

TÜRKİYE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE FİNANSAL KAYNAK MODELLERİ VE ANKARA ÖRNEĞİ

M. Ali Güleç* 

Özet

Bu çalışmada, Kentsel Dönüşüm konusu gerekli finansal kaynak modelleri ile araştırılarak, ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri, ekonomik boyutları ve Ankara örneğinde ekonomik yöntem uygulanabilirliği konuları açısından, yaşanan sorunlar ile yaşanan tecrübeler üzerinde durulmuş, kentsel dönüşüm öncesinde yapılması gereken iktisadi modeller ile kamu teşvik, yardım ve uygulamaları tartışılmıştır. Türkiye’deki kentsel dönüşüm olgusunu yapısal, bağlamsal, ekonomik ve uygulama yaklaşımlarındaki değişimler ve dinamikler çerçevesi içinde ele almakta ve gelecek dönüşüm uygulamalarına ışık tutabilecek bir yaklaşım geliştirmeye çalışmaktadır. Küreselleşme ve bağlı birçok değişken nedeniyle Ankara hızlı bir kentsel dönüşüm ve gelişim içindedir. Özellikle konut piyasasını ve inşaat sektörünü ilgilendiren tüm konular öncelikle Ankara’nın kentsel dönüşümünü etkilemektedir. Son yıllarda yapılan yeni düzenlemeler konutta, kentsel dönüşüm sürecini desteklemekte ve teşvik etmektedir. Söz konusu bu kentsel dönüşüm, semt özelliklerine, arsa özelliklerine ve sakinlerin sosyo-ekonomik yapısına göre farklı semtleri çeşitli şekillerde etkilemiştir. Bu nedenle birçok ilçede konutla ilgili farklı uygulamalar görülmektedir. Çok yönlü ve boyutlu içeriğe sahip olan Kentsel Dönüşüm olgusunun insan, doğal yapı ve inşaat ekonomisi gelişimi dikkate alınarak üretilecek olan projelerin, Kentsel dönüşüm, Türkiye’de kentsel dönüşüm, kentsel dönüşüm ekonomisi boyutları dikkate alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm öncesinde yapılması gereken iktisadi analizler ile kamu teşvik ve iş birliği modeli kentsel dönüşüm yöntemleri, kentsel dönüşümdeki ekonomik ve finansal problemleri araştırma yönteminde ülke geneli kentsel dönüşüme yönelik ekonomik potansiyelini saptamalı, alanda sektör temsilcilerinin beklentileri ile planlamadaki katkılarını düşünerek, merkezi hükümet ve yerel yönetimler üstüne düşen rolü ortaya koymalıdır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşüm Ekonomisi, Finansal Kaynak Modelleri, Ankara.

FINANCIAL RESOURCE MODELS IN TURKISH URBAN TRANSFORMATION PROJECTS AND THE RESEARCH FOR ANKARA EXAMPLE

Abstract

In this study, the Urban Transformation issue has been researched with the necessary financial resource models, the problems experienced and the experiences in terms of the urban transformation projects implemented in our country, their economic dimensions and the applicability of the economic method in the Ankara example have been emphasized, and the economic models that should be done before the urban transformation and the public incentives, aids. and its applications are discussed. It deals with the urban transformation phenomenon in Turkey within the framework of changes and dynamics in structural, contextual, economic and practical approaches and tries to develop an approach that can shed light on future transformation applications. Due to globalization and many related variables, Ankara is in a rapid urban transformation and development. Especially all the issues concerning the housing market and the construction sector primarily affect the urban transformation of Ankara. New regulations made in recent years support and encourage the urban transformation process in housing. This urban transformation has affected different neighborhoods in various ways, depending on the neighborhood characteristics, land characteristics and the socio-economic structure of the residents. For this reason, there are different practices related to housing in many districts. The projects that will be produced by considering the development of human, natural structure and construction economy of the Urban Transformation phenomenon, which has a multi-dimensional and dimensional content, should be evaluated by considering the dimensions of Urban transformation, urban transformation in Turkey, and urban transformation economy. The economic analysis that should be done before the urban transformation and the public incentive and cooperation model, urban transformation methods, the economic and financial problems in urban transformation should determine the economic potential of the country-wide urban transformation in the research method, considering the expectations of the sector representatives in the field and their contributions to the planning, they should focus on the central government and local governments. must reveal its role.

* Yüksek Lisans Öğr., İstanbul S. Zaim Üniversitesi, g.u.l.e.c@hotmail.com (Makale, İZÜ Kent Çalışmaları ve Yönetimi programında savunulan “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Finansman Politikaları ve Sorunları: İstanbul Örneği” başlıklı tezden türetilmiştir.)

