

T.C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ
(KENT VE ÇEVRE BİLİMLERİ)
ANABİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI ANKARA
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ: DİKMEN VADİSİ 3. ETAP
ÖRNEĞİ

DOKTORA TEZİ

MURAT YAMAN

ANKARA-2011

TC
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ
(KENT VE ÇEVRE BİLİMLERİ)
ANABİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI ANKARA
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ: DİKMEN VADİSİ 3. ETAP
ÖRNEĞİ

DOKTORA TEZİ

TEZ DANIŞMAN
PROF. DR. AYŞEGÜL MENGİ

MURAT YAMAN

ANKARA-2011

TEŞEKKÜR

Bu tezin hazırlanmasında desteğini esirgemeyen, değerli zamanını ayıran, bilgi ve tecrübelerini paylaşarak beni yönlendiren tez danışmanım Prof. Dr. Ayşegül MENGİ'ye şükranlarımı sunarım.

Tez savunmasında yapıcı eleştirileriyle katkılarından dolayı Prof. Dr. Ruşen KELEŞ'e, Prof. Dr. Cevat GERAY'a ve Doç. Dr. Tayfun ÇINAR'a, ayrıca gerek tezin şekillenmesinde yardımlarını esirgemeyen gerekse tez savunması sırasında yapıcı eleştirilerde bulunan Doç. Dr. Bülent DURU'ya teşekkür ederim.

Tezimle ilgili yaptığımız tartışmalar sırasında fikir alışverişinde bulunduğum meslektaşlarım Yrd. Doç. Dr. Aydın KAYABAŞI'na, Dr. Sertaç ÇİFCİ'ye, Dr. Umut KEDİKLİ'ye, Dr. Gökhan TELATAR'a, Arş. Gör. Belgin BÜYÜKBUĞA'ya, Arş. Gör. Esra DİK'e de teşekkür borçluyum.

Ayrıca alan araştırması neticesinde elde edilen verilerin analiz edilmesinde yardımcı olan değerli arkadaşım Sayıştay Denetçisi Hüseyin ÇAKIR'a teşekkürü bir borç bilirim.

Son olarak, tüm bu süreçte her zaman yanımda olan aileme sonsuz şükranlarımı sunarım.

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR.....	6
TABLolar LİSTESİ.....	7
GİRİŞ	9
I. Araştırmanın Konusu.....	9
II. Araştırmanın Amacı.....	11
III. Araştırmanın Önemi	11
IV. Araştırmanın Kapsamı ve Temel Hipotezler	12
BİRİNCİ BÖLÜM	16
KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TEMEL ÇERÇEVESİ VE SINIRLARI	16
1.1. Kentsel Dönüşüm İle İlgili Temel Kavramlar	16
1.1.1. Kentsel Koruma	20
1.1.2. Kentsel Yeniden Canlandırma.....	21
1.1.3. Kentsel Rönesans.....	21
1.1.4. Kentsel Yeniden İnşa	22
1.1.5.1. Yeniden Geliştirme	23
1.1.5.2. Rehabilitasyon	24
1.1.5.3. Entegrasyon	24
1.1.5.4. Yeniden Canlandırma.....	25
1.1.6. Soylulaştırma	25
1.1.7. Kentsel Dönüşüm Kavramının Değerlendirilmesi.....	28
1.1.8. Kentsel Dönüşümün Yeniden Kavramsallaştırılması	29
1.2. Kentsel Dönüşüm Bağlamında Kuramsal Çözümler.....	31
1.2.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı ve Amacı	31

1.2.2. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Genel Kapsamı	36
1.2.3. Kentsel Dönüşüm Bağlamında Kapitalist Gelişim Süreci ve Devletin Müdahale Biçimleri	38
1.2.3.1. Sanayi Devrimi’nden Büyük Ekonomik Buhrana Kadar Kentsel Dönüşüm.....	40
1.2.3.2. Refah Devleti Döneminde Kentsel Dönüşüm	46
1.2.3.3. Küresel (Neo-liberal) Dönemden Günümüze Kentsel Dönüşüm ..	51
1.2.4. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri ve Uygulama Süreci.....	58
1.2.4.1. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri	58
1.2.4.1.1. İmar Haklarının Toplulaştırılması.....	58
1.2.4.1.2. İmar Haklarının Aktarımı	59
1.2.4.1.3. Menkulleştirme	62
1.2.5. Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Fiziksel ve Sosyal Boyutları	69
1.3. Kentsel Dönüşüm ve Kent Planlaması	74
1.3.1. Kent Planlamasının Kavramsal Çerçevesi	74
1.3.2. Kentsel Dönüşüm ve Kent Planlaması İlişkisi	77
İKİNCİ BÖLÜM	82
TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM	82
2.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Kapsamında Gecekondu ve Konut Politikalarının Analizi	82
2.1.1. Türkiye’de Gecekondu Sorunu ve Politikaları.....	83
2.1.1.1. Gecekondu Olgusunun Ortaya Çıkışının Yasal Süreçlerle Birlikte Gelişimi	83
2.1.1.2. Planlı Döneme Kadar Gecekondu Politikaları (1960 Öncesi).....	92

2.1.1.3. Planlı Dönem Sonrası Gecekondular (1960'dan Günümüze)	94
2.1.1.4. Türkiye'de Gecekonduların Değerlendirilmesi	98
2.1.2. Türkiye'de Konut Sorunları ve Politikaları.....	101
2.1.2.1. Türkiye'de Konut Sorununun Gelişimi.....	102
2.1.2.2. Türkiye'de Konut Sorununa Çözüm Arayışları.....	106
2.1.2.4. Türkiye'de Konut Politikalarının Değerlendirilmesi	115
2.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi	120
2.2.1. Osmanlı'dan Cumhuriyet Dönemine Kadar Kentsel Dönüşüm	120
2.2.2. Cumhuriyetin Kuruluşundan 1945'e Kadar Kentsel Dönüşüm	122
2.2.3. 1945'ten 1980'e Kadar Kentsel Dönüşüm	124
2.2.4. 1980 Sonrasında Günümüze Kentsel Dönüşüm	126
2.3. Kentsel Dönüşümle İlgili Yasal Düzenlemeler	131
2.3.1. 775 Sayılı Gecekondular Yasası.....	131
2.3.2. Toplu Konut Yasaları.....	133
2.3.3. 3194 Sayılı İmar Yasası	135
2.3.4. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası.....	137
2.3.5. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Yasa	138
2.3.6. 5393 Sayılı Belediye Yasası.....	143
2.3.7. 5393 Sayılı Belediye Yasasında Değişiklik Yapılmasına İlişkin 5998 Sayılı Yasa	146
2.3.8. Dönüşüm Alanları Hakkındaki Yasa Tasarısı	151
2.4. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Rol Oynayan Temel Aktörler	155

2.4.1. Belediyeler ve Büyükşehir Belediyeleri.....	155
2.4.2. Toplu Konut İdaresi (TOKİ)	163
2.4.3. Özel Sektör	173
2.5. Ankara Büyükşehir Belediyesinin Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	176
2.5.1. Ankara Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi	176
2.5.2. Ulus Kent Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alan Projesi	177
2.5.3. Çankaya Çukurambar Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi...	177
2.5.4. Batıkent II. Etap Batıpark Kaynak Temin Projesi	178
2.5.5. Çayyolu Gordion Kaynak Temin Projesi	178
2.5.6. Atlantis AVM Kaynak Temini Projesi.....	178
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	180
ANKARA DİKMEN VADİSİ 3. ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI	
ÜZERİNE ARAŞTIRMA	180
3.1. Ankara İli ve Dikmen Vadisi İle İlgili Bilgiler.....	180
3.1.1. Ankara'nın Kentsel Gelişim Süreci	180
3.1.2. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Uygulaması.....	184
3.1.2.1. Dikmen Vadisi ve Genel Özellikleri.....	184
3.1.2.2. Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı	
Planlama Açıklama Raporu	188
3.1.2.2.1. Projenin Gerekçesi	188
3.1.2.2.2. Proje Alanının Ankara İçindeki Konumu	189
3.1.2.2.3. Onaylı İmar Planları	191
3.2. Alan Araştırmasının Konusu	195
3.3. Alan Araştırmasının Amacı	196

3.4. Alan Araştırmasının Yöntemi.....	198
3.4.1. Veri Toplama Süreci ve Örneklem Yöntemi.....	199
3.4.2. Alan Araştırması Hipotezleri.....	202
3.4.3. Araştırmanın Sınırlılıkları	204
3.5. Araştırma Bulguları.....	204
3.5.1. Katılımcıların Demografik Özellikleri.....	205
3.5.2. Ankara Büyükşehir Belediye’sinin Yaptığı Konutlara İlişkin Bulgular	208
3.5.3. Katılımcıların Kentsel Dönüşüm Uygulamasına Yönelik Tutumlarına İlişkin Bulgular	216
3.6. Alan Araştırması Sonuçlarının Değerlendirilmesi	233
SONUÇ VE ÖNERİLER	246
KAYNAKÇA	255
İNTERNET ADRESLERİ	276
EKLER.....	277
ÖZET	309
ABSTRACT	311

KISALTMALAR

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AKP	: Adalet ve Kalkınma Partisi
AOÇ	: Atatürk Orman Çiftliği
AVM	: Alışveriş Merkezi
BKZ	: Bakınız
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
DTÖ	: Dünya Ticaret Örgütü
IMF	: International Monetary Fund
İTÜ	: İstanbul Teknik Üniversitesi
KİT	: Kamu İktisadi Teşekkülleri
ODTÜ	: Ortadoğu Teknik Üniversitesi
OECD	: Organisation For Co-operation and Development
SPO	: Şehir Plancıları Odası
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TDK	: Türk Dil Kurumu
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜSİAD	: Türk Sanayicileri ve İşadamları Derneği
YAYED	: Yerel Yönetim Araştırma Yardım ve Eğitim Derneği
YÖK	: Yüksek Öğretim Kurumu

TABLÖLER LİSTESİ

Tablo 1: Kentsel Dönüşümün Evrimi	57
Tablo 2: TOKİ Gecekondu Dönüşümü	171
Tablo 3: Ana Protokol Süreci İş Akışı	171
Tablo 4: Dikmen Vadisi Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı	191
Tablo 5: Cinsiyetlerine Göre Çalışmaya Katılım Oranı.....	205
Tablo 6: Yaşa Göre Çalışmaya Katılım Oranı.....	206
Tablo 7: Eğitim Düzeyine Göre Çalışmaya Katılım Oranı	206
Tablo 8: Çalışılan Sektöre Göre Çalışmaya Katılım Oranı	207
Tablo 9: Gelir Düzeyine Göre Çalışanların Çalışmaya Katılım Oranı	207
Tablo 10: Ankete Katılanların Önceden Oturdıkları Konutlar	209
Tablo 11: Ankete Katılanların Konut Sahiplik Durumu	209
Tablo.12: Ankete Katılan Kiracıların Aylık Kira Bedelleri	210
Tablo 13: Ankete Katılan Kiracıların Önceden Yaşadıkları Semtler	211
Tablo 14: Ankete Katılan Kiracıların Ev Sahiplerinin Yaşadıkları Yerler	211
Tablo 15: Ankete Katılanların Konut Edinme Biçimleri	212
Tablo 16: Ankete Katılan Hak Sahiplerinin Bilgilendirilme Durumu.....	212
Tablo 17: Kentsel Dönüştürme Uygulamalarında Kullanılan Halkın Katılım Araçları	213
Tablo 18: Ankete Katılan Hak Sahiplerine Göre Gecekondularının Bugünkü Değeri.....	213
Tablo 19: Ankete Katılanların Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanmasında Halkın Katılma Durumu.....	214
Tablo 21: Ankete Katılanların Çevreden Memnuniyeti.....	215
Tablo 22: Ankete Katılan Hak Sahiplerinin Hak Kaybına Uğrama Durumu.....	215
Tablo 23: İlgili Projenin, Kentleşme Sorunlarını Ortadan Kaldırması İçin Gereklidir İfadesine İlişkin Sonuçlar	218
Tablo 24: İlgili Proje Büyük Oranda Halkın Barınma Sorununu Çözmüştür İfadesine İlişkin Sonuçlar	218
Tablo 25: İlgili Projede Hak Sahipleri Memnundur İfadesine İlişkin Sonuçlar.....	219
Tablo 26: İlgili Projeden Kiracılar Memnundur İfadesine İlişkin Sonuçlar	220
Tablo 27: İlgili Proje Eski Yapıların Yerine Daha Modern Yapıların Yapılmasıdır İfadesine İlişkin Sonuçlar	220

Tablo 28: İlgili Proje Sonrasında Dar Gelirli İnsanlar Yaşadıkları Yerlerden Başka Yerlere Taşınmamışlardır İfadesine İlişkin Sonuçlar	221
Tablo 29: İlgili Proje Dar Gelirli İnsanları Kent Hayatıyla Bütünleştirmiştir İfadesine İlişkin Sonuçlar	222
Tablo 30: İlgili Proje Kamu Yararı Gözetilerek Uygulanmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar	222
Tablo 31: İlgili Proje Gecekondualarda Yaşayan İnsanların Sorunlarını Çözmek, Sorunlar Devam Etmektedir İfadesine İlişkin Sonuçlar	223
Tablo 32: İlgili Proje Sosyal Sorunları Çözmek İçin Bütüncül Bir Yaklaşımla Uygulanmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar	224
Tablo 33: İlgili Projeye Sosyal Sorunları Çözmek Amacıyla Bakmaktadır İfadesine İlişkin Sonuçlar	224
Tablo 34: İlgili Proje Kentin Rantı Yüksek Olan Bu Bölgesine Yapılmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar	225
Tablo 35: İlgili Proje Bölge İnsanlarına Daha Modern Yaşam Standartları Sağlamıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar	226
Tablo 36: İlgili Proje Sonrası Gecekondu Alanları Rant Alanları Haline Getirilmiştir İfadesine İlişkin Sonuçlar	226
Tablo 37: İlgili Proje Sonrası Bu Bölgelere Yerleşen İnsanlar Hak Sahipleridir İfadesine İlişkin Sonuçlar	227
Tablo 38: İlgili Proje Sonrası Bu Bölgelere Yerleşen İnsanlar Kiracılarıdır İfadesine İlişkin Sonuçlar	228
Tablo 39: İlgili Proje Sonrası Gecekondu Bölgelerinde Yaşayanlar Bu Bölgelerden Ayrılarak Kentin Diğer Yerlerine Taşınmışlardır İfadesine İlişkin Sonuçlar	228
Tablo 40: İlgili Proje Dar Gelirli Götetmiş ve Memnun Etmiştir İfadesine İlişkin Sonuçlar	229
Tablo 43: İlgili Proje Uygulamasında Ankara Büyükşehir Belediyesi Ortaya Çıkan Rantın Dağıtılmasında ve Paylaştırılmasında Önemli Bir Aktördür İfadesine İlişkin Sonuçlar	231
Tablo 44: İlgili Proje Yeni Zenginler Yaratmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar	232
Tablo 45: İlgili Proje Uygulamasından Sonra Konutların Dağıtımında Partisipatif Yapılmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar	232
Tablo 46: İlgili Proje Sürecine Halk Katılımı Sağlanmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar	233

GİRİŞ

I. Araştırmanın Konusu

Gelişmekte olan ülkelerin karşılaştıkları sorunların başında barınma sorunu gelmektedir. Barınma sorunu, her çağda insanoğlunun yaşadığı toplumsal, ekonomik ve kültürel değişimlerle farklı aşamalardan geçerek günümüze kadar devam etmiş; bu sorun için değişik çözümler üretilmiş ve konu güncelliğini her zaman korumuştur.

Türkiye’de 1950’li yıllarla kırdan kentlere yapılan göçler sonucu insanlar barınma ihtiyaçlarını karşılamak için gecekondu yapımına başlamıştır. Böylece ekonomik, sosyal, politik ve yönetsel yapısını etkileyen kentle bütünleşmeye çalışan gecekondu ortaya çıkmıştır. 1970’li yıllarda gecekondu yapımı, ticari ilişkilerle birlikte ele alınan yeni bir sürece girmiştir. Artık gecekondu yapımı nitelik değiştirerek, amacından uzaklaşmış, piyasacı, değişim değeri öncelikli ticari bir meta haline dönüşmüştür.

1980’lerde küreselleşmenin uzantısı olan neo-liberal politikaların etkileri görülmeye başlamıştır. Serbest piyasanın, her alanda daha etkin konuma getirilmesi için uygulamalar yapılmıştır. Devletin kamusal hizmetlerden çekilmesi ile toplumsal politikalar önemini yitirmiştir. Kentsel gelişmelerde bireysel çıkarlara ve rant projelerine dönük uygulamalar önemli hale gelmiştir.

Bu yeniden biçimlenme sürecinin uygulama alanı olarak da kentsel mekânlara ilgi daha da artmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamaları, mekânsal dönüşüme müdahale biçiminin temel aracı olmuştur. Mekânlar kentsel rantları artırmak için vazgeçilmez

hale gelmiştir. Böylece yerel yönetimler özellikle “Büyükşehir Belediyeleri” kentsel dönüşüm uygulamalarıyla gecekonduların dönüştürülmesine odaklanmıştır. Kentlerde yer alan gecekondular kentsel dönüşüm projeleriyle ortadan kaldırılarak rant alanlarına dönüştürülmüşlerdir.

2000’den sonra, ülkemizde kentsel alanlara yönelik müdahale programları öne çıkmış bu durum sermayeye yeni kapılar açma girişimlerine yol açmıştır. Bu hedefi gerçekleştirmek için büyükşehir belediyeleri önemli aktör konumuna gelmiştir. Yasal düzenlemelerle büyükşehir belediyelerinin kentlere yönelik etki alanı da iyice genişletilmiştir. Bu gelişmelerle kentsel dönüşüm projeleri kent planlamasının kentleri dönüştürmede en önemli uygulama aracı olmuştur. Günümüz kentsel dönüşüm faaliyetlerin en önemli ayağını artık gecekonduların dönüştürülmesi oluşturmıştır. Kentsel dönüşüm belli bir müdahale programı içerisinde yeniden düzenlenmesi gereken gecekonduların kapsayan, konut sorununun çözümünü temel alan, kentin sorunlu alanlarının tekrar kente kazandırılmasını amaç edinen, büyük çaplı rant projeleri olarak anılmaya başlamıştır. Büyükşehir belediyeleri aktörlüğündeki kentsel dönüşüm uygulamaları da kent planlamasının en önemli kavramlarından biri olarak tartışılmaya devam etmiştir.

Bu tez çalışmasında; kentsel dönüşüm uygulamalarının temel aktörlerden biri olan büyükşehir belediyelerinin kentsel dönüşüm süreci içerisindeki yeri, yasal dayanakları, gecekondulara yönelik iyileştirme uygulamaları ile ortaya çıkan rantın dağıtılması ve paylaştırılmasındaki konumu incelenmiştir. “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması”

başlıklı alan araştırması ile gecekondularda yaşıyıp daha sonra konutlara yerleşen hak sahibi ve kiracıların tutumları ve proje hakkında görüşleri ayrıntılı biçimde değerlendirilmiştir.

II. Araştırmanın Amacı

Bu çalışmada, kiracı ve hak sahipleri ile yapılan anket kapsamında, büyükşehir belediyelerinin kentsel dönüşüm projelerindeki rolüne kuramsal bir çerçevede katkıda bulunulmuştur. Ayrıca uygulamaya dönük çözüm yolları aranmaya çalışılmıştır. Kentsel dönüşüm ile kastedilenin ne olduğu konusunda süren tartışmalara yeni bir bakış açısı geliştirmek hedeflenmiştir. Kentsel dönüşüm uygulaması sonrası ortaya çıkan insanların yerlerinden edilmesi, katılım, hak kaybı, soylulaştırma, kamu yararı, kent planlaması bütünlüğü gibi birçok konu hakkındaki tartışmalara Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Alan Araştırması ile farklı bir boyut kazandırılmıştır.

III. Araştırmanın Önemi

Gecekondu alanlarına yönelik yapılan kentsel dönüştürme uygulamalarının önemli aktörlerinden büyükşehir belediyelerinin bu süreçteki konumu ve etkilerini araştıran bir çalışmalar yetersizdir. Bu konunun seçilme nedenlerinden biri, kentsel dönüşüm uygulamalarının öncesinin ve sonrasının her zaman büyük sorun olmasıdır. Tez çalışmasında, kentsel dönüşüm ile ilgili süren tartışmalarda yeni bir bakış açısı aranmıştır. Konunun özgünlüğü ve alan araştırmasıyla bir bütün olarak ele alınışı, literatüre katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Bu çalışma kentlerimizdeki kent planlaması anlayışını, büyükşehir belediyelerinin gecekondu alanlarındaki kentsel

dönüşüm uygulamalarını temel almıştır. Konuyla ilgili olarak, farklı düşünsel temellerde birçok lisansüstü tez mevcut olmasına rağmen geniş kapsamlı, Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamalarını Ankara özelinde sorgulayıcı doktora tezi sınırlıdır. Bu çalışmanın boyutluluğu ve alan araştırmasına dayanması tezin önemini daha da artırmıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesi özelinde Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi’nin doğurduğu sonuçlar anket çalışmasıyla ortaya çıkartılmıştır. Gecekondular yıkıldıktan sonra Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin kentsel dönüşüm uygulaması ile ilgili ortaya çıkan sorunlara ışık tutulmuş, araştırma soruları ve belirlenen hipotezler sınanmıştır.

IV. Araştırmanın Kapsamı ve Temel Hipotezler

Bu çalışma, Giriş, Değerlendirme ve Sonuç dışında üç ana bölümden oluşmaktadır: Giriş bölümünde, öncelikle çalışmanın konusu, amacı ve önemi tanıtılmakta, kapsamı hakkında genel bilgiler verilmekte ve konuya temel oluşturacak hipotezler yer almaktadır. Ardından da, konu incelenirken izlenen yöntem üzerinde durulmaktadır.

“Kentsel Dönüşümün Temel Çerçevesi ve Sınırları” başlığı altında ele alınan birinci bölüm üç kısımdan oluşmaktadır: Birinci kısımda, kentsel dönüşüm ile ilgili temel kavramlar, kentsel koruma, kentsel yeniden canlandırma, kentsel yeniden inşa, kentsel yenileme, kentsel yenileme yöntemleri ve soylulaştırmanın ne olduğu ayrı ayrı değerlendirilmiş ve kentsel dönüşümün yeniden kavramsallaştırılmasına çalışılmıştır. İkinci kısımda, kentsel dönüşüm bağlamında kuramsal çözümlemeler başlığı altında, kentsel dönüşüm kavramının tanımı, amacı ve kapsamı ele alınmıştır.

Kapitalist gelişim sürecinde kentsel dönüşüm ve devletin kentlere müdahale biçimleri, sanayi devriminden büyük ekonomik buhrana kadar, refah devleti dönemi ve küresel (neoliberal) dönemden günümüze kentsel dönüşüm süreçleri biçiminde dönemlere ayrılmış ve ayrıntılı incelenmiştir. Kentsel dönüşüm yöntemleri ve uygulama süreci, kentsel dönüşümün ekonomik, fiziksel ve sosyal boyutları kapsamlı değerlendirilmiştir. Üçüncü kısımda, kentsel dönüşüm ve kent planlaması başlığı altında, kent planlamasının kavramsal çerçevesi, kentsel dönüşüm ve kent planlaması ilişkisi tartışılmıştır.

Bu çalışmanın ikinci bölümü, “Türkiye Kentsel Dönüşüm” başlığı altında dört kısımdan oluşmaktadır. Birinci kısımda, Türkiye’de kentsel dönüşüm kapsamında gecekondü ve konut politikalarının genel analizi, konut politikalarında büyükşehir belediyelerinin rolü, Türkiye’de gecekondü ve konut politikalarının geçirdiği aşamalar yer almaktadır. İkinci kısımda, Türkiye’de kentsel dönüşümün tarihsel gelişimi ele alınmıştır. Osmanlı’dan Cumhuriyet dönemine kadar, Cumhuriyet döneminden 1945’e kadar, 1945’ten 1980’e kadar, 1980’den günümüze kentsel dönüşüm süreci incelenmiştir. Üçüncü kısımda, kentsel dönüşümle ilgili yasal düzenlemeler yürürlüğe giriş sırasına göre tartışılmıştır. Dördüncü kısımda, kentsel dönüşüm uygulamalarında rol oynayan temel aktörler, büyükşehir belediyeleri, TOKİ ve özel sektör ayrıntılı değerlendirilmiştir. Ayrıca Ankara Büyükşehir Belediyesinin kentsel dönüşüm uygulamalarına yer verilmiştir.

“Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması” üzerine gerçekleştirilen alan araştırması, çalışmanın üçüncü ve son

bölümünü oluşturmaktadır. Bu bölümün ilk kısmında, Ankara'nın kentsel gelişim süreci, Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm uygulaması ve Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması açıklama raporuna yer verilmiştir. İkinci kısımda, kuramsal olarak çerçevesi çizilen kentsel dönüşüm uygulamalarında büyükşehir belediyelerinin konumu, alan araştırması sonucu yapılan anketlerle elde edilen bulgular ışığında analiz edilmiştir. Bu bölümde yer alan değerlendirme ile alan araştırması sonucu elde edilen sonuçlar, araştırma soruları ve varsayımlarla sınanmış, genel değerlendirme yapılmıştır.

Çalışmanın son bölümünde konunun kapsamlı bir değerlendirmesi yapılmış, giriş bölümünde öne sürülen hipotezlerin doğrulanıp doğrulanmadığı tartışılmış ve genellemelere varılmıştır.

Araştırma Hipotezleri:

1-) Büyükşehir belediyeleri kentsel dönüşüm projeleri aracılığı ile kentsel rantların yaratılmasında ve dağıtılmasında önemli bir aktör haline getirilmiştir.

2-) Büyükşehir belediyelerinin de TOKİ gibi gecekondü alanlarında gerçekleştirdikleri kentsel dönüşüm uygulamaları sonucu; insanlar yerlerinden edilmiş, yeni zenginler yaratılmış, kent planlaması bütünlüğü ilkesinden uzaklaşmış, sosyal sorunlar çözülmemiş, kamu yararı gözardı edilmiş, halk katılımı yok sayılmış ve bu alanlar soylulaştırılmıştır.

3-) Neo-liberal politikaların bir sonucu olan kentsel müdahalelerin adı kentsel dönüşüm değil, kentsel dönüştürmedir.

4-) Kentsel dönüşüm uygulamaları genellikle rantı yüksek gecekondularına yönelik uygulanmaktadır.

Bu çalışmada, konuyla ilgili yazılı kaynaklar incelenmiştir. Okumalar ve değerlendirmeler boyunca sorulan ve zamanla ortaya çıkan yeni sorular her yönüyle teze dahil edilmiştir. Tez kapsamında, literatür taraması büyük ölçüde Ankara’da bulunan çeşitli kütüphanelerden, YÖK’ün tez merkezinden ve internetten faydalanılarak tamamlanmıştır. Anket ve mülakat için yapılan görüşmeler hem notlandırılarak hem de ses kayıt cihazı ile kayıt altına alınmıştır. Anket formlarından elde edilecek veriler anlamlı hale getirilmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin Dikmen Vadisi 3. Etap kentsel dönüşüm uygulama alanı için anket hazırlanmış ve görüşmeler yapılmıştır. Konuyla ilgili konutlarda yaşayan hak sahibi ve kiracıların tutumları, elde edilen veriler ışığında değerlendirilmiştir. Nicel veriler ele alınarak, tarama yöntemi kullanılmıştır. Veri toplama araçları arasında anket, görüşme ve doküman toplama teknikleri tercih edilmiştir. Anket uygulaması için tutum ölçeği geliştirilmiştir. Anket 60 kişiden oluşan, hak sahibi ve kiracıya uygulanmıştır. Bu bağlamda güncel olarak yaşanan ekonomik, sosyal ve politik gerçekliklerin nedenleri, yansımaları ve sonuçları tezde değerlendirilmiştir. Konuyla ilgili farklı çevrelerle ayrıntılı görüşmeler yapılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TEMEL ÇERÇEVESİ VE SINIRLARI

Bu bölümde, kentsel dönüşüme ilişkin kavramsal tartışmalar ve kuramsal çözümler yapılmıştır. Kentsel dönüşümün tanımı, amacı, yöntemleri, uygulama süreci, ekonomik, fiziksel ve sosyal boyutları incelenmiştir. Değişen ve dönüşen dünya sistemi içerisinde kentsel dönüşümün geçirdiği tarihsel aşamalar değerlendirilmiştir. Kent planlamasının kentsel dönüşüm ile olan ilişkisi çözümlenmeye çalışılmıştır.

1.1. Kentsel Dönüşüm İle İlgili Temel Kavramlar

İnsan ihtiyaçlarının çeşitlenmesine paralel kentler sürekli değişim ve dönüşüm içerisinde olmuştur. Kentlere yüklenen bölgesel, ulusal ve uluslararası roller mekânları her zaman önemli hale getirmiştir. Bu durum, farklı alanlarda akademik çalışmaların yapılmasına zemin hazırlamıştır.

Kavramsal olarak, kent ve kentleşme tanımı üzerinde uzlaşılmış ortak bir görüşten bahsetmekte güçtür. Kentbilimciler, tarihçiler, mimarlar ve sosyologlar farklı tanımlar yapmışlardır. Bu çeşitlilik yazılı kaynaklarda sayısız tanımla karşı karşıya kalınmasına neden olmuştur. Kentleşme kavramıyla ilgili yapılan temel tanımlardan biri Keleş'e aittir. Keleş'e göre kentleşme, dar kapsamlı bir tanımla: "kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun giderek artmasıdır." Geniş kapsamda, "sanayileşme ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumsal yapısında artan oranda örgütlenme, işbölümü

ve uzmanlaşma yaratan, insanların davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimi süreci” dir (Keleş, 2010: 27).

Kentler tarihsel süreç içerisinde yaşanan değişimlerden her zaman etkilenmişlerdir. Bu nedenle her zaman müdahale edilen, gelişen, değişen ve dönüştürülen yerler olmuşlardır. Özellikle kapitalizmin sanayi devrimi sonrası aldığı yeni biçim, insanların yaşamlar tarzlarında ve yaşamlarıyla bütünleşen mekânların yapısında dönüşümlere yol açmıştır (Yırtıcı, 2005: 9). Bu durum birçok ülke kentinin ekonomik, hukuki, sosyal, siyasal açılardan etkilenmesine ve farklı biçimlerde gelişmesine neden olmuştur. Sanayi devrimiyle birlikte kapitalizmin kentler üzerindeki etkisi öncelikle kırsal ilişkileri derinden etkilemiştir. Bu gelişme kırsal ilişkilerin hâkim olduğu toprağa bağlı yaşamı sona erdirmiş, üretimin kırsal bölgelerden kentlere yönelmesini sağlamıştır. Toplum yapısında ekonomik ve sosyal önemli değişimlere sebep olmuştur. Yeni kentsel alanlar ortaya çıkmış ve toplumsal örgütlenme kentlerde yeniden biçimlenmiştir (Yırtıcı, 2005: 83). Kentler kapitalist üretim ilişkilerinin emeğin, sermayenin ve ürünlerin değişime sokulduğu bir pazar haline getirilmiştir (Göksu, 2005: 9). Yırtıcı, mekâna yönelik müdahaleleri toplumsal sermayenin dört temel bileşeni olan sanayi sermayesi, ticaret sermayesi, mali sermaye ve gayrimenkul sermayesi olarak sıralamıştır. Kapitalizmin kentleri biçimlendirmede önemli bir etkisi olduğunu belirtmiştir.

Kentlerde dönüşümün ilk izleri devletin sosyo-ekonomik alandaki etkinliğini azaltma politikalarıyla, yerelleştirme adı altında kendini göstermiştir. Sermayenin yapısal olarak da değiştiği bu dönemde, devletin elini çektiği kentsel alanlar ulusal ve

uluslararası sermaye tarafından ele geçirilmiştir. Neo-liberal politikaların baskısı kamu örgütlerince yürütülen birçok hizmeti de kâr güdüsüne teslim etmiştir (Tümtaş, 2009: 56). Bu doğrultuda kentlere yönelik olarak yürütülen kentsel politikalarda kentlerin rekabet edebilme özelliği güçlendirilmeye çalışılmıştır. Kentler bütünüyle sermayenin kullanımına açılmıştır. Kentsel dönüşüm projeleri de kentlerin sorunlu alanlarının iyileştirilmesi için uygulamaya konulmuştur.

Günümüz kentlerinde bu durum çöküntü haline gelmiş işlevini yitirmiş gecekondan alanlarına yönelik yapılmaktadır. Kentlerin sorunlu olan alanlarının gelişimi ve iyileştirilmesi artık kentsel dönüşüm projeleri adı altında planlanmaktadır. Bu durum kentsel dönüşüm uygulamalarının temel aktörleri olan büyükşehir belediyeleri, TOKİ ve özel sektörü önemli konuma getirmiştir. Özellikle büyükşehir belediyelerinin kentlerin geleceğini belirleme açısından yapmış olduğu kentsel dönüşüm uygulamaları sık sık tartışılan bir konu başlığı olmuştur.

Kentsel dönüşüm projelerinin neden olduğu olumlu ya da olumsuz sonuçlar, geniş bir çerçevede değerlendirilmiştir. Kentsel dönüşümün temel aktörü büyükşehir belediyelerinin uygulama öncesinde ve sonrasında konumu önemli olmuştur. Bu bağlamda, kavram karmaşasına açıklık kazandırmak amacıyla belli başlı tanımlara açıklık getirilmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm kavramıyla ilgili yaşanan temel sorun, yapılan tanımlarda bir bütünlük sağlanmamasıdır. Uluslararası literatürde, kentsel dönüşüm kavramı, “regeneration”, “renewal”, “revitalization”, “conversion”, “gentrification” gibi

farklı sözcüklerle ifade edilmektedir. Kullanılan sözcüklerin Türkçe kelime karşılığı aslında “kentsel dönüşüm” değildir. Bu yabancı sözcükler, dönüşümden çok “yenileme”, “canlandırma”, “koruma”, “dönüştürme” ve “soylulaştırma”yı öngörmektedir. Bu kavramsallaştırmalar yazılı kaynakların pek çoğunda gelişigüzel kullanılan tanımlardır (İvme, 2007: 73).

Kentsel dönüşüm tanımıyla ilgili kaynaklarda, kavram karmaşasıyla karşılaşmaktadır. Bu çalışmaların bir kısmında kentsel dönüşüm kentsel yenilemenin farklı boyutu biçiminde ifade edilirken, bir kısmında ise kentsel dönüşümün tümüyle apayrı bir kavram olduğu kabul görmektedir. Kentsel dönüşüm ile ilgili olarak karıştırılan kavramlara da açıklık getirmek gerekmektedir. Kavramların amaç benzerliği dışında farklı yönleri, tanımları ve uygulamalarının oluşu, böyle bir sınıflandırma yapılmasını haklı çıkarmaktadır. Bilim insanları tarafından ele alınan kentsel dönüşüm yıkıp yerine yenisini yapma üzerine kurulmuştur. Bu açıdan değerlendirilip kentsel dönüşüm uygulaması sonrası ortaya çıkan sonuçlar göz önüne alındığında, kentsel dönüşüm mantığının farklı bir durum oluşturduğu görülmektedir. Konu ile ilgili tartışılan belli başlı kavramlar, kentsel koruma (urban conservation), kentsel yeniden canlandırma (urban revitalization), kentsel rönesans (urban renaissance), kentsel yeniden inşa (urban reconstruction), kentsel yenileme (urban renewal), soylulaştırma (gentrification) ve kentsel dönüşümdür (urban transformation). Yukarıda sıralanan kavramlar farklı içeriklere sahip olmakla birlikte, aslında hepsi kentin farklı ölçeklerde dönüştürülmeye uygun alanlarının iyileştirilmesi ve bu alanların yeniden canlandırılmasını amaçlamıştır.

1.1.1. Kentsel Koruma

Koruma, son yıllarda geniş çevrelerin ilgisini çekmeye başlayan bir kavram olmuştur. Sözlük anlamı olarak, “kaybetme korkusunun tepkimesinden kaynaklanan ve sahip olma güdüsüyle gelişen bir duygudur”(Uydaş ve diğerleri, 1993: 6). Kentsel koruma ile ilgili öncelikli tanım, Kentbilim Terimleri Sözlüğü’ndeki tanımıdır. *Kentsel Koruma*, “kentlerin belli kesimlerinde yer alan çağbilimsel ve yapıtasarcılık değerleri yüksek yapıtlarla, anıtların ve doğal güzelliklerin -kentte bugün yaşayanlar gibi- gelecek kuşakların da yararlanması için her türlü yıkıcı saldırgan dokuncalı eylemler karşısında güvence altına alınmasıdır”(Keleş, 1998: 93).

Keleş’e göre koruma “genellikle işlevlerini yerine getirebilmekte olan yapıların, büyük tarihsel, mimari ve kültürel değer taşıyan bölgeler içinde, onlarla birlikte korunmasını sağlamak için plansızlığın denetlenmesi ve aşırı nüfus birikiminin önlenmesi”dir (Keleş, 2010: 373). Konuyla ilgili farklı tanıma göre, “taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alan yerleridir”(Karavelioğlu, 2004: 229).

Günümüz uygulamalarında koruma, kentsel alanlardaki tarihsel değerlerin korunması, yaşatılması, gelecek nesillere başarılı bir şekilde aktarılması gerekir. Kentsel koruma anlayışı, rant için yıkmak yerine kültürel mirasın özgünlüğüne bir şey kaybettirmeden sağlıklı bir yaşam çevresi yaratılmalıdır. Çünkü uygarlıkları yansıtan kentlerin tarihsel, kültürel özgünlüğünün korunması ve geleceğe bırakılması düşünsel ve duygusal boyutta çok önemlidir.

1.1.2. Kentsel Yeniden Canlandırma

Canlandırma, “yapıların, özgün işlevlerini yitirdikleri, yapı olarak sağlam bulunmalarına karşın, değerlerinin türlü nedenlerle azaldığı durumlarda bir gereksinme” olarak ortaya çıkmıştır (Keleş, 2010: 373). *Kentsel yeniden canlandırma*, “yıkıp yeniden yapmak yerine yapıları koruyarak yapılan kentsel müdahaledir”(Oruç ve Giritlioğlu, 2005: 386). Sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel açılardan çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucunda değişikliğe uğrayan bölgenin yeniden canlandırılmasıdır (Özden, 2001: 2). Kentsel yeniden canlandırmanın temel amacı, kentin işlevini yitirmiş, çöküntü alanlarındaki toplumsal yaşam ve mekân standartlarının yükseltilmesidir.

Kentsel yeniden canlandırma, yerleşim alanlarının ve kentsel altyapının iyileştirilmesinin yanında kentteki ekonomik rekabeti ve kentin sosyo-ekonomik koşullarını iyileştirecek birçok ölçütten biridir (Özden, 2008: 168).

1.1.3. Kentsel Rönesans

Kentsel Rönesans, kent merkezlerinde mekânsal, sosyal ve çevre sorunlarının ortadan kaldırılması ve bu alanlarda nüfus kaybının önlenmesi için ortaya atılmış bir kavramdır. Avrupa Konseyi, kentlerde ortaya çıkan ekonomik, sosyal ve fiziksel sorunların çözümü ile ilgili olarak çevre ve yaşam kalitesinin artırılması için çeşitli kentsel politikalar belirlemiştir. Bu kapsamda, Avrupa Konseyinin 1980’li yıllarda başlattığı Avrupa Kentsel Rönesans Kampanyaları adıyla kentleri yeniden düzenleme projeleri başlatmıştır (Budak, 2006: 100).

1980’li yıllarda Avrupa Konseyi’nin önceleri “urban renewal” adlı çalışma çerçevesinde ortaya attığı kavram yıkıp yeniden yapma anlamı içermesi nedeniyle tepkiyle karşılanmıştır. Bu nedenle adı sonradan değiştirilerek “urban renaissance” olmuştur (Özden, 2008: 53). Rönesans yaklaşımı küresel kentlerin kültürel ve tarihi alanlarına yönelik yeniden yapılandırma programları biçiminde uygulanmaktadır. Bu yaklaşım kentlerde yaşayan insanları kent mekânı ile birlikte ele almakta, kentin değerleri korunmaktadır. Böylece kent kültürü ve kentsel yaşam yeniden canlandırılmaktadır (Gürler, 2002: 18).

Kentlere ve yerel yönetimlere yönelik ortaya atılan kentsel rönesans kavramı kentsel yaşamın iyileştirilmesi, sorunları ortadan kaldırılmış yaşanabilir bir çevre yaratılmasını amaçlamıştır. Bunun için de yerel yönetimlere öncelik verilmesi ve kentsel konularda sorumluluklar yüklenilmesi öngörülmüştür.

1.1.4. Kentsel Yeniden İnşa

Kentsel yeniden inşa kavramı, “uzun dönemde arazi kullanışı ve nüfus politikalarını yansıtan, kent ölçeğinde bir nâzım plana uygun olarak önceden inşa edilmiş bir alanı istimlâk etme, bu alanı temizleme ve yeniden yapma, mevcut arazi kullanımını ve nüfus dağılım şeklini değiştirme ve elden geçirme olayı” şeklinde değerlendirilmiştir (Özden, 2008: 177). Keleş’e göre, “mevcut yapıların yıkılması kazanılan toprağın yeni kullanışlara ayrılması” olarak tanımlanırken, amaçları, “sınırları önceden belirtilen belli alanlarda, hem yapıların, hem de bölgelerin bir bütün olarak, yitirmiş bulundukları ekonomik ve toplumsal değerleriyle fiziksel ölçünlerine kavuşturulması” şeklinde belirtilmiştir (Keleş, 2010: 373). Kentsel

yeniden inşa kavramı, koruma ve rehabilitasyonun ihtiyaçları yanıtlamadığı durumlarda ortaya çıkmıştır.

1.1.5. Kentsel Yenileme

Kentsel yenileme, İngilizce “urban renewal” kavramına karşılık olarak dilimize girmiştir. Kentin eskimiş, çöküntü haline gelmiş kent dokularına, günün sosyo-ekonomik koşullarına uygun olarak müdahale edilmesidir (Özden, 2008: 43). Kocabaş, kentsel yenilemeyi, “bir kentin tamamına ya da belirli yerleşim alanlarına yönelik, bilinçli olarak sistematize edilmiş ve planlanmış eylem” şeklinde tanımlamıştır (Kocabaş, 2006: 2). Kentsel yenileme, kent mekânlarının yeniden oluşturulması, canlandırılması ve bu ortamların sürekliliğinin sağlanması bakımından önemli bir kavramdır (Couch ve Fraser, 2003: 17).

Kentsel yenileme uygulamalarının temel amaçları: Yoksulluk yuvalarının temizlenmesi, kent içerisindeki bölgeler arasındaki ekonomik canlılık ayrımının ortadan kaldırılması ve yerel yönetimlerin akçal kaynak ihtiyaçlarının giderilmesidir (Keleş, 2007: 447). Kentsel yenilemenin dört farklı uygulama yöntemi vardır. Bunlar, yeniden geliştirme, rehabilitasyon, entegrasyon ve yeniden canlandırma olarak sıralanmıştır.

1.1.5.1. Yeniden Geliştirme

Yeniden geliştirme yöntemi, ekonomik ömrünü tamamlamış, bozulmuş, değerini yitirmiş yapıların bulunduğu bölgeler için kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntem, genellikle yerleşim bölgesindeki nüfusun kentin başka bir kısmına

yerleştirilmesini öngörmektedir. Kiracılar, ev sahipleri ve işyeri sahipleri için bu bölgelerdeki yapıların yıkılması sosyal ve ekonomik kayıplara neden olmaktadır.

Bu yöntem, gelişmekte olan ülkelerde konut koşullarının iyileştirilmesine ve kent özeklerinin yeniden modernize edilmesine uygun çözüm yolu olarak görülmektedir. Kamulaştırma bedellerinin ödenmesi, altyapı giderleri ve kamu tesislerinin yapılması için harcanan tutarlar bakımından düşünüldüğünde bu yöntemin mali külfeti yüksektir.¹

1.1.5.2. Rehabilitasyon

Rehabilitasyon yöntemi, kentin planlı olarak gelişen, zamanla yıpranıp çöküntü bölgesi haline gelen alanlarına tekrar değer kazandırılmasıdır. Genellikle yapıların iyi koşullarda olduğu, bakımsızlık nedeniyle işlevini yitirmiş alanlarda uygulanmaktadır. Bu yöntemle kentin sorunlu alanları modern donatılarla kabul edilebilir standartlara uyumlu hale getirilmektedir Halk katılımı da çok önemlidir (Ergun, 2005: 25).

1.1.5.3. Entegrasyon

Entegrasyon yöntemi, kentlerin tarihi kimliği korunarak, var olan yapıların yanına yeni yapılar eklenerek kentsel bütünlük sağlanmaktadır. Bu yöntemde, önemli olan bölge insanları yaşadıkları alanlarından dışlanmadan kentsel yenileme sürecine katkıda bulunmaktadır (Gökbulut, 1996: 34). Günümüzde büyükşehir belediyeleri,

¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. <http://www.arkitera.com> (10.05.2011).

TOKİ ve özel sektör böyle bir yöntemi kârsız ve zaman kaybettirici olarak kabul ettiklerinden kentsel dönüşüm uygulamalarında tercih edilmemektedir.

1.1.5.4. Yeniden Canlandırma

Yeniden canlandırma yöntemi, kentin işlevini yitirmiş, çöküntü bölgesi niteliğindeki alanlarında, çöküntüye neden olan faktörler ortadan kaldırılarak, bölge yeniden canlandırılmaktadır.

1.1.6. Soylulaştırma

İngilizce “gentrification” kelimesinin karşılığı olan soylulaştırma, içeriği tam olarak ifade edilemediği gerekçesiyle akademik çevrelerce “nezihleştirme”, “mutenalaştırma”, “seçkinleştirme”, “burjuvalaştırma”, “centrifikasyon”, “jantiyleşme” gibi isimlerle ifade edilmektedir (Özden, 2008: 169). Son yıllarda yapılan birçok araştırma ve tartışma soylulaştırma kavramını özellikle büyükşehir belediyeleri ve TOKİ’nin gecekondulu alanlarında uyguladığı kentsel dönüşüm projeleriyle birlikte ele alınmasına neden olmaktadır. Bu açıdan kentsel dönüşüm projelerinin amacında, içeriğinde ve kentsel dönüşüm uygulamaları sonrasında ortaya çıkan durum bakımından kavramın ayrıntılı incelenmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile ortaya çıkan “soylulaştırma” genel ifadeyle çöküntü bölgelerinin sınıfsal ve mekânsal ayrışmasıdır. Bölge insanının yerinden edilmesi sürecidir. Bu noktada soylulaştırma Uysal tarafından kapsamlı olarak şöyle açıklanmıştır: “...önceleri işçi sınıfının ikamet ettiği veya çok sayıda grup tarafından paylaşılan alacakaranlık bölgelerinin genellikle orta sınıflarca veya

daha yüksek gelir sahibi gruplar tarafından sakinlerinin sürülmesi veya yer değiştirilmesiyle gerçekleştirilen, fiziksel, ekonomik, kültürel ve sosyal bir işgaldir. Eski kent içi mekânlardaki yeni bir sınıfsal ve mekânsal ayrışmayı ifade eder, çok yönlü bir dönüşümün sonucu olarak kentsel yeniden yapılanmanın bir parçasıdır”(Uysal, 2006: 80). Soylulaştırma ilk kez 1964 yılında, Londra’da Ruth Glass tarafından tanımlanmıştır. Glass’a göre, ‘işçi sınıfına ait yerleşim yerleri, orta sınıflar tarafından işgal edilmiş, gösterişsiz müstakil konutların yerini sıra evler alınarak, etkileyici ve pahalı konutlara dönüştürülmüştür (Uzun, 2002: 38). 1970 ve 1980’lerde Hackworth soylulaştırmayı, “demir atma safhası” olarak tanımlamıştır. 1990’larda soylulaştırma farklı kentler ve mahallelerde farklı şekillerde gerçekleşen bir olguyu anlatan kavram olarak anılmıştır (Smith, 2006: 21).

Soylulaştırmanın yaygın hale gelişinin farklı boyutları vardır. Bunlar devletin dönüştürülen rolü, küresel sermayenin nüfusu, siyasi muhalefetin değişen düzeyleri, coğrafi yayılma ve soylulaştırmanın sektörel olarak yaygınlaştırılmasıdır (Planlama, 2006: 22). Soylulaştırmayı açıklamak amacıyla yapılan kuramsal tartışmalar iki grupta toplanmıştır: Bir kesim soylulaştırmayı neo-klasik yer seçimi kuramlarına göre, geleneksel yaklaşım ile açıklamıştır. İkinci grup, eleştirel yaklaşımla konuyu değerlendirmiştir. Birinci gruptakiler, soylulaştırmayı doğal karşılanmış süreci olumlu bir bakış açısıyla incelemişlerdir. Bir başka kesim, eleştirel yaklaşımla insanların yerinden edilmeleri süreci üzerine yoğunlaşmıştır (Kurtuluş, 2005: 133; Sönmez, 2006: 121). Kuramsal tartışmalar yapılara, sosyo-ekonomik dinamiklere, aktörlere göre farklılaşmaktadır. Marksist kuramcılar soylulaştırma sürecini toplumsal değişmelerden bağımsız bir şekilde açıklamaktan kaçınırken, sınıfsal analizlere

ağırlık vermişlerdir. Liberal kuramcılar ise daha çok bireylerin ya da soylulaştırmaya neden olan aktörlerin tek tek davranışlarına ve tercihlerine göre kavramı açıklamaya çalışmıştır (Şen, 2005: 134-138; Uzun, 2006: 33-36). Bu kuramsal değerlendirmeler kapsamında, kentsel dönüşüm alanlarında soylulaştırma uygulamaları dört koşulda gerçekleşmektedir (Eraydın, 2006: 346; Warde, 1991: 225).

- a) Yüksek gelir grubu, düşük gelir grubunu yerinden etmekte, yeni bir sosyal ayrışma yapısı ortaya çıkmakta,
- b) Kent merkezlerindeki değerini ve işlevini yitirmiş bir konut stoku yenilenip, değer kazanmakta,
- c) Bu alanlardaki mülkiyet durumu kiracılıktan ev sahipliğine doğru bir dönüşüm geçirmekte,
- d) Yapılı çevrede farklı, özel mimari tasarımlarla kendini ifade eden fiziksel dönüşüm ortaya çıkmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentin çöküntü haline gelmiş, işlevini yitirmiş alanlarına yerleşen insanların yer değiştirmesine ve onların yerine farklı bir tabakanın gelmesine neden olmaktadır. Böylece toplumsal tabakalar arasında bir hareketlilik yaratılmaktadır. Bu hareketlilik sonucu kent özeğinde yükselen arsa ve konut fiyatları alanlarda yaşayan halkı etkilemekte ve halkın kentin başka alanlarına gitmesine yol açmaktadır.

Smith'in geliştirdiği “rant farkı teorisi”, bu durumu insanların kent özeklerine dönüşü olarak değil, sermayenin dönüşü olarak açıklamaktadır. Kentlerin

işlevini yitiren alanlarına kentsel yatırımlar yapılarak ortaya çıkartılan rant farkına el koymak isteyen sermaye tarafından bu alanlar orta ve üst gelir grubunun taleplerine göre cazip hale getirilmektedir (Smith, 1979: 545).

Kentsel dönüşüm uygulamaları, soylulaştırma ve süzülme kavramlarıyla ilgili tersine bir sürecin işlemesine de neden olmaktadır. Süzülme kavramı, Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde, "kimi ailelerin oturdukları konutları türlü nedenlerle bırakıp gitmeleri sonucunda, konutların, daha aşağı gelir dilimlerindeki ailelerce paylaşılması ve bu süreç içinde kentlerde konutların sürekli el değiştirmekte olduğunu varsayan kentbilim kuramı" olarak tanımlanmıştır (Keleş, 1998: 112). Tanımda belirtildiği üzere, süzülme sonucu kentin olumsuz koşullarından rahatsızlık duyup, kent merkezlerini terk eden kent çeperlerine yerleşen orta ve üst gelir gruplarının boşalttıkları bölgeler yeniden cazibe merkezi haline getirilmiştir. Tekrar bu gruplar ayrıldıkları bu bölgelere kentsel dönüşüm uygulamaları aracılığıyla geri dönmüştür. Bu durum, orta ve üst gelir gruplarının kentsel dönüşüm projeleri ile geriye dönüş hareketi olarak da değerlendirilmektedir (Bıçkılı, 2010: 198).

1.1.7. Kentsel Dönüşüm Kavramının Değerlendirilmesi

Kentsel dönüşümle ilgili tanımlanan kavramların ortak ve farklı yönlerine bakıldığında, *kentsel koruma*, kültürel ve doğal taşınmazların belirli yasal düzenlemeler çerçevesinde korunmasını, tarihi çevrenin yok olmasının önlenmesini, dünden bugüne, bugünden yarına kalacak tarihi mirasın günümüzle bütünleştirilmesi amaçlanmaktadır. (Çavdar ve Sayan, 2003: 462). *Kentsel yeniden canlandırma*, işlevini yitirmiş çöküntü süreci yaşayan kentsel alanlarındaki sorunlar ortadan

kaldırılarak, bu alanlar yeniden canlandırılmaktadır. *Kentsel rönesans*, kentlerde nüfus kaybına önlemek ve kent özeklerinde meydana gelen sorunların ortadan kaldırılması amacıyla uygulanmaktadır. *Kentsel yeniden geliştirme*, kentin çöküntü alanları sağlıklı hale getirilerek, kente kazandırılmaktadır (Üstün, 2009: 6). *Kentsel yenileme*, günün koşullarına uyum sağlaması için kentlerin sorunlu olan bölgelerindeki yapılar yıkılarak yeniden yapılmaktadır. *Soylulaştırma* ise, daha çok işlevini yitiren çöküntü alanlarında sosyal yapının ve bölge insanlarının yerlerinden edilmesi süreci, yani tabakalar arası yer değiştirme sürecidir. Görüldüğü üzere kavramlar temelde kentlerin işlevini yitirmiş alanlarına yönelik yapılan kentsel müdahaleler şeklinde belli amaçlara göre değişik adlar altında kavramsallaştırılmıştır. Ancak yapılan uygulamaların yöntemi açısından kavramlar arasında farklılıklar vardır. Bunun dışında, bütün kavramlar kentin sorunlu olan bölgelerinin yeniden yapılandırılmasına yönelik uygulamalardır. Bu alanlar kente yeniden kazandırılarak, kentle bütünleştirilmektedir. Her kavram kentlerin planlı gelişimine yönelik uygulamalarla sınırlı olsa da, uygulamaların niteliği, kapsamı, yöntemi ve doğurduğu sonuçları bakımından ayrı başlıklarla değerlendirilmesi gerekmektedir.

1.1.8. Kentsel Dönüşümün Yeniden Kavramsallaştırılması

Kentsel dönüşümle ilgili temel tartışma konularından biri, kavramın içeriğiyle ilgilidir. Kentsel dönüşümün birden çok tanımı yapılmıştır. Bu tanımlar, vurguladıkları amaç, yöntem açısından değişiklik göstermektedir. Kentsel dönüşüm kavramı üzerinde ortak bir tanımdan bahsetmek güçtür. Dönüşümle kastedilenin ne olduğu açık değildir. Kavramın çerçevesini çizmeye çalışanlar bile farklı kavramlarla ilişkisini kurup sınıflandırmaya çalışmaktadırlar. Bu şekilde kavramın farklı

tanımlanma biçimleri üzerinde süren tartışmalarda şekillenmektedir. Bu gelişmeler kentsel dönüşüm kavramını derinliğine incelenmesi zorunluluğunu doğurmaktadır (Gündoğan, 2006: 40). Dolayısıyla, tanımlardan ve uygulamalardan yola çıkıldığında, yapılan faaliyetlerin “kentsel dönüşüm mü? kentsel dönüştürme mi?” olduğu sorusuna yanıt aranması gerekmektedir.

