutularak, kentsel dönüşüm kapsamında arsa düzenlemelerini de ilgilendiren yasalar incelenmiş; uygulamada görülen aksaklıklar belirlenerek çözüm önerileri sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler

Kentsel Dönüşüm

Yasal Sorunlar

Eşdeğerlik

Kent

Kentleşme

LEGAL ASPECTS OF URBAN REGENERATION WORK IN TURKEY AND LEGAL PROBLEMS ENCOUNTERED IN PRACTICE

ABSTRACT

After the Second World War, our country together with the whole world in terms of urbanization, began to experience rapid, physical social and economic transformation. Irregular and illegal construction caused by immigration as a result of the economic development that emerged during this period necessitated legal intervention. After 2004, the concept of transformation affecting our cities entered into our lives with legally enacted laws, draft laws and regulations. When compared with the applications of urban transformation in the world, it is seen that the solutions in our country are based on expectations, instant and temporary arrangements. In this study, considering the goals expected from the concept of transformation and the basic problems experienced, the laws concerning the land arrangements within the scope of urban transformation were examined. The problems observed in the application were identified and solution suggestions were presented.

Keywords

Urban Transformation

Legal Problems

Equivalence

City

Urbanization

KENT, KENTLEŞME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel dönüşümün anlaşılabilmesi için bu kavramın temelini oluşturan kent ve kentleşme tanımlarının ortaya konması gerekir. İngilizcede uygarlık anlamında kullanılan “civilization” kavramının; Latince “civis” yani yurttaş, kentli ya da kent anlamına gelen “civitas” kavramından türediği söylenebilir. Arap kültüründe ise kent anlamına gelen “Medine” kavramından “medeni-yet” kavramını türediği görülmektedir. Aynı şekilde Yunancada “polis (kent)” kavramından “politiae” yani siyaset kavramı ortaya çıkmıştır. Türklerde ise ilk olarak 8. ve 9. yüzyıllarda şehir, kale anlamına gelen “kend” kelimesinin yıllar içinde “kent” kelimesine dönüştüğü görülmektedir^[1]. Tarihimizde yer alan ve göçebelikten yerleşik hayata geçen ilk toplum olarak “uygar”, “yerleşik yaşayan” anlamına gelen “Uygur” kelimesini kullanan Uygurlar da, kent-uygarlık ilişkisine ilginç bir örnek olarak verilebilir^[2].

Mumford^[3] kenti, uygarlık içinde dilden sonraki en büyük ve ortaklaşa yapılan keşif olarak nitelendirir. Uygarlığı şekillendiren dönüm noktaları, canlı bir organizmaya benzeyen kentlerin yapısını da sürekli değiştirmektedir^[4]. Kısaca kent, ‘mekâna yansıtılan uygarlık’ olarak nitelendirilebilir^[5]. Sözlük anlamı ile kent; “tarım dışı faaliyetler, özellikle işleyim ve hizmet etkinliklerine dayalı, nüfusu 10.000’den daha kalabalık yerleşme yeri” şeklinde tanımlanmaktadır. Görülüyor ki kent, uygarlıkla ilişkili bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır.

[1] Mutlu, Ahmet: Eski “Kent Hava”larına Kavuşmak, Şehir ve Medeniyet Dergisi, 2009, 1, s.14-17.; Mutlu, Ahmet / Batmaz, Nazlı Yücel: Türkiye’de Kent Hakkı, Orion, 351s, Ankara, 2013.

[2] Keleş, Ruşen: Kent ve Kültür Üzerine, Mülkiye Dergisi, 29, s. 9-18, 2005.

[3] Mumford, Lewis: Tarih Boyunca Kent Kökenleri, Geçirdiği Dönüşümler ve Geleceği, Çev. Koca, G., Tosun, T., Ayrıntı, 763s, İstanbul, 2007.

[4] Keleş, Ruşen: Kentleşme Politikası, İmge Yayınevi, 780s, Ankara, 2006.

[5] Mutlu, Ahmet: Kentli Hakları ve Türkiye, Çizgi, 344s, Konya, 2010; Mutlu, 2013.

Kentlerin ortaya çıkması ile yaşanan bir süreç olarak görülen **kentleşme**, ekonomik gelişmeye paralel, hem kent sayısındaki hem de kentte yaşayan nüfusun artışı anlatan bir olgu olarak tanımlanabilir^[6]. Ülkemizde yaşanan bu sürecin nedenlerini Yıldız^[7], “II. Dünya Savaşı sonrası yaşanan olumsuzluklar temel olmak üzere; tarım teknolojisinde yaşanan değişim, işsizlik ve yoğun tarıma geçiş, toprak mülkiyetinde yaşanan kayıplar, görsel, işitsel haberleşme ile ulaşım imkânlarının artması ve son olarak kırsal kesimde görülen yaşam güvensizliği” olarak tanımlamıştır.

Dönüşüm kavramı Türk Dil Kurumu tarafından, “*farklı bir biçime girerek şekil değiştirme*” şeklinde tanımlanmaktadır. Aynı kaynak **kentsel dönüşümü** ise, “*kentin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanların oluşturulması.*” şeklinde tanımlar. İmar Terimleri Sözlüğü ise “*kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşulukların temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma, çalışma ve dinlenme koşulları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tası ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent özeklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi çevre verebilecek duruma getirme*” olarak tanımlamıştır.

Roberts ve Sykes^[8] için kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözümüne dair yol gösteren ve bu bağlamda değişime (bozulmaya) maruz kalmış bir mekânın fiziksel, sosyal, çevresel koşullarda ve ekonomik sürdürülebilirliğin (kalıcılığın) sağlanmaya çalışıldığı kapsamlı ve bütüncül bir görüş ve eylemler topluluğudur. Lam^[9] ise yeniden geliştirme, yenileme, yeniden

[6] Ertürk, Hasan / Sam, Neslihan: Kent Ekonomisi, Ekin Basın Yayın Dağıtım, 323s, Bursa, 2011; Mutlu, 2010; Keleş, 2006; Balkır, Z. Gönül: Konut Hakkı Ve İhlalleri: Kentli Haklarının Doğuşu, II. Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu Bildiri Kitabı, II. Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu, 4-6 Kasım 2010, Denizli, s. 339-358; Tekeli, İlhan: Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm Yazıları, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 315s, İstanbul, 2015.

[7] Yıldız, Ferruh: İmar Bilgisi Planlama Uygulama Mevzuat, Nobel Yayınları, 677 s, Ankara, 2011.

[8] Roberts, Peter / Sykes, Hugh: Urban Regeneration: A Handbook, Sage Publications Ltd., 338s, London, 2008.

[9] Lam, Kara: Revitalisation From The Inside Out: The Attempts To Move Towards An Urban Renaissance In The Cities Of The United States And The United Kingdom,

canlandırma, yeniden üretme gibi anlamları içinde barındıran kentsel dönüşümü, çok gelişmiş şehirlerin (ABD ve İngiltere gibi) daima artan kentleşme kaynakları sorunlarının çözümü için geliştirilmiş hükümet politikaları için kullanıldığını ileri sürer^[10]. Karaman^[11] ise çok genel bir tanım ile kentsel dönüşümü “yenileme ve geliştirme projesi” olarak ele almakta ve “çeşitli sebeplerle bozulma (eskimiş, yıpranmış, çöküntüye uğramış) yaşamakta olan kentlerin önemli bölgelerinin yeniden yaşanabilir bir mekâna dönüştürülmesi” olarak tanımlanmaktadır. En genel haliyle kentsel dönüşümü; Şahin^[12] “fiziksel yapılaşma açısından ele alındığında mevcut yapı stokunda bir değişim yani kent içinde belirlenen gerçeklere dayanarak belli bir aktör tarafından arzulanmayan kentsel alanların dönüşümü” olarak; Yomralıoğlu^[13] ise “yaşanılan kentin içinde yaşayanlar ile birlikte vizyonlarının, fiziksel çevrelerinin, sosyal ve ekonomik koşulları ile çevresel koşullarının iyileştirilmesi ve sürdürülmesine yönelik bir imar uygulaması” olarak tanımlamaktadır.

Kentsel dönüşüm ile ilgili tanımlara bakıldığında; amaca, ulaşılmak istenen hedeflere, uygulama stratejilerine hatta yöntemlerine göre ayrıldıkları noktalar olduğu görülmektedir. Ne şekilde tanımlanırsa tanımlansın, **kentsel dönüşüm**; “kentsel alanlarda yaşanan her yönlü bozulmanın (ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşulların) ayrıntılı, geliştirici, birleştirici ve

Connecticut Journal of International Law, 2003, 19, s.159-164.

- [10] Yasin, Melikşah: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu, TBB Dergisi, 2005, 60, s. 105-137.
- [11] Karaman, Aykut: Dönüşüm Projelerinde Kentsel Tasarımın Rolü, 14. Kentsel Tasarı ve Uygulamalar Sempozyumu, 28-30 Mayıs, MSÜ, İstanbul, 2003.
- [12] Şahin, Zafer Savaş: İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, 11-13 Haziran 2003, İstanbul, s. 89-101.
- [13] Yomralıoğlu, Tahsin: Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerinde Harita Mühendisliği’nin Yasal Görevlerine Dair Temel Hükümler. <E.A.: http://web.itu.edu.tr/tahsin/tahsin/GuncelBlog/Entries/2015/12/15_Kentsel_Donusum_Faaliyetlerinde_Harita_Muhendisliginin_Yeri..._files/Kentsel%20donusum%20ve%20Harita%20Muh.pdf>, <E.T.: 18.07.2017>.

iyileştirici bir açıyla uygulanan politika ve stratejilerin tamamı” olarak ifade edilebilir^[14].