Gönderim/Kabul Tarihi:14 Haziran 2022 / 30 Haziran 2022, Submitted/Accepted Dates: Jun 14, 2022 /Jun 30, 2022

Keywords: Urban Transformation, Urban Transformation Economy, Financial Resource Models, Ankara.

GİRİŞ

Kentsel dönüşüm; Bir bölgenin mekansal, sosyal ve ekonomik özelliklerinin incelenerek, kentsel sorunlar ve kentsel ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak, yaşanabilir bir yol haritasının oluşturulmasıdır. Gecekondu bölgeleri, kaçak yapılaşma alanları, eski sanayi bölgeleri gibi yıpranmış, bozulmuş, deprem riski taşıyan veya ekonomik, sosyal ve yapısal çöküntü alanı haline gelmiş kentsel bölümlerin iyileştirilmesi için plan, mülkiyet ve fonksiyonların yeniden düzenlenmesi olarak da tanımlanmaktadır.

Kentsel dönüşüm hakkındaki çalışmalar incelendiğinde, yapılan çalışmaların çoğunlukla finansman sorunları dışındaki konulara odaklandığı görülmektedir. Bu çalışmanın önemi, kentsel dönüşüm öncesinde ve süreçlerinde ortaya çıkan finansal olayların gözünden tespit edilip ona göre düzenlenmesidir. Çalışmada kentsel dönüşüm projelerinde finansman sorunları incelenecek, elde edilen veriler ve teorik bilgiler mekansal olarak ele alınmıştır. Çok yönlü ve boyutlu içeriğe sahip olan Kentsel Dönüşüm olgusunun bu çalışma sürecinde; insan, doğal yapı ve inşaat ekonomisi gelişimi dikkate alınarak üretilecek olan projelerin kentsel dönüşüm, Türkiye’de Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşüm Ekonomisi boyutları dikkate alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

1. KENTSEL DÖNÜŞÜM

“Kentsel dönüşüm”, mevcut kentsel alanın yeniden yaratılması, yenilenmesi veya yeniden inşa edilmesi anlamına gelmektedir. Belirli alanların farklı şekillerde yeniden yapılandırılmasıdır. Kentsel dönüşüm, “kentsel sorunların çözümüne yol açan ve ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarda kalıcı bir iyileşme sağlamayı amaçlayan kapsamlı ve bütünlük vizyon ve eylem” anlamına gelmektedir. Smith (2002:62)

Kentsel dönüşüm, sorunlar üzerinde ve bu sorunların yoğunlaştığı alan üzerinde koordineli bir şekilde odaklanan sorunlarımızı çözümlen yeni yollarıdır. Donnison (1993:18)

Kentsel dönüşüm, kentsel yenilenmenin gelişmeyi sürdürmek için sorunlu alanlara odaklanmasıdır Lichfield (1992) ve Donnison (1993).

Bu tanımlara paralel olarak Sönmez (2005:16), kentsel alana müdahale ile sosyal, ekonomik ve mekânsal sorunların çözülmesi süreci olduğundan bahsetmektedir.

En kapsayıcı kentsel dönüşüm, “ekonomik faaliyetin kaybolduğu yerde yeniden büyümesi; işlev bozukluğunun olduğu yerde sosyal işlevin restorasyonu veya dışlanmanın olduğu yerde sosyal içerme; ve kaybolduğu yerde çevresel kalitenin veya ekolojik dengenin restorasyonu” dur (Couch, Fraser ve Perry, 2003:2).

Kentsel dönüşüm, kontrolsüz ve plansız kentsel alanlar üzerinde olumlu etkiler oluşturabilmektedir. Kontrolsüz kentleşme, planlı kentsel gelişmenin ele alması gereken birçok sorunu da beraberinde getirmektedir. Kontrolsüz kentleşmenin yol açtığı sorunların başında özellikle gelir düzeyi düşük vatandaşlar için kentsel yaşam kalitesinin düşük olması gelmektedir.

Bu nedenle kentsel dönüşüm temel olarak kentlerin fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel sorunlarına çözüm bulmayı amaçlamaktadır. Özellikle kentsel dönüşüm projelerinin en yaygın amaçlarından biri, çoğunlukla düşük gelirli vatandaşların yaşadığı kentsel mahalleleri kent sakinlerine daha iyi bir yaşam ortamı sağlamak için dönüştürmektir (Görün ve Kara, 2010: 139-164).