Öncelikle dönüşüm, yenileme, değişim ve dönüştürme kavramlarının kelime anlamlarının ne olduğu ele alınmalıdır. Türk Dil Kurumu’na eşanlamlı sözcüklerin kelime anlamı sırasıyla şöyledir: *Dönüşüm*; “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap, transformasyon”, *yenileme*; “eski bir yapıda yıkılmış, bozulmuş olan bölümleri aslına uygun bir biçimde onarma, restorasyon”, *değişim*, “bir özelliğe ilişkin değer belirlenmiş koşullar altında azalıp çoğalması veya bir niceliğin değerinin, artışı yada azalışı”, *dönüştürme*; “verideki anlamı değiştirmeksizin verinin biçimini, belirlenmiş kurallara göre, değiştirmek” biçiminde tanımlanmıştır²

Kentsel dönüşüm; kentin belirli alanlarını iyileştirmek için var olan durumdan başka bir biçime dönüştürülmesidir. Ancak bugün kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkan sorunlar kentin sosyal, kültürel ve psikolojik çok yönlü olan ilişkilerinin önemsenmediğini göstermiştir. Kentlerin sorunlu alanları iyileştirilip dönüştürülürken kentlerde yaşayanlar öteki konumuna itilerek dışlanmaktadır. Kentsel dönüşüm, eski binaların yıkılıp yerlerine yeni ve modern binaların yapılması değildir. Kapsamlı ve bütüncül bir süreçtir. Kentsel dönüşümle birlikte geniş nüfus

² Ayrıntılı bilgi için bkz., <http://www.tdk.gov.tr> (15.05.2011).

hareketleri ve önemli sosyal dönüşümler yaşanmaktadır. Kentsel dönüşümün daha sağlıklı işleyebilmesi için fiziksel oluşum süreci dışında, siyasal, ekonomik ve kültürel özellikleri gözardı edilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları kentin fiziksel unsurlarına ağırlık vermekte, konut yapma, çevre düzenleme, insanları yeni konutlarına yerleştirmekle sınırlı kalmaktadır. Rant elde etme amacıyla sosyal sorunların çözümü ikinci plana atılmaktadır. Günümüz kentsel dönüşüm uygulamaları yürürlüğe giren yasalarla meşruluk kazanmaktadır.

1.2. Kentsel Dönüşüm Bağlamında Kuramsal Çözümlemeler

Bu başlık altında, kentsel dönüşümün tanımı, amacı, kapsamı ve kapitalist gelişim sürecinde devletin müdahale biçimlerine yer verilmiştir.

1.2.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı ve Amacı

Kentler ortaya çıktıkları ilk günden bu yana, doğan, büyüyen, sürekli bir değişim ve dönüşüm içerisinde gelişen alanlardır. Son yıllarda kentsel dönüşüm uygulamaları toplumun her kesiminde yaygın biçimde bilinmektedir. Hatta akademik literatür dışında, gazete ve televizyonlarda kentlerin gündemini belirleyen en önemli kavramlardan biri durumuna gelmiştir³. Bu kavram üzerinde geliştirilen düşünceler, yapılan atıflar, uygulama örnekleri, kente yüklenen yeni anlamlar bakımından ele alışlar, farklı disiplinler tarafından yapılan öznel değerlendirmeler kavramı bir çeşitlenme içerisine sürüklemiştir. 2000 yılından sonra kentsel dönüşüm kent

³“İzmir’in Çılgın Projesi Kentsel Dönüşüm mü?”, (<http://www.egepostasi.com>, 18.05.2011), “Sinpaş’tan Ankara’ya 3 Milyar Liralık Dönüşüm Projesi: Güney Park”, (<http://www.sabah.com.tr>, 02.06.2011), “Kapımızdaki Kentsel Dönüşüm Tehlikesi”, (<http://www.radikal.com.tr>, 25.11.2007), “TOKİ Kentsel Dönüşüme Girdi”, (<http://www.hurriyet.com.tr>, 23.02.2011), “Dönüşümde Başarılı Bir Projeye Şahit Olmadık”, (<http://www.ekonomi.milliyet.com.tr>, 09.02.2011), “Büyük Dönüşüm Ne Zaman”, (<http://www.konut.milliyet.com.tr>, 12.10.2010), “Dev Kentsel Dönüşüm Başlıyor”, (<http://www.aksam.medyator.com>, 25.10.2010), “İşte Ankara’nın Dev Projeleri”, (<http://www.oncevatan.com.tr>, 05.06.2011).

planlaması anlayışının etkili bir aracı haline gelmiştir. AKP iktidarıyla kentsel dönüşüm temel kentleşme politikası haline getirilerek, kentlerin geleceğini belirleyen bir hal almıştır. Kentsel dönüşüm uygulamaları, özellikle gecekondu bölgelerinin ortadan kaldırılması için geliştirilen bir yöntem olarak uygulamaya konulmuştur. Bu süreçte kentsel dönüşümün aktörleri olan büyükşehir belediyeleri, TOKİ ve özel sektör gecekondu alanlarına yönelik uygulamalara başlamışlardır.

Dönüşüm bir bakıma, bir biçimden başka biçime geçmek şeklinde tanımlansa da, süreç farklı durumları ortaya çıkarmıştır. Özellikle büyükşehir belediyeleri kentin rant değeri yüksek olan gecekondu alanlarını tercih etmiş ve uygulamalara koyulmuşlardır.

Kentsel dönüşüm kavramı, yazılı kaynaklarda farklı biçimlerde tanımlanmaktadır. Ancak kentsel dönüşüm kavramını tek bir tanımla sınırlamak imkânsızdır. Bu nedenle, tanım karmaşasına açıklık getirmesi amacıyla tanımlara yer verilmesi gerekir. Kentsel dönüşümün hem uygulamada, hem de kuramsal anlamda bilinen tanımları sırasıyla şunlardır:

Thomas kentsel dönüşümü, “kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamayı amaçlayan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak tanımlar”(Thomas, 2003: 43). Kocabaş, kentsel dönüşümü kentsel yenileştirme olarak ele almaktadır. “...toplum tabanlı yenileştirme aracılığı ile en yoksul mahallelerde yaşayan vatandaşların koşullarının iyileştirilmesi ve aynı zamanda

doğal ve yapılaştırılmış tarihi çevrenin korunması ve kentsel alanların çevresel performanslarının iyileştirilmesine ilişkin ölçüler aracılığı ile kentsel yapılaşmanın/ gelişmenin olumsuz çevresel etkisini azaltan, kent ve kasabaların ekonomik yarışabilirliğini destekleyen ortaklık tabanlı eylem programlarını uygulamayı hedefleyen, bütünleştirilmiş kamu sektörü öncülüğünde yürütülen süreç’’tir (Kocabaş, 2006: 10). Bir başka kaynakta, ‘‘kent yapısının uğradığı farklı müdahaleler, yenileme, canlandırma, sağlıklılaştırma, koruma, iyileştirme’’ gibi kavramların genel ifadesi olarak tanımlanmıştır (Yavuz, 2003: 323). Turok’a göre kentsel dönüşüm, ‘‘sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylemdir’’ (Turok, 2005: 25). Çevre Mühendisleri Odası’nca, yoksul emekçilerin yaşam alanlarını piyasa sistemine entegre etme yöntemidir. Lichfield’a göre, ‘‘kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır’’(Lichfield, 1992: 20), Roberts ve Sykes’e göre, ‘‘kapsamlı ve bütünleşik bir vizyon ve eylem olarak bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesidir’’(Roberts ve Sykes, 2006: 9-37). Bayram, ‘‘TOKİ ve büyükşehir belediyeleri başta olmak üzere birçok belediyeyi şu veya bu ölçekte, gecekonduların iyileştirilmesinden başlayıp, uluslararası sermayenin ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının dahi ilgisini çeken büyük projeler’’ biçiminde tanımlamıştır (Bayram, 2007: 8).

Kentsel dönüşümün temel aktörlerinden biri TOKİ’nin eski başkanı Bayraktar kentsel dönüşümü, ‘‘zamanla niteliğini kaybeden, fiziksel ve çevresel yönlerden

bozulmuş ve köhneleşmiş, sosyal ve ekonomik açıdan dışlanmışlıkla karşı karşıya olan kentsel alanların belli sosyal ve ekonomik programlarla yenilenerek/dönüştürülerek kente kazandırılması” şeklinde değerlendirmiştir (Bayraktar, 2006: 235).

Türkiye’deki kentsel dönüşüm projeleri ve uygulama sürecinin kentsel dönüşüm olarak ifade edilişi kesinlikle yanlıştır. Başta gecekondu alanları olmak üzere yapılan müdahale kentsel dönüştürmedir. Bu iddia tez kapsamında daha ayrıntılı açıklanacaktır. “Kentsel Dönüştürme”⁴ kavramı tanım olarak, kent bütünlüğünden geri kalmış, bozulmuş, köhneleşmiş, sosyal ve ekonomik olarak da dışlanmış kentin çöküntü alanlarının, ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel sorunlarına çözüm bulunması amacıyla, kamu müdahalesi ya da desteği biçiminde, katılım olmadan, bölge insanlarını mağdur ederek ve özellikle gecekondu alanlarının dönüştürüldüğü rant projeleridir. Kentsel dönüştürme uygulamalarında, rantın adaletsiz dağılımında büyükşehir belediyeleri, TOKİ ve özel sektör ortaklıkları başrol oynamaktadır. Bu projelerle halk katılımının ve memnuniyetinin sağlanması önemini tamamen yitirmiştir.

Kentsel dönüştürme projeleri ile kentlerin belirli alanlarında bozulmuş, işlevini yitirmiş, yapıların yıkılması, onarılması ve bu bölgelerdeki toplumsal sorunların çözümü amaçlansa da, (Marris, 1969: 57) kentsel dönüştürmeyi sadece değerini yitirmiş bölgelerdeki arsaların bir araya getirilerek, tasfiye edildiği, bunların

⁴ Tezin bundan sonraki bölümlerinde kentsel dönüşüm kavramı kentsel dönüştürme olarak ifade edilecektir.

giderlerinin karşılandığı ve yeni bina yaptıracak olanlara uygun koşullarda konut sunulması biçimindeki söylemler gerçekçilikten çok uzaktır (Genç, 2003: 418).

Kentsel dönüştürme projelerinin temel dört amacı vardır (Kılınç, 2007: 31):

a) Kentteki fiziksel bozulmanın sona erdirilmesi ve tarihsel dokunun korunarak sürdürülebilirliğinin sağlanması,

b) Ekonomik yaşamın canlandırılarak, bölge insanının refaha kavuşturulması,

c) Kentin yaşam kalitesinin yükseltilerek, kültürel dinamiklerin harekete geçirilmesi,

d) Her ölçekte katılımın sağlanmasıdır. Bu dört ana amacın yanısıra (Akkar, 2006: 30 ve Roberts, 2000: 24):

a) Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal sorunları arasında etkin bir bağ kurulması, yani bu projelerle, toplumsal bozulmanın nedenlerinin ortaya çıkartılması, sorunların ortadan kaldırılması,

b) Kentin dokusunu oluşturan birçok etken ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik taleplere göre kentin bu bölümlerinin yeniden geliştirilmesi,

c) Kentlerin çöküntü bölgelerinde, kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma programları ortaya koyarak, kentin sorunlu olan bölgelerine olumlu etkiler yapmasının amaçlanması,

d) Kentlerin çarpık, plansız gelişiminin önüne geçilmesi, kentsel toprakların etkin biçimde kullanımına yönelik stratejilerin ortaya konulması; yani, atıl olan bölgelerin tekrar kente kazanımını sağlayan, kentsel büyüme ve yayılmanın sınırlandırılmasına dönük, planlı hale getirilmesi,

e) Toplumsal koşulların ve politik güçlerin etkileri sonucunda kentleşme politikalarının şekillendirilmesi ihtiyacına çözüm bulmak amacıyla, katılımcı bir planlama süreci gerçekleştirilmesi,

f) Doğal afetlerden etkilenecek bölgelerin dönüştürülmesi,

g) Kent içindeki niteliksiz, sağlıksız alanların ve yaşanabilir kent standartları dışında kalan alanların dönüştürülmesi gibi amaçlar hedeflenmiştir.

Kentsel dönüştürme uygulamaları, kentlerin fiziksel değişiklikten çok ekonomik olarak da canlandırılmasını temel almalıdır. Sağlıklı bir çevrede yaşama hakkına saygı duyan bir anlayış çerçevesinde, konut hakkına⁵ önem verilerek, sorunlar adil bir şekilde çözülmelidir.

1.2.2. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Genel Kapsamı

Kentsel dönüştürme uygulamaları kentlerin planlı gelişmesinde büyük öneme sahiptir. Kentler yeniden canlandırılırken, sorunlu alanlara yeni bir kimlik ve çevre

⁵ Anayasa'nın "Konut Hakkı" başlığı altında, 57. maddesinde, "devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler." hükmü yer almaktadır. Anayasa'nın Sosyal ve Ekonomik Haklar Bölümünde konut hakkı olarak düzenlenmiştir.

kazandırılmaktadır. Kentlerin içinde bulunduğu ekonomik, fiziksel ve sosyal koşullar ile doğal afet riski olan yerler bir arada düşünüldüğünde, kentsel dönüştürme projeleri kentlerin geleceğini belirleyen araç olarak proje yatırımlarının yapılmasında büyük önem taşımaktadır. Kentlerin değişim ve dönüşüm sürecine girişiyle, son dönemde yatırımların yönü de tarihi kent alanlarına ve gecekondu bölgelerine yönelmiştir. Kentsel dönüştürme projeleri bir bakıma kentsel yatırımları yönlendirme aracı haline getirilmiştir (Üstün, 2009: 49). Kentsel dönüştürme projelerinin uygulama çevresi geniştir. Bunlar, “...paydaş analizinden, vizyon belirlenmesine, mevcut durum analizinden sorun ve hedeflerin belirlenmesine, sektörlere göre strateji belirlenmesinden, eylem planlarının oluşturulmasına, koordinasyon izleme değerlendirme ve işletim süreçlerine değin...” kapsamlı bir çerçevede yapılmaktadır (Altun, 2006: 227-228). Kentsel dönüştürme projeleriyle kentin çöküntü alanlarındaki sorunların kazanıma çevrilmesi hedeflerine yönelik uygulanmaktadır. Kentin planlı gelişimi harekete geçirilerek, ulusal ve uluslararası işbirliği gibi unsurlar kentsel dönüştürme projelerinin genel kapsamı içinde yer almaktadır. Bu açıdan kentlerin planlı gelişiminde kent planlaması için önemli bir müdahale aracıdır. Günümüz kentsel dönüştürme uygulamaları bu boyutuyla daha geniş bir içerik ve anlam kazanmıştır (Bayram, 2006: 8).

Kentsel dönüştürme uygulamaları, fiziksel niteliğin yanında, sosyal, ekonomik, yasal, yönetsel, politik çok yönlü dinamikleri de içermektedir. Kentsel dönüştürme uygulamaları bütünselik bir anlayışla kentin sorunlu bölgelerinin ve bölge insanların ihtiyaçlarının en iyi şekilde karşılanmasını amaçlayan planlı projeler biçiminde tasarlanması gerekmektedir.

1.2.3. Kentsel Dönüşüm Bağlamında Kapitalist Gelişim Süreci ve Devletin Müdahale Biçimleri

Kent olgusu coğrafi, demografik, ekonomik, sosyal, kültürel, politik birçok faktörün etkilediği bir alan olduğu için tanımı konusunda her zaman uzlaşamamıştır. Kentler her dönemde iyileştirilip, yeniden yapılandırılmıştır (Louis Huot, 2000: 12). Çünkü tarih boyunca kentler kültürlerin ve medeniyetlerin doğduğu, geliştiği, yayıldığı ve sonra erdiği yerler olmuştur. Bu nedenle insanların toplumsal yaşamı üzerindeki etkileri son derece önemli görülmüştür.

İnsanların göçebe yaşam biçiminden, yerleşik hayata geçişi ile birlikte ilk yerleşim mekânları ortaya çıkmıştır. Bu yerleşik yaşam tarzı tarihte kent çalışmaları açısından kalıcı izler bırakmıştır. Kent yaşamı için öncelikle kentin tarihsel yapısını anlamak ve kendi bünyesinden kaynaklanan işlevlerle bunlara sonradan eklenebilecek yeni işlevlerin birbirinden ayrılması gerekmiştir (Mumford, 2007: 14). Tarihsel boyutlarda, yerleşik yaşam sonrası tarım ve hayvancılık faaliyetleri ve bunların etkisiyle oluşan ticari ilişkiler, toprak mücadeleleri, keşifler, işgaller yeni kentleri ve yerleşim alanlarını ortaya çıkarmıştır. Bu süreçlerde mekânlar daima kentsel dönüştürmeye açık alanlar olmuşlardır.

Kentin geçerli bir tanımını yapmak oldukça zordur. Literatürde “kent” ve “kentleşme” kavramları birlikte ele alınmıştır. Bu iki kavramla ilgili olarak yapılabilecek en genel tanım, Kentbilim Terimleri Sözlüğü’nde yapılmıştır. “kent” sözcüğü şu şekilde tanımlanmıştır: “Sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun, yerleşme, barınma, gidiş geliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi

gereksinimlerin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimidir” (Keleş, 1998: 75). Aynı sözlükte, “kentleşme” ise, “işleyimleşmeye”⁶ ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumda artan oranda örgütlemeye, uzmanlaşmaya ve insanlar arası ilişkilerde kentlere özgü değişikliklere yol açan nüfus birikimi sürecidir” (Keleş, 1998: 80). Her iki tanımın ayrılan yönü biraz farklı ve daha fazla öğeyi kapsamalarıdır (Karaküçük ve Gürbüz, 2007: 55). Bununla birlikte üretim biçimindeki değişimin, ekonomik, hukuki ve sosyal öğelerin kentleşme tanımında farklı bir önemi vardır. Kentleşmenin tarımsal üretimden daha ileri bir üretim düzeyine geçişi biçiminde yorumlanması da bu yüzdendir (Erten, 1999: 31).

Kapitalizm tarihi içinde kendisini sürekli dönüştürmüştür. Girilen krizlerden yeniden örgütlenerek çıkmıştır. Bu krizlerin aşılmasında ise kentler önemli rol oynamıştır (Yırtıcı, 2005: 9). Harvey, kentsel dönüştürme müdahalelerinin kuramsal çerçevesini şöyle değerlendirmiştir: “Batı’da refah devleti uygulamaları sonucunda kapitalist sistemin girdiği krizler, sermayenin üçüncü ya da dördüncü çevrimleri olarak adlandırdığı noktalarda aşılmıştır. Bunlardan biri, banliyöleşme⁷ sonucu kentsel mekâna yapılan yatırımlar olmuştur. Diğerisi ise, o çevrimde tamamlandıktan sonra kentin yerleşik dokusu üzerindeki mekânların dönüştürülmesi” olarak belirtmiştir (Harvey, 1985: 5-8).

⁶ İşleyimleşme: Ekonomisi daha çok tarımsal, hayvansal ve madensel işlenmemiş özdek ve ürünlerin üretim ve satımına dayalı bir ülkenin, çeşitli alanlarda işleyim çabalarına girişimi (<http://www.tdkterim.gov.tr> (10.06.2011)).

⁷ Banliyö: Genellikle oturma alanı niteliğinde olan, kentin özeğinden uzakta ya da sınırlarına yakın yerlerde bulunan kent bölümüdür (Keleş, 1998: 52).

Kentleşme göçlerle birlikte ortaya çıkıp, kent özeğinden çok çeperinde gerçekleşmektedir. Günümüzde küresel sisteme eklemelenmek için rekabet eden kentler yaratılmaktadır. Bunun için yaşanan değişim ve dönüşüm çok boyutlu olmakta ve aktörler tarafından kentsel mekânlar yeniden yapılandırılmaktadır.. Dönüştürülen kentsel alanlar sermaye bakımından potansiyel rant alanları haline getirilmektedir (Gürler, 2002: 613). Sanayi devriminden itibaren kentler farklı dönemlerdeki kentsel politika ve müdahale biçimleriyle önem kazanmıştır. Tez kapsamında kentlerin yeniden yapılandırılması sırasıyla; sanayi devriminden büyük ekonomik buhrana kentsel dönüşüm, refah devleti döneminde kentsel dönüşüm ve küresel (neo-liberal) dönemden günümüze kentsel dönüşüm şeklinde dönemlere ayrılmıştır.

1.2.3.1. Sanayi Devrimi’nden Büyük Ekonomik Buhrana Kadar Kentsel Dönüşüm

Sanayi Devrimi insanlık tarihine toplumsal, kültürel, ekonomik ve teknolojik yeni değişimler getirmiştir. Bu dönemde toplumların ve insanların yaşam biçimleri geri dönülemez biçimde değişikliğe uğramıştır. Kentler üzerindeki en büyük etki sanayinin hızlı gelişimi olmuştur. Sanayi Devrimi ile kentler kapitalizm tarafından emeğin yeniden üretim mekânı olarak görülmeye başlamıştır. Bu gelişmeler Avrupa ve ABD’nin sanayileşen bölgelerinde nüfus artışını doğurmuştur. Fabrikaların geniş çaplı üretime geçişi sanayi kentlerinin oluşum sürecini ortaya çıkarmıştır. Sanayileşmenin yanında taşımacılıkta ve ulaşımdaki gelişmeler banliyöleşmeye yol açmıştır. Banliyölerin doğuşu mülkiyete geçişi ve konut sahipliğini artırmıştır (Thorns, 2004: 17). Sanayileşme sonucu sanayi bölgelerine yakın işçi kentleri ortaya

çıkıştır (Bozdayı, 2005: 8). İşçi kentleri, fiziksel yapısı dar sokaklar, sık ve kalabalık konutlar biçiminde yapılmıştır (Thorns, 2004: 15). Sanayileşme ile yoğun göç alan kentlerdeki nüfus artışı, konut ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Sanayi alanlarında yapılan işçi kentlerinin plansız ve gelişigüzel biçimde gelişimi birçok sorunu beraberinde getirmiştir. Plansız kentleşmenin sanayi kentlerinde yol açtığı çevre kirliliği, sağlıksız ve düşük yaşam standartları ve kötü koşullar kolera salgını ve raşitizm olmak üzere birçok hastalık ortaya çıkmıştır. Kentlerin belediye hizmetlerinden yoksun oluşu durumu daha da güçleştirmiştir. Engels “1844 İngiltere’de İşçi Sınıfının Durumu”⁸ çalışmasında sanayi kentlerinde yaşanan durumu, gözlemlerine dayanarak, ayrıntılı olarak anlatmıştır (Kurtuluş, 2008: 27).

Bu dönemde kent çalışmalarını hızlandıran bir faktörde, 19. yüzyılın sonu ile 20. yüzyılın başında Avrupa ve ABD’de ortaya çıkan kentsel gelişmeler olmuştur. Kapsayıcı merkezi devlet yapısı ile kurumsal otorite ve hukuk devleti anlayışının önem kazanması olmuştur. Ekonomiye ağırlık verilmiş, sanayi ve ticaret iyice yaygınlaşmıştır (Yılmaz, 2004: 10).

Sanayi Devrimi ve kapitalist üretim biçimiyle ortaya çıkan gelişmeler geleneksel kent yapısını derinden etkilemiştir (İvme, 2007: 6-7). Sanayi kentinin temel üç unsuru olan, fabrika, demiryolu ve kötü konut çevreleri simge haline gelmiştir. Kentlerin sosyal ve fiziksel bozulmasına tepki olarak bu duruma çözüm yolları aranmaya başlamıştır (Bozdayı, 2005: 35-36). Yoksul mahallelerin

⁸ 1844 yılında İngiltere’de işçi sınıfının koşulları Friedrich Engels’in ünlü çalışmasıdır. Victoria devrinde İngiltere işçi sınıfının koşullarının anlatıldığı çalışma Engels’in ilk kitabıdır. Engels’in 1842-1844 yılları arasında kaldığı Manchester’da yazdığı kitap 1845 yılında Almanca olarak basılmıştır. Endüstriyel işçi sınıfının içinde bulunduğu kötü koşullar özetlenmiştir.

temizlenmesi, yenilenmesi ve yeniden yapılandırılması programlarını gündeme getirmiştir (Thorns, 2004: 18).

Kentlere bir bütün olarak müdahalede mimarlar ve plancılar etkili olmuştur. Köhneleşmiş mahallelerin yeniden geliştirilmesi, sanayi kentlerinde artan çevre kirliliği, sanayi alanlarının plansız ve düzensiz yapılaşması, yaşam standartları düşük konut alanları ve yetersiz altyapı kentsel dönüştürme uygulamaları zorunlu olmuştur (Akkar, 2006: 30). Kapsamlı planlama yaklaşımı çerçevesinde kent çeperleri ve kent içi yerleşim alanlarının yeniden yapılandırılmasına yönelik uygulamalara önem verilmiştir (Kalkan ve diğerleri, 2004: 797). Bu amaçla, ilk kentsel dönüştürme uygulamaları kamusal alanların artırılmasını sağlamaya yönelik başlamıştır (Gürler, 2006: 115).

Avrupa kentlerinde 1850-1860'larda ortaya konan en önemli kentsel müdahale biçimi, Vali Baron Haussman⁹ tarafından Fransa'nın Paris kentini yeniden yapılandırılmasıdır. Bu yeniden yapılanma içerisinde birbirleriyle bağlantılı olan kamuya ve özel kişilere ait mekânlar farklı kılınarak zıtlıklar yaratılmıştır. Birçok bina tamamen yıkılmıştır (Benevolo, 2006: 178). Paris'te yapılan yıkımlar daha çok geniş bulvarlar ve caddelerde yapılmıştır (Le Gates ve Stout, 1998: 299-300). Yeniden kurulan Paris kenti her türlü etkinliğin yapılabildiği, modern teknolojiyle donatılmıştır. Kamusal alan ile özel alanın birbirinden ayrılması, eski kent ile yeni kent arasında farklı sorunlara yol açmıştır. Haussmanlaştırma adı verilen bu yöntem, kent özeğindeki tarihi alanların yok edilmesi olarak anılmıştır. Bu kentsel müdahale

⁹ Hausmann'ın çalışması "yaratıcı yıkım" projesi olarak değerlendirilmektedir. Yaratıcı yıkım en yalın haliyle eskiyi yeniyle değiştirmektir.

sonrası kentin çevresi iyice kötüleşmiştir. Özel sektör girişimlerine ayak uyduramayan kamu hizmetleri gerilemiştir (Benevolo, 2006: 182-184). Lefebvre, Paris’te yaşanan yıkımlarda ilgili devlet müdahalesinden bahsederken, devletin yönetsel ve ekonomik egemenliğinin soyut mekânı ürettiğini belirtmiştir. Bu şekildeki devlet anlayışını mekânların yıkılarak, ortadan kaldırıldığı, Haussman kentsel yenilemesini kötü bir örnek olarak görmüştür (Gottdiener, 2001: 254). Castells, bu tür kentsel müdahale biçimini gösterişli ve yoğun halk tepkisine yol açan bir girişim olarak nitelendirmiştir¹⁰(Castells, 1997: 124). Harvey ise, Paris kentindeki yaşanan kentsel dönüştürmeyi, sermayenin kentleşmesi olarak değerlendirmiştir. Haussman’ın imar operasyonlarını, *sermayenin birinci çevriminde* içine düştüğü krizden yatırımları kentlere yönlendirerek kurtulduğunu belirtmiştir. Kente aktarılan kaynaklar sayesinde aşırı birikim sorununun çözülmüş ve kentler yeniden yapılandırılmıştır. Haussman’ın yaptığı kentsel yıkımların çöküntü alanlarına yönelik yapılmış ve bu alanlarda yaşayan insanlar yerlerinden edilmiştir (Şengül, 2001: 21). Kentsel uygulamalar fiziksel olarak etkileyici, toplumsal olarak tepkisel görülmüştür. Bu tür kentsel iyileştirmeler kent planlama anlayışını derinden etkilemiş ve toplumsal amaçlar arasındaki denge tamamen bozulmuştur. 19. yüzyılın ikinci yarısında kentleri sağlıklı ve yaşanabilir kılmayı amaçlayan “Park Hareketi” kentsel iyileştirmelerde öncü bir uygulama olmuştur. Park hareketi kente doğayı getirmeyi amaçlamıştır. Bu gelişme ile kent merkezlerinde geniş cadde ve bulvarlar açılmasını sağlayan yeni kentsel projeler yapılmıştır. Thomas More’un ütopyasının etkisiyle, İngiltere’de, emekçi sınıflar için kendi kendine yetecek kapalı bir yerleşme yapısını planlayan Robert Owen önderliğindeki modernistler, Ebenezer Howard “Bahçekent

¹⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. Castells, 1997: 123-190.

Tasarımı’’, Le Corbusier, ‘‘Radiant Kent Tasarımı’’ Frank Lloyd Wright, ‘‘Broadacre Kent Tasarımı’’ ütopyaları kentlere yönelik önemli çalışmalar olmuşlardır. Bu üç tasarım, 20. yüzyılın ideal kenti nasıl olabilir sorusu yanıt aramıştır (Duru ve Alkan, 2002: 107-122).

Howard, Edward Bellamy’nin ‘‘Geriye Doğru Bakmak’’ adlı ütopyik romanından etkilenmiştir. Howard, kentsel yaşam için yepyeni bir kentsel yaşam sunmayı tasarlamıştır. Kentsel ve kırsal yaşamı birleştiren tamamen yepyeni bir kent biçimini savunmuştur. ‘‘Yarının Bahçe Kentleri’’ adlı kitabını yayımlamıştır. Bir başka ütopyacı, Le Corbusier’in ideal kenti 1920’lerde kentbilim kuramı haline gelmiştir. Atina Şartı’na¹¹ uyumlaştırılan kavram New York eyaletinin Stuyvesant kentinde hayata geçmiştir. Kentsel gelişmelere yönelik önemli bir ütopyalardan biri Frank Lloyd Wright’ın Broadacre kentsel tasarımı olmuştur. 1930’lu yıllarda ekonomik krizin ve yaşanan buhranın toplumsal etkileri konusunda kaygı duyan Wright, bireysel bağımsızlık sağlayan alternatif mekânsal bir düzenleme sunmuştur. Bu çalışma, günümüz kentlerinin gelişigüzel yayılması ile benzer özellikler taşımaktadır (Harvey, 2008: 203-205). Üç kuramcı, yaptıkları çalışmalarında fabrikalar, işyerleri, okullar, parklar, ulaşım yerleri için yaratıcı tasarımlarıyla kentlerin yeniden yapılanmasında planlar hazırlamışlar ve kentsel çalışmalar konusunda ilkler arasında olmuşlardır. Bu kentsel çalışmaların dışında, Charles Fourier, Robert Owen ve Henri de Saint Simon gibi kuramcılar da, sanayi devriminin neden olduğu sınıfsal mücadelelerde, kirlenmemiş toplulukları ayrıntılı tanımlamak

¹¹ Bir grup mimar tarafından 1933’te kaleme alınan modern şehircilik ilkelerinin belirlenmesinde atılan en önemli adımdır. Kentlerin düzenlenmesi konusunu basit formüller halinde veren bildiri; beş büyük konuyu kapsamaktadır. Barınma, dinlenme, çalışma, ulaşım ve tarihsel mirastır. 1942’de Le Corbusier gözden geçirerek anonim eseri yayımlamıştır.

için Thomas More'un Ütopyası, Platon'un Devleti geleneklerini takip etmişlerdir (Duru ve Alkan, 2002: 120). Ütopik sosyalistlerden Fourier'in ideal kent anlayışı, komünal üretim ve yaşam düzeyine hâkim, sanayi toplumunu öngören kent planında Versailles Sarayı'ndan etkilenmiştir. Edward Chambless'in 1910'da hazırladığı "yol kenti" önemli kentsel müdahaleye yönelik çalışmalar arasında yer almıştır (Harvey, 2008: 200-201). Kuzey Amerika'daki "Güzel Kent Hareketi" Haussman benzeri şekilde sürmüştür. 19. yüzyıl kentlerindeki güzelleştirme, genişletme ve yenileme projeleri nüfusun tamamının kullanımına açık ve bireylerin hayatında pozitif bir öge olarak belirtilmiştir (Rossi, 2006: 72-73).

Chicago okulunun kentsel ekolojik kuramı mekânın tanımlanmasında karşılaştırmalı ilk kent sosyoloji kuramı olmuştur. Kentsel büyüme ile mekânsal ayrışma arasındaki sorun temel alınarak, kentsel öngörülerde bulunulmuştur Birinci Dünya Savaşı'na kadar kentsel iyileştirmelerde kentin kapsamlı imar hareketleriyle şekillendiği, hizmetlerin ve emeğin mekân üzerindeki akışının sağlandığı, modern toplumun mekânsal inşası olarak görülmüştür (Kurtuluş, 2008: 28).

Sanayi kapitalizminin toplumsal, mekânsal, yönetsel ve ideolojik etkileriyle modernite, ulus devletin oluşumu ve kentleşme birbirlerini destekleyen unsurlar olarak ortaya çıkmıştır. Sanayinin hızlı gelişimi, artan kent nüfusunun etkin ve kontrollü bir biçimde düzenlenmesi için kentlere yönelik modern mimari örnekleri birçok ülkede uygulanmıştır (Kurtuluş, 2005: 11-12). İlk kent planlama yasası olan, Kent Plancılığı Yasası İngiltere'de 1909'da yürürlüğe girmiş, sağlık ve barınma şartlarına ağırlık verilmiştir. Belediyelere kent planlama yetkisi tanıyan yasalar

çıkartılmıştır. Bu yasalar, barınma ve kentsel yapılanmayı düzenleme amaçlı bölgelere ayırma, yardımları kısıtlayıcı sivil hizmet yasaları, kadınları koruma, yangın yasalarının geliştirilmesi, bankaların rezerv ihtiyaçlarını belirleyen yasalar, uzmanlar için izin belgesi yasaları, pis su çöp imhası ve restoranları düzenleyici yasalar ve çalışma koşullarını ve saatlerini düzenleyen yasalar olarak sıralanmıştır (Thorns, 2004: 180-181).

1930'ların büyük ekonomik bunalımının neden olduğu ekonomik sorunlar, plansız kentsel gelişmeleri ve çevre sorunlarını arttırmıştır (Özden, 2007: 199). Savaşlar sırasında büyük yıkımlar olmuştur. Kentlerin yeniden inşasının gündeme geldiği kentsel yeniden yapılanma politikaları önem kazanmıştır (İvme, 2007: 48; Akkar, 2006: 31).

1.2.3.2. Refah Devleti Döneminde Kentsel Dönüşüm

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra Avrupa'nın yeniden inşa sürecinde, Keynesyen ekonomi politikalarının yönlendirdiği sosyal refah devleti, kentsel mekânın büyük projelerle dönüştürülmesinin yasal zeminini oluşturmuştur (Kurtuluş, 2008:29). Kentlerin yeniden yapılandırılması sürecine girilmiştir. Kentlerde büyük yıkımlar yapılmıştır Kentlerde post-fordist ekonomi doğrultusunda sermayenin kentleşmesi ortaya çıkmıştır. Kentler yoğun nüfus baskısıyla karşı karşıya kalmıştır. Hızlı kentleşme süreci kontrolsüz ve kendine özgü bir kentleşme sürecini doğurmuştur. Gecekondular mekânsal müdahalelerle önemli hale gelmiştir. Terk edilmiş kentsel alanların yeniden canlandırılması kentlere yönelik müdahale biçimi olmuştur. Kentlerin çeperlerindeki araziler fordist meta üretiminde olduğu gibi

standart binaların toplu üretimine imkân verecek biçimde kent planlarıyla yeniden imara açılmıştır. Refah devleti dönemi olumlu kentleşme politikalarının sergilendiği dönem olarak adlandırılmıştır. Başta işçi sınıfı olmak üzere ücretli kesimlerin yaşam koşullarını iyileştiren kolektif tüketimle, bireysel çıkarların hâkimiyetine son verildiği, bütünleştirici bir kent planlaması anlayışı ortaya çıkmıştır (Doğan, 1999: 62). Kentsel dönüştürme uygulamaları ile kent-içi tarihi alanlarının iyileştirilmesine ve korunmasına özel önem verilmiştir (Gürler, 2006: 115-116).

Dünyada refah devleti döneminde, yenileme ve iyileştirme politikalarının kapsamlı örnekleri 1930’lu yıllarda ortaya çıkmıştır. İkinci Dünya Savaşı sonrasında 1970’lerin krizine kadar süren dönem, kapitalist sistemin birikim ve meşruiyet kaygıları ve emekçi sınıfın siyasal, toplumsal ve ekonomik talepleri doğrultusunda, Keynesyen ekonomi politikaları ve refah devleti anlayışı içerisinde geçen bir süreç yaşanmıştır. Keynesyen dönemde kentsel sorunlara etkin çözüm getirilememiştir. 1940’ların ikinci yarısından sonra sanayileşmeye koşut kentsel gelişmeler ile kentler hızla büyümeye başlamıştır. 1940 ve 1950’lerin kentsel gelişimi eski yapıların yerine yenilerinin yapılması, kentlerin yeniden inşası şeklinde bir müdahale benimsenmiştir (Akkar, 2006: 31). 1949 yılında ABD’de kabul gören kapsamlı planlamayı düzenleyen, belediyelerin bu tür planlar yapılması gerekliliğini ortaya koyan, “Konut Yasası”¹² ile kentsel yeniden canlandırma faaliyetlerinin kurumsallaşması sağlanmıştır. 1950-60 dönemi Avrupa’da kentsel yenileme dönemi olarak adlandırılmıştır. 1970’lerin başına kadar eski yapıların yıkılması ve yerlerine

¹² Bu yasa’da öngörülen kapsamlı plan resmi bir kamu evrakı olup yerel yönetimler için yasa hükmünde olan toplumun fiziksel gelişimine ilişkin kararlar için politik bir rehberdir. Bu yasa kapsamında yoksulluk yuvalarının ortanda kaldırılması amaçlanmış ve yerel yönetimlere bu amacı gerçekleştirmesi için belirli bir fon verilmesi öngörülmüştür (Üstün, 2009: 21-22).

yenilerinin inşası önem kazanmış, çöküntü alanları ortadan kaldırılmış ve birçok ülkede benzer uygulamalar yapılmıştır. Bu durumu yapıların ve kentsel alanların korunmasını amaçlayan korumaya yönelik programlar izlemiştir. Kentlerin bu alanlarında yapılan kentsel müdahalelerde, bölgede yaşayanların yaşadıkları yerlerde kalmalarına özen gösterilmiştir (Andersen, 2003: 157). Gecekondu alanlarının ortadan kaldırılıp, temizlenmesi suçla mücadele etmenin bir aracı olarak 1970'lerden beri hükümetlerin temel gerekçeleri olmuştur (Davis, 2006: 139). Bu modernist kentsel canlandırma hareketine bağlı olarak Avrupa'da birçok kentte yıkımlar yapılmıştır. Bu dönemde kent yönetimlerinde kent planlamasının önem kazanmaya başlaması, kente yapılan yatırımların artışı ve işgücünün yeniden üretimine yönelik toplu tüketim mal ve hizmetleri artmıştır. Refah devleti dönemindeki kentler, 1950'lerden itibaren büyük ölçüde standartlaşmış, birbirine benzemeye başlamıştır (Doğan, 2002: 73-76). Bu dönemde merkezi yönetim öncülüğünde kentler yeniden yapılandırılmıştır (Akkar, 2006: 31). Şengül, refah devleti dönemini, kentleşme tarihinde emek gücünün kentleşmesi olarak belirtmiştir (Şengül, 2001: 76).

1960'lar ve 1970'lerin başlarında Avrupa'da toplumsal muhalefetin yükselmesi ile iktidarlar kentsel iyileştirme ve kentsel yenileme projelerine öncelik vermiştir. Kentlere yönelik faaliyetlerin temel özelliği devlet bu uygulamalar içerisinde yer almıştır (Şahin, 2006: 179). Bu dönemde fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasındaki ayrım önemsenmiş toplumsal sorunlara daha duyarlı, kentsel iyileştirme ve dönüştürme projeleri uygulanmıştır (Couch ve Fraser, 2003: 1-17). 1970'lerin sonlarına doğru, merkezi yönetimlerin yanında yerel yönetimler de kentsel dönüştürme uygulamalarında önemli konuma gelmiştir. Kentsel dönüştürme

uygulamaları, kent özeklerinin çeperlerindeki gecekondu alanları ve kenar mahallelerle sınırlı tutulmuştur (İvme, 2007: 48). Kentsel sorunlar ekonomik nedenlerle birlikte ele alınmış ve merkezi yönetimlerin temel politikaları arasında yer verilmiştir. Devlet kentleri yeniden yapılandırma projelerinde, müdahaleci ve denetleyici güce ulaşmıştır (Şen, 2005: 142).

Kentlerin modernden post-moderne geçişinde kazandığı yeni nitelikler, fordist üretimden post-fordist üretim tarzına geçiş kapitalizmin yapılanmasında etkili olmuştur. Sermayenin uluslararası ölçekteki dolanımı kentlere göre konumlanışını değiştirmiştir. İngiliz sanayi kentlerinden olan, Liverpool gibi sanayi kentlerinde önemli değişiklikler gözlenmiştir Kapitalizmin 1970'lerin ortalarından başlayarak girdiği krizler, sermayenin önündeki engeller dünya pazarlarına ve ucuz işgücüne erişim gibi bir çıkış yolu aramasına yol açmıştır. Bu yıllarda ortaya çıkan petrol krizi ile refah devleti bunalımı ortaya çıkmıştır. Bu bağlamda çözüm arayışları ekonomiden, kültüre, yönetimden, kentleşmeye kadar küreselleşme perspektifinde tartışmaları gündeme getirmiştir (Görmez, 2005: 10). Kapitalizm krizlerden çıkış yolunu neo-liberal politikalarla ortadan kaldırmaya çalışmıştır. Mal ve hizmetlerin, üretim araçlarının, mali sermayenin dünyada özgürce dolaşımına imkân veren bir rejim uygulamaya konulmuştur. Neo-liberalizmin ekonomik ve siyasal kurulumundaki, IMF, Dünya Bankası, OECD ve Dünya Ticaret Örgütü gibi küresel örgütler öncü çalışmalar yapmış, ulusal pazarların sınırlarını zorlamaya, refah devletinin iktisadi alana müdahalelerinin azaltılmasına yönelik çalışmalara yönelmiştir.

Dünya’da 1970’lerin ortalarından sonra ekonomideki yeniden yapılanma sürecinin yansımaları görülmüştür. Ekonomilerin yeniden yapılanması, üretim biçimlerinde değişim ve sanayisizleşme Avrupa ve ABD’deki kentleri sosyal ve mekânsal açıdan derinden etkilemiştir. Bu dönemde ortaya çıkan kentsel sorunlar kentsel dönüştürmenin temel konusu olmuştur. Kentsel dönüştürme projeleri kapsamlı ve büyük ölçekli olarak planlanmaya başlamıştır. Kent çeperlerindeki gecekonduların yıkılması ve altyapılarının yeniden düzenlenmesi üzerine politikalar geliştirilmiştir. Büyük ölçekli konut edindirme projelerine önem verilmiştir. Devletin girişimciliğinde yapılan kentsel faaliyetler maddi zorlukları da beraberinde getirmiştir. 1970’lerde ortaya çıkan, refah devleti kriziyle kapsamlı ve büyük ölçekli kentsel projeler dönemi sona ermiştir (Üskent, 2006: 415).

Keynescilik öncesi ve sonrası kentsel gelişme biçimleri karşılaştırıldığında, Keynescilik öncesi kentlerde kullanım değerine öncelik veren kentsel projeler uygulanmış, ekonomik ve siyasal ortama uygun zemin oluşturulmuştur. Keynescilik sonrası dönemdeki kentlerde, kent mekânının özelleştirilmesi, rant öncelikli arayışların artışı ve değişim değerine yönelik kentsel projeler hazırlanması devletin müdahale şeklindeki amaç değişimini açıkça göstermiştir (Şengül, 2009: 48).

Castells ve Harvey gibi kuramcılar, kentsel müdahale çabaları üzerine önemli saptamalar ortaya koymuşlardır. Castells, örgütlü hareketlerin doğasını, yerel düzeyde toplu tüketilen hizmetlerle ilişkili olduğundan yola çıkarak, sınıf mücadelesi ile kentlere yönelik müdahaleler üzerinde durmuştur. Bu konuda, Almanya, Fransa’da yaptığı çalışmalarda sosyal hareketlerin refah devleti uygulamalarının

aşınmasını, yerel düzeyde sunulan konut gibi tüketim hizmetlerinden devletin çekilmesiyle ilişkilendirmiştir (Susser, 2002: 35).

Harvey, kentlerin fiziksel dönüştürülmesi ile kapitalizm arasındaki ilişki üzerine önemli açıklamalar yapmıştır. Kentlere müdahale edilerek, kapitalist sermaye birikimin içinde bulunduğu krizin çözülmeye çalışıldığından bahsetmiştir. Biriken sermayenin kentsel yatırımlarla, kentsel alanlarda binalara, alışveriş merkezlerine ve farklı konut biçimlerine dönüştürüldüğünü, sermayeye yeni bir döngü yaratıldığını söylemiştir. Bir anlamda sermaye ile kentsel yeniden canlandırma amaçlı yapılan müdahale arasındaki ilişki üzerinde durmuştur. Devlet uygulamalarında inşaat sektörünün bu yatırımlardan pay almasını, 1980 sonrasında sermayenin doğrudan devletle işbirliği içinde bu yatırımları desteklemesini buna bağlamıştır (Harvey, 2005: 55-57).

1.2.3.3. Küresel (Neo-liberal) Dönemden Günümüze Kentsel Dönüşüm

1980 sonrası Avrupa’da merkezi ve yerel yönetim ilişkilerine yeni bir biçim verilmiştir. Refah devletinin kolektif tüketimle desteklenen bütüncül kentleşme anlayışından dışlayıcı bir anlayışa geçilmiştir. Yerel yönetimlerin daha özerkleştiği merkezi yönetimlerden gelen kaynakların azaldığı bir dönem başlamıştır. Bu yıllarda, Keynezyen politikalar döneminin sona ermiş, neo-liberal politikaların hâkimiyeti önem kazanmıştır (Ersoy, 2001: 32). Batı ülkeleri yerel yönetimleri bu yeniden yapılandırma süreci içerisinde etkin konuma gelmiştir. Özellikle yerel yönetimlerle özel sektör arasında yapılan ortaklıklar biçiminde bir anlayış gelişmeye başlamıştır (Şengün, 2009: 175). Sosyal refah devleti politikaları yerini artık ekonomik büyüme odaklı politikalara bırakmıştır. Birçok alanda karşılıklı ilişkilerin uluslararası hale

gelişmiştir. Sürekli değişim ve gelişme sürecindeki yerelleşme eğilimleri yerel yönetimler ve kentlerin önemi daha da artmıştır. Tüketim odaklı ve yeniden dağıtım mekanizmalarının belli sınıflara göre planlandığı bir yapı oluşturulmuştur (Özdemir, 2006: 387).

1980 sonrasında yaşanan dönüşüm ve yeniden yapılandırma politikaları, emeğin yeniden üretimini merkeze alan kent yöneticiliği anlayışından sermayenin yeniden üretimine dönük kent işletmeciliği ve girişimciliğine geçilmiştir (Şengül, 2009: 175). Bu yeni gelişmelere paralel İngiltere’de Thatcher hükümeti döneminde, kentsel gelişmelerde yerel otoritelerin rolünü azaltmak ve özel sektör girişimlerini desteklemek için yeni yerel yönetimler yasası yürürlüğe girmiş ve kentsel gelişme şirketleri ortaya çıkmıştır (Thorns, 2004: 188). Buna bağlı olarak, bir kentin üretim kenti mi yoksa tüketim kenti mi, yeniden dağıtım merkezi mi yoksa finans merkezi mi, olacağı uluslararası alanda rekabetçi anlayış içerisinde tartışılma sürecine girilmiştir (Ersoy, 2001: 41).

Kentler üzerine yapılan tartışmalar ışığında, kentlerdeki değişimin izleri, tarihi mekânlarda, çöküntü alanları yerine yapılan kapalı lüks konut sitelerinde, spor ve kongre merkezlerinde görülmüştür (Kurtuluş, 2005: 15). Küreselleşme ve neo-liberal politikalar kapsamındaki kentlerin yeniden yapılanması devletin hizmet koşullarını ve müdahale düzeyini pazar temelli ekonominin himayesine geçişine neden olmuştur (Thorns, 2004: 195). Küreselleşme her zaman bir süreç olarak algılanmıştır. Bu olgu kavramın siyasal ve ekonomik sonuçlarının farklı alanlarda gündemde kalmasını sağlamıştır. Harvey, yaptığı bir tanımlama da “zaman-mekân

sıkışması’’¹³ kavramıyla küreselleşmenin zaman ve mekânı nasıl değiştirdiğinden bahsetmiştir. Marx ve Engels’in küreselleşmenin analizlerini içeren ‘‘Komünist Parti Manifestosu’’¹⁴ küreselleşmenin neden olduğu olumsuzluk sürecini anlatan önemli çalışmalardan biri olmuştur.

1980 sonrası iktisadi ve sosyal politikaların kent üzerine etkileri, Şengül’ün ifadesiyle, ‘‘sermayenin kentleşmesi’’ ni içeren sonuçları doğurmuştur (Şengül, 2001: 86). Sermaye birikiminin önündeki her türlü engelin ortadan kaldırılması için dünya piyasaları ile eklemlenme süreci içine girilmiştir. Ülkelerin hukuki ve siyasi yapılarının yeniden yapılandırılmasını amaçlayan, (Bedirhanoğlu, 2009: 44) neo-liberal ideoloji kent mekânlarına etkili bir müdahale aracı olarak kentsel dönüştürme projelerini keşfetmiştir (Şen, 2008: 36). Günümüz devlet müdahalesinin kent mekânında aldığı biçim sermayenin yeniden üretilmesi olmuştur. Mekânla ilgili temel politikalar emeğin yeniden üretimi yerine sermayenin önündeki engellerin ortadan kaldırılması üzerine kurulmuştur (Çarıkçı, 2008: 45). Kentler küresel bir ekonomi içinde en fazla yatırımı kendine çekebilecek bir rekabet ortamı içerisine sokulmuştur. Yerel yönetimler sermaye ile işbirliği içerisinde dışarıdan gelebilecek yatırımlara göre kentlerin konumunu cazip hale getirme görevini üstlenmiştir. Yerel yönetimler 1980’li yıllardan itibaren sermayenin gereksinimlerine yönelik olarak kentlerin sorunlu alanlarını ortadan kaldırmış ve bu alanların yeniden geliştirilmesine yönelmiştir (Şengül, 2009: 175-176).

¹³ Ayrıntılı bilgi için bkz., Harvey, 2006: 227-358.

¹⁴ Komünist Manifesto, Karl Marx ve Friedrich Engels tarafından 1848 yılında yayımlanmış bir yazıdır. Ayrıntılı bilgi için bkz., Komünist Manifesto, Nokta Kitap, İstanbul, 2009.

Kentlerde önceki dönemlerde ortaya çıkan banliyöleşme, daha çok işçi sınıfı ve kent yoksullarını kolektif tüketim ve kentsel planlama ihtiyaçlarına koşut, kent öteklerinin çevresine yerleştirilmesi şeklinde olmuştur. Kolektif tüketim ve kent planlamasının arka plana itildiği, neo-liberal kent dönemindeki banliyöleşme, daha çok kentin görece refah içindeki kesimleri kentlerin sıkışıklığından, karmaşık ve güvensizliğinden kendileri için inşa edilen konforlu ve güvenli özel sitelere kaçışı biçimine dönüşmüştür (Doğan, 2002, 83). Son dönemdeki değişim önceki dönemin kentsel hizmetleri, kent yoksulları lehine düzenleme anlayışı terk edilerek, maliyetin altında hizmet sağlama bütün yerel yönetimlerin temel politikası haline getirilmiştir. Kentlere yapılan yatırımların büyük bir kısmı, özel sektöre verilen ihaleler yoluyla gerçekleşmiş, kentsel yatırımlar sermayeye kaynak aktarımının bir aracı olmuştur. Devletin yapmış olduğu yatırımlarla da büyük kentlerin önemi daha artmıştır (Şengül, 2009: 176). 1980’ler kentlerin yeniden yapılandırılma politikalarının yaygın olarak uygulandığı, kentsel rantların yeniden paylaşımını ortaya çıkarmıştır. Sermayenin, devletin ve özel sektörün kentsel mekândaki etkileşimiyle kentsel dönüştürme uygulamaları için kentsel iyileştirme alanları belirlenmeye başlamıştır (Kurtuluş, 2008: 31).

1980 sonrasının en önemli kentsel müdahale biçimi olan kentsel dönüştürme projeleriyle kentlerin boşaltılmış, çöküntü haline gelmiş alanları için yeniden canlandırma programları geliştirilmiştir. İngiltere başta olmak üzere, Kıta Avrupa’sı ve Kuzey Amerika’da bu amaçlarla birçok alanda kentsel dönüştürme projeleri uygulanmıştır (Akkar, 2006: 31-32). Kentsel dönüştürme projeleriyle kentlerin pazarlanması iyice önem kazanmıştır (İvme, 2007: 48). Kentler yatırımlar için cazibe

unsuru haline getirilirken, yıkılıp yok edilmiştir. Mike Davis'in “Gecekondu Gezegeni” adlı kitabında görüldüğü üzere dünyanın farklı yerlerinde yaşanan kentsel gelişmelerin benzer şekillerde ortaya çıktığı, yıkımların gittikçe arttığı, yoksulların gecekondu alanlarından dışlandığı görülmüştür (Davis, 2006: 103-104). Bu gelişmeler kullanım değeri öncelikli kent planlaması anlayışı ile değişim değeri öncelikli bir kent planlaması arasındaki mücadelenin değişim değerinin galibiyetiyle sonuçlandığını göstermiştir.

Büyük alışveriş merkezleri, kongre merkezleri, spor tesisleri gibi emlak piyasasını hareketlendirecek ve yatırımcıların ilgisini çekecek büyük kentsel projeleri uygulama dönemi başlamıştır. Bu dönemdeki kentsel dönüştürme projeleri kamu-özel sektör ortaklığı tekelinde ortaya çıkmıştır. Özellikle gecekondu alanlarının önemi daha da artmıştır. Özel sektörün kentsel müdahalelerde rolü arttırılmış, kamu sektörü altyapı sunumu, arazi ıslahı ve yatırımcıları çekmek için bu alanları uygun hale getirme görevini üstlenmiştir (Akkar, 2006: 32).

1980’li yıllar dünya’da Avrupa ve Kuzey Amerika’da kentsel yeniden yapılandırma süreçlerinin başlangıcı sayılmıştır. Bu durum kentlerde ekonomik, politik, sosyal ve mekânsal değişimleri harekete geçirmiştir. Geleneksel kent özekleri yerlerini bankacılık ve üretici faaliyetlerin yoğun olduğu kentsel özeklere bırakmıştır (Sassen, 1994: 53-70). Kentsel hizmetlerde kent yoksullarını desteklemek bir yana sosyal nitelikli hizmetlerden de tamamen vazgeçilmiştir (Şengül, 2009: 139).

1990'lara gelindiğinde kentsel dönüştürme uygulamaları kent özeklerinin yeniden canlandırılması, tarihi dokuların yapılandırılması ve gecekondü alanlarının iyileştirilmesi gibi farklı gerekçelerle bu alanlara yoğun bir şekilde müdahale edilmiştir (Thorns, 2004: 200). Dünyanın farklı kentlerindeki kentsel müdahaleler ulusal ve uluslararası gayrimenkul sektörünü, kentsel toprak rantını maksimize etme talepleri doğrultusunda mekânı sermayenin birikim aracı haline getirmiştir (Türkün ve Yapıcı, 2008: 49). Bu dönemde kentlere en yaygın müdahale biçimi kentsel dönüştürme uygulamaları olmuştur. Projelerde çok aktörlü ve çok sektörlü işbirliği içerisinde yapılmaya başlamıştır. Yerel yönetimlerde kent planlaması sürecinde etkin role kavuşmuştur (Akkar, 2006: 32). Tüketim ve talep merkezli kentleşme modelinden üretim ve sunum merkezli bir kentleşme modeline geçilmiştir. Ulus devlet ağırlıklı kentleşme modelinden küresel düzlemde üretimi merkeze alan rekabet eden kentleşme politikalarına geçilmiştir (Şengül, 2009: 315).

Bu dönemde, kentsel dönüştürme alanlarında yeni kurumsallaştırmalar ve bölgesel örgütlenmeler geliştirilmiştir. Neo-liberal politikalar kapsamında kentler sunum merkezli bir anlayışla tasarlanmıştır Kentsel canlandırma ajansları şeklinde farklı toplumsal kesimlerle ortaklıkların kurulmasını sağlayan, finansal imkânlar sağlayan bölgesel kuruluşlar ortaya çıkmıştır (Akkar, 2006: 32).

Roberts kentsel dönüştürme sürecini şu şekilde ortaya koymuştur:

Tablo 1. Kentsel Dönüşümün Evrimi

DÖNEMLER	1950 Yeniden İnşa Etme	1960 Yeniden Canlandırma	1970 Yenileme	1980 Yeniden Geliştirme	1990 Yeniden Üretim
Temel Strateji ve Yönlendirme	Kentlerin köhne alanlarının genellikle plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişlemesi, banliyölerin büyümesi	1950'lerin anlayışının devam etmesi, banliyölerin büyümesi, saçaklanmalar, ilk esenleştirme çabaları	Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma, yakın çevre gelişimlerinde devam	Birçok temel gelişim ve yeniden gelişim projeleri, donanma projeleri, kent dışı projeler	Politika ve uygulamalarda daha etraflı yaklaşımlara yöneliş, bütünleşmiş eğitime daha fazla önem
Temel Aktörler ve Finansman Sahipleri	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektör girişimcileri ve müteahhitler	Kamu ve özel sektör arasında denge sağlamaya yönelik	Özel sektörün artan rolü ve yerel yönetimlerde desantralizasyon	Özel sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi, ortaklıklar	Ortaklıkların hakimiyeti
Eylemin Alansal Boyutu	Yerel ve mevzi düzeyin uygulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin ortaya çıkışı	1980 başında mevzi ölçekte, ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin yeniden sunumu, bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Odak	Az miktarda özel sektör yatırımı, genelde kamu yatırımları	1950'lerin devamında özel sektörün artan önemi	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Son derece seçici devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişimlerinin tekrar önem kazanması	Mevcut alanların 1950'lerin esenleştirme eylemleri paralelinde iyileştirilmesi	Köhne kentsel alanların yaygın olarak yenilenmesi	Yerine geçme ve yeni gelişim temel projelerinin hazırlanması	1980'lerden daha mütevazı koruma
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj ve Yeşilendirme	Seçici iyileştirmeler	Yeni buluşlarla yapılan çevresel iyileştirmeler	Daha geniş açılı yaklaşımlar	Geniş kapsamlı sürdürülebilir çevre fikrinin sunumu

Kaynak: Roberts P., “The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration”, Urban Regeneration A Handbook, ed. Roberts P. ve Syke H., Sage Publications, London, 2000, p. 9-36’den aktaran; Pelin Pınar Özden, Kentsel Yenileme, İmge Kitabevi, Ankara, 2008, s.57.

1.2.4. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri ve Uygulama Süreci

Bu başlık altında, kentsel dönüşüm yöntemleri ve kentsel dönüşümün uygulama sürecine yer verilmiştir.

1.2.4.1. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Kentsel dönüştürme uygulamaları birbirini izleyen alt süreç ve evrelerden meydana gelmiştir. Geçmişten günümüze, kentlerin sosyal ve ekonomik yapılarının değişimine paralel birçok dönüşüm yöntemi ve buna bağlı stratejiler geliştirilmiştir. Kentsel dönüştürme uygulama kriterlerinin çokluğu, geliştirilebilecek yaklaşımların zamana ve mekâna göre farklılaşmasına, çeşitli disiplinlerden yararlanmasına neden olmuştur. Günün değişen koşulları, teknolojiadaki ilerlemeler, kentsel dönüştürme uygulamalarında ortaya atılacak birçok yaklaşımı ortaya çıkarmıştır.

Günümüzde kentsel dönüştürme uygulamaları, yenilikçi yaklaşımlar başlığı altında üçe ayrılmıştır. Bu yöntemler:

- a) İmar haklarının toplulaştırılması,
- b) İmar hakları transferi,
- c) Menkulleştirme yöntemi olarak sınıflandırılmıştır.

1.2.4.1.1. İmar Haklarının Toplulaştırılması

Kentsel dönüştürme uygulama yöntemlerinden biri imar haklarının toplulaştırılmasıdır. Uygulanan yöntem, klasik kamulaştırma yerine, kentsel proje ile yaratılacak rantın anlaşma yoluyla paylaşımıdır. Burada amaç, parsel bazındaki, mevcut imar haklarının projelerle bütünleştirilmesidir. Uygulamalar kamulaştırma

temelinde kamu ve özel sektör işbirliği çerçevesinde yapılmaktadır(Göksu, 2003: 271). Başka bir deyişle yöntemde, kamulaştırma ile başlayan proje süreçlerini uzatıp sorun olan hukuksal süreçlere girilmeden, imar haklarının toplulaştırılması ve proje ile yaratılacak değerin paylaşılması hususunda arsa sahipleri ile anlaşılmasıdır (Göksu, 2003: 271).

Bu yöntemle (Göksu, 2003: 271-272):

- a) Parsel temelinde yapılaşma yerine, proje bazında yapılaşma hakkı doğmakta,
- b) Proje temelinde yaratılan değerin ortaklaşa paylaşımı sağlanmakta,
- c) Projelerin “arazi ve proje geliştirme” mantığı içerisinde piyasa koşullarında ele alınması gerçekleşmekte,
- d) İmar hakkının değil, yaratılan değerin paylaşılması öngörülmekte,
- e) Kamulaştırma yerine, toplulaştırma sonucunda kamu yararı daha iyi korunmakta,
- f) Katılım sağlanmakta,
- g) Proje ortaklıklarının geliştirilmesi olanağı bulunmaktadır.

Bu yönteme örnek, Ankara’da Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi Projeleri gösterilmektedir (Keleş, 2010: 374).

1.2.4.1.2. İmar Haklarının Aktarımı

Bu yöntem, imar haklarının başka bir projeye aktarımı veya bu hakkın menkul kıymet hakkına dönüşümünün sağlanması şeklindedir (Göksu, 2006: 24).

İmar haklarının aktarımında amaç, var olan imar haklarının başka bir projede bu hakkın taşınabilir değere dönüştürülmektedir (Keleş, 2010: 374). Avrupa'nın birçok ülkesinde ve ABD'de uygulanmaktadır. Bu ülkelerde kent içinde ve çevresinde tarım alanlarının ve yeşil alanların korunması için başvurulmaktadır. Arsa sahibi kendi isteği ile mülkiyet üzerinde var olması gereken imar hakkını kullanmamaktadır. Bu hakkını yerel yönetimlerin işbirliği ile serbest piyasa koşullarında başka bir projede kullanılmak üzere kullanılabilir değere çevrilmesini talep etmektedir¹⁵

Bu yöntemde arsanın yerine imar haklarının alım ve satımı söz konusudur. Dünya'da iki şekilde uygulanmaktadır: Bunlardan biri, "...arsasını korumak isteyen arsa sahibinin başka bir proje kapsamında, yatırımcının, yoğunluk artış talebini karşılamak üzere imar hakkının piyasa koşullarında yatırımcıya satılmasıdır. Diğer, yerel yönetimlerce imar hakları aktarımı için bir imar hakları bankası oluşturulmasıdır. Banka aracılığı ile ortak bir havuz meydana getirilmekte yatırımcı, arsa sahipleri ile anlaşarak onların talebini karşılamak yerine, talepleri yerel yönetimlerin oluşturduğu banka aracılığı ile ortak havuzdan taleplerini karşılamaktadır. Menkul değere dönüştürülen imar hakları, transfer sertifikaları adı altında kent merkezinde veya kentin bir başka yerinde herhangi bir proje yatırımı için daha fazla imar hakkına ihtiyacı olan yatırımcılar tarafından serbest piyasa koşullarında satın alınmaktadır" (Kılınç, 2007: 38-40).

Birçok ülkede uygulanan yöntemin Türkiye'de örneği, "Kuştepe Kentsel Dönüşüm Projesi"dir (Keleş, 2010: 347). 3290 sayılı, 24 Şubat 1984 tarih ve 2981

¹⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz., (Berberoğlu, 2010: 44-47)., <http://www.kentselyenileme.org> (15.05.2011).

Sayıllı Yasanın Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Yasaya Bazı Maddelerin Eklenmesi Hakkındaki Kanun'da, bu yöntemden bahsedilerek, “kıyıl, askeri alan ve kamulaştırma alanları gibi alanlarda bulunan kaçak yapıların sahiplerine başka yerlerde imar parseli verilmesi” kuralı getirilmesi de bir başka örnektir. Bu yöntem deprem riski olan, kritik alanların boşaltılması, mevcut imar haklarının başka alanlara veya projelere transferi ile gecekondulu ve kent özeğinde çöküntü bölgelerin dönüştürülmesinde uygulanmaktadır.

Yöntemin avantajları şunlardır (Göksu, 2002: 7):

- a) Doğal ve kültürel değerlerin korunması,
- b) Eşitlikçi imar hakkı dağılımı,
- c) Piyasa koşullarında imar haklarının değerlendirilmesi,
- d) Kamunun imar haklarını daha etkin kullanması,
- e) Kentsel toprağın, çağdaş ve kentsel gereksinmelere yönelik olarak yararlı kullanılmasıdır.

Yöntemin dezavantajları, sermayenin isteği doğrultusunda kentin şekillendirilmesine imkân veren bir ortamın ve koşulların yaratılmasıdır. Bir arazi kullanım tekniği olan bu yöntemin başarısı politikacılara, arsa sahiplerine, yatırımcılara ve kamuoyuna çok iyi anlatılmasına bağlıdır. Ayrıca halk katılımının tam anlamıyla uygulanması gerekmektedir (Göksu, 2002: 7).

1.2.4.1.3. Menkulleştirme

Menkulleştirme kentsel dönüşürme projesi çerçevesinde kentsel müdahale alanındaki imar haklarının sertifika adı verilen kâğıtlara dönüştürölmesidir. Bu sertifika başka bir kentsel dönüşürme projesinden gayrimenkul elde etmek amacı ile kullanılabildiğı gibi uygun piyasa koşullarında da likite çevrilmektedir.

Kentsel dönüşürme projelerinin kentleşme politikalarının temel aracı olduğı 2000 ve sonrası gayrimenkul sektörü ile finansman sektörünün bir araya geldiğı yıllar olmuştur. Bireysel yatırım aracı olan gayrimenkulün menkulleştirilmesi orta ve uzun vadede, kentleşme politikalarının geleceğini belirleyen bir araç olarak düşünülmüştür¹⁶

Bu yöntem, menkul değeriin kentleşme ve sermaye piyasası sektörlerinin gündemine girmesiyle önemi artmıştır (Göksu, 2003: 1). Ülkemizde uygulaması olmamakla birlikte özellikle ikincil piyasaların geliştiğı ABD gibi ölkelerde kullanım alanı bulmuştur. Menkulleştirme yönteminde kullanılan, dört çeşit sertifika vardır. Bunlar:

- a) Gayrimenkul Sertifikası,
- b) Gecekondu Dönüşüm Sertifikası,
- c) İmar Hakkı Transfer Sertifikası,
- d) İmar Hakları Toplulaştırma Sertifikasıdır.

¹⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz., <http://www.kentselyenileme.org> (15.05.2011).

a. Gayrimenkul Sertifikası

Gayrimenkul sertifikası, kent özeklerinde yapılacak olan kentsel dönüştürme projelerinin finansmanında kullanılmaktadır. Sertifika sahipleri, sertifikada belirlenmiş olan tarihlerde almak istedikleri konut, işyeri ve ofis gibi sertifikayı piyasaya sunmaktadır. Yatırımcı ise, belirlenen süre içerisinde projeyi bitirmek ve bağımsız bölümleri teslim etmek zorundadır (Göksu, 2003: 277).

b. Gecekondü Dönüşüm Sertifikası

Gecekondü sahiplerine, tapu tahsis belgesi veya imar hakkı vermek yerine, belirlenecek bir nominal bedel¹⁷ karşılığında, “Gecekondü Dönüşüm Sertifikası” verilmesi bir menkul değer ortaya çıkarmaktadır. Bu değer, gecekondu alanında ya da başka bir alanda geliştirilecek proje için kullanılmaktadır. Bu yöntem yerleşime uygun olmayan gecekondu alanlarının, yeşil alanlara dönüştürülmesi ve apartman tipi konut alanları yaratmanın yanında okul, hastane, alışveriş merkezi gibi diğer kentsel kullanım alanlarının doğmasına neden olmaktadır. Böylece gecekondu bölgeleri kentin çöküntü alanları olmaktan kurtulmakta, kentli nüfus arasındaki sosyal uçurumların azaltılması planlanmaktadır (Göksu, 2003: 277; Yıldırım, 2007: 2).

c. İmar Hakkı Transfer Sertifikası

İmar hakkı sertifikası, kentsel dönüştürme projelerinin gerçekleştirilmesi için hesaplanacak potansiyel imar haklarının, başka bir alanda uygulanacak projelere transfer edilmesi biçiminde uygulanmaktadır. Amaç, gerek imar hakkının başka bir

¹⁷ Para, çek, senet, hisse senedi, tahvil, pul vb. menkul (taşınabilir) kıymetlerin üzerinde yazılı olan değeridir.

alana transfer edilmesi, gerekse bu hakkı menkul değer olarak serbest piyasada değerlendirmek isteyen kullanıcılar ile bunu talep eden yatırımcılar arasındaki ilişkilerin iyi kurulması zorunludur. Burada eşitlikçi imar hakkı ve daha fazla yeşil alan gibi kamu alanları yaratılması amaçlanmıştır. Mülk sahipleri ile uzlaşılması en önemli faktördür (Göksu, 2003: 277-278).

d. İmar Haklarının Toplulaştırılması Sertifikası

Kentsel dönüşüm projelerinde, “...proje bütünlüğü içinde imar hakları toplulaştırılmıştır. Parsellere bölünmüş ve dikey olarak kurulan kat irtifaklı mülkiyet yerine, proje amaçları doğrultusunda, toplulaştırma ve bu hakların menkul değere dönüştürülerek kullanılması, projenin kalitesini ve uygulanabilirliğini...” sağlamaktadır (Göksu, 2003: 278). İmar haklarının toplulaştırılması ile imar haklarının menkule dönüştürülmesi yöntemlerinde, kamu ve özel sektör ile parçalı mülk sahipleri kentsel dönüştürme projeleri temelinde kolaylıkla bir araya getirilmektedir. Bu projelerde farklı gelir grupları yer almakta ve yaratılan değer ortaklaşa paylaşılmaktadır.

Dünya’da genel olarak yerinde dönüşüm ve transfer sistemi tercih edilmektedir. Özellikle gelişmiş ülkelerde uygulanan yerinde dönüştürme yöntemidir. Gelişmekte olan ülkelerde belli alanlar etap etap yıkılıp, yeniden inşa edilmektedir. Transfer yöntemi ile bölgedeki bütün evler boşaltılmakta, bölge halkı başka yerlere gönderilmektedir. Boşalan evler yıkılarak yerine yenileri yapılmaktadır.

1.2.4.2. Kentsel Dönüşümün Uygulama Süreci

Kentsel dönüştürme uygulamalarına tabi alanlar, fiziksel, toplumsal, çevresel, ekonomik, siyasal ve ideolojik faktörlerin etkisiyle müdahale edilen yerlerdir. Kentlerde yaşanan bu değişim ve dönüştürme kimi zaman mekânın kalitesini artırırken kimi zaman da ekonomik, toplumsal, çevresel ve fiziksel yönlerden olumsuz etkilenmesine neden olmaktadır (Akkar, 2006: 29). Dolayısıyla, kentsel dönüştürme projeleri, çökmeye ve bozulmaya konu olan kent kesimlerini geniş kapsamlı ve bütünlüklü yaklaşımlarla iyileştirmeyi ve sağlıklı duruma getirmeyi amaçlamaktadır.

Kent planlamasının temel dinamiklerinden kentsel dönüştürme projeleri çerçevesinde, işlevini yitirmiş yaşamsal alanlar yeniden canlandırılmaktadır. Tarihsel ve kültürel geçmişin korunmasına ve kentlerde yaşam kalitesinin yükseltilmesine yönelik projeler hazırlanmaktadır. Kent dönüştürme projeleri kenti sadece fiziksel dokusunun dönüştürülmesi, mimari yapısının ve niteliğinin değiştirilmesi olarak ele alınmaktadır. Kentte yaşayan her kesimin ekonomik, sosyal, kültürel gelişimi de kentin fiziksel dokusunun gelişimi kadar önemlidir (İvme, 2007: 9-51).

Kentsel dönüştürmenin belli başlı uygulama alanları vardır. Bu kentsel dönüştürme alanları şunlardır (Keleş, 2010: 374):

- a) Gecekondu bölgeleri,
- b) Yüksek yoğunluklu kaçak apartmanların bulunduğu alanlar,
- c) Doğal yıkım riski yüksek alanlar,

- d) Kent öteklerindeki çöküntü alanlar,
- e) Tarihsel kent çekirdekleri,
- f) Ekonomik ömrünü doldurmuş kentsel alanlar.

Kentsel dönüştürme sürecine ilişkin aşamalar şu şekilde yürütölmektedir
(Kentleşme Şurası, 2009: 68; Ülger, 2010: 199):

- a) Proje alanının belirlenmesi ve belediye meclisinden karar alınarak ilan edilmesi,
- b) Gayrimenkullerin mevcut durumlarının tespiti,
- c) Katılım değerin tespiti ve hak sahipliğinin belirlenmesi,
- d) İlan sürecinde yapılan itirazların değeriendirilmesi ve proje alanının kesinleşmesi
- e) Uygulama esaslarının meclis kararı ile belirlenmesi,
- f) Belediye encümenince kamulaştırma kararı alınması,
- g) İmar planlama çalışmalarına başlanması,
- h) Taşınmaz sahiplerine duyuru, tebliğ ve uzlaşma görüşmelerine davet,
- ı) Uzlaşma sağlanan malikler ve tapu devir işlemlerinin yapılması ve borç alacak ödemelerinin başlaması,
- j) Planlama sürecinin tamamlanması ve uygulama etaplarına geçilerek konut ihalelerinin yapılması,
- k) Uzlaşılamayan malikler için yargı sürecinin başlatılması,
- l) Mülkiyet sorunlarının tamamlanması,
- m) Tamamlanan konutların hak sahiplerine teslimiyle kentsel dönüştürme uygulaması sona ermektedir.

Kentsel dönüştürme alanları belirlenip, ilan edildikten sonra süreç şu aşamaları kapsamaktadır (Ülger, 2010: 199):

- a) Kentsel dönüştürme alanının belirlenmesi ve ilan edilmesi,
- b) Kentsel dönüştürme alanının ilanı ve askıya çıkarılması,
- c) Kentsel dönüştürme alanı sınırının kesinleştirilmesi ve idare onaylanması,
- d) Ölçü krokisinin hazırlanması.

Kentsel dönüştürme uygulamaları, “kentsel dönüşüm projesi öncesinde, dönüştürme alanının sınırı, belediye ve belediye mücavir alanlarında belediye meclisince, mücavir alan dışında ise il genel meclisi tarafından belirlenmektedir. Büyükşehir belediyelerinde ilgili ilçe veya ilk kademe belediyesinin görüşü alınarak büyükşehir belediye meclisi tarafından karar alınarak yasa’da belirtilen şekil ve sürede ilan edilmektedir” (Ülger, 2010: 200).

Gecekondur alanlarını kentsel dönüştürme uygulama alanları olarak bilmek yanlışlığa düşülen önemli bir konudur. Farklı yasalara dayanan çeşitli kentsel dönüştürme uygulamaları yapılmaktadır. Bu uygulamalar şunlardır (Kentleşme Şurası, 2009: 46):

- a) Belediye Yasası’nın 73. maddesine göre belirlenen kentsel dönüştürme uygulama projeleri,

b) Belediye yasasında 5998 sayılı Yasa ile yapılan değişikliğe göre yapılan kentsel dönüştürme projeleri,

c) 5366 sayılı Yasa'ya göre yapılan kentsel dönüştürme projeleri,

d) TOKİ'nin yapmış olduğu kentsel dönüştürme uygulamaları,

e) İmar planlarından elde edilen kentsel dönüştürme alanları,

f) zel yasa çıkarılarak ona uygun olarak hazırlanan kentsel dönüştürme alanları,

g) Kamu İhale Kurumu, mimarlık, peyzaj mimarlığı, mühendislik, kentsel tasarım projeleri,

h) şehir ve Bölge Planlama ve Güzel Sanat Eserleri Yarışmaları Yönetmeliği'ne göre hazırlanan yenileme avan projeleri¹⁸,

ı) Kıyı yasası uyarınca yapılan özel projeler.

Kentsel dönüştürme projelerinin dokuz farklı kentsel dönüştürme uygulama biçimi olduğu belirtilmiştir (şişman ve Kibarğlu, 2009: 2):

a) Restore etme,

b) Sağlıklıştırma,

c) Koruma,

d) Yeniden inşa etme,

e) Yeniden geliştirme,

f) Düzenleme,

¹⁸ Avan proje; belirli bir konunun, kesin ihtiyaç programına, öngörülen maliyet tavanına, arsa verilerine ve fikir projesi yarışma ile elde edilmiş ise bunlara ilave olarak, yarışmaya teklif edilen proje ile bu proje hakkındaki jüri tavsiyelerine uygun czm getiren ve Bakanlıkça başka bir ölçekte istenmediği takdirde 1/200 ölçeğinde düzenlenen projesidir. <http://www.bayindirlik.gov.tr> (14.06.2011).

- g) Temizleme,
- h) Boşlukları doldurarak geliştirme,
- I) Tazeleme-parlatma.

1.2.5. Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Fiziksel ve Sosyal Boyutları

Ülkemizde ve dünyada son yıllarda, “kentsel dönüşüm” adı altında yerel yönetimlerin uygulamaya koyduğu pek çok kentsel proje bulunmaktadır. Daha önce ifade edildiği üzere, kentsel projeler kentin sorunlu bölümlerine yönelik kent dokusunun değiştirilmesi, iyileştirilmesi ve daha güzel bir çevre yaratılmasına yönelik arayışlarla şekillenmektedir. Bu süreçte, ekonomik, fiziksel ve sosyal boyutlar kentsel dönüştürme uygulamaları ekseninde tartışılmaktadır.

Bilindiği üzere, kentlerin ortaya çıkışında ve kentleşmenin gelişim aşamalarında işlevini yitirmiş, çöküntü alanları hep var olmuştur. Bu alanlar zaman içerisinde değer kazanmıştır (Şen, 2007: 184).

Küreselleşmenin kentler üzerindeki etkisi, yeni kentsel gelişim süreçlerine neden olmakta, kent mekânındaki bazı alanların ekonomik değerleri yükselirken, bazıları değer kaybedip çöküntü bölgeleri haline gelmektedir. Bu durum kentlerin biçimlenmesindeki değişimi hızlandırarak, küreselleşmenin kentler üzerindeki etkisini iyice açığa çıkarmıştır (İnce, 2006: 11). Kentsel dönüştürme projeleri adı altında yapılan uygulamalarla kente yapılan müdahaleler kentlerin planlı gelişimini piyasa esasına terk eden bir anlayışı oluşturmuştur. Uluslararası sermayenin kent özeklerini yeniden şekillendirmesi şeklinde yaptırımlarla kentler tüketim alanları haline getirilmiştir (Eraydın, 2006: 57).

Böylece kentsel dönüştürme uygulamalarıyla, ortaya çıkartılan kentsel rantlar ile bazı kesimler daha avantajlı konuma getirilirken, sınıfsal ve mekânsal ayrışma arttırılmaktadır (Ertürk, 2009: 159). Kentsel dönüştürme uygulamaları kentsel rantın yeniden paylaşılması ve mülkiyetin el değiştirerek tekelleşmesi çerçevesinde belirlenmektedir (İvme, 2007: 70). Bu alanlardaki değer artışı, bir taraftan mekânsal ve sınıfsal farklılıklara yol açarken, diğer yanda kamu harcamalarının tüm kesimlere dengeli bir biçimde dağılımına engel olmaktadır (Şen, 2010: 321). Çünkü kentsel dönüştürme uygulamaları sonucu, alt gelir gruplarının elinde artışa neden olmayan rant kentsel dönüştürme projeleriyle anlam kazanmaktadır. Büyükşehir belediyeleri kentsel dönüştürme projelerinin önem kazandığı bu düzende kaynak gereksinmesi ve ekonomik kaygılar nedeniyle, uygulamalarında en yüksek kâr elde etme amacına yönelme politikası izlemiştir. Çoğunlukla kentin rant getirecek gecekondur alanları tercih edilmiştir. Büyük yatırımların gerçekleştiği ve gerçekleşeceği gecekondur alanlarındaki kentsel dönüştürme uygulamalarının gelecekte farklı boyutlarda rant kavgalarına neden olacağı görülmüştür.

Kentsel dönüştürme uygulamalarının ekonomik boyutu, seçilen alanın çevresindeki iş olanaklarının nitelik ve niceliklerini belli bir konuma getirmeyi amaçlamıştır. Kentsel dönüştürme uygulamalarının ekonomik açıdan büyük mali getirileri vardır. Bu ekonomik getiri iki yönlüdür: Bunlardan biri işlevini yitirmiş, alanlarda yaşayanların kentsel dönüştürme uygulamasıyla mal varlıkları değerlendirilmekte ve rant gelirleri artmaktadır (Genç, 2003: 423). Diğer yönü ise, kent toprağında oluşan değer artışıyla, büyükşehir belediyeleri ve TOKİ gibi kurumlar

rant yaratan aktörler olarak ortaya çıkmakta, gelirlerini bu yolla artırarak, rant paylaşımında belirleyici rol oynamaktadır.

Kentsel dönüştürme uygulamaları sonrasında ortaya çıkan rant kentsel projenin maliyetini fazlasıyla karşılamaktadır. Bu nedenle, çöküntü bölgelerinin kentsel dönüştürme alanı olarak ilan edilmesinden önce fayda maliyet analizlerinin yapılması, maliyet kesin hesabının çıkartılarak elde edilecek rantın hesaplanması gerekmektedir. Bir başka önemli husus, kentsel dönüştürme uygulamalarının kentsel çöküntü bölgelerine getireceği ekonomik fayda ile ilgilidir. Kentsel dönüştürme uygulamaları ile bölgeye yeni bir çehre kazandırılması, arsa ve konut değerlerinin yükseltilmesi, bölgede yaşayan halkın ekonomik durumunun iyileştirilmesi ve işgücünün artırılması bakımından önemli rol oynamaktadır (Özden ve Kubat, 2003: 2). Bu açıdan bakıldığında, kentsel dönüştürme kültürel mirasın korunması, yapıların ve sosyal çevrenin iyileştirilmesi, fiziksel kalitenin yükseltilmesi ve bu bölgelerde yaşayan kesimlerin yaşam koşullarının iyileştirilmesini içeren büyük boyutlu projeler olarak değerlendirilmektedir (Üstün, 2009: 5).

Ekonomik boyut ekseninde kentlerin dönüştürülmesi binaların yıkılıp yerine yenisinin yapılması ile kentsel alanlarda mekâna dayalı bir ekonomik süreç başlatılmaktadır. Kentsel dönüştürme projelerinde yapılan kentsel yatırımlarla değer kazanan mülkler piyasada el değiştirerek, bölgenin eski kullanıcıları yerlerini yeni kullanıcılara bırakılmıştır. Ekonomik gelişmelerin neden olduğu en önemli olumsuzluk, artan konut fiyatları bu kentsel alanlarda yaşam koşullarının pahalılaşması insanların yerinden edilmesi sürecidir.

Kent ekonomisinin gelişmesi ve küreselleşmeyle birlikte küresel ekonomiye eklenme çabaları, kentlerin ekonomik gelişmesine koşut olarak artan refah, tüketim kalıplarının değişimi, kentlere en etkili müdahale biçimi olan kentsel dönüştürme projelerinin önemini ekonomik anlamda daha da artırmıştır (Tekeli, 2003: 3).

Kentsel dönüştürme uygulamalarının fiziksel boyutu, ağırlıklı olarak gecekondulu alanlarında yapılmaktadır. Kentsel dönüştürme uygulamaları bölgenin estetik açıdan iyi bir konuma getirilmesini amaçlamaktadır. Aslında yapılan müdahale gecekondulu alanlarının ortadan kaldırılması ve rant yaratılmasıdır. Castells'in söylediği gibi, "...gecekondusunu yıkmak, onunla belli bir anlaşmaya vararak kişiyi alıp başka bir yere götürüp yerleştirmek, apartmanlar yüksek katlı yapılar yapılarak, neye ulaşılacak isteniyor... yapılmak istenen şey, burada aslında yoksulluğu bir yerden alıp başka bir noktaya taşımaktan başka bir şey değildir. Yapılması gereken yoksulluğu ortadan kaldırmaktır" şeklinde değerlendirmektedir (Planlama, 2006: 55). Kentsel dönüştürme uygulamaları sorunu fiziksel olarak ortadan kaldırmakta, rantı belli kesimlerin güdümüne aktarmaktadır. Sadece mekânsal dönüştürme olarak algılanan kentsel dönüştürme uygulamaları, sosyal, kültürel, ekonomik yapıları etkileyen, bütüncül geniş kapsamlı dönüştürme faaliyeti olarak düşünülmesi gerekmektedir (Tunçer, 2003: 183).

Kentsel dönüştürmenin fiziksel boyutunu, uygulama yapılacak alanların yer aldığı kent ile ulaşım bağlantıları, konu stoku, teknik ve sosyal altyapı ve çevresel problemler gibi konular oluşturmuştur. Kentsel dönüştürme uygulamalarının sosyal

boyutu, sağlık, eğitim, konut ve kamu hizmetlerine erişim, suç, toplumdan dışlanma, katılım gibi konulardan meydana gelmiştir (Tosun, 2010: 153). Kentsel dönüştürmenin sosyal boyutu, kentlerin sağlıksız, plansız sorunlu alanları ve buralarda yaşayan toplulukların kentle bütünleştirilmesi, kente kazandırılması, dönüştürülen bölgelerdeki sorunların c z m  ve buna yönelik projelerin hazırlanmasıdır (Genç, 2003: 424). Plansız kentleşme, gecekondulaşma ve bu alanlarda yaşayanların kentle uyumu, kentlilik bilincinin kazandırılması, sosyalleşme süreçleri, kente karşı işlenen suçlar gibi sosyal içerikli konular bu bağlamda ele alınarak araştırılmaktadır.

Kentsel dönüştürme projeleri kapsamında alınacak kararlar doğrultusundaki belirlenecek stratejilerde c k önemli olmuştur. Kentsel dönüştürme alanlarında yaşayan halkın gelmiş olduğu yer, eğitim durumu, ekonomik durumu, kültürel özellikleri, gelenekleri, bilin c düzeyi gibi birçok konu alınan kararlar biçimlendirmede etkilidir. Bu nedenle halkın gereksinimlerinin karşılanması, ekonomik ve sosyal şartların iyileştirilmesi hedeflenmiştir ( zden ve Kubat, 2003: 2).

Kentsel dönüştürme uygulamalarının öncelikli uygulama alanı gecekondularıdır. Bu alanlarda halkın siyasal bilinçlenmesi yönetimler açısından esas sorun teşkil etmektedir. Herhangi bir siyasal örgütlenme olmasa bile bu alanların denetiminin imk nsız, insanların kolayca bir araya gelebildiği yerler olması, buralardaki örgütlülüğün kentsel dönüştürme uygulamalarıyla ortadan kaldırılmaya c alışılması projelerdeki amacın siyasi yönünü ortaya koymuştur ( vme, 2007: 71).

Ülkemizdeki kentsel dönüştürme uygulamalarında sorunlar fiziksel mekânın dönüştürülmesine indirgenmiştir. Dönüştürme projelerinde toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlar göz ardı edilerek, parçacı kent planlaması biçiminde, kısa süreli çözüm yolları tercih edilmiştir.

1.3. Kentsel Dönüşüm ve Kent Planlaması

Bu başlık altında, kent planlamasının kavramsal çerçevesi ve kentsel dönüşüm ile ilişkisi değerlendirilmiştir.

1.3.1. Kent Planlamasının Kavramsal Çerçevesi

Kentleşme, mekânları etkileyen önemli bir süreçtir. Mekân, “kendi başına varlığı olan bir nesne değil, kapitalist üretim tarzında verili toplumsal ilişkiler sonucunda üretilen bir nesnedir; insan toplumlarının kurmuş oldukları yapıların ve ilişkilerin belirleyeni değil, bir üründür.” (Işık, 1994: 18). Lefebvre’nin belirttiği gibi, kapitalizm, mekân üzerinde üstün bir egemenlik kurarak ayakta kalmayı başaran bir sistemdir (Lefebvre, 1991: 224). Harvey bu görüşü, “kapitalizmde para, zaman ve mekân üzerinde birbiriyle kesişen hakimiyetin toplumsal iktidarın görmezlikten gelinemeyecek bir özsel bağıntısını oluşturduğunu söyleyerek destekler. Mekânı ontolojik bir kategori değil, insanı biçimlendiren ve onun tarafından biçimlendirilen toplumsal bir boyut” olarak açıklamıştır (Harvey, 2003: 11).

Planlama, “ne yapılacağına önceden karar verilmesidir.”(Ergun ve Polatoğlu, 1992: 221). Sezen’e göre,“ ...iki zaman boyutundaki (geçmiş ve bugün) bilgilerle üçüncü bir zaman boyutuna (gelecek) müdahalede bulunma, bugünden yarına yön verme çabası’’dır (Sezen, 1999: 9-10). Planlama sınıfların ve grupların çıkarlarını resmileştiren ayrıcalıklı bir araçtır (Castells, 1997: 115). “İnsanın yaşanan gerçekliği değiştirmeye, olayların kendiliğinden akışına, düzensiz gelişme eğilimlerine müdahale etmeye yönelik tüm kolektif etkinliği planlama düşüncesine bağlıdır. Planlama kolektif gereksinmelerine yönelik insanlığın özgürleşme hareketinin önemli bir aracıdır’’(Keskinok, 2006: 126).

Tekeli planlama sürecini değerlendirmiş ve fonksiyonlarını dört grupta sıralamıştır:

- a) Toplum düzenleyici esas sosyal müessese olarak planlama,
- b) Bir toplumsal müesseseyi düzeltici olarak planlama,
- c) Modern ekonominin bir servis aktörü planlama,
- d) Eylemde ve düşüncede bir aşama olan planlamadır.¹⁹

Planlamanın en önemli türlerinden biri kent planlamasıdır. Kent planlaması, Kentbilim Terimler Sözlüğü’nde, “Kentsel Tasarlama’’olarak ifade edilmiştir. “Bölge, çevre tasarıyla ve ulusal kalkınma tasarıyla uyumlu olarak, kentin yalnızca toprak kullanılışı bakımından değil, aynı zamanda, ekonomik, toplumsal ve nüfus bilimsel yönden tasarıya bağlanması’’ şeklinde tanımlanmıştır (Keleş, 1998: 82-83). Thomas Adams kent planlamasını, “toplumsal iktisadi gereksinimleri göz önünde

¹⁹Ayrıntılı bilgi için bkz., İlhan Tekeli, 2009: 35-42.

bulundurarak kentlerin fiziksel gelişmelerinin biçimlenmesine bir yön vermekle ilgili sorunlarla uğraşan bir bilim, bir sanat ve bir uğraş alanı''olarak görmüştür (Keleş, 2010: 101).

Tarihsel süreç içerisinde kent planlaması kavramı aydınlanma ürünü olarak kabul edilmiştir. Çağlara, uygarlıklara ve ihtiyaçlara göre farklılık gösterse de kentler düzenli ve planlı kentler olma özelliğine yönelik uygulamalar her dönemde sürmüştür. Sanayileşme paralelinde toplumsal ve ekonomik değişimler, teknolojik gelişmeler, kentleşme ve nüfus artışı kentlerde yeni bir düzenin doğuşunu zorunlu kılmıştır. Kent planlaması, kimi zaman kentlerde daha iyi bir çevrenin oluşturulup güzelleştirilmesini sağlayan bir uğraşı kimi zamanda bir mühendislik eseri olarak görülmüştür (Deniz, 2009: 7).

Kent planlamasında merkezi yönetimlerin mekân üzerinde değiştirici etkisi vardır. Devlet, kent planlama süreçlerine doğrudan ya da dolaylı biçimde müdahale etmektedir. Devletin sahip olduğu imkânlarıyla, kaynaklar üzerindeki dağıtım ve düzenleyici rolü, kentsel gelişme süreçlerinin merkezinde yer aldığını göstermektedir (Şengül, 2009: 17).

Günümüzde, mekânların iyileştirilmesi rolünü üstlenen en temel kurumlardan biri büyükşehir belediyeleri olmuştur. Büyükşehir belediyeleri kentsel dönüştürme uygulamaları kapsamında, özel mülkiyet alanlarına müdahale etme yetkisine kavuşmuştur. Bu durum yürürlüğe giren yasalarla meşrulaştırılmıştır. Kentsel dönüştürme uygulamaları büyükşehir belediyelerinin mali kaynak yaratmak için

başvurulan temel bir araç olmuştur. Genel olarak kent planlaması, kentsel alanların mekânsal oluşumunun ve örgütlenmesinin nasıl olacağına ve örgütlenme sürecinde izlenecek müdahale biçimlerinin planlanması konularıyla ilgilenmektedir (İvme, 2007: 38).

Barınma sorunu başta olmak üzere kentlerde yaşayanların ihtiyaçlarını yeterli düzeyde ve sağlıklı olarak karşılanmasını sağlayacak fiziki ve sosyal düzenlemeler yapılmalıdır (Bayram, 2007: 4). Mekânsal planlamayı toplumsal planlama hedefleriyle birleştiren katılımcı, rantın adaletli dağıtıldığı, kentsel dönüştürme alanlarında yaşayan insanların mağdur edilmediği bir kent planlaması yaklaşımı benimsenmelidir (Keskinok, 2006: 75). Planlama bütünlüğünden uzak torba yasalarla kentsel sorunları çözülmesi anlayışından uzak durulması gereklidir.

1.3.2. Kentsel Dönüşüm ve Kent Planlaması İlişkisi

Kent planlama sistemi içerisinde kentsel dönüştürmenin en yaygın uygulaması kent özekleri ve yakın çevresindeki gecekondu alanlarının yeniden yapılandırılmasıdır. Kentsel dönüştürme uygulamaları kentlerin işlevini yitirmiş kentten kopuk çöküntü bölgesi haline gelmiş bölümlerinin kentle bütünleştirilmesi için ortaya atılmıştır.

Kent planlaması bağlamında, kentsel dönüştürme, “çarpık, yapılaşmış, köhneleşmiş, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapısı yetersiz ve niteliksiz, yoğun yapılaşmış, yasal ya da imara aykırı yerlerdeki mülkiyetin; yeni imar planı verilerine uygun düzenlenmesi olarak” tanımlanmıştır (Ülger, 2010: 184). Kentsel dönüştürme uygulamalarını kent planlamasından bağımsız düşünmek imkânsızdır.

Günümüzde kent planlamasının en önemli uygulama aracı kentsel dönüşürme projeleridir.

Büyükşehir belediyeleri kentsel dönüşürme uygulamalarında gerçek ve tüzel kişilerle işbirliği yaparak, kentin değeri kazanabilecek alanlarında, rant yaratılması görevini üstlenmiştir (Şahin, 2006: 96). Büyükşehir belediyeleri yaptıkları imar etkinliklerinde belediye sınırları içerisinde yapıların yapılmasına, planlama ilkeleri çerçevesinde gerçekleştirilmesine izin verme, yer gösterme ve uygulamaları denetleme gibi yetkilere kavuşmuştur (Keleş, 2010: 190). Kentsel dönüşürme projeleri içerisinde kullanılan yetki, belediyenin mülk sahipleri, girişimciler ile iş ve güç birliği yapmanın gerekli olduğu düşüncesi etrafında şekillenmiştir. Kamulaştırma bu süreçte en çok başvuru olan yöntem olmuştur (Keleş ve diğeri, 1999: 81).

Kentsel dönüşürme uygulamalarında sınırlı projecilik anlayışıyla yaklaşılması, kentin bütüncül gelişimine dönük uygulamalar olmadığını göstermektedir. Bu duruma bağlı kentsel dönüşürme uygulamaları fiziksel tasarımları öne çıkaran, rantı ve siyasal getirisi yüksek gecekondular alanında yapılmaktadır (Sökmen, 2006: 49). Bu alanlarda ortaya çıkan sorunlar kent planlaması ilkeleri çerçevesinde kentsel dönüşürme projeleriyle çözülmektedir. Ancak yapılan uygulamalar sadece fiziksel olarak mekânı değiştirmeye yönelmektedir. Bu durum kent planlaması bütünlüğünü ilkesini kentsel dönüşürme uygulamalarının temel tartışma alanı yapmaktadır (Özden, 2008: 99). Günümüz kentlerinde kentsel dönüşürme uygulamaları ile bütüncül bir kent yaratılması yerine

giderek farklılıkların vurgulandığı, kısa vadeli çözümlerin uygulama imkânı bulduğu bir kent planlaması anlayışı artık kabul görmüştür (Kaygalak, 2009: 30).

Kent planlamasının önemli bir işlevi de kentsel toprak rantının kamuya kazandırılmasıdır. Bunun için imar planlarının türlü uygulama araçları kullanılmaktadır. Bunlardan bölgeleme, yer bölümlemenin denetimi, yapı yasakları, yapı yapmaya zorlama ve düzenleme ortaklık payı gibi belli başlılarıdır (Keleş ve diğerleri, 1999: 64). Bu araçlara artık kentsel dönüştürme projelerini de eklenmesi gerekmektedir. Çünkü kentsel dönüştürme projeleri, kentsel toprakların mülkiyet düzenini etkileyen bir araçtır. Kentsel dönüştürme projeleri kapsamında yeni kentsel alanlar yaratılmakta ve kentin sorunlu, işlevini yitirmiş alanları ortadan kaldırılarak, bu alanlar yeniden canlandırılması amaçlanmaktadır.

Kentsel dönüştürme alanlarında yüksek değer artışlarıyla ortaya çıkartılan rant paylaşılmaktadır. Burada esas sorun bölgeye yeni bir nitelik kazandırmak, ortaya bir değer artışı çıkartmaktan öte rantın hangi yöntemlerle ve hangi oranlarda paylaşılması, ne kadarının kamuya aktarılacağı sorunu çözümsüz kalmaktadır (Keleş ve diğerleri, 1999: 81).

Günümüzde planlamaya egemen güçlerin istekleri doğrultusunda, kentlerin işlevini yitirmiş sorunlu alanlarına yeniden canlandırılması için müdahale edilmektedir. Ersoy, kent planlaması ile ilgili bu durumu, “kapitalist üretim tarzında kent planlarının, toplumun özgür iradesini yansıtmadığını belirtmiştir. Üretimin toplumsal gereksinimler için değil, bireysel kâr için yapıldığını kapitalist üretim

tarzının egemen olduğu bir toplumsal yapıda hazırlanan kent planlarının kamu yararını hedef almasına karşın, sistemin getirdiği yapısal sınırlar içinde hareket etmek zorunluluğuna değinmiştir. Bu nedenle çoğu kez hedeflediği amaçlara ulaşamadığı belirtmiştir. Ekonominin denetlemediği sistemde, yapılan tahminlerin dışında gerçekteşen olgular planın geçerliliğini ve gerçekteşme olasılığını önemli ölçüde sınırlamaktadır. Bu durumda belirleyici olanın kamu yararı değil, piyasa mekanizması''olduğunu ifade etmiştir (Ersoy, 1997: 22).

Kentsel dönüştürme projeleri planlamanın üstünde ve üst ölçekli planlardan kopuk bir şekilde ele alınmaktadır. Kentsel dönüştürme projeleri olmadan planlamanın her zaman olacağı ancak planlama olmadan kentsel dönüştürme projelerinin başarılı olamayacağının bilinmesi gözden kaçmaktadır (Kentleşme Şurası, 2009: 69). Bu nedenle kentsel dönüştürme uygulamalarında planlama açısından bütünlük, sürdürülebilirlik, yaşam kalitesini artırıcı önlemler dikkate alınmalıdır (Özden, 2008: 100). Kentsel rantları dengeli ve adil biçimde dağıtabilmek için üretim araçlarının toplulaştırıldığı bununla toplumsal olarak denetlendiği bir kamu ve toplum yararını gözetten bir kent planlaması anlayışı benimsenmelidir (Keskinok, 2006: 198). Özel mülkiyet haklarına da saygılı olunmalıdır. Bir başka nokta, kentsel dönüştürme projeleri uygulanırken demokratik değerler ve ilkelerin çiğnenmemesine gereken önem verilmelidir (Keleş ve diğerleri, 1999: 56-57). Kentsel dönüştürme uygulamaları kentin gelişme biçimiyle uyumlu olmalıdır. Kalitenin ön planda olduğu bölge mimarisiyle bütünlük oluşturan projeler tercih edilmelidir (Çubuk, 1997: 7). Kentsel rantlara yol açan emekçilere hiçbir yarar sağlamayan, mağdur eden, maddi külfeti yüksek kentsel dönüştürme projelerine son

verilmelidir. Kentsel hizmetlerin sunumunda rant yaratan adaletsizlikler ortadan kaldırılmalıdır. Kentsel dönüştürme uygulaması yapılan alanlarda kiracı hakları gibi yeni araçlar geliştirilmeli ve planlama sürecini etkileyen tekelleşmeler tamamen sona ermelidir (Keskinok, 2006: 198).

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Bu bölüm kapsamında, Türkiye’de gecekondü ve konut politikalarının analizi, kentsel dönüştürme uygulamalarının tarihsel süreçleri ve kentsel dönüştürme ile ilgili yasalar değerlendirilmiştir. Kentsel dönüştürme uygulamalarının temel aktörleri incelenmiştir. Ankara Büyükşehir Belediyesi kentsel dönüştürme uygulamalarına yer verilmiştir.

2.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Kapsamında Gecekondü ve Konut Politikalarının Analizi

Ülkemizde kentlerin dönüştürülmesi sürecinde farklı zamanlarda belli başlı kentsel politikalar uygulanmıştır. Kentlerin planlı gelişiminde gecekondü ve konut politikaları her zaman önemli hale gelmiştir. Kentleşme ve sanayileşme ile birlikte yaşanan kırdan kentlere yapılan göçler sonucu ortaya çıkan plansız, denetimsiz yapılaşma gecekondü ve konut sorunlarının doğmasına yol açmıştır. Kamu yönetimleri bu durum karşısında farklı zamanlarda farklı yasal düzenlemelerle sorunun üstesinden gelmeye çalışmıştır. Günümüzde ise gecekondü ve konut politikalarında kentsel dönüştürme uygulamaları iyice önem kazanmıştır.

2.1.1. Türkiye’de Gecekondu Sorunu ve Politikaları

Bu başlık altında, gecekondu sorununun ortaya çıkışı yasal süreçlerle gelişimi ve politikaları ayrıntılı bir biçimde değerlendirilmiştir.

2.1.1.1. Gecekondu Olgusunun Ortaya Çıkışının Yasal Süreçlerle Birlikte Gelişimi

Gecekondu, “bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında, onamsız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü”dür (Keleş, 1998: 53). Kentleşme ve sanayileşme ile birlikte kırdan kentlere göç eden insanlar barınma ve konut ihtiyaçlarını gidermek amacıyla çözüm yolu bulup yaptıkları, düşük standartlı konutlarda yaşamaya başlamaları ile gecekondu alanları ortaya çıkmıştır (Ertürk ve Sam, 2009: 212). Gecekondu alanlarının ilk ortaya çıkışı, İkinci Dünya Savaşı sonrasıdır. Türkiye’de ilk gecekondu örnekleri Ankara’nın başkent olmasıyla ortaya çıkmıştır (Tekeli, 2009: 55-56). Bu dönemde gecekondular kentin iş öteklerine yakın yerlerinde ve sanayi alanlarının çevresinde kurulmuştur (Erman, 2010: 235).

Ankara’nın başkent oluşu ile konuşma dilimize giren gecekondu kavramıyla ilgili birçok tanım yapılmıştır. Bu tanımların önemli olanları şunlardır: 1966 tarihli 775 Gecekondu Yasasında, “imar ve yapı işleyişini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde

sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar’’dır. Aynı yasa ile gecekondular kavramı yasal anlamda da ilk kez tanınmıştır.

Türkiye’de gecekondular sorunu mevzuat çerçevesinde değerlendirildiğinde, ilk düzenleme, 1948 yılında Hasan Saka Hükümeti²⁰ tarafından Ankara için düzenlenen 5218 sayılı Ankara Belediyesi’ne Arsa ve Arazilerinden Belli Bir Kısımını Mesken Yapacaklara 2490 sayılı Yasa Hükümlerine Bağlı Kalmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsisi ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkındaki Yasadır (Şenyapılı, 2004: 133-134; Erman, 2010: 236). Bu yasal düzenleme Ankara’da kentleşmenin neden olduğu konut sorununun çözümü için hazırlanmıştır. Yasa kapsamında, belediye aracılığı ile gecekondulara yapacakları gecekondular için arsa tahsisi yapılması ve belediye sınırları içerisinde yer alan gecekonduların durumlarının iyileştirilmesi gerekliliği belirtilmiştir. 5218 sayılı yasa, gecekondular ile ilgili hazırlanan ilk yasa olması nedeniyle daha sonra çıkarılacak birçok yasanın temelini oluşturması ve gecekondulara bakış açısını ortaya koyması bakımından önemlidir. Bu yıllarda gecekondular politikalarında gecekondular olduğu gibi kabul edilmiş ve imar planı dışındaki yapılaşmalar yasallaştırılmıştır. Aynı zamanda belediyelere devredilecek kamu arazileri ile ucuz arsa üretimi öngörülmüştür. Bu yasanın en önemli özelliği yasadışı yapılaşmanın uygun görülüp, affedilmesi olmuştur. 5218 sayılı Yasadan iki hafta sonra yasa kararlarını yaygınlaştıran ikinci bir yasa olan, 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Yasası yürürlüğe girmiştir. 5228 sayılı Yasa, ‘‘Emlak ve Kredi Bankası’na aynı şehir veya kasabada kendisine ya da eşine ait olmayanlara ipotek karşılığında, yapı bedelinin yüzde 75’ine kadar, yüzde 5 faizle konut kredisi

²⁰ 16. Başbakan Hasan Saka Hükümeti, 10 Eylül 1947 - 10 Haziran 1948 yılları arasında görev yapmıştır.

verilmesi yetkisi’’ tanımlamıştır (Keleş, 2010: 504; Şenyapılı, 1983: 89). Bu yasanın amacı, konut ihtiyacına çözüm bulmak için bina yapımının teşvik edilmesi ve 5218 sayılı Yasanın finansman desteğinin sağlanması olmuştur. Ayrıca belediyelere arsa üretip dağıtma yetkisi verilmiştir. Bu yasanın 5218 sayılı Yasadan ayrılan yönü sınırları belirlenen alanlarda değil, imar planı sınırları içinde kullanıma ayrılmamış alanlarda da arsa üretimini belediyelere tanımlamıştır. Bu yetki ile 5218 sayılı Yasadaki Ankara Belediyesi sınırlarıyla sınırlandırılan arsa üretimi 5228 sayılı Yasa ile ülke genelinde yaygınlaştırılmıştır. 5228 sayılı Yasanın 5218’den ayrı bir yönü de konut kooperatiflerinin talip olduğu ve talep edilmeyen arsa ve arazilerin konut kooperatiflerine verilmesi olmuştur (Tokman, 1985: 23; Şenyapılı, 2004: 136). Bu iki yasanın uygulaması Ankara’da Yenimahalle semti kurulması örneğinde gerçekleşmiştir. Ancak her iki yasa da gecekondulara çözüm bulamamıştır. 1949 yılında Şemsettin Günaltay Hükümeti²¹ tarafından 5431 sayılı Ruhsatsız Yapıların Yıkılması ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Yasasının 13. Maddesi’nin Değiştirilmesi Hakkındaki Yasa yürürlüğe konulmuştur. Bu düzenleme ile gecekonduların önlenmesi ve bu tarihe kadar yapılan gecekonduların affedilmesi öngörülmüştür. 5431 sayılı Yasa, “...yürürlüğe girdiği tarihe kadar yapılmış olan gecekondulara 5218’in uygulanmasını öngörmüş ve bu tarihten sonra yapılacak olan gecekonduların yıkılmasını emredilmiştir.” Ancak yasa yıkım konusunda kesin ve kararlı davranmamıştır. Bakanlar Kurulu kararı ile belediye meclislerine kentte yeni dokunulmaz bölgeler tanımlama yetkisi gene bu yasa ile verilmiştir. Sonuç olarak, 5218, 5228 ve 5431 sayılı Yasalar gecekonduların önleyememiş hatta destekleyici politikalarla gecekondular sorununu daha da artırmıştır.

²¹ 18. Şemsettin Günaltay Hükümeti, 16 Ocak 1949 – 22 Mayıs 1950 yılları arasında görev yapmıştır.

1950-1960'lı yıllarda gecekondu ile ilgili artık yeni bir sürece girilmiştir. Bu dönemde kırdan kentlere yönelik göçlerle kentler yoğun nüfus baskısı altında kalmıştır. Gecekondulaşma ile ilgili yasal gelişme, 1953 yılında düzenlenen 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar hakkındaki yasa yürürlüğe girmiştir (Şenyapılı, 2004: 202; Erman, 2010: 237). 6188 sayılı Yasa, belediyelerin eline geçen arsalarla konut yapmak isteyenlere arsaların tahsisini öngörmüştür. 5218 ve 5228 sayılı Yasalar bu yasanın yürürlüğe girmesinden hemen sonra tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. 6188 sayılı Yasa bina yapımını teşvik ederken, izinsiz yapılan yapıların affına yönelik düzenlemeleri de kapsamıştır. Bu yasa ile belediyeler, 5228 sayılı Yasanın esasları uyarınca kendi arazilerini de ucuz ve basit konut yapımı için kullanabilme hakkı elde etmiştir. Bu yapılan konutlar maliyet bedelleri üzerinden birinci öncelikle gecekonducuları yıkılan kişilere, ikinci öncelikle de sağlığa aykırı konutlarda oturanlara satılması kararlaştırılmıştır. Sağlığa aykırı yapılarda oturanlar taşınmadan önce konutlarını yıkıp, enkazı kaldırılacak, eğer bu yapılmazsa 15 gün sonra konutların yıkılacağı belirtilmiştir. Mahalle oluşturan ve toplu halde bulunan ruhsatsız konutlar ise bedellerinin $\frac{1}{4}$ 'ü peşin ödenmek, kalanı 5 yılda 5 eşit taksitte ödenmek üzere sahiplerine satılması ve bunlara tapu dağıtılması öngörülmüştür. Belediyelere bu işlevlerini finanse edebilmek için fon oluşturmuş ve 10 yıllık bina muafiyetini 10 yıl daha uzatmıştır. Bu hükümlerden belediye sınırları içinde oturanlar yararlanması şartı getirilmiştir. (Şenyapılı, 2004: 202-203). Yasa, 1953 tarihinden önce yapılan gecekonducuları affetmiştir. Ancak gecekondu gelişimini önleyecek gene etkili bir uygulama ortaya koyamayan yasa olmuştur. 6188 sayılı yasanın en önemli yanı gecekondu gelişimini önleyememiş olsa da, 775 sayılı Gecekondu Yasasının temellerini atılmıştır. 1956 yılında 6785 sayılı İmar Yasası

yürürlüğe girmiştir. 6785 sayılı Yasada, mücavir alan kavramı ilk kez imar mevzuatında yer almıştır. Yasanın başka getirdiği yeniliği belediye sınırları içerisinde yapılacak bütün yapılar için belediyeden ruhsat alma zorunluluğu getirilmesidir. Kaçak yapılara belediye hizmetlerinin götürülmesini önleyen düzenlemeler içermesi nedeniyle yasa, gecekonduları önleme politikaları için etkili bir düzenleme olmuştur (Keleş, 2010: 504).

Gecekondular olgusunun yasal gelişim sürecinde 1956 yılındaki çıkartılan yasa 6830 sayılı İstimlâk Yasası'dır. Yasanın, Adnan Menderes'in İstanbul'da giriştiği imar operasyonlarını kolaylaştırmak için yapıldığı söylenmiştir. Yasaya göre, "kamulaştırma kararlarını belediye encümeni verecek kaymakam ya da vali onaylayacaktı. Anlaşma sağlanabilirse kamulaştırma bedeli belediyenin emlakinden yapılacak devirlerle ödenebilecekti. İmar planı olan yerlerde ayrı bir umumi menfaat kararı almak gerekmiyordu. Bedeli, belediye encümeninin seçeceği bir komisyon saptayacak" şeklinde düzenleme getirmiştir.

Gecekondular politikaları bağlamında, 1958 yılında 7116 sayılı Yasa yürürlüğe girmiştir. Yasa ile İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuş ve Ankara İmar Müdürlüğü'nde olan imar planlarını onaylama yetkisi artık bu bakanlığa verilmiştir. 1959 yılında 7367 sayılı Yasa çıkartılmıştır. "Hazineye ait arsaların, belediye sınırları içerisinde yer alıp, imar planı olsun ya da olmasın karşılıksız olarak belediyelere devri esas alınmıştır." Ancak gecekondular yapımını önleme amacıyla belediyeye devredilen bu alanlarda da gecekondular yapımı önlenememiştir (Keleş, 2010: 504). 1966 tarihinde, 775 sayılı Gecekondular Yasası yürürlüğe girmiştir (Karpaz, 2003: 116). 775 sayılı

Gecekondu Yasası'nın ortaya çıkış nedeni, devlet politikalarıyla gecekondu sorununun çözülmemesi eksiklik olarak görülmüştür. Bunun için yapıların sağlıklılaştırılması, iyileştirilmesi ve korunması politikalarına önem verilmiştir. Eskiden yasalarda olduğu gibi yeni gecekonduların yapımını önleyici yöntemler geliştirilmesi gerekliliği vurgulanmıştır. Bu yöntemler, önleme, ortadan kaldırma ve yıkma şeklinde yasa içerisinde yer almıştır.

1972 yılında, 6785 sayılı İmar Yasası yerine 1605 sayılı İmar Yasası yürürlüğe girmiştir. Bu yasanın ardından imar afları gündeme gelmiş olsa da, 1976 yılında çıkarılan 1990 sayılı Yasaya kadar herhangi yeni bir düzenleme yapılmamıştır. 1976 yılında çıkartılan ve gecekondu affi olarak değerlendirilen 1990 sayılı Gecekondu Yasasında Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkındaki Yasanın geçici 8. maddesinde: “belediyelere ait olan ve Gecekondu Yasası uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arsalar üzerinde 1.2.1976 tarihinden önce yapıldığı tespit edilen gecekondular hakkında gecekondu yasasının gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi ile ilgili 21. maddesi hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir.”

Gecekondu politikalarındaki gerçek dönüşüm 1980'li yıllarda çıkartılan af yasalarıyla olmuştur. Gecekondu affının yer aldığı 2805 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Uygulanacak İşlemler ve 6785 sayılı İmar Yasasının Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Yasa önemli yasalardan biridir. Bu yasa ile gecekondu alanları için ıslah imar planı yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu ihtiyaç kentsel dönüştürme projelerinin dolaylı olarak oluşumuna ilk

kez yasal ortam hazırlamıştır (Uzun, 2006: 50). 1983 tarihinden önce imar ve gecekondur mevzuatına aykırı olarak yapılmış ve yapılmakta olan bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenleyen, 2805 sayılı Yasa, “belediye ve mücavir alan sınırları içindeki, hazine, il özel idaresine ait alanlar ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler belediyenin mülkiyetine, mücavir alan sınırı dışındakiler il özel idaresi mülkiyetine geçecek” biçiminde tanımlanmıştır. İslah İmar Planı²² ilk kez 2805 sayılı imar ve gecekondur mevzuatına aykırı yapılarla ilgili olan İmar Affı Yasası olarak bilinen yasa içerisinde yer almıştır (Ünal, 2008:174). 1983 ve 1988 yılları arasında birbiriyle ilişkili beş af yası çıkartılmıştır Bunlar, her türlü yasa dışı gelişmenin meşrulaştırmasını öngörmüştür. Af Yasaları, 1983 tarihli 2805 sayılı Yasa; 1984 tarihli 2981 sayılı Yasa; 1986’tarihli 3290 sayılı Yasa; 1987’tarihli 3366 sayılı Yasa; 1988 tarihli 3414 sayılı Yasa olarak sıralanmıştır.

1980’lerin sonu Turgut Özal dönemi²³ politikaları içerisinde, kentsel dönüştürme projeleri yerel yönetimlerin uygulamaları arasında ve gecekondur politikalarında kapsamında yer almaya başlamıştır.

1984 yılında 2981 sayılı İmar ve Gecekondur Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Yasasının Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Yasa yürürlüğe girmiştir. Bu yasa ile gecekonduların dönüşümü ile ilgili en etkili yasa olarak adlandırılmıştır. Yasa kapsamında,

²² İslah İmar Planı: Düzensiz ve sağlıklı biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumu da dikkate alınarak, dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla, halihazır haritalar üzerine yapılan ve yapılanma şartlarını da belirleyen imar planıdır (Ünal, 2008: 174)

²³ 45. ve 46. dönem Turgut Özal hükümetleri, 13 Aralık 1983 – 9 Kasım 1989 yılları arasında görev yapmıştır.

gecekondu alanlarında ıslah imar planları yapılmış ve kentsel dönüştürme projeleri geliştirilmiştir (Uzun, 2006: 204). Yasa uyarınca, “imar ve gecekondu mevzuatına aykırı yapılan yapılar için 6 ay içerisinde belediye veya valiliğe başvurulması, uygun durumda olanların yasallaştırılması, gecekondularda yaşayanlara önce tapu tahsis belgesi sonra tapu verilmesi” şeklinde düzenleme getirilmiştir Böylece gecekonduların yasallaştırılması hız kazanırken, gecekonduların alınıp satılması ve müteahhitlere verilmesi yolu da açılmıştır (Uzun, 2006: 204).

2981 sayılı Yasaya açıklık getiren ve affın kapsamını genişleten yeni düzenleme 1986 yılında yürürlüğe giren 3290 sayılı yasal düzenleme olmuştur. Bu dönemde gecekonduları konut piyasasına dâhil etmeyi amaçlayan, af yasaları yanısıra 2946 sayılı Kamu Konutları Yasası, 1985 tarihli 3194 sayılı İmar Yasası, 2985 sayılı Toplu Konut Yasasının çıkartılması bu dönemin önemli gelişmeleri olarak görülmüştür (Erman, 2010: 240). Gecekondularla ilgili politikalar çıkartılan yasalar gecekondu yapımını yine önleyememiş hatta plansız yapılaşma yerel yönetimler tarafından da desteklenmiştir.

1990 sonrasında özellikle kent öteklerinde kentsel dönüştürme projeleri gündeme gelmeye başlamıştır. Bu projeleri gerçekleştirebilmek için kamu-özel sektör ortaklıkları önem kazanmıştır (Şenyapılı, 2006: 113). Kentsel dönüştürme uygulamaları birçok çevre tarafından rant kaynağı olarak görülmeye başlamıştır. Büyükşehir belediyeleri için gecekondu alanları kentsel dönüştürme uygulamalarının merkezi haline gelmiştir.

2000’li yıllar artık kentsel gelişme politikaları tamamen gecekonduların üzerine yoğunlaşmıştır. Yürürlüğe giren temel yasalar, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Yasadır. Bu yasa gecekonduların iyileştirilmesine belediyeler için yasal dayanak olmuştur. Kentsel dönüşüm projeleri ile bu alanlardaki gecekonduların tamamen ortadan kaldırılması öngörülmüştür. Daha sonra bu yasa’yı tamamlayan, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası yürürlüğe girmiştir. Bu düzenleme fiziksel olarak belirli bir alanın iyileştirilmesi amacıyla uygulanan yasa olması diğer yasalardan ayrı tutulmasına ve daha çok tartışılmasına yol açmıştır (Erman, 2010: 240-241). Bu dönemde kabul edilen diğer yasalar sırasıyla, 5393 sayılı Belediye Yasası, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ve 5393 sayılı Belediye Yasasında Değişiklik Yapılmasına İlişkin 5998 sayılı Yasalar yürürlüğe girmiştir. Gecekonduların politikalarında artık gecekonduların yapımını önleme yerini yasal uygulamalarla gecekonduların tamamen ortadan kaldıran, bu alanları rant alanı olarak gören, paylaşma politikasına bırakmıştır. Yasaların sağladığı imkânlarla, büyükşehir belediyesi, TOKİ ve özel sektör belli inşaat şirketlerini uygulamalarına dahil ederek gecekonduların en yüksek kârı elde etme amacına hizmet etmeye başlamıştır.

Gecekonduların politikalarını planlı döneme kadar gecekonduların politikaları ve planlı dönem sonrası gecekonduların politikaları, olarak iki dönemde incelemek olanaklıdır.

2.1.1.2. Planlı Döneme Kadar Gecekondu Politikaları (1960 Öncesi)

Bu dönemde kentlerin çeperlerini saran gecekondu karşılarında devlet olumsuz bir tavır takınmıştır. İlk tepkiler yerleşimcilerin yaşadıkları gecekonduların yıkılması olmuştur. Ancak zamanla yıkımın bir çözüm yolu olmadığı görülmüştür (Şengül, 2009: 128). 1945-1950 arasında kırdan kente gelen kesimlerin para ödemedi barınak buldukları kendi konut ihtiyaçlarını kendilerinin çözmek zorunda kaldıkları dönem olarak nitelendirilmiştir (Şenyapılı, 1983: 80).

Karpat dönemi, “1955’ten sonra göçün yoğunlaşması nedeniyle kente yeni gelenler şiddetli bir konut kıtlığıyla karşılaşmışlar; enflasyon karşısında gerçek geliri düşen işçi ve memurlar kiralari karşılayamaz hale gelmişlerdir. Aynı zamanda özel girişimcilerin elinde olan inşaat işindeki hızlı büyüme büyük boyutlarda toprak spekülasyonu yaratmıştır. Ankara ve İstanbul’da 1949’da 50 liraya satılan bazı arsaların fiyatı, 1965’te 50 bin liraya çıkmıştır. Hızla büyüyen kentli girişimci sınıf, sanayi yatırımı yapmak yerine, kendilerine düzenli gelir sağlamak ve paralarının değerini korumak amacıyla lüks konutlar inşa etmeye başlamışlardır. İnşaat patlaması da, köylerden gelen işçilere olan talebi artırmıştır” diyerek özetlemiştir (Karpat, 2003: 105-106).

1960’lı yıllarda insanlar konut ihtiyaçlarını kendileri karşılayarak, konut arzı boşluğunu kapatma rolünü üstlenmiştir. Kırdan kente transfer edilen sermaye, ailelerin birikimleri ile birleşince mekânda kalıcı yerleşmeler güçlenmiştir (Şenyapılı, 1998: 311). Bu dönemde gecekondu olgusu, genellikle hemşehri ilişkilerinin, yardımlaşma duygularının yüksek olduğu girişimci bir kültürü ortaya

çıkarmıştır. Kırdan kentlere yapılan göçler her geçen gün artmış, köyden göç edenlerin geri dönme fikrini ortadan kaldırmış ve kentlere yeni yapılacak göçleri de tetiklemiştir. Zamanla kent nüfusu üzerinde etkili olmaya başlayan gecekondu sınıyası rant peşinde koşan kesimlerin ilgi odakları haline gelmiştir (Bayraktar, 2006: 119). Bunun üzerine, gecekondu alanlarında yaşayanları sahiplenilen politikalar ortaya çıkmaya başlamıştır (Göktaş, 1974: 91).

1960 öncesindeki gecekondulaşma yoksul ailelerin barınma sorunlarını kendi imkânları ile çözdükleri bir dönem olarak birçok kaynakta değerlendirilmiştir. Bu dönemin en belirgin özelliği gecekondulaşma sürecinde kiracı sayısının az olması olmuştur. İnsanlar gecekondualarını konut ihtiyaçlarını gidermek, konutlarda kendileri oturmak için yapmıştır (Keleş, 2010: 503).

Planlı dönem öncesi uygulanan gecekondu politikalarının belli başlı özellikleri kısaca şöyle özetlenmiştir: Belediyeler ucuz ya da karşılıksız aldıkları arsaları, konutu olmayan yurttaşlara devretmekte, bu yolla gecekondu yapımını önlemeye çalışmaktadır. Önceden yapılmış olan gecekondu oldu bitti görülerek yasallaştırılmaları yoluna gidilmiştir (Keleş, 1983: 219). Sonuçta, belediyeler gecekondu sorununu çözme konusunda, planlı dönem öncesinde etkisiz ve başarısız olmuştur.

2.1.1.3. Planlı Dönem Sonrası Gecekondu Politikaları (1960'dan Günümüze)

Planlı dönem sonrası gecekondulaşma politikaları ikiye ayrılmıştır. Bunlardan biri 1960-1970 yılları arasındır. Bu dönemde gecekondu sahibinin emek gücünden yararlanılmakta ve gecekonducuları kiraya verme oranı artmıştır. Diğer dönem 1970'den bugüne uzanan zaman dilimidir. 1970'lerden itibaren gecekondu yapım süreci ticarileşmeye başlamıştır. Yoksullar için arsa sağlayıp, gecekondu yaparak satışa sunan gecekondu firmaları ortaya çıkmıştır (Keleş, 1983: 211). Gecekondulaşma barınmanın ötesinde ticari bir gelir kaynağı haline dönüşmüştür.

Planlı dönemde gecekondulaşma tüketici işlevi kazanmıştır. İşgücü piyasasında gecekondu bir talep olarak değerlendirilmiştir. Gecekonducuların ekonomik yapısında meydana gelen değişme mekâna yansımaya başlamıştır İnsanlar ekonomik imkânları ölçüsünde oturdukları konutlarına yeni eklemeler yapması, kat çıkılması, konutlarını kira kaynağına dönüştürmeleri gibi gecekondu yapımına farklı bir boyut getirilmiştir. Gecekonduyunun temel görüntüsü değişmiş altyapı imkânlarından yararlanan yerleşik mahalleler ortaya çıkmıştır. (DPT, 1991: 9).

1960'lı yıllarda gecekondu politikasının niteliği tamamen değişmeye başlamıştır. Gecekondu yasakları ve yıkımlar devam ederken, gecekondulaşmaya karşı olumlu tutum sürdürülmüştür. Bunun gerekçesi gecekondulaşma sorununun kapsamlı bir boyuta ulaşması ve kırdan kente yapılan göçlerin siyasal dengeleri değiştirmesi olarak görülmüştür. Gecekonducuların sayısının her geçen gün artışı

siyasetçiler için bu bölgelerin oy deposu olarak görülmesine neden olmuştur (Şengül, 2009: 129).

1961 Anayasasının yürürlüğe girmesi, DPT'nin kurulmasından sonra düzenlenen beşer yıllık kalkınma planlarında gecekondulara yer verilmiştir. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda kent sorunları bütün olarak ele alınmıştır. Plan'da, öncelikle gecekonduların içinde yaşayanlara yer bulmadan yıkılmaması' düşüncesiyle hareket edilmiştir. Bu amaçla, iyileştirme, tasfiye ve gecekonduların önlenmesi ilkeleri benimsenmiştir (Bayraktar, 2006: 139; Ertürk ve Sam, 2009: 215).

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda gecekondular politikası (1967-1972), Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'ndaki gecekondular bölgelerine yönelik amaçlarla benzerlik taşımıştır. Amaçları gerçekleştirecek araçlar kalkınma planı içerisinde yer almamıştır. Gecekondular yapımının önlenmesi planda öngörülmüştür (Keleş, 2010: 505). Gecekondular sorununun çözümünün yalnız belediyelere bırakılamayacağı devletin de yerel yönetimlerin yanında gecekondular sorununu çözmesi gerektiği görüşü önem kazanmıştır (Keleş, 1983: 220).

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda gecekondular politikası (1973-1977), planda, gecekondular sorununun çözümüyle ilgili olarak, diğer kalkınma planlarındaki benzer söylemler yer almıştır. Gecekondular sayısına ilişkin tahminler yapılarak, yenilenmesi gereken gecekondularla ilgili sayısal verilere kalkınma planında yer

verilmiştir (Keleş, 1983: 220). Gecekondu yapımını ortadan kaldıran çözümden çok gecekondulaşma ile uyumlu kent planlaması anlayışı kentsel gelişme süreçlerine hâkim olmuştur (Keleş, 2010: 506).

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda gecekondu politikası (1979-1983), gecekondu alanlarının temel ihtiyacı olan altyapı hizmetlerinin çözülmesine öncelik verilmiştir. Hazine arazileri üzerine gecekondu yapan kesimlere uzun süreli kullanma hakkı verilmesi gündeme gelmiştir (Bayraktar, 2006: 154). 1966 yılında çıkartılan Gecekondu Yasası 1976 yılında 1990 sayılı Yasa ile küçük bir değişiklik yapılsa da yasanın bütünlüğü korunmuştur (Keleş, 2010: 506).

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda gecekondu politikası (1985-1989), gecekondulara ilişkin ayrıntılı ilkelere yer verilmemiştir. 1984 tarihli 2981 sayılı Af Yasası İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Yasasının Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Yasa yürürlüğe girmiştir. Gecekonduların yasallaştırılmaya çalışıldığı, 2981 sayılı Af Yasasının geniş bir biçimde uygulandığı kalkınma planı dönemi olarak adlandırılmıştır (Keleş, 2010: 507).

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda gecekondu politikası (1990-1994), gecekondulaşmanın önlenmesi amacıyla kendi evini yapana yardım yöntemi benimsenmiştir. Önceki kalkınma planlarındaki önlemlere devam edilmiştir.

Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda gecekondulaştırma politikası (1996-2000), gecekondulaştırma yasalarının günün yasalarıyla uyumlaştırılması ve bununla ilgili uygulamalar yapılması gerekliliği yeterli görülmüştür.

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda gecekondulaştırma politikası (2001-2005), gecekondulaştırma yapımı yanında kaçak yapı kavramına yer verilmiştir. Diğer kalkınma planlarında yer aldığı gibi gecekondulaştırmanın ve kaçak yapılaşmanın önlenmesi, önlemler alınacağı şeklinde ifadelerle yer verilirken, bunların neler olacağı hususunda ayrıntılı açıklamalara yer verilmemiştir (Keleş, 2010: 507).

Dokuzuncu Kalkınma Planı'nda gecekondulaştırma politikası (2007-2013), kentleşme, konut ve gecekondulaştırma konularıyla ilgili herhangi bir başlığa yer verilmemiştir. Kentleşme sonucu ortaya çıkan sorunların azaltılması için alınacak önlemler vurgulanmıştır.

Planlı dönemden bugüne gecekondulaştırma süreci, 1960 öncesinde kendi barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla yapılırken artık kendi gereksinmesinden daha fazla gecekondulaştırma yapıp kiraya verilmesi şeklinde ticari bir sürece girilmiştir. Gecekondulaştırma mahallerine gerek ulaşım gerekse altyapı hizmetlerinin götürülmesi sonucu bu alanlar kentle bütünleşmiş ve değer kazanmıştır. Kentlerin çevresindeki gecekondulaştırma alanları zamanla rant elde etmede öncelikli yerler haline gelmiştir (DPT, 1991: 9). Gecekondulaştırma 1980 sonrasında tümüyle ticarileşmiştir. Gecekondulaştırma yapımı spekülasyonlar tarafından yönlendirilmeye başlamıştır (Keleş, 2010: 50).

1990'lı yıllarda kentler tüketim merkezi olarak algılanmaktadır. Kentsel mekânlar sermaye için yatırım alanları haline getirilirken, kentsel dönüştürme projeleri kentlerin planlanmasında temel belirleyici olmuştur. Bunun için kamu ve özel sektör ortaklıkları kurulup, uygulamalara başlanmıştır.

2000'li yıllarda ticari bir meta halini gelen gecekondular alanları kentsel dönüştürme uygulamalarının vazgeçilmezi olmuştur. Kentsel dönüştürme projeleriyle büyükşehir belediyeleri ve TOKİ konut ihtiyacını gidermek, gecekondular alanlarını iyileştirmek için bu alanlara müdahale edip, yaratılan rantı kendi aralarında paylaşmaya başlamıştır. Gecekondular artık büyük gelir elde edilen yerler olarak görülmüştür. Yıkılan gecekonduların yerine lüks konutlar, özel kapalı güvenlikli siteler yapılarak, gelir elde etme politikaları birbirini izlemiştir. Yasal düzenlemelerle uygulamaların önündeki engeller teker teker ortadan kaldırılmıştır. Kentsel dönüştürme uygulamaları ile bir yanda lüks konutlar ile altyapı yetersizliğinin çelişkisi, diğer yanda da gelir dağılımının neden olduğu çarpıklığın adil olmayan görüntüleri kentsel dönüştürme projelerinin durumu açıkça ortaya koymuştur. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüştürme Uygulaması örneğinde olduğu gibi gecekondular alanlardaki haksız uygulamalar karşısında tepkiler ve hak kayıpları her geçen gün artmıştır (Karayalçın, 2009: 87).

2.1.1.4. Türkiye’de Gecekondular Politikalarının Değerlendirilmesi

Ülkemizde gecekondularla ilgili farklı zamanlarda farklı politikalar geliştirilmiştir. Gecekondular yapımı başlangıçta kırdan kentlere göç eden kitlelerin kentlerde barınma ihtiyacına çözüm yolu olarak ortaya çıkmıştır. Gecekondular

önceleri baraka şeklinde inşa edilirken zamanla gecekonduluların maddi imkânları geliştikçe ayrı bir boyut kazanmıştır.

Gecekondular yerleşimleri ile ilgili TÜSİAD raporları gecekondulaşmayı birinci kuşak ve ikinci kuşak olarak ikiye ayırmıştır. Birinci kuşak gecekondulaşma, kamu arazilerinin yasal olmayan bir şekilde işgal edilmesini temel almıştır. Gecekondular yapımı yakın çevreden alınan yardımlarla yapıldığını, gerektiğinde işçi çalıştırıldığını öngörmüştür. Konut sahibi ile konutu yapan, kullanan aynı kişiydi. Gecekondular ticari bir meta olarak değil, barınma gereksinimini gidermek amacıyla yapıldığı belirtilmiştir. Gecekondular yapımının temel amacı kentle bütünleşme olarak varsayılmıştır. Bu dönem bütünleştirici ve yumuşak kentleşme biçimi olarak değerlendirilmiştir (TÜSİAD, 1998: 87-132; Bal, 2006: 94-95). Bu tür gecekondulaşma değişim değeri değil de kullanım değerini ön planda tutan bakış açısını temsil etmiştir. Gecekondular yapımı piyasa değerine hizmet etmekten çok kullanıcıların ihtiyaçlarıyla sınırlandırılmıştır (Erder, 2008: 113-114).

İkinci kuşak gecekondulaşma biçimi, 1970'lerden sonrasını temel almıştır. Bu dönemde gecekondulaşmanın işgal yolu ile arsa elde etmenin dışında kent çevresindeki arsalar sahipleri tarafından parsellenip satılmıştır. Gecekondulaşma tamamen ticari bir meta haline dönüşmüştür. Bu ticarileşmeye bağlı olarak inşaat sektörü de gelişmeye başlamıştır. Gecekondular ağalığı, gecekondular mafyası olarak adlandırılan olumsuz unsurlar ortaya çıkmıştır. Gecekondular kiracılığı iyice yaygınlaşmıştır. 1980, 1983, 1984 ve 1986 yıllarında çıkartılan imar afları ile gecekondular sağlıklı gelişigüzel yapılan apartmanlara dönüşmüştür. Aslında

gelişigüzel yapılanma plansız kentleşmeye neden olmuş, sağlıklı kaçak yapılaşma iyice teşvik edilmiştir. İkinci kuşak gecekondulaşma dönemine de, gergin ve dışlayıcı kentleşme biçimi şeklinde tanımlama getirilmiştir (TÜSİAD, 1998: 87-132; Bal, 2006: 94-95).

1983-88 yılları arasında ıslah imar planı yasaları başlığı altında çıkartılan af yasalarının her biri bir öncekinin uygulama alanını ve yetkilerini genişletmiştir. Bu yasalar, genellikle gecekondu alanlarında mülkiyet sorununu çözmüş, bu alanlara yasal statü kazandırmış ve gecekonduların apartmanlara dönüştürülme sürecindeki engelleri ortadan kaldırmıştır (Şenyapılı, 1998: 312). Yerel yönetimlerde dönüşümü kent özeklerine yakın gecekondu alanlarında başlatıp, özel sektör ile işbirliği içerisinde uygulamaya konulmuştur. Bu durumu rantı çevirmek, arsanın değerlerindeki artışa el koyabilmek isteyen gecekondu sahipleri de gecekondularına eklemeler yaparak satmak, kiraya vermek ve yapıları yıkarak apartmanlara dönüştürmek gibi eğilimlere girilmiştir (Işık, 1999: 286-287).

Büyükşehir belediyeleri gecekondu bölgelerine dönük yaygınlık kazanan kentsel dönüştürme projeleriyle, gecekonduları yıkıp, tamamen ortadan kaldıran yeni bir anlayışa geçmiştir. Bu uygulamalarla kent özeklerine yakın gecekondu alanları lüks prestijli konutlarla anılmaya başlamıştır. Kentsel dönüştürme uygulamaları yeni zenginler yaratmış, bölge insanı yerinden edilmiştir. Kentsel dönüştürme projelerinin sosyal boyutu umursanmamış kamu yararından uzaklaşmıştır. Kapsamlı bakış açısıyla hareket edilmeden, sosyal, fiziksel, ekonomik ihtiyaçları yerinde ve gereği gibi karşılanmadan gecekonduların yıkımı devam etmiştir.

2.1.2. Türkiye’de Konut Sorunları ve Politikaları

Konut sorununun evrensel bir olgu olduğu, boyutlarının ülkelerin gelişmişlik düzeylerine ve toplumsal ekonomik yapılarına göre değıştiği bilinmektedir (Alkan, 1998:7). Kentbilim Terimleri Sözlüğü’nde, konut, ‘‘bir ya da birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış, insan yaşamasının gerekli kıldığı uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma ve ayakyolu gibi temel gereksinme konularında kolaylıkları bulunan barınak’’tır (Keleş, 1998: 89). Konut politikaları denildiğinde devletin piyasa mekanizması içerisindeki konut sunumunu yetersiz bulup, olumsuzluğu gidermek için konut sunumunu arttırmak ve özendirmek için yaptığı müdahale biçimlerinin tamamıdır (Tekeli, 2009: 221). Türkiye’de tutarlı bir konut politikası izlendiğini söylemek güçtür. Konut sorunu sürekli gündemde olan ve her zaman tartışılan konulardan biri olmuştur. Konut politikası kavram olarak ‘‘ailelerin konut gereksinmelerini karşılamak için devletçe saptanan önceliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemler’’ olarak tanımlanmıştır (Keleş, 2010: 416).

Konut sorununun ortaya çıkmasının temelinde konut arzının konut talebini karşılayamaması yatmaktadır. Konut ihtiyacına artan talep kent nüfusu oranındaki artış ile paraleldir. Kırdan kentlere yapılan göçler konuta olan gereksinimi artıran başka unsurdur. Konut politikalarını iki başlıkta ele almak mümkündür. Bunlar devletin doğrudan konut piyasasına müdahale ettiği politikalar olan, sosyal konut inşası, inşaat malzemeleri üretimi gibi. İkinci tür politikalar, devletin konut üretimine katılmadığı ancak nasıl konut üretileceği ile ilgili standartları belirleyip kurallar koyduğu politikalar kent planları, emlak vergisi, veraset ve intikal vergisi gibi (Şahin, 2010: 165).

2.1.2.1. Türkiye’de Konut Sorununun Gelişimi

Türkiye’de konut problemi kentleşme ve sanayileşme ile yakından ilişkilidir. Konut toplumsal olduğu kadar ekonomik bir kalkınma sorunudur (Keleş, 2010: 364). Türkiye’de konut politikalarıyla ilgili ilk gelişmeler 1930’lu yıllarda konut kooperatifçiliğinin ortaya çıkması, göçmenler ve devlet memurları için konutların yapılmasıdır. Konut sorunu öncelikle Ankara’ya özgü çözülmeye çalışılmıştır. Konut sunumunun ilk örneklerinin Ankara’da ortaya çıkışı bunu göstermiştir (Alkan, 1998: 21). 1950’li yıllarda yeniden kalkınma ve modernleşme, Türkiye’de nüfusun dağılımını kökten değiştirmiştir. Tarımda makineleşmenin artması, sanayinin gelişimi, yapılan birçok yatırım kırdan kentlere yapılan yoğun göç akışlarını etkilemiştir (Yılmaz ve Bulut, 2009: 5). Hızlı kentleşmeye paralel sanayileşme hızının yavaş oluşu devletin konut sorununu daha da büyötmüştür. Kırdan kentlere yapılan yoğun göçler kentler müstakil konutlar, yüksek katlı apartmanlar ile gecekonduları ortaya çıkarmıştır (TOKİ, 2006: 44). Türkiye’de 1960’lı yıllardan sonra konut üretimi ekonomik, toplumsal ve siyasal bir sorun olarak ele alınmıştır. Konut sorunundaki ikili yapı devam etmiştir. Bireysel girişimcilik yapsatçılığa, gecekondulaşma ticari bir sürece dönüşmüştür (Alkan, 1998: 22). Bu tarihten itibaren daha nitelikli konut politikaları belirlenmeye başlamıştır (Keleş, 1993: 157) Konut üretimine yönelik 1965 yılında Kat Mülkiyeti Yasası yürürlüğe girmiştir. Yasa beraberinde çok katlı yapıların yapılması konut politikalarına yeni bir boyut kazandırmıştır. 1970’li yıllarda gecekondulaşmanın neden olduğu çarpık kentleşme ve yasadışı konut yapımı önemli bir sorun haline gelmiştir. 1980’li yıllarda kamu eliyle konut üretimi önemli hale gelmiştir. 1990’larda konut üretiminde artık özel sektörün konut politikalarındaki etkisi belirleyici olmuştur. 2000’li yıllarda konut

politikaları kamu ve özel sektör tarafından uygulanmaya başlamıştır. Büyükşehir belediyeleri ve TOKİ konut politikaların belirlenmesinde önemli konuma gelmiştir. Devlet özel sektörle ortak hareket ederek gecekondu alanlarında uyguladığı kentsel dönüştürme projeleriyle konut sorununun çözümüne yönelmiştir. Bir tarafta büyükşehir belediyelerinin kaynak yaratmak amacıyla uyguladığı sayısız kentsel dönüştürme projeleri diğer tarafta TOKİ'nin konut edindirme uygulamaları, konut politikalarının temelini oluşturmuştur (TOKİ Araştırma Dizisi, 2006: 44). Konut politikalarının gelişiminde önemli bir konu da büyükşehir belediyelerinin konumu olmuştur. Belediyelerinin konut politikalarında yer alışı, 1930'lu yıllara kadar uzanmıştır. Bu tarihlerdeki 1930 tarihli Belediye Yasasına göre, “ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak icar etmek, belediyelerin inkişaf ve tevessüe müsait mahallerinde arazi alarak yeni plana göre tanzim etmek ve yeniden inşaat yapmak isteyenlere satarak ihtikâra mani olmak hükmü belediyelerin görevleri arasında yer almıştır (Keleş, 1993: 157). Ancak bu yetki belediyelerin zorunlu olmayan görevleri arasında sayılmıştır. Belediyelerin yaşadıkları maddi sıkıntılar düşünüldüğünde, zorunlu olmayan görevler içinde konut politikasına yönelik başarıdan bahsetmek güçtür. Bir başka yasal düzenleme, 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Yasasıdır. Yasa ile belediyelere kentin gelişmesini denetlemek için arsa üretimi görevi verilmiştir. 1950'li yıllar konut bunalımının çok yoğun yaşandığı yıllar olmuştur. Kırdan kentlere yönelik göçlerle konut sorunu iyice büyümüştür. Bu dönemde kentlerin gelişmesinden kaynaklanan sorunlar nedeniyle konut sunum biçimleri yetersiz kalmış ve gecekondu yapsatçılığı gelişmiş ve kurumsallaştırmıştır (Tekeli, 2009: 230). Bu dönemde konutla ilgili olarak 5656 sayılı yasa düzenlenmiştir. 5656 sayılı Yasaya göre, “belediyeler gerekli gördüğü hallerde,

konut yapmak, belediyelere arazi satın almak, yapılan konutları 2490 sayılı Yasaya tabi olmadan hemşehrilerine devretmek, kiralamak veya satmak, bu amaçla döner sermaye kurmak, kurulmuş ve kurulacak yapı ortaklıklarına katılmak, muhtaç asker aileleri gelirinden bu ailelerin yıllık ihtiyacı karşılandıktan sonra arta kalacak kısmın dörtte üçünü konut işlerine harcamak ve konutla ilgili bu görevlerini belediye meclis kararıyla belediyelerin zorunlu görevleri arasına koyma’’ yetkilerine sahip olmuştur (Tekeli, 1996: 19; Keleş, 1993: 157). Belediyelerin zorunlu olmayan konut üretimi yetkileri zorunlu görevleri arasına dahil edilmiştir. Belediyeler gecekondulaşmalarının tanıdığı arsa devralma ve devretme yetkilerine sahip olmuştur (Keleş, 1983:159). Belediyeler aldığı yetkilerle konut piyasasında önemli hale gelmiştir. Ancak gelecekte ihtiyaç duyacakları arsaları alıp, stok yapmadıklarından bu zorunluluğu gereği gibi yerine getirememişlerdir (Karayalçın, 2009: 85). Ülkemizde konut politikalarının çözmeye çalıştığı, gecekondulaşmayı önlemek ve yavaşlatmak olmuştur. Bu politikalara ilişkin sorumluluk yerel yönetimlere verilmiştir. Ancak konut üretiminde merkezi yönetim belediyelere göre her zaman üstün olmuştur (Tekeli, 2009: 151). 1960 planlı dönemle merkezi yönetimin konut politikalarındaki ağırlığı daha da artmıştır. 1961 Anayasasının 49. maddesinde, “devlet, yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayan tedbirleri alır’’ hükmü bunu desteklemiştir Bu yıllarda çıkartılan 775 sayılı Gecekondulaşma Yasası dar gelirli ve yoksul yurttaşları konut sahibi yapmak ve gecekondulaşmayı ortadan kaldırmak için belediyelere yeni görevler vermiştir. Belediyeler gecekondulaşma sorununu çözmeye yönelik faaliyetlerine devam etmiştir (Keleş, 1993: 159). Planlı dönemle birlikte kalkınma planlarında konut sektörüne kaynak ayrılmasına karşı duruş, bu dönemde konut sorununu çözümlmek amacıyla alınan önlemleri başarısızlıkla

sonuçlandırmıştır. 1970 sonrası toplumcu belediyeçilik²⁴ modelinin benimsenmesi ile belediyeler toplu konut, sağlık, eğitim ve temel tüketim maddelerinin üretimi gibi alanlarda örnek başarılarla imza atmıştır.

1980’li yıllarda yapılan askeri darbe sonrası yerel yönetimlerin görev ve sorumlulukları merkezileşmiştir. Belediyelerin yapılarında yeni değişiklikler meydana gelmiştir. Büyükşehir belediyeleri ortaya çıkmıştır. Belediyelerin gelirleri artırılmış ve imar planlamaya ilişkin birçok yetki belediyelere devredilmiştir (Tekeli, 2009: 250). Bu dönemin gelişmesi, toplu konut sunum biçiminin önem kazanması için 2487 sayılı ve 2985 sayılı Toplu Konut Yasaları yürürlüğe girmiş ve toplu konut sunumu kurumsallaşarak, Toplu Konut İdaresi kurulmuştur. Bu durum konut alanlarına kaynak aktarımını hızlandırmış ve kentlerin oluşma biçimini değiştirmiştir. Böylece merkezi yönetimin vesayetinin bir ölçüde de olsa azaltılması ve imar planlarının yapımı ve onaylanmasına ilişkin yetkilerin belediyelere devri kentleşme süreçleri açısından olumlu gelişmeler olarak görülmüştür (Tekeli, 2009: 132-133). Bu dönemde konut politikaları ile ilgili olarak, 2487 sayılı Birinci Toplu Konut Yasası uygulamasında, belediyeler toplu konut alanlarında, konut kooperatifleri aracılığıyla ya da merkezi yönetimin uygun gördüğü şekilde konut politikalarına katılmıştır. Konut sorununa çözüm yolu olarak toplu konut yapımı öngörülmüştür. Bu yasanın ardından 1984 yılında konut sorununun çözülmesi amacıyla 2985 sayılı İkinci Toplu Konut Yasası yürürlüğe girmiştir. Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. Ancak belediyeler toplu konut politikalarının belirlenme süreci dışında bırakılmıştır (Keleş, 1993: 159).

²⁴ 1973 ve 1977 yerel seçimlerinde solun uygulamaya çalıştığı “toplumcu belediyeçilik”, demokratik, katılımcı, üretici, kaynak yaratıcı, yönlendirici, düzenleyici, birlikçi ve bütünlükçü bir belediye ilkelerinin yaşama geçirildiği dönemdir.

1990'lı yıllarda konut sektörünün ekonomik ve sosyal gelişme için önemli olduğu görüşü yaygınlık kazanmıştır. Bu yaklaşım temelinde yeni kent planlaması politikaları belirlenmeye başlamıştır (Şenyapılı, 2006: 113).

2000'li yıllar konut sunum biçimleri yeni gelişmeleri de beraberinde getirmiştir. 1999 yılında yaşanan Kocaeli ve Düzce depremleri süreci tamamen değiştirmiştir. İstanbul'un dünya kenti olma çabaları da, konut politikalarında yeni bir döneme girilmesinde etkili olmuştur. Böylece konut sunumunda büyükşehir belediyeleri ve TOKİ gibi aktörleri öne çıkarmıştır. Yürürlüğe giren yasalarla konut politikalarında farklı bir boyuta geçilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarına ağırlık verilmiştir. TOKİ'nin yetkileri iyice artırılmıştır (Tekeli, 2009: 252). Bu değişiklikler konut politikalarını kökten değiştirmiştir. Gecekondu sorunu fiziksel olarak ortadan kalkmış, kentsel dönüşüm projeleriyle ortadan kaldırılıp, tartışılan önemli bir konu olmuştur.

2.1.2.2. Türkiye'de Konut Sorununa Çözüm Arayışları

Ülkemizde konut politikaları kapsamında konut sorununa farklı çözüm arayışları içerisine girilmiştir. Bunlar toplumsal konut politikası, kira denetimi, konut kooperatifleri, kendi evini yapana yardım olarak sıralanmıştır.

Toplumsal konut kavramı; zaman içinde farklı sözcüklerle adlandırılan bir kavram olmuştur. Sosyal konut, halk konutu, dar gelirliler için konut ve yoksullar için konut şeklinde tanımlanmıştır (Geray ve Alkan, 2007: 26). Türkiye'de konut politikalarına bakıldığında, iki tür konut üretimi öne çıkmıştır: Bunlardan biri

gecekonduklar diğeri varlıklı kesimler için yapılan prestijli lüks konutlar olarak sınıflandırılmıştır. Ancak bu iki konut biçimi arasında kalan geniş bir kesimi temsil eden orta halli yurttaşların ihtiyaçlarını karşılayacak konutlar ise yeterince üretilmemiştir (Keleş, 1983: 127-128). Toplumsal konut, “toplumun ekonomik açıdan güçsüz kesimlerinin salt kendi olanakları ile karşılayamadıkları konut gereksinmelerinin kamunun desteğiyle karşılanması amacıyla alınan önlemlerin bütünü”olarak tanımlanmıştır (Alkan, 1998: 17). Toplumsal konut kavramının temelinde toplumsal yarar anlayışı vardır. Bu durum sosyal devlet olmanın da bir gereğidir.

Toplumsal konut politikasında dar gelirlilerin konut gereksinimi temel amaç olması gerekirken, büyükşehir belediyeleri durumu gözardı etmiştir. Kentsel dönüştürme uygulamalarında toplumsal yarardan çok rant önem kazanmıştır. Gecekondu alanlarına yönelik müdahalelerde bölge insanları yerlerinden edilmiştir. Bu tür uygulamalar ile toplumsal konut politikası kavramı ortadan kalkmıştır. Toplumsal yarar yerini, kar güdüsünün hâkim olduğu bireysel çıkarlara bırakmıştır.

Kira denetimi; konut politikaları çerçevesinde sıkça başvurulmuş birçok ülkede uygulanan çözüm yollarından biridir. Kentbilim Terimleri Sözlüğü kira denetimini, “konut bunalımlarının sonucu olarak, kiracılardan çok yüksek kira parası istenmesini ya da kiracıların topluca evden çıkarılmalarını önlemek üzere, kiralardan yükseltilmesini belli bir düzene bağlamak, evden çıkarmayı belli koşullara bağlayarak güçleştirme ve kiracı-malik ilişkilerini denetlemek” biçiminde tanımlamıştır.

Büyükşehir belediyelerinin uyguladığı kentsel dönüştürme projelerinde, kiracılar kentsel dönüştürme projelerinin dışında tutulmuşlardır. Özellikle gecekondular alanlarında sınırlı maddi imkânlarla yaşayan kiracılar kentsel dönüştürme kapsamında düşünülmendiğinden yaşadıkları bölgeleri terk etmek zorunda kalmışlardır. Kentsel dönüştürme projeleriyle hayat koşullarının iyileştirilmesi bir yana kentin benzer alanlarına yönlendirilmişlerdir. Sosyal devlet anlayışı kiracılar için tamamen ortadan kalkmıştır.

Konut kooperatifçiliği; “ekonomik açıdan güçsüz kitlelerin tek başlarına karşılayamayacakları konut gereksinimlerini, gönüllü bir araya gelerek, ortak karar alma ve öz denetim mekanizmaları yoluyla, sosyal donatıları ve tüm altyapısı ile birlikte kentsel çevreleri, ortaklık ve kentlilik kültürü geliştirerek karşılama çabası” olarak tanımlanmıştır (Türkkent, 2010: 95). Kooperatifler toplumun kalkınmasını sağlayan en önemli araçlarından biri olmuştur. Anayasa’nın 171. maddesi devlete kooperatiflerle ilgili olarak, “ulusal ekonominin yararlarını dikkate alarak, öncelikle üretimin arttırılmasını ve tüketicinin korunmasını amaçlayan kooperatifçiliğin gelişmesini sağlayacak tedbirleri alır” görevi vermiştir.

Konut kooperatifleri demokratik işleyişe dayanan bir yapıya sahip olmuştur. Konut kooperatifinin yapısı üyeler tarafından ve üyeler arasında seçilip denetlenebilen bir yönetim anlayışıyla yönetilmektedir. Üyeleri bir üye bir oy ilkesine bağlıdır. Üyeler ekonomik temelli ihtiyaçlarını dayanışma, işbirliği ve

yardımlaşma yolu ile karşılarken, toplum yararına hizmet esas alınmıştır (Alkan, 1998: 33).

1990 sonrası, TOKİ'nin geniş yetkileriyle konut piyasasına hâkim olması ve konut politikalarında belirleyiciliği konut kooperatiflerinin eski önemini kaybetmesine yol açmıştır. Kooperatiflerin başarılı uygulamalarının yanında yanlış uygulamaları da kooperatiflerin konut politikalarından dışlanmasının nedenlerinden olmuştur. Konut kooperatiflerinin başarısız olma sebeplerinden bir başka nedeni büyükşehir belediyelerinin konut üretimini bir meta olarak görmesidir. Bu anlayış büyükşehir belediyelerini üst gelir grupları için konut üretimine yöneltmiştir. Böylece dar gelirli için konut sunumu ikinci plana atılmıştır. Bu durum toplumsal yarar mantığıyla çalışan konut kooperatiflerinin konut politikalarında yok sayılmasına neden olmuştur (Karayalçın, 2009: 107-108; Keleş, 1983: 153). Artık konut kooperatifleri yerine proje ortaklığı altında gecekondan alanlarının rantsal olarak paylaşıldığı bir konut üretim modeli benimsenmiştir.

Kendi evini yapana yardım; konut ihtiyacının yoğun olduğu ülkelerde dar gelirli insanların barınma sorununun çözümünde kullanılan yöntemlerden biri olmuştur.. Kendi evini yapana yardım yöntemin olumlu yanı devletle birey arasında işbirliği oluşturulmaktadır Devletin afete uğrayan bölgelerinde devlet yardımlarının dağıtımının yapılmasında uygulanmaktadır. Ayrıca köy konutlarının yapımında, gecekondan bölgelerinin ıslahında bu yöntemden yararlanılmaktadır (Keleş, 2010: 368-369).

Büyükşehir belediyesinin gecekondur alanlarında uyguladığı kentsel dönüştürme projelerinde önceden kent çeperlerine yerleşmesine imkân verilen zaman zaman desteklenen gecekondur alanlarında farklı bir sürece girilmiştir. Büyükşehir belediyeleri gecekondur alanlarını artık gözden çıkarmıştır. Bu alanların iyileştirilmesi kâr ve rant elde etme olarak görülmeye başlamıştır. Bir zamanların kendi evini yapana yardım politikası yerini kentsel dönüştürme uygulamaları ile konutlarını kaybeden insanların mağduriyetlerine dönüşmüştür.

2.1.2.3. Konut Politikasında Büyükşehir Belediyelerinin Rolü

Konut politikalarında önemli bir aktör olan büyükşehir belediyeleri, konut üretiminden kent topraklarının imara açılmasına, altyapılı arsa sağlamadan konut sektörü ile ilgili birçok konuya kadar etkin bir rol oynamaktadır.

Büyükşehir belediyeleri ortaya çıkmadan önce 1580 sayılı Belediye Yasası belediyelere “ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak, icara vermek” görevi vermiştir. Ancak bu görev isteğe bağlı görevleri arasında yer alıyordu. Zorunlu görevlerini yerini getiremeyen belediyeler, isteğe bağlı olan konut yapımı görevine kaynak ayıramıyor bu görevi yerine getiremiyordu. 5656 sayılı Yasa ile belediyeler konut piyasasında arsa devralma ve devretme imkânına kavuşarak, konut sorununa çözüm getirilmiştir. (Keleş, 2009: 394).

Büyükşehir belediyelerine, 3030 sayılı Yasanın uygulanması ile ilgili yönetmelik önemli yetkiler vermiştir. İmar planları başlığı altında, büyükşehir belediyeleri imar planları ile ilgili, büyükşehir nazım imar planlarını yapar, yaptırır,

onaylar, uygular ve uygulatır. İlçe belediyelerince hazırlanacak tatbikat planlarına ve eklerine esas olmak üzere, kat rejimi dahil, plan ve uygulamanın her safhası ile ilgili ve bağlayıcı ilke kararları alır, ilan eder. İlçe belediyelerinin nazım imar planlarına ve (B) fıkrası kapsamındaki esaslara uygun olarak hazırlanmaları zorunlu tatbikat planlarını inceler, aynen veya değiştirerek onaylar ve uygulamalarını denetler. Nazım imar planları ve ekleriyle ilke kararları doğrultusunda yapılması zorunlu tatbikat planları ile bunlara dayalı parselasyon planlarına esas düzenleme alanlarını belirler. İmar mevzuatının, şehirlerin imarı ve imar planları konusunda, İmar ve İskân Bakanlığına vermiş olduğu yetkileri kullanır. Büyükşehir ve mücavir alanlarının bütününe kapsayacak. Büyükşehir İmar Yönetmeliği'ni düzenler ve Büyükşehir Belediye Meclisinin, (Ankara'da İmar İdare Heyeti) onayına sunar. Usulüne göre kesinleşerek ilan edilen bu yönetmelik bütün ilçe belediyeleri içinde bağlayıcı hale gelir. İlçe belediyelerinin, imar ve yapılaşma ile ilgili görev ve yetki sınırları içinde kalmak, mevzuata ve yönetmeliğe aykırı almamak şartıyla ilçe imar yönetmelikleri düzenleme hak ve yetkileri saklıdır. İlçe belediyelerinin meclisleri kararı ile çıkaracakları bu yönetmelikler, büyükşehir belediye başkanının aynen veya değiştirerek onayı ile kesinleşir ve usulüne göre ilan edilerek yürürlüğe girer hükümleri getirilmiştir (madde-8). Yönetmeliğin, imar uygulamaları başlığı altında, büyükşehir bütünlüğü içinde, nazım imar ve tatbikat planları ile ekleri uyarınca ve büyükşehir belediyesince alınan ilke kararları doğrultusunda ilçe belediyeleri; İnşaat, onarım ve yapılaşma projelerini aynen veya değiştirerek onaylar ve gerektiğinde aynı esas ve usullere uyulmak şartı ile değiştirebilir. Bu iş ve işlemler büyükşehir belediyesince denetlenir. Kanal ruhsatı hariç, onaylı plan ve projelere uygun olarak; büyükşehir belediyesinin kontrolünde; inşaat ve onarım ruhsatları, temel ve temel

üstü ruhsatı ve iş ve işlemlerinin yerine getirilmesi ve iskân ruhsatı verilmektedir (madde-9). Yönetmeliğin imarla ilgili kontrol ve denetim yetkileri başlığı altında, büyükşehir belediyeleri, ilçe belediyelerinin imar uygulamaları ile ilgili olarak, mevzuata uygunluğu, uygulamada birlik ve beraberliği sağlayıcı ve bağlayıcı karar ve tedbirleri alır. İlçe belediyelerinin yapacakları tatbikat ve parselasyon planları ile yapılaşmaya ilişkin plan ve proje çalışmalarını, ilçe belediyelerinin bina inşaat ve onarımları ile ilgili ruhsat verme ve proje onaylama ve değiştirme iş ve işlemlerini, imar ve yapılaşma ile ilgili diğer iş ve işlemleri ve ilçe belediyeleri imar birimlerini, kontrol eder, denetler ve denetleme konusu her türlü iş ve işlemlere ilişkin bilgi ve belge isteme yetkilerine sahip olmuştur. Bu kontrol ve denetleme sırasında usulsüzlükleri düzeltme veya düzeltirme ve gerektiğinde ilgililer hakkında kanuni işlem yapma veya yapılmasını ilgili mercilerden isteme hak ve yetkisini kullanır şeklinde ayrı bir hüküm getirilmiştir (madde-10).

5393 sayılı Belediye Yasasının 69. maddesi, arsa ve konut başlığı altında belediyelere; konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla işbirliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek, konut üretmek yetkileri verilmiştir. Aynı yasa kapsamında, belediyelere arsa ve konut tahsis etme yolu da açılmıştır.

5393 sayılı Yasa ile belediyeler konut alanında uzun zamandır bekledikleri yasal güvenceye sahip olmuştur. Bu düzenleme daha önce yargıda dava konusu olan belediyelerin toplu konut alanlarında kamulaştırma yapabilme yetkisi açıklığa kavuşmuştur. Belediyelere konut, toplu konut yapmak, kiralamak, bu amaçla satın almak, işletme ve ortaklık kurma yetkileri verilmesi, belediyeleri kentsel alanlara müdahale etme de önemli bir aktör haline getirmiştir (Karasu, 2009: 258).

Belediye Yasasının 70. ve 71. maddeleri, konut ve arsa işleri de dahil olmak üzere, belediyelere görev ve hizmet alanlarındaki işler için ortaklık ve işletmeler kurabilme yetkisi vermiştir. Bu durum konut üretim sürecinde belediye şirketlerinin yasa maddesiyle önemli bir konuma getirildiğini göstermektedir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasasında, görev, yetki ve sorumluluklar kapsamında, çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak. Yasa ile büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü

imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 775 sayılı Gecekondu Yasasında belediyelere verilen yetkileri kullanmak. Büyükşehir belediyesi tarafından yapılan veya işletilen alanlardaki işyerlerine büyükşehir belediyesinin sorumluluğunda bulunan alanlarda işletilecek yerlere ruhsat vermek ve denetlemek. Özellikle belediye yasasının 69 ve 73. maddelerindeki arsa ve konut üretimi ve kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında önemli yetkileri kullanma hakkına sahip olmuştur. Aynı yasa'nın büyükşehir belediyesinin imar denetim yetkisi büyükşehir belediyesi, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkili olmuştur. Denetim yetkisi, konu ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeyi, incelemeyi ve gerektiğinde bunların örneklerini almayı içerir. Bu amaçla istenecek her türlü bilgi ve belgeler en geç onbeş gün içinde verilir. İmar uygulamalarının denetiminde kamu kurum ve kuruluşlarından, üniversiteler ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından yararlanılabilir. Denetim sonucunda belirlenen eksiklik ve aykırılıkların giderilmesi için ilgili belediyeye üç ayı geçmemek üzere süre verilir. Bu süre içinde eksiklik ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi eksiklik ve aykırılıkları gidermeye yetkili hükmü getirilmiştir (madde -11).

5393 sayılı Belediye Yasasının 73. maddesinde, 5998 sayılı Yasa ile yapılan yeni değişikle, kent içerisinde kalan değerli kamu arazileri, gecekondu alanları, büyük ölçekli kentsel yeşil alanlar, verimli tarım arazileri ve askeri bölgeler yargısal denetim dahil bütün engeller ortadan kaldırılmıştır. Büyükşehir belediyelerine verilen yetkilerle, kentsel dönüşüm projesi uygulaması adı altında, kapalı güvenli siteler ve lüks konutların yapımına olanak tanınmıştır. Büyükşehir belediyeleri; TOKİ yetkilerinden daha fazla yetkilerle donatılmış, yargısal denetimden muaf tutulmuş ve

projeleri kendileri uygulama imkânına kavuşmuştur. Çünkü yasayla tüm engeller ortadan kaldırılmıştır. Bu düzenleme büyükşehir belediyelerini kapsar nitelikte görünse de, sadece Ankara ve İstanbul Büyükşehir belediyeleri için yürürlüğe konulmuştur. Özellikle Ankara Büyükşehir Belediyesi açısından, Mogan Gölü çevresi, ODTÜ arazisi ve Atatürk Orman Çiftliğinin bulunduğu alanlarda uygulanmak istenen kentsel dönüştürme projelerinin uygulanabilmesi ve bu alanlardaki kamu arazilerinin belediyeye aktarılması bu yolla amaçlanmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesinde ise, belediye ve TOKİ'nin kentsel dönüştürme projelerinin yargı engeline takılması sorunlarının çözümü böylece yasal düzenlemeye bağlanmıştır.

Büyükşehir belediyeleri yasal düzenlemelerle bağımsız planlama ve küçük mülkiyetleri birleştirme, hazine arazilerini kullanabilme yetkileriyle donatılmıştır. Büyükşehir belediyeleri kentsel dönüştürme uygulamaları ile ilgili artık yeni yetkilere kavuşmuştur. Günümüz uygulamalarında konut politikaları, gecekondu alanlarını tamamen ortadan kaldıran, bunların yerine rant için üst gelir gruplarına kapalı güvenli lüks sitelerin yapıldığı bir sürece girilmiştir.

2.1.2.4. Türkiye’de Konut Politikalarının Değerlendirilmesi

Türkiye’de, İkinci Dünya Savaşı’na kadar sosyal anlamda bir konut politikasından bahsetmek güçtür. Türkiye’de konut politikaları farklı ekonomik modeller bağlamında değerlendirilmiştir. Bunlardan ilki, 1930-1945 yıllarını kapsayan devletçilik dönemidir. 1923’te Türkiye Cumhuriyeti kurulduğunda savaş sonrasında yıkılmış bir ülke devralınmıştı. Konut politikası diye bir kavramın var

olduğunu savunmak imkânsızdı. Ancak konut politikasını belirleyen yerleştirme politikaları eskiden beri devletin en önemli konusu olmuştur.

Cumhuriyetin ilk yılları konut yapımı açısından durgun geçmiştir. Bunun nedeni, sınırlı kaynakların öncelikli alanlarda kullanılmasıdır. Bu dönem imar ve iskân sorunu ile karşı karşıya kalınmıştır (Sey, 1998: 273-274). 1930 sonrası tek parti dönemi ve devletçi politikalar Ankara'yı konut politikalarını şekillendirme merkezi haline getirmiştir. Konut politikaları ile ilgili çabalar memurların ve göçmenlerin konut ihtiyaçlarının karşılanması olarak ilk kez ortaya çıkmıştır. Bireysel konut sunum biçimlerinin yetersiz olması üzerine ilk kooperatifler ve ilk baraka evler ortaya yapılmıştır. Ancak bu gelişmeler Ankara'ya özgü planlanmıştır (Tekeli, 2009: 222). Ankara'nın kuruluş yıllarında devlet ve belediyeler arsa stoku yapmayı gerektiren arsa politikası esaslarına uymadıklarından konut üretiminde başarısız olmuştur. Konut politikaları genelde devletin konut sorununu çözme amaçlı müdahaleleriyle sınırlandırılmıştır. Devlet konut üretimini kredi ve vergi politikaları yardımı ile desteklenme yerine doğrudan konut yapımına başlamıştır (Devecigil, 2002: 108). 1950'li yılların ortalarına kadar yapı kooperatifleri eliyle konut üretimi konut sorununa çözüm yolu olarak görülmüştür. Ayrıca devlet eliyle yapılan lojman konutları da önemli konut sunum biçimleri arasında yer almıştır (Coşkun, 2002: 195).

Konut politikaları ile ilgili bir başka dönem 1945-1963 yılları arası olmuştur. Çok partili siyasal hayata geçişle konut sorunu yeni bir boyut kazanmıştır. Özellikle 1950 sonrası liberal ekonomi politikalarının neden olduğu hızlı ve plansız kentleşme

konut ihtiyacını artırmıştır (Sey, 1998:285). Kırdan kentlere yapılan göçler sonucu ortaya çıkan konut sorunu karşısında konut sunumları yetersiz kalmıştır. Konut politikaları ile ilgili kurumsallaştırmalar ışığında 6785 sayılı İmar Yasası ve gecekondulara yönelik yasalar çıkartılmıştır. 1950’lerde yaşanan kentleşme süreciyle ortaya çıkan göç olgusunun neden olduğu gecekondulaşma yap-satçı konut üretimine neden olmuştur (Karaman, 2002: 382). Planlı döneme kadar geçen zaman sürede memur konutları yerine işçi konutlarının yapımı önem kazanmıştır. Konut politikalarında gözle görülür bir değişiklik olmamıştır (Keleş, 1967: 34-35). Bu dönemde konut ihtiyacının giderilmesi gecekondulaşma yapımına sessiz kalınarak çözülmüştür (Tekeli, 2009:124). Konut sorununun çözümündeki politika araçları yetersiz kalmıştır (Keleş ve Geray, 1998: 26). Bu dönemi Prof. Kessler şöyle tanımlar: “‘Bugün İstanbul’daki zengin üst tabaka ile geniş halk kitlesinin mesken şartları arasındaki farklar, Avrupa’nın hemen bütün büyük şehrindekinden daha fazladır. Bu lükse ne Londra’da, ne Paris’te, ne Amsterdam’da ne de Milano’da rastlanır’’ şeklinde değerlendirmiştir (Kessler, 1949: 131).

Üçüncü dönem 1963-1980 yıllarını kapsamıştır. Bu dönemde kalkınma planlarına göre bir gelişme politikası benimsenmiştir. Planlı dönem ve sonrasında konut koşullarının tarafsız gözle tanımlanmasına çalışılmıştır. Kalkınma planlarında konut sorunlarını çözecek önlemlere yer verilmiştir. Ancak yoksul ve dar gelirlilerin konut ihtiyaçlarına yönelik çalışmalarda planda yer almıştır. Konut sektörü ulusal kalkınma planlarının bir parçası olarak ilk defa bu dönemde ortaya çıkmıştır (Konut Özel İhtisas Komisyon Raporu, 2001: 86-87). Kalkınma planlarında konut sektörüne ilişkin bazı önlemler alınsa da herhangi bir çözüm üretilenmemiştir. Arsa Ofisinin

kurulmasıyla arsa elde etmeye ilişkin, arsa istimlâki ile ilgili yapılan yasal düzenlemelerle kentleşme süreci denetim altına alınmaya çalışılmıştır. Plansız kentleşme yoğun bir şekilde devam etmiş ve kentler için tehlike oluşturmıştır. Gecekondu ve yapsatçı konut sunum biçimleri desteklenmiştir. Bu yıllarda özendirici politikalarla, konut standartlarının geliştirilmesi, konut kooperatiflerine kredi ve arsa önceliği tanınması, lüks konut üretimin kısıtlanması ve çeşitli yasalar çıkartılması gibi konut üretimini özendirici uygulamalara yer verilmiştir. Kat Mülkiyeti Yasası ile yapsatçı konut sunumu kurumsallaşmıştır. 775 sayılı Gecekondu Yasası ile gecekondu sorununun çözümüne yönelik yeni yaklaşımlar düzenlenmiştir. Bu dönemde gecekondu olgusunun yanında kaçak yapılaşma gelişmeye başlamıştır. DPT ve Toplu Konut Yasası ile başlayan Kooperatifler Yasasıyla ile devam eden süreç sonunda girişimci yerel yönetimlerin çabaları ile konut politikaları farklı bir boyut kazanmıştır (Karaman, 2002: 382).

1980’li yıllar neo-liberal politikaların konut politikalarına etkilerini öne çıkarmıştır. Konut yatırımları bu dönemde kamu kredileri ile toplu konut sunumuna yönlendirilmiştir. 3194 sayılı İmar Yasası ve 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ile yerel yönetimlerin sorumluluk alanları genişletilmiştir (Devecigil, 2002: 108-109). 1950’lerdeki yapsatçı konut üretim modeli yerini özel teşebbüsün şirket ve holdingler bazındaki konut üretimine bırakmıştır (Karaman, 2002: 383). 1980’lerin başında üst gelir gruplarına yönelik dışa kapalı güvenli konut siteleri yapılmaya başlamıştır. Toplu Konut Yasalarının yürürlüğe girmesi ve Toplu Konut İdaresinin kurulmasıyla konut politikaları kurumsallaşmıştır (Coşkun, 2002: 196-198). Konut kredisi vermek üzere Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. Bütün bu düzenlemeler

konut piyasasına etkin müdahale eylemleri olarak adlandırılmıştır. Toplu Konut Yasasının yürürlüğe girmesi ve kaynak kullanımında önceliğin kooperatiflere verilmesi birçok kooperatif birliğinin kurulmasına neden olmuştur (Sey, 1998: 296-297). 1984 yılında gerçekleşen gecekondu affı konut politikalarının niteliğini tamamen değiştirmiştir. Diğer aflardan farklı olarak gecekondu alanlarını dönüştürme ve gecekonduculara kentsel ranttan pay verme projesi haline getirmiştir (Tekeli, 2009: 227). Kentlerin imarlı bölgelerindeki kaçak yapıların affı da gündeme gelmiştir. Özel sektör tarafından sunulan projeler önceleri alt gelir gruplarını hedeflerken giderek üst gelir gruplarına yönelmiştir. Büyük sermaye gruplarının gayrimenkul yatırımlarının artması da kentlerde üst gelir grupları için projeler yapımını desteklemiştir. Kapalı özel güvenlikli siteler bu dönemde tasarlanmaya başlamıştır (Sey, 1998: 297-298).

2000'li yıllara gelindiğinde, neo-liberal politikaların etkisi devam etmiştir. Konut sunumunda rant kapısı açan lüks konut üretimi yaygınlaşmıştır. Kentsel dönüştürme projeleri ile gecekondu alanları yerine rezidans ve kapalı güvenlikli site benzeri yapılanmalar önem kazanmıştır (Kentleşme Şurası, 2009: 25). Konut politikalarında gecekondu alanlarının yıkılması hâkim görüş olmuştur. 2003 yılından itibaren gecekondu alanlarında kentsel dönüştürme projelerinin sayısı her geçen gün artmıştır. Büyükşehir belediyeleri kamu gücünü ve kaynağını kullanan aracı kurum olarak önem kazanmıştır. TOKİ ülke genelinde devlet eliyle konut yapımında önemli diğer aktör olmuştur. Dar gelirli kesimin barınma sorununu çözme amacıyla kurulan TOKİ üst gelir grupları için proje yapan kurum olarak anılmaya başlamıştır.

Uygulamalarıyla devlet mülkiyetinde bulunan toprakların belli kesimlerin eline geçmesine aracılık eden bir konuma gelmiştir (Kentleşme Şurası, 2009: 27).

2.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Bu bölümde, Türkiye’de kentsel dönüşümün tarihsel gelişimi, Osmanlı’dan Cumhuriyet dönemine kadar kentsel dönüşüm, Cumhuriyet döneminden 1945’e kadar kentsel dönüşüm, 1945’ten 1980’e kadar kentsel dönüşüm ve 1980 sonrasında günümüze kadar kentsel dönüşüm şeklinde sınıflandırılmıştır.

2.2.1. Osmanlı’dan Cumhuriyet Dönemine Kadar Kentsel Dönüşüm

Avrupa’da ortaya çıkan sanayi devrimi ve modernleşme çabaları Osmanlı ekonomisini ve kurumsal yapısını derinden etkilemiştir (Tekeli, 2009: 107). Değişimin merkezi kentler olmuştur. 1860’lı yıllarda liman kentlerinde ilk izleri görülmeye başlamıştır. Osmanlı ekonomisinin dünya ekonomisine eklemlenmesiyle bankalar, sigorta şirketleri, işhanları ve oteller gibi yeni yapılar ortaya çıkmış ve kent öteklerinde birçok yapı yapılmıştır (Tekeli, 1998: 2). İstanbul’un dünya ticaretinde ara liman kenti olması, belirgin bir sermaye birikimine sahipliği, modern kent planlaması uygulamalarının başlamasına neden olmuştur (Kurtuluş, 2005: 12). Geleneksel Osmanlı kentlerinde var olan etnik ve dinsel temelli yerleşim, kapitalist ülkelere eklemlenme ile ekonomik ve kentsel gelişmeler yeni bir biçime dönüşmüştür. Kent toprakları üzerinde zengin ve yoksulların bulunduğu ayrı mahalleler oluşmuştur (Bozkulak, 2005: 239).

Osmanlı toplumunun 19. yüzyılın ikinci yarısından sonra kentsel yapısında ortaya çıkan dönüşüm, moderniteye uygun olarak Avrupa'daki kurumsal yapılara benzer kurumların geliştirilmesi yoluna gidilmiştir. Kentlere planlı bir iyileştirme anlayışı hâkim olmuştur. Bu müdahaleler kentin tümünü kapsayan planlardan çok mevzii planlar eliyle gerçekleştirilmiştir. 1877 sonrasında gelen göçmen nüfusun yerleştirilmesinde bu planlardan yararlanılmıştır. Bu dönemde ahşap binaların yanması sonucunda yangın yeri planları yaptırılmıştır. Ahşap binalardan meydana gelen kentlerde büyük yangınlar çıkmıştır. Bu olumsuz durum yeni bir dokuya geçişi hızlandırmıştır (Tekeli, 1982: 37). 1864'te Hocapaşa yangınından sonra kent merkezinin "İslahat-ı Turuk Komisyonu" vasıtasıyla dönüştürülmesi örneğinde olduğu gibi (Tekeli, 2007:142). Kent planlaması anlayışının ilk uygulama yeri İstanbul kenti olmuştur. İstanbul için hazırlanan planlar Paris örneğinde olduğu gibi kentin tümünü planlayan imar operasyonları ile küçük alanlar için yapılan mevzi planlarıyla sınırlandırılmıştır. 1850'li yıllardan sonra kentlerin planlanması İstanbul dışındaki kentlerde yaygınlaşmaya başlamıştır (Tekeli, 2009:109). Avrupa ülkelerindeki kurumsal yapılara benzer kurumlar ortaya çıkmıştır.

Osmanlı döneminden Cumhuriyet'e kentsel gelişme özellikle liman kentlerinde etkili olmuştur. Dönüştürülmüş bir kentsel yapı ve kentsel yaşam ile güçsüz de olsa bir belediye kurumu ve küçük alanlardan ibaret mevzii planlar dönemin belli başlı kentsel gelişmeleri kaynaklarda yer almıştır (Tekeli. 1998: 3). 1920'lerden itibaren İstanbul'da başlayan mekânsal modernleşme Ankara'da devlet eliyle modern kent yaratma eğilimiyle sürmüştür. Ulus devlet bilinci oluşturulurken

modern mekânsal gelişmeler pek çok kentte daha sonra yaygınlaşmıştır. Osmanlı kentlerinin yapılanmasında, İstanbul kenti önemli olmuştur. (Kurtuluş, 2005: 12).

Türkiye’de kentlerin dönüştürülmesi Tanzimat dönemi ile başlamıştır. 1838 tarihli Osmanlı-İngiliz Ticaret Anlaşmasının özellikle liman kentlerindeki inşaa faaliyetleri, yerel yönetimlerin mekândaki yansımalarının ilk dönüştürme örneklerinin görüldüğü zaman olarak belirtilmiştir (Kentleşme Şurası, 2009: 44).

2.2.2.Cumhuriyetin Kuruluşundan 1945'e Kadar Kentsel Dönüşüm

Bu yıllar, Cumhuriyetin kuruluşu ile birlikte devlet öncülüğündeki kentsel yeniden yapılanma dönemi olarak adlandırılmıştır. Osmanlı dönemi toprak düzeninden ulus devlet merkezli düzene geçilmiştir (Şengül, 2009: 103). Tek partili bir sistem içinde yeni bir kimlik arayışı sürecine girilmiştir. Ulus devleti oluşturabilmek için mekânsal düzenlemelere yer verilmiştir. Devlet, planlı kentler kurmak yerine arazi satarak gelir elde etme politikası izlemiştir (Bozkulak, 2005: 240). 1929 ekonomi bunalımı nedeniyle ithal ikameci sanayileşme politikaları mekân yerleşimlerinde önemli rol oynamıştır. Bu dönemde uygulanan devlet öncülüğünde ithal ikameci politikalarda özel sektör tamamlayıcı olmuştur (Atay, 2001: 58). Ekonomik altyapının iyileştirilmesi, sanayileşme girişimleri, büyük ekonomik bunalım ve İkinci Dünya Savaşı ile içe dönük bir ekonomi politikası benimsenmiştir (Osmay, 1998: 140). Devletin konut politikası bürokratların konut ihtiyacının giderilmesiyle sınırlı kalmıştır. Merkezi yönetim ağırlıklı ekonomik gelişme modeli, ulus devlet olarak kentleşmeye yol açmıştır. Kentleşme hızının düşük olduğu bu dönemde, kentsel gelişmeyi düzenlemek için yeni bir yasal ve kurumsal çerçevenin

oluşturulması öngörölmüştür. Cumhuriyet kurulduğunda zaten harap olmuş bir ölkede devralınmıştı. Devletçilik ilkesinin kabul edilmesinden sonra devlet girişimciliğine öncelik verilmiştir (Tekeli, 2009: 107-145). Bu durumda yapılması gereken ilk iş Ankara'nın imarı ve mübadele sonucu ölkeye gelen göçmenlerin iskân sorununun çözümleri olmuştur. Ayrıca düşük konutlu kamu personelinin konut sorununu çözmek için kurumsal yapıda yeniliğe gidilmiştir. Cumhuriyet yönetimi yürürlüğe koyduğu yasalar ile yeni bir kurumsal düzenlemeye geçmiştir. Ankara başkent ilan edilmiştir. 1580 sayılı Belediye Yasası, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Yasası, 2290 sayılı Yapı ve Yollar Yasası, 2033 sayılı Belediye Bankası Kuruluş Yasası, 2722 sayılı Belediye İstimlâk Yasası ve 2763 sayılı Belediyeler İmar Heyetinin Kuruluşuna İlişkin yasalar çıkartılmıştır (Tekeli, 1978: 50-67). Emlak Eytam Bankası ile İmar Bankası kurulmuştur. Ankara'da yaşayan memurlar için kira yardımını öngören yasa yürürlüğe girmiştir (Sey, 1998: 27). Kentsel yeniden yapılanma politikaları temelinde bulvarlar, açık yeşil alanlar, kent-içi konut alanları ve parklar yapılmıştır (Gürler, 2006:125). Ankara merkezli demiryolu şebekesi oluşturulmuştur. Batı'da gelişen bahçe kent ve güzel kent ütopyalarının yansımaları ölkemizde görölmüştür (Tekeli, 2009: 115). Eski kent yapılarının, modernleşmeci bir anlayışla yeniden düzenlenmesi öngörölmüştür (Yıldırımaz, 2010: 401). Bu dönemde fiziksel yönelimli kentsel dönüştürme yaklaşımı benimsenmiştir. Bu yılların karakteristik özelliği, kent meydanlarına açılan bulvarlar, açık yeşil alanlar, kent-içi konut alanları ve kent parklarına yönelik alanlar olarak sıralanmıştır (Gürler, 2004: 621). 1923 sonrasında devletin ekonomik, sosyal ve yönetsel araçlarının ulusal pazarla bütünleştirilmesi amaçlanmıştır. Cumhuriyet'in ilanından 1945 yılına kadar geçen sürede Türkiye'de kentleşme çok yavaş gelişmekle beraber 1923'te başkent ilan

edilen Ankara'nın imarı üzerine yoğunlaşmıştır (Tekeli, 1998: 5-6). Cumhuriyet dönemindeki kentsel müdahaleler daha çok bölgesel ölçekte, Ankara'nın başkent oluşu, demiryolu yatırımları, KİT'lerin orta büyüklükteki yer seçimi gibi ilk oluşumların yaşandığı bir dönüştürme süreci içerisinde gerçekleşmiştir (Kentleşme Şurası, 2009: 44).

2.2.3. 1945'ten 1980'e Kadar Kentsel Dönüşüm

1945-50'li yıllar, kentlerde sanayileşmenin hızlanması, kent nüfusunun artışı, kentlerin belediye sınırlarına aşarak büyümesi doğrultusunda şekillenmiştir (Osmay, 1998: 142). 1950'li yıllar bölgesel ölçekteki düzenlemelerin ortadan kaldırıldığı kapitalizmle bütünleşme dönemi olarak ifade edilmiştir (Keskinok, 2006: 69). Savaş öncesinde iç pazara yönelen ülke ekonomisi, tarımda modernizasyona ağırlık verilmiş dışa açılma sürecinde özel kesim önemli konuma gelmiştir. Demiryolu ağırlıklı altyapı yatırımları yerine karayolu ağırlıklı altyapı yatırımlar önem kazanmıştır. Tarımda makineleşme ile birlikte sınırlı üretimden, ulusal ya da uluslararası pazarlar için üretim yapan bir yapıya geçilmiştir (Tekeli, 1998: 12). Tarımda makineleşme, kentlerde yeni iş alanlarının ortaya çıkışı, kırdan kentlere doğru kontrolsüz göçlere neden olmuştur (Sey, 1998: 34).

Bu yıllarda çok partili rejimin yarattığı liberal ekonomik gelişme modeli Türkiye'de emeğin kentleşmesine neden olmuştur. Endüstri yönelimli, denetimci ve otoriter politika ekonomisi kentlere müdahale edilmesini gündeme getirmiştir (Gürler, 2004: 622). Kentsel dönüştürme uygulamalarına Menderes'in imar operasyonları en güzel örnek olmuştur. Korular, ormanlar ve kentlerin tarihi dokuları

yok edilmiştir. Bu kentsel müdahaleler kentsel rantları harekete geçirmeye yönelik uygulanmıştır (Keskinok, 2006: 74). Kent içerisinde yeni yollar açılmış mahalleler ortadan kaldırılmış ve sayısız yıkım gerçekleştirilmiştir.

1960 yılında, 27 Mayıs Askeri Müdahalesi çok partili siyasal rejimi büyük ölçüde etkilemiştir. Müdahale sonrası yürürlüğe giren 1961 Anayasası kent hayatında büyük değişikliklere neden olmuştur. Anayasa’da sosyal devlet ilkesi kabul edilmiş, refah devleti anlayışı getirilmiştir. Bu anlayış çerçevesinde Anayasa’da devletin yoksul veya dar gelirli ailelerin konut istemini sağlık koşullarına uygun biçimde karşılamasına yönelik önlemler alınması gerekli görülmüştür (Tekeli, 1998: 15). 1961 Anayasası devletin kurumlarına da yenilikler getirmiştir. DPT kurulmuş ve planlı döneme geçilmiştir (Sey, 1998: 36).

1970’li yılların ortalarına kadar kent öteklerinde yıkımlar sürmüş, tarihsel ve kültürel değerler tahrip edilmiş, yeşil alanlar yok edilmiştir. Kentlerin büyüme biçimi sürekli olarak yaşam kalitesini azaltıcı biçimde bir seyir izlemiştir (Tekeli, 1998: 16).

Bu dönemde çıkartılan önemli bir yasa 775 sayılı Gecekondu Yasası olmuştur. Bu yasa gecekondu sahiplerine güvence sağlamıştır. Ancak yasa ile gecekondu yapımı rantsal bir yatırım aracı durumuna getirilmiştir (Tekeli,1998: 19). Türkiye kentlerinde 1973-1977 arasındaki kısa dönemde refah devleti kentleri döneminde görülen kolektif tüketim uygulamalarının belirlendiği kentleşme biçimi geçerli olmuştur. Bu durum yeni belediyeçilik hareketi olarak ortaya çıkmıştır. Yerel yönetimler demokratiklik, üreticilik, kaynak yaratıcılık, birlik ve bütüncülük

özellikleriyle önem kazanmıştır (Tekeli, 1998: 19). Bu dönemin en önemli uygulamaları, sosyal konut üretimi, toplu taşımacılık altyapısının geliştirilmesi, halk ekmek fabrikalarının kurulması, tanzim satış mağazalarının açılması, gecekondu alanlarına hizmette öncelik verilmesi şeklinde sıralanmıştır (Geray, 1984: 854-857). Böylece kentsel yaşam standartlarının yükseltilmesi sağlanmıştır. Rant beklentisiyle 10-15 katlı yüksek apartmanların inşa edilmesini sağlayan imar planı operasyonları devreye girmiştir (Ekinci, 1998: 195).

2.2.4. 1980 Sonrasında Günümüze Kentsel Dönüşüm

1980'ler Türkiye'nin her alanda kökten bir dönüşümün yaşadığı yıllar olmuştur. Bu dönemi ayrı bir dönem olarak ele alınmıştır. Kentleşme alanında yeni dinamikler ortaya çıkmıştır. İkinci Dünya Savaşı sonrasında nüfus ve kentleşme gibi süreçler belli bir doygunluğa ulaşmıştır. Dünyada sanayi toplumundan bilgi toplumuna, ulus devlet anlayışından küresel dünyaya, fordist birikim sürecinden esnek birikim biçimine geçiş önemli değişiklikler getirmiştir (Tekeli, 2009: 209). Türkiye'de 1980'lerden itibaren neo-liberal politikaların etkisine girilmiştir. Sosyal devlet uygulamalarına son verilmeye başlanmıştır. Uluslararası kuruluşların istekleri doğrultusunda kentler yeniden yapılandırılmıştır. Sermayeye bağlı politikalar artık önem kazanmıştır. Devletin öncülüğünde kaynak aktarımı altyapı, ulaşım, konut gibi ithal ikameci politikaların uygulandığı alanlara dönük yatırımlara ağırlık verilmiştir (Şengül, 2009: 138).

Bu gelişmelerin yerel düzeyde yansımaları büyükşehir belediyelerinin özelleştirmeye gittikleri kentsel altyapı projeleri ve kentsel dönüştürme uygulamaları

olmuştur. Belediyelerin örgütsel yapılarında ortaya çıkan bir başka değişim piyasa mekanizması için çalışan belediye şirketlerinin varlığıdır. Bu şirketler belediyelerin merkezi yönetimin denetiminden uzaklaşmasına neden olurken, piyasa mantığının yerel yönetimlerin kentsel dönüştürme uygulamalarına dahil olmasında köprü görevi üstlenmiştir (Şengül, 2009: 179). 5393 sayılı Yasanın 70. maddesinde, şirket kurulması başlığı altında, “belediye kendisine verilen görev ve hizmet alanlarında ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre şirket kurabilir” denilmiştir. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasasının, 26. maddesinde, “büyükşehir belediyesi kendine verilen görev ve hizmet alanlarında, ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre sermaye şirketi kurabilir. Genel sekreter ile belediye ve bağlı kuruluşlarında yöneticilik sıfatına haiz personel bu şirketlerin yönetim ve denetim kurullarında görev alabilirler. Büyükşehir belediyesi, kendisine ait büfe, otopark ve çay bahçelerini işletebilir; ya da bu yerlerin belediye veya bağlı kuruluşların % 50’sinden fazlasına ortak olduğu şirketler ile bu şirketlere, 2886 sayılı devlet ihale kanunu hükümlerine tabi olmaksızın belediye meclisince belirlenecek süre ve bedelle işletilmesini devredebilir” şeklinde öngörülmüştür. 5302 sayılı İl Özel İdaresi Yasasının, 52. maddesinde, “il özel idaresi kendisine verilen görev ve hizmet alanlarında, ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre sermaye şirketleri kurulabilir” hükmü yer almıştır.

1980 sonrasında önemli bir değişimde ekonomi politikalarında görülmüştür. Bu yeniden yapılandırma sürecinde küreselleşmenin yerelleşme uygulamaları kentlerin önemini daha da arttırmıştır. Bu çerçevede ulusal ölçekte faaliyet gösteren şirketler dışında uluslararası ölçekteki şirketler yerel yönetimlerle işler yapmaya başlamıştır. Kentsel dönüştürme uygulamalarının böylece önemi daha da artmıştır.

Türkiye’de 1980’e kadar izlenen iç piyasaya dönük ithal ikameci kalkınma modeli yerini dışa açık ihracata yönelik bir kalkınma modeline bırakmıştır. Bu durum ülkenin dünya pazarlarıyla bütünleşmesi gerekliliğini doğurmuştur (Tekeli, 2009: 129-130). Yeni siyasal dengeler ve ekonomik yapılanmalar kentleşme süreçlerinde emek gücünün kentleşmesi döneminin sona erdiğini sermayenin egemenliğini ilan ettiğini göstermiştir (Şengül, 2005: 138). Kentler uluslararası sermayeyi kendilerine çekebilmek için önemli konuma gelmiştir. Kentler arasındaki rekabet doğal, tarihi ve kültürel değerlerden vazgeçilmesine neden olmuştur (Keskinok, 2006: 66-67).

1980 sonrasında Turgut Özal dönemi politikalarından olan yerel özerklik uygulamalarının sonuçları, kentlerde imar felaketlerine yol açmıştır (Keskinok, 2006: 183). TOKİ kurularak konut alanına kaynak aktarımı hızlandırılmış ve büyük sermayenin bu alanlara girişinin özendirilmesi belirginleşmiştir (Tekeli, 2009: 92). Devletin konut sektörü içinde oynadığı roller değişmiştir. Toplu Konut Yasası, TOKİ ve Toplu Konut Fonu, oluşturularak, piyasada bulunan ve piyasaya yeni girecek aktörlerin yeni biçimlere, ölçeklere uyum sağlanmasına öncülük edilmiştir (Bilgin, 1998: 266; Tekeli, 2009: 132). İmar ve İskân Bakanlığı kaldırılmıştır. Belediye kaynaklarının arttırılmasıyla merkezi yönetimin yerel yönetimler üzerindeki denetimi bir ölçüde olsa azaltılmıştır. Kentlerin geleceğini belirleyen imar planı yapma ve onama yetkisi belediyelere devredilmiştir (Tekeli, 1998: 23). Bu yıllar özetle, kamu yararı kavramının ekonomik politikalar üzerindeki etkilerinin ortadan kaldırıldığı, rantın önündeki engelleyici unsurların yok edildiği, ulusal değerlerin korunmasını

öngören anayasal ilkelerin çiğnendiği, yağmaya dayalı siyasal süreçlerin üretim dışı kazançlarla örtüştüğü dönem olmuştur (Ekinci, 1998: 195).

12 Eylül Askeri Müdahalesinden sonra kaçak kentleşme sürecinin hukuksal altyapısını oluşturan başlıca düzenlemeler şöyle özetlenmiştir.²⁵ 1980 sonrasında gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma süreci ıslah imar planı uygulamalarını etkileyen en önemli ana faktör olmuştur. Gecekondu alanları ortadan kaldırılarak arsa pazarına kazandırılmasına ilişkin ıslah imar planları yoluyla çözümü öne çıkmıştır (Dündar, 2003: 66).

1983 sonrasında iki kademeli bir belediye yönetimine geçilmiştir. Bu yılların önemli bir konusu gecekondu afları olmuştur. Aflar ve ıslah imar planları ile gecekonduların apartmanlara dönüşmüştür. Gecekondululara kentsel ranttan pay alma olanağı getirilmiştir. Kentlerde kent planlaması tamamen anlamını yitirmiştir (Tekeli, 1998: 23). Bu dönemin en önemli kentsel müdahalelerinden biri Bedrettin Dalan'ın İstanbul'da yaptığı imar operasyonları olduğu söylenmektedir. Gökkafe, Tarlabası Bulvarı, Park Otel gibi (Keskinok, 2006: 74).

1990 sonrasında üretim tarzlarının yeniden yapılandırılması, kentlerin küresel düzlemde yeniden tanımlanması, kent özeklerinin ve sanayi alanlarının dönüştürülmesi fikrine dayanan büyük ölçekli kentsel dönüştürme uygulamaları önemli hale gelmiştir (Dündar, 2006: 68). Devlet eliyle özellikle büyükşehir belediyeleri vasıtasıyla kentlerin gecekondu alanlarının dönüştürülmesi gerekliliği ilk

²⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz., Ekinci, 1998 :191-198.

defa bu dönemde ortaya çıkmıştır. İstanbul'daki kentsel dönüştürme uygulamaları ilk kez 1999 yılında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Ali Müfit Grtuna tarafından büyük projeler olarak kamuoyuna sunulmuştur.

1990 sonrasında, rant yönelimli politik koalisyonlar, zelleştirme taraftarı ekonomik gelişme modeli biçiminde sermayenin kentleşmesi sürdürülmüştür (Gürler, 2004: 624). Kentsel dönüştürme süreci bütçe destekli, kamu-özel sektör ortaklığı modeli şeklinde kentlerde etkin uygulanmaya başlamıştır (Gürler, 2004: 629) Büyük ofis yapıları, plazalar, alışveriş merkezlerinin yapımı her geçen gün artmıştır (Kentleşme şurası, 2009: 44).

2000'li yıllar tamamen ayrı bir süreci temsil etmiştir. Kentsel dönüştürme uygulamaları kentsel gelişmeler sadece rantların yaratılmasıyla sınırlandırılmıştır. Kentsel dönüştürme uygulamaları bölgesel eşitsizlikleri ortadan kaldırmak yerine artırmış, ekonomik canlılığı ülke düzeyinde birkaç il bünyesinde toplamış ve nüfus hareketliliğini olumsuz yönde etkilemiştir. Türkiye'de kentlere müdahale aracı olan kentsel dönüştürme uygulamaları gecekonduların yıkımı, kültürel tarihi zenginliklerin tahrip edilmesi, orman alanlarının talanı, kar ve rant öncelikli kentlerin pazarlandığı uygulama örnekleriyle anılır olmuştur. Büyükşehir belediyeleri gecekonduların gelir kaynağı olarak görüp, kent bütününde farklı projeler geliştirmiştir. Böylece yeni yapılacak konutlarda ve ortaya çıkartılacak rantın dağıtımında belirleyici aktör haline gelmiştir. Kentlere müdahale, kentsel dönüştürme projeleriyle şekillenen yeni bir kent planlaması anlayışını ortaya çıkarmıştır. Sosyal sorunların çözümü ikincil amaçlar arasında yer almıştır.

2.3. Kentsel Dönüşümle İlgili Yasal Düzenlemeler

Kentlerin planlı gelişmesi için kentin sorunlu alanlarının iyileştirilmesini gerektirmektedir. Bu amaçla uygulanan kentsel dönüştürme projelerinin başarısı içinde yapılacak kurumsal ve yasal düzenlemeler önem kazanmıştır. Günümüzde Avrupa Birliği uyum sürecinde, kentsel dönüştürme uygulamalarında eylem planlaması dönemine girilmiştir. Kent planlarının uygulanmasındaki yasal çerçeveler de bu şekilde oluşturulmuştur (Ünal, 2008: 301). 1980’li yılların sonunda kentlerin gündemini meşgul eden kentsel dönüştürme uygulamaları yerel yönetimler için kentlerin planlı gelişmesinde etkin bir araç olarak uygulamaya konulmuştur. Kentsel dönüştürme projeleri ile kentlerin işlevini yitirmiş çöküntü alanlarını iyileştirmek ve sağlıklı bir yaşam çevresi yaratılması tasarlanmıştır (Uzun, 2006: 50). Kentsel dönüştürme uygulamalarının yasal dayanakları ve belli yasalarla ilişkileri aşağıda düzenlenmiştir. Bu yasalar, yürürlüğe giriş tarihlerine göre, 775 sayılı Gecekondu Yasası, Toplu Konut Yasaları, 3194 sayılı İmar Yasası, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Yasa, 5393 sayılı Belediye Yasası, Dönüşüm Alanları Hakkındaki Yasa Tasarısı, 5998 sayılı Belediye Yasası’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yasa ayrıntılı olarak değerlendirilmiştir.

2.3.1. 775 Sayılı Gecekondu Yasası

1966 yılında yürürlüğe giren 775 sayılı Gecekondu Yasası, gecekonduların bir sorun olmaya başlamasıyla birlikte kısa vadeli politikaların başarısızlığa uğraması böyle bir yasaya gerek duyulmasına neden olmuştur. İlk defa gecekondu kavramına

yasa içerisinde yer verilmiştir. 775 sayılı Yasa ile bu zamana kadar yapılan gecekondular affedilirken gecekonduların alanları tasfiye, ıslah ve önleme olarak sınıflandırılmıştır (Keleş, 1983: 221). Yasa, kendisine ait olmayan arsa ve araziler üzerinde sahibinin oluru alınmadan yapılan yapıların bulunduğu alanlar için çıkartılmıştır. Yalnızca bu alanlarda yapılacak özel uygulamaları kapsamıştır (Ülger, 2010: 188). Yasa kapsamında, gecekondular sorununa yönelik olarak gecekonduların önleme bölgeleri denilen bölgeler belirlenmiş ve halkın gecekondular yapımının önlenmesi istenmiştir. Bu alanlarda planlı, sağlıklı ve düzenli yapılaşmalar oluşturulması amaçlanmıştır (Kalabalık, 2002: 482). Gecekondular Yasası gecekonduların iyileştirilmesi, mümkün görülmeyenlerin yıkılması, buralarda ikamet edenlere arsa tahsisi, teknik ve maddi yardım sağlanması öngörülmüştür (Üstün, 2009: 113).

Gecekondular yasasındaki, iyileştirme, ortadan kaldırma ve önleme yasanın ilk maddesinde yer almıştır. “İyileştirme” umudu kalmamış durumu düzeltilebilecek gecekondular bölgelerinin, devletin, yerel yönetimlerin müdahalesiyle gecekondular sahiplerini yerleştirecek imkânlarla kavuşturulmasıdır (Akdemir, 1998: 35). “Önleme”, uzun ve kısa dönemli olmak üzere iki türlü anlaşılmaktadır. Kısa dönemli önleme, olumlu ve olumsuz önleme olarak ikiye ayrılmıştır. Olumsuz önleme, gecekondular yapılırken ya da yapıldıktan sonra kolluk güçleriyle yıktırılmasıdır. Olumlu önleme ise, çeşitli kamusal yardımlarla konut sosyal konut arzının artırılması, gecekondular yapmaktan başka çaresi olmayanların normal yollardan konut ihtiyacının giderilmesidir (Kalabalık, 2002: 481-482). Uzun süreli önleme, gecekondular sorunlarının kökten ele alınması, nüfus artış hızının kontrol

altında tutulmasıdır (Keleş, 1983: 221). Ortadan kaldırma yöntemi, diğer ifadeyle tasfiye, iyileştirme olanağı kalmamış yapıların tamamen yıkılmasıdır.

775 sayılı Gecekondu Yasası, gecekondu'lara karşı yasaklayıcı bir tutumla, yasallaştırıcı tutum arasında kalan bir yasa olmuştur. Bu yasa, gecekondu sahiplerine kentsel yaşamda güvence sağlamıştır. Gecekondu mahallelerinde konut kalitesini iyileştirilirken, siyasi mekanizmalar yardımı ile de altyapı kalitesi geliştirilmiştir. Gecekondu barınak olmak yerine yatırım aracı haline gelen çok katlı apartmanlara dönüşmüştür (Tekeli, 2009: 248). Yasa kentin gelişigüzel planlanmış bu alanlarına meşruiyet kazandırmanın ötesine geçememiştir. Gecekondu Yasası gecekondu yapımını önleyememiş sorunun bugün kentsel dönüştürme uygulamalarıyla farklı boyutlarda çözümüne kadar gelmesine neden olmuştur.

2.3.2. Toplu Konut Yasaları

Ülkemizde konut sorununa çözüm bulmak, geniş çaplı konut üretimini teşvik etmek ve halkın barınma ihtiyacını gidermek amacıyla 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Yasası çıkartılmıştır. Toplu konut alanları için ilk sayılabilecek bir yasadır.

Toplu Konut Yasası'nda, insanların konut talebinin toplu konut yapılarak karşılanması gerektiğini, konut ihtiyacı olanlarla konut yapanların bağlı olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, devletin yapacağı desteklemeler için Kamu Konut Fonu'nun oluşturulması ve kullanılmasına ilişkin hususlara yer verilmiştir (Koç, 2009: 361).

1984 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Yasası ihtiyaçlara cevap veremediği için değiştirilmesine karar verilmiş, yerine 2985 sayılı Toplu Konut Yasası çıkartılmıştır. Başbakanlığa bağlı Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu kurumun kurulma nedeni konut ihtiyacının planlı bir şekilde karşılanmasının sağlanması olmuştur. 2985 sayılı yasanın ilk maddesinde, “konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler bu kanun hükümlerine tabi tutulmuştur”. Yasanın 2. maddesi “...gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılması...” TOKİ’nin kaynakları kullanım amaçlarının arasında sıralanmıştır.

Toplu Konut Yasası’nın hükümlerine göre, ucuz konut, arsa üretimi ile konut ihtiyacına çözüm bulunması ve sağlıksız yapıların ortadan kaldırılması, yapılacakların önlenmesi öngörülmüştür. Gecekondu bölgelerinin dönüştürülmesi, tarihi, kültürel değerlerin korunması ve yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak, bu konularda projeleri kredilendirmek yasa kapsamında yer almıştır (Üstün, 2009: 117). Toplu Konut Yasası’nın 5162 sayılı Yasa ile değiştirilen 4. maddesine göre TOKİ, “mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlar veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlar” dışında, ayrıca gecekondu alanlarında da “her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkili” olmuştur. Aynı yasanın Ek Madde-7 ‘de “TOKİ gecekondu bölgelerinin tasfiyesini ya da iyileştirilerek yeniden

kazanımı için gecekondü dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir” şeklinde düzenleme getirmiştir (Ülger, 2010: 189). Bu amaçla, “gecekondü bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir” hükmü getirilmiştir.

Gecekondü alanlarında, gecekondü dönüşüm projelerinin uygulanacağı, toplu konut alanları planlanacağı, kentsel projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırmalar yapılabileceği, gecekondü alanlarında hak sahipleri ile kentsel projeler çerçevesinde anlaşmalar yapılabileceği ve bunları gerçekleştirmek için TOKİ tarafından kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına ortak olunabileceği gibi hükümlere yasada yer verilmiştir (Ünal, 2008: 307). Bu yasalar dolaylı olarak kentsel dönüştürme uygulamalarına dayanak teşkil etmiştir. Toplu Konut Yasası ile TOKİ, gecekondü alanlarında, tarihi alanlarda, deprem riski olan alanlarda, her türlü plan yapmaya ve planı yapılan bu alanlarda konut yapmaya yetkili hale getirilmiştir (Ülger, 2010: 189).

2.3.3. 3194 Sayılı İmar Yasası

Kentsel dönüştürme uygulamalarının temel dayanağı, 3194 sayılı İmar Yasası olması gerekirken konuyla ilgili hiçbir düzenlemeye yer verilmemiştir. 3194 İmar Yasası’nın kentsel dönüştürme uygulamalarında araç olarak kabul edilebilecek en

önemli madde 18. maddesi olmuştur. Yasa’da, ‘‘arsa ve arazi düzenlemesi’’ başlığı altında yer almıştır. Yasa maddesi ‘‘imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır’’ (Değişik fıkra: 03.12.2003 - 5006 S.K./madde-1). ‘‘Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığı’na bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesisler başka maksatlarla kullanılamaz’’ şeklinde düzenlenmiştir. Bu madde kentsel dönüşürme uygulamalarıyla doğrudan ilgili değildir.

Kentsel dönüşürme uygulamaları ile ilgili tartışılan önemli bir konu, belediyelerin kentin işlevini yitirmiş alanlarını restore etmek ve dönüşürmek için meclis üye tamsayısının çoğunluğunun gerekli olmasıdır. Kentsel dönüşürme kararı alındıktan sonra, 3194 sayılı İmar Yasası’nın 8. maddesine göre, dönüşürme yapılacak alanlarda imar planı yapılması zorunludur. Plan yapılmadan belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde yapı yapılması imkânsızdır. Belediyelerin imar planı yapmadan hak sahipleriyle pazarlık yapması yasal zorunluluğa aykırı bir uygulama ve mülkiyet haklarının hiçe sayan durumdur²⁶ Kamu yararı öncelikli yapılması

²⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz., [http:// www.idarehukuku.net](http://www.idarehukuku.net) (15.05.2011).

gereken kentsel dönüştürme uygulamaları, ticari yarar amaçlı projeler temelinde kurgulandığından büyükşehir belediyeleri de bu amaca hizmet etmektedir. Günümüzün kentsel dönüştürme uygulamaları, 3194 sayılı Yasa kapsamından uzak, belirli alanlara yönelik yapılan, planlamanın bütünlüğü ilkesine aykırı olumsuz uygulamalar olarak tartışılmaktadır.

2.3.4. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası

Kentsel dönüştürme uygulamalarında ortaya çıkan yeni yasal düzenlemelerden biri 2004 yılında yürürlüğe giren 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasasıdır. TOKİ ile Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin birlikte yürüttüğü büyük ve önemli bir prestij projesidir. Bu yasanın amacı, ilk maddede belirtilmiştir. Yasa maddesine göre, “Kuzey Ankara Girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çevresinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi” gerekliliği vurgulanmıştır. Söz konusu alanlarda yapılacak projelerde yetkililerin kimler olduğu, projeye dair esaslar düzenlenmiştir. 5104 sayılı Yasanın genel gerekçesinde, belli alana yönelik yapılan bu tür özel projelerin geliştirilmesi ve uygulanmasının hukuki düzenlemelerin gerekliliğinden bahsedilmiştir.

Yasa kapsamı, “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alanı sınırları içindeki her tür ve ölçekteki planlar, inşa edilecek resmi ve özel her türlü yapı, altyapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemleri ile projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik usul ve esasları kapsar.” Bu yasaya göre

her türlü eski imar hakları geçersiz sayılmıştır. Yeni imar planına göre imar hakları belirleneceği belirtilmiştir.

Kentsel dönüştürme projesi uygulanacak alanlarda inşa edilecek konutlardan yararlanacak hak sahiplerinin tespiti ve yararlanma esasları, yasanın 5'inci maddesince Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından ve bu alanlarda yapılacak konutların yapımı, ihalesi ve yapım maliyeti TOKİ tarafından belirlenecektir. Belediye talebine göre, hak sahiplerinin yararlanacağı konutlar TOKİ ve belediyenin anlaşması ile belediye'ye kalacak ve artan konutlar ile ticaret merkezleri TOKİ tarafından satılarak geliri yasada belirtilen ortak hesaba aktarılacaktır (TOKİ, 2010: 5-6).

2.3.5. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Yasa

Kentsel dönüştürme projelerinin uygulanmasındaki önemli yasalardan biri 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Yasa yürürlüğe girmiştir. Yalnızca tarihi yapılarla sınırlı kalacak biçimde tekrar görüşüldüğünde, yasalaşma şansı bulmuştur.

5366 sayılı Yasa, kentsel dönüştürme uygulamalarına özel olarak yer vermektedir. Kentin eskimiş, işlevini yitirmiş bölümlerinin yenilenip iyileştirilmesine yönelik çıkartılmış bir çerçeve yasa niteliği taşımaktadır. Uygulama ise yönetmelikte yer alan düzenlemelere göre yapılmaktadır (Özden, 2008: 337).

5366 sayılı Yasanın genel gerekçesi, “kentın eskiyen dokuları ve yerleşim alanlarını, kültürel miras değerini koruma/kullanma dengesini sağlayarak sosyal donatı alanlarını büyütmek ve sağlıklılaştırmak, otopark sorununu çözüme kavuşturmak, günümüz konforu ve kullanım şartlarını içeren konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturmak, kültürel ve tarihi dokuyu geleceğe taşımak amacıyla restore eder kullanmak, böylelikle kentlerin merkez alanlarının sağlıklı bir şekilde iskân edilerek şehrin güvenliğini tehdit eden denetimsiz bölgeler olmaktan çıkarıp yenileştirmek ve günümüz gereklerine uygun olarak kullanılabilir hale getirmek amacıyla bu alanları kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etmek ve bu alanlarda uygulama yapmaya imkân vermek” şeklinde gerekçelendirilmiştir.

5366 sayılı Yasanın temel amacı, “büyükşehir belediyeleri ve büyükşehir belediye sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri, nüfusu 50 bini geçen belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.” 5366 sayılı Yasanın ikinci maddesi alanların belirlenmesi başlığı altında, “yenileme alanları, il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde belediye meclisi üye tamsayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İl Özel İdaresinde il genel meclisince, büyükşehirler dışındaki

belediyelerde belediye meclisince alınan kararlar Bakanlar Kuruluna sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe ve ilk kademe belediye meclislerince alınan kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması halinde Bakanlar Kuruluna sunulur. Bakanlar Kurulu projenin uygulanıp uygulanmamasına 3 ay içinde karar verir. Bakanlar Kurulunca kabul edilen alanlardaki uygulama bir program dahilinde etap etap projelendirilir. Etap proje ve programları, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve belediyelerde belediye başkanının, il özel idarelerinde valinin onayı ile uygulamaya konulur. Belirlenen alan sınırları içindeki tüm taşınmazlar, belediyece ve il özel idaresince hazırlanacak yenileme projelerinin kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanmasını müteakip bu Kanuna göre yapılacak yenileme projesi hükümlerine tabi olurlar. Büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyelerinin yapacaklarının dışında kalan yenileme projeleri, ilçe ve ilk kademe belediyelerince hazırlanması ve meclislerinde kabulünden sonra büyükşehir belediye başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer. Buna göre kamulaştırma ve uygulama yapılır. Yenileme alanlarının teknik altyapı ve yapısal standartların oluşturulması, bu alanların yönetimi ile örgütlenme ve uygulama alanlarında bulunan hak sahiplerinin veya bölge halkının katılımına dair usul ve esaslar yönetmelikte belirlenmiştir.”

5366 sayılı Yasanın 3. maddesinin ilk fıkrasında yenileme alanları, il özel idaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ile ilgili il özel idareleri ve belediyeler tarafından yapılacağı veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk kişilerine yaptırılacağı, TOKİ ile ortak uygulama yapılacağı belirtilmiştir.

5366 sayılı Yasanın önemli bir maddesi 4. maddesinde, il özel idaresi ve belediyelere yenileme alanı ilan edilen yerlerdeki taşınmazlar üzerinde, her türlü yapılaşma, kullanım ve işletme konularında proje tamamlanıncaya kadar geçici kısıtlama imkânı tanınmıştır. Bu yetki şu şekilde düzenlenmiştir: “Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir. Bu kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 2982 sayılı Kamulaştırma Yasası’nın 3. maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile varisi belli olmayan, kayyum tayin edilmiş, ihtilaflı, davalı ve üzerinde her türlü mülkiyet ve mülkiyetin gayri ayni hak tesis edilmiş olan taşınmazlar için de aynı madde hükümlerine göre kamulaştırma işlemleri yürütülür. Kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesinde il özel idareleri ve belediyeler veraset ilamı çıkarttırmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkili” şeklinde belirtilmiştir.

5366 sayılı Yasa, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelerin koruma alanlarında uygulanmaktadır. Bu projeler Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurullarının denetimindedir (Ülger, 2010: 193). 5366 sayılı Yasa genel olarak koruma ağırlıklı düzenlenmiş ve sit alanlarındaki kültür ve tabiat varlıkları ile bunların koruma alanları dışındaki taşınmazlardaki fiziki müdahaleleri ve inşaat faaliyetleri parsel

bazında ve proje bazında uygulamalara yön verecek hükümleri taşımayan bir düzenleme olmuştur (Ünal, 2008: 139).

5366 sayılı Yasa özel koruma alanlarını ilgilendiren bir yasadır. Bu yasa ile ilgili temel tartışma konuları, yıpranan işlevini yitirmiş alanların hangi ölçütlere göre belirleneceği belirsizdir. Ayrıca kentsel sit alanı kararlarının ve koruma amaçlı imar planlarının bütünlüğünün bozulduğu söylenmektedir (Uzun, 2006: 51). İl Özel İdarelerinin, belediyelerin sorumluluk alanı dışında yetkili kılınmasına olumsuz bakılmaktadır (Yeter, 2008: 268). Her ne kadar yasada yenileme alanı olarak belirlenen yerler bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edileceği bu alanlarda konut, ticaret, kültür, turizm gibi alanların oluşturulacağı ifade edilse de, özel mülk sahiplerinin alanda yapılacak yapılar üzerinde nasıl hak sahibi olması, projeye olan ilişkisi ve projeyi sahiplenmeleri açık biçimde belirtilmemiştir. 5366 sayılı Yasa, “...yenileme alanlarında uygulanacak projelerin kamulaştırma, plan, proje ve yapım işlerinde kullanılacağını belirttiği katkı payının özel mülkiyete ait taşınmazlar projeye dahil edildiği takdirde nasıl kullanılacağı konusunda yasa ve yönetmelik” yetersiz görülmüştür (Ünal, 2008: 151-152). Bu yasa kapsamında, önemli bir kentsel dönüştürme projesi olan, Sulukule Kentsel Dönüştürme Projesi uygulamaya konulmuştur.

5366 sayılı Yasa ile doğal ve tarihi alanlar, hazine arazileri ile ilgili yetkiler merkezi yönetimden yerel yönetimlere aktarılmıştır. Yerel yönetimler böylece merkezi yönetimin adına karar merci haline getirilmiştir. Anayasanın 126. ve 127. maddelerine bu durum aykırı görülmüştür. Gerekçe olarak, 5366 sayılı Yasa ile

merkezi yönetimin mahalli idareler üzerindeki vesayet yetkisini ortadan kaldırdığı belirtilmiştir (Bayram, 2007: 12).

2.3.6. 5393 Sayılı Belediye Yasası

5393 sayılı Belediye Yasası kentsel dönüştürme uygulamalarının temel dayanağı olmuştur. Belediyenin kuruluşu, organları, yönetimi, görev ve yetkileri, çalışma usul ve esasları düzenlenmiştir. 5393 sayılı Belediye Yasası'nın "Arsa ve Konut Üretimi" başlıklı 69. maddesi ve "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" başlıklı 73. maddesinde belediyelere kentsel dönüştürme projelerinin uygulanması konusundaki düzenlemeler yer almıştır. 5393 sayılı Belediye Yasası'nın 73. maddesinde, "belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tamsayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilan edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır" şeklinde belirtilmiştir. Yasa'ya yöneltilen temel eleştiriler, yasa dışında ayrı bir

uygulama yönetmeliği olmaması ve büyükşehir belediyelerinin ilçe belediyelerinden yetki almadan kentsel dönüşürme uygulamalarına başlamasıdır.

Aynı yasanın 69. maddesinde, “belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlara göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve altyapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kurum ve kuruluşları ve bankalarla işbirliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir. Belediye bu amaçla bütçesinden gerekli parayı ayırmak suretiyle işletme tesis edebilir” hükmüne yer verilmiştir. Bu madde ile arsa tahsisi, arsa ve konut ile ilgili konular düzenlenmiştir.

5393 sayılı Yasanın 69. maddesine göre, durumları 775 sayılı Gecekondu Yasası’nın 25. maddesine uyan kimselere bu maddeye göre arsa ve konut sunulmaktadır. Gecekondu Yasasının, 25. maddesinde, “7’nci maddesi gereğince tespit edilen önleme bölgelerindeki arsalar öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebepleriyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verilir. Bu arsalardan, ıslah ve tasfiye bölgelerinde bulunan diğer yapı sahiplerinden yapısının tasfiyesini isteyenler de faydalanabilirler” hükmü yer almıştır.

Belediye Yasasının hükümleri, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasasının 7/e maddesinde düzenlenmiştir. 69. maddeye göre “Arsa ve Konut Üretimi” başlığı

ve 73'üncü maddesinde “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlıklarındaki yetkileri kullanma gücü büyükşehir belediyelerine verilmiştir. Büyükşehir belediyeleri kentsel dönüştürme uygulamaları yapma konusunda geniş yetkilere sahip olmuştur.

5393 sayılı Yasaya yönelik eleştiriler, kentsel dönüştürme projelerinde yetki sorunlarına ilişkin düzenlemelerin açık olmadığı tartışılmaktadır. Özellikle kentsel dönüştürme projelerinin uygulanmasında büyükşehir belediyelerinin kendi görev ve yetkileri alanına giren konularda hangisinin nasıl yetkili olacağı ile ilgili hususlar belirsizdir (Üstün, 2009: 66).

Anayasa'nın, “Mülkiyet Hakkı” başlıklı 35. maddesi, “herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, yasayla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” hükmü açısından yapılan kentsel dönüştürme projeleriyle gecekondü alanlarında insanların mülkiyet hakları ellerinden alındığı ve ortadan kaldırıldığı temel tartışma konularından biridir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasasının, 7. maddesinin ilk fıkrasında büyükşehir belediyesinin görev ve yetkileri düzenlenmiştir. Yasanın ikinci fıkrasında ilçe belediyelerinin birinci fıkra dışındaki görevleri yapacağı belirtilmiştir. Bu durumda ilçe belediyeleri kentsel dönüştürme uygulamalarını doğrudan uygulama imkânını kaybetmiştir (Üstün, 2009: 67).

5393 sayılı Yasaya yönetilen diğer eleştiriler, bir bölgenin kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilebilmesi için alan büyüklüğüne yönelik sayısal bir sınır getirilmesi, kentlerin işlevini yitiren alanlarının hangi ölçülere göre kim tarafından belirleneceği ile ilgili belirsizliktir (Uzun, 2006: 51). 5393 sayılı Belediye Yasasında belediyelere kentsel dönüştürme projeleri uygulama yetkisi verilmiştir. Birden fazla belediye sınırlarında kalan alanlarda kentsel dönüştürme ve gelişim projelerinin kim tarafından yapılacağı herhangi bir hüküm altına alınmamıştır (Üstün, 2009: 65).

5393 sayılı Belediye Yasasının, 70. maddesinde, “belediye kendisine verilen görev ve hizmet alanlarında, ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre şirket kurabilir” hükmü getirilmiştir. Bu hüküm çerçevesinde belediyeler kentsel dönüştürme uygulamalarını şirketler aracılığı ile müdahale edecektir. Bu durumda belediye şirketleri kâr güdüsüyle hareket ederek, mülkiyet haklarını ortadan kaldıracak ve kentsel dönüşüm alanlarındaki insanları mağdur edecektir. Çünkü kurulan belediye şirketlerinin devamlılığı için kamu yararından çok dönüştürme projelerinde şirketin kâr amacı sosyal sorunların çözümüne göre daha da önemli olacaktır.

2.3.7. 5393 Sayılı Belediye Yasasında Değişiklik Yapılmasına İlişkin 5998 Sayılı Yasa

5998 sayılı yeni yasal düzenlemeyle, 5393 sayılı Belediye Yasasının 73’ üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir: “Belediye, belediye meclisi kararıyla konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı, tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve

gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya birkaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması yeterli olacaktır. Ancak kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır’’ hükmü getirilmiştir. Belediye meclislerine geniş yetkiler verilmiştir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarsız alanlar olması, yapı, yükseklik ve yoğunluğun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri belediye meclisi kararına bağlanmıştır. Kentsel dönüşüm alanı olarak, toplamı 5 hektardan az olmamak kaydıyla proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenmesi ile ilgili yeni bir sınırlama getirilmiştir.

Kentsel dönüştürme projesinin uygulanacağı mücavir alan sınırları içinde büyükşehir belediyesi kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etmeye yetkili hale gelmiştir. Büyükşehir belediye meclisinin uygun görmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içerisinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi uygulayabilecektir. Büyükşehir belediyeleri kentsel dönüştürme projelerinin yapılmasında belirleyici aktör haline getirilmiştir. Kentsel dönüştürme projelerinde ilçe belediyeleri alacakları kararlar üzerinde Büyükşehir belediyelerine vesayet yetkisi getirilmiştir. Büyükşehir belediyelerinin dışındaki belediyelerin kentsel dönüştürme uygulamalarındaki gücü tamamen ortadan kaldırılmıştır. Bu durumu destekleyen yasa maddesi, “büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her

ölçekte imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri 3194 sayılı İmar Yasasında belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir” hükmüyle pekiştirilmiştir.

Yasa maddesi kapsamında, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esas alınmıştır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülerek, karara bağlanacağı belirtilmiştir. “Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır” şeklinde düzenlenmiştir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun’a istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir. 2981 sayılı Yasa kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkânları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara TOKİ ile işbirliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait

gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır. Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinden proje alanında kendilerine 3194 sayılı Yasanın 18. maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanlar kamulaştırmasız el atma davası açabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz. Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler belediye'ye bildirilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır. Bu yerlerde devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatlar beş yıl süreyle durdurulur. Bu sürenin sonunda durdurma kararının devam edip etmeyeceğine belediye tarafından karar verilir. Toplam durdurma süresi on yılı geçemez. Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit

etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya aynı hakları davalı olan taşınmazlar doğrudan kamulaştırılarak bedelleri mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri adına bloke edilir. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işler, kamu idareleriyle 75’inci madde çerçevesinde ortak hizmet projeleri aracılığıyla gerçekleştirilebilir. Bu yasanın konusu ile ilgili hususlarda TOKİ’ye 2985 sayılı Yasa ve diğer yasalarla verilen yetkiler saklıdır’’ şeklinde ayrıntılı hükümler yürürlüğe girmiştir.

Yasaya yönelik farklı kurum ve şahısların genel eleştirileri, mülkiyet hakkı kavramıyla ilgili tartışmaları öne çıkarmıştır Anayasa’nın 35. maddesinde, “herkes mülkiyet ve miras haklarına sahip” denilmiştir. Yasa’da kentsel dönüşüm ilan edilecek alanın “en az 5 en çok 500 hektar” arasında olacağı belirtilmiştir. Bu sınırlamanın kent planlama ilkeleri dikkate alınmadan, tamamen keyfî olarak yapıldığı vurgulanmıştır. Bu sınırlama ile küçük mülkiyet sahiplerinin haklarının dikkate alınmadığı, dar gelirli kesimin konut sorunlarının çözümüne yönelik uygulama olmadığı ve kentsel dönüştürme projelerinde bu alanlarda yaşayan insanların zorla yerlerinden edileceğı öngörülmüştür²⁷

²⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz., <http://www.spo.prg.tr> (13.05.2011).

Bu yasal düzenleme ile ilgili olarak, her tür planlama yetkisi büyükşehir belediyelerinin bünyesinde toplanmıştır. İlçe belediyeleri bu sürecin dışına çıkartılmış ve yurttaşların yargı önünde hak arama hakkı ortadan kalkmıştır. Yasada, “üzerinde yapı olan veya olmayan, imarlı veya imarsız tüm alanların kentsel dönüşüm alanı ilan edilebileceği” ifadesi imar mevzuatına, şehircilik ilke ve esaslarına aykırı bir biçimde belediye sınırları içindeki tüm alanlar kastedilerek, birçok yerin potansiyel kentsel dönüşüm alanı haline getirilmek istendiği temel eleştiri noktalarından biri olmuştur.

Yasal düzenleme ile ilgili olarak gerekçe olmadan, “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” ilan edilecek alanlarda, bütün gayrimenkuller üzerindeki tasarruf hakkı belediye meclislerinde çoğunluğu elinde bulunduran parti gruplarının ve başkanlarının eline geçecektir. Büyükşehir belediyeleri ve TOKİ’nin kentsel dönüştürme uygulamalarında karşılaşmış olduğu zorluklar özellikle Ankara Büyükşehir Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesinin gelişigüzel uygulamaları bu yasa ile güçlendirilmiştir.

2.3.8. Dönüşüm Alanları Hakkındaki Yasa Tasarısı

Kentsel dönüştürme projeleri ile ilgili tartışmalı bir düzenleme yasalaşmayan Dönüşüm Alanları Hakkındaki Yasa Tasarısıdır. Bütün kentsel alanları konu alan tasarı, TBMM gündemine gelmiş olsa da Cumhurbaşkanı tarafından reddedilerek yasalaşamamıştır. Bu tasarının en önemli özelliği, gecekondü alanları dışındaki alanlarda kentsel dönüştürme projeleri kapsamına alınmıştır. Dönüşüm alanları hakkındaki yasa tasarısının genel gerekçesi şöyle özetlenmiştir: “sağlıklı bir imar düzeninin kurulabilmesi için, kentlerin yerel koşullarının etüdüne dayanan plana

göre gelişmesi gerekmektedir. Ancak, gerek 1950’li yıllardan bu yana yaşanan hızlı kentleşme eğilimi, gerekse bölgeler arasındaki gelişmişlik farkları nedeniyle nüfus ve yatırımlar dengesiz olarak belirli bölgelere yığılmış, köylerden kentlere hızlı göç sonrasında düzensiz, sağlıksız ve güvenli olmayan birtakım yerleşim alanları ortaya çıkmıştır. Ayrıca bu bölgelerdeki koruma alanları da yer yer tahrip edilmiş tarım alanları, orman alanları, su havzaları ve yapılaşmaya uygun olmayan zeminler üzerinde kaçak veya mevzuata aykırı yapılaşmalar oluşmuştur. Bu durumun beraberinde getirdiği toplumsal, ekonomik, kültürel, psikolojik ve fiziksel mekân sorunları her geçen gün katlanarak büyüdüğü” şeklinde gerekçelendirilmiştir (Yücel, 2006: 37). Tasarının önemli maddelerinden, “Amaç” başlıklı ilk maddesi şöyle düzenlenmiştir: “...imar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afetlere ve kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esaslar” belirlenmiştir.

Tasarının “Kapsam” başlıklı 2. maddesinde; “...dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda hazine, il özel idareleri, kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler ve vakıflar tarafından idare edilenler de dahil her türlü arsa ve arazilerin ve bunların üzerinde bulunan bütün yapıların bu kanun uyarınca hazırlanan dönüşüm amaçlı imar planına uygun olarak iyileştirmesini, tasfiyesini, yenilenmesini, geliştirilmesini ve kentin konut, ticaret, sanayi, rekreasyon, teknik altyapı, sosyal donatı alanları ve diğer yatırım ihtiyaçları için; proje geliştirilmesi, arazi, arsa düzenlemesi, yapım

işlerinin gerçekleştirilmesi, toplu ortaklık ve proje ortaklıkları kurulması, finansal destek sağlanması ve yönetilmesi, her türlü sınırlı ayni hak, şahsi hakların tesis ve devri, trampa ve mülkiyetin el değiştirilmesi de dahil olmak üzere bu konuda yapılacak her türlü iş ve işlemleri kapsar.” Her iki madde bir arada değerlendirildiğinde, ülkenin fiziki yapılanmasına ilişkin olarak, “planlı gelişme” anlayışı yerini “proje gelişme” anlayışına bırakmıştır.

Dönüşüm Alanları Yasa Tasarısı ilgili birçok tartışma yaşanmıştır. Tasarının tartışılan en önemli maddelerinden biri, “tasfiye, sağıklaştırma, gelişme ve yeni yatırımlar nedeniyle; dönüşüme konu alanın yetersiz olması halinde, dönüştürülecek bölge ile ilişkili bulunmak, aynı meclis kararında belirtmek ve toplam alan beş hektardan az olmamak kaydıyla, birbirinden ayrı birden fazla alan, tek dönüşüm alanı olarak belirlenebilir” hükmüdür. Bu yasa ile diğer yasalarda olduğu gibi dönüşüm yapılacak alanların büyüklüğü için alt değer belirtilmemesi sorunlu görülmüştür. Tasarının eleştirilen bir yönü, 5366 sayılı Yasa çerçevesinde belirlenen yenileme alanlarını da kapsamasıdır. Bu durumda aynı alan üzerinde iki farklı yasal düzenleme olması planlama süreci açısından olumsuzluğa yol açacağı belirtilmiştir (Uzun, 2006: 52).

Anayasa açısından tasarı tartışmaları değerlendirildiğinde, yasa yerel yönetimlere önemli görev ve sorumluluklar yüklemiştir. Merkezi idarenin sorumluluğunda bulunan, koruma, arsa ve arazi düzenlemesi, altyapı yatırımları, kamulaştırma, izin ve ruhsat gibi yetkiler belediyelere ve il özel idarelerine devredilmiştir. Yerel yönetimlerin yetkilerinin artırılması ile merkezi yönetimin

vesayet yetkisi tersine işlemesi ortaya çıkmaktadır. Bu durum yerel yönetimleri merkezi yönetim üzerinde bir üst konuma getirmektedir. Yerel yönetimlere verilen bu yetki, Anayasa'nın 123. 126. ve 127. maddelerine aykırı olduğu görülmektedir (Alica, 2006: 7). Tasarı ile ilgili bir başka husus, çevre duyarlılığı ve koruma anlayışıdır. Bu durumun, Anayasa'nın 56. maddesiyle tezatlık oluşturduğu öngörülmüştür.

Tasarıya yönelik önemli eleştiri başlıklarından biri kamu yararı ve mülkiyet konusudur. Tasarı ile kamulaştırma yasasında yer alan kamu yararı kavramı bir yana bırakılarak, özel kişi ve şirketlerin çıkarları tasarı ile genişletilmektedir. Gecekondu alanlarında insanları yerlerinden edecek hükümlerin tasarıda yer aldığı görülmektedir. Mülkiyetle ilgili olarak, Anayasa'nın 125. maddesine aykırı olarak idari yargı yoluna başvuruları engelleyici düzenlemenin Tasarının 7. maddesinin 6. fıkrasında belirtilmektedir. Burada hak sahiplerinin kamulaştırma işlemine karşı yargı yoluna gitmeleri engellenmektedir. Kamulaştırma Yasası'nın 10. maddesinin ilk fıkrası kamulaştırma bedelinin tespitini mahkemeden isteme hakkını idareye vermesine rağmen, tasarı bunu taşınmaz maliklerine vermesinin yanlış bir uygulama olduğu eleştirilmiştir (Alica, 2006: 11). Tasarının amaç başlıklı ilgili maddesinde “imar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda” ifadesini kullanarak 6831 sayılı Orman Yasası'nın 2B maddesi ile orman rejiminden çıkarılmış hazine arazilerinde kentsel dönüştürme alanlarına dahil edildiği görülmektedir. Tasarı, ülke topraklarının kullanımını düzenlemesi nedeniyle neredeyse kendi başına bir imar yasası niteliği taşımaktadır. Bu da gösteriyor ki 3194 sayılı Yasa tamamen yok sayılmaktadır. Bu düzenlemeler kentsel dönüştürme

uygulaması yapılacak alanlardaki toprakları bir bütün olarak değil, belirlenecek parçalı alanlar kapsamında belli gecekondü alanlarına yönelik olduğunu göstermektedir²⁸

2.4. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Rol Oynayan Temel Aktörler

Bu bölümde, kentsel dönüştürme uygulamalarının temel aktörleri, büyükşehir belediyeleri, TOKİ ve özel sektör incelenmiştir.

2.4.1. Belediyeler ve Büyükşehir Belediyeleri

Belediyeler yerel ortak ihtiyaçları karşılamak üzere kurulmuştur. Anayasa'nın 127. maddesinde, Mahalli İdareler başlığı altında, belediyeleri sayarak, ‘‘mahalli idareler il, belediye veya köy halkının mahalli müşterek ihtiyaçlarını karşılamak üzere kuruluş esasları kanunla belirtilen ve karar organları kanunda gösterilen seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişileri’’olarak tanımlanmıştır. Belediye yönetiminin ilk örneklerine Osmanlı İmparatorluğu döneminde rastlanmıştır. Tanzimat'ın ilk yıllarına kadar Osmanlı taşra yönetimi eyalet esasına dayalı olarak sürdürülmüştür. Tanzimat'tan sonra Kırım Savaşı sonrasında sırasında müttefiklerin etkisi ve ortaya çıkan olumsuz gelişmeler sonucu belediye kurulması gerekliliği iyice artmıştır (Ulusoy ve Akdemir, 2007: 201). 1855 yılında İstanbul Şehremaneti, 1858 yılında Galata ve Beyoğlu semtlerini içine alan Altıncı Daire-i Belediye kurulmuştur. Kuruluş yeri olarak azınlıkların yoğun yaşadığı yerler seçilmiştir. Altıncı Belediye Dairesinin kurulmasında Paris örnek alınmıştır. Şehremanetine bağlı kurulan Altıncı Daire-i Belediyenin kendisine ait personeli ve

²⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz., <http://www.yayed.org.tr> (10.05.2011).

özel gelir kaynakları vardı. Belediye başkanı ile belediye meclis üyeleri Daire-i Belediye Meclisi atama yoluyla işbaşına gelirlerdi. Bu uygulama 1868 yılında çıkartılan Dersaadet İdare-i Belediye Nizamnamesi ile belediye örgütü İstanbul'u kapsar hale getirilmiştir. İki kademeli bir yapı öngörülmüştür. İstanbul 14 belediye dairesine ayrılmıştır. (Özgür ve diğerleri, 2006: 297). Bu düzenleme Osmanlı Devleti'nde iki kademeli metropoliten yönetiminin ilk örneği olmuştur (Çınar ve diğerleri, 2009: 39). 1871 tarihli İdare-i Umumiye-i Vilayet Nizamnamesi ile vilayet, sancak ve kazalarda belediye kurulmasını zorunlu hale getirmiştir (Öner, 2006: 35). 1876 yılında Kanun-i Esasi ile bütün kent ve kasabalarda bir belediye örgütü kurulması belirtilmiştir. Kurulacak belediyelerin seçimle iş başına gelecek meclis tarafından yönetilmesini ve bunların kuruluş ve görevleriyle meclis üyelerinin seçim usulünün yasa ile belirtilmesi öngörülmüştür (Tortop, 1999: 3-4). 1877'de çıkartılan Dersaadet Belediye Yasası ile İstanbul'daki belediye sayısı 14'ten 20'ye çıkartılmıştır (Ulusoy ve Akdemir, 2007: 201-202). Daha sonra yürürlüğe giren Dersaadet Belediyesi Teşkilatı Hakkında Kanun-u Muvakkat ile İstanbul tek bir belediye kabul edilerek 9 belediye şubesine bölünmüştür. Bu tür uygulama, tekrar tek kademeliye geçiş olarak değerlendirilmiştir (Çınar ve diğerleri, 2009: 40).

1913 yılında çıkartılan Dersaadet Teşkilat-ı Belediyesi Hakkında Kanun-ı Muvakkat ile İstanbul'daki belediye daireleri kaldırılarak, belediye şubelerine dönüştürülmüştür. Bu yapı 1580 Sayılı Belediye Yasası'nın çıkartılmasına kadar sürmüş ve yasanın yürürlüğe girmesi ile eski yasalar yürürlükten kaldırılmıştır (İsbir, 1991:227). 1930 tarihinde 1580 sayılı Belediye Yasası kabul edilmiştir. Yasa kapsamında, 2000 geçen yerleşim yerleri ile nüfusu ne olursa olsun tüm ilçe

merkezlerinde belediye kurulması zorunlu hale getirilmiştir (Özgür ve diğerleri, 2006: 297). 1945’li yıllarda, çok partili döneme geçişle, belediyelerin konut ve imar alanındaki görevleri yeniden düzenlenmiştir. 1948’de Belediye Gelirler Yasası çıkartılmıştır (Ulusoy ve Akdemir, 2007: 203). Ülkemizde 1970’li yıllarda iki çeşit anakent yönetimi oluşturma girişimine rastlanmıştır. Bunlar, hizmet birlikleri ve özel amaçlı birimler kurulması aracılığıyla kurulanlar olmuştur (Çınar ve diğerleri, 2009: 44).

1980’li yıllarla birlikte dünyadaki yerleşim alanlarında farklı yönetim modelleri arayışı, ülkemizde de önem kazanmıştır. Merkezi yönetimlerin yerel hizmetlerin sunulmasında yaşanan sorunlara çözüm için halkın yönetime daha geniş ve etkin katılımının sağlanması, yerel hizmet sunumunda etkinliğin ve kalitenin artırılması için çalışmalar başlatılmıştır Kentleşmenin hızla artması, kentlerin büyümesi, halkın yerel hizmet taleplerinin karşılanamaması, ortaya çıkan yeni yerleşim yerlerindeki farklı sorunlar büyükşehir belediye yönetimini gerekli kılmıştır Kentleşme olgusu, belediye sınırları dışında plansız yerleşimlere yol açmıştır (Kalabalık, 2005: 69). Ülkemizde askeri müdahaleden sonra kentlerin sorunları öne çıkarılarak, yeni yönetim modelleri arayışı devam etmiştir (Çınar ve diğerleri, 2009: 45). 1982 Anayasa’sının 127. maddesinde “büyük yerleşim yerleri için özel yönetim biçimleri getirilebilir” hükmüyle yeni bir anlayış getirilmiştir (İsbir, 1991: 234-235). Bu bağlamda, 1984 yılında Özal Hükümeti döneminde, 195 sayılı kanun hükmünde kararname düzenlendikten sonra, 3030 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası ile iki kademeli belediye sistemine geçilmiştir. (Öner, 2006: 250). Keleş, büyükşehir belediyesi sistemine geçişi, “dağınıklığı ve başına buyrukluğu giderme” olarak

nitelendirmiştir (Keleş, 1994: 265). Büyükşehir alanlarında kurulan yönetimin tek kademeli ve çift kademeli olarak nitelenen yetkilerinin bir otoritede toplanması veya iki otorite arasında paylaşılması biçimlerinde gerçekleşmesidir. İspir'e göre, tek kademeli yönetim yaklaşımı; katılma, mahalli otoritenin fiziki hizmet sınırının genişletilmesi, görevlerin birleştirilmesi yollarıyla gerçekleşirken, çift kademeli yönetim yaklaşımı; özel amaçlı büyükşehir alanları ve büyükşehir alan federasyonları kurulmasıyla veya isteğe bağlı büyükşehir alan birliklerinin oluşturulması olarak değerlendirilmiştir (İsbir, 1991: 215). Bu bakış açısıyla, dönemin belediyeleri farklı alanlarda faaliyetlere girişmiştir. Bunlar toplu konut projeleri, sağlık ve eğitim projeleri, toplu taşıma projeleri, temel tüketim maddelerinin üretimi gibi uygulamalar olarak önem kazanmıştır (Şengül, 2009: 172). 3030 sayılı Yasanın uygulanmasına ilişkin yönetmelik 1984'te yürürlüğe girmiştir (İsbir, 1991: 235). Büyükşehir belediyesi tanımı 3030 sayılı Yasada, “belediye sınırları içinde birden fazla ilçe bulunması” kentleri büyükşehir olarak tanımlanmıştır. 2004 tarihli 5216 sayılı yasaya göre, büyükşehir belediyesinin kuruluşu, “belediye sınırları içindeki ve bu sınırlara en fazla 10.000 metre uzaklıktaki yerleşim birimlerinin son nüfus sayımına göre toplam nüfusu 750.000'den fazla olan il belediyeleri, fiziki yerleşim durumları ve ekonomik gelişmişlik düzeyleri de dikkate alınarak, kanunla büyükşehir belediyesine dönüştürülebilir” olarak belirtilmiştir.

Büyükşehir belediyelerinin imar ve planlamaya ilişkin belli başlı görevleri şöyle düzenlemiştir; anakent için yatırım plan ve programları hazırlamak, anakent düzeyinde finansman ve yatırım gerektiren hizmetlerin anakent imar yönetmeliğini hazırlamak, nazım imar planlarını yapmak, yaptırmak, onaylamak, uygulamak

uygulatmak, ilçe belediyelerince hazırlanacak uygulama planlarını onaylamak ve denetlemek. Meydanlar, bulvarlar, yollar, sokaklar yapmak, bunların bakımını sağlamak, trafikle ilgili yasaların belediyeler vermiş oldukları yetkileri kullanmak, yolcu ve yük terminalleri, çok katlı park yerleri yapmak ve işletmek. Yollara, sokaklara, üzerlerindeki yapılara isim ve numara vermek şeklinde sıralanmıştır (Demiral, 2007: 85). “Kültür ve tabiat varlıkları ile tarihi dokunun ve kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerinin korunmasını sağlamak, bu amaçla bakım ve onarımını yapmak, korunması mümkün olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşa etme” görevi de büyükşehir belediyelerine verilmiştir.

2004 yılından itibaren yerel yönetim yasaları değiştirilmiştir. Türkiye’nin küresel kapitalizme yerel yönetimler boyunda eklemlenmesi sağlanmıştır. Bu amaçla, 5393 sayılı Belediye Yasası, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Yasası yürürlüğe konmuştur.

5216 sayılı Yasada büyükşehir belediyesi tanımı; “en az üç ilçe veya ilk kademe belediyesini kapsayan, bu belediyeler arasında koordinasyonu sağlayan; kanunlar verilen görev ve sorumlulukları yerine getiren, yetkileri kullanan; idari ve mali özerkliğe sahip ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişisi” olarak tanımlanmıştır.

5216 sayılı Yasa ile Büyükşehir Belediyelerinin görev ve yetkileri belirtilmiştir. Bu görev ve yetkiler içerisinde Büyükşehir Belediyelerinin Kentsel Dönüştürme Uygulamalarına ilişkin hükümlere yer verilmiştir. Yasanın 7.

maddesinin (e) bendinde, Belediye Yasası'nın 69. ve 73. maddelerindeki yetkiler kullanma yetkisine kavuşmuştur. 5393 sayılı Belediye Yasası'nın 73. maddesinde yer alan; “belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarının yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilan edilir.” biçimindeki madde doğrultusunda kentsel dönüştürme projelerinde uygulama yetkisi elde etmiştir.

Büyükşehir belediyelerinin imar ve denetim yetkileri; “büyükşehir belediyesi, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir. Denetim yetkisi, konu ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeyi, incelemeyi ve gerektiğinde bunların örneklerini almayı içerir. Bu amaçla istenecek her türlü bilgi ve belgeler en geç onbeş gün içinde verilir. İmar uygulamalarının denetiminde kamu kurum ve kuruluşlarından, üniversiteler ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından yararlanılabilir. Denetim sonucunda belirlenen eksiklik ve aykırılıkların giderilmesi için ilgili belediyeye üç ayı geçmemek üzere süre verilir. Bu süre içinde eksiklik ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi eksiklik ve aykırılıkları gidermeye yetkilidir”(madde-11) düzenlemesiyle, kentsel dönüştürme uygulamalarında, büyükşehir belediyelerinin eli güçlendirilerek, ilçe ve ilk kademe belediyeleri güçsüzleştirilmiştir.

Kentsel dönüştürme uygulamalarının temel aktörlerinden biri, Büyükşehir Belediyeleri yerel yönetim deneyimleri açısından incelendiğinde, Cumhuriyetin kuruluşundan 1970’li yıllara kadar yerel yönetimler merkezi yönetimin bir parçası bir uzantısı olarak değerlendirilmiştir. 1970’li yıllardan 1980 askeri darbesine kadar geçen zaman diliminde yerel yönetimlerin merkezi yönetim karşısında özerklik arayışında olmuştur. Bu dönemin en önemli özelliği sol kökenli toplumsal belediyciliğin başarılarının öne çıkışıdır (Turan, 2009: 89). 1980 askeri darbesiyle başlayıp günümüze kadar uzanan süreç ise yerel yönetimlerin kentsel işletmecilik ve girişimcilik etrafında hareket ettiği dönem olmuştur (Şengül, 2009: 160). Büyükşehir belediyeleri AKP zamanında yapılan değişikliklerle büyükşehir belediyelerinin yetkileri artırılarak daha da güçlendirilmiştir (Tekeli, 2009: 214).

Büyükşehir belediyeleri kentsel dönüştürme projeleri ile ilgili, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Yasanın, 2. maddesinde, büyükşehir belediyelerinin kentsel yenileme konusunda yetki sahibi olduğu ifadesi yer almaktadır. Büyükşehir belediyelerinin yetkili olduğu, Dönüşüm Alanları Yasa Tasarısıdır. Tasarı’da, büyükşehir belediyelerine büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan dönüşüm alanlarında, il çevre düzeni planlarında yapılacak değişikliklerin onay yetkisi verilmiştir (Eraslan, 2007: 184-185).

1990’lı yıllarla yerellikleri öne çıkaran, belediyelerde yaşanan önemli gelişme özelleştirme, finans sisteminin dış kredilere dayandırılması, kentsel dönüştürme uygulamalarına önem verilmeye başlaması bu dönem kentlerini ve nüfusunu önemli

ölçüde etkilemiştir. Büyükşehir belediyelerinde içme suyu, temizlik, çöp toplama, kent-içi toplu taşımacılık gibi hizmetlerin büyük bir bölümü özelleştirilmiştir (Doğan, 1999: 133). Belediyeler kamulaştırmaya, mülkiyet hakkını sınırlandırmaya, toprak fiyatlarını belirlemeye, belli alanlar için özel düzenlemeler yapmaya kadar uzanan bir dizi yönetsel yetkilere sahip olmuştur.

2000’li yıllarla gecekondü alanlarının dönüştürülmesi önem kazanmıştır. Kentsel rantları paylaşan kesimler içerisinde büyük sermaye grupları dahil olmuştur. İnsanlar hak kayıplarına uğramıştır. Gecekondü alanları soylulaştırılmıştır. Kentsel dönüştürme uygulamaları temel tartışma konusu haline gelmiştir.

Buna benzer dünyada da olumsuz örnekler olduğu görülmüştür. 1860’larda Paris kentin yeniden imarında da sorunlar yaşanmıştır. Kahire, Mumbai, Delhi ve Meksiko City kentleri de bu bağlamda değerlendirilmiştir²⁹. Yerinden edilen insanların sayısı her geçen gün artmıştır. Üçüncü Dünya’da her yıl birçok yoksul insan mahallelerinden zorla tahliye edilmiştir (Davis, 2006: 125). Benzer durumlar Çin’de de yaşanmıştır. Kentlerin uç bölgelerinde belediye yönetimleri ile çiftçiler arasında tek taraflı yapılan mücadeleler öne çıkmıştır. İmar yetkilerinin ekonomi bölgeleri ile banliyölerine yeni arazi tahsis etme konusunda, çiftçiler önemsenmeyip dışlanmıştır. Geleneksel işçi sınıfları köyleri seçkinleştirme amacıyla yok edilmiştir. Halk buna karşı çıktığında kolluk güçlerince bastırılıp çoğunlukla hapis cezalarına çarptırılmıştır (Davis, 2006: 118).

²⁹ Ayrıntılı bilgi için Bkz., Davis, 2006: 122-149.

Büyükşehir belediyeleriyle ilgili çıkartılan en önemli yasal gelişme 5998 sayılı yasa ile belediye yasasında değişiklik yapılmıştır. Yasa kapsamında, kentsel dönüştürme uygulama alanları genişletilmiştir. Büyükşehir belediyelerinin mali kapasitelerine artıran kentsel dönüştürme projelerinin önemi yasa değişikliğinde iyice vurgulanmıştır. Bu düzenleme ile ilgili olarak, her tür planlama yetkisi büyükşehir belediyelerine verilmiştir. Yasal düzenleme ile ilgili olarak gerekçe gösterilmeden kentsel dönüştürme yapılacak alanlardaki tasarruf hakkı belediye meclislerinde çoğunluğu elinde bulunduran parti gruplarına ve başkanlarına bırakılmıştır. Büyükşehir belediyelerinin kentsel dönüştürme uygulamalarında karşılaştıkları güçlükler tamamen ortadan kaldırılmıştır. Büyükşehir belediyeleri dışındaki belediyelerin kentsel dönüşüm projelerindeki her türlü imkânı da ortadan kaldırılmıştır. Kentsel müdahalenin en önemli aktörlerinden büyükşehir belediyeleri kentsel değişim ve dönüşümün etkili gücü haline getirilmiştir.

2.4.2. Toplu Konut İdaresi (TOKİ)

Ülkemizin konut politikaları kapsamında, 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte, 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. 1990 yılında 412 ve 414 sayılı kanun hükmünde kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare biçiminde örgütlenmiştir. Kamu Ortaklığı İdaresi özelleştirme uygulamalarının yürütülmesi ve Kamu Ortaklığı Fonu ile çalışanların tasarrufları teşvik hesabının yönetimi ile görevlendirilmiştir³⁰. 1992 yılında 473 sayılı kanun hükmündeki kararname ile özelleştirme konusundaki karar

³⁰ Ayrıntılı bilgi için Bkz. <http://www.toki.gov.tr> (15.05.2011).

merci Kamu Ortaklığı Yüksek Kurulu olarak değiştirilmiştir. 1993 yılında Toplu Konut Fonu'nun genel bütçe kapsamına alınması sonucunda idare kaynaklarının azalmasıyla konut üretiminden uzaklaşmıştır. 2001 yılında Toplu Konut Fonu tamamen ortadan kaldırılmıştır (TOKİ, 2010: 2).

2003 yılında 4966 sayılı Yasa ile TOKİ'ye yeni görevler verilmiştir. TOKİ konut politikalarının belirlenmesinde etkili bir kuruluş haline gelmeye başlamıştır (Kentleşme Şurası, 2009: 30). 1982 Anayasasının “Konut Hakkı” başlığı altında 57. maddesinde, “devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetleyen bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” denilerek konut hakkının önemine vurgu yapılmıştır.

TOKİ'nin belli başlı görevleri, 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile belirlenmiştir. Bunlar, “devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkartmak, yurtdışından, görev alanı ile ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığı'nın uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek, konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek, konut inşaatı ile ilgili sanayiye veya bu alanlarda çalışanları desteklemek, gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek, yasalarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak” şeklinde sıralanmıştır³¹

³¹ Ayrıntılı bilgi için Bkz., [http:// www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr) (15.05.2011).

2003 yılında 4966 sayılı Yasa ile yapılan değişiklikle, TOKİ'nin 2985 sayılı Yasa ile tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir. Bu görevler, “konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek, ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak, yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak, idareye kaynak sağlanmasına teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak, doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde, konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemektir (TOKİ, 2006: 75-76) Bu yasa ile TOKİ'ye konut yapacağı arsa ve arazileri kolayca elde etme imkanı sağlanmıştır. Bedelsiz elde ettiği arsaları hasılat paylaşımı projelerinde kullanarak kar elde etme yolu da açılmıştır (Aydın, 2008: 68). Bu düzenlemeyle idare, hazineye ait arazileri bağlı olduğu bakan ve maliye bakanının teklifi ve başbakanın onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur.

TOKİ, 2004 yılında kuruluş yasasına uygun olarak yeniden Başbakanlığa bağlanmıştır. TOKİ'nin görevleri ile ilgili olarak 2004 tarih 5162 Sayılı Yasayla Toplu Konut Yasasında yeni düzenlemeler yapılmıştır. Düzenlemeye göre, “TOKİ uygulama yapacağı alanlarda, çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya tadil etmeye yetkilendirilmiştir. TOKİ yasa'daki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları

kamulaştırmakla yetkilendirilmiştir. TOKİ, gecekondü dönüşüm projeleri geliştirme, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapma konularında yetkiye sahip olmuştur. Ayrıca gerçekleştirilen gecekondü projelerinde konut bedellerinin uygulama yapılan illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondü bölgelerindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak, yapım maliyetlerinin altında tespit edilmesi’’öngörülmüştür (TOKİ, 2006: 76). Toplu Konut Yasasına, 5162 sayılı Yasa ile eklenen Ek Madde-7, ‘‘Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın gecekondü bölgelerinin tasfiyesini ve iyileştirilerek yeniden kazanıma yönelik olarak gecekondü dönüştürme projeleri geliştirilebileceği, inşai faaliyetler yapılacağı ve finansman düzenlemelerinde bulunacağı’’ hükmü getirilmiştir (Ünal, 2008: 241-242). TOKİ’nin gecekondü dönüşüm projelerinde daha etkin olabilmesi ve yetkilerinin arttırılması için 2007 yılında 5609 sayılı Gecekondü Yasasında Değişiklik Yapılmasına Dair Yasa yürürlüğe girmiştir. Gecekondü Yasası ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’na verilmiş olan yetkiler böylece TOKİ’ye devredilmiştir (Ünal, 2008: 242). Gecekondü politikalarında TOKİ artık önemli bir kurum haline gelmiştir.

TOKİ’nin kentsel dönüştürme projelerinin yasal dayanakları, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasasının 7.e maddesi, 5393 sayılı Belediye Yasasının 73. maddesi, 2985 sayılı Toplu Konut Yasasının 5793 sayılı yasa ile değişik 7. ve 10. maddeleri, 5273 sayılı Yasa ile değişik 8. maddesi, 5162 sayılı Yasa ile değişik 4. maddesi, 775 sayılı Gecekondü Yasası, ve 5366 sayılı Yasanın 3. maddesidir.

1164 sayılı Arsa Ofisi Yasası Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne, “...konut, sağlık, sanayi, eğitim ve turizm amacıyla kamulaştırmalar yapmak ve bu amaç çerçevesinde kullanacağı taşınmaz malların harita, imar, uygulama ve parselasyon planlarını yapma veya yaptırma yetkisi verilmiştir”. 2001 yılında 4698 sayılı Yasa ile Konut Müsteşarlığının kurulmasıyla TOKİ ile birlikte Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü Konut Müsteşarlığına bağlanmıştır. 2004 yılında 5273 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkındaki Yasa ile Arsa Ofisinin görevleri ve mal varlığı TOKİ’ye devredilmiştir (Ünal, 2008: 242-243). Bu görevler, “Arsa ve konut üretim süreci tek elden yürütülerek bürokrasiyi azaltmak. Arsa üretim alanı olarak belirlenen yerlerdeki arazileri konut amaçlı olarak daha düşük maliyetlerle ihtiyaç sahiplerine süratle kazandırmak. Çağdaş yerleşimler için yeni alanlar oluşturmak. Atıl durumdaki kamu arazileri değerlendirmek. Ülke genelinde konut, sanayi, eğitim, sağlık, turizm ve kamu sektörlerinde arsa üretim çalışmaları hızlandırmaktır. Acil Eylem Planı’nda yer alan gecekondulaşmanın önlenmesi ile konut üretimi konularındaki hedeflere daha süratli bir şekilde ulaşmak, aynı zamanda inşaat sektörüne de canlandırma getirilecek ve istihdama katkı sağlamaktır”(TOKİ, 2006: 76) Böylece konut, sanayi, eğitim, sağlık, turizm, kamu hizmetleri için arsa alışı ve satışı, imar, harita ve parselasyon işlerinin TOKİ tarafından yapılabileceği arsa üretim alanlarında hazine arazilerinin bedelsiz devredilmesi, belediyeler tarafından TOKİ yapılarına avan projeye göre ruhsat verilmesi hükmü getirilmiştir (Duyguler, 2008: 63).

TOKİ’nin konut politikasını oluşturan hukuksal çerçevesi şöyle belirtilmiştir: İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi’nin 25. maddesi, Avrupa İnsan Hakları

Sözleşmesi, Avrupa Sosyal Şartı, Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşmeleri Merkezi gündem maddesi, Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 57. maddesi, Toplu Konut Yasası, 58. ve 59. hükümet programları, Acil Eylem Planı'nın 44. ve 45. maddeleri olarak sıralanmıştır (Erdoğan, 2007: 19).

TOKİ yürürlüğe giren 5793 sayılı Yasa ile yerel yönetimlerin kentsel alandaki en önemli yetkisini oluşturan imar planlaması yetkisine sahip olmuştur. Bu yetki ile TOKİ, belediyelerin ve il özel idarelerinin yerine geçmiştir. Yasanın 7. maddesi bu yetkinin ne kadar genişlediğini göstermiştir.

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması hakkındaki yasa uyarınca, “kentlerdeki yenileme alanlarının tespiti ile teknik altyapı ve yapısal standartların belirlenmesi, projelerin oluşturulması, uygulama, örgütleme, yönetim, denetim, katılım ve kullanıma ilişkin usul ve esasları” düzenleyen 3. madde, “yenileme alanlarında Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulama yapabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine de uygulama yaptırabileceğini” hükme bağlamıştır. Bu yasa yürürlüğe girmeden önce 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası uygulanıyordu. 5366 sayılı Yasa ile alternatif bir yasa yürürlüğe konulmuştur. Böylece TOKİ mekânları kontrol etme gücü kazanmıştır (Duyguler, 2008: 68).

2006 yılında 5492 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkındaki Kanun Hükmündeki Kararname ile Toplu Konut Yasasında Değişiklik Yapılması

Hakkındaki Yasa, her türlü alt yapı ve üst yapı inşaatlarıyla ilgili belediyeler TOKİ'ye kolaylık sağlayacak hükmü getirilmiştir³²

2007 yılındaki düzenleme, 5609 sayılı Yasayla, Gecekondu Yasasında değişiklik yapılmıştır. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın gecekondu yasasındaki yetkileri TOKİ'ye devredilmiştir. Yasaya göre; belediye sınırları içerisindeki alanlarda TOKİ gecekondu alanlarının sınır onayını yapacağı ve imar planlarının TOKİ denetiminde belediyeler tarafından yapılacağı belirtilmiştir. Planların onayı TOKİ'nin yetkileri kapsamına alınmıştır. Planların imar yasası hükümlerine bağlı kalmadan hazırlanması, plan tekliflerine ret veya onaylama yetkisine sahip olması gibi yetkiler kazanmıştır. Belediyelerin arsa satışında TOKİ'den izin alması yerel yönetimler üzerindeki TOKİ hâkimiyetine güzel bir örnektir. Yapılan değişiklikle belediye sınırları dışındaki gecekondu alanlarındaki işlemlerin TOKİ tarafından yürütüleceğini ve bu alanlardaki hazine arazilerinin bedelsiz devri öngörülmüştür.

Günümüz uygulamalarında TOKİ rantı yüksek olan yerlerde toplumsal kesimlere konut üretmeyi tercih etmiştir. Bu durum sosyal devlet anlayışına ve toplumsal konut üretimine aykırılık oluşturmuştur.. Dar gelirliilerin konut sorunlarının çözümü amaç ve kapsam dışı bırakılmıştır. Gelir paylaşımı adı altında üst gelir grupları için üretilen konutlara kaynak aktarımı ve bunun özel firmalara devri ile toplumsal amaçlardan iyice uzaklaşmıştır. TOKİ artık yapsatçılık yapan bir kurum haline gelmiştir (Geray, 2009: 340). TOKİ'nin dar gelirliiler için savunduğu zenginden alıp yoksula verme fikri dar gelirliilerin ihtiyaçlarına ayırmak zorunda

³² Ayrıntılı bilgi için Bkz., [http:// www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr) (15.05.2011).

olduğu kamu kaynaklarını, yeni kaynaklar yaratıp dar gelirlilerin sorunlarını çözeceğim gibi bir gerekçeyle, ihtiyacı olmayanlara öncelikli verilmesi kaynakların kötü kullanıldığını göstermiştir. TOKİ küresel ekonomin artık yerele konut politikaları alanında baskı aracı haline gelmiştir.

TOKİ'nin Gecekondü Dönüşüm Şeması aşağıda ifade edilmiştir.

Tablo 2: TOKİ Gecekondü Dönüşümü

Ön Protokol Süreci İşleyiş Şeması

1- Tespit-kıymet takdir çalışması ve toplam kamulaştırma bedelinin belirlenmesi
2- Jeolojik etüd çalışması ve yorumu
3- Avan imar planı ve kentsel tasarım projesi hazırlanması
4- Hak sahipleri ile gerçekleştirilecek uzlaşma görüşmelerinin stratejilerinin belirlenmesi
5- Fizibilite analizi
6- Ana protokol imzalanması

Kaynak: <http://www.toki.gov.tr>.15.05.2011.

Tablo. 3. Ana Protokol Süreci İş Akışı

1- Hak sahipleri ile proje sunum ve görüşmelerinin yürütülmesi
2- Anlaşma sağlanan hak sahiplerine ait tapuların devir alınması
3- Avan imar planı kentsel tasarım projesinin kesinleştirilmesi
4- Alanda uzlaşma sağlanan taşınmazlar üzerindeki yapıların tasfiyesinin belediye tarafından tamamlanması
5- TOKİ tarafından yapım ihalesi gerçekleştirilmesi
6- İnşai yapım sürecinin yürütülmesi
7- Hak sahiplerine anahtar teslimi yapılması

Kaynak:[http:// www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr).15.05.2011.

TOKİ'nin popüler uygulama projelerinden biri gecekondu alanlarına yönelik yapılan kentsel müdahale projeleridir. Özellikle mekân üzerinde zengin fakir ayrımı

şeklinde politikalar yürütülmesi, ucuz konut üretimini sosyal politika olarak sunan anlayışıyla çelişki içermektedir. Eskiden barınma ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yapılan gecekonduların apartmanlaşmasıyla kentle bütünleşme süreçleri günümüzde kentsel dönüştürme projeleri adı altında TOKİ ve Büyükşehir belediyeleri tarafından ortadan kaldırılmaktadır. Kentlerin gecekondulu alanlarında insanlar kentin dışına dolaylı ya da doğrudan gönderilmektedir. Bu gelişmeler kentsel dönüşüm projelerinin amacının, gecekondulu alanlarına yönelik, rant odaklı bir siyasal anlayışa ve belediyeciliğe geçildiğini göstermiştir. Sulukule’de yaşanan süreç kentsel dönüşümle yapılmak istenene sadece güzel bir örnektir. Ayrıca, TOKİ iktidarın politikaları doğrultusunda hareket eden, iktidarın yararına çalışan bir kurumu olmuştur. Devlet içinde devlet konumuna gelmektedir. TOKİ uygulamaları akademik camia ve birçok çevre tarafından da eleştirilmektedir. Uygulamalarla tek tip ve kimliksiz yaşam alanları üretildiği, konut ve çevre planlanmasında özgünlüğün ortadan kaldırıldığı tartışılmaktadır (Kentleşme Şurası, 2009: 31). Gecekondulu alanlarındaki hak sahipleri ve kiracılar TOKİ tarafından yaşadıkları yerlerinden taşınmaya zorlanmış ve devlet destekli büyük ölçekli kentsel dönüştürme uygulamaları bu alanlarda soylulaştırma yaşandığı söylenmiştir (Şen, 2010: 319-320). TOKİ’nin gecekondulu uygulama yöntemleri, yerinde dönüşüm-yenileme modeli ve başka alana taşıyarak dönüşüm-yenileme modeli olmuştur³³

³³ Ayrıntılı bilgi için Bkz., Deliktaş, 2006: 255-264.

2.4.3. Özel Sektör

Türk Dil Kurumu Sözlüğü'nde özel sektör kavramı, “ekonomi alanında özel kişilerin veya kuruluşların yaptığı işlerin bütünü, kamu kesimi dışında kalan iş alanı, özel girişim, özel teşebbüs, hür teşebbüs” olarak tanımlanmıştır³⁴ Kentsel dönüştürme sürecinin temel aktörlerden biri özel sektördür. Kentsel dönüştürme uygulamalarında dönüşümün niteliğine, hedeflerine ve mekânsal ölçeğe göre aktörlerin kim olduğu, ortaklıkların niteliği değişkenlik göstermiştir. Bir projenin başlangıç aşamasından hayata geçirilme sürecine kadar kamu sektörü sorumluluk sahibi olsa da, projeyi uygulayan özel sektör, yatımcılar için uygun koşulları sağlayan kamu sektörü olmuştur (Barka, 2006: 13). Bu bağlamda merkezi ve yerel yönetimler kamu yararı için özel sektörle kentlerin planlı gelişimi amacıyla kentsel dönüştürme projeleri yapmak için çeşitli ortaklıklar kurmuştur (Özüekren ve Yirmibeşoğlu, 2002: 98). Neo-liberal politikaların kentleri yapılandırmasında etkili araç kentsel dönüştürme projeleri olmuştur. Kentlerin hem ulusal hem de uluslararası alanda yüklendiği roller, kentsel aktörlerin farklı dönemlerdeki tercihleri, güçleri ve olanakları artık kentsel dönüştürme projeleri çerçevesinde şekillenmeye başlamıştır. Kentsel dönüştürme projelerinde ortaya çıkan riskleri kamu sektörü ortadan kaldırarak, özel sektöre uygun koşullar hazırlamaktadır (Swyngedouw ve diğerleri, 2002: 551-552). Gecekondu alanlarının ve bu alanlarda yaşayan kesimlere yönelik uygulamalarla kamu-özel ortaklıkları şeklinde ortaya çıkan rant özel sektörün belli gruplarına aktarılmaktadır. Özel sektörün kentsel dönüştürme projelerinde öncelikli amacı projelerin kar elde etme ve ticari boyutudur. Kentsel dönüştürme uygulamalarında, kamu-özel sektör ortaklıkları büyük yatırımlar şeklinde

³⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz., [http:// \(www.tdkterim.gov.tr\)](http://www.tdkterim.gov.tr) (10.05.2011).

kurgulandığından, küçük firmalar ve hak sahipleri, büyük çaplı müteahhit firmaları karşısında zarara uğramaktadır (Hague, 2001: 184).

Özel sektöre, kentsel dönüştürme uygulamalarının yasal dayanakları içerisinde de yer verilmiştir. Bunlardan biri, 5366 sayılı Yasanın 3. maddesi, “yenileme alanı olarak belirlenen bölgelerde il özel idaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ve uygulamaları ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle yapılır veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanır” hükmü özel sektörü kentsel dönüştürme projelerin kapsamında ele almıştır. Burada vurgulanan özel hukuk kişileri, inşaat şirketleri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım sektöründeki şirketlerdir (Aslan, 2007: 53).

Dönüşüm alanları yasa tasarısının gerekçe metninde de kamusal görevi olan belediyeler ticari bir kurum gibi özel ya da tüzel kişilerle gayrimenkul ortaklıkları kurmaya, müteahhitlik yapmaya yetkili kılınmıştır. Bu tasarı, yerel yönetimlerin kentsel dönüştürme projelerinde özel sektör ile işbirliği yapmasını ve dönüştürme alanı olarak belirlenen sınırlar çerçevesindeki arsa ve araziler üzerinde proje adı altında gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurulması hükmü getirilmiştir (Gülen, 2008: 57). Burada belirtilmek istenen kamu gücünün banka ve inşaat şirketlerine devredilişidir. Kamu gücünü kullanma yerel yönetim egemenliğinde iken bu madde özel şirketleri de kamu gücünü kullanma yetkisine kavuşturmuştur (Aslan, 2007: 53-54). Aynı yasa tasarısının 3. maddesi (e) bendinde, proje ortaklığı “idare dahil, kamu kurum ve kuruluşlarının iştirakleri ile proje alanında taşınmaz sahibi olsun veya

olmasın gerçek veya tüzel kişilerin, dönüşüm amaçlı imar planı kararlarına uygun olarak hazırlanan projeleri gerçekleştirmek üzere ayrı veya birlikte oluşturdukları adi ortaklık temelli hukuki işlemlerle bir araya gelmiş bir veya birden fazla ortaklık''biçiminde tanımlanmıştır. Kentsel dönüşürme uygulamalarında, kamu ve özel sektör ortaklığı arsa satışına yönelik gelir paylaşımı modeli üzerine kurulmuştur. Modelde kamu sektörü arsayı uygun hale getirmekte, özel sektör yatırımı kendi imkânlarıyla gerçekleştirmektedir (Barka, 2006: 48).

Kentsel dönüşürme uygulamalarıyla büyükşehir belediyeleri proje ortaklığı yoluyla özel sektör ile hak sahipleri arasında aracı konumunda hareket etmiştir. Gecekondu alanlarında yapılacak projeler de hak sahibi ile yatırımcı arasında belirleyici büyükşehir belediyeleri olmuştur. Sonuçta yatırımcının elini güçlendiren, hak sahiplerini zor duruma düşüren süreç yaşanmıştır. Proje yatırım ortaklığı biçimde yürütölen kentsel dönüşürme uygulamaları, altyapı, üst yapı ve finansman yaratma ve pazarlama konularında planlanmaktadır. Kentsel dönüşürme uygulamaları, genellikle kar amaçlı ve üst gelir grubuna hitap edecek şekilde yürütölmektedir. Konut politikaları temelindeki uygulamalar, kentle ilişki kurmaktan kaçınan kapalı güvenliikli siteler yapılması olarak tasarlanmaktadır. Bu mantıkla proje ortaklığı şeklinde hareket edilerek, gecekondu alanlarında yeni zenginler yaratılmaktadır. Bölgenin gerçek sahipleri ise dışlanmaktadır. Kentsel dönüşürme uygulamalarında, kamu-özel sektör ortaklığı özetle, kentsel rantın yeniden paylaşımı, mülkiyetin el değıştirmesi ve tekelleşme üzerine kurulan bir sistemden oluşmaktadır. Bu sistem içerisinde yerel halk yok sayılmaktadır. Ancak kamu-özel-yerel halk ortaklığında

yapılacak, sağlıklı bir çevre içerisinde yaşama hakkı tanıyacak adil uygulamalarla kentsel dönüşürme projelerinin başarı şansını artıracaktır.

2.5. Ankara Büyükşehir Belediyesinin Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Ankara Büyükşehir Belediyesinin çağdaş bir çevre yaratılması çabalarının başarılı ilk örnekleri Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşürme Projesi ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşürme Projeleri olmuştur.

Günümüzde Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından başlanan 45 tane kentsel dönüşürme projesi ile 18 tane de kaynak geliştirme projesi devam etmektedir. Kaynak geliştirme projeleri 1.960.130 metrekare inşaat alanında uygulanmakta, yaklaşık 14.000 adet konutun inşaatı sürmektedir. Konutlarda dairelerin 140 metrekare alana sahip olduğu varsayılmıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesinin kentsel dönüşürme ve kaynak geliştirme projelerinden birkaç örnek verirse;

2.5.1. Ankara Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi

Proje alanı, Ankara'nın güney tarafındadır. Turan Güneş Bulvarı ile Doğukent Caddesinin kesişen alanının doğusunda yer almaktadır. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2005 gün ve 1648 sayılı kararı ile kentsel dönüşürme ve geliştirme proje alanı olarak onaylanmıştır. Proje kapsamında yıkılan gecekondular sayısı 473 adettir. Proje alanı yaklaşık 1.800.000 metrekaredir.

2.5.2. Ulus Kent Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alan Projesi

Ankara kentinin ilk yerleşimi olan Ulus'un Tarihi Kent Merkezinin içinde bulunan alanın görüntü kirliliğinden kurtarılması ve restore edilmesi amaçlanmıştır. Bu proje, 5366 sayılı Yasa çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Yeni bir Koruma Korulu ile Kontrol ve Uygulamaya yönelik bir birim oluşturulmuştur. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2005 tarih ve 1952 sayılı kararıyla kentsel dönüştürme ve geliştirme alanı olarak onaylanmıştır. Bölgede çoğunluğu çarşı ve han içinde yaklaşık 30.000 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Hedeflenen proje ile hem bu işyerlerinde çalışmakta olan veya hizmet üreten kesime daha olumlu işyeri ortamı sunulması, bu bölgeye yeni bir çehre kazandırılması amacıyla uygulamaya başlanmıştır. Proje Altındağ sınırları içinde, Yenikent merkezine yakın bir bölgeyi kapsamaktadır. Ulus merkezli, güneyde Gençlik Parkı girişinden, kuzeybatıda Roma Hamamını da içine alacak şekilde Atıfbey kavşağına kadar uzanan, doğuda da Ankara Kalesi ve çevresini kapsayan alanla sınırlandırılmıştır. Proje kapsamında, 110.000 metrekare alan istimlak edilerek 61 Milyon TL. kamulaştırma bedeli ödenmiştir. 2012 yılına kadar bitirilmesi hedeflenmiştir. Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan uygulama aleyhine birçok dava açılmıştır.

2.5.3. Çankaya Çukurambar Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi

Proje alanı, Eskişehir yolu güneyinde Çukurambar Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Ankara Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan 42617 metrekare büyüklüğündeki arazinin, kaynak temini kapsamında kat karşılığı olarak 117.196 metrekare toplam inşaat alanlı 550 adet konut ve ticaret yapısı şeklinde ihale

edilmiştir. Projeye 2006 yılında başlanmış olup; söz konusu proje % 90 oranında tamamlanmıştır. 2009 yılı sonunda bitirilmiştir.

2.5.4. Batıkent II. Etap Batıpark Kaynak Temin Projesi

Proje ile Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde Yenimahalle ilçesinde bulunan 16850 metrekare büyüklüğündeki arazinin, kaynak temini kapsamında kat karşılığı olarak 38759 metrekare toplam alanda 255 adet konut inşaatı yapımı şeklinde gerçekleştirilmiştir. 2007 yılında başlanan proje tamamlanmıştır.

2.5.5. Çayyolu Gordion Kaynak Temin Projesi

Proje, Ankara Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde Yenimahalle ilçesinde bulunan 18510 metrekare büyüklüğündeki arazinin, kaynak temini kapsamında, kat karşılığı şeklinde değerlendirilmesidir. Proje kapsamında 350 adet konut, 5800 metrekare ticaret alanı inşaatı gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. 2007 yılında başlanan proje tamamlanmıştır.

2.5.6. Atlantis AVM Kaynak Temini Projesi

Proje Ankara Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde Yenimahalle ilçesinde bulunan 51.392 metrekare büyüklüğündeki arazinin, kaynak temini kapsamında, kat karşılığı şeklinde değerlendirilmesidir. Proje kapsamında, 300 adet konut inşaatı ve

44.000 metrekare ticaret alanı yapımı planlanmıştır (Ankara Büyükşehir Belediyesi Broşürü, 2009: 52-82).

Bu örneklerin dışında da, Ankara Büyükşehir Belediyesinin kentsel dönüştürme uygulamaları bulunmaktadır.³⁵

³⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz., Ankara Büyükşehir Belediyesi Broşürü, 2009: 92-96. ve <http://www.arkitera.com> (15.06.2011).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ANKARA DİKMEN VADİSİ 3. ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI ÜZERİNE ARAŞTIRMA

Bu bölüm kapsamında, öncelikle Ankara'nın mekânsal gelişim süreci ve Dikmen Vadisi hakkındaki bilgiler verilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Alan Araştırması örneğinde kentsel dönüştürme uygulaması anket sonuçları değerlendirilmiştir.

3.1. Ankara İli ve Dikmen Vadisi İle İlgili Bilgiler

Bu başlık altında, Ankara'nın kentsel gelişim süreci ve Dikmen Vadisi ile ilgili bilgilere yer verilmiştir.

3.1.1. Ankara'nın Kentsel Gelişim Süreci

Cumhuriyet yönetimi; öncelikle Ankara'nın bir başkente uygun biçimde imarı üzerine hareket etmiştir. Bu nedenle ilk olarak, memurların konut ihtiyacının giderilmesine önem verilmiştir. 1924 yılında 417 sayılı Ankara Şehremaneti Yasası çıkartılmıştır. Cumhuriyet döneminde imar uygulamaları, 1877 tarihli Belediyeler Yasası ile 1882 tarihli Ebniye Yasası esas alınarak gerçekleştirilmeye başlanmıştır. 1928 yılında 1351 sayılı Yasa ile merkezi yönetime bağlı olarak Ankara Şehri İmar Müdürlüğü kurulmuştur. İmar Müdürlüğü, kentin planlanması ve plana bağlı uygulamaları yapmakla görevlendirilmiştir. Kent planını onama yetkisi Bakanlar Kurulu'na verilmiştir. İmar Müdürlüğü 1937 yılında Ankara Belediyesine bağlanmıştır (Akın, 2007: 157-160).

Modern kent planı, yapı kooperatifi, kamu konutları, gecekondu, gecekondu affı, çarpık kentleşme, arsa vurgunculuğu gibi ilkler Ankara’da ortaya çıkmıştır (Keleş ve Duru, 2008: 1). Ankara’da ilk kent planlaması girişimi, iki tane başarısız plan denemesi ile başlamıştır. Bunlardan biri, 1925 yılındaki ‘‘Heussler Planı’’ diğeri, 1927’deki ‘‘Lörcher Planı’’dır. 1923 ve 1927 yılları arasında plansız dönem yaşanmıştır (Tankut,1981: 117). Berlinli Mimar Carl Christoph Lörcher tarafından hazırlanan plan, Ulus ve Kızılay’da oluşacak dokunun temellerini atmıştır. İmar parseli anlayışı da bu dönemde ortaya çıkmıştır (Günay, 2005: 67). 1924–1925 tarihli Lörcher Planı’nın kentte süregelen dağınık, birbirinden kopuk, parçacı uygulamalar karşısında başarısız olması ve Yenişehir kesimini kapsayan 150 hektarlık planın yetersiz görülmesi nedeniyle, Ankara için yeni bir imar planı yaptırılması düşünülmüştür (Bademli, 1985: 12). Lörcher Ankara’nın ilk planı olan kendisinden sonra gelen bütün plancıları düşüncelerinin doğruluğu bakımından etkilemiştir (Cengizkan, 2004: 127). Ankara’nın kent sorunlarının parçacı planlarla çözülemeyeceğinin anlaşılması üzerine, 1927 yılında uluslararası bir yarışma açılmış, yarışmada Alman kent plancısı Jansen’in yaptığı gerçekçi ve uygulanabilir imar planı önerisi birinci olmuştur. 1929 yılında Jansen Planı henüz avan proje aşamasında iken kamuoyuna açıklanmış ve uygulamaya konulmuştur. Jansen Planı modern kent yaratma arzusunu ve kentsel gelişmeleri kontrol altına almayı amaçlamıştır. Düzenli kentsel gelişmeye yönelik çabaları bakımından olumlu, imar rantlarını ortaya çıkarması bakımından olumsuz görülmüştür (Keleş ve Duru, 2008: 3) Jansen planının açıklanması ardından başlayan tepkiler 1932’de onaylanmasıyla iyice artmıştır. Ankara’da 1920’lerde başlayan hızlı mekânsal yayılma süreci, 1950’lerin ilk yarısında kent yollarının genişletilmesi, yeni yolların açılması, meydanların

düzenlenmesine koşut kent mekânlarının genişletilmesi şeklinde kendini göstermiştir. Ankara'nın nüfus artışının beklenenden fazla gerçekleşmesi ve kentin fiziksel yapılanmasının plana uygunluğunun denetlenememesi nedeniyle Jansen İmar Planı etkinliğini yitirmiştir. Ankara için 1952 yılında, yine yarışma yolu ile yeni bir imar planı elde edilmesine karar verilmiştir. 1957 yılında yapılan yarışma sonucunda Yücel Uybadin Planı Bakanlar Kurulu tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir (Akın, 2007: 176). Zamanla yaşanan olumsuzluklar sonucu Yücel Uybadin Planının önemini kaybetmesine neden olmuştur.

1965 yılında alınan karar doğrultusunda, Bakanlar Kurulu'nun aynı yılın Temmuz ayında çıkarttığı bir kararname ile İstanbul, Ankara ve İzmir'in imar planlarının yapımı İmar ve İşkân Bakanlığı'na verilmiştir. Kararnamede planların yapılması için “özerk büroların kurulması” istenmiştir. 1965 yılında kabul edilen Kat Mülkiyeti Yasası'nın etkisiyle devreye giren Bölge Kat Nizamı Planı yık yap denilen süreci başlatmıştır. Günümüzün apartmanlaşma anlayışını getirerek, kentteki yapıların yıkılıp yerine yeniden yapılması öngörölmüştür (Günay, 2005: 81). 1969 yılı başlarında Ankara Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu kurulmuştur. Ankara Nazım Plan Bürosu, ilk kez metropolitan ölçekte bir planlama çalışması yapmıştır (Akın, 2007: 176).

1980 sonrası, kentlerin gelişmesi yeniden yapılanma ciddi bir dönüşümün başlangıcı olmuştur. Planlama disiplinindeki farklı yaklaşımlar, kurumsal yapılanmadaki köklü değişiklikler, birbiri ardına çıkartılan yasa ve yönetmelikler yeni mekânsal yapılanmanın zeminin oluşturmuştur. 3030 sayılı Yasa ile büyükşehir

yönetimine ilişkin yeni düzenleme getirilmiştir. 1980’li yıllarda Ankara’da değişik çapta ve ölçekte kentsel dönüştürme projesi gerçekleştirilmiştir. İmar afları ve süreciyle önem kazanan ıslah imar planları kentsel dönüştürme projelerinin ortaya çıkışında çok özel bir yere sahip olmuştur. Çünkü Ankara’nın kentsel yapılanması ve dönüştürülmesine yol açan en önemli uygulamalar ıslah imar planlarıyla başlamıştır. Ancak bu dönemdeki uygulamalar sınırlı ölçütler içerisinde gerçekleştirilmiştir. Kentsel dönüştürme uygulamaları genellikle parsel bazında dönüşümler şeklinde yapılmıştır (Karaduman, 2007: 171-172). Kentsel dönüştürme konusunda ülkemizdeki ilk örnekler, 1980’lerin ikinci yarısında Ankara’da ortaya çıkmıştır. Bu örneklerinden biri olan Ulus Tarihi Kent Projesi için yarışma yapılmış, bu projenin tamamlayıcısı ve nazım planına göre, merkezi iş alanının birinci aşaması olarak düşünülen Ankara Uluslararası Ticaret Merkezi Projesi başlatılmıştır.

Ankara’da kentsel dönüştürme uygulamalarının başlamasının nedenlerinden biri vadilere sahip çıkılmamış, yeşil alan olarak geliştirilmesi gereken yerlerde gecekondulaşmaya göz yumulmuştur (Günay, 2005: 87). Bu olumsuzluğu ortadan kaldırmak için 1989 yılında Ankara Büyükşehir Belediye Başkanı olan Murat Karayalçın tarafından Dikmen ve Portakal Çiçeği kentsel dönüştürme uygulamaları başarılı bir şekilde uygulanmıştır.

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanı Melih Gökçek ile birlikte kentsel müdahalenin boyutu artık rant alanlarına yönelmiştir (Keleş ve Duru, 2008: 11). 2000’li yıllarla Ankara Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ öncülüğünde yapılan kentsel dönüştürme uygulamaları kent planlamasının temelini oluşturmuştur. Gecekondulaşma

alanlarından rant yaratılarak, büyük gelirler elde etme anlayışı hâkim olmuştur. Küresel ve yerel sermayenin tercihleri önem kazanmıştır. Gecekondu alanlarında yaşayan insanlar ortaya çıkan ranttan belli ölçütlerde yararlanma olanağını da kaybetmiştir. Gecekondu Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin kentsel dönüştürme projelerinin gelir elde etme aracı haline gelmiştir. Kentsel dönüştürme uygulamaları kent planlamasının artık alternatifi haline getirilmiştir.

3.1.2. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Uygulaması

Bu başlık altında, Dikmen Vadisi ile ilgili genel özellikler ve 3. etap kentsel dönüştürme uygulaması açıklama raporu değerlendirilmiştir.

3.1.2.1. Dikmen Vadisi ve Genel Özellikleri

Ankara'nın en önemli vadilerinden biri Dikmen Vadisi'dir. Son yıllarda kentsel dönüşüm uygulamaları konut ve gecekondu alanlarının dönüşümünde bu alan tercih edilmiştir. Ülkemizde kentsel dönüştürme uygulamaların yapıldığı ilk örnek Dikmen Vadisi Kentsel Dönüştürme Uygulamasıdır. Bu uygulama, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyelerinin bir araya gelerek, bir proje geliştirme şirketiyle etap etap projelendirdikleri bir çalışmadır.

Dikmen Vadisi, TBMM'den 800 metre uzaklıkta ve güneyinde Oran semtine kadar, yaklaşık 5 km boyunca başkentin sırtlarına yayılmış bir alandır. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi beş etaptan oluşacak biçimde planlanmıştır. Bu projenin ilk etabının yapımına 1989 yılında başlanmıştır. Çankaya ilçesinde, 264 hektar yüzölçümlü, toplam 6900 konutluk Türkiye'nin ilk kentsel dönüştürme

projesidir. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüştürme Projesi diğer kentsel dönüşüm projelerine model olarak hazırlanmıştır (Büyükşehir Belediyesi Broşürü, 2009: 33-50).

Dikmen Vadisi, çok amaçlı bir kentsel yenileme ve geliştirme projesidir. Dikmen Vadisi'nin kentsel dönüştürme uygulamasının ilk etabında, alanda yaşayan nüfusa daha iyi bir yaşam çevresi sağlamak ve yaşam koşullarının iyileştirilmesi hedeflenmiştir. Öncelikle, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 02.08.1991 gün ve 352 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 07.11.1991 sayılı kararıyla Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi kapsamında elde edilen taşınmazlar Metropol İmar'a devredilmiştir. Proje kapsamında yapılacak inşaatların Metropol İmar tarafından gerçekleştirilmesi ve vadideki hak sahipleri ile ilgili tüm işlemlerin yine Metropol İmar tarafından yürütülmesine karar verilmiştir. 1991 tarihinde Ankara Büyükşehir Belediyesi ile Metropol İmar arasında projenin yürütülmesi için "Dikmen Vadisi Protokolü" imzalanmıştır. 1992 yılında "Dikmen Koordinatörlüğü" oluşturulmuştur. Etaplar halinde uygulanan projenin yaklaşık 18 hektarlık alanı yukarıda özetlenen büyük çabalar sonunda gecekondu ortadan kaldırıldıktan sonra projenin inşaat aşamasına, 1992 yılında geçilmiştir (Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi, 1991: 13).

Dikmen Vadisi projesinin temel amacı, yeşil ve açık alan karakteri içinde yaklaşık 5 km uzunluğunda bir sosyal, kültür, eğlence ve dinlenme koridoru oluşturmaktır. Vadi bu amaca uygun olarak taban ve yamacındaki yasal nitelikte olmayan yapılardan temizlenmiş ve buradaki hak sahiplerine yamaçların üst

noktalarında önerilen yeni yerleşim alanlarında konut tahsisi uygun görülmüştür. Çeşitli konut tiplerinin yer aldığı bu konut alanlarında toplam inşaat alanı 357.000 m²'ye ulaşmaktadır. Konut inşaatlarının yaklaşık 1800 konutluk kısım hak sahiplerine tahsis edilecek, geri kalanı ise kentin en prestijli yerlerinden birinde, yeşil vadi ve su manzarasına bakan yepyeni bir yerleşme olarak Ankara'nın çağdaş konut çevrelerinden birine dönüştürülecektir. Önerilen konut alanlarında yaklaşık 16.000 kişi yerleştirilecektir. Proje'de önerilen ticaret ve kültür odaklarında işyerleri, konutlar, açık ve kapalı otoparklar giriş tesisleri yer alacaktır. Dikmen Vadisi Kültür Parkının ana giriş kapıları olacak bu odaklardaki kullanımların rantı ile projenin çapraz finansman kaynağı elde edilecektir ((Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi,1991: 13-15).

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi, 5 etap halinde 229 hektarlık bir alan olarak planlanmıştır ve 2285 adet gecekonduyu kapsamaktadır Dikmen Vadisi Kentsel Dönüştürme Projesi'nin ilk etap uygulamasının % 20'si konut alanı olarak, geriye kalan bölüm rekreasyon alanı olarak tasarlanmıştır. Projenin başlaması ile hak sahipleri ile görüşmeler başlamıştır. Gecekondulara karşılık olarak verilecek apartman dairelerinin değerinin belirlenmesinde hak sahiplerinin tapuları ve gecekonduların özellikleri göz önünde bulundurulmuştur. Hak sahipleri için 80 m² büyüklüğünde konutların yapılması planlanmıştır. Gecekondusunun büyüklüğü bu ölçütün altında olan hak sahiplerinin aradaki farkı ödemesi, arsasının ve gecekondusunun büyüklüğü 80 m² üzeri olanlara belediye tarafından geri ödeme yapılması öngörülmüştür. Proje sürecinde, hak sahipleri kentin diğer mahallelerinde geçici yaşayacaklar, kira masrafları ise belediye tarafından

karşılanmaları belirtilmiştir. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin ilk etabı sona erdikten sonra yaklaşık 550 gecekonduda yaşayan 1080 kişi için 404 yeni konut yapılarak hak sahiplerine verilmiştir (Dündar, 1997: 25; Uzun, 2005:207). Proje maliyetinin önemli bir bölümü lüks konutların satılmasıyla çözülmüştür. Projenin ikinci etabı da benzer şekilde uygulanmıştır. Bu alan için 400 hak sahibi belirlenmiştir. Bu etap uygulama sürecinde 1994 yılında yapılan yerel seçimlerde Ankara Büyükşehir Belediye Başkanının değişimi ile Dikmen Vadisi Kentsel Dönüştürme Projesinin de çehresi yeni yönetim anlayışıyla tamamen değişmiştir. Proje alanında yapılan lüks konutlar müteahhitler lehine arttırılırken, daha fazla gelir elde edilmesi için yeni hedefler belirlenmiştir (Uzun, 2005: 207). Dikmen Vadisi Kentsel Dönüştürme Uygulaması artık sosyal amacının dışına çıkartılmış ve gecekondular elde edilecek rantlara ağırlık verilmiştir.

1994 yerel seçimlerinden hemen sonra projenin ve ödemelerin durdurulması yeni bir süreci başlatmış ve eleştirilmiştir. Gecekondular hak sahipleri ve müteahhitler ödeme yapılmadığı için mağdur olmuş ve proje süreci belirsizleşmiştir. Satılmak için yapılan konutların bazı şirketlere kiraya verilmesi tartışma konusu olmuştur. Başka bir eleştiri konusu, projenin katılım boyutuna ilişkindir. Halk katılımının olmadığı, dayatma şeklinde anlaşmalar yapıldığı belirtilmiştir. Projenin başlangıcında öngörülen katılım modeli, 1994 yerel seçimlerinden sonra işletilmemiştir. Gecekonduların kurdukları kooperatifler yolu ile katılımdan oluşan karar kurulları mekanizması ortadan kaldırılmıştır. Karar kurulları ortaklaşa karar alma işlevini tamamen yitirmiştir. En önemli eleştirilerden biri de, projenin asıl amacından saparak bir rant projesine dönüştürülmesine ilişkin olmuştur. Rant kaygısı nedeniyle proje

alanında yapısal yoğunluk daha da artırılmıştır (Nalbantoğlu, 2000: 104-106). Proje kapsamında, birtakım hak sahipleri belli bir süre sonra alanda yaşayamamış, çünkü alanın koşullarına uyum sağlayamamış ve konut alandaki fiyatların artışlarıyla evlerini satıp başka yerlere gittikleri görülmüştür.

3.1.2.2. Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Planlama Açıklama Raporu

Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüştürme Uygulaması bölgenin kentsel ölçekte rekreasyon alanına dönüştürülmesi, kent bütününe hizmet edecek ticari, kültürel ve sosyal odakların oluşturulması, vadi içerisinde yaşamakta olan hak sahibi gecekonduların konut sorununun ortadan kaldırılması, kendini büyük ölçüde finanse eden yöntemlerle çözümü amaçlanmıştır. 286.000 m² yüzölçümlü, 1100 konutlu 3. etap proje alanı, Ankara kent merkezinin güneyi Dikmen semtinde yer almaktadır. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.1999 gün ve 674 ile 14.09.2005 gün ve 2415 sayılı kararları ile kentsel dönüştürme ve gelişim proje alanı olarak onaylanmıştır (Büyükşehir Belediyesi Broşürü, 2009: 49).

3.1.2.2.1. Projenin Gerekçesi

Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüştürme Uygulaması ile hava kirliliğinin önlenmesi amacıyla hava akımları oluşturulması 8–10 km'lik yeşil kuşağın kent merkezine kadar uzatılması tasarlanmıştır. Ayrıca rekreatif odakları içeren ve aynı zamanda, zaman içinde mülkiyet hakkı kazanmış vadi içerisinde yer alan gecekonduların konut sorununun çözülmesi hedeflenmiştir.

5216 sayılı Yasa kapsamında, Ankara Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan ettiği Dikmen Vadisi Projesi Etaplarının tüm imar planlarını, ruhsatlandırma, uygulama işlemlerini yapma/yaptırma yetkisine sahip olmuştur. Aynı zamanda, Dikmen Vadisi'nin 3. Etap, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2007 gün ve 525 sayılı kararı ile onaylanan Başkent Ankara 2023 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan açıklama raporuna göre, kentsel dönüştürme uygulaması öngörülen alan olarak belirlenmiştir.

3.1.2.2.2.Proje Alanının Ankara İçindeki Konumu

Ankara'nın yeşil koridoru olarak kabul edilen Dikmen Vadisi'nin 3. Etabını kapsayan proje alanı; kuzeyde Dikmen Vadisi'nin 1.ve 2. Etabı, doğuda Çankaya yerleşiminin Güzeltepe ve Yıldızevler Mahalleleri, batıda Dikmen yerleşiminin İlkadım ve Harbiye Mahalleleri, güneyde ise projenin 4. ve 5. Etap ile çevrili 33,5 hektar büyüklüğünde bir bölgedir. Proje Alanının batısında Hoşdere Caddesi, doğusunda Dikmen Caddesi, Vadi'nin 1. ve 2. Etabı'nın kuzeyinde Çetin Emeç Bulvarı aksları mevcutta yer alırken, güneyinde Vadinin Dikmen yakası ile Çankaya yakasını birleştirecek olan bir viyadük 3. Etap'ın bitiminde Dikmen Sinan Caddesi ile Çankaya Cezayir Caddesi arasında Dikmen 4. ve 5. Etap içerisinde projelendirilmiştir. Güzergah ODTÜ ve 100.Yıl boyunca devam eden, sonrasında Anadolu Bulvarı ile Kuzey Ankara Çevre Yoluna kadar ulaşan, öte tarafta Konya Yolu 60 gün Köprülü kavşağından başlayarak, Cevizlidere, Öveçler 2. ve 4. Caddeler, Sokullu Caddesi ve Dikmen Caddesini keserek, Çankaya'ya ulaşacak ana ulaşım hattını tamamlamaktadır. Topografya açısından değerlendirildiğinde proje alanının en güneyi ile en kuzeyi arasındaki kot farkı 100 m civarındadır. (1048 -948),

yamaçlardaki ortalama eğim %20 -30 arasında iken vadi tabanında bu değer %3'dür. Proje alanının güney kesimlerinde izlenen fillit ve metagrovaklar Ankara'da temel kaya birimi olan paleozoik döneme ait epimetamorfik sistleri temsil etmektedir. Kuzey yamaçlarda ise tipik özellikleriyle izlenen karışık bloklu seri "Dikmen Grovak Serisi" olarak adlandırılmıştır. Genellikle kurak ve step bitki örtüsüne sahip Ankara'da Dikmen Vadisi özellikle mikro-klimaları sayesinde çok geniş bir floranın bulunduğu özel yerler durumundadır. Bu özelliğinden dolayı zenginleştirilmesi ve geliştirilmesi gerekli yerlerdendir. Dikmen Vadisi'nin yakın geçmişine bakıldığında; 1990'lı yılların başında gecekondulaşma ve çarpık yapılaşmanın hızla arttığı bir bölge olarak karşımıza çıkmakta iken süreçte Ankara kentinin merkezindeki en prestijli yerleşim ve rekreasyon alanlarından birisi olarak tanımlanmıştır. Ankara'nın en eski yerleşim alanlarından Ayrancı semti ile nispeten daha yeni İlker Mahallesi gibi birçok semtin/mahallenin arasında yer alan Dikmen Vadisi proje alanı konut yeşil alan/ağaç dengesini sağlayacak biçimde birleştirici rol oynamaktadır. 2000 yılı nüfus sayımına göre toplam 769.331 kişilik nüfusa sahip olan Çankaya ilçesinin yüz ölçümü 268 km² olup ilçenin nüfus yoğunluğu 2871 kişi/km² olarak tespit edilmiştir. Dikmen Vadisi'nin yakın çevresini oluşturan ve 2023 Ankara Nazım İmar Planı'nda güney planlama bölgesi içerisinde planlama alanının yakın çevresini oluşturan mahallelerin dağılımları şöyledir.

Tablo 4: Dikmen Vadisi Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı

Mahalle Adı	Yerleşilmiş Alan (ha)	Nüfus (kişi)	Yoğunluk (kisi/ha)
Naci Çakır Mahallesi	41	10599	260
Osman Temiz Mahallesi	40	8641	215
Yıldızevler Mahallesi	68	9939	145
Hilal Mahallesi	12	2817	235
Ortalama	161	31.996	199

Dikmen Vadisi kentsel dönüştürme uygulamasında sadece konut ada/parselleri bazında ortalama inşaat yoğunluğu 2.08 civarındadır. Ayrıca, halihazırda kullanılmakta olan 3 Etap'ın "Kültürpark, Park" alanı sadece proje alanına değil yakın çevresine de hizmet veren bir rekreasyon alanı kimliğine bürünmüştür (Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüştürme Uygulaması Açıklama Raporu).

3.1.2.2.3. Onaylı İmar Planları

1-) Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 16.11.1999 gün ve 674 sayılı kararı: Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi 3.Etap 1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylanmıştır. Ayrıca 1/1000 uygulama imar planları da 31.01.2003 tarihinde Büyükşehir belediyesinde onaylanmıştır.

2-) Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 14.01.2005 gün ve 218 sayılı kararı: Çankaya Belediyesi ile beraber yapılan çalışma ile onaylanan planlara uygun şekilde, projenin mali yükünü ortadan kaldırmak için bölgedeki toplam konut sayısı 1400 adet, toplam inşaat alanı ise 239,360 m2 olarak belirlenmiştir. Ayrıca 3. Etap 5393

sayılı yasa uyarınca “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” olarak ilan edilmiştir. Buna uygun şekilde 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri onaylanmıştır.

3-) Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin 14.09.2005 gün ve 2415 sayılı kararı: Dikmen Vadisi Projesi 3. Etap’ın 13.07.2005 gün Resmi Gazetesi’nde yayımlanarak yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Yasası’na istinaden tekrar “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ilan edilmesine gerek olmadığına ilişkin kararı içermektedir.

4-) Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin 14.04.2006 gün ve 997 sayılı kararı 7050 ada 38 sayılı parseldeki “Teknik Altyapı Alanı” ve 39, 40, 41 sayılı parsellerdeki “Belediye Mesken Alanı” adı altında “Konut Alanı” kullanımlarının söz konusu teknik altyapı ve konut alanlarının, yapılacak blokların daha düzenli yerleştirilebilmesi ve bu alanda daha fazla yeşil alan sağlanabilmesi için tevhit edilmesini içermektedir.

5-) Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin 15.09.2006 gün ve 2317 sayılı kararı konut alanı kullanımındaki 28437 ada 1 sayılı parselin jeolojik araştırma raporu doğrultusunda sağlıklı bir şekilde kullanılabilmesi için ada parselin yapı yaklaşma değerlerinde yapılan değişikliği içermektedir.

6-) Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 19.11.2006 gün ve 2783 sayılı kararı proje kapsamındaki 8435 Ada 35 parselin aşırı kot farkı yüzünden gerekli

evre güvenliğini sağlaması için n bahçenin kademelendirilerek, 1046 kotuna kadar açılması, 104611 kotu altında 7050 ada 43 ve 8435 ada 35 sayılı parseller arasında çıkan hacimlerin 8435 Ada 35 parseldeki konutlara ait kapalı garaj olarak değerlendirilmiştir.

7-) Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2007 gün ve 490 sayılı kararı Dikmen Vadisi 3. Etap içinde yer alan ve ankaya Belediyesi ile projenin birlikte yürütüldüğü dönemde ‘‘Belediye Mesken Alanı’’ olarak isimlendirilen konut alanlarının yanlış anlaşılması ve dava konusu edilmesi nedeniyle gerçek kullanımına dönüştürülmesini ve proje alanında parsel boyutunda yapılan değişikliklerin bir araya getirilmesini içermektedir.

8-) Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2007 gün ve 2336 sayılı kararı ilk onaylı planlarından beri Dikmen Vadisi 3. Etap'ın Sedat Simavi Kapısı olarak ayrılan ve 7050 ada 43 sayılı parsel ile 8435 ada 35 sayılı parsellerin arasında yer alan kısmın, uygulamasının aşırır kot farkı yüzünden oluşturacağı yüksek maliyet ve gelişmiş inşaat teknolojisi ihtiyacının önüne geçilmesi amacıyla 7050 ada 43 ile 8435 ada 35 sayılı parsellerin tevhit edilmesini içermektedir.

9-) Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2008 gün ve 783 sayılı kararı Ankara İdare Mahkemelerince ve Belediye Meclisi'nce onaylanmış olan Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ait 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri aleyhine alınmış olan

yürütmenin durdurulması ve iptal kararlarının gerekçelerine uyarak projenin tekrar ele alınması amacıyla onaylı tüm planlar iptal edilmiştir.

10-) Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2008 gün ve 787 sayılı kararı Belediye Meclisinin 14.03.2008/783 tarih/sayılı kararı ile 3. Etap'a ilişkin tüm planların iptal edilmesinin ardından, Dikmen Vadisi 1. ve 2. etaplar da eklenerek Dikmen Vadisi 1. 2. ve 3. Etaplar Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/5000 ölçekli sınır paftası onaylanmıştır.

11-) Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.04.2008 gün ve 1062 sayılı kararı Dikmen Vadisi 1. 2. ve 3. etaplar Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği onaylanmıştır.

12-) Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.04.2008 gün ve 1063 sayılı kararı Dikmen Vadisi 1. 2. ve 3. etaplar Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylanmıştır.

13-) Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2008 gün ve 1427 sayılı kararı Dikmen Vadisi 1. 2. ve 3. Etaplar Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/5000 ölçekli sınır ilave paftası onaylanmıştır.

14-) Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 gün ve 2568 sayılı kararı Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/5000 ölçekli sınır paftası onaylanmıştır.

15-) Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 gün ve 2569 sayılı kararı Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği onaylanmıştır.

16-) Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 gün ve 2583 sayılı kararı Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylanmıştır ((Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Açıklama Raporu).

3.2. Alan Araştırmasının Konusu

Günümüz kentlerinde işlevini yitirmiş, çöküntü alanlarına yönelik kentsel dönüştürme uygulamaları kent planlaması anlayışını kökten değiştiren müdahale biçimleri olmuştur. Kentsel dönüştürme uygulamaları öncesi ve sonrası yaşanan olumsuzluklar kavramın geniş bir çerçevede değerlendirilmesini zorunlu hale getirmiştir. Bu nedenle yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının en önemli aktörlerden biri olan, büyükşehir belediyelerinin kentsel gelişmelere yön veren stratejik bir konuma getirilmesi önem kazanmıştır. Böylece kentlerin sorun olarak görülen gecekondü alanlarında büyükşehir belediyelerine tanınan kentsel dönüştürme yetkileri iyice güçlendirilmiştir.

Bütün bu gelişmeler bağlamında, büyükşehir belediyelerinin yapmış oldukları kentsel dönüştürme uygulamalarında ortaya çıkan hak kayıpları, insanların yerlerinden edilmesi, katılım araçlarının ve sosyal sorunların önemsenmemesi, rantın

temel amaç olması gibi birçok konuda yapılan tartışmaları somutlaştırmak için Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Örneği alan araştırması yapılmıştır. Bu açıdan, çalışmanın üçüncü bölümünde elde edilecek veriler, konunun bilinmeyen yönlerini anlamak açısından çok önemlidir.

3.3. Alan Araştırmasının Amacı

Alan araştırmasının temel amacı, büyükşehir belediyelerinin yaptıkları kentsel dönüştürme uygulamaları, Ankara Büyükşehir Belediyesi 3. Etap Kentsel Dönüştürme Uygulaması örneğinden elde edilen bulgulara göre incelenmiştir. Bu çalışma ile kentsel dönüştürme uygulamaları hakkında yapılan tartışmalar değerlendirilmiştir. Çalışmada, kentsel dönüştürme alanında yaşayan hak sahibi ve kiracılara anket uygulanmıştır. Anket kapsamında katılanların kişisel özellikleri, yaşadıkları konutlarla ilgili bilgileri ve kentsel dönüşüm uygulamasına yönelik tutumlarının elde edilecek bulgularla değerlendirilmesi araştırmanın alt amaçlarını oluşturmuştur.

Bu amaçlar doğrultusunda, belirlenen hipotezler sınanarak, konuya farklı bir bakış açısı getirilmiştir. Alan araştırması sonuçları ile çözüm yolları üretilerek, tartışmalar somutlaştırılmaya çalışılmıştır.

Bu konulara ilişkin olarak gerçekleştirilen alan araştırmasının cevap aradığı sorular şu şekilde belirlenmiştir:

1-) Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması sonrasında gecekondü bölgesinde yaşayanlar, yaşamış oldukları bu yerlerden kentin diğer yerlerine mi göç etmişlerdir?

2-) Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması gecekondularda yaşayan insanları kentin başka alanlarına mı taşımış ya da sorunun nitelik değiştirerek devam etmesine mi sebep olmuştur?

3-) Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması sonrasında bu bölgeye dar gelirli kesim mi yerleşmiş yoksa sosyo-ekonomik durumu nispeten daha iyi olan insanlar mı yerleşmişlerdir?

4-) Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması sadece eski yapıların yerine daha modern yapıların yapılması mıdır?

5-) Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması sadece eski yapıların yerine daha nitelikli yapıların inşa edilmesi ise söz konusu husus neticesinde oluşan rant adil biçimde paylaşılmakta mıdır?

6-) Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulamasında sosyal sorunları çözme amacıyla mı hareket etmiştir?

7-) Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm uygulaması kentte rant'ın yüksek olduğu bu bölgeye mi yapılmıştır?

8-) Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm uygulaması kentin tamamına ilişkin olarak bütüncül bir yaklaşımla ve kamu yararı gözetilerek mi uygulanmıştır?

9-) Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin yapmış olduğu Dikmen Vadisi Kentsel 3. Etap Dönüşüm Uygulamasında hak sahipleri ve kiracıların memnuniyetleri hangi derecededir?

10-) Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması halk katılımı olmadan mı uygulanmıştır?

11-) Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması bu bölgelerde yaşayan dar gelirli kesimin aynı zamanda kent hayatına uyumunu içermeli midir?

12-) Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Uygulaması sonrasında konutların dağıtımında partililik yapılmış mıdır?

13-) Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması, kentleşme sorunlarının çözümü için gerekli midir?

3.4. Alan Araştırmasının Yöntemi

Araştırmada, elde edilen verilerin etkin ve tutarlı bir biçimde ortaya konulabilmesi oldukça önemli olmuştur. Bu çalışmada, konuyla ilgili yazılı olan

kaynaklar incelenmiştir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüştürme Projesi ile ilgili olarak, hak sahipleri ve kiracıların düşünceleri ortaya çıkarılmıştır. Bu amaçla anketler hazırlanmış ve yüz yüze görüşmeler yapılmıştır. Tez kapsamında kullanılan yöntem, mülakat tekniğine dayalı niceliksel sorgulama yöntemi olmuştur. Araştırmanın amaçlarına ulaşmak ve hipotezleri test etmek için; anket formunun hazırlanması, evrenin ve örneklemin belirlenmesi, anket formlarının dağıtılması ve cevaplandırılması, cevaplanan anketlerin kodlanması, düzenlenmesi ve verilerin analiz edilmesinde istatistiksel analiz yöntemlerinden yararlanılmıştır. İstatistiksel analizlerle elde edilen bulgular, tezi oluşturan hipotezlerin ve hipotezlere ilişkin literatür taramasından elde edilen bulgu ve yorumların Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Uygulamasında sınanması sağlanmıştır.

3.4.1. Veri Toplama Süreci ve Örneklem Yöntemi

Araştırma kapsamında kullanılacak veriler anket yöntemiyle toplanmıştır. Anketler yüz yüze görüşme aracılığıyla anketörler tarafından yapılmıştır. Anket formunu oluşturan soruların katılımcılar tarafından anlaşılma sorununun giderilmesi ve araştırmanın amacına uygun olması için bu konuda uzman, 10 tane doktora öğrencisiyle, 8 tane akademisyenle görüşülmüştür. Yapılan görüşmeler sonucunda sorulara son şekil verilerek anket formu oluşturulmuştur.

Hazırlanan anket sorularının yeterli ve anlaşılabilir olup olmadığını belirleyebilmek ve anket sorularını amaca uygun biçimde oluşturabilmek için taslak anket soruları örnek bir grup üzerinde test edilmiştir. Bu bağlamda, toplam 12 kişi ile

görüşülerek pilot uygulama yapılmıştır. Anketi cevaplayan katılımcılardan anket formunda yer alan soruların anlaşılabilirliği ve kapsamı hakkında yorum yapmaları istenmiş, bu çalışma sonucunda bazı anket soruları yeniden formüle edilerek, anket formuna son hali verilmiştir. Bu amaçları gerçekleştirebilmek için anket formunun uygulanma aşamasına geçilmiştir.

Bu çalışmada, örneklem yöntemi kullanılmıştır. Örneklem, “belli bir evrenden, belli kurallara göre seçilmiş ve seçildiği evreni temsil yeterliği kabul edilen küçük kümedir. Araştırmalar, genellikle, örneklem kümeler üzerinde yapılır ve alınan sonuçlar, ilgili evrenlerine genellenir” (Karasar, 2005: 110-111). Araştırma evreni, Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi Kentsel Dönüştürme Uygulamasındaki hak sahiplerinin yaşadıkları konutlar olmuştur. Örneklem yönteminin seçiminde kolayda örnekleme yöntemi temel alınmıştır. Araştırma örnekleminde konutlarında oturan hak sahiplerinden, 174 kişiye anket formuyla ulaşılmıştır, ancak bunlardan 60 kişi görüşmeyi kabul edip anketteki soruları yanıtlamıştır.

Anket formu üç bölümden oluşmuştur. Anketin ilk bölümünde, katılımcıların demografik özelliklerinin yer aldığı (9) soru bulunmaktadır. Bunlar, cinsiyet, yaş, eğitim durumu, medeni durum, çocuk sayısı, çalışılan sektör, meslek, gelir durumu, ek gelir ilgili sorular katılımcılara yöneltilmiştir. Anketin ikinci bölümünde, katılımcılara Ankara Büyükşehir Belediyesinin kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında yapmış olduğu konutlara ilişkin sorular çoktan seçmeli açık uçlu sorular biçiminde katılımcılara yöneltilmiştir. Anketin bu başlığında (15) sorunun yanıtlanması beklenmiştir. Bu kısımda yer alan sorular, yeni konutlara yerleşenlerin

önceden oturdukları konut tipi, konut sahiplik durumu, konutta yaşayanların sayısı, kiracıların aylık kira bedelleri, kiracıların daha önce ikamet ettikleri yerler, hak sahiplerinin konutları edinme şekli, hak sahiplerinin projelere ilişkin bilgilendirilme durumları, kentsel dönüşüm projesinde kullanılan halk katılım araçları, hak sahiplerinin oturdukları konutlarının maliyetleri, hak sahiplerinin hak kayıplarına uğrayıp uğramadıkları, konutlarda yaşayanların oturdukları konuttan ve çevreden memnuniyet durumları, katılım araçlarının yeterli olup olmadığına ilişkin düşünceleri, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin kentsel dönüşüm projesi sonucu elde ettiği faydalarla ilgili sorulara yer verilerek, katılımcıların görüşleri alınmıştır. Anket formunun üçüncü ve son bölümünde, kentsel dönüşüm projesine yönelik katılımcıların bakış açıları, 5'li likert tipi tutum ölçeği şeklinde sorularla ölçülmeye çalışılmıştır. Tutum ölçekleri³⁶, “bireylerin belirli bir tutum ve değerlerinin belirlenmesinde kullanılır”(Özgüven, 1998: 91). Anket ölçeğinde katılımcılardan yanıtlanan her bir maddeyi dikkatle okuyarak seçeneklerden birini seçmeleri, tüm maddeleri okumaları ve eksik işaretleme yapmamaları istenmiştir. Araştırmada kullanılan “likert tipi tutum ölçeği”nde toplam 24 soru yer almıştır.

Likert tipi tutum ölçeğinde, tipik cevap seçenekleri “kesinlikle katılıyorum”, “katılıyorum”, “kararsızım”, “katılmıyorum”, “kesinlikle katılmıyorum” olarak belirlenmiştir. Katılımcılar, kendi düşüncelerini yansıtan seçenekleri işaretlemiştir. Her bir cevap seçeneği puanlama sistemine göre puanlanmıştır. Ölçekten elde edilen sonuçları yorumlamak için puanlama sistemi kullanılmıştır. Puanlama sistemi, “kesinlikle katılmıyorum” (5), “katılmıyorum” (4), “kararsızım” (3),

³⁶ Tutum ölçeklerinin, geçmişteki en önemli temsilcilerinden üçü: Thurstone, Guttman ve Likert'tir. Bu kişiler tutum ölçeği geliştirirken farklı yaklaşımlardan hareket etmişlerdir. Detaylı bilgi için bkz. Punch, 2005: 91-92.

“katılıyorum” (2), “kesinlikle katılıyorum” (1) şeklinde puanlanmıştır. Puanlamadan sonra katılımcıların cevapları toplanır ve toplam puanı hesaplanmıştır. Toplam puana göre bireyin konu hakkındaki tutumu ortaya çıkartılmıştır.

Araştırma sonucunda toplanan verilerin analizi için SPSS (Statistical Packages for the Social Sciences/Sosyal Bilimler İstatistik Paketi) 15.0 for Windows paket programı kullanılmıştır. SPSS³⁷, “kantitatif veri analizi için kullanılan gelişmiş bir programdır” (Baş, 2008: 124). Çalışmada, frekanslar, yüzdelikler, ortalama gibi tanımlayıcı istatistiklerden yararlanılmıştır.

3.4.2. Alan Araştırması Hipotezleri

Alan araştırmasının hipotezleri aşağıda sıralanmaktadır:

Hipotez: 1. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması’yla gecekondü bölgesinde yaşayanlar bu alanlardan kentin diğer yerlerine göç etmek zorunda kalmıştır.

Hipotez: 2. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulamasında halk katılımına yer verilmemiştir.

Hipotez: 3. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması sosyal sorunları çözmekle, sorunlar devam etmektedir.

³⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz., Baş, 2008: 124-144.

Hipotez: 4. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması kentin rantı yüksek olan bu bölgesine yapılmıştır.

Hipotez: 5. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması kent planlaması bütünlüğünden uzak bir anlayışla modern yapıların yapılmasıdır.

Hipotez: 6. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları kentleşme sorunlarının ortadan kaldırılması için çok gereklidir.

Hipotez: 7. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması orta ve üst gelir grubunun yaşadığı yerler haline gelmiş ve yeni zenginler yaratmıştır.

Hipotez: 8. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması'ndan hak sahipleri ve kiracılar memnun değildir.

Hipotez: 9. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması'nda konutların dağıtılmasında partizanlık yapılmıştır.

Hipotez: 10. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması'nda rantın dağıtılmasında ve paylaştırılmasında önemli bir aktördür.

Hipotez: 11. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması'nda insanlar hak kaybına uğramıştır.

3.4.3. Araştırmanın Sınırlılıkları

Sosyal bilimlerde yapılan çalışmaların genel sınırlılıkları bu tez içinde geçerli olmuştur. Elde edilen verilerin güvenilirliği anket yönteminin özellikleriyle ilişkilendirilmiştir. Araştırma, araştırmacının maddi imkânları ve doktora tez süresi ile sınırlandırılmıştır. Bu araştırma süresince, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nden etkili bir yardım alınmamıştır. Alan araştırması yapılan bölgede, site yönetimi sorun çıkararak, süreci uzatmıştır. Özellikle anket esnasında yerleşimciler anket yapmamalarının nedenini Ankara Büyükşehir Belediyesi'nden çekinmeleri olarak ifade etmişlerdir. Birçok katılımcıya yapılan araştırma geniş biçimde anlatılarak anket yapmaları sağlanmıştır. Bunun gibi birçok olumsuzluk araştırma yapmanın sınırlılıklarını ortaya koymuştur. Bu sınırlılıklar çalışmanın yapılmasına neden olan hipotezleri doğrular niteliktedir.

3.5. Araştırma Bulguları

Araştırmada, bulgular üç bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde katılımcıların demografik özellikleri, ikinci bölümde Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin kentsel dönüştürme sonrası yaptığı konutlarla ilgili bilgileri, üçüncü bölümde kentsel dönüştürme ilgili katılımcıların katılma durumları sıklık analizleri ile incelenmiştir.

3.5.1. Katılımcıların Demografik Özellikleri

Bu çalışmada, katılımcıların demografik özellikleri aşağıda yer alan (Tablo 5. Cinsiyetlerine Göre Çalışmaya Katılım Oranı), (Tablo 6. Yaşa Göre Çalışmaya Katılım Oranı), (Tablo 7. Yaşa Göre Çalışmaya Katılım Oranı), (Tablo 8. Çalışılan Sektöre Göre Çalışmaya Katılım Oranı), (Tablo 9. Gelir Düzeyine Göre Çalışanların Çalışmaya Katılım Oranı) kişilerin frekans dağılımları³⁸ (Büyüköztürk, 2005: 21) gösterilmektedir.

Tablo 5: Cinsiyetlerine Göre Çalışmaya Katılım Oranı

	Sıklık	Yüzde
Erkek	30	50,0
Kadın	30	50,0
Toplam	60	100,0

Tablo 5’de görüldüğü üzere, çalışmaya 30’u kadın, 30’u erkek olmak üzere toplam 60 kişi katılmıştır. Çalışmanın %50’si kadın, % 50’si de erkek katılımcıyla gerçekleştiği görülmüştür. Cinsiyetlere göre dağılım eşit bir şekilde yapılmıştır.

³⁸ Frekans Dağılımı: Bir ya da daha çok değişkene ait değerlerin ya da puanların dağılımına ait özelliklerini betimlemek amacıyla verilerin sayı ve yüzde olarak verilmesi.

Tablo 6: Yaşa Göre Çalışmaya Katılım Oranı

	Sıklık	Yüzde
18-39	32	52
40- 80	28	48
Toplam	60	100,0

Tablo 6’da çalışmaya katılan kişilerin detaylı yaş dağılımları görülmektedir. Çalışmaya katılan kişilerin %52’sini 18-39 yaş arası olan kişiler oluştururken, %48’ini de 40-80 yaş arası kişiler oluşturmaktadır. Anket kapsamında, çalışmaya her yaştan insan grubunun katıldığı görülmüştür.

Tablo 7: Eğitim Düzeyine Göre Çalışmaya Katılım Oranı

	Sıklık	Yüzde
Okuryazar Değil	1	1,7
İlköğretim	17	28,3
Lise	12	20,0
Üniversite	26	43,3
Ön Lisans	1	1,7
Yüksek Lisans	2	3,3
Doktora	1	1,7
Toplam	60	100,0

Tablo 7’de görüldüğü üzere, çalışmaya katılanların büyük çoğunluğunu üniversite mezunları oluşturmaktadır (% 43,3). Ayrıca çalışmaya lisansüstü seviyesinde öğrenim görmüş kişilerin de %5 oranında olduğu görülmektedir. Ayrıca çalışmaya katılanların %20’sini lise mezunları, %1,7’sini de önlisans mezunları oluşturmaktadır. Çalışmaya katılan kişilerin %70’inin lise ve üzeri düzeyde öğrenim görmüş kişiler olduğu tespit edilmiştir. Çalışmaya katılanların büyük bir kısmının lise ve üzeri eğitim düzeyine sahip olması, % 30’luk kesiminin ilköğretim seviyesi ve

altında eğitim düzeyinde oluşu hak sahiplerinin büyük bir çoğunluğunun bu alanlarda yaşamadığını desteklemiştir.

Tablo 8: Çalışılan Sektöre Göre Çalışmaya Katılım Oranı

	Sıklık	Yüzde
Belirtilmemiş	20	33,3
Kamu	22	36,7
Özel	18	30
Toplam	60	100,0

Tablo 8’de görüldüğü gibi, çalışmaya katılanların %36,7’si kamuda, %30’u özel sektörde çalışmaktadır. Çalışmaya katılan kişilerin %33,3’ü çalıştığı sektörü belirtmemiştir. Kamuda çalışanların katılım oranının fazla olması, bu konutlara yerleşen kesimlerin farklılaştığını göstermiştir.

Tablo 9: Gelir Düzeyine Göre Çalışanların Çalışmaya Katılım Oranı

	Sıklık	Yüzde
500,00	3	5,0
700,00	5	8,3
750,00	1	1,7
800,00	3	5,0
850,00	1	1,7
900,00	2	3,3
1000,00	2	3,3
1200,00	2	3,3
1500,00	7	11,7
1650,00	1	1,7
2000,00	4	6,7
2500,00	3	5,0
3000,00	3	5,0
4000,00	8	13,3
5000,00	2	3,3
6000,00	1	1,7
7500,00	1	1,7
10000,00	1	1,7
Toplam	50	83,3
Belirtilmemiş	10	16,7
Toplam	60	100,0

Tablo 9’da çalışmaya katılan kişilerin gelir durumları yer almaktadır. Çalışmaya katılan kişilerin %54’ünün 500 - 1650 TL arasında geliri olduğunu, geriye kalan %44’ünün ise 2000 TL’nin üzerinde gelire sahip olduğu belirlenmiştir.

3.5.2. Ankara Büyükşehir Belediye’sinin Yaptığı Konutlara İlişkin Bulgular

Bu bölümde, Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüştürme Projesiyle yapılan hak sahibi konutlarıyla ilgili olarak, (Tablo 10. Ankete Katılanların Önceden Oturdıkları Konutlar), (Tablo 11. Ankete Katılanların Konut Sahiplik Durumu), (Tablo 12. Ankete Katılan Kiracıların Aylık Kira Bedelleri), (Tablo 13. Ankete katılan Kiracıların Önceden Yaşadıkları Semtler), (Tablo 14. Ankete Katılan Kiracıların Ev Sahiplerinin Yaşadıkları Yerler), (Tablo 15. Ankete Katılanların Konut Edinme Biçimleri), (Tablo 16. Ankete Katılan Hak Sahiplerinin Bilgilendirilme Durumu), (Tablo 17. Kentsel Dönüştürme Uygulamalarında Kullanılan Halkın Katılım Araçları), (Tablo 18. Ankete Katılan Hak Sahiplerine Göre Gecekondularının Bugünkü Değeri), (Tablo 19. Ankete Katılanların Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanmasında Halkın Katılma Durumu), (Tablo 20. Ankete Katılanların Konutlardan Memnuniyeti), (Tablo 21. Ankete Katılanların Çevreden Memnuniyeti), (Tablo 22. Ankete Katılan Hak Sahiplerinin Hak Kaybına Uğrama Durumu). elde edilen bulgular aşağıda verilmiştir.

Tablo 10: Ankete Katılanların Önceden Oturdıkları Konutlar

	Sıklık	Yüzde
Apartman	38	63,3
Gecekondu	19	31,7
Müstakil Ev	2	3,3
Diğer	1	1,7
Toplam	60	100,0

Sonuçlara göre, Kentsel Dönüştürme Projesi sonrası konutlara % 63,3 oranında apartmanlardan yaşayanlar yerleşmiştir. Gecekondu da yaşayıp konutlara yerleşenlerin oranı % 31,7 olduğu görülmüştür. Anket kapsamında, apartmanlardan konutlara yerleşenlerin oranı, gecekondu da yaşayanlara göre fazladır. Bu durum gecekondu kesimlerin büyük bir kısmının konutlara yerleşmediğini göstermiştir.

Tablo 11: Ankete Katılanların Konut Sahiplik Durumu

	Sıklık	Yüzde
Aileye Ait	5	8,3
Hak Sahibi	34	56,7
Kira	21	35,0
Toplam	60	100,0

Sonuçlara göre, % 56,7’lik dilim Kentsel Dönüştürme Projesi sonrasındaki hak sahipleridir. Ancak hak sahiplerinin bir kısmı kentsel dönüştürme projesi sonrası belediye tarafından kendilerine verilen konutları satan gecekondu sahiplerinden satın alan yeni hak sahipleridir. Çalışma sonucu konutlarda yaşayanların % 35,0’lık dilimi kiracı olduğu görülmüştür. Son kesim de % 8,3’lük dilimle aileye ait konutlarda yaşayanlar olmuştur. Anket kapsamında, konutlarda yaşayanlar ağırlıklı olarak hak

sahipleri görünse de bunların içerisinde konutları satın alan yeni hak sahipleri de yer almaktadır. Sonuçta, büyük bir kesiminde kiracılar olduğu görülmüştür.

Tablo.12: Ankete Katılan Kiracıların Aylık Kira Bedelleri

	Sıklık	Yüzde
600 TL	1	1,7
650 TL	1	1,7
700 TL	3	5,0
750 TL	4	6,7
770 TL	1	1,7
800 TL	5	8,3
850 TL	3	5,0
900 TL	1	1,7
1000 TL	1	1,7
Toplam	20	33,3
Belirtilmemiş	40	66,7
Toplam	60	100,0

Sonuçlara göre, konutlarda yaşayan kiracıların kira bedelleri 600-1.000 arasında değişmektedir. Kiralar en fazla 800 TL olarak % 8,3 oranında olduğu görülmektedir. Ayrıca çalışmaya katılan %66,7'lik dilim herhangi bir açıklama yapmamıştır. Çünkü sorular kiracılara sorulmuştur. Bu kesim konutlarda yaşayan hak sahipleridir. Bir kişi ise sorulan soruya cevap vermemiştir. Anket kapsamında, en yüksek kira 800 TL dir. Kentsel dönüştürme uygulaması kiraları yükseltmiştir. Ayrıca proje kapsamında yapılan 1.5 trilyonluk konutlar bölgenin çehresini tamamen değiştirmiştir. Bu durum zor koşullarda hayatını devam ettiren gecekonduların bu alanlarda yaşamalarını ortadan kaldırmıştır. Çünkü hak sahipleri bu bölgeyi pahalı bulmuş, Ankara'nın maddi açıdan ucuz semtlerini tercih etmiştir. Bir kısmı bu konutlar kiraya vermiş, bir kısmı da satmıştır.

Tablo 13: Ankete Katılan Kiracıların Önceden Yaşadıkları Semtler

	Sıklık	Yüzde
Dikmen	6	10,0
Çankaya	5	8,4
Sıhhiye	1	1,7
Mamak	2	3,4
Kurtuluş	1	1,7
Ayrancı	1	1,7
Öveçler	1	1,7
Çukurambar	1	1,7
Kızılcahamam	1	1,7
Ankara İl Dışı	2	3,4
Belirtilmemiş	39	65,0
Toplam	60	100,0

Sonuçlara göre, çalışmada konutlarda yaşayan kiracıların %10'luk dilimi Dikmen'de yaşarken kentsel dönüşürme projesiyle yapılan konutlara yerleşmiştir. % 8, 4'lük dilimi Çankaya semtinden gelip bu konutlara yerleşmişlerdir. % 3,3 dilimi de Mamak'tan gelerek konutlara yerleşmişlerdir. Bunların dışında Ankara'nın farklı semtlerinden gelerek bölgeye yerleşenler Tablo'da ayrıntılı olarak görülmektedir. Ayrıca % 65'lik dilim hak sahibi olduğundan soruyu yanıtlamamıştır. Genellikle kentsel dönüşürme projesindeki konutlara farklı semtlerde yaşayanlar yerleşmiştir.

Tablo 14: Ankete Katılan Kiracıların Ev Sahiplerinin Yaşadıkları Yerler

	Sıklık	Yüzde
Aynı Mahalle	2	3,4
Başka Yerde	18	29,9
Belirtilmemiş	40	66,7
Toplam	60	100,0

Sonuçlara göre, çalışmaya katılan kiracıların ev sahiplerinin % 3,4'lük dilimi kentsel dönüşürme projesinin yapıldığı bölgede oturmaktadır. % 29,9'luk dilimi

başka yerlere gitmişlerdir. Ayrıca % 66,7'lik dilim hak sahibi olduğundan yanıt alınmamıştır. Bir kişi ise soruya cevap vermemiştir. Anket kapsamında, hak sahiplerinin evlerini kiraya verdiği başka yerlere taşındığı görülmüştür.

Tablo 15: Ankete Katılanların Konut Edinme Biçimleri

	Sıklık	Yüzde
Kentsel Dönüşüm	29	49,3
Kira	21	33,7
Satın Alma	10	17,0
Toplam	60	100,0

Sonuçlara göre, çalışmaya katılanların % 49, 3'ü kentsel dönüştürme projesiyle konut edinmiştir. % 33, 7'si kiracı olarak konutlarda yaşamaktadır. % 17,0 si ise bu bölgedeki konutlardan satın alarak hak sahibi olmuştur.3 kişi yanıt vermemiştir. Anket kapsamında, % 50,7'lik kesim projede sonradan konut sahibi olmuştur. Katılımcıların yarısının ise kentsel dönüştürme uygulamasıyla konut sahibi olduğu ortaya çıkmıştır.

Tablo 16: Ankete Katılan Hak Sahiplerinin Bilgilendirilme Durumu

	Sıklık	Yüzde
Evet	14	35,9
Hayır	19	48,7
Belirtilmemiş	6	15,4
Toplam	39	100,0

Sonuçlara göre, Kentsel Dönüştürme Projesinde hak sahiplerinin % 35,9'luk dilimi bilgilendirilmiştir. % 48,7'si bilgilendirilmemiştir. % 15,4'lük dilimi ise

soruyu yanıtlamamıştır. Anket kapsamında, kentsel dönüştürme uygulamasında hak sahipleri bilgilendirilmemiştir. Ortaya çıkan sonuçta bunu desteklemiştir.

Tablo 17: Kentsel Dönüştürme Uygulamalarında Kullanılan Halkın Katılım Araçları

	Sıklık	Yüzde
Belirtilmemiş	43	71,7
Görüşme	14	23,3
İnternet	2	3,3
İlan	1	1,7
Toplam	60	100,0

Sonuçlara göre, çalışmaya katılanların % 23,3'ü görüşme, %3,3'ü internet, %1,7'si ilan halk katılım araçlarından yararlandıklarını belirtmiştir. % 71,7'sinin bir kısmı herhangi bir katılım aracı olmadığını, diğer bir kısmı da yanıt vermemiştir. Anket kapsamında, halk katılımı yok denecek kadar azdır.

Tablo 18: Ankete Katılan Hak Sahiplerine Göre Gecekondularının Bugünkü Değeri

	Sıklık	Yüzde
100.000.000 TL	2	3,3
150.000.000 TL	1	1,7
200.000.000 TL	3	5,0
250.000.000 TL	6	10,0
260.000.000 TL	1	1,7
270.000.000 TL	1	1,7
280.000.000 TL	1	1,7
300.000.000 TL	7	11,7
340.000.000 TL	1	1,7
350.000.000 TL	1	1,7
Toplam	24	40,0
Belirtilmemiş	36	60,0
Toplam	60	100,0

Sonuçlara göre, çalışmaya katılanların kentsel dönüşüm projesi öncesi satıldığında gecekondularının değerleri 100,000,000-350,000,000 arasında değişmektedir. % 11,7'si 300,000,000, %10,0'u 250,000,000, % 5,0'i 200,000,000, % 3,3'ü 100,000,000 olarak belirtmiştir. % 60'ı soruyu yanıtlamamıştır. Anket kapsamında, gecekonduların değerleri artmıştır. Ancak 1.5 trilyonluk konutların yanında bu değerin ileride artacağı öngörülmektedir.

Tablo 19: Ankete Katılanların Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanmasında Halkın Katılma Durumu

	Sıklık	Yüzde
Evet	17	28,3
Hayır	42	70,0
Kısmen	1	1,7
Toplam	60	100,0

Sonuçlara göre, çalışmaya katılanların % 28, 3'ü halk katılımına evet, % 70,0'i hayır, % 1,7'si kısmen katılım olduğunu belirtmiştir. Anket kapsamında, halkın katılımı yok denecek kadar az olduğu ortaya çıkmıştır.

Tablo 20: Ankete Katılanların Konutlardan Memnuniyeti

	Sıklık	Yüzde
Evet	42	70,0
Hayır	9	15,0
Kısmen	9	15,0
Toplam	60	100,0

Sonuçlara göre, çalışmaya katılanların %70'i konutlardan memnun olduğunu, % 15 memnun olmadığını, %15 ise kararsız kaldığını belirtmiştir. Anket kapsamında,

konutlarda yaşayanlar eski gecekondularına konutlardan memnun olduğunu ancak malzeme açısından kalitesiz olduğu görülmüştür.

Tablo 21: Ankete Katılanların Çevreden Memnuniyeti

	Sıklık	Yüzde
Evet	36	60
Hayır	8	13,3
Kısmen	16	26,7
Toplam	60	100,0

Sonuçlara göre, çalışmaya katılanların % 60'ı yaşadığı çevreden memnun olduğunu, % 13,3'ü memnun olmadığını, % 26,7'si ise kararsız kaldığını belirtmiştir. Anket kapsamında, katılımcılar konutların çevresinden memnun olduklarını ancak eski hemşehrlik ilişkilerinin ortadan kalktığını, ulaşım sorunları yaşandığını ve sosyal olarak gidip oturabilecek bir yerin olmadığı belirtilmiştir.

Tablo 22: Ankete Katılan Hak Sahiplerinin Hak Kaybına Uğrama Durumu

	Sıklık	Yüzde
Evet	30	51,0
Hayır	9	15,3
Belirtilmemiş	21	33,7
Toplam	60	100,0

Sonuçlara göre, çalışmaya katılanların % 51,0'i hak kaybına uğradığını, % 15,3'ü hak kaybına uğramadığını ifade etmiştir. % 33,3'lük dilim kiracı olduğundan herhangi bir yanıt vermemiştir. Bölge insanlarının büyük bir çoğunluğu hak kaybına uğramıştır.

3.5.3. Katılımcıların Kentsel Dönüşüm Uygulamasına Yönelik Tutumlarına İlişkin Bulgular

Bu bölümde, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüştürme Uygulaması ile ilgili katılımcıların tutumlarıyla elde edilen bulgular, (Tablo 23. İlgili Proje, Kentleşme Sorunlarını Ortadan Kaldırması İçin Gereklidir İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 24. İlgili Proje Büyük Oranda Halkın Barınma Sorununu Çözmüştür İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 25. İlgili Projede Hak Sahipleri Memnundur İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 26. İlgili Projeden Kiracılar Memnundur İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 27. İlgili Proje Eski Yapıların Yerine Daha Modern Yapıların Yapılmasıdır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 28. İlgili Proje Sonrasında Dar Gelirli İnsanlar Yaşadıkları Yerlerden Başka Yerlere Taşınmamışlardır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 29. İlgili Proje Dar Gelirli İnsanları Kent Hayatıyla Bütünleştirmiştir İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 30. İlgili Proje Kamu Yararı Gözetilerek Uygulanmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 31. İlgili Proje Gecekondularda Yaşayan İnsanların Sorunlarını Çözmekte, Sorunlar Devam Etmektedir İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 32. İlgili Proje Sosyal Sorunları Çözmek İçin Bütüncül Bir Yaklaşımla Uygulanmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 33. İlgili Projeye Sosyal Sorunları Çözmek Amacıyla Bakmaktadır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 34. İlgili Proje Kentin Rantı Yüksek Olan Bu Bölgesine Yapılmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 35. İlgili Proje Bölge İnsanlarına Daha Modern Yaşam Standartları Sağlamıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 36. İlgili Proje Sonrası Gecekondu Alanları Rant Alanları Haline Getirilmiştir İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 37. İlgili Proje Sonrası Bu Bölgelere Yerleşen İnsanlar Hak Sahipleridir İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 38. İlgili Proje

Sonrası Bu Bölgelere Yerleşen İnsanlar Kiracılarıdır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 39. İlgili Proje Sonrası Gecekondü Bölgelerinde Yaşayanlar Bu Bölgelerden Ayrılarak Kentin Diğer Yerlerine Taşınmışlardır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 40. İlgili Proje Dar Gelirlileri Gözetmiş Ve Memnun Etmiştir İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 41. İlgili Proje İle Bu Alan Orta Ve Üst Gelir Grubunun Yaşadıkları Yerler Haline Gelmiştir İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 42. İlgili Proje Sonrası Bölgeye Yerleşenler Sosyo-Ekonomik Durumu Daha İyi Olan İnsanlardır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 43. İlgili Proje Uygulamasında Ankara Büyükşehir Belediyesi Ortaya Çıkan Rantın Dağıtılmasında ve Paylaştırılmasında Önemli Bir Aktördür İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 44. İlgili Proje Yeni Zenginler Yaratmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 45. İlgili Proje Uygulamasından Sonra Konutların Dağıtımında Partisipatif Yapılmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 46. İlgili Proje Sürecine Halk Katılımı Sağlanmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar) aşağıda verilmiştir.

Çalışma alanlarına göre, hak sahibi ve kiracıların Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüştürme Uygulamasına yönelik tutum ölçeği sonuçları karşılaştırılmıştır. Kentsel dönüştürme ile ilgili tutum ölçeği, “Likert Tipi” şeklinde tasarlanmıştır. Bu seçenekler, “kesinlikle katılıyorum, katılıyorum, kararsızım, katılmıyorum, kesinlikle katılmıyorum” şeklinde sıralanmıştır. Ölçekteki maddeler değerlendirilirken, katılımcıların vermiş oldukları yanıtlar kapsamında, her soru bir ile beş aralığında değerlendirilmiştir. Bu nedenle her sorunun alacağı en yüksek puan 5, en düşük puan ise 1 dir. Aşağıda çalışma gruplarının tutum ölçeği maddelerine verdikleri cevaplar yer almaktadır.

Tablo 23: İlgili* Proje, Kentleşme Sorunlarını Ortadan Kaldırması İçin Gerekli İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	10	16,7
Katılıyorum	20	33,3
Kararsızım	7	11,7
Katılmıyorum	15	25,0
Kesinlikle Katılmıyorum	8	13,3
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi kentleşme sorunlarının ortadan kaldırılması için gereklidir.” sorusuna katılımcıların, % 50,0’si kentsel dönüştürme projelerinin kentleşme sorunlarının ortadan kaldırılması için gerekli olduğuna katılırken, % 38,3’ü kentsel dönüştürme projelerinin gerekli olmadığını düşünmektedir. % 11,7’si kararsız kaldığını belirtmiştir. Konutlarda yaşayan insanların büyük çoğunluğu kentsel dönüştürme uygulamalarının kentleşme sorunlarının ortadan kaldırılması için gerekli olduğunu savunmuştur.

Tablo 24: İlgili Proje Büyük Oranda Halkın Barınma Sorununu Çözmüştür İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	2	3,3
Katılıyorum	18	30,0
Kararsızım	9	15,0
Katılmıyorum	21	35,0
Kesinlikle Katılmıyorum	10	16,7
Toplam	60	100,0

* Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi büyük oranda halkın barınma sorununu çözmüştür.” sorusuna, katılımcıların % 33,3'lük dilimi kentsel dönüştürme projelerinin halkın barınma sorununu çözmüştür derken, % 51,7'si kentsel dönüştürme projelerinin barınma sorununu çözmediğini düşünmektedir. % 15,0'i ise kararsız olduğunu belirtmiştir. Çalışmada, halkın barınma sorunu çözülmemiştir. İnsanların beklentileri cevaplanmamıştır.

Tablo 25: İlgili Projede Hak Sahipleri Memnundur İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	4	6,7
Katılıyorum	12	20,0
Kararsızım	7	11,7
Katılmıyorum	24	40,0
Kesinlikle Katılmıyorum	13	21,7
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesinden hak sahipleri memnundur.”, sorusuna hak sahiplerinin, % 26, 7'lik dilim projeden memnun olduğunu, % 61,7 dilim memnun olmadığını, % 11,7'dilim ise kararsız kaldığını belirtmiştir. Kentsel dönüştürme uygulamasından yerleşimciler memnun değildir. Bu memnuniyetsizliklerini birçok nedene bağlamışlardır. Bunların başında hak kaybı olduğu öne sürülmüştür.

Tablo 26: İlgili Projeden Kiracılar Memnundur İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	6	10,0
Katılıyorum	24	40,0
Kararsızım	16	26,7
Katılmıyorum	9	15,0
Kesinlikle Katılmıyorum	5	8,3
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi’nden kiracılar memnundur.”, sorusuna kiracıların, % 50,0’lik dilim projeden memnun olduğunu, % 23,3’lük dilim memnun olmadığını, % 26,7’lik dilimi ise kararsız kaldığını belirtmiştir. Bu çalışmada, kiracılar memnundur. Ancak kiracılarında tam anlamıyla memnun olduklarını söylemek güçtür. Kiracıların bir kısmı beklentilerinin karşılanmadığını kısa zamanda başka yerlere gideceklerini belirtmiştir.

Tablo 27: İlgili Proje Eski Yapıların Yerine Daha Modern Yapıların Yapılması İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	9	15,0
Katılıyorum	25	41,7
Kararsızım	7	11,7
Katılmıyorum	15	25,0
Kesinlikle Katılmıyorum	4	6,7
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi eski yapıların yerine daha modern yapıların

yapılmasıdır.’’, sorusuna, katılımcıların % 56, 7’si kentsel dönüşürme projelerinin eski yapıların yerine daha modern yapıların yapılması olduğunu, % 31,7’si katılmadığını, %25,0’i kararsız olduğunu belirtmiştir. Kentsel dönüşürme uygulamalarını büyük bir kesim fiziksel iyileştirme olarak modern binaların yapımı görmektedir.

Tablo 28: İlgili Proje Sonrasında Dar Gelirli İnsanlar Yaşadıkları Yerlerden Başka Yerlere Taşınmamışlardır İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	3	5,0
Katılıyorum	5	8,3
Kararsızım	12	20,0
Katılmıyorum	26	43,3
Kesinlikle Katılmıyorum	14	23,3
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, ‘‘Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi sonrasında dar gelirli insanlar yaşadıkları yerlerden başka yerlere taşınmamışlardır.’’, sorusuna, katılımcıların % 13,3 dilim katıldığını kentsel dönüşürme projesinin bölgede yaşayan insanların başka yerlere taşınmalarına neden olmadığını, % 66,6’sı katılmadığını başka alanlara taşındığını, % 20,0’si kararsız olduğunu belirtmiştir. Kentsel dönüşürme uygulaması sonucu gecekondularda yaşayan insanlar bu alanları terk etmiştir. Kimi daha ucuz kirası olan semtlere yerleşmiş evlerini yüksek fiyata kiraya vermiş, kimi ise evini satmış kendi koşullarına uygun alanlara yerleşmişlerdir.

Tablo 29: İlgili Proje Dar Gelirli İnsanları Kent Hayatıyla Bütünleştirmiştir İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	5	8,3
Katılıyorum	13	21,7
Kararsızım	4	6,7
Katılmıyorum	23	38,3
Kesinlikle Katılmıyorum	15	25,0
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi dar gelirli insanları kent hayatıyla bütünleştirmiştir.”, sorusuna, katılımcıların % 30,0’u kentsel dönüştürme projelerinin bölge insanını kent hayatıyla bütünleştirdiğini, % 63,3’ü bütünleştirmediğini, % 6,7’si kararsız olduğunu belirtmiştir. Çalışmada, kentsel dönüştürme uygulamasının insanları kent hayatıyla bütünleştirmede, hatta insanlar arasındaki birlik, beraberlik duygularını ortadan kaldırdığı yapılan görüşmelerde belirtilmiştir.

Tablo 30: İlgili Proje Kamu Yararı Gözetilerek Uygulanmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	5	8,3
Katılıyorum	13	21,7
Kararsızım	9	15,0
Katılmıyorum	16	26,7
Kesinlikle Katılmıyorum	17	28,3
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi kamu yararı gözetilerek uygulanmıştır”, sorusuna, katılımcıların % 30,0’u belediyenin yapmış olduğu projede kamu yararı gözetildiğini, % 55’lik dilimi kamu yararı gözetilmediğini, % 15,0’i kararsız olduğunu belirtmiştir. Yapılan projede kamu yararı gözetilmemiştir. Rant önemli bir faktör olarak görüldüğünden, toplumsal yarardan bahsetmek imkânsızdır.

Tablo 31: İlgili Proje Gecekonduarda Yaşayan İnsanların Sorunlarını Çözmekte, Sorunlar Devam Etmektedir İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	19	31,7
Katılıyorum	22	36,7
Kararsızım	8	13,3
Katılmıyorum	8	13,3
Kesinlikle Katılmıyorum	3	5,0
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi gecekonduarda yaşayan insanların sorunlarını çözmekte, sorunlar devam etmektedir.”, sorusuna, katılımcıların % 68,4’lük dilim yapılan projenin gecekonduarda yaşayan insanların sorunlarını çözmediğini sorunların devam ettiğini belirtirken, % 18,3’lük dilimi sorunların çözüldüğünü, % 13,3’lük dilim ise kararsız olduğunu belirtmiştir. Kentsel dönüştürme uygulaması ile konutlarda yaşayanların sorunlarının çözülmediği görülmüştür.

Tablo 32: İlgili Proje Sosyal Sorunları Çözmek İçin Bütüncül Bir Yaklaşımla Uygulanmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	2	3,3
Katılıyorum	10	16,7
Kararsızım	9	15,0
Katılmıyorum	18	30,0
Kesinlikle Katılmıyorum	21	35,0
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi kentin tamamına ilişkin olarak bütüncül bir yaklaşımla uygulanmıştır.”, sorusuna, katılımcıların % 20,0’lik dilimi belediye tarafından yapılan kentsel dönüştürme projesinin bütüncül bir yaklaşımla uygulandığını, % 65,0’lik dilimi böyle bir yaklaşımla uygulanmadığını, % 15,0’lik dilimi kararsız olduğunu belirtmiştir. Bu çalışmada, kentsel dönüştürme uygulamasının bütüncül bir yaklaşımla uygulanmadığı görülmüştür.

Tablo 33: İlgili Projeye Sosyal Sorunları Çözmek Amacıyla Bakmaktadır İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	5	8,3
Katılıyorum	16	26,7
Kararsızım	7	11,7
Katılmıyorum	20	33,3
Kesinlikle Katılmıyorum	12	20,0
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesine Büyükşehir Belediyesi sosyal sorunları çözmek

amacıyla bakmaktadır.’’, sorusuna, katılımcıların % 35,0’lik dilimi Büyükşehir Belediyesinin kentsel dönüştürme uygulamasını sosyal sorunları çözme amacıyla yaptığını, % 53,3’lük dilimi Büyükşehir Belediyesinin sosyal sorunları çözme önceliğinin olmadığını, % 11,7’lik dilimi kararsız olduğunu belirtmiştir. Bu çalışmada kentsel dönüştürme uygulamasının asıl amacı olan sosyal sorunların çözülmediği görülmüştür.

Tablo 34: İlgili Proje Kentin Rantı Yüksek Olan Bu Bölgesine Yapılmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	28	46,7
Katılıyorum	17	28,3
Kararsızım	6	10,0
Katılmıyorum	8	13,3
Kesinlikle Katılmıyorum	1	1,7
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi kentin rantının yüksek olan bu bölgesine yapılmıştır.’’, sorusuna, katılımcıların % 75,0’lik dilimi belediye tarafından yapılan bu projelerin kentin rantı yüksek olan bölgelerinde uygulandığını, %15,0’lik dilim uygulanmadığını, % 10,0’luk dilimi ise kararsız olduğunu belirtmiştir. Kentsel dönüştürme uygulamasının rant getirisi yüksek olan bu bölgede yapıldığı sonucu ortaya çıkmıştır.

Tablo 35: İlgili Proje Bölge İnsanlarına Daha Modern Yaşam Standartları Sağlamıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	7	11,7
Katılıyorum	30	50,0
Kararsızım	5	8,3
Katılmıyorum	9	15,0
Kesinlikle Katılmıyorum	9	15,0
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi insanlara daha modern yaşam standartları sağlamıştır.” sorusuna, katılımcıların % 61,7’lik dilimi yapılan projenin modern yaşam standartları sağladığını, % 30,0’luk dilimi modern yaşam standartları sağlamadığını sorunların devam ettiğini, % 15’ lik dilimi ise kararsız olduğunu belirtmiştir. Kentsel dönüştürme uygulamasının modern yaşam standartları sağladığı görülmüştür.

Tablo 36: İlgili Proje Sonrası Gecekondu Alanları Rant Alanları Haline Getirilmiştir İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	29	48,3
Katılıyorum	28	46,7
Katılmıyorum	2	3,3
Kesinlikle Katılmıyorum	1	1,7
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi sonrası gecekondu alanları rant alanları haline

gelmiştir.’’, sorusuna, katılımcıların % 95, 0’lık dilim belediye tarafından yapılan kentsel dönüştürme projeleri gecekondur alanlarını rant alanları haline getirdiğini belirtirken, % 5,0’lık dilim kentsel dönüştürme projelerinin gecekondur alanlarının rant alanlarına dönüştürmediğini belirtmiştir. Büyük bir çoğunluk büyükşehir belediyesinin gecekondur alanlarında rant yaratmak amacıyla kentsel dönüştürme uygulaması yaptığını belirtmiştir.

Tablo 37: İlgili Proje Sonrası Bu Bölgelere Yerleşen İnsanlar Hak Sahipleridir İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	1	1,7
Katılıyorum	18	30,0
Kararsızım	12	20,0
Katılmıyorum	22	36,7
Kesinlikle Katılmıyorum	7	11,7
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi sonrası bu bölgelere yerleşen insanlar hak sahipleridir.’’, sorusuna, katılımcıların % 31,7’lik dilimi kentsel dönüştürme projesi sonrasında bölgeye yerleşenlerin hak sahipleri olduğunu, % 48, 4’lük dilimi bölgede yaşayanların hak sahipleri olmadığını, % 20’lik dilim ise, kararsız olduğunu belirtmiştir. Bu alanlara yerleşen kesimlerin bir kısmı hak sahibidir. Büyük çoğunluk hak sahibi konutlarını satın alanlar ve kiracılardan oluşmaktadır.

Tablo 38: İlgili Proje Sonrası Bu Bölgelere Yerleşen İnsanlar Kiracılarıdır İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	5	8,3
Katılıyorum	28	46,7
Kararsızım	8	13,3
Katılmıyorum	18	30,0
Kesinlikle Katılmıyorum	1	1,7
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi sonrası bu bölgelere yerleşen insanlar kiracılarıdır.”, sorusuna, katılımcıların % 55,0’lik dilim kentsel dönüştürme projesi sonrasında bölgeye yerleşenlerin kiracılar olduğunu, % 31,7’lik dilimi bölgede yaşayanların kiracılar olmadığını, % 13,3’lük dilimi kararsız olduğunu belirtmiştir. Kentsel dönüştürme uygulamasında bu alana yerleşenlerin çoğunluğu kiracılar olduğu görülmüştür.

Tablo 39: İlgili Proje Sonrası Gecekondu Bölgelerinde Yaşayanlar Bu Bölgelerden Ayrılarak Kentin Diğer Yerlerine Taşınmışlardır İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	10	16,7
Katılıyorum	26	43,3
Kararsızım	15	25,0
Katılmıyorum	7	11,7
Kesinlikle Katılmıyorum	2	3,3
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi sonrası gecekondü bölgelerinde yaşayanlar bu bölgelerden ayrılarak kentin diğer yerlerine taşınmışlardır.”, sorusuna, katılımcıların % 60,0’lık dilimi belediyenin yaptığı kentsel dönüştürme projesi sonrasında gecekondularda yaşayan insanların bölgeden ayrılarak başka yerlere taşındıklarını, % 15,0’lık dilimi bölgeden taşınmadıklarını bölgede hala yaşadıklarını, % 25’lik dilim ise bilgisi olmadığını belirtmiştir. Kentsel dönüştürme uygulaması sonrası gecekondü alanlarında yaşayanlar bu konutlara yerleşmeyip kentin başka yerlerine taşındıkları görülmüştür.

Tablo 40: İlgili Proje Dar Gelirlileri Gözetmiş ve Memnun Etmiştir İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	3	5,0
Katılıyorum	6	10,0
Kararsızım	9	15,0
Katılmıyorum	24	40,0
Kesinlikle Katılmıyorum	18	30,0
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi dar gelirlileri gözetmiş ve memnun etmiştir.”, sorusuna, katılımcıların % 15,0’lık dilimi belediyenin yapmış olduğu projenin dar gelirleri gözetip memnun ettiğini, % 70,0’lık dilimi memnun etmediğini, % 15,0’lık dilimi kararsız olduğunu belirtmiştir. Katılımcılar kentsel dönüştürme uygulamasının dar gelirlileri gözetmediğini belirtmiştir.

Tablo 41: İlgili Proje İle Bu Alan Orta Ve Üst Gelir Grubunun Yaşadıkları Yerler Haline Gelmiştir İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	13	21,7
Katılıyorum	33	55,0
Kararsızım	6	10,0
Katılmıyorum	6	10,0
Kesinlikle Katılmıyorum	2	3,3
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi ile bölge orta ve üst gelir grubunun yaşadıkları yerler haline gelmiştir.”, sorusuna, katılımcıların % 76,7’lik dilimi belediyenin yaptığı kentsel dönüştürme projesiyle alt gelir gruplarının yaşadıkları yerlerin orta ve üst gelir grubunun yaşadıkları yerler haline geldiğini, % 13,3’lük dilim alt gelir gruplarının yaşamaya devam ettiklerini, % 10,0’luk dilim kararsız olduğunu belirtmiştir. Dikmen Vadisini kentsel dönüştürme uygulaması bölgeyi orta ve üst gelir grubunun yaşadıkları alanlara dönüştürmüştür. Bu durum, alt gelir gruplarının büyük bir kısmının bu bölgede yerleşmediğini göstermiştir.

Tablo 42: İlgili Proje Sonrası Bölgeye Yerleşenler Sosyo-Ekonomik Durumu Daha İyi Olan İnsanlardır İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	8	13,3
Katılıyorum	41	68,3
Katılmıyorum	4	6,7
Kesinlikle Katılmıyorum	7	11,7
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi sonrası bölgeye yerleşenler sosyo-ekonomik durumu daha iyi olan insanlardır.”, sorusuna, katılımcıların % 81,6’sı belediyenin yapmış olduğu Dikmen Vadisi kentsel dönüştürme projesiyle bölgeye ekonomik durumu iyi olan insanların yerleştiğini, % 18,4’ü bölgeye ekonomik durumu daha iyi olan insanların yerleşmediğini belirtmiştir. Kentsel dönüştürme uygulaması tabakalar arası bir değişime neden olmuştur. Proje ile gecekondü alanı yeni yerleşimcilerin yaşam alanı haline gelmiştir. Bu bölge artık sosyo-ekonomik durumu iyi olan orta ve üst gelir grubunun yaşadığı yerler olmuştur.

Tablo 43: İlgili Proje Uygulamasında Ankara Büyükşehir Belediyesi Ortaya Çıkan Rantın Dağıtılmasında ve Paylaştırılmasında Önemli Bir Aktördür İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	24	40,0
Katılıyorum	27	45,0
Kararsızım	3	5,0
Katılmıyorum	5	8,3
Kesinlikle Katılmıyorum	1	1,7
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamasında Ankara Büyükşehir Belediyesi ortaya çıkan rantın dağıtılmasında ve paylaştırılmasında önemli bir aktördür.”, sorusuna katılımcıların, % 85,0’i Büyükşehir Belediyesinin ortaya çıkardığı rantı dağıtımında temel aktör olduğunu, % 10,0’u olmadığını, % 5,0’i ise kararsız kaldığını belirtmiştir. Kentsel dönüştürme uygulamasında Ankara Büyükşehir

Belediyesi rantın dağıtılmasında ve paylaştırılmasında önemli bir aktör olduğu, proje kapsamında büyük gelir elde ettiği ortaya çıkmıştır.

Tablo 44: İlgili Proje Yeni Zenginler Yaratmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	25	41,7
Katılıyorum	20	33,3
Kararsızım	9	15,0
Katılmıyorum	1	1,7
Kesinlikle Katılmıyorum	5	8,3
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi yeni zenginler yaratmıştır.”, sorusuna, katılımcıların % 75, 0’i belediyenin yaptığı projenin yeni zenginler yarattığını, % 10,0’u yeni zenginler yaratmadığını, % 15,0’i kararsız olduğunu belirtmiştir. Kentsel dönüştürme uygulaması ile bölgede yeni zenginler yaratıldığı görülmüştür.

Tablo 45. İlgili Proje Uygulamasından Sonra Konutların Dağıtımında Particilik Yapılmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Kesinlikle Katılıyorum	18	30,0
Katılıyorum	10	16,7
Kararsızım	13	21,7
Katılmıyorum	13	21,7
Kesinlikle Katılmıyorum	6	10,0
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamasından sonra konutların dağıtımında

particilik yapılmıştır.”, sorusuna, katılımcıların % 46,7’lik dilimi konutların dağıtımında particilik yapıldığını, % 31,7’lik dilimi particilik yapılmadığını, % 21,7’si kararsız kaldığını belirtmiştir. Kentsel dönüştürme uygulaması sonrası konutların dağıtımında particilik yapıldığı görülmüştür.

Tablo 46: İlgili Proje Sürecine Halk Katılımı Sağlanmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar

	Sıklık	Yüzde
Katılıyorum	6	10,0
Kararsızım	10	16,7
Katılmıyorum	17	28,3
Kesinlikle Katılmıyorum	27	45,0
Toplam	60	100,0

Elde edilen sonuçlara göre, “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi sürecinde halk katılımı sağlanmıştır.”, sorusuna, katılımcıların % 10,0’u kentsel dönüştürme projeleri uygulamasında halk katılımı olduğunu, % 73,3’ü halk katılımı olmadığını, % 16,7’si kararsız olduğunu belirtmiştir. Kentsel dönüştürme uygulamasında halk katılımına gerek duyulmadığı sonucu görülmüştür.

3.6. Alan Araştırması Sonuçlarının Değerlendirilmesi

1980’li yılların başından itibaren yeniden yapılandırma politikaları kapsamında, kentlere üretim kenti mi, tüketim kenti mi, finans merkezi mi? gibi yeni anlayışlar hâkim olmuştur. Bu yeniden yapılanma süreci içerisinde kentlere yönelik fiziki müdahaleler artmaya başlamıştır. Kentsel müdahale biçimi kentsel dönüştürme uygulamaları olarak adlandırılan olgu, 2000 yılından sonra ülkemizde tartışılan ve

yaygınlaşan önemli bir kavram haline gelmiştir. Büyükşehir belediyelerinin kentsel gelişmelerde önemli bir aktör olarak kentsel alanlara müdahaleleri de önem kazanmıştır.

Bu bağlamda, ‘‘Ankara’da Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüştürme Projesi’’, alan araştırması olarak seçilmiştir. Proje 1989 yılında beş etap olarak planlanmış ve ilk iki etabı daha önceden bitirilmiştir. Üçüncü etabı yeni tamamlanmıştır. İlk iki etapla ilgili birçok çalışma yapılmıştır. Bu çalışmada, Dikmen Vadisi 3. Etap alanının tercih edilme nedeni, kentsel dönüştürme sonrası ortaya çıkan tartışmalara bu özgün alan araştırmasıyla yeni bir boyut kazandırılmıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap’ta hak sahiplerine teslim edilen konutlarda yaşayanlar araştırma alanı olarak belirlenmiştir.

Alan araştırmasına göre, Ankara Büyükşehir Belediyesi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması’nda, 303 kişi hak sahibi olmuştur. Alan araştırmasında dört blok bulunmaktadır. D1. blok (66), D2. blok (91), D3. blok (83), D4 blok. (59) daireden oluşmaktadır. D2, D3 ve D4 bloklarında anket uygulanmıştır. D1 bloğu belediye tarafından boş bırakılmıştır. D2 blok’ta 72 tapu sahibi, D3 blok’ta 73 tapu sahibi, D4 blok’ta 29 tapu tahsis belgeli olmak üzere konutlarda 174 kişi yaşamaktadır. Bunlar içerisinde 60 kişinin katılımıyla yapılan anket çalışmasında belirlenen hipotezler doğrultusunda, elde edilen bulgular aşağıda değerlendirilmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında dört grup vardır. Bunlar, hak sahipleri yani tapusu olanlar, tapu tahsis belgesine sahip olanlar, tapusu olmayanlar ve kiracılardan oluşmaktadır. Proje kapsamında, kiracılar ve tapusu olmayanlar proje içerisinde yer almamıştır. Tapu tahsis belgesine sahip olanlara kentsel dönüştürme uygulaması yapılan bölgede değil de, başka alanlarda konutlar gösterilmiştir. Gecekonduılara düşük bedel ödendiği görülmüştür. Tapu tahsis belgesine sahip olanlara başka proje alanlarından gösterilen konutlarla kendi yaşadıkları konutlara biçilen bedel arasındaki fark, hak sahibinin borçlandırılmasıyla sonuçlanmıştır. Örneğin; 400 metrekare alana 15 milyar bedel belirlenirken, başka projede gösterilen konutlar 2 artı 1 büyüklüğünde ve 40-50 milyar arasında değişmektedir. Görülüyor ki, kentsel dönüşüm uygulamasında, tapu tahsis belgesine sahip olanlar hem bölgeden uzaklaştırılmakta, hem de yıllarca borçlandırılarak Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından ek gelir elde edilmektedir.

Dikmen Vadisi 3. Etap konutlarında, bir blok tapu tahsis belgesine sahip olanlara ayrılmıştır. Bu blokta oturanların sayısı çok sınırlıdır. Binanın yarıdan çoğu anlaşılabilir bir biçimde boş bırakılmıştır. Tapusu olan hak sahipleri ise kentsel dönüştürme projelerinin en şanslı grubudur. Aflarla yasal niteliğe kavuşan gecekondu kentsel dönüştürme projesiyle değer kazanmıştır. Yani haksız kazanç bir bakıma kentsel dönüştürme projesiyle daha da pekiştirilmiştir. Alan araştırmasında, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin uygulamasında hak sahipleriyle tek tek gizli anlaşmalar yapıldığı, kiminin zorla, kiminin kendi rızasıyla kentsel dönüştürme projesine dahil olduğu görülmüştür. Alan araştırmasında, 2 blok tapusu

olanlara ayrılmıştır. Tapu tahsis belgesine sahip olanların oturdukları konutlardan farklı olarak, bu iki blok konutları 3 artı 1 büyüklüğündedir.

Hipotez: 1. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulamasıyla gecekondü bölgesinde yaşayanlar bu alanlardan kentin diğer yerlerine göç etmek zorunda kalmıştır.

Alan araştırmasının ilk bölümü, demografik özelliklere ilişkindir. (Tablo 7. Eğitim Düzeylerine Göre Çalışmaya Katılım Oranı), (Tablo 8. Çalıştıkları Sektöre Göre Çalışmaya Katılım Durumu), (Tablo 9. Gelir Düzeyine Çalışmaya Katılım Oranı) şeklinde sorulan sorularda konutlarda yaşayanların alt gelir grubu olmadığı orta ve üst gelir gruplarının içinde yer aldıkları görülmüştür. İkinci bölümü, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin yaptığı konutlara ilişkin sorulan sorularda, (Tablo 10. Ankete Katılanların Önceden Oturdukları Konutlar), (Tablo 11. Ankete Katılanların Konut Sahiplik Durumu), (Tablo 13. Ankete Katılan Kiracıların Yaşadıkları Semtler), (Tablo 14. Ankete Katılan Kiracıların Ev Sahiplerinin Yaşadıkları Yerler), (Tablo 15. Ankete Katılanların Konut Edinme Biçimleri) şeklindeki bulgular önceden gecekondü da yaşayan kesimlerin bu konutlara yerleşmediğini ya kiraya verdiğini ya da sattığını Ankara'nın başka semtlerine yerleştiğini göstermiştir. Üçüncü ve son bölümü, kentsel dönüşüm uygulaması ilgili uygulanan "Likert Tipi" tutum ölçeğine göre, (Tablo 28. İlgili Proje Sonrasında Dar Gelirli İnsanlar Yaşadıkları Yerlerden Başka Yerlere Taşınmamışlardır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 36. İlgili Proje Sonrası Gecekondü Alanları Rant Alanları Haline Getirilmiştir İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 37. İlgili Proje Sonrası Bu Bölgelere Yerleşen

İnsanlar Hak Sahipleridir İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 38. İlgili Proje Sonrası Bu Bölgelere Yerleşen İnsanlar Kiracılarıdır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 39. İlgili Proje Sonrası Gecekondü Bölgelerinde Yaşayanlar Bu Bölgelerden Ayrılarak Kentin Diğer Yerlerine Taşınmışlardır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 41. İlgili Proje İle Bu Alan Orta Ve Üst Gelir Grubunun Yaşadıkları Yerler Haline Gelmiştir İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 42. İlgili Proje Sonrası Bölgeye Yerleşenler Sosyo-Ekonomik Durumu Daha İyi Olan İnsanlardır İfadesine İlişkin Sonuçlar)

Elde edilen bulgular ışığında, bölge insanları başka alanlara taşınmıştır. Bu alanlar orta ve üst gelir grubunun yaşadıkları yerler haline gelmiştir. Çalışmada, belirlenen hipotez doğrulanmıştır.

Hipotez: 2. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm uygulamasında halk katılımına yer verilmemiştir.

Alan araştırmasının, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin kentsel dönüşümle yapmış olduğu konutlarla ilgili bulgular kapsamında sorulan sorularda, (Tablo 16. Ankete Katılan Hak Sahiplerinin Bilgilendirilme Durumu), (Tablo 17. Kentsel Dönüştürme Uygulamalarında Kullanılan Halkın Katılım Araçları), (Tablo 19. Ankete Katılanların Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanmasında Halkın Katılım Durumu) şeklindeki sorulara verilen yanıtlarda, halk katılımının çok az olduğu görülmüştür. Üçüncü ve son bölümü, kentsel dönüşüm uygulaması ilgili uygulanan "Likert Tipi" tutum ölçeğinden elde edilen bulgulara göre, (Tablo 46. İlgili Proje Sürecine Halk Katılımı Sağlanmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar).

Elde edilen bulgular ışığında, halk katılımının olmadığı ispat edilmiştir. Çalışmada, belirlenen hipotez doğrulanmıştır.

Hipotez: 3. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm uygulaması sosyal sorunları çözmemekte, sorunlar devam etmektedir.

Alan araştırmasının, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin kentsel dönüşümle yapmış olduğu konutlarla ilgili bulgular kapsamında sorulan sorularda, Tablo 20. Ankete Katılanların Konutlardan Memnuniyeti), (Tablo 21. Ankete Katılanların Çevreden Memnuniyeti) ile ilgili elde edilen bulgular sosyal sorunların çözülmediğini göstermiştir. Kentsel dönüşüm uygulaması ilgili uygulanan "Likert Tipi" tutum ölçeğine göre, (Tablo 24. İlgili Proje Büyük Oranda Halkın Barınma Sorununu Çözmüştür İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 25. İlgili Projeden Hak Sahipleri Memnundur İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 28. İlgili Proje Sonrasında Dar Gelirli İnsanlar Yaşadıkları Yerlerden Başka Yerlere Taşınmamışlardır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 31. İlgili Proje Gecekondularda Yaşayan İnsanların Sorunlarını Çözmemekte, Sorunlar Devam Etmektedir İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 33. İlgili Projeye Ankara Büyükşehir Belediyesi Sosyal Sorunları Çözmek Amacıyla Bakmaktadır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 40. İlgili Proje Dar Gelirlileri Gözetmiş ve Memnun Etmiştir İfadesine İlişkin Sonuçlar).

Elde edilen bulgular ışığında, Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm uygulamasında sosyal sorunlar çözülmemiştir. Altyapı

eksiklikleri, çevre koşullarından kaynaklanan problemler görüşmelerde ifade edilmiştir. Çalışmada, belirlenen hipotez doğrulanmıştır.

Hipotez: 4. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm uygulaması kentin rantı yüksek olan bu bölgesine yapılmıştır.

Kentsel dönüşüm uygulaması ilgili uygulanan ‘Likert Tipi’, tutum ölçeğine göre, (Tablo 34. İlgili Proje Kentin Rantı Yüksek Olan Bu Bölgesine Yapılmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 36. İlgili Proje Sonrası Gecekondü Alanları Rant Alanları Haline Getirilmiştir İfadesine İlişkin Sonuçlar)

Elde edilen bulgular ışığında, bu bölgenin rantının yüksek olduğu ve kentsel dönüştürme uygulaması ile rantın artırıldığı görülmüştür. Çalışmada belirlenen hipotez doğrulanmıştır.

Hipotez: 5. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm projesi kent planlaması bütünlüğünden uzak bir anlayışla modern yapıların yapılmasıdır.

Kentsel dönüşüm uygulaması ilgili uygulanan ‘Likert Tipi’, tutum ölçeğine göre, (Tablo 27. İlgili Proje Eski Yapıların Yerine Daha Modern Yapıların Yapılması İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 32. İlgili Proje Sosyal Sorunları Çözmek İçin Bütüncül Bir Yaklaşımla Uygulanmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar).

Elde edilen bulgular ışığında, katılımcıların büyük çoğunluğu kentsel dönüşüm uygulamasının bütünlükten uzak olduğunu söylemiştir. Çalışmada, belirlenen hipotez doğrulanmıştır.

Hipotez: 6. Kentsel Dönüşüm uygulamaları kentleşme sorunlarının ortadan kaldırılması için çok gereklidir.

Kentsel dönüşüm uygulaması ilgili uygulanan ‘‘Likert Tipi’’, tutum ölçeğine göre, (Tablo 23. İlgili Proje, Kentleşme Sorunlarını Ortadan Kaldırması İçin Gereklidir İfadesine İlişkin Sonuçlar).

Elde edilen bulgular ışığında, katılımcıların yarısı kentsel dönüşüme olumlu bakarken, diğer yarısı gerekli görmemiştir. Bu durumda, çalışmada belirlenen hipotez tam anlamıyla doğrulanamamıştır.

Hipotez: 7. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması orta ve üst gelir grubunun yaşadığı yerler haline gelmiş ve yeni zenginler yaratmıştır.

Alan araştırmasının ilk bölümü, demografik özelliklere ilişkindir. (Tablo 7. Eğitim Düzeylerine Göre Çalışmaya Katılım Oranı), (Tablo 8. Çalıştıkları Sektöre Göre Çalışmaya Katılım Durumu), (Tablo 9. Gelir Düzeyine Çalışmaya Katılım Oranı) şeklinde sorulan sorularda konutlarda yaşayanların alt gelir grubu olmadığı orta ve üst gelir gruplarının içinde yer aldıkları görülmüştür.

Kentsel dönüşüm uygulaması ilgili uygulanan ‘Likert Tipi’, tutum ölçeğine göre, (Tablo 41. İlgili Proje İle Bu Alan Orta ve Üst Gelir Grubunun Yaşadıkları Yerler Haline Gelmiştir İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 42. İlgili Proje Sonrası Bölgeye Yerleşenler Sosyo-Ekonomik Durumu Daha İyi Olan İnsanlardır İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 44. İlgili Proje Yeni Zenginler Yaratmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar).

Elde edilen bulgular ışığında, bu alanın çehresi tamamen değişmiştir. Bu alanlar orta ve üst gelir grubunun hâkimiyetine geçmiştir. Kentsel dönüştürme proje kapsamında hak sahipleri konutlarının bitişiğindeki 1.5 Milyon TL akıllı konutların yer aldığı özel kapalı güvenli siteler bunu açıkça göstermiştir. Bölge soylulaştırılmıştır. Çalışmanın hipotezi tam anlamıyla doğrulanmıştır.

Hipotez: 8. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulamasından hak sahipleri ve kiracılar memnun değildir.

Alan araştırmasının, Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin kentsel dönüşümle yapmış olduğu konutlarla ilgili bulgular kapsamında sorulan sorularda, (Tablo 20. Ankete Katılanların Konutlardan Memnuniyeti), (Tablo 21. Ankete Katılanların Çevreden Memnuniyeti), hak sahipleri ve kiracılar kentsel dönüştürme uygulamaları sonrası konutlardan ve çevreden tam anlamıyla memnun değildir.

Kentsel dönüşüm uygulaması ilgili uygulanan ‘Likert Tipi’, tutum ölçeğine göre, (Tablo 25. İlgili Projede Hak Sahipleri Memnundur İfadesine İlişkin Sonuçlar),

(Tablo 26. İlgili Projeden Kiracılar Memnundur İfadesine İlişkin Sonuçlar), (Tablo 31. İlgili Proje Gecekondularda Yaşayan İnsanların Sorunlarını Çözmemekte, Sorunlar Devam Etmektedir İfadesine İlişkin Sonuçlar) , (Tablo 40. İlgili Proje Dar Gelirlileri Gözetmiş ve Memnun Etmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar).

Elde edilen bulgular ışığında, hak sahipleri ile kiracıların memnuniyet düzeyleri farklıdır. Hak sahipleri hak kaybına uğradıklarını belirterek, projeden memnun olmadıklarını, kiracılar projeden memnun olduklarını belirtmiştir. Kentsel dönüşüm projesinin sosyal sorunları çözmediği ve dar gelirleri gözetmediği görülmüştür. Çalışmada, hipotez tam anlamıyla doğrulanmamıştır.

Hipotez: 9. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulamasında konutların dağıtılmasında particilik yapılmıştır.

Kentsel dönüşüm uygulaması ilgili uygulanan ‘‘Likert Tipi’’, tutum ölçeğine göre, (Tablo 45. İlgili Proje Uygulamasından Sonra Konutların Dağıtımında Particilik Yapılmıştır İfadesine İlişkin Sonuçlar).

Elde edilen bulgular ışığında, konutların dağıtımında particilik yapıldığı görülmüştür. Çalışmada hipotez tam anlamıyla doğrulanmıştır.

Hipotez: 10. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulamasında rantın dağıtılmasında ve paylaştırılmasında önemli bir aktördür.

Kentsel dönüşüm uygulaması ilgili uygulanan ‘Likert Tipi’, tutum ölçeğine göre, (Tablo 43. İlgili Proje Uygulamasında Ankara Büyükşehir Belediyesi Ortaya Çıkan Rantın Dağıtılmasında ve Paylaştırılmasında Önemli Bir Aktördür İfadesine İlişkin Sonuçlar).

Elde edilen bulgular ışığında, Ankara Büyükşehir Belediyesi rant yaratarak, yaratılan rantın dağıtılmasında ve paylaşılmasında önemli bir aktör olduğu görülmüştür. Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin kentsel dönüştürme ile yaptığı konutlarla ilgili bulgulara açık uçlu olarak, Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin kentsel dönüştürme projesinden elde ettiği fayda ile ilgili, katılımcıların büyük çoğunluğu büyük rant elde ettiğini ve insanların hak kaybına uğrattığını belirtmiştir. Belediyenin kendisine özel binalar yaptığını, kendi adamlarına kazanç sağladığı ısrarla vurgulanmıştır. Çalışmada, hipotez tam anlamıyla doğrulanmıştır.

Hipotez: 11. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulamasında insanlar hak kaybına uğramıştır.

Alan araştırmasının, Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin kentsel dönüşümle yapmış olduğu konutlarla ilgili bulgular kapsamında sorulan sorularda, (Tablo 22’de Ankete Katılan Hak Sahiplerinin Hak Kaybına Uğrama Durumu) ve açık uçlu

sorulan sorularda katılımcıların büyük çoğunlu hak kaybına uğradıklarını söylemiştir. Beklentilerin çok altında gecekondularını kentsel dönüştürme projeleriyle ellerinden alındığını, müteahhite verdiklerinde daha iyi maddi karşılığı olacağı şeklinde benzer şeyler söylemiştir. Çalışmada hipotez tam anlamıyla doğrulanmıştır.

Alan araştırmasında, ek bilgiler ile ilgili ankete katılanların belli başlı sorunları şu başlıklarda toplanmıştır:

Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3.Etap Kentsel Dönüştürme Uygulamasında büyük bir kitle hak kaybına uğradığını, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin çok büyük gelir elde ettiğini, proje kapsamında katılımın olmadığını, proje öncesinde konutların gösterilmediğini, hak sahiplerinin yeni duruma uyum sağlamayıp konutlarını satıp başka alanlara gittiğini ve gideceklerini, kamu yararının gözetilmediğini, gecekondularda yaşayanların kentle bütünleşemediklerini, bölgenin orta ve üst gelir grubunun yerleşim yeri haline geldiğini söylemişlerdir.

Konutlarla ve çevre ile ilgili olarak, en temel sorun ulaşım ve alışveriş imkânlarının kısıtlı olması öne çıkmıştır. Çevre düzeni ile ilgili kesin yargılara varmak imkânsızdır. Bir kesim olumlu bir çevre yaratıldığını, bir kesim ise olumsuz bir çevre olduğundan yakınmıştır. Bina yapım malzemelerinden şikayet edenlere de rastlanmıştır. Doğalgaz güvenliği ile ilgili problemler öne çıkmıştır. Hak sahipleri komşuluk ilişkilerinin ve sosyal ilişkilerinin sona erdiğini, insanların başka alanlara yerleştiğini, konutlarda kiracı sayısındaki artışını bunu bağlamıştır. Kuralara dahil edilmeyen bir blok olduğunu, bunun büyükşehir belediyesince belli şahıslara

verildiğine dikkat çekilmiştir. Ayrıca belli bir kesim, gecekondü sahiplerinin haksız kazanç elde ettiklerini apartman kültürüne uyum sağlayamadıklarını düşünmektedir.

Alan araştırmasında en dikkat çeken durumu, hak sahiplerinin büyükşehir belediyesinden çekinmeleri ve belediye hakkında kanaat belirttiklerinde sorun yaşayacaklarını söylemeleri önemli görülmüştür.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Türkiye’de kent planlaması literatüründe gecekondü alanlarının yıkılması, tarihi yapılara yeniden biçim verilmesi ve son dönemde deprem riski taşıyan yapılaşmış alanların dayanıklı hale getirilmesi önem kazanmıştır. Kentsel dönüştürme projeleri bu alanların ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının iyileştirilmesinde etkili bir yöntem haline getirilmiştir.

1980’lerden bugüne kadar her alanda kökten bir değişim ve dönüşüm yaşanmıştır. Kentlere müdahale biçimindeki değişim yeni dinamikleri ortaya çıkarmıştır. Artık, neo-liberal politikaların etkisi altına girilmiştir. Sosyal devlet uygulamalarına yavaş yavaş son verilmeye başlanmıştır. Kentlerin küreselleşen dünyaya eklemlenme çabaları önem kazanmıştır. Bu yeniden yapılanma sürecinde yerleşme uygulamaları kentlerin önemini daha da artırmıştır. Bu çerçevede ulusal ölçekte faaliyet gösteren şirketler dışında uluslararası ölçekte faaliyet gösteren şirketler de yerel yönetimlerle ortak çalışmalar yürütmeye başlamıştır. Büyükşehir belediyelerinin uyguladığı gecekondü alanlarının iyileştirilmesine yönelik müdahaleler kentsel dönüştürme projelerini önemli hale getirmiştir.

Bu bağlamda, yerel yönetimler neo-liberal politikaların, uluslararası kuruluşların ve sermayenin talepleri doğrultusunda kentlerin yeniden yapılandırılması görevini üstlenmiştir. Sermayenin değişen mekânsal öncelikleri olan rekabetçi kentler, küresel kentler, dünya kenti, ve yerel yönetimlerin özerkliği gibi kentleşmeye özgü yeni olgular ortaya çıkmıştır. Büyükşehir belediyelerinin uygulamaları da bu süreçte önem kazanmıştır. Büyükşehir belediyeleri, TOKİ

tarafından başlatılan kentsel dönüşürme uygulamaları özel sektöründe katılımı ile yeni bir boyut kazanmıştır. Mekâna yönelik müdahaleler, özellikle gecekondur bölgelerini rant yatırım alanları haline getirmiştir. Büyükşehir belediyelerinin gecekondur alanlarının tamamına yakını kentsel dönüşürme uygulamalarıyla ortadan kaldırma düşüncesi temel amaç olmuştur. Bir yanda küreselleşmenin mekânda belirgin yansımaları, diğerr yanda Avrupa Birliğı'ne giriş ve uyum süreci içerisindeki yeniden yapılanma, kentleri yönetenlerle, kentin diğerr aktörleri arasındaki güç dengelerini tamamen değıştirmiştir. Özel sektörün işlevleri de bu çerçevede kentsel dönüşürme uygulamalarıyla daha da önem kazanmıştır. Bu değışimle birlikte kentsel dönüşürme projeleri kentsel rant yaratmanın vazgeçilmez bir aracı haline gelmiştir.

Bir başkarr konu kavramsal tartışmalar üzerinde yoğunlaşmıştır. Kavramın kullanılışı ile ilgili ortak tanımdan bahsetmek güçleşmiştir. Kent planlaması süreçlerinde yer alan “yenileme”, “geliştirme”, “soylulaştırma”, “yeniden geliştirme”, “koruma” gibi kavramlar kentsel dönüşümün yerine kullanılmaktadır. Ancak, söz konusu karmaşanın temelinde dönüşüm ile kastedilenin ne olduğunun bilinmemesi yatmaktadır. Sermaye mantığı çerçevesinde, öncelikle gecekondur alanlarına iyileştirme adı altında müdahale edilmesi, kavramın derinlemesine araştırılmasını gerektirmektedir. Alan araştırması sonuçları, kavramın “kentsel dönüşüm”den ziyade “kentsel dönüşürme” olduğunu ortaya koymuştur. Bu tez çalışmasıyla da kavrama yeni bir boyut kazandırılmıştır. “Kentsel dönüşürme” kavramı için “kent bütünlüğünden geri kalmış, bozulmuş, köhneleşmiş, sosyal ve ekonomik olarak da dışlanmış kentin çöküntü alanlarının ekonomik, sosyal, fiziksel

ve çevresel sorunlarına çözüm bulunması amacıyla, kamu müdahalesi ya da desteği biçiminde, katılım olmadan, bölge insanlarını mağdur ederek ve özellikle gecekondu alanlarının dönüştürüldüğü rant projeleri” şeklinde yeni bir tanım yapılmıştır.

Ülkemizdeki yasal düzenlemelerde büyükşehir belediyelerinin konumu güçlendirilmiştir. Özellikle 5998 sayılı Yasa değişikliği büyükşehir belediyelerini kentlerin iyileştirilmesi boyutunda en önemli uygulayıcı aktör haline getirmiştir. Kentsel dönüştürme projeleriyle uygulama alanlarındaki sorunların ortadan kaldırılması ve kentsel dönüştürme alanlarının belirlenmesinde, Bakanlar Kurulu kararı gibi yeni bir müdahale şekli yasada yer almıştır. Kentsel dönüştürme alanlarının kapsamı iyice genişletilmiş, büyükşehir belediyelerinin önündeki tüm engeller değişiklikle kaldırılmıştır.

Ülkemizde kentsel dönüştürme faaliyetleri gecekondu alanlarının iyileştirilmesi ile anılır olmuştur. Kentsel dönüştürme projeleri ile gecekondu alanları yerine ekonomik ve sosyal dönüşüm olmaksızın, genellikle orta ölçekli inşaat firmalarının ürettiği yüksek yoğunluklu apartman alanları ve kapalı güvenli lüks konutlar şeklinde yapılmıştır. Özellikle, AKP iktidarıyla kentsel dönüştürme projeleri temel kentleşme politikası haline getirilmiştir. Büyükşehir belediyeleri, TOKİ ve özel sektör için gecekondu alanları yaratılacak rantlarda önemli bir gelir kapısı olmuştur.

Türkiye’nin konut politikalarının uygulanmasında devlet müdahalesi ile gecekondu alanlarının kentsel arsa değerlerine el konulmaktadır. Bu alanlarda yaşayanların durumu hiç düşünülmeden insanlar yıkım süreci içerisine dâhil edilerek,

başka yerlere dolaylı ya da doğrudan gönderilmektedir. Kentsel dönüştürme uygulamalarıyla yapılan, “gayrimenkul şirketiyle anlaş, hukuki zemini hazırla, gecekonduları yık, insanları yerinden et, yeni rant yarat, rantı paylaş, katılım araçlarından vazgeç ve gecekondulu alanlarını soylulaştır” mantığıyla biçimlenen bir kentleşme politikası benimsenmektedir.

Kentleşme ve konut politikalarında yaşanan bu değişimle, dar gelirli sınıfların konut edinmesine dönük politikalar terk edilmiş daha çok ranta dayalı bir kentleşme anlayışı hâkim olmuştur. Konut ve arsa politikası çerçevesinde toplumsal amaçlardan yoksun uygulamalar her geçen gün artmıştır. Kentsel dönüştürme uygulamalarındaki aktörlere verilen geniş yetkilerle ilgili konularda büyük bir esneklik sağlanmıştır. Kura ve anahtar teslimi biçiminde konut dağıtımlarında, kentsel dönüştürme uygulamaları, hükümetin ve belediyelerin siyasi propaganda aracına olmuştur.

2009 yılının yerel seçimlerinde her belediye başkanının popüler söylemi olan kentsel dönüştürme uygulamaları, 2011 genel seçimlerinde tamamen değişmiştir. Artık “Çılgın Projeler” olarak nitelenen “Kanal İstanbul” ve “İki Yeni Şehir” ütopyalarıyla İstanbul’u sermayeye ve ranta açma girişimlerinin hayali örnekleri olmuştur. Bir zamanların “İstanbul’un taşı toprağı altın” sözü, büyükşehir belediyeleri ve TOKİ aktörlüğünde, kentsel dönüştürme uygulamalarıyla zenginlerin daha zenginleştiği, yoksulların ise daha da yoksullaştığı kentsel dönüştürme projelerine dönüşmüştür.

İşte bu düşüncelerden yola çıkarak hazırlanan tez çalışması uygulaması şöyle özetlenmektedir:

Ankara Dikmen Vadisi Kentsel Dönüştürme Uygulaması kapsamında 60 kişiye anket uygulanmıştır. Elde edilen bulgularına göre, önceden gecekondularda yaşayan insanların proje sonrası hak kaybına uