



**Cilt: 6, Sayı: AGP Özel Sayısı, Ekim 2018 / Volume: 6, Issue: AGP Special Issue , October 2018**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM ve AİDİYET: ANKARA'DAN BİR ÖRNEK**  
Urban Transformation and the Sense of Ownership: An example from Ankara

Ayşe ÜNAL\*

**ÖZ**

Türkiye’de kentsel dönüşüm çalışmaları yeni değildir. 1990 yılında Ankara’da uygulanmaya başlanan “Gecekonudan Çağdaş Konuta Projesi” (GEÇAK) Türkiye’de gerçekleştirilmiş olan ilk kentsel dönüşüm projesidir. Bu proje ile gecekondu hak sahipleri çağdaş birer konuta sahip olmuştur.

Gecekondu hak sahipliği, yasal arazi sahipliğinden farklıdır. Yasalara aykırı olarak devlet arazisi üzerine inşa edilen, daha sonra devlet tarafından Kanunla hak verilerek “mülk sahipliği” haline gelen bir “sahiplik”tir.

Çalışmanın amacı, gecekondu hak sahiplerinin halen Proje alanında yaşayıp yaşamadıklarını tespit etmektir. Çalışmada, Çankaya Belediyesi, Tapu Kadastro Müdürlüğü ve Proje alanında yapılan anket çalışmasından elde edilen 1990 ve 2012 yılına ait veriler kullanılmaktadır. Çalışmanın sonucunda, 1990-2012 döneminde gecekondu sahibine verilen konutların hala ilk maliklerine ait olup olmadığı tapuda kayıtlı bilgilerden tespit edilerek, halen proje alanında yaşayan gecekondu sahiplerinin anketlere verdiği yanıtlar üzerinden yaşadıkları mekana olan aitik duyguları ölçülmektedir. Sonuç için Tapu Müdürlüğünden alınan bilgiler ile yapılan anket sonuçları birlikte değerlendirilmektedir.

1990 yılında Proje alanında 244 gecekondu hak sahibi yaşamaktadır. 2012 yılında elde edilen verilere göre; 244 adet gecekondu hak sahibinin %80’inin, elde ettikleri konutu satarak şehrin farklı bir bölgesinden 2 hatta 3 konut sahibi oldukları, diğer %20 bölümü ise, proje alanında yaşadıkları ya da konutunu kiraya verdikleri tespit edilmiştir. Konutun kiraya verilmesinin ilk nedeni ekonomiktir. İkinci nedeni ise, yeni gelenler ile sosyal uyumsuzluk yaşanmasıdır.

Çalışmanın sonucunda iki tespit yapılmıştır. Birincisi; gerçek hak sahipleri, sosyal veya ekonomik sebeplerle alışkın oldukları yaşam alanlarından uzaklaşmışlardır. İkincisi ise Gecekondu sahipleri bir alanın gerçek sahipleri olmadıklarından, o alana yerleşme amaçları barınma ve ekonomik sebeplere dayanmaktadır. Bu nedenle, Proje kapsamında yaşayanların ilk yerleşme alanlarına

---

\* Çevre ve Şehircilik Uzmanı Doktora Öğrencisi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi ABD, Ankara Üniversitesi, ayseunnal@gmail.com

## **Kentsel Dönüşüm ve Aidivet: Ankara'dan Bir Örnek**

aidiyetlerinden söz edilemeyeceği, yerleşme ve taşınmanın sebebinin genellikle ekonomik temelli olduğu söylenebilir.

**Anahtar Kelimeler:** Aidivet Duygusu, Çağdaş Konut, Gecekondu, Kentsel Dönüşüm

### **ABSTRACT**

Urban transformation studies are not new in Turkey. "From Squatter Town to Contemporary Housing Project" (GEÇAK), which started to be implemented in 1990 in Ankara is the first urban transformation project in Turkey. The "Contemporary Housing Project" aims to convert the squatter towns into neighborhoods by building decent houses and granting normal households to squatter house owners in that area.

Squatter house ownership should be clearly distinguished from a legal land ownership; squatter houses are built on government land illegally, which are later recognized by the government with Law and they became granted property "owners".

This study aims to identify whether it belongs to the settlement area of the squatter house owners. The data obtained from Çankaya Municipality, Directorate General of Land Registry and Cadastre and survey on the Project area in 1990 and 2012 are used in this study.

Public property deeds information is used to determine if the squatter houses which were given to their owners between 1990-2012 still belong to their first owners and surveys were conducted to understand the motivations of the squatter house owners, whether if they stayed or if they left the project area. Information about land ownership in Project area and the results of the survey are evaluated for conclusion,

There were 244 squatter house owners living in the project area in 1990. 22 years later, in 2012, results show 80% of the squatter house owners have sold the government-granted new households and moved to other parts of Ankara. Remaining 20% of the house owners have decided to keep the new real estate and continue to live in the project area.

The result of the study has two trials. Firstly, they have moved away from the Project area where they are accustomed, socially or economically. Secondly, because of the squatter house owners are not real owners of an area and their purpose of settlement in that area is to be affordable and economical; we can not mention about sense of belonging, it can be said that the reason of settlement and to move other place is usually economic based.

**Keywords:** Squatter Houses, Urban Transformation, Contemporary Houses, Sense of Belonging

## **Kentsel Dönüşüm ve Aidivet: Ankara'dan Bir Örnek**

### **GİRİŞ**

Gelişen teknoloji, gelir düzeyinin artması, istek ve beğenilerin değişmesi ile kentlerde yaşayanlar, daha iyi yaşam koşulları ve konfor sunan mekanlara doğru yer değiştirmektedir. Boşalttıkları yıpranmış mekanlara ise gelir düzeyi daha düşük olanlar yerleşmektedir. Mekanda yer değiştirme hareketi her zaman planlı olarak gerçekleşmemektedir. Mekansal hareket genellikle ekonomik sebeplere dayanan göç nedeniyle gerçekleşmektedir. Gelir düzeyinin artmasına bağlı olarak planlı yer değiştirme ile ekonomik sebepli yer değiştirme (göç) birbirlerinden farklı kavramlardır. Planlı yer değiştirmede düzensiz ve altyapısız yerleşme söz konusu olmazken, ekonomik sebeplerle zorunlu yer değiştirmede, barınma için yer seçilen alan genellikle düzensiz ve altyapısız alanlarda görülmektedir. Kentsel arazinin sonsuz bir kaynak olmaması nedeniyle terk edilen yerleşme alanları ya da mekanların yeniden ekonomiye ve faydalı kullanıma kazandırılması zorunlu hale gelmiştir. Özellikle de 1950'li yıllardan itibaren sanayinin gelişmesiyle artan nüfusun kentsel ve sosyal altyapıya sahip yerleşme alanlarında yaşamalarını temin etmek amacıyla yeni projeler ve yeni yaklaşımlara ihtiyaç duyulmuştur. Bu hareket “dönüşüm” olarak adlandırılmaktadır. Dönüşümün sadece kentlerde gerçekleşmesi nedeniyle kentsel dönüşüm adını aldığı yanlışına düşülmemelidir. Genel olarak bahsedilen kentsel dönüşüm, kimi zaman kanunlarla, kimi zaman arazi geliştiricilerinin projeleri ile kimi zaman da can ve mal güvenliğinin sağlanamaması nedeniyle gerçekleştirilen yöntemler bütünüdür. Kentlerde gecekondu kavramının ortaya çıkması, hızlı göç hareketleri ve yeni gelenlere altyapılı ucuz arsa sunulmaması nedeniyle düzensiz yapılaşma ile karşı karşıya kalınması da bir dönüşüm olarak değerlendirilebilir. Geleneksel bir yapının yıkılarak aynıısının yenisinin yapılması da bir dönüşümdür. Ancak, bu dönüşüm, rızai bir dönüşümdür. Dış etkenlerle bir zorlama bulunmamaktadır. Hangi yerleşme alanında gerçekleştirilirse gerçekleştirilsin amacı benzerdir. Ancak, bu çalışmanın konusu olan dönüşüm, tamamen malik sıfatını taşıyan Gecekondu Hak sahibi rızasına dayalı bir dönüşümdür.

Türkiye’de kentsel dönüşümün tanımı; “*altyapılı; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturan, eskiden kent kısımlarını yeniden inşa ve restore eden, kentin tarihi ve kültürel dokusunu koruyan veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla uygulanan, sadece dönüşme değil gelişme projelerini de içine alan projelerin uygulanması*” şeklinde yapılabilir.

Türk Dil Kurumu, Türkçe Sözlükte, dönüşüm kelimesini, “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, şekil değiştirme”<sup>1</sup> olarak tanımlamaktadır. Bu tanımdan hareketle *kentsel dönüşüm; kentsel faydalı ömrünü bitirmiş ya da mühendislik hizmeti almadan yapılan yapıların yenilenmesi, yeniden inşaa edilmesi* olarak tanımlanabilir.

<sup>1</sup> <http://www.tdk.gov.tr>, Erişim Tarihi: 11.04.2018.