Kentsel dönüşüm ile kentli insanın kente ait mekân, kültür ve toplumun refahını ilgilendiren her olgunun yeniden yapılandırılması, çevre koşullarından kentın ekonomisinin canlandırılmasına ve yerel halkın katılımının sağlanarak küreselleşen dünyada kentın yeniden canlandırılarak yeni bir yer edinmesi hedeflenmektedir^[15]. Buna göre kentsel dönüşümün kalitesinin işareti olan bazı ilkeler Roberts ve Sykes^[16] tarafından aşağıdaki şekilde sıralanmıştır:

- Kentsel mekânın koşulları detaylı bir analize dayanmalı, güçlü ve zayıf yönlerin, fırsatların ve olası risklerin ortaya konulmasında bir stratejik planlama tekniği olan SWOT ve benzeri SWOT analizi yapılarak ‘kentsel dönüşüm plan ve tasarımı projeleri’ üretilmelidir.
- Kent mekânın fiziksel ve çevresel dokusu, sosyal yapısı ve ekonomik özelliklerinin eş zamanlı uyumu amaçlanmalıdır.
- Eş zamanlı uyum sürecinde, sorunların dengeli, düzenli ve pozitif bir tutumla çözümlenmesi sağlanarak, kapsamlı ve bütüncül bir strateji ile çalışılmalıdır bulunmalıdır.
- Ortaya konan uygulama programlarının ve stratejilerin sürdürülebilir kalkınma hedeflerine uygun olduğundan emin olunmalıdır.
- Uygulama alanında mevcut potansiyelleri de dikkate alarak miktarları kullanıma hazır hedefler belirlenmeli, kentsel kaynaklarla (arsa, bina) birlikte, ekonominin, doğal kaynakların, insan gücünün en iyi şekilde kullanımını sağlanmalıdır.
- Uzlaşmanın, mümkün olan en yoğun katılımı ve farklı çalışma biçimleri ile yapıldığından emin olunmalıdır.

[14] Şişman, Aziz / Kibaroglu, Didem: Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs 2009, Ankara.

[15] Köktürk Erol / Köktürk, Erdal: Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita Mühendisleri Odası, 2-6 Nisan, Ankara, 2007, s. 305-327.

[16] Roberts ve Sykes, 2008.

- Belirlenen stratejinin başarısı, doğanın değişiminin ve kentsel alanlara göre farklılık gösteren içsel ve dışsal faktörlerin izlenmesi yolu ile ölçülmesine bağlıdır. Bu nedenle uygulamadan beklentiler güncellenmeli, farklılaşan gereksinim ve değişen koşullara göre gerekirse revize edilmelidir.
- Farklı parçalardan oluşan bir stratejinin farklı hızlarda gelişim göstereceği gerçeği kabul edilmelidir. Kentsel dönüşümün tüm amaçları arasında dengeyi korumak ve tüm stratejik hedefleri gerçekleştirmek için kaynakların yeniden yönlendirilmesi ya da ek kaynak kullanımı gerekebilir.

Bu değerler ışığında üretilecek bir kentsel dönüşüm projesi, kullanılmayan ya da kullanılmayan kent alanlarının yeniden değerlendirilmesini, kente ait kültürel değerlerin yanında tarihi dokunun da korunarak uygun koşullarda kullanılması gibi kente yapılacak fiziksel müdahalelerin yanı sıra kentin ekonomisinin canlandırılmasını, yaşam ve çevre hakkını koruyarak kullanmayı amaçlar^[17]. Böylesi bir bakış açısıyla ülkemizdeki mevcut yerleşimler üzerinde hazırlanacak kentsel dönüşüm projeleri, dönüşüm sahası özelinde ve çoklu amaçlara hizmet edecek şekilde yenilikçi yaklaşımları uygulamaya koymak suretiyle;

- Toplumsal ve ekonomik kalkınma için sınırlı kentsel arazinin doğru yönetimi,
- Kentsel gelişimin kontrolsüz yayılımının önlenmesi,
- Doğal çevre ve tarihi dokunun korunması, üzerindeki yapılaşma baskısının azaltılması,
- Olası afet riski karşısındaki dayanıksız yapı envanterinin yenilenmesi, riskli yapıların yenilenmesi için finansal kaynak yetersizliği,
- Parsel bazında yoğun yapılaşmış, çevre ve yaşam kalitesi düşük çevrelerin dönüşümündeki finansal kaynak ihtiyacı
- Kamusal alan ve sosyal- kültürel donatı alanı eksikliği,
- Kentsel dönüşüm proje uygulamasında verimliliği artırmak için demokratik ve katılımcı uygulama modellerine duyulan ihtiyaç,

[17] Üstün, Gül: Kentsel Dönüşüm Hukuku, Levha Yayınları, 349s, İstanbul, 2014.

- Mevcut uygulama araçlarının günümüz şartlarında tek başına çözüm üretmekte yetersiz kalması, esnek planlama ve uygulama araçlarına ihtiyaç duyulması,

gibi temel sorunlara çözüm üretmeyi de sağlamış olacaktır^[18].

KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ

Kentsel dönüşüm tanımları, “dönüşüm projelerinin kentlerin yalnızca kentin fiziki yapısını değiştirerek amacına ulaşmasının mümkün olmadığı” tecrübe edildikten sonra çeşitlilik kazanmış; uygulamada çoklu amaçlara hizmet eden yöntemler geliştirilmiştir. Bu anlamda, fiziksel dönüşümün yanında ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel dönüşümü gerçekleştirmek için, başvurulmuş dönüşüm yöntemleri öncelikli amaca göre çeşitlenmiştir.

Kentsel Yenileme (Urban Renewal)

Kentsel dönüşüm kavramını ifade etmek üzere kullanılan kentsel yenileme, en basit şekliyle “eski olanı yıkmak ve yeniden yapmak” şeklinde yapılan ve dönüşüm uygulamalarının “en radikal” şekli olarak tanımlanmaktadır. Çöküntü alanlarında yaşam kalitesi kötüleşmiş, hatta çok riskli bir hal almışsa, yaşam ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi ile birlikte rant artışının sağlanması için proje alanı içindeki yapıların tamamının ya da bir kısmının yeniden düzenlenmesi gerekebilir. Bunun yanında, hukuka aykırı bir şekilde başkalarının taşınmazı üzerinde bulunan kaçak yapıların da yenilenmesi kaçınılmaz olabilir^[19].

Kentsel Yeniden Üretim–Oluşum (Urban Regeneration)

Yeni bir kentsel doku oluşturmak anlamında kullanılan yeniden üretim-oluşum, “yerel ekonomiyi etkin hale getirerek harekete geçirmek yoluyla hem fiziksel hem de sosyal açıdan zarar görmüş ve çöküntüye uğramış alanlarda, verimli yeni bir dokunun yaratılması” anlamını taşımaktadır. Çöküntü

[18] Üstün, 2014.

[19] Keleş, Ruşen: Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İmge Kitapevi, 224s, Ankara, 1998; Tekeli, 2015.

bölgesi haline gelen bozulmuş alanların yeniden yaşanabilir, canlı alanlar haline getirilerek kente yeniden kazandırılması amaçlanır^[20].

Dünya’da özellikle İngiltere’de kentsel dönüşüm çatısı altında bir yöntem olmaktan ziyade, ‘başlı başına kentsel dönüşümü ifade eden’ bir kavramdır. Kentlerin yeniden üretimi bakımından kentsel yenileme ile benzer anlamlarda kullanılmaktadır.

Kentsel Koruma (Urban Conservation, Urban Preservation)

Toplumunu bütünleyen ve kültür mirası olarak kabul edilen yapı ve tesisleri koruyarak kullanma eğiliminde çalışmalara konu etmek suretiyle ‘yok olmasını’ engelleyen, oluşturulacak çağdaş kentsel doku içerisinde böylesi kültürel varlıkların topluma faydalı ve fonksiyonel kullanılmasını sağlayan uygulamalar olarak tanımlanabilir^[21].

Kentsel Sağlıklaştırma, Eski Haline Getirme (Urban Rehabilitation)

Genel olarak kentsel sağlıklaştırma, “yıpranan/eskiyen kent yapısının veya kent içinde bulunan çöküntü alanlarının bölgesel yenilemeler sayesinde tekrar kullanıma açılması”^[22] olarak tanımlanabilir. Söz konusu uygulamalarda temel amaç, kendine ait özelliklerini kaybetmeyen kentsel mekânda yaşanmaya başlanan bozulmaların, sağlıksız ve niteliksiz gelişmelerin önlenerek, kentsel alanın yine eski özgün haline kavuşturulmasıdır^[23]. Farklı bir deyişle; eskimiş, alt yapıları yetersiz hatta başarısız sayılabilecek bir çevrenin yeniden yaşanılabilir ve güvenli hale getirilmesi için yapılan çalışmalara “kentsel sağlıklaştırma”; söz konusu alanın imar bakımından da yasal hale getirilerek yaşayanlara güvence verilmesi ve yaşam standartlarının yükseltilmesi çalışmaları ise “imar-ıslah” yöntemini ifade etmektedir^[24].

[20] Roberts ve Sykes, 2008; Özden, Pelin Pınar: Kentsel Yenileme-Yasal-Yönetmel Boyut Planlama Uygulama, İmge Yayınevi, 422s, İstanbul, 2008.