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE FİNANSAL KAYNAK MODELLERİ

2.1 ARSA KARŞILIĞI MODELİ

Finansal kaynak modelleri incelendiğinde ilk olarak “Arsa Karşılığı Modeli” nin öne çıktığı görülmektedir. Türkiye’de sermaye yetersizliği nedeniyle kullanılan geleneksel kentsel dönüşüm modellerinden biri olan kat karşılığı modeli kapsamında, bakanlık veya belediye veya ilgili idare, genel olarak Bakanlığın "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" uyarınca bölgenin risk altında olduğunu açıklamasından hemen sonra bir plan geliştirme süreci yürütmektedir. Ancak bakanlığın ilgili alanı risk alanı olarak ilan etmesi her zaman gerekli değildir. Belediye çeşitli gerekçelerle revizyon yapabilmektedir (Haksever ve Çıtak, 2019: 114-123).

Planlama çalışmaları sonucunda artan taban alanı oranları nedeniyle, Yatırımcı/Müteahhit firmalar, şehrin gelişen/gelişmiş bölgelerinde yer alan arsaların değeri kadar serbest piyasa koşullarında kat karşılığı bazında hak sahipleri ile anlaşmaktadır.

İstanbul’da Bağdat Caddesi bölgesinde yapılanlar gibi imar yoğunluğunun artmasından kaynaklanan kentsel dönüşüm projeleri (riskli yapıların tespiti ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri) bu modele bir örnektir. Kat karşılığı inşaat projelerinin örneklerinden biri Fikirtepe kentsel dönüşüm projesidir. Fikirtepe kentsel dönüşüm projeleri, Kadıköy İlçesi Eğitim, Dumlupınar ve Merdivenköy mahallelerinde 1/100.000 ölçekli çevre imar planının kabul edilmesinin ardından yaklaşık 134 hektarlık bir alanda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projesi olarak tanımlanmıştır (Haksever ve Çıtak, 2019: 114-123).

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından depreme dayalı kentsel dönüşüm ile ilgili olarak 23 Kasım 2010 tarihinde hazırlanmıştır. Merkezi konumuna rağmen plansız gecekondular alanları içermekte olup, kentsel dönüşüm alanı ilan edilmemiş olmasına rağmen yeni imar planı ile bölgede kentsel dönüşüm teşvik edilmiştir. Yeni imar planı, bireysel bloklar için %100'lük ek bir kat alanı oranına izin verdiğinden, birçok inşaat şirketi yerel halkla kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapmayı tercih etmiş ve şehir oluşturmak için çok sayıda arsa toplamaya başlamıştır (Haksever ve Çıtak, 2019: 114-123).

Mayıs 2013'te Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 6306 Sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu Kararı ile Fikirtepe "riskli bölge" ilan etmek için tüm çalışmaları durdurmuş ve plan geliştirme yetkisi, Fikirtepe'ye devredilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2013 yılı sonunda yetkilerini İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne devretmiş ve buna bağlı olarak Fikirtepe 1/1000 Ölçekli İmar Planı ve Değişikliği ve Çevresi sertifikalandırılmıştır. Planlar, yoğunluk ve altyapı yetersizliği gerekçesiyle sivil toplum kuruluşları tarafından yasal işlemlere tabi tutulsa da bölgede ruhsat işlemleri ve yıkımlar başlamıştır. Eski imar planlarına yapılan itirazlar sonucunda hafriyat çalışmaları yapılmasına rağmen inşaatlara başlanamamıştır. Ancak 2014 yılının başında yeni plan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın sağladığı teşvikle süreç bir kez daha hızlandırılmıştır. Şubat 2014'te bölgede ilk ruhsat alan 3 proje satışa çıkmış ve ilk inşaatlar Mart 2014'te başlamıştır. Başta hak sahipleri ile anlaşma sağlanamaması olmak üzere sorunların devam ettiği bölgede, 2014 yılı Ekim ayı itibari ile ilk kamulaştırma işlemleri başlamıştır (Haksever ve Çıtak, 2019: 114-123).

2.2 YAP-DEVRET-SAT MODELİ

Türkiye’de kullanılan bir diğer kentsel dönüşüm modeli de yap-devret-sat modelidir. “Yap-Devret-Sat” modelinde, Rezerv Alanın ilan edilmesi ve ilgili planların hazırlanması ve Bakanlığın onay sürecinden sonra, İdare, Büyükşehir Belediyesi veya İlçe Belediyesi belirli alanlarda

(genellikle küçük ölçekli) müteahhit firmalarla çalışmaktadır. Riskli alanlarda hak sahipleri, bu rezerv alanlarda inşa edilen hazır daireler için kat karşılığı bazında anlaşmakta ve tahliye edilen risk alanında yeni bir proje geliştirilerek finansman sağlanmaktadır.