## **Kentsel Dönüşüm ve Aidiyet: Ankara'dan Bir Örnek**

### **Çalışmanın Amacı, Kapsamı ve Yöntemi**

Kentsel Dönüşüm çalışması yapan uzmanların büyük bir bölümü; Kentsel Dönüşüm çalışmalarına konu edilen alanlarda genellikle sosyal boyutun ihmal edildiğini, aidiyet kavramı üzerinde durulmadığını, proje kapsamında yaşayanların proje alanından başka yerleşme alanlarına göç etmeye zorlandıklarını ifade etmektedir. Bu makalenin amacı; 1990 yılında gerçekleştirilmeye başlanmış olan bir Kentsel Dönüşüm projesinin 2012 yılındaki veriler ile yeniden değerlendirilmesidir. Bu değerlendirmede, 1990 yılında Proje alanında bulunan gecekondular hak sahiplerinden kaç ailenin 2012 yılında Proje alanında halen ikamet ettiği, ya da fiilen ikamet etmese bile Proje nedeniyle elde ettiği konutunu neden satmadığı gibi sorulara yanıt aranarak gecekondular hak sahiplerinin mekana olan aidiyetleri tartışılmaktadır.

Bu makalede; Ankara'da gerçekleştirilen Gecekondudan Çağdaş Konuta Projesi ((GEÇAK) incelenmektedir. Çalışmada 1990 ve 2012 yılında proje alanına ait Çankaya Belediye Başkanlığı, Tapu ve Kadastro Müdürlüğünden elde edilen bilgiler ile Proje alanında yapılan anket sonuçları kullanılmaktadır.

Makalenin birinci bölümünde dünyada ve Türkiye'de kentsel dönüşüm süreci, ikinci bölümünde kentsel dönüşüm projelerinin mekana etkisi üzerinde durularak sosyal açıdan aidiyet kavramı açıklanmakta, üçüncü bölümde proje alanında yapılan anket çalışması ile kurumlardan elde edilen verilerin sonuçları analiz edilmekte ve sonuç bölümünde çalışmadan elde edilen çıktılar bildirilmektedir.

## **DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ**

### **Dünyada Kentsel Dönüşüm Süreci**

Kentsel dönüşüm kavramı üzerine çalışmalarını sürdüren bilim uzmanları, dönüşüm kavramının sanayi devrimi ile ortaya çıktığını belirtmektedir. Sanayi devrimi, teknolojik gelişmenin hızlanmasına neden olmuştur. Teknolojinin gelişmesi ile, ulaşım hizmetlerinin (ulaşılabilirlik, erişilebilirlik) artması, motorlu taşıtların yada ulaşım araçlarının fazlalaşması (zaman kaybının kısılması), yerleşme alanları arasındaki hareketliliği artırmıştır. Teknolojinin gelişmesi toprağın daha az işgücü ile işlenmesine sebep olması nedeniyle kırsal alanlarda artık işgücü<sup>2</sup>ne de neden olmuştur. Artık işgücü (iş arayıp ta bulamayanlar) ise iş bulabilecekleri yeni yerleşme alanlarına taşınma yönünde eğilim göstermiştir. Sanayideki gelişmeler hem sanayide yeni işgücü ihtiyacını doğurmuş hem de artan nüfus ve ihtiyaçların çeşitlenmesiyle hizmetler sektöründe de yeni iş alanlarının açılmasına neden olmuştur. Böylece iş bulma umudu ile kente (işgücü ihtiyacının bulunduğu alanlara) göç başlamıştır. Göçün temel nedeni, istihdam sağlanamasa bile ihtiyaçların çeşitlilik kazandığı alanda iş bulma umududur, beklentisidir. Eğitim ve planlı yer

---

<sup>2</sup> Artık işgücü: İşgücünün ihtiyaçtan fazla olması durumu, işgücü fazlası.

## **Kentsel Dönüşüm ve Aidivet: Ankara'dan Bir Örnek**

değiştirmenin dışında göçün amacı; iş bulmak ve daha iyi koşullarda yaşamayı da amaçlamaktadır.

Dünyada sanayi devrimi sonrasında kırdan kente göçen yoğun nüfus, kentleri, barınma, ulaşım ve kentsel altyapı sorunları ile karşı karşıya bırakmış ve sağlıksız kentleşme hızlanmıştır. Kentte yüksek gelirli iş bulamayan ve bunun sonucu olarak barınma gibi temel ihtiyaçlarına ve sağlıklı teknik altyapıya ulaşamayanlar, kentin çeperinde, kendi gelir düzeylerine uygun ancak, yaşam koşullarına uygun olmayan, su-kanalizasyon gibi ihtiyaçları karşılayacak altyapıdan yoksun yerleşme alanlarını oluşturmuşlardır. Kent yönetimleri, yeni gelenlere ucuz altyapılı arsa sunamadığı için kente gelenler ucuz arsa bulunan bölgelerde (genellikle kentin dış çeperinde), altyapısı olmayan alanlarda yer seçmekte ve düzensiz yerleşme alanlarının gerçekleşmesine neden olmaktadır. Kentsel dönüşümün dünyadaki ilk uygulamasının, sanayi kentlerinde uygun yaşam koşullarına sahip olamayan işçilerin verimlerinin düşmesi ile fabrika sahiplerinin zarara uğraması sonucunda getirilen çözüm olduğu bildirilmektedir. Fabrika sahipleri, işgücünden daha fazla fayda elde edebilmek için fabrikanın yakınlığında yerleşme alanları inşaa ettirmiştir. Ancak, hem inşaat hem de bakım maliyetlerinin çok yüksek olması nedeniyle uygulama zamanla sürdürülebilir olmaktan çıkmış, bakımsız hale gelen ve terkedilen bu alanların yeniden kazanılabilmesi için devlet, soruna çözüm bulmak zorunda kalmıştır. Devlet; sanayinin gelişmesi ile kente gelen büyük göçün oluşturduğu altyapı ve sosyal konut sorunlarının çözümü için hem yeni altyapı ve konut hem de sağlıklaştırma ve kent içi ulaşım ağı gibi büyük maliyetli projeleri gerçekleştirmek durumunda kalmıştır (Tekeli, 2010: 30).

Sanayi devrimi ile ortaya çıkan ancak gözardı edilen sorunlar gözardı edilemeyecek şekilde kendini göstermiş ve rahatsızlık vermeye başlamıştır. Bu nedenele yeni yaklaşımların da tartışılmaya başlanması kaçınılmaz hale gelmiştir. Polat (2015), Dirk Shubert (1996)'ın "Yenileme ya da Onarma: Kentleri Modernleştirmede Madalyonun İki Yüzü" başlıklı çalışmasına atıfta bulunarak, sanayileşme devriminin yoksulluğun yaygınlaşmasına ve yoğunluk derecesinin artmasına neden olduğunu belirtmektedir. Dolayısıyla kentin sağlıksız parçalarının yıkılması ve yeniden planlanması gündeme gelmiştir. Kent mekanında ve sektörlerin değişmesinde yaşanan dönüşüm ve ihtiyaçlar, yerleşme alanlarının da değişmesine ve dönüşmesine neden olmuştur. Böylece hem üretim ilişkilerini hem de sağlıklı yaşam alanlarını etkileyecek olan yeniden planlama, tasarlama ve düzenleme sürecine girilmiştir. 19. Yüzyılın sonlarına doğru bahsedilen olumsuz yaşam koşullarının iyileştirilmesi amacıyla yoğun nüfusun bulunduğu sorun alanlarında kentsel dönüşüm hareketleri başlamıştır. Böylece yoksulluğun da görünmez kılınması amaçlanmıştır (Polat, 2015: 186-188). 1850-1860 yılları arasında Baron Haussmann öncülüğünde Paris'te gerçekleştirilen ilk hareket, ilk kentsel dönüşüm hareketi olarak görülebilir (<https://v3.arkitera.com>).

1929 yılında dünyada yaşanan Büyük Buhran sebebiyle sanayileşmiş ülkelerde ekonomi zayıflamış, işsizlik artmış halk hızla yoksullaşmaya başlamıştır. Sanayileşmiş ülkeler inşaat sektörünü ekonomiye lokomotif olarak görmüş ve konut

### **Kentsel Dönüşüm ve Aidiyet: Ankara'dan Bir Örnek**

üretme yoluna gitmişlerdir. Konut sorunlarının çözümü için yapılan yatırımlar ulaşımda ve altyapıdaki yatırımları beraberinde getirmiş, mobilitenin artması ile de ulaşılabilir yerleşme alanları inşa edilmiştir. Altyapı ve ulaşımdaki gelişmeler ile konut sektörünün birlikteliği kentsel dönüşümde belirleyici olmuş ve kriz atlatılmıştır (Tekeli, 2010: 43-45).

Yerinde Kentsel Dönüşüm uygulamalarının yanısıra planlı kentleşmenin sonucu olarak, yenilenen ya da yeni kentsel mekanlara taşınanların terk ettikleri, eskiyen, köhneleşen alanların yeniden canlandırılması ve ekonomiye kazandırılması zorunlu hale gelmiştir. İkinci Dünya Savaşı ile birlikte, kentlerde çok büyük yıkımlar meydana gelmiştir. Bu nedenle kentlerin yeniden inşa edilmesi gündeme gelmiştir. 1949'da ABD'de kabul gören Konut Yasası ile birlikte kentsel yenilemenin kurumsallaşması sağlanmıştır (<https://v3.arkitera.com>). İkinci Dünya Savaşı takip eden dönemde, eski haline geri getirme ve sosyal konut projeleri ağırlıklı olarak benimsenmiştir. 1950'lerde yeniden geliştirme, 1960'lı yıllarda tarihi alanların ve kentlerin korunması, 1970'li yıllarda ise turizm sektörünün canlanması için kentsel boş alanların ekonomiye kazandırılması amacıyla canlandırma yaklaşımı benimsenmiştir.