[21] Polat, Sibel / Dostoğlu, Neslihan: Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri, Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, 2007, 1, s. 61-76.

[22] Şahin, 2003.

[23] Özden, 2008.

[24] Tekeli, 2015.

Kentsel Yeniden Canlandırma (Urban Revitalization)

Kentsel yeniden canlandırma; “kent içinde yaşanan bozulmalardan (fiziksel, sosyal, kültürel, ekonomik) dolayı sorun yaşayan ya da bu nedenlerden ötürü terk edilerek çöküntü bölgesi haline gelen ‘başıboş bırakılmış’ kentsel alanların, özellikle de kent merkezlerinin, söz konusu olumsuz etkenlerin değiştirilerek ortadan kaldırılması ile söz konusu kentsel mekânın yeniden canlandırılarak hayata döndürülmesi ile kente kazandırılması” olarak tanımlanabilir. Kentsel yeniden canlandırma, bu bakımdan farklı birçok uygulama şeklini içeren bütüncül bir kavramdır^[25].

Kentsel Yeniden Geliştirme (Urban Redevelopment)

Yeniden geliştirme kavramı Keleş^[26] tarafından, “kentin mevcut halinde hem ekonomik hem de yapısal olarak düzeltilemez bozulmalar meydana geldiği zaman, yerleşim sağlanamayacak kadar kötüleşmiş ve yıkılacak yoksul konutların bulunduğu mekanların yeniden tasarlanarak dönüştürülmesi” olarak tanımlanmıştır. Uygulama, geliştirmek için düzenleme sınırları belirlenmiş alanlarda, hem yapıların hem de yapıların bulunduğu kentsel alanların kaybetmiş oldukları değerlere (ekonomik, toplumsal, fiziksel, çevresel) yeniden kavuşturulmasını amaçlar^[27]. Söz konusu uygulama büyük maliyetlere ihtiyaç duymakla birlikte kentsel dönüşümde sıklıkla başvurulan bir yöntemdir^[28].

Kentsel Soylulaştırma (Urban Gentrification)

Ülkemizde yerel yönetimler tarafından çoğunlukla kullanılan soylulaştırma yöntemi, “kentsel alanı fiziksel olarak korumanın ötesinde, o alanın ekonomik olarak kalkınmasını sağlayarak yaşanabilir kılmak için yapılacak uygulamalar” olarak değerlendirilmektedir^[29]. Soylulaştırma, “kentsel alana ait fiziki ya da çevresel yapının, bu alanda yaşayan sosyal tabakayı değiştiri-

[25] Özden, 2008.

[26] Keleş, 1998.

[27] Keleş, 2006.

[28] Özden, 2008.

[29] Özden, 2008; Ayhan, Fatma: Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2015, 584s, s, 119-147.

rerek oluşturulacak yeni toplumsal düzenin sunacağı fırsatlar çerçevesinde korunması” olarak açıklanabilir^[30].

Kentsel Yeniden Yapılanma (Urban Reconstruction)

On dokuzuncu yüzyılın ikinci yarısında başlayan bu kentsel müdahale, II. Dünya Savaşı sonrası yıpranan kent merkezlerinin yeniden yapılandırılmasını hedef almak üzere uygulanmıştır. Çoğunlukla siyasal rejimlerin merkezi iktidar kararlarıyla ilişkili olup, kentin yeniden yapılandırılması politikası, hükümet tarafından yürütülür. Cavalcanti^[31], kent planlaması alanında yapılmış araştırmalar ışığında “Paris, Berlin, Roma ve Moskova gibi tarihsel şehir merkezlerinin yeniden yapılandırılmasının, böylesi kentsel dönüşüm örneklerini barındırdığını; hatta planlama sürecindeki bu uygulamaların genellikle otokratik rejimler tarafından kullanıldığını” öne sürmektedir.

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ BOYUTU

Türkiye’de Kentsel dönüşüm uygulamaları uzunca bir süredir mevcutta bulunan yasal düzenlemeler kapsamında yürütülmüş iken son dönemde “Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kentsel dönüşüm projelerine konu edilmesi” örneğinde olduğu üzere çeşitlilikler de kazanmıştır. Bu nedenle, dünya üzerinde yapılan uygulamalar ile karşılaştırıldığında, ülkemizde yapılan uygulamalarda yönetim sistemi bakımından sorunlar ortaya çıktığında, anlık ve geçici düzenlemeler ile çözüm arayışlarının ortaya çıktığı görülmektedir^[32]. Yapılan uygulamaların dayandırıldığı yasal düzenlemeler ise kentsel mekânın biçimlendirilmesi kapsamında aşağıda verildiği şekildedir:

775 Sayılı Gecekondu Kanunu (Kabul Tarihi: 20.07.1966): Kanunun 1. maddesinde “mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçla alınması gereken tedbirler hakkında bu Kanun’un uygulanacağını”, 2. maddesinde ise “gecekondu deyimi ile ‘imar

[30] Tekeli, 2015.

[31] Cavalcanti, Maria De Betania Uchoa: Urban Reconstruction Andautocratic Regimes: Ceausescu’s Bucharest In Its Historic Context, Planning Perspectives, 1997, 12:1, s.71-109.

[32] Dündar, Özlem: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Araştırma, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, TMMOB İstanbul Şubesi, 11–13 Haziran, İstanbul, 2003, s. 65–74.

ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar' kastedildiği", bir kimsenin kendisine ait olmayan arsa ve araziler üzerinde, sahibinin oluruna bakılmaksızın yasa dışı yollarla yapılmış, üzerinde ruhsatsız yapıların bulunduğu alanlarda arsa ve arazi düzenlemesi yapılabilir. Yapılan uygulama tam anlamı ile bir arsa ve arazi düzenlemesi olmamakta, sadece yasanın kapsamına giren alanlarda özel bir uygulamayı içermektedir. Bütüncül bir yaklaşıma sahip değildir^[33].

2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (Kabul Tarihi: 24.02.1984): Bu Kanun ile Genç^[34]'e göre "yasadışı yapılaşmış alanlar için imar-ıslah planı yapmak ve uygulamak suretiyle bir anlamda kentsel dönüşüm projelerinin yapılmasına olanak sağlanırken"; Ülger^[35]'e göre "bir anlamda gecekondu sahiplerine tapu, imara aykırı yapılara da iskân verilmiştir." 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesi (2012) ile 2981 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmış ve hiç bir hukuksal dayanağı kalmamıştır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu (Kabul Tarihi: 02.03.0984): Anlaşma esasına dayanan bu Kanun'un uygulama alanları, imar ve yapı kanunlarına uymayan yerleşim alanları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'nin mülkiyetinde bulunan ve Valiliklerce toplu konut sahası olarak belirlenen yerlerdir. Bu Kanun ile gecekondu alanları, tarihi kimliğe sahip bölgeler, deprem riskli alanlarda plan yapmaya ve plan yaptığı alanlarda her türlü inşaat için TOKİ'nin yetkili olduğu görülmektedir^[36]. 2004 yılında yapılan bir düzenleme ile kurum, yeni yetkiler ile kente müdahale alanını genişletmiş

[33] Ülger, Nihat Enver: Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm, Nobel Yayınları, 372 sayfa, Ankara, 2010.

[34] Genç, Fatma Neval: Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Celal Bayar Üniversitesi Yönetim ve Ekonomi Dergisi, 2008, 15, s.115-130.

[35] Ülger, 2010.

[36] Ülger, 2010.

ve gerekli pek çok kontrolden de muaf kılınmıştır^[37]. Ayrıca 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, kentsel dönüşümle yapılacak düzenlemenin sınırlarının belirlenmesi, nasıl bir örgütlenme modelinin oluşturulacağı ile sosyal boyutun ne şekilde ele alınması gerektiğine dair bir düzenleme getirmemiştir^[38].

5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (Kabul tarihi: 11.03.2004): Adından da anlaşılacağı üzere, uygulama adresine özel olarak çıkarılan bir kanundur. Bu Kanun ile o alana ait eski imar hakları geçerliliğini yitirecek ve yeni hazırlanacak imar planına göre imar hakları yeniden belirlenecektir. Hak sahiplerine anlaşma yolu ile mülkiyet düzenlemesi yapılacağından, eğer anlaşma sağlanamıyor ise kamulaştırmaya başvurulacağından söz edilmektedir^[39]. Mevcut kentsel dönüşüm uygulamalarında göz önünde tutulan temel hedef, projenin sadece fiziksel bir dönüşümü sağlamaya çalışmasıdır. Bu yaklaşımla, kentin sadece belirli bir bölümünü kapsayan düzenleme/proje alanında uygulama yapmak, kentin gelişimini olumsuz etkileyen kopuk ve parçacı bir plan anlayışının ortaya çıkmasına neden olmuştur^[40].

5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (RG. 05.07.2005): Bu Kanun sadece Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca ‘sit alanı’ olarak ilan edilmiş ve tescili yapılmış bölgeler ile bu bölgelere ait ‘koruma’ alanlarında uygulanmaktadır. Bakanlar Kurulunca uygun bulunan ve kabul edilen uygulamalar, belirlenen bir program kapsamında ve etaplar halinde projelendirilir. Özel alanları ilgilendiren bir kanundur. Bu Kanunda da “bozulmuş kentsel alanların kentin gelişimine uygun bir biçimde yenilenmesi ve yeniden inşa edilmesi” konusunda uygulamanın

[37] Yılmaz, Evrim: 2016, Kentsel Dönüşüm Politikaları Ve TOKİ’nin Önlenemez Yükselişi. <E.A.: <https://tr.boell.org/tr/2014/06/16/kentsel-doenuesuem-politikalari-ve-tokinin-oenlenemez-yukselisi>>, <E.T.: 18.04.2019>.