Riskli alanlar ve rezerv inşaat alanlarına dahil olduğu ilan edilen ve İdare tarafından yürütülen kentsel dönüşüm projeleri (örneğin Bağcılar ve Bayrampaşa bölgesinde olanlar) bu türe bir örnektir. Yap-devret-sat modelinin diğer örnekleri Esenler bölgesindeki kentsel dönüşüm projeleridir. Esenler Belediyesi öncülüğünde ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin desteğiyle İstanbul'un Esenler ilçesinde beş mahallede (Oruç Reis, Turgut Reis, Çifte Havuzlar, Havaalanı ve Tuna mahalleleri) özellikle gecekonduların yoğun olduğu bölgelerde kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmıştır (Haksever ve Çıtak, 2019: 114-123).

Bölgede ilk yıkımlar Ekim 2012'de başlamış olup, ilk konut teslimleri Şubat 2013'te gerçekleşmiştir. Oruç Reis Mahallesi'nde kentsel dönüşüm çalışmaları 72.080 m² alan üzerinde yürütülmektedir. Bölge 8.000 civarında bir nüfusa sahip olup, hak sahibi sayısı 600'dür.

2.3. KAMU ÖZEL İŞ BİRLİĞİ MODELİ

Diğer bir kentsel dönüşüm modeli olan "Kamu-Özel İşbirliği Modeli" ise esas olarak kamu-özel ortaklığına dayanmaktadır. "Kamu-Özel İşbirliği Modeli"nde, kentsel dönüşüm projelerini tasarlama ve uygulama yetkisi, Bakanlık tarafından riskli alanların ilan edilmesinin ardından Belediye'ye devredilmektedir. Ardından Belediye, kentsel dönüşüm faaliyetlerini yürütecek bir ekonomik işletme kurar. Belediyenin iktisadi işletmesi, geliştirici firmalara danışmanlık hizmeti vermekte ve eş zamanlı olarak hak sahipleri ile görüşmeleri yürüterek süreci yönetmektedir (Topal, Yalman ve Çelik, 2019: 630-653).

Belediye tarafından planların hazırlanmasını takiben Bakanlık onayı ile uygulamalara geçilir. Bu modelin örneklerinden biri Adana Çukurova Belediye Evleri Mahallesi'ndeki kentsel dönüşüm projesidir (2.800 bina, 22.000 nüfus ve 108 hektarlık bir alan). Bu bölge riskli bölge ilan edilmiş ve Belediye öncülüğünde kentsel dönüşüm projesi kapsamında planlama çalışmalarına başlanmıştır. Bu model bir Belediye İktisadi Teşebbüsünü kapsamamaktadır (Topal, Yalman ve Çelik, 2019: 630-653).

Bu modelde Belediye, özel bir danışmanlık şirketi ile çalışmakta ve sürece öncülük etmektedir. Henüz netlik kazanmasa da amaç, hak sahiplerinin geliştiricilerle uğraşmamasını sağlamaktır. Kamu-özel işbirliği modellerinin bir diğer örneği de Gaziosmanpaşa kentsel dönüşüm projesidir. İstanbul Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından 14 mahallede (Bağlarbaşı, Barbaros Hayrettin Paşa, Fevzi Çakmak, Karadeniz, Karayolları, Karlitepe, Kazım Karabekir, Merkez, Mevlana, Pazariçi, Sarıgöl, Yenimahalle, Yenidoğan ve Yıldıztabya Mahalleleri) kentsel dönüşüm projeleri yürütülmektedir. Bu dönüşüm projeleri, konut stokunu depreme dayanıklı hale getirmeyi ve yüksek işsizlik oranı, yüksek suç oranları gibi sosyal sorunların üstesinden gelmeyi amaçlamaktadır (Topal, Yalman ve Çelik, 2019: 630-653).

2.4 ŞİRKET MODELİ

Diğer bir kentsel dönüşüm modeli ise şirket modelidir. Bu modelde Belediye tarafından planlar geliştirilerek Belediye, Yatırımcı/Girişimci şirket ve arsa sahipleri tarafından bir şirket kurulur. Ardından süreç, kurulan şirket tarafından yönetilir. Proje kapsamında kamulaştırma yerine imar hakları azaltılmakta ve yaratılan değer arsa sahipleri arasında arsa payları oranında paylaşılmaktadır. GEÇAK, Zafertepe vb. tarafından yürütülen belediye, müteahhit ve arsa

sahiplerinin şirket/kooperatif şeklinde kurduğu ortaklık niteliğindeki kentsel dönüşüm projeleri (örneğin Dikmen Vadisi Projesi) bu modele bir örnektir (İveynat, 2008:89).