1980'li yıllarda yeniden canlandırma projeleri hayata geçirilirken konut projeleri ve uygulamalarında özel sektör rol üstlenmiştir. Özelleştirme kavramının yoğun olarak kullanılmaya başladığı dönem olan 1980'li yıllarda kamu arazileri özel sektöre satılmış ve yatırımcılardan küçük bir oranda alt gelir grubuna konut üretilmesi talep edilmiştir. Bu dönemde boş binalar "gayri resmi kullanımlara maruz kalabilir" denilerek yıkılmış ve yeni binaların yapılması sağlanmıştır. Tarihte bu dönem yıkarak kentsel yenileme dönemi olarak da bilinmektedir (Üstün, 2009: 27).

Kentsel dönüşüm uygulamalarının dünyada geçirdiği süreç doğrultusunda her uygulamanın içeriğine ve amacına göre yeniden isimlendirilmesi yoluna gidilmiştir. Bu nedenle özünde kentsel dönüşüm uygulaması olan projeler farklı isimlerle anılmaktadır. Projenin içeriği doğrultusunda; yenileme, yeniden yapılandırma, iyileştirme, koruma ve canlandırma gibi isimlendirilmiştir.

### **Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Süreci**

Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamalarının 1848 Ebniye Nizamnamesi ve ardından da Ebniye Kanunu ile başladığı bildirilmektedir. Bir başka deyişle kentsel dönüşümü gerçekleştirmeye yönelik yasal düzenlemelere bu tarihte başlandığı belirtilmektedir (Keleş, 2004:504). Bu dönemde kent merkezi içerisinde geleneksel merkezler oluşmaya başlamış, daha önce yaya olarak ulaşım sağlanırken araba ve tramvayla ulaşım başlamış buna paralel olarak da kent içerisinde yeni yerleşme alanlarının iskana açılması gerekliliği doğmuştur. Bu durum kimi zaman modern planlamayla eş ise de kimi zaman yangınlar nedeniyle zorunlu yenilenmeyi, yenilenirken de dönüşümü beraberinde getirmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarında dönüşüm, modern yaklaşım olarak benimsenmiştir. Uygulama Türkiye'deki tüm yerleşme alanlarında uygulanmak istenilmiş ise de mali güçlükler nedeniyle mahalle bazında uygulanma olanağı bulabilmiştir (Tekeli, 2011: 26-28).

## **Kentsel Dönüşüm ve Aidivet: Ankara'dan Bir Örnek**

1950'li yıllarda çok partili döneme geçiş, Amerikan yardımları (Marshall yardımı) özel sektörün girişimciliğine verilen önem artmış, sanayileşme gelişmiş, tarımda makineleşme güçlenmiş, makineleşme ile tarımda istihdam edilen işçi sayısı azalmış, köyden kente hızlı bir göç başlamıştır. 1963 yılında belediye başkanını halkın doğrudan seçmesini sağlayan 307 Sayılı Kanun ile gecekondularda yaşayanlar oy güçlerini kullanarak varlıklarını hissettirmiştir. Göçlerle birlikte artan gecekondulu ve kaçak yapı mahalleleri oluşmuş ve kentin yönetiminde de artık söz sahibi olmaktadır. Hatta, altyapısı yetersiz gecekondulu apartmanları oluşarak bu alanlar rant alanı olarak görülmeye ve siyasetçilerle seçim zamanlarında oy karşılığında pazarlığa bile oturma durumuna gelmişlerdir, taraf da bulmuşlardır. Siyasi gelişmelerden güç alarak göç eden gruplar, kentlerde gecekondulu mahallelerinin artmasına neden olmuş, yasal olmayan konut ve ticaret yapılarını yaratmışlardır (Keleş, 2004: 12, 571-572).

1965 yılında yürürlüğe giren 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, bireysel yapı birimlerine yönelik mülkiyet haklarının genişletilmesine sebep olmuştur. "Piyasa mekânizması içinde yap-satçı olarak tanımlanan küçük sermayeli konut üreticileri eliyle mevcut konut stokunun yıkılarak apartmanlaşmasına imkân vermiş ve hisseli tapuya dayalı parçalı mülkiyet yapısının gelişmesine neden olmuştur" (Yıldırım, 2006: 9-11).

1966 yılında 775 Sayılı Gecekondulu Kanunu yürürlüğe girmiş ve gecekondulular çeşitli haklara sahip olurken aynı zamanda gecekondulu önleme bölgelerinin oluşmasına, hazine arazilerinin bu amaçla belediyelere tahsisine de sebebiyet verilmiştir.

1970'li yıllarda gecekondulu ticarileşmiş ve barınma ihtiyacının da ötesinde bir olgu haline gelmiştir.

1984 yılında Toplu Konut İdaresi kurularak dar gelirliilere konut üretmek amacıyla uygulamalar yapılırken aynı zamanda 2981 Sayılı İmar Affı<sup>3</sup> kanunu yürürlüğe girmiştir. 2981 Sayılı Kanun gereği Türkiye'de gecekondulu ve kaçak yapı alanlarında İslah İmar Planları yapılarak, Türkiye'de hızlı bir yık-yap dönemine başlanılmıştır.

2001 yılındaki ekonomik krizi takip eden yıllarda tıpkı Amerika'da olduğu gibi konut sektörü ekonominin lokomotifleri olarak görülmüş ve konut açığının kapatılması için düşük kredilendirme yöntemlerine gidilmiştir. Bir taraftan da kanunlarda yeni düzenlemeler getirilmiştir.

2004 yılında 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi ile 'Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı' na yönelik uygulama ve yöntemi 'Kentsel Dönüşüm ve Gelişim' ismi ile birlikte kanuna girmiştir. Yine aynı yıl sadece Ankara'daki bir bölge için özel kanun çıkartılarak *5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu* hayata geçirilmiştir. Bu kanunla, Ankara'da gecekondulu hak sahiplerinin de içerisinde bulunduğu Kanuna dayalı ilk Kentsel Dönüşüm projesi uygulanmaya başlanmıştır. Bu proje; Ankara Esenboğa Havaalanına

---

<sup>3</sup> İmar ve Gecekondulu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun.

### **Kentsel Dönüşüm ve Aidivet: Ankara'dan Bir Örnek**

giderken, havaalanı yolunun proje alanının içerisinden geçtiği, toplu ve çok sayıda yüksek blokların bulunduğu alandır.

2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelerin yapılmasına olanak sağlanmıştır. Böylece; yerleşme alanlarının yapıyı ya da yapısız tüm alanlarında kentsel dönüşüm uygulaması yapılmasına olanak sağlanmıştır.

Süreci kısaca özetlemek gerekirse; 2981 Sayılı Af Kanunu'nu takip eden 2004 yılında yürürlüğe giren 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun Kentsel Dönüşüm ve Gelişme Alanlarına yönelik 73. Maddesi, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkındaki Kanun ve 2011 yılında yürürlüğe giren 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname, rant odaklı Kentsel Dönüşüm projelerinin her hal ve şekilde hızlandırılması için gereken yasal altyapıyı sunmuştur. 2981 Sayılı İmar Affı olarak bilinen Kanun gereği, İslah İmar Planı yapılan gecekonduların bulunduğu arsa ve arazilerde, hem arazinin bedelsiz sahibi olmaları hem de bu arazilerde dört kata kadar imar izini verilebilmesi "aidiyet" duygusunu da dönüştürmüştür. Kentsel Dönüşüm, Gelişim projeleri; gecekondulu yönünden gelir ve ranta, imar planlı alanda eskiyen binası olanlar yönünden; yenileme kazancına, müteahhitler yönünden maksimum ticari kazanç, siyasetçiler yönünden ise bu alanlarda maksimum inşaat hakkı verilerek seçimlerde oy potansiyeline dönüştürülmüştür. Böylece, Kentsel dönüşüm mekansal ya da yaşamsal bir kavram olmaktan çıkarak; müteahhitler, siyasetçiler ve arsa-arazi sahiplerinin de dönüşmesine ve gelişmesine neden olmuştur (Polat, 2015:190-193).

Bu makalenin konusu olan GEÇAK projesi; Türkiye'deki sürecin 1984 yılından sonraki dönemine rastlayan bir yık-yap projesidir. Ancak bu projede yıkılanlar; gecekondular, yapılanlar ise sağlıklı ve güvenilir yaşamı içeren düzenli konutlardır. Konu sadece bu yönüyle değerlendirildiğinde bu proje bir dönüşüm projesidir.

#### **Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İçerikleri**

Kentsel Dönüşüm uygulamaları, literatürde farklı isimler ya da tanımlar altında ele alınıyor ise de; dünyada ve Türkiye'de genel olarak kabul edilmiş olan 9 başlık altında gerçekleştirilmektedir.

*"Eski haline getirme;* özgün niteliğini kaybetmemiş olan kentsel alanlardaki yapıların ilk haline dönüştürülme sürecidir ve korumacı bir yaklaşımdır.

*İmar ve islah etme;* imar uygulaması bakımından yasal niteliklere sahip olmayan ancak kanunla o alanlarda yaşayanlara 2981 Sayılı Kanunla güvence verilmek suretiyle yapılan dönüşüm şeklidir.



## **Kentsel Dönüşüm ve Aidiyet: Ankara'dan Bir Örnek**

*Kentsel yenileme*; ekonomik ömrünü tamamlamış, yeterli fayda elde edilemediği tespit edilmiş alanlardaki yapıların tamamen yıkılarak yeniden yapılması sürecidir. Bu süreçte proje alanında fonksiyon değişikliklerine gidilerek, alanın tercih edilen alan haline getirilmesidir. Bu yöntem aynı zamanda düşük gelir grubunun alandan temizlenmesi anlamına da gelmektedir.