[38] Ceylan Çaçtas, Eda / Kutlu, Canan: Yerel Yönetim Kavramı ve Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yetki Karmaşası, TMMOB Yerel Yönetimlerde Dönüşüm Sempozyumu, 18-20 Ekim, İstanbul 2007, s.113-122.

[39] Ülger, 2010.

[40] Seydioğulları, Hatice Selcen: Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm, Planlama Dergisi, 2016, 26, s. 51-64.

usul ve esaslarına ilişkin herhangi bir düzenleme öngörülmemiş^[41], dönüşüm alanlarının nasıl belirleneceği tanımlanmamıştır. Buna karşın, il özel idareleri ve belediyelerin kentsel dönüşüm projelerini uygulama ve denetimi gibi uygulama sürecindeki yetki ve sorumlulukları detaylı biçimde ele alınmıştır. Bu durum, sit alanı olarak tescilli yerlerde uygulama ve denetimde birimler arasında yaşanan bir yetki karmaşasına neden olmuştur^[42]. Bu nedenle 5366 Sayılı Kanun'un, "kentsel dönüşüm ve arsa ve arazi düzenlemeleri için hukuki dayanak oluşturması" mümkün değildir^[43]. Söz konusu Kanun ile 'kentsel sit alanı kararları' ile 'koruma amaçlı imar planı kararları' arasında bulunan bütünlüğün bozulması da mümkün olacaktır^[44].

5393 Sayılı Belediye Kanunu (RG 03.07.2005): Bu Kanun, "kente ait tarihi dokunun ve kültürel mirasın korunarak; konut, sanayi, ticaret, sosyal donatı alanları ile teknoloji parkları oluşturmak, deprem riskine karşı gerekli önlemleri alarak yapılacak kentsel dönüşüm projelerine konu olan alanları ilan etmek" dışında bir işleve sahip değildir^[45]. Bu Kanun ile 50.000 nüfus ve 50.000 m² alan kriterlerinin dönüşüm projeleri için belirlenecek alanlarda esas kabul edilmesi, uzmanlara danışılmaksızın dönüşüm alanı kararının belediye meclisince verilmesi gibi konular sorun yaratan durumdadır^[46]. Ayrıca, bu Kanun ile "ilk defa imara açılacak ve üzerinde yapı olmayan alanlarda da yapılması planlanan dönüşüm uygulamalarının yapılabilmesinin" yolu açılmıştır. 2010 yılında 5393 sayılı Kanun'un 73 maddesi ile belediyelere, kentin gelişimine uygun, eskimiş kent kısımlarının yeniden yapılması ya da restore edilmesi için kanunun amacına uygun olarak kentsel dönüşüm projeleri uygulama yetkisi tanınmıştır^[47].

[41] Kentleşme Şurası: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Komisyon Raporları, 4-7 Mayıs, Ankara, 2009, 1324s.

[42] Genç, 2008.

[43] Ülger, 2010; Seydioğulları, 2016.

[44] Ülger, 2010.

[45] Ülger, 2010.

[46] Özden, 2008.

[47] Çağla, Hasan / İnam Şaban: Yerel Yönetimler Öncülüğünde Yapılan Kentsel Yenilenme Proje Uygulamaları Üzerine Bir İnceleme, TMMBO Harita ve Kadastro Mühendisleri

3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 7181 Sayılı Kanunla Değişik 18. maddesi (RG 04.07.2019, 09.05.1985): Kanun ile getirilen Düzenleme Ortaklık Payı (DOP), idarenin kamulaştırmaya gerek kalmaksızın taşınmaz mal edinme ve toplum yararına kullanma yöntemlerinden biridir. Kentte yaşayanların genel ihtiyaçlarının (yol, meydan, park, yeşil alan, otopark, gibi) karşılanması amacıyla özel mülkiyette bulunan taşınmazlara, görevlendirilen idareler tarafından el atılabilmektedir. 18. maddeye göre idare, taşınmazlarda düzenleme sonrasında ortaya çıkan değer artışı karşılığında, düzenlemeye girmeden önceki yüzölçümünün %45’ini geçmeyecek şekilde malik onayı olmaksızın bedelsiz olarak el koyabilmektedir. Fakat bu madde alan eşitliği ilkesine dayanmakta olduğundan, yoğun yapılaşmış alanlarda uygulaması mümkün olmamaktadır^[48]. 3194 sayılı İmar Kanunu, içerisinde kentsel dönüşüm proje uygulamalarının da bulunduğu muhtelif imar uygulama yöntemlerinin kullanılabileceğini ifade eder. Ancak bu Kanun, kentsel dönüşüm uygulamalarının yapım yönetmeliği hakkında bilinmesi gerekenlerin gerektiği kadar verilmemesi nedeniyle, yetersiz kaldığı da bir gerçektir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının, arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi temelli zemine uygulanması, buna karşın Kanun’un 18. maddesi uyarınca yapılan arazi ve arsa düzenleme uygulamalarında yaşanan uygulama ve yönetmelik kaynaklı sorunlar nedeni ile pek çok itiraz ve iptal istemi ile mahkemeye başvurular bulunmaktadır^[49].

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu (RG 10.07.2004): Ülkemizde ‘büyükşehir’ yapılanmasına dikkat çeken ilk kanun olan 1984 tarihli 3030 sayılı Kanun’un aksayan ve eksik kalan yönlerinin geliştirilmesi düşüncesiyle 2004 tarihinde 5216 sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile büyükşehir belediyeleri kentsel yenileme konusunda yetkilendirilmiş, büyükşehir oluşumu ile ilgili asgari koşullar ilk defa tanımlanmıştır. Bu Kanun’un yürürlüğe girmesinden sonraki süreçte, imar planı yapım ve

Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs 2009, Ankara; Aydınli, Halil İbrahim / Kaya, Adem: Yargı Kararları Örnekleri İle Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları, Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi, 2, 2013, s.449-468; Aydınli, Halil İbrahim / Turan, Hilal: Kuramsal ve Yasal Çerçeve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 28, 2012, s.61-70.

[48] Ülger, 2010.

[49] Ceylan ve Kutlu, 2007.

değişikliği sayısında azalma görülmesine rağmen ‘plan değişikliklerinde alan bakımından büyüme’ görülmesi eğilimi dikkatle izlenmelidir^[50].

5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanunu’nda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkındaki Kanun’un Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (RG 12.05.2004): Bu kanun ile “taşınmazın kendisine ait olduğunu belgelemesi ve mevcut imar planlarına uygun olması” şartıyla, hukuki bir engelle karşılaşılmadan TOKİ’ye uygulama yetkisi kazandırılmıştır^[51].

5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (RG 27.07.2004): 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda dönüşüme ilişkin hiçbir düzenlemenin olmadığı görülmektedir^[52].

Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı (2005): Tasarı, kentsel alanda yaşanan sorunlara herhangi bir çözüm üretmekten çok ‘değer kazanım beklentisi (rant)’ amaçlıdır. Bu amaç ise yeni sorun alanlarını ortaya çıkarmaktadır. Bu tasarı, kentlerin yaşamakta oldukları pek çok sorundan sadece fiziksel olanları dikkate almaktadır. Kentsel dönüşümün gerçek hedeflerinden olan ‘sosyal ve ekonomik kalkınma’ boyutuna dair hiçbir düzenleme yer almamaktadır. Kentsel dönüşüm kapsamında belediyelere gerekli yetkiler verilse bile, yapıların ne şekilde dönüştürüleceği, yaşayanların yeni binalara hangi şartlarda geçirileceği gibi konularda farklı bir çözüm önerilmemiştir. Kentsel dönüşüm süreci piyasa etkisi altında özel sektör müdahalelerine bırakılmaktadır^[53].

[50] Demir, N. Özgür / Nurhan, Ali Rıza / Ölkebaş, Aytaç / Özden, Pelin Pınar / Saraçlı, Cem / Turgut, Ahmet / Turgut, Sırma / Yakar, Hülya: Gündemdeki Yasa Taslakları Üzerine Görüşlerimiz, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi, İstanbul, 2004; Özdemir, Serkan: 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu İle Yetki Alanı Genişletilen Büyükşehir Belediyelerinin İmar Planı Değişiklikleri Açısından İrdelenmesi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Y.L., 115s, Konya, 2008.

[51] Yılmaz, 2016.

[52] Özden, 2008.

[53] Genç, 2008.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında

Kanun (RG 15.12.2012): Bu kanun ile TOKİ ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ‘her türlü uygulamada bulunma’ yetkisi verilirken; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ‘radikal’ yetkiler ile donatılarak belediyelerin yetkilerine de sahip olmuştur. Bu sayede hemen hemen her bölgede istediği şekilde uygulama yapabilecek olan Bakanlık, kanun uygulayıcı olarak adeta merkez niteliğini almıştır^[54]. Bu nedenle denetlenebilirlik ortadan kalkmıştır. Kanun kapsamında sadece riskli yapılar değil, Bakanlıkça uygun görülen yapıların da dönüşüm kapsamına alınması mülkiyet hakkına zarar verir hale gelmiştir. Hak sahiplerinin dönüşüm kararı için yeterli çoğunluğa (2/3) ulaşamaması durumunda, acele kamulaştırma kararı alınmaktadır^[55].

T.C. Anayasası’nın 56. maddesi “Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin ve vatandaşların ödevidir. Devlet, herkesin hayatını, beden ve ruh sağlığı içinde sürdürmesini sağlamak; insan ve madde gücünde tasarruf ve verimi artırarak, işbirliğini gerçekleştirmek amacıyla sağlık kuruluşlarını tek elden planlayıp hizmet vermesini düzenler. Devlet, bu görevini kamu ve özel kesimlerdeki sağlık ve sosyal kurumlarından yararlanarak, onları denetleyerek yerine getirir. Sağlık hizmetlerinin yaygın bir şekilde yerine getirilmesi için kanunla genel sağlık sigortası kurulabilir.” derken,

57. maddesi de “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.” demiştir. Bu durumda, yaşanan mekânın güvenliği, niteliği ve yaşam kalitesinin artırılması için afet riski taşıyan ya da çöküntüye uğramış alanların “toplumun yararı gözetilerek yapılan planlama ve uygulama çalışmaları” kapsamında kentsel dönüşüm (yenileme, iyileştirme) konu edilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm;

- Köhneleşmiş yerleşim birimlerinde yeniden yapılanmayı,
- Mevcut mekânsal kullanımın canlandırılmasını,

[54] Seydioğulları, 2016.

[55] Daşkiran, Filiz / Ak, Duygu: 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm, Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, 2015, Cilt: 13, Sayı: 3, s.264-288.

- Yerleşime özgü değerlerin (kent kimliği, sosyolojisi, mekana özgü varlıklar, vb.) korunarak yenilenmesini,
- Tarihi kent merkezlerinde tarihi ve kültürel değerlerin ‘koruyarak kullanma’ eğilimine hizmet eden çalışmaları,

amaç edinmelidir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm, salt kentsel yenileme değil, amaca hizmet etmek üzere teknik, ekonomik, sosyolojik ve kültürel içerikli tüm çalışmaların üst çatısını oluşturan kavramdır. Bu sürecin sağlıklı bir şekilde işletilebilmesi için,

- Bir kanuna,
- Bu kanun ile belirlenmiş ve tanımlanmış bir uygulama yöntemine,
- Kentsel tasarım ve imar planına,
- Kentsel dönüşümün nasıl yapılacağına anlatıldığı bir uygulama yönetmeliğine,

ihtiyaç duyulur^[56]. Bunun yanı sıra, kentsel dönüşüm projesi kapsamında çalışılmak istenen saha için;

- Hangi nitelikte bir proje (yenileme, yeniden canlandırma, sağlıklılaştırma, vb.) olduğunun nesnel gerekçeleriyle birlikte ortaya konulması,
- Projeden beklentileri somutlaştırmak adına SWOT analizinin mutlaka yapılması,

gerekmektedir.

Sonuç itibarıyla, ülkemizde bugüne kadar kentsel dönüşüm mevzuatında birtakım eksikliklerin olduğu bilinse de, özellikle de son dönemde ‘kentsel dönüşüm’ ismi altında yapılan ‘kentten yeniden imar edilmesi’ faaliyetlerinin; ‘yasama erkinde geliştirilmeye ve ilişkilendirilmeye muhtaç mevzuat’ eşliğinde ele alınarak kentten fiziki yapılanması ve toplumun beklentilerine öncelik veren anlayışlar içerisinde daha iyi hale gelebileceği söylenebilir.

[56] Ülger, 2010.

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN YASAL SORUNLAR

2004 yılında mevzuatımıza girmeden önce başlayan ‘kentsel dönüşüm’ kavramı; uygulama yöntemi, amacı, uygulama sonrası hedefleri ve yasal düzenlemeleri ile çeşitli eleştirilere ve tartışmalara konu olmuştur. Söz konusu eleştirileri kavram, mevzuat ve uygulama başlıkları altında toplayarak incelemek mümkünse de burada sadece yasal sorunlara değinilecektir.

Ülkemizde uygulayıcı idareler tarafından sürdürülen uygulamalar incelendiğinde, en genel hatlarıyla;

- Uygulama ile yetkilendirilen yönetimler tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının bazılarında kentsel rantın/beklentinin çok önem kazandığı, dönüşüm projelerinin hedeflerinden olan sosyal ve çevresel boyutların gerektiği kadar dikkate alınmadığı,
- Yapılan kentsel dönüşüm projelerinin bazılarının yasal mevzuata uygunluk bakımından sorgulanmaya başlanması,
- Dönüşüm projelerinin, uygulanma sürecinde sadece ‘arazileri için uygun görülen m² birim fiyatını kabul eden (uzlaşan) malikler’ ile sınırlandırıldığı,
- İmar planlarının hazırlanması ve imar uygulama araçları konusunda yeni model ve yöntem alternatiflerinin uygulamaya konulamaması ya da arayışı içerisine girilmemesi,
- Özellikle TOKİ ve taşeron şirketleri ile birlikte kentsel dönüşüm uygulamalarının yeni bir ‘yap-sat modelinde yapılaşma’ biçimine dönüştüğü,

gözlemlenmektedir.

Yapılan kentsel dönüşüm projelerinin ‘toplum/kamu yararı’ gözetilerek yapılması gerektiği bir gerçektir. Burada dikkat edilmesi gereken en önemli hususlardan birisi, uygulama sürecinde mülkiyet haklarına getirebilecek sınırlamaların ‘yapılacak dönüşüm projesinin amacına uygunluğunu’ karşılamasıdır. Hedeflenen amaca uymayan ya da amacını aşan uygulamalar sonucunda getirilecek sınırlamalar, mülkiyet hakkının ihlaline neden olacaktır^[57]. Kentsel dönüşüm uygulamaları sürecinde görülmüştür ki, toplum/

[57] Yasin, 2005.

kamu yararı ile kişisel yarar karşılaşmaktadır. Bu nedenle, hem toplumun yararını gözetmek hem de bireysel mülkiyet hakkının kullanımını konusunda belirli sınırlamalar getirerek dengenin sağlanması, idarelere büyük sorumluluk yüklemektedir^[58].

Kentsel dönüşüm projelerinde mevcut imar planlarına uygun olarak yapılmış yapılarda da bazı değişikliklere gidilmesi gerekebilir. Dönüşüm uygulamalarının gerektirdiği durumlarda ‘yapı, mevzuata uygun olsa dahi kamulaştırılması ya da niteliğinin değiştirilmesi’ gerekebilir. Kısaca, imar tüzesine göre kazanılmış hak, toplum yararının gerektirdiği durumlarda ortadan kaldırılabilir. Ancak bu hak kaybından yaşanan zararın, proje sorumlusu idare tarafından karşılanması gerekir^[59].

Kentsel dönüşüm projeleri sırasında, idarelerin isteği ve Bakanlar Kurulu Kararı ile verilen Acil Kamulaştırma kararları ile karşılaşmaktadır. Bu kararın iptali için ilgililerin yaptığı başvurular Danıştay tarafından kabul edilmektedir. Danıştay 6. Dairesi 26.10.2011 tarih ve E:2009/10848, K:2011/4020 sayılı kararında özetle, “*yapılan dönüşüm uygulamalarının sınırları içinde bulunan malikler ile öncelikle anlaşılmasını, aksi durumda kamulaştırmaya başvurulması gerektiğini*” belirtmiştir. Anlaşmanın sağlanamaması durumunda kamulaştırma yapılması, kamulaştırmanın 2942 sayılı Kanununun 27. maddesi “3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın (Değişik ibare: 24/4/2001-4650/15 md.) 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına (Değişik ibare: 24/4/2001-4650/15 md.) 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir^[60]. Mahkemece verilen taşınmaz mala el koyma kararı tapu müdürlüğüne bildirilir. Taşınmaz malın başkasına devir, ferah veya temlikinin yapılamayacağı hükmü tapu kütüğüne şerh edilir. El

[58] Aydın ve Kaya, 2013.

[59] Yasin, 2005.

[60] (1)(2) (Ek fıkra: 19/4/2018-7139/29 md.)

koyma kararından sonra taşınmaz mal 20 nci madde uyarınca boşaltılır. Bu Kanun’un 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.” hükmü uyarınca gerçekleştirilmesi gerekir. Acil kamulaştırma yapılmak isteniyorsa da mutlaka nedenleri açıkça ortaya konulmalıdır^[61].

6306 sayılı Kanun’da yer alan ‘riskli alan’, ‘rezerv alanı’ ve ‘riskli yapı’ tanımları ile bu tanımları kapsayan uygulamalar kapsamlı bir şekilde incelenmelidir. Riskli alanların belirlenmesi için verilen son karar “gerekli katılım sağlanmadan, yerinde yaşayanların görüşlerine başvurmadan” Cumhurbaşkanlığı’na alınmaktadır. Riskli alanın belirlenmesinde esas teşkil edecek ölçütler açık değildir. Riskli yapının tespit edilmesi, sadece ekonomik anlamda ömrünü tamamlamış olmalarının ya da yıkılma ihtimalinin belirleyici kriterler olarak kullanılması; bu kriterlerin ‘teknik verilere göre tespit edilmesi’ şartını getirmiştir. Ancak söz konusu bu kriterler belirsiz olmakla birlikte ‘keyfiyet içerisinde uygulama’ endişesini de getirmektedir. İtirazı değerlendirecek olan heyetlerde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı temsilcilerinin bulunması konusu yoruma açıktır^[62].

6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında yapılması planlanan uygulamalar, kente ait tüm kültürel ve sosyal yapıyı koruyacak şekilde olmalıdır. Uygulanması düşünülen dönüşüm projelerinin temel amacı ‘yeni kentler oluşturmak’ değil, ‘kentlerin gerekli görülen değerleri korunarak var olanı daha da yaşanabilir şekle getirmek’ olmalıdır. Özellikle tarihi dokunun korunarak bu amaca uygun hareket edilmesi önemlidir^[63].

22 Haziran 2006 yılında TBMM’ye sunulan kentsel dönüşüm ile ilgili diğer bir düzenleme ise, “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı”

[61] Aydın ve Kaya, 2013; Kentleşme Şurası, 2009.

[62] Özer, Yunus Emre / Yöntem, Aslı / Yılmaz, Feriştah: Afet Riski Taşıyan Bölgelerdeki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyo Beşeri Faktörlerin İncelenmesi Üzerine Bir Çalışma: Uzundere TOKİ Dayanışma ve Yardımlaşma Derneği Örneği. <E.A.: <http://kisi.deu.edu.tr/yunusemre.ozer/KENTSEL%20DONUSUM.pdf>>, <E.T: 12.11.2016>.

[63] Aydın ve Kaya, 2013.

olmuştur^[64]. Tasarıda “uygulama sınırları içinde bulunan ve kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren tüm taşınmazların imar planlarına ve ilgi mevzuata uygun bir şekilde yapılmış ya da onay almış olsalar bile kanun tasarısı hükümlerine tabi olacağı” belirtilmiştir. Ayrıca proje uygulama alanları ile sınırlı olmak üzere, söz konusu tasarı, üst ölçekli planları da etkisiz kılmaktadır. Dönüşüm projelerinin tamamlanmasından sonra yapılması gereken imar uygulamaları hakkında da tasarıda bir düzenleme bulunmamaktadır^[65]. Tasarı, bu şekli ile yalnız kentlere ait fiziksel sorunları dikkate almaktadır. Kentsel dönüşümün en önemli hedeflerinden olan sosyal, kültürel ve ekonomik boyutu ile ilişkili hiçbir düzenleme tasarıda yer almamıştır. Bir diğer önemli sayılabilecek eksiklik ise, katılımın düzenleme sınırlarının belirlenmesi ve uygulanması sürecinde yer almamış olmasıdır^[66].

SONUÇ VE ÖNERİLER

Bir dönüşüm projesinin başarısını belirleyecek temel kriterlerden birisi, Cameron ve Coaffee’ye^[67] göre “*yapılacak proje için açıklanan hedeflerin yapım süreci ve teslimi sonunda ne kadarının yerine getirildiği*” hususudur. Yurtdışında yapılan çalışmalar incelendiğinde, kentsel dönüşüm projelerinde öngörülen hedeflerin “fiziksel koşulları sağlayan, sosyal dokuyu ve kent kimliğini koruyan, ekonomik beklentilere eriştiren” içeriklerde belirlendiği görülmektedir.

Ülkemizde bugüne kadar yapılan kentsel dönüşüm proje çalışmalarında, genelde ‘teknik, ekonomik ve sosyolojik unsurlar içerisinde doğru/verimli sonuçlara erişildiğini’ söylemek zordur. Kentsel dönüşüm proje çalışmaları konusunda katılım sağladığımız kongre, konferans, STK değerlendirme toplantıları gibi oturumlarda görülmüştür ki, yapılan projelerin hedefleri ile çıktıları arasında büyük farklar bulunmaktadır. Proje bölgesinde yaşayanların daha yaşanabilir koşullara kavuşacaklarının hedeflendiği projeler, sonunda insanları kent geneline dağılmaya zorlamıştır. Dönüşüm projelerine

[64] Genç, 2008.

[65] Yasin, 2005.

[66] Aydın ve Turan, 2012

[67] Cameron, Stuart / Coaffee, Jon: Art, Gentrification and Regeneration–From Artist as Pioneer to Public Arts, European Journal of Housing Policy, 2005, Vol.5, No.1, s.39-58.

başlamadan yapılması gereken altyapı çalışmalarının yapılmayıp, hedeflerin sürdürülebilir belirlenmemesi ile yeterli görüş alınmadan, katılım sağlanmadan alınan kararlar; uygulamaların yargıya taşınmasına hatta iptaline neden olmuştur. Uygulamaların özel sektör dahil edilmeden sadece kamu tarafından yürütülüyor olması da kamuya aktarılması gereken artı değer yerine, kamu kaynaklarının kullanımına neden olmuştur. Ancak bu durumu iyileştirmek de mümkündür. Bu bağlamda, gündeme alınacak kentsel dönüşüm projelerinin yapım ve uygulama sürecinde böylesi çok amaçlı hedeflere ulaşabilmek için “*proje yönetimi ve koordinasyonundan ilgili idarenin sorumlu olacağı, mülk sahibi ve özel sektörün sürece dahil edileceği, taşınmaza esas mülkiyet hakkının ve proje öncesi-sonrası değer denkliğinin korunacağı, sivil toplum kuruluşlarının öngörülerini azami düzeyde dikkate alan*” bir sistem yapılıncasını ve denetlemesini zorunlu kılan hukuki düzenlemeye (mevcut mevzuatın iyileştirilmesine) ihtiyaç vardır. Keza, ülkemizde ‘sürdürülebilirliğin sağlandığı, dünya markası olmaya aday rekabetçi kentlerin oluşturulması’ bu hukuki iyileştirmeye muhtaçtır.

Ülkemizde yapılan ve bu çalışma kapsamında incelenen bazı kentsel dönüşüm projelerinde yaşanan sürecin, Fenster^[68] tarafından ortaya konulan “*sosyal ve kültürel değerlerden çok fiziksel mekân ile ilgilenen, toplumu homojen bir varlık olarak gören ve sosyal farklılıkları görmezden gelen, tepeden inmeçi planlamayı gerçekleştirenlerin dünya görüşüne ve değerlerine sahip, planlama sürecinin tamamını hedef olarak gören*” Prosedürel Planlama yaklaşımına^[69] uygun olduğu; ancak bu yaklaşımın ‘sürdürülebilir kentleşme’ olgusuna hizmet etmeyeceği açıktır.

[68] Fenster, Tovi: Gender and space-Aspects of planning and developing the Negev Bedouin settlements, Environment and Planning, Society and Space, 1998, v. 17, p. 227- 246; Fenster, Tovi: Gender, Planning and Human Rights (Routledge International Studies of Women and Place), Routledge Publisher (January 31, 1999), 192, Newyork, 1999.

[69] İslam, Tolga: Devlet Eksenli Soylulaşma ve Yerel Halk: Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Örneği, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Dok. Tezi, 189s, İstanbul, 2009.

Ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin ‘yasal mevzuat eksikliğinden kaynaklı’ mevcut sorunları ve buna karşı önerilerimiz aşağıdaki tabloda verilmiştir:

MEVCUT UYGULAMA	ÖNERİLEN UYGULAMA
<ul style="list-style-type: none"> Mevcut yasa afet riski altında bulunan alanların dönüşümünün hangi amaçla yapıldığını net olarak açıklamamaktadır. Afet dönüşümü kentsel dönüşüm olarak algılanmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının merkezinde olması gereken anlayış tam olarak netleşmemiştir. Kentsel dönüşüm kavramı yıkımla aynı anlamda algılanmaktadır. İdarelerin çoğunun kentsel dönüşüm konusunda bir politikaları bulunmamaktadır. Hatta “kentsel dönüşüm ya da yenilemenin” ne anlam ifade ettiği bile tam algılanamamıştır. 	<p>Kentsel dönüşüm kavramının net olarak tanımlanarak, hedef, amaç ve vizyonun net bir şekilde ortaya konması gerekir.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Kentsel dönüşüm uygulamaları ile önerilen çözüm mekâna göre farklılık göstermemektedir. Kentsel dönüşüm projelerinde mekâna ilişkin özellikle sosyal, coğrafi, iklimsel ve işlevsel öğeler dikkate alınmamaktadır. Kentsel dönüşüm sadece ekonomik bir fayda olarak görülmektedir. 	<p>Kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılacağı alanlara bağlı olarak özel uygulamalar ve stratejiler geliştirilmelidir.</p> <p>Kentsel dönüşüm projelerine ilişkin çevresel koruma, sürdürülebilir sosyal ve ekonomik kalkınma stratejilerinin “yere özgü” geliştirilmesi gerekir.</p> <p>İmar uygulama yöntemlerinden biri olan kentsel dönüşüm için nasıl bir dağıtım modelinin belirleneceği yerele göre değişiklik göstermeli ve sınırları ile belirlenmelidir.</p>

Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Hukuki Boyutu
ve Uygulamada Karşılaşılan Yasal Sorunlar

<ul style="list-style-type: none">• Ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri Avrupa’da uygulanan sosyal içerikli dönüşümlerden farklıdır.• Yapılan çeşitli dönüşüm projelerinde önerilen çözümler sadece fiziksel anlamda mekânın yenilenmesine yönelik olup, yenilemenin sosyal, kültürel ve ekonomik boyutları dikkate alınmamıştır.• Kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılış nedenlerinden olan, toplumsal refahın sağlanarak sosyal adalet, kentsel bütünlük, kentsel esenlik ve estetik ile güvenlik kavramları uygulamaların odağında yer almamaktadır.• Dönüşüm süreci ile sadece fiziki mekân düzenlemesi yapılmakta, üretilen mekânlar kent ruhuna yabancı kalmaktadır.	<p>Dönüşüm uygulamaları sadece teknik bir olay olarak algılanmamalı, yapılan dönüşüm çalışmalarında sosyal, kültürel, çevresel ve ekonomik faktörler gibi yaşayanların refahını da sağlayan unsurlar göz önüne alınmalıdır.</p>
<ul style="list-style-type: none">• Yerel yönetim ile ilgili yapılan yenilikler ile kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin çalışmalar, çoğu zaman sadece yasal olarak uygulamaların önünü açmak için yapılan ekonomik ve fiziksel uygulama araçları ile sınırlı kalmıştır.• Uygulamalarda yaptırım gücü olan bir denetim mekanizması mevcut değildir.	<p>Yerel yönetimlerce Kentsel Dönüşüm Birimleri oluşturulmalıdır. Bu birimler dönüşümün her etabında analizler ve denetlemelerle süreç dahil olmalıdır. Birim en az bir hukukçu, plancı, mimar, harita mühendisi, inşaat mühendisi, değerlendirme uzmanı ve dönüşüm alanını temsil eden bir ya da birkaç katılımcıdan oluşmalıdır.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Özel sektörün kentsel dönüşüme olan ilgisi elde edilecek kârın kısa sürede ve fazla olması beklenen alanlarda ancak son yıllarda ortaya çıkmaya başlamıştır. • Kentsel dönüşüm projeleri ile özellikle inşaat sektörünün canlanması ve canlı tutulması amaçlanmaktadır. 	<p>Yapılması planlanan projelerin geliştirilmesi ile arazi kullanım kararları, yapı yoğunlukları, yapı güçlendirme ya da yıkma koşullarının neler olacağı ve süresi net bir şekilde belirlenmelidir.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında karşılaşılan sorunlara, hazırlanmış bir plan içeriğine uygun değil, hızlı, gündelik ve kendiliğinden gelişen çözümler getirilmektedir. 	<p>Kentsel dönüşümün vizyon ve misyonuna uygun stratejileri, politikaları içeren kurumsal bir örgütlenmenin oluşturulması için öncelikle her yönüyle araştırılarak sunulmuş bir yasa ile belirlenmiş ve tanımlanmış bir uygulama yöntemi, kentsel dönüşümün nasıl yapılacağıın anlatıldığı bir uygulama yönetmeliği ile bir kentsel tasarım ve imar planı gerekmektedir.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Kentsel dönüşüm uygulamaları bütüncül planlama anlayışı ile örtüşmemektedir. • Kentsel dönüşüm projeleri yapılan planlardan bağımsız ve kopuk olarak uygulanmaktadır. 	<p>Uygulanacak projeler stratejik planlama yaklaşımı ile esnek ve bütüncül olmalıdır. Dönüşüm projeleri, zaman içerisinde değişebilen stratejiler ile toplumsal olguların tamamında (fiziksel, kültürel, çevresel ve ekonomik koşullar) yeniden düzenlenmelidir.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Özellikle büyük kentler küresel sermayenin talepleri neticesinde öncelikle dönüştürülmek istenmektedir. • Büyük kentlerde yapılan dönüşüm projelerinin ön plana çıkarılması, sermaye sahiplerinin kayırıldığı ve taleplerinin dikkate alındığı eleştirilerini doğurmaktadır. 	<p>Dönüşüm projeleri ile ortaya çıkacak değer artışı saptanmalı ve nasıl paylaşılacağına karar verilmelidir.</p>

Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Hukuki Boyutu
ve Uygulamada Karşılaşılan Yasal Sorunlar

<ul style="list-style-type: none">• Yoksul olarak tanımlanan gelir seviyesi düşük toplulukların oturduğu bölgeler, sosyal ve kültürel değerlere bakılmaksızın, gelir seviyesi yüksek gruplar için ticaret merkezlerine dönüştürülerek pazarlanmak istenmektedir.• Genellikle dönüşüm alanı olarak belirlenen yerler, gelir seviyesi düşük kesimlerin bulunduğu yerlerdir. Bu alanların ayrıca kent merkezine yakın olmasından dolayı büyük bir rant kaynağı oluşturmaktadırlar.	<p>Mevcut kaynakların ihtiva ettiği değerlere bakılmalı ve doğru bir amaçla gelecekte de kullanılabilir olmasının planlanmasının yapılarak toplum yararının da dikkate alınması gerekmektedir.</p>
<ul style="list-style-type: none">• Kentsel dönüşüm projelerinde kamuya ait geniş mülkiyet ve kullanım hakları sınırlandırılarak belli bir sınıfa verilmektedir.• Kamuya ait alanların elden çıkarılması ile kamusal fakirleşmeye neden olmaktadır.• Kentlerde rantı yüksek merkez bölgelerdeki kamu tesislerine yönelik talan süreci hız kazanmaktadır.	<p>Proje alanında yer alan kişi ve kurumlara ait mülkiyet durumlarının ve imar haklarının belirlenmesi ve değerlemesinin yapılması gerekmektedir.</p> <p>Göçe neden olan, ruhsatsız yapılaşma ve gecekondu yapımını ortaya çıkaran etmenlerin tespit edilerek ortadan kaldırılacak tedbirlerin alınması gerekmektedir.</p>

HAKEMLİ

<ul style="list-style-type: none"> • Kentsel dönüşüm projelerinde sosyal sınıflar gözle görülür biçimde ayrıştırılmaktadır. Bunun neticesinde herhangi bir mekânda bir araya gelmeleri ve sosyal bir bağ kurabilmeleri ortadan kaldırılmıştır. • Dönüşüm alanlarında yaşayan topluluklar bahis konusu olan dönüşüm projesi bitinceye kadar aynı bölgede yaşamalarını sürdürememektedirler. Bu sosyal topluluk kentin farklı ve uzak bölgelerinde, düşük kaliteli, çok katlı ve birbirinin aynı konutlarda yaşamaya zorlanmaktadır. 	<p>Mevcut sosyal, ekonomik ve kültürel doku mekanlar arası farklılık gösterdiği için nitelikli dönüşüm proje seçenekleri sunulmalıdır.</p> <p>Dönüşüm alanı olarak belirlenen bölgede yaşayan topluluğa ait koşulların, sorunların ve gereksinimlerin önceden araştırılıp belirlenerek net bir şekilde tanımlanarak, kalıcı çözümlerin önerilmesi gerekmektedir.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Yapılacak dönüşüm projelerinden önce yerel halka istekleri sorulmayarak katılım göz ardı edilmektedir. Proje hakkında bilgi verilmediği gibi halkın ne istediği de önemsenmemektedir. 	<p>Projeler ile ilgili kamu ve özel sektör yanında çeşitli toplum örgütleri ve gönüllü kuruluşların da yer aldığı, karşılıklı tartışılabilen platformlarda katılımın sağlanması gerekmektedir.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Kentsel dönüşüm projelerinde eski evlere değerlendirme çalışmaları ile bir değer verilmektedir. Proje sonrasında oluşan yeni yapıların değerinden bu değer düşülerek vatandaş aylık taksitler halinde borçlandırılmaktadır. İnsanlar ödeyememe durumlarında yeni konutlarından çıkartılarak evsiz bırakılmaktadır. Bu durum, kentsel dönüşüm projelerinin temel amaç ve hedeflerinden olan insanlara güvenilir ve yaşanabilir çevre yaratma ifadesi ile çelişmektedir. 	<p>Dönüşüm projelerinin mekâna yansıtılmasında kullanılan yöntem değer esaslı bir yöntem olmalı ve toplum yararı amacı gözetilmelidir. Değerleme esaslı yani eşdeğerlik ilkesine göre yapılacak dönüşüm projeleri için eşdeğerlik ilkesini esas alan bir arsa düzenlemesi yönetmeliği olmalıdır.</p>

Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Hukuki Boyutu
ve Uygulamada Karşılaşılan Yasal Sorunlar

<ul style="list-style-type: none">• 3194 sayılı İmar Kanununda, dönüşüm projelerinin uygulanması ile ilgili belediyelere yetki verilmemişken, 5393 sayılı Belediye Kanunuyla (m.73) belediyelere tam yetki verilmiştir. Hatta deprem riski altında bulunan alanlarda bile müdahale imkânı tanınmıştır. Fakat 6306 sayılı kanun ve mevzuata göre Bakanlığa tanınan yetkiler, belediyeleri kendi idari sınırları içinde yetkisiz bırakmıştır. Belediyelerin görevlerini yerine getirmeleri engellenerek, yetkili idarelerin birbirleri ve vatandaş ile karşı karşıya gelmelerine neden olunmuştur.	<p>Kentsel dönüşüm uygulamalarında, yasal düzenlemelerde sıkça 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesi kullanılmaktadır. Her iki Kanunda farklı uygulama ve yetkilendirmeler söz konusudur. Bu yüzden, kentsel dönüşüm uygulaması yapmak isteyen idarelerin hangi Kanun çevresinde bu işlemi yapacağı ile ilgili kararsızlıkların net olarak çizilen bir yol haritası ile ortadan kaldırılması gerekmektedir.</p>
<ul style="list-style-type: none">• Uygulamada bilim adamları, meslek odaları, sivil toplum kuruluşları devre dışı bırakılarak bakanlık ve TOKİ sonsuz yetkilendirilmiştir.	<p>Yapılan yasal düzenlemeler ile kentsel dönüşüm konusunda çalışan akademisyenlerin, meslek odalarının ve sivil toplum kuruluşları ile konusunda uzman akademisyenlerin görüşleri dikkate alınarak, taraflar konuya sahip çıkma noktasına getirilmelidir.</p>
<ul style="list-style-type: none">• Küreselleşme koşullarında kent mekânları soyutlanmaktadır ve metalaştırılmaktadır.	<p>Kentsel dönüşüm konusunda farklı kanuni düzenlemeler ile mimarlık, mühendislik, şehircilik ile sosyal, tarih ve ekonomi uzmanlık alanları arasında da bütünlük sağlanarak yeni mekan oluşumları sağlanmalıdır.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Riskli yapının belirlenmesinden tahliyesine hatta yıktırılmasına kadar yapılacak olan çalışmalar, uygulamada ayrımcılık yapılmasına neden olabilecek belirsizlikler taşımaktadır. • Uygulama aşamasında, barınma hakkına sahip çıkmak isteyenlerin anlaşmaya muhalefet etmeleri ve direnmeleri cezalandırılmaktadır. • Anayasanın 35. maddesine göre mülkiyet hakkının sadece kamu yararı ile kısıtlanabileceği belirtilmiş iken uygulamada tanınan yetkiler aykırılık göstermektedir. 	<p>Dönüşüme uğrayacak alanların sınırlarının belirlenmesi bilimsel ve teknik yöntemlerle yapılmalıdır. Dönüşüm projeleri için uygulanması gereken tüm aşamalarında son derece şeffaf ve hesap verilebilir olmalıdır.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Riskli alanlarda bulunan yapılara verilen kamusal hizmetlerin durdurulması yaşayanlar için kabul edilemez bir uygulamadır. • Riskli yapı olduğu iddia edilen yapılar ile ilgili itirazlar için vatandaşın hukuki olarak hak arayışının kısıtlanması, Anayasanın Hak Arama Hürriyeti ile ilgili 36. maddesine aykırıdır. 	<p>Riskli alanlarda yapılacak uygulamalarda katılım esaslı bir süreç belirlenmeli, yasal zorlamalar yerine ikna yoluna gidilerek toplumsal huzur ve güvenlik gözetilmelidir.</p>

KAYNAKÇA

Aydınlı, Halil İbrahim / Turan, Hilal: Kuramsal ve Yasal Çerçeve de Türkiye'de Kentsel Dönüşüm, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 28, 2012, s.61-70.

Aydınlı, Halil İbrahim / Kaya, Adem: Yargı Kararları Örnekleri İle Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları, Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi, 2, 2013, s.449-468.

Ayhan, Fatma: Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2015, 584s, s.119-147.

Balkır, Z. Gönül: Konut Hakkı Ve İhlalleri: Kentli Haklarının Doğuşu, II. Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu Bildiri Kitabı, II. Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu, 4-6 Kasım 2010, Denizli, s.339-358.

Cameron, Stuart / Coaffee, Jon: Art, Gentrification and Regeneration—From Artist as Pioneer to Public Arts, European Journal of Housing Policy, 2005, Vol.5, No.1, s.39-58.

Cavalcanti, Maria De Betania Uchoa: Urban Reconstruction Andautocratic Regimes: Ceausescu's Bucharest In Its Historic Context, Planning Perspectives, 1997, 12:1, s.71-109.

Ceylan Çaçtas, Eda / Kutlu, Canan: Yerel Yönetim Kavramı ve Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yetki Karmaşası, TMMOB Yerel Yönetimlerde Dönüşüm Sempozyumu, 18-20 Ekim, İstanbul2007, s.113-122.

Çağla, Hasan / İnam Şaban: Yerel Yönetimler Öncülüğünde Yapılan Kentsel Yenilenme Proje Uygulamaları Üzerine Bir İnceleme, TMMBO Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs 2009, Ankara.

Daşkiran, Filiz / Ak, Duygu: 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm, Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, 2015, Cilt: 13, Sayı: 3, s.264-288.

Demir, N. Özgür / Nurhan, Ali Rıza / Ölkebaş, Aytaç / Özden, Pelin Pınar / Saraçlı, Cem / Turgut, Ahmet / Turgut, Sırma / Yakar, Hülya: Gündemdeki Yasa Taslakları Üzerine Görüşlerimiz, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi, İstanbul, 2004.

Dündar, Özlem: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Araştırma, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, TMMOB İstanbul Şubesi, 11-13 Haziran, İstanbul, 2003, s.65-74.

Ertürk, Hasan / Sam, Neslihan: Kent Ekonomisi, Ekin Basın Yayın Dağıtım, 323s, Bursa, 2011.

Fenster, Tovi: Gender and space-Aspects of planning and developing the Negev Bedouin settlements, Environment and Planning , Society and Space, 1998, v.17, p.227- 246.

Fenster, Tovi: Gender, Planning and Human Rights (Routledge International Studies of Women and Place), Routledge Publisher (January 31, 1999), 192, Newyork, 1999.

Genç, Fatma Neval: Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Celal Bayar Üniversitesi Yönetim ve Ekonomi Dergisi, 2008, 15, s.115-130.

İslam, Tolga: Devlet Eksenli Soylulaşma Ve Yerel Halk: Neslişah Ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Örneği, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Dok. Tezi, 189s, İstanbul, 2009,

Karaman, Aykut: Dönüşüm Projelerinde Kentsel Tasarımın Rolü, 14. Kentsel Tasarı ve Uygulamalar Sempozyumu, 28-30 Mayıs, MSÜ, İstanbul, 2003.

Keleş, Ruşen: Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İmge Kitapevi, 224s, Ankara, 1998.

Keleş, Ruşen: Kent ve Kültür Üzerine, Mülkiye Dergisi, 29, s.9-18, 2005.

Keleş, Ruşen: Kentleşme Politikası, İmge Yayınevi, 780s, Ankara, 2006.

Kentleşme Şurası: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Komisyon Raporları, 4-7 Mayıs, Ankara, 2009, 1324s.

Köktürk Erol / Köktürk, Erdal: Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Ve Almanya Deneyimi, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita Mühendisleri Odası, 2-6 Nisan, Ankara, 2007, s.305-327.

Lam, Kara: Revitalisation From The Inside Out: The Attempts To Move Towards An Urban Renaissance In The Cities Of The United States And The United Kingdom, Connecticut Journal of International Law, 2003, 19, s.159-164.

Mumford, Lewis: Tarih Boyunca Kent Kökenleri, Geçirdiği Dönüşümler ve Geleceği, Çev. Koca, G., Tosun, T., Ayrıntı, 763s, İstanbul, 2007.

Mutlu, Ahmet: Eski “Kent Hava”larına Kavuşmak, Şehir ve Medeniyet Dergisi, 2009, 1, s.14-17.

Mutlu, Ahmet: Kentli Hakları ve Türkiye, Çizgi, 344s, Konya, 2010.

Mutlu, Ahmet / Batmaz, Nazlı Yücel: Türkiye’de Kent Hakkı, Orion, 351s, Ankara, 2013.

Özdemir, Serkan: 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu İle Yetki Alanı Genişletilen Büyükşehir Belediyelerinin İmar Planı Değişiklikleri Açısından İrdelenmesi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Y.L., 115s, Konya, 2008.

Özden, Pelin Pınar: Kentsel Yenileme-Yasal-Yönetmelik Boyut Planlama Uygulama, İmge Yayınevi, 422s, İstanbul, 2008.

Özer, Yunus Emre / Yöntem, Aslı / Yılmaz, Feriştah: Afet Riski Taşıyan Bölgelerdeki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyo Beşeri Faktörlerin İncelenmesi Üzerine Bir Çalışma: Uzundere TOKİ Dayanışma ve Yardımlaşma Derneği Örneği. <E.A.: <http://kisi.deu.edu.tr/yunusemre.ozer/KENTSEL%20DONUSUM.pdf>>, < E.T: 12.11.2016>.

Polat, Sibel / Dostoğlu, Neslihan: Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri, Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, 2007, 1, s.61-76.

Roberts, Peter / Sykes, Hugh: Urban Regeneration: A Handbook, Sage Publications Ltd., 338s, London, 2008.

Seydioğulları, Hatice Selcen: Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm, Planlama Dergisi, 2016, 26, s.51-64.

Şahin, Zafer Savaş: İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, 11-13 Haziran 2003, İstanbul, s.89-101.

Şışman, Aziz / Kibarođlu, Didem: Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs 2009, Ankara.

Tekeli, İlhan: Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm Yazıları, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 315s, İstanbul, 2015.

Ülger, Nihat Enver: Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm, Nobel Yayınları, 372 sayfa, Ankara, 2010.

Üstün, Gül: Kentsel Dönüşüm Hukuku, Levha Yayınları, 349s, İstanbul, 2014.

Yasin, Melikşah: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu, TBB Dergisi, 2005, 60, s.105-137.

Yıldız, Ferruh: İmar Bilgisi Planlama Uygulama Mevzuat, Nobel Yayınları, 677 s, Ankara, 2011.

Yılmaz, Evrim: 2016, Kentsel Dönüşüm Politikaları Ve TOKİ'nin Önlenebilir Yükseliş. <E.A.: <https://tr.boell.org/tr/2014/06/16/kentsel-doenuesuempolitikalari-ve-tokinin-oenlenemez-yukselisi>>, <E.T.: 18.04.2019>.

Yomralıoğlu, Tahsin: Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerinde Harita Mühendisliği’nin Yasal Görevlerine Dair Temel Hükümler. <E.A.: http://web.itu.edu.tr/tahsin/tahsin/GuncelBlog/Entries/2015/12/15_Kentsel_Donusum_Faaliyetlerinde_Harita_Muhendisliginin_Yeri..._files/Kentsel%20donusum%20ve%20Harita%20Muh.pdf>, <E.T.: 18.07.2017>.