Belediyenin öncülüğünde, projeyi geliştirecek ve yürütecek arsa sahipleri ve özel girişimcilerin ortaklığında, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile Haziran 1991'de PORTAŞ “Portakal Çiçeği Vadisi Proje Geliştirme, İşletme ve Ticaret Anonim Şirketi” kurulmuştur. Kurulan şirketin %49 oranında pay sahibi olacağı, hak sahiplerinin payları oranında %21 oranında pay sahibi olacağı ve geliştiricinin %30 oranında pay sahibi olacağı şirketin ortaklık yapısı üzerinde anlaşmaya varılmıştır.

Şirket Modelinin bir diğer örneği de Portakal Çiçeği Vadisi projesidir. Portakal Çiçeği Vadisi, Çankaya ve Ayrancı yerleşim bölgeleri sınırları içerisinde Cinnah ve Hoşdere Sokakları arasında kalan 11 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. 90'lı yılların başında bölgedeki gecekonduların sorununun çözümü için çalışmalara başlayan Ankara Büyükşehir Belediyesi, kamulaştırma yapmak yerine kendi kaynaklarını kullanan, vadinin ekolojik değerini artıran ve illerin katılımını sağlayan bir modelin hayata geçirilmesini amaçlamıştır (Egercioglu, 2006:67).

Yürütülen proje, kamu ve özel sektör, arazi sahipleri ve gecekonduların sakinleri tarafından üretilen bir uzlaşma yöntemine ve imar haklarının toplulaştırılmasına dayanmaktadır. Buna göre imar hakkı $\frac{3}{4}$ oranında azaltılmış ve vadinin %70'i yeşil alan olarak planlanmıştır. Proje sadece yeşil alan sağlamakla kalmamış, imar haklarının azalmasına rağmen vadiye değer katmıştır.

3. ANKARA'DA EKONOMİ AÇISINDAN KENTSEL DÖNÜŞÜM İNCELEMELERİ

3.1. GECE KONDULARININ MODERN KONUT PROJESİNE DÖNÜŞÜMÜ (GEÇAK) İNCELEMESİ

Proje Ankara'nın güneyinde Çankaya Mahallesi'nde yer almaktadır. Gecekonduların gelişimi 1950'lerden itibaren başlamıştır. Proje, toplumsal katılımı destekleyen bir yöntem kullanarak gecekonduların sorunlarına çözüm bulmayı ve kentsel yaşam kalitesini iyileştirmeyi amaçlamaktadır (Güzey, 2009: 27–37).

Proje 1993 yılında Çankaya Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Proje aynı zamanda sakinlerin yerinden edilmesini önlemeyi de amaçlamıştır. Bölgenin benliğini ve orijinal sakinlerini yerinde tutmayı hedeflemiş, kentsel dönüşümde soylulaştırma kavramı kesinlikle bu bölgede kullanılmamaya çalışılmıştır.

Proje, sakinleri yerinden etmeden gecekondularını modern konutlara dönüştürmeyi hedeflemiştir. Bu proje yerinden edilmeyi engelleyemese de altyapı ve yaşam kalitesini iyileştirme açısından başarılı olmuştur (Uzun, 2005: 49–53).

Proje alanı yaklaşık 9.33 hektar olarak belirlenmiştir. Proje öncesinde yaklaşık 220 gecekondular bulunmaktadır ve nüfus 1200 kişiden oluşmaktadır. Projenin uygulanması tamamlandıktan sonra konut sayısındaki artış nedeniyle nüfusun 2345 kişiye yükselmiştir.

Proje 1996 yılında tamamlanmış ve hak sahipleri yeni konutlarına taşınmıştır. Hak sahipleri ve diğer sakinler arasında sosyal kutuplaşma meydana gelmiştir. Bu nedenle bazı hak sahipleri konutlarını satarak taşınmışlardır (Güzey, 2009).

Sonuç olarak bu örnek de, Ankara'da kentsel dönüşüme ilk örnek olması açısından önemlidir. Temel amaç, bölgeleri gecekondulardan arındırarak ve yerinden edilmeyi önleyerek kentsel yaşam kalitesini iyileştirmektir.

Projeler farklı gruplar arasında toplumsal kutuplaşmaya yol açtığı görülmektedir. Tüm bu projeler yerinden edilmeyi önlemeyi amaçlasa da, toplumsal kutuplaşmanın getirdiği sorunlar nedeniyle hak sahipleri konutlarını terk etmek zorunda kalmıştır. Ayrıca projeler bütünü entegre edememiştir. Projeler toplumun katılımını sağlamayı amaçlamış, ancak karar süreci özel sektör tarafından yönetilmiştir.

2000'li yıllarda kentsel dönüşüm Türkiye'de sıcak bir konu haline gelmiş ve Türkiye'deki şehirlerde kentsel dönüşüm projelerinin sayısı çok hızlı artmıştır. 2005 yılında çıkarılan 5393 sayılı Belediye Kanunu, kentsel dönüşüm projelerinin artmasında önemli rol oynamıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin ilan ettiği kentsel dönüşüm proje sayısı 2006 yılında 24'ü, 2007'de ise 30'u geçmiştir (Uzun, 2006: 49–53).

Bu dönüşüm projelerinin çoğu özel sektör aktörleri tarafından uygulanmaya başlanmıştır. Bazıları için belediye ve özel sektör firmaları, projeleri geliştirmek ve uygulamak için sözleşmeler yapmıştır. Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kuzey Girişi (NEARP) gibi bazı projelerin kendi yasaları vardır. Ankara'nın ilçelerine göre kentsel dönüşüm projesi sayılarına bakıldığında, Ankara'nın tüm ilçeleri arasında uygulanan kentsel dönüşüm proje sayısı bakımından Çankaya'nın birinci sırada olduğu görülmektedir.

3.2. DİKMEN VADİSİ KONUT VE ÇEVRE DÜZENLEME İNCELEMESİ

Dikmen Vadisi, 1950'li yıllarda Ankara'nın güneyindeki en önemli doğal bölgesi idi. Ankara'nın güneye doğru gelişmesiyle Dikmen Vadisi gecekondular için cazip noktalar haline gelmiştir (Uzun, 2006). Dikmen Vadisi Projesi, Ankara'da 1990'lı yıllarda geliştirilen en bilinen projelerdir. Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Düzenleme Projesi Ankara'daki gecekondular alanlarının fiziki yapısının iyileştirilmesine yönelik yeni yaklaşımın ilk örneği olarak geliştirilmiştir (Türker ve Devecigil, 2005: 211-229).

Bu proje aynı zamanda arazi sahipleri ile kamu ve özel sektör arasındaki mülkiyet sorunlarını çözmek için uygulanan mekanizmalar açısından da bir ilktir. Bu proje ile kentsel dönüşümün kamu ve özel sektör aktörleri için bir kazanç aracı haline geldiği de tartışılmaktadır (Eke ve Uğurlar, 2004: 381-401). Dikmen Vadisi Projesi yaklaşık 5 km uzunluğunda bir sosyal, kültürel, eğlence ve rekreasyon koridoru oluşturmaya odaklanırken, Portakal Çiçeği Vadisi Projesi ile vadinin doğal özelliklerini bozmadan yeşil alanlar oluşturulması ve proje fizibilitesine uygun bina yoğunluklarının tahsis edilmesi hedeflenmiştir (Türker ve Devecigil, 2005: 211-229).

Vadi, Ankara'nın en önemli doğal kara ve hava koridorlarından biridir. Bu nedenle doğal bir koridor ve sit alanı olarak tasarlanmıştır. Vadideki gecekondulaşma süreci 1960'lardan sonra başlamış ve gecekondular sayısı 20 yılda 4000'e ulaşmıştır (Türker ve Devecigil, 2005: 211-229). Projeden önce yaklaşık 4000 gecekondular birimi vardır. Proje 1989 yılında onaylanmıştır ve yaklaşık 290 hektarlık bir alanda yer almaktadır.

Projede gecekonduların yenilenmesi amaçlanırken, Dikmen Vadisi'nin doğal yapısı korunarak bir rekreasyon alanı da tasarlanmıştır. 1986 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından uygulama sürecini kontrol etmek üzere Metropol Planlama Şirketi kurulmuştur. Çankaya Belediyesi de planlama sürecinde yer almıştır (Uzun, 2005: 49–53). Yasal düzenlemeler ışığında 4000 gecekondudan 1800'ü hak sahibi olarak belirlenmiştir. Proje, hak sahiplerine yeni konutlar yaparak mülkiyetin dönüşümünü hedeflenmiştir. Ancak bölgede yaşayan kiracılar için bir çözüm bulunamamıştır (Eke ve Uğurlar, 2004: 381-401).

Proje beş aşamadan oluşmaktadır. İlk etap 1989'da başlamıştır. Projenin ilk etabında gecekonduların sakınlarından 1080 hak sahibi için 404 konut yapılması planlanmıştır. Bu konutların büyüklüğü sadece 80 m²'dir. Bu alanda yaklaşık 550 gecekondular yıkılmıştır. Hak sahipleri ile anlaşmalar 1989'da yapılmıştır. Projede ayrıca lüks konutlar, ticari üniteler ve kültürel tesisler bulunmaktadır (Uzun, 2017: 49–53).

Proje, lüks konutlarda hak sahipleri ile diğer sakinler arasında sosyal kutuplaşmaya neden olmuştur. Hak sahipleri de sosyal konutlarda kullanılan malzemelerin kalitesizliğinden şikâyetçi olmaktadır. Konutların büyüklüğü de gecekonduların sahipleri için yeterli değildir. Tüm bu sorunlardan dolayı bölgeyi terk etmek zorunda kalmışlardır (Türker ve Devecigil, 2005). Hak sahiplerinin %27'si konutlarını satmış ve 1997 yılından itibaren bölgeyi terk etmiştir. 2002 yılı verilerine göre hak sahiplerinin %37'si konutlarını kiralamaktadır. 2002 yılında bölgede yaşayanların sadece %38'i hak sahibidir (Uzun, 2017: 49–53).

SONUÇ VE TARTIŞMA

Türkiye'de kentsel dönüşüm politikaları birçok ilde uygulanmaktadır. Bununla birlikte en fazla nüfusa sahip olan şehirlerimizden biri olan Ankara kentsel dönüşüm açısından büyük önem taşımaktadır. Deprem kuşağında yer alan kent, yüzyıllar boyunca birçok depremi atlatmış ve ilerleyen yıllarda tekrarı açısından büyük risk taşımaktadır. Ayrıca Ankara'da yaşanan bina sorunları ve çökmeler sonucu birçok kişi enkaz altında can vermiştir. Dolayısıyla yaşanan bu tür sorunlar kentsel dönüşümün göz ardı edilemeyecek kadar önemli olduğunu ortaya koymuştur. Söz konusu sorunlar kentsel dönüşümün hızlandırılması gerektirmektedir. Aksi takdirde kaçınılmaz maddi ve manevi sonuçlar doğuracağı aşikardır ve devletlerin bu kapsamda ana politikalarını değiştirmeleri büyük önem arz etmektedir.

Kentsel dönüşüm yaklaşık 200-300 alt sektörü etkilemektedir. Bu sebeple sektörde kendine yeten ülkelerin iç hacimlerinde yüksek fayda sağlamaktadır. Bunun bir örneğini yakın zamanda ülkemizde görmüş bulunmaktayız. Tabii ki bu sektör diğer sektörlerde olduğu gibi bir toplum bilinci ve yetenek gerektirmektedir. Ülke politikaları da konu üzerinde çok etkilidir.

Bir takım çözüm önerilerini ise şu şekilde sıralayabiliriz; Kentsel dönüşümün uygulanması için belediyeler, hak sahipleri, merkezi yönetimler kendi paylarına düşen parasal desteği birlikte verebilirler. Kentsel dönüşümde hak sahiplerine ekonomik destek sağlanarak kendi başlarına dönüşümü yapmaları teşvik edilebilir. Dönüşümü kâr sağlayamayan bölgelerde ise kentsel dönüşümü teşvik etmek için imar durumunda iyileştirmeler yapılabilir, buna ek olarak imar planlarında kısıtlılığı bulunan arsalarındaki dar gelirli mülkiyet sahiplerinin bankalar tarafından finansal yönden desteklenebilir.

Kentsel koruma projelerinin uygulandığı bölgedeki halkın desteği ve fikrinin alınması, bina tipi ve kullanım amacına göre finansal destek türlerinin oluşturulması, kullanılan finansman modelleri çerçevesinin genişletilmesi, hak sahiplerinin belirli bir parasal katkı vererek dönüşüm sonrasında bölgede kalmalarının sağlanması, müteahhitlerin kentsel dönüşüm projelerine daha fazla ilgi göstermesini ve dönüşüm projelerinin daha etkin şekilde gerçekleşmesini sağlayacaktır.

Kentlerde artan işsizlik sorunu ile birlikte bu soruna karşı sosyal politikalar üretmek yerine kentsel dönüşüm projeleri ile yeni istihdam olanakları üreterek işsizliği azaltmak son dönem tercih edilen istihdam politikaları olmuştur. Aslında kentsel dönüşüm fikrinin ilk ortaya çıktığı Sanayi Devrimi sonrası yıllarda da ekonomik sıkıntılardan dolayı yetersiz altyapıya sahip konut alanlarında yaşayan kitlelerin alt gelir grubunun üyesi olduğu ve her dönemde ekonomik bir boyutunun var

olduğu gerçeğini ortaya koymaktadır. Kentsel dönüşüm süreci yapısı itibari ile ekonomik unsurları içerisinde barındırmaktadır.

Kentsel dönüşüm süreçlerinde sosyoekonomik boyut özellikle uygulanabilirlik olgusunun temelini oluşturmaktadır. Yapılacak uygulamaların yerel halka yönelik olacağı düşünüldüğünde doğru bir projenin mevcut fiziksel yapı kadar mevcut ekonomik yapıyı da iyi analiz etmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinde gerekli olan finansmanların sağlanması için, kentsel dönüşümü baz alan kanun ve yönetmelikler kapsamında yapılacak protokollerde iyileştirmeler yapılması kentsel dönüşümün finansman sorunlarının giderilmesini sağlayabilecektir.

Kaynakça

- Ataş, M., (2015). “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Oyuncular, Söylemler Ve Eylemler: Küçükçekmece Örneği”; Yüksek Lisans Tezi, Balıkesir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Balıkesir
- Couch, C., Fraser C., and Percy S. (2003). “Urban Regeneration in Europe. London: Blackwell”.
- Demirsoy, S., (2006). “Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi Lübnan-Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi” Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Donnison, D., Campell McConnell (2003) *Trickle Down onBubble Up? London: Community Development Foundation.*
- Egercioglu, Y. (2006). The Effects of Property Relations on Urban Renewal Project.
- Eke, F. and Uğurlar, A. (2004), “Kentsel Dönüşüm: Başarı mı? Hata mı? Değişen Dönüşen Kent ve Bölge”, 28.Dünya Şehircilik Günü Kolokiyumu Bildiriler Kitabı, Cilt 2, Ankara, s. 381-401.
- Görün, M., & Kara, M. (2010). *Urban Transformation And Enhancement of the Urban Life Quality in the Context of Social Entrepreneurship in Turkey.* Journal of Administrative Sciences of Çanakkale Onsekiz Mart University, 8(2), 139-164.
- Güzey, Ö. (2009), “Urban Regeneration and Increased Competitive Power: Ankara in an era of Globalization”, *Cities* Vol. 26, No. 1, February 2009, Pages 27–37.
- Haksever, T. S., & Çıtak, C. Ç. (2019). *The Coordination of Actors in Urban Regeneration Projects: Fikirtepe, Istanbul, Turkey.* Journal Of Contemporary Urban Affairs, 3(2), 114-123.
- İveynat, N. (2008). *Urban transformation projects in squatter settlements: the case of Ankara, Şentepe urban transformation project* (Master's thesis, Middle East Technical University).
- Işıkkaya, D. (2008). *Kentsel Çöküntü Bölgelerinin Örgütlenmesi ve Yeniden Kullanımı*, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul.
- Kaypak, Ş., (2010). *Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım.* Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 3 (2): 84-105.
- Kılıç, H., 2014, “Kentsel Dönüşümün Gayrimenkul Piyasasına Etkisi Beyoğlu İlçesi Örnektepe ve Söğütözü (Haliç) Kentsel Dönüşüm Örneği” Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Kısakürek, M., 2019, “Kentsel Dönüşüm Finansmanının Sorunları: Kahramanmaraş Örneğinde Kentsel Dönüşüm Kredisi” Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Kahramanmaraş.
- Köroğlu, A. (2016). *Gayrimenkul Sertifikası Modeli ve Türkiye’de Uygulanabilirliği.* Gazi İktisat ve İşletme Dergisi, 2/1, 27-28-30-31-38-39-40.
- Lichfield, D. (1992) *Urban Regeneration for the 1990s.* London: London Planning Advisory Committee
- Makas, A. C. (2012, 25 Eylül). 1.Tebliğ: Kentsel Dönüşüm Yasası ve Finansman Boyutu. *Kentsel Dönüşümde Sürdürülebilir Yaşam Kalitesi İçin Farkındalık Araştırması Sunu ve Seminer.* İstanbul: İktisadi Araştırmalar Vakfı, 213, 25-26-27.
- Ökmen, M., Yurtsever, H. (2010). *Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi.* Maliye Dergisi, Sayı:158, Ocak-Haziran 2010, 59-60-69.

- ÖZDEN, P., P. 2001. “*Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği*”, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, No:23-24, ss. 255-270.
- Smith, N. (2002). *New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy*. Antipode, 34(3), 427-450.
- Sönmez, İ. Ö. (2005). *Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler, Beklentiler, Riskler*. Ege Mimarlık Dergisi. 1(53), 16-21.
- Topal, A., Yalman, G. L., & Çelik, Ö. (2019). *Changing Modalities of Urban Redevelopment and Housing Finance in Turkey: Three Mass Housing Projects in Ankara*. Journal of Urban Affairs, 41(5), 630-653.
- Türker-Deveciğil, P. (2005). *Urban Transformation Projects as a Model to Transform House Areas in Turkey: The Example of Dikmen Valley–Ankara*. European Journal of Housing Policy, 5(2), 211-229.
- Uzun, C. N. (2017). *Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri*. Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Bilimler Dergisi 7(14), 49–53.