*Kentsel koruma*; kültürel ve doğal varlıkların kanunlar çerçevesinde korunması ve ayağa kaldırılarak gelecek nesillere taşınmasına yönelik bir yaklaşımdır. Bu uygulamaya tam olarak dönüşüm demek, kentsel dönüşüm kavramı içerisinde yer bulamayacaktır. Ancak literatürde kentsel dönüşüm yaklaşımı içerisinde sayılmaktadır.

*Sağlıklaştırma*; altyapı yetersizlikleri bulunan çevresel bozulmalara maruz kalmış ancak eksikliklerin giderilmesiyle kullanılabilirliği sağlanabilen alanlardaki dönüşüm şeklidir.

*Soylulaştırma*; Sosyal yapının iyileştirilmesi olarak tanımlanabilir.

*Yapı stokunun iyileştirilmesi*; deprem gibi doğal afetlere dayanıksız olarak yasal ya da yasal olmayan şekilde inşaa edilmiş yapıların bulunduğu bütün alanların yenilenmesi bu kapsamda ele alınmaktadır.

*Yeniden canlandırma*; sosyal, kültürel veya ekonomik anlamda canlılığını yitirmiş, gelirden çok gideri olan, faydalı ömürleri sona ermiş yapıların bulunduğu alanda yaşanılabilirliği ortadan kaldıran faktörlerin giderilmesi ve yeni cazibe alanları yaratılarak çekiciliğin artırılmasını sağlayan dönüşüm yaklaşımıdır.

*Yeniden oluşum*; İyileştirme, nezihleştirme olarak ta isimlendirilebilir. Bu yöntemde gelir grubu yüksek sınıfın ön planda olması sebebiyle düşük gelir grubunun yer değiştirmesine sebep olduğundan araştırmacılar tarafından eleştirilen bir yöntemdir.” (Polat, 2015:186-188).

Dönüşümde geline son durum ise; marka kentler, yeşil kentler, enerji kenti, sağlık kenti, doğal kent gibi isimlendirilen, ancak kentsel dönüşüm olarak da tanımlanan, kendine özgü sloganları bulunan bir duruma dönüşmüştür.

## **KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN MEKANA ETKİSİ VE AİDİYET**

Dönüşüm projelerinin uygulandığı mekana ve yakın çevresi üzerine ekonomik, sosyal ve kültürel anlamda olumlu etkilerinin olduğu tartışılmazdır. Kentsel alanın yeniden şekillendirilmesi, fonksiyon kazandırılması, çevresel kalitenin ve altyapının iyileştirilmesi kentsel dönüşüm alanlarına ve yakın çevresine olumlu etkiler yaratmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri üzerine yapılan eleştirel söylemlerde genellikle ekonomik faydanın maksimize edilmesi ön plana çıkarken, yaşam kalitesi ve konforu yüksek alanların gerçekleştirildiği gözardı edilmektedir. Kalite, konfor ve sosyal faydaları bulunan güvenli binaların bulunduğu yaşam alanları, aynı zamanda birçok gününbirlik hizmeti de kullanıcılarına sunmaktadır. Bu nedenle, kentsel dönüşüm uygulama alanlarının bir çoğunda, bağımsız bölümü kullanmanın maliyeti artmaktadır. Klasik anlamda tanımlamak gerekirse apartman aidatları yükselmekte, hatta bahse konu aidatların kimi projelerde kullanılan birimin kira bedeline kadar ulaşabildiği söylenmektedir.

### **Kentsel Dönüşüm ve Aidiyet: Ankara'dan Bir Örnek**

Kentsel mekan; sosyal, kültürel, ekonomik ve görsel ilişkileri içerisinde barındırmaktadır. Bu ilişkiler sürekli birbiri ile etkileşim içerisinde. Ancak bu etkileşim;

- Nüfus yoğunluğu
- İnşaat alanı yoğunluğu,
- Kalite
- Mekanın mevcut ve geliştirilen kimliği,
- Güvenlik,
- Fiziki ve estetik yapı,
- Psikolojik etki (manzara, gün ışığı, güneş)
- Ulaşılabilirlik,
- Sosyal altyapı hizmetlerine ulaşım vb.

Olarak tanımlanabilir.

Kentsel dönüşüm projelerinde; mevcut nüfus ile yeni gelen nüfus arasında uyumun sağlanması önemlidir. Mevcut nüfus ile yeni gelen nüfusun eğitim, sosyal ve ekonomik yapısındaki farklılıklar aslında bölgeye hareket kazandırmaktadır. Ancak uyum, her zaman olumlu seyretmemektedir. Farklı yaşam tarzı, inanç, gelir durumu, eğitim ve kültürel yapı çatışmayı beraberinde getirebilmektedir. Farklı hayatlara sahip grupların farklı gerekçelerle aynı mekana aidiyetlerinin bulunabileceği gibi, aidiyetin olmama olasılığı daha güçlüdür. Son yıllarda kentsel dönüşüm uygulamalarının yaygınlaşması ile içine kapalı, güvenli sitelerin oluşması; site içerisinde ve dışarısındaki farklı grupların ya da bireylerin ilişkisini olumsuz etkilemektedir. İhtiyaç duymadıkları sürece site dışı ilişkiler kurulmamakta ve izole bir yaşam tercih edilebilmektedir. Genellikle site şeklinde oluşturulan *Kentsel Dönüşüm* alanlarında yaşayanlar, sınırları dışındaki yaşam ile yabancılaşmaktadır. Etnik ya da aynı gelir grubundaki ailelerin oluşturduğu homojen gruplar, güvenliğin yanı sıra aidiyet, kimlik ve ayrıcalıklı yaşam talebiyle bu siteleri tercih etmektedir. (Akalin, 2016:927-929).

Dönüşüm projeleri; gerek iç yapısı, gerek mimari tasarımları, barındırdığı topluluğun kültürel ve ekonomik yapıları nedenleriyle kente bir kimlik olarak sunulmaktadır. Kimi kesimler tarafından binanın rengi, cumbası veya proje alanı içerisinde yer alan sosyal aktivite mekanları veya alan içerisindeki su elemanları kent kimliği kavramı içerisine sokulmakta ve yakın çevreye bu kimliğin yansımalarının olduğu ifade edilebilmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmaları ayrışmanın nedenlerinden biri olabilir mi, sorusunun da sorulması gerekmektedir.

Günümüzdeki gelişmeler değerlendirildiğinde, yirmi dört saat güvenli yerleşim bölgelerinde veya yakınında ikamet etmek dahi bir değer olarak görülmektedir. Dolayısıyla güvenli bir sitenin yakınında oturmak ya da yüksek gelir grubunun tercih ettiği bir sitenin yakınında olmak bir ayrıcalık olarak sunulabilmektedir. Hatta yatırım yapılacak gayrimenkulün gelecekte daha çok değer artışına sahip olacağı bildirilebilmektedir. Bu yaklaşımlar birer pazarlama yöntemi olsa da yanlış da değildir. Güvenlik eylemi doğrudan olmasa da dolaylı olarak yakın çevresini de güvenli kılmaktadır. Fiziki yapının değişmesi de proje alanının yakın

### **Kentsel Dönüşüm ve Aidiyet: Ankara'dan Bir Örnek**

çevresine olumlu etkide bulunabilmektedir. Düzenli ve tasarlanmış yapı kütleleri, özenli açık alan tasarımları yine yakın çevredeki hem yaşayanlara hem de gayrimenkullerin satılabilirliğine olumlu yansımaktadır. Dönüşüm projeleri ile fiziksel çevredeki kentsel, sosyal ve teknik altyapının artması proje alanının ve yakın çevresinin hem gayrimenkul değerlerinin artmasına hem de yaşam kalitesinin iyileşmesine sebep olmaktadır. Proje alanları çeşitli grupların standart ve beğenilerine sunulmak üzere tasarlanmakta ve projede yer seçenler kendilerini ait hissedebildikleri bir mekanda tercihlerini yapmaktadır.

Türk Dil Kurumu, Türkçe Sözlük'te aidiyeti; “ilişkinlik, ilgi”, Sesli Sözlük'te; “ait olma durumu” olarak tanımlanmaktadır. Geçkili (2015), Gabriel Tarde<sup>4</sup>'nin aidiyet konusundaki yaklaşımına yer vermekte ve aidiyeti; “karşılıklı bir etkileşim, sahip olma” şeklinde tanımlamaktadır. Bir şeye sahipseniz o size, siz de ona aitsiniz demektir. Mekanın aidiyete etkisi, müdahale kapasitesiyle doğru orantılı olarak tanımlanmaktadır. Çok basit bir önerme ile; kişi mekana müdahale ettiğinde mekan da kişiye müdahale eder ve aralarında bir iletişim oluşur. Bu iletişim ise zamanla mekansal aidiyet durumuna dönüşmektedir.

Yine Geçkili'ye göre; Kentsel mekanlar insanlar tarafından oluşturulmakta, tasarlanmakta ve kullanılmaktadır. Bu nedenle, bir yerde, mekanda kiracı ya da malik olunması (kullanılanlar), o yerle bir iletişim içerisine girilmesi anlamındadır. Böylece; benimseme, sahip olma, farketme, bilme, içselleştirme, mücadele etme, varlığını sürdürmek isteme gibi duygu ve istekler, sahiplenme ve sahiplenilmenin bir sonucudur. Kaybetme ya da kaybedilme korkusudur. Karşılıklı iletişimdir, kabullenmedir, bilinirliktir.

Kentsel dönüşüm; yerleşme alanlarının sosyal boyutunu, mevcut dokuda oluşabilecek olası sorunların üstesinden gelmeyi, toplumun farklı katmanlarını aynı sürece dahil etmeyi, çevre için bir aidiyet duygusu oluşturmayı, o yere ait olanları dışlamadan, dışarıda bırakmadan, yabancılaştırmadan dönüşüm projelerine dahil edilmesini amaçlamaktadır (Açıkgöz, 2014: 33). Artuç'un (2016) belirttiğine göre, yatırımcıların ve karar vericilerin kentsel dönüşüm projeleri; kentlilerin gündelik yaşamlarını etkileyen, alışkanlıklarını değiştiren, aidiyetlerini yeniden düzenleyen, geçmişin varlığını ve bölge insanların yaşam biçimlerini hatta proje alanında yaşayanları kent belleğinden silmektedir. Bu yok edişle, kentin yeniden kurgulandığı ve uluslararası standartlara eriştiğini varsayılarak, şehirler rant odaklı ve kendi sınırlarını taşan kent görüntüsüne sürüklenmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri ile var olan aidiyet duygusunun da dönüştüğü, farklı beklenti ya da kayıplara sebep olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır (Artuç, 2016:103).

Kentsel dönüşüm proje tanımlarında sıklıkla, dışarının yani dönüşüm projesi dışında kalanların konforsuz ve güvensiz, proje kapsamında kalınması durumunda ise konforlu ve güvende olunacağı algısı verilmektedir. Ayrışma ya da ait olma, bu algı ile “içerideki ve dışarıdaki” olarak gerçekleşmektedir. Bir başka deyişle “ait olanlar” ve “başka-yabancı-dışarıdaki-ait olmayanlar”dır. Hatta bu tür

<sup>4</sup> Geçkili (2015) çalışması içerisinde “Tarde, G. “Monadologie et Sociologie”, 1999 s.57, 73, 89” yer vermiştir.

## **Kentsel Dönüşüm ve Aidiyet: Ankara'dan Bir Örnek**

projelerden yer edinenler, kendilerini yeni bir dünyaya ait olarak görmekte ve prestij edindiklerini de düşünebilmektedir. Kentsel dönüşüm projesi kapsamında kalan alt gelir grupları; sosyal, ekonomik ve eğitim düzeylerinin düşük olması nedeniyle, ne “başka-ait olmayan” ne de “ait olan” grubunda yer alamadığından “arada kalan”lar olarak tanımlanabilir.

Kentsel dönüşüm; toplumsal, ekonomik, çevresel, mekansal ve hukuki ilişkileri de dönüştürmektedir. Toplumsal ilişkileri; devlet, toplum ve birey ilişkileri üzerinden, ekonomik ilişkileri; rant ve spekülasyon ilişkileri üzerinden, çevresel-mekansal ilişkileri; planlama, kimlik, mekan, kalite, ayrışma ve doğa ilişkileri üzerinden, hukuki ilişkileri ise; meşrulaştırma, kazanılmış hak ve mülkiyet üzerinden dönüştürmektedir. Bahsedilen ilişkiler içerisinde ise bir gönül bağı-ait olma ilişkisi görülememektedir. Özden (2015) aidiyet kavramını kentsel dönüşüm projelerinin “toplumsal veriler” grubunda ele almaktadır. Aidiyet ona göre; toplumda yer edinme, sayılma ya da görülme olarak da ifade edilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinde aidiyet kavramının araştırılması ve eylem planlarının hazırlanması aşamasında sosyal tedbirler içerisinde yer alması gerekmektedir. Bahsedilen anlamlarıyla “aidiyet; bir yere bağlı olmak” anlamında anlaşılmalıdır (Özden, 2015: 15<sup>5</sup>). Herhangi bir yer, mekan veya kişi ya da olaya kendini bağlı hissetme, ait olduğunu hissetme duygusu ne kadar güçlü ise onunla ilgili kararlara katılma ve çözüm süreçlerini yönetme istekliliği de o denli güçlü olmaktadır.

## **ALAN ÇALIŞMASI-GEÇAK PROJESİ**

### **Çalışma Alanının Tanımı**

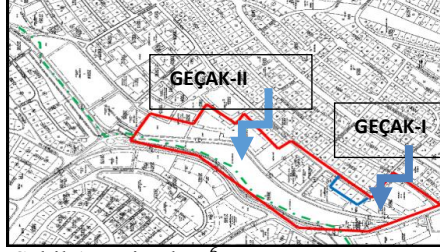
GEÇAK-I, GEÇAK-II projeleri, 1990 yılında uygulanmaya başlanan bir Kentsel Dönüşüm projesidir. Bu çalışmaları başlatan karar, 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesinin 22 bölgeyi İslah İmar Planı yapılacak alan (Gecekondu Önleme Bölgesi alanı) olarak ilan etmesidir. Bu alanlar dönemin yönetimi tarafından ya gecekondu alanı ya da gecekondulaşma eğilimi gösteren alanlar olarak seçilmiştir.

Ankara'nın ilk gecekondu/kentsel dönüşüm projesi GEÇAK-I ve GEÇAK-II bu tarihte kentsel dönüşüm henüz bu tür uygulamalar için Türkiye'de yaygın kullanılmadığından Gecekondu Çığdaş Konuta Projesi olarak isimlendirilmiştir. GEÇAK proje alanı yaklaşık 11 hektar büyüklüğündedir. Bölge eskiden bağların ve bağ evlerinin bulunduğu bir bölgedir ancak bağ evlerinden günümüze ulaşan özellikli bir bağ evi bulunmamaktadır. Proje alanı engebeli bir yapıya sahiptir (Şekil 1,2).

---

<sup>5</sup> Doç.Dr.Pelin Pınar Özden ders notları.

## **Kentsel Dönüşüm ve Aidiyet: Ankara'dan Bir Örnek**



Şekil 1 Proje alanı<sup>6</sup>



Şekil 2 Proje alanından görünüm-  
düzensiz yapılar-1990<sup>7</sup>

### Çalışma Alanının Demografik, Sosyal ve Ekonomik Yapısı (1990 verileri)

GEÇAK-I ve GEÇAK-II proje kapsamında 1990'lı yıllarda yaklaşık, 242 bina, 323 hane ve 1500 kişi nüfus yaşamaktadır (Şekil 2). Projenin bulunduğu alan yüksek gelir grubuna ait yerleşme alanının bitişiğindedir.

Bu çalışmada tespit edilen sosyo-ekonomik durum analizi Çankaya Belediyesi, İmar Müdürlüğü, Şehir Planlama Şubesi'nce hazırlanan "Büyükesat Vadisi Ve Çevresi-1990" analiz raporundan temin edilmiştir. 1990 yılında GEÇAK projesinin hayata geçmesine zemin teşkil edecek olan mevcut durum bu raporla belirlenebilmektedir. Mevcut durum analizine yönelik bilinen başka bir çalışma mevcut değildir<sup>8</sup>.

#### **Proje alanında 1990'lı yıllarda yapılan tespitlerde;**

- Proje alanı imarlı gelişmiş alanın bitişiğinde yer aldığından düzensiz gecekondular yapıları dışında özelliği bulunmayan bir alandır ve kamu arazisi üzerindedir.
- Konut kullanımı dışında, bir adet temel eğitim ve bir adet dini tesis bulunmaktadır.
- Bölgede kanalizasyon hattı bulunmamaktadır. Atık sular yer yer açık araziye akmaktadır.
- Konutlar bir veya iki katlıdır.
- Her evde içme suyu şebekesi mevcuttur.
- Yolların hemen tamamı asfaltlıdır.
- Bölgede yaşayanlar genellikle ekonomik zorluklar içerisindedir.
- Proje alanında yer alan aileler genellikle akrabalık ilişkisi içerisindedirler.
- Eğitim düzeyi genç grubun dışında oldukça düşüktür. Anneler genellikle okur-yazar değildir. Babalar genellikle ilköğretim, ortaokul mezunu ya da ortaokuldan terktir.
- Ekonomik yetersizlik nedeniyle düzenli sağlık kontrolü yapılamamaktadır. Sağlık taramaları ancak okul bünyesinde sağlık bakanlığının öğrenci taramaları projesi kapsamında gerçekleştirilmektedir.

<sup>6</sup> Kaynak: Çankaya Belediye Başkanlığından temin edilmiştir.

<sup>7</sup> Kaynak: Çankaya Belediye Başkanlığından temin edilmiştir.

<sup>8</sup> Bu proje Çankaya Belediye Başkanlığı bünyesinde, yazarın yönetiminde gerçekleştirilmiştir.

### **Kentsel Dönüşüm ve Aidivet: Ankara'dan Bir Örnek**

- Herhangi bir çocuk oyun alanı bulunmadığından çocuklar güvensiz ve sağlıksız ortamda açık alanda oynamaktadırlar. Çocukların büyük çoğunluğu tatillerinde Kuran Kursuna gitmektedir.
- Aile reisleri genellikle kamyon ya da taksi şoförlüğü yaparak gelir temin etmeye çalışmaktadırlar. Tır şoförlüğü yapanların gelir durumu diğerlerine nazaran daha iyi durumdadır.
- Gazete hemen hiçbir eve alınmamakta, televizyon ve video tek eğlence kaynaklarıdır.

#### **Projenin amacı**

1990'lı yıllarda ve öncesinde Çankaya'nın kentsel açıdan öncelikli sorunlarının başında gecekonduların gelmektedir. Kentler; parkları, yolları, çocuk bahçeleri, sosyal donatı alanları, ticaret bölgeleri, iş ve üretim alanları ve yerleşme alanlarıyla bir bütünlük oluşturmak zorundadır. Projenin temel amacı Çankaya'da yıllardır süregelen gecekondular ve konut edinme sorununu çözmek, kentin ve vatandaşın haklarını bir arada gözeterek yeşil, modern, bütünlüklü bir kent yapısı oluşturmaktır. Konu yerine konut ana ilke olarak benimsenmiştir<sup>9</sup>.

#### **Proje özeti;**

- Gönüllülük esasında bir kooperatifleşme tercihinin kullanılmasını
- Çağdaş donanımlı konutların elde edilmesini
- Demokratik ve katılımcı bir nitelik taşımasını
- Fiziki ve kültürel donanımı da beraberinde artırmasını
- Köktenci çözüm ve insancıl yaklaşımı ön planda tutmasını
- "Her kentliye bir ev" sloganını gerçekleştirilmesini
- Yıkma değil, dönüşmeyi benimsemesini
- Kentin ve kentlinin haklarını birlikte gözetmesini,
- Kentlilik bilincinin yükseltilmesini ve kent ortak kültürünü geliştirmesini hedeflemektedir.

#### **Çalışma Alanının Yasal Dayanakları**

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.09.1988 gün ve 226 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli "Güney Ankara Projesi İmrahor Nazım İmar Planı" onaylanmıştır. Söz konusu nazım imar planında proje alanı genelde "yeşil alan" olarak tanımlanmış ise de, küçük bir bölümü "yerleşim alanı" ve "kontrollü konut" alanları olarak belirlenmiştir (Şekil 3,4). 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

---

<sup>9</sup> Çankaya Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü, meclise sunuş yazısı, 1996

## **Kentsel Dönüşüm ve Aidivet: Ankara'dan Bir Örnek**



Şekil 3 1/5000 ölçekli "Güney Ankara



Şekil 4 Uygulama İmar Planı, ölçek 1/1000

Projesi İmrahor Nazım İmar Planı"

### **Projenin Mülkiyet Yapısı**

GEÇAK projesinin gerçekleştirildiği alanın GEÇAK-I olarak adlandırılan bölümü 1.67 hektar ve tamamı Çankaya Belediyesinin mülkiyetindedir. GEÇAK-II proje alanı 9.33 hektar olup; %57'si Çankaya Belediyesi, %34'ü Ankara Büyükşehir Belediyesi, %9'u ise şahıs mülkiyetindedir. Kamu mülkiyeti üzerinde 244 hane ve toplamda yaklaşık 1500 kişi yaşamaktadır (Çizelge 1). Bu makalenin hedef grubu olan 244 kişi; kamu mülkiyeti üzerinde, arazi tapusu bulunmayan gecekondularda ikamet edenlerden oluşmaktadır.

Çizelge 1 GEÇAK projesi mevcut durum verileri (1990)

	GEÇAK-I		GEÇAK-II	
Alanın Büyüklüğü (hektar)	1.67		9.33	
Mülkiyet Durumu	Çankaya Belediyesi	% 100	Çankaya Belediyesi	% 57
			Büyükşehir Belediyesi	% 34
			Şahıs	%9
Hak Sahibi Gecekondulu Sayısı (hane)	48		196	

### **Proje Alanındaki Maliklerin Örgütlenmesi**

Türkiye'de dönüşüm projeleri merkezi yönetim ve yerel yönetimler tarafından kurulan şirketler aracılığı ile yürütülmektedir. Çankaya Belediyesi; GEÇAK projesinde yer alan taraflara şirket yerine alanda yer alan maliklerin kooperatif kurmalarını ön koşul olarak getirmiştir. Böylece, sürecin başından itibaren dönüşümün aktörlerinden olan arsa sahibi ve gecekondulu sahibi söz hakkına sahip olmaktadır.

### **Kentsel Dönüşüm ve Aidivet: Ankara'dan Bir Örnek**

Bu projede uygulanan yöntem, imar planı kararları ile verilmiş olan yoğunluk kararları doğrultusunda imar haklarının bir araya getirilerek toplulaştırmasından öte bir işlem değildir. Senaryo gerçekleştiğinde hak sahibi gecekondular, anlaşma koşulları gereği hakkını alacak, fiziksel olarak altyapısı tamamlanmış bir konuta ve arazisine sahip olacak, yatırımcı ise cazibesi yüksek proje ve çevreyi oluşturarak altyapısı tamamlanmış ve kaynak bulma yöntemleri önceden temin edilmiş yapılarına sahip olacaklardır.

GEÇAK projesi çerçevesinde kurulan kooperatifler Belediyenin öncülüğünde “Yerinde Islah Yapı Kooperatifleri Üst Birliği”ni oluşturmuşlardır. Proje; Yapı Kooperatifleri birliği ile Belediyenin ortaklaşa imzaladığı bir protokol esasına göre yürütülmüştür. Proje; belediye, şahıs ve gecekondular hak sahibi birlikteliği ile hayata geçirilmiştir. Çankaya Belediyesi, imar planlarının onaylanmasının sağlanmasının dışında ayrıca bir hakemlik görevi de üstlenmiştir. Belediyenin hakemlik görevi tapulu malikler ve gecekondular hak sahipleri ile bunların anlaşmaları ya da anlaşmayı düşündükleri müteahhit inşaat firmaları arasında hakemlik yapmak, uzlaşma sağlamaktır. Bu hakemlik, adaletli bir sözleşme yapılması ve sözleşmeye uygun davranılıp davranılmadığının takip edilmesinden öte bir hakemlik değildir.

**Çizelge 2 Proje Alanının Sayısal Verileri**

Proje Alanı	Yüzölçümü (ha)	Hak sahibi Sayısı (Adet)	Üretilen Konut Sayısı (adet)
GEÇAK-I	1.67	48	166
GEÇAK-II	9.33	196	521
Toplam	11	244	687

GEÇAK-I proje kapsamında 48, GEÇAK-II proje kapsamında 196 gecekondular hak sahibi bulunmaktadır. Proje alanında şahıs mülkiyeti ve belediyeye ait olan mülkiyetlerin de imar hakkı bulunduğundan toplamda müteahhit payı ile birlikte 687 konut üretilmiştir (Çizelge 2). GEÇAK-I projesi imar planı bulunan parsellerde gerçekleştirildiğinden, hak sahibi olan gecekondular sayısından daha fazla daire yapılmasına olanak sağlayacak inşaat alanına mevcut imar planı ile sahip bir alandır. Bu özelliği nedeniyle GEÇAK-II projesinden ayrı tutulmuştur. Bu özelliği nedeniyle yeni bir imar planı değişikliği yapılmaksızın 166 daire üretilmesi mümkün bir alandır. GEÇAK-I bölgesinde uygulama süreci daha hızlı gerçekleşmiştir. Müteahhit konutları ile daha önce arsa sahibi olan şahıslara ait konutlar daha lüks ve geniş (plan değişikliğine konu olmaksızın ve yeni bir inşaat artışı oluşturmaksızın), hak sahibi konutları ise sosyal konut tarzında inşaa edilmiştir. GEÇAK projesinde üretilen konutlar 1997 yılından itibaren hak sahiplerine teslim edilmeye başlanmıştır.



## **Kentsel Dönüşüm ve Aidivet: Ankara'dan Bir Örnek**

### **1997-2012 DÖNEMİNDE GEÇAK PROJESİ<sup>10</sup> ve AİDİYET Konutların Satılma Süreci ve Aidiyet**

Çalışmanın bu bölümünde düzensiz yapılaşmaya maruz kalan ve kent çeperinde kendilerine yaşam alanı oluşturan bir yerleşme alanında gerçekleştirilen dönüşüm projesi sonucunda, ıslah edilen alandaki ilk kullanıcıların ıslah sonrasında o alanlarda yaşayıp yaşamadıklarına dair bir analiz gerçekleştirilmektedir. Bu analiz sonucunda;

- *“Projeden konut sahibi olan gecekondü sahipleri kendilerini proje alanına ait olarak gördüğü için konutunu satmamıştır.”*

Hipotezinin doğrulanıp doğrulanmadığı test edilmektedir.

Analizin yapılabilmesi için Tapu Kadastro Müdürlüğünden elde edilen tapu belgeleri, Çankaya Belediye Başkanlığı'ndan temin edilen sınırlı bilgi ile 2012 yılında proje alanında yüzyüze yapılan anket sonuçlarından faydalanılmaktadır.

Müteahhit tarafından inşaatın ne zaman bitirildiği bilindiği için o tarihten bu yana el değiştirmeyen konutlar tespit edilmiştir. GEÇAK-I projesindeki konutların tapu teslim tarihi 30.07.1997, GEÇAK-II projesinde yer alan konutların tapu teslim tarihi 27.12.1999 olarak belirlenmiştir. Tapu bilgileri üzerinden yapılan çalışma örneklem alanının %100'ünü kapsayacak şekilde gerçekleştirilmiştir.

Tapu belgeleri üzerinden yapılan çalışmada; GEÇAK-I projesindeki 48 hak sahibinin %38'inin, GEÇAK-II projesi kapsamında kalan 196 hak sahibinin %17'sinin halen konutlarını satmadıkları tespit edilmiştir. Konutlarını satmayan 52 malik dışında (244-52: 192) 192 konutun yıllara göre satışa konu edilme sayıları çizelge 3'te belirtilmektedir. Birden çok yılda satışa konu olan aynı konutun bir kez satışa konu edildiği varsayılmıştır.

GEÇAK-II de 2008'de 12, 2010'da 24 ve 2011 yılında 14 satış yapılmış olup diğer yıllardaki satışlara göre satış miktarı yüksektir. Bunun nedeni, dünyada yaşanan küresel ekonomik krizin Türkiye'yi de etkilemesi olarak yorumlanabilir. Yurdakul'un (2015) bildirdiğine göre; Dünyada 2007-2008 döneminde ortaya çıkan küresel finansal dalgalanmanın kaynağı, Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) 2007 yılı Ağustos ayında başlayan mortgage krizidir. Küresel ekonomiye entegre olmuş olan bir Türkiye ekonomisini 2008 küresel ekonomik krizinin etkilememesi düşünülemez. ABD'de başlayıp daha sonra Avrupa Birliği (AB) ülkelerine sıçrayan kriz, ekonomilerinde ciddi anlamda şoklar yaratmıştır. Bu kriz sonucu birçok AB ülkesi batma durumuna gelmiştir. Krizde olan Avrupa ile Türkiye arasında ticari ilişkiler azalmış, Türkiye'nin cari açığı artmış, makro ekonomik veriler kötüleşmiş, eksi büyüme oranı ve artan işsizlik ve yoksullukla beraber Türkiye'de küresel krizden nasibini almıştır. Özellikle 2008'in ikinci yarısından 2009'un son çeyreğine dek yoğun olarak yaşanan finansal krizle birlikte üretim ve milli gelir sürekli

---

<sup>10</sup> Tüm veriler 06.04.2012 yılına (tarihine) aittir.

### **Kentsel Dönüşüm ve Aidivet: Ankara'dan Bir Örnek**

azalırken, işsizlik oranı artarak tarihi seviyelere ulaşmıştır. Proje alanındaki alt gelir grubunun da krizden etkilendiği sonucuna ulaşılmıştır (Çizelge 3).

**Çizelge 3 GEÇAK proje alanında konutların satışa konu olduğu yıllar**

Yıllar	GEÇAK-I Satılan Konut	%	GEÇAK-II Satılan Konut	%
1997	20	42	inşaat	-
1998	4	9	inşaat	-
1999	1	2	34	17
2000	1	2	47	24
2001	3	6	15	8
2002	1	2	6	3
2003	0	0	8	4
2004	2	4	5	3
2005	2	4	6	3
2006	4	9	4	2
2007	3	6	6	3
2008	1	2	12	6
2009	2	4	8	4
2010	2	4	24	12
2011	2	4	14	7
2012 Nisan	0	0	7	4
TOPLAM	48	100	196	100

Çankaya Tapu Müdürlüğünden 2012 yılında temin edilen verilere göre proje alanında yer alan hak sahiplerinin konutlarını alırmaz GEÇAK-I projesinde yer alan 48 hak sahibinin % 62'sinin, GEÇAK-II projesinde yer alan 196 hak sahibinin ise % 83'ünün konutlarını sattıkları tespit edilmiştir (Çizelge 4).

Proje alanında mülkiyetini satmayan 52 hak sahibi konutun 22 sine ulaşılabilmiştir. Çalışmanın bu bölümünden sonra 22 hak sahibi konutunda oturanlarla yapılan anket sonuçlarından bahsedilecektir. Proje alanında halen oturan ve satılmamış olan 52 hak sahibi konutunun %42'sine ulaşılmış olduğundan sonuçlar kabul edilebilir yeterlilikte görülmüştür. 22 hak sahibi konutunda fiilen ikamet eden kişilerle ve mahalle muhtarı ile yapılan görüşmelerde kentsel dönüşüm projesinden konut sahibi olan maliklerin büyük bölümünün;

### **Kentsel Dönüşüm ve Aidiyet: Ankara'dan Bir Örnek**

- Mülkiyet devirlerinin kendilerine geçmesini takip eden 1-2 ay içerisinde satış işlemini gerçekleştirdikleri, bunun nedeninin genellikle ekonomik olduğunu,
- Eğitim seviyelerinin genellikle ilkokul ve ortaokul düzeyinde olduğu,
- Düşük gelir grubunda buldukları,
- Yaşlı hak sahibinin vefat etmesi durumunda mirasçılarının projede bulunan konutu satarak gelirini paylaşma yoluna gittikleri öğrenilmiştir.

Proje alanı arsa birim değerinin yüksek olduğu bölgeye sınır teşkil etmektedir. Bu nedenle, proje sonrasında oluşan yüksek gayrimenkul değeri, alt gelir grubundaki hak sahiplerinin haklarını satarak gayrimenkul değerinin daha düşük olduğu semtlere göç etmelerine neden olmuştur.

Ulaşılan 22 hak sahibi konutunda;

- 8 hak sahibinin ya da aile bireyinin oturduğu,
- Diğer 14 hak sahibinin konutunu satmadığı, ancak kiraya verdiği,
- 22 konutta ikamet edenlerin 12 sinde oturanların üniversite ve üzeri, 7'sinde lise, 3'ünde ise ilköğretim eğitime sahip olduğu belirlenmiştir.

**Çizelge 4 Proje alanında mülkiyetini satmayan hak sahibi oranı**

Proje Alanı	Mülkiyet	Daire Sayısı (adet)	2012 de Mülkiyetini Satmamış Olan Hak sahibi Sayısı	%
GEÇAK-I	Hak sahibi	48	18	38
GEÇAK-II	Hak sahibi	196	34	17
Toplam		244	52	21

Ev değiştirmek istemeleri durumunda yine aynı mekanda yer seçip seçmeyecekleri sorusuna; 22 hak sahibi konutunda oturanların 18'i aynı bölgede oturmak istediklerini, o bölgede oturmak istediğini belirten 18 kişiye "neden" sorusu yöneltildiğinde; ulaşımın rahatlığı, çevrenin güvenli olması, semtteki yaşamı sevme, kaliteli çevre hayatı ve uyumlu insanların bulunması yanıtları alınmıştır.

### **SONUÇ**

İlk çağlarda; güvenlik, beslenme ve barınma ile ilgili ihtiyaçlar için bireyler bir arada yaşarlarken, daha sonraki çağlarda toplumda birlikteliği sağlayan diğer unsurlar daha etkili hale gelmiştir. Ortak değerler, gelenekler ve görenekler ile din, tarihsel geçmiş, gelir düzeyi, sosyal kuralların benzeştiği bir yere bağlı olma durumu aynı zamanda güvende hissetmeyi beraberinde getirmiştir. Bu nedenle bireylerin birlikte yaşama arzuları, toplumsal yapıdaki değişim ve dönüşümle birlikte topluma ya da mekana olan aidiyet duygusunun da dönüşmesine ve değişimine neden olmuştur. Alışkın oldukları ekonomik, sosyal ve kültürel düzeyin değişmesine uyum

### **Kentsel Dönüşüm ve Aidiyet: Ankara'dan Bir Örnek**

sağlanamaması halinde aidiyet duygusunun da kaybolması kaçınılmazdır. Bu yaklaşımdan hareketle çalışılan bu makalede; GEÇAK-I ve GEÇAK-II projelerinin gerçekleştirilmesinden yaklaşık 20 yıl sonra proje alanında halen yaşayan ilk hak sahiplerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Ulaşılabilenlere; neden halen orada oturmayı seçtikleri, gidenlerin ise neden gittikleri sorulmuştur. Çalışmada, 1990 ve 2012 verileri bir arada değerlendirilmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin yasal konutların bulunduğu bir alanda gerçekleştirilmesi ile alt gelir grubunun yer seçtiği gecekondularında gerçekleştirilmesi arasında fark bulunmaktadır. Gecekondularında gerçekleştirilen GEÇAK projesinde; proje öncesinde alanda yaşayan gecekondular hak sahibi ailelere verilen 244 konuttan sadece 52'sinin halen ilk hak sahibinin yani gecekonduların mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir. Bu sayı toplam hak sahibinin %21'ine tekabül etmektedir. Bir başka deyişle 244 hak sahibinin %80'i çeşitli sebeplerle konutunu satmıştır.

Bireyin kendini mekana ait hissetmesi, fiziksel aktivitelerden ziyade ait olunan mekanın kültürel dokusuyla ve kimlik göstergeleriyle uyum sağlaması ve içselleştirmesi ile mümkün olabilmektedir.

Proje alanında, projenin başından itibaren halen %21'i konutlarını satmamışlardır. Ancak, proje alanında fiilen yaşayan 13 kişiye ulaşılabilmektedir. 13 kişi ile yapılan görüşmelerin sonucunda;

- GEÇAK projesinde, projenin getirisine (gelirine, faydasına) göre hareket edenler, projeden alabilecekleri kadar edinimleri temin ettiklerinde proje alanındaki edinimlerini genellikle sattıkları,
- Ekonomik ve sosyal açıdan mekanda yaşamının sürdürülebilirliğini sağlayamamaları nedeniyle proje alanındaki edinimlerini genellikle sattıkları,
- Projedeki edinimlerin satışından elde ettikleri gelir ile kendilerini daha yakın hissettikleri mekanda yeniden yer seçtikleri, eğer kalan gelir var ise, yine gayrimenkule yatırarak yaşam koşullarını iyileştirdikleri,
- Şehir dışından gelerek proje alanına yerleşenlerin bir bölümünün ise satıştan edindiği gelir ile geldiklere şehire ya da köye geri döndükleri ya da aynı şehirin başka bir semtinde yaşamaya devam ettikleri,
- Bazı gecekondular hak sahibinin ilk kez bu büyüklükte bir gelire karşılaşması ile elde ettiği geliri “araba alma ve eğlence hayatında harcama” şeklinde kullandıkları,
- Proje alanındaki edinimini elinde tutanların ise genellikle proje alanında ikamet etmedikleri, proje alanındaki edinimlerini kiraya vererek hem artı gelir elde ettikleri hem de çocukları için bu edinimi bir yatırım olarak gördükleri

belirlenmiştir.

Makalenin başlangıcında kurulan “*Projeden konut sahibi olan gecekondular sahibi kendilerini proje alanına ait olarak gördüğü için konutunu satmamıştır*”

### **Kentsel Dönüşüm ve Aidiyet: Ankara'dan Bir Örnek**

hipotezinin GEÇAK-I ve GEÇAK-II proje alanları için geçerli olmadığı kanaatine varılmıştır. Gecekondu bölgelerinde ya da düzensiz yapılaşan yerleşme alanlarında yer seçenlerin, genellikle mekanla bağlılıklarının bulunmadığı, edinimden elde edilen gelirle sosyal ve ekonomik olarak benzeşen mekanlarda yer seçeceği sonucuna ulaşılmaktadır.

GEÇAK proje alanında yaşayanlar aidiyetle ilgili olarak “keşke bu alanda yaşamak mümkün olabilseydi” düşüncesine sahip olsalar da, ekonomik getirinin fazla olduğu bir projenin artı gelirinden faydalanarak yeni bir yaşam farklı mekanda kullanmayı tercih etmiştir sonucuna ulaşılmıştır. Bu bağlamda değerlendirildiğinde ekonomik kazanımlar aidiyetin önüne geçmiştir denilebilir.

- 244 hak sahibi olmasına rağmen 687 adet konut üretildiğinden proje alanındaki inşaat ve nüfus yoğunluğu üç katı kadar arttırılmıştır. Dolayısıyla 244 hak sahibine verilen konutların dışında 443 konut, müteahhit ve belediye arasında paylaşılmıştır. Konu bu haliyle masraflar hariç, hak sahibi, müteahhit ve belediyeyi kazandırmıştır.
- GEÇAK projesi sonucunda gecekonduculara hak sahipliğinden elde edecekleri konut hakkı sağlanmıştır, gecekondu yeni konutun yüksek değeri nedeniyle ekonomik olarak kazanmıştır, başka bölgelere göç etseler dahi düzenli konut alanlarından mülk sahibi olmuşlardır.
- GEÇAK projesinin yakın çevresi, düzensiz gecekondu yapılarının dönüşmesi ile maddi ve manevi olarak kazanmışlardır. Bu alanlarda gecekonduların kaldırılması ve düzenli konut alanlarının oluşturulması çevrede yer alan gayrimenkullerinin değerini artırmıştır.
- Proje kontrollüğü yapan belediye, projenin tamamlanmasıyla prestij kazanmıştır. Alanda belediyeye ait arsa ve araziler olması nedeniyle serbest piyasa koşullarına göre hissesi oranında konut ve ticaret alanına sahip olunması nedeniyle belediye de kazanmıştır.
- Mahalli müşterek bir ihtiyacı kamu, vatandaş işbirliği içerisinde başarmak kamu kesiminin kazanmasıdır.
- Sağlıksız 244 gecekondu şu veya bu nedenle sağlıklı çağdaş konutlara kavuşmuşlardır.
- Açık yeşil alanlar, kreş, sosyo kültürel tesisler kamu yararına açıldığından kamu/bölge halkı kazanmıştır.
- Projeden gayrimenkul satın alanlar, komşu oldukları bölgenin gelir seviyesi, sosyo ekonomik ve kültürel yapısı ile yenilenen bölgenin değer artışından da faydalandıklarından ve faydalanmaya da devam edeceklerinden kazanmışlardır.

Bireyler, sahip oldukları aidiyet bağlarını güçlendiren mekanları seçerek, kendilerini daha güvende ve konforlu hissedebilmektedir. Böylece, kendisi ile benzeşen gruplarla bir arada yaşama istekleri ile toplum içerisindeki kimliklerinin toplumsal görünümünü de güçlendirmektedirler. Türkiye’de gecekondu alanlarında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, altgelir grubunda yer alan gecekonducuların geleneksel, sosyal, kültürel yapısını genel olarak değiştirememekte

## **Kentsel Dönüşüm ve Aidiyet: Ankara'dan Bir Örnek**

sadece ekonomik yapısını değiştirmektedir. Kendini yeni durumla bütünleştiremeyen gecekondulu ise kendi sosyal ve kültürel yaşantısına uygun yerlere bu kez mülk sahibi olarak ve bir miktar zenginleşerek göç etmektedir. Proje kapsamında kalanların ise eğitim durumlarının gidenlerden daha yüksek olduğu, proje alanından gidenlere nazaran daha iyi bir gelire de sahip olmaları nedeniyle proje alanında kalmaya devam edebilmişler ve yeni gelenlerle uyum sağlayabilmişlerdir. Dolayısıyla, aidiyet duygusu; yaşanılan yere ve benzeşen insan davranışlarına bağlılık olarak değerlendirildiğinde, proje alanında kalanlar proje alanındaki dönüşüme de uyum sağlayarak varlıklarını sürdürecekleri ve aidiyetlerini (dönüşerek te olsa) devam ettirecekleri kanaatine varılmıştır.

## **KAYNAKÇA**

- Açıkgöz A.T. (2014). *Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Mekansal, Sosyal Etkileri ve Kamunun Rolü: Ankara Gültepe (Çinçin) Örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Ankara: Gazi Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama ABD.
- Akalın M. (2016). Mekansal Ayrışmanın Bir Yeni Biçimi Olarak Kapalı/Kapılı Siteler: Akkent Konutları Örneği, *Hitit Üniv. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Yıl(9), Sayı (2), ss.923-956, Çorum.
- Alptekin D. (2011). *Toplumsal Aidiyet ve Gençlik: Üniversite Gençliğinin Aidiyeti Üzerine Sosyolojik Bir Araştırma*, Doktora Tezi, Konya: Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sosyoloji Anabilim Dalı, Sosyoloji Bilim Dalı.
- Artuç D. (2016). *Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekansal Etkileri: Fikirtepe Dönüşüm Alanı*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Maltepe Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık ABD, Mimarlık Tezli Yüksek Lisans Programı.
- Çankaya Belediyesi, İmar Müdürlüğü, Şehir Planlama Şubesi'nce hazırlanan "Büyükesat Vadisi ve Çevresi-1990" analiz raporu, 1990.
- Çankaya Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü, Meclise sunum Yazısı, 15.02.1996.
- Geçkili P. (2015). Aidiyet Üzerinden Mekan-İnsan İkiliği ve Dönüşüm Pratikleri, İTÜ, 2015, *Arkitera*, <http://www.arkitera.com/proje/4411/aidiyet-uzerinden-mekan-insan-ikiligi-ve-donusum-pratikleri> (11.04.2018)
- Keleş R. (2004). *Kentleşme Politikası*, Ankara: İmge Kitabevi.
- Özden P.P. Kentsel Dönüşümde Toplumsal Boyut, Sorunlar ve Çözüm Arayışları, Bilgilendirme toplantısı, [http://bato.org.tr/wp-content/uploads/2015/11/Pelin\\_Pinar\\_Ozden.pdf](http://bato.org.tr/wp-content/uploads/2015/11/Pelin_Pinar_Ozden.pdf), Balıkesir (11.04.2018)
- Polat Y.A.(2015). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Bütüncül Bir Bakış: Elazığ Örneği. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt: 25, Sayı: 1, Elazığ, 2015, ss: 185-201, Elazığ.
- Tekeli İ. (2010). *Türkiye'nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları*, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

### **Kentsel Dönüşüm ve Aidivet: Ankara'dan Bir Örnek**

Tekeli İ. (2011). Kentleri Dönüşüm Mekânı Olarak Düşünmek, Kent, Kentli Hakları,

Kentselleşme ve Kentsel Dönüşüm, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, ss. 270-278. İstanbul.

Üstün G. (2009). *Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

Yıldırım A.E. (2006). Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm, Planlama Dergisi, Sayı: 35, ss.7-24, Ankara.

Yurdakul H. 2008 Küresel Ekonomik Krizi ve Türkiye'ye Etkisi, *Sahipkiran* 12.01.2015, <http://sahipkiran.org/2015/01/12/kuresel-ekonomik-kriz/> (12.04.2018)

<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=1.5.2981&MevzuatIli ski=0&sourceXmlSearch=> (10.04. 2018)

<http://www.mevzuat.gov.tr/Kanunlar.aspx> , 5393 Sayılı Belediye Kanunu, (10.04.2018)

<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin1.Aspx?MevzuatKod=1.5.6306&MevzuatIli ski=0&sourceXmlSearch=&Tur=1&Tertip=5&No=6306> , 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun (10.04.2018)

<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin1.Aspx?MevzuatKod=1.5.634&MevzuatIli ski=0&sourceXmlSearch=&Tur=1&Tertip=5&No=634> , 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, (10.04.2018)

<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin1.Aspx?MevzuatKod=1.5.775&MevzuatIli ski=0&sourceXmlSearch=&Tur=1&Tertip=5&No=775> , 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, (10.04.2018)

[http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_gts&arama=gts&guid=TDK.G TS.5acdf94a34b413.09002955](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.G TS.5acdf94a34b413.09002955), (11.04.2018)

<http://v3.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html?year=&aID=794> (31.05.2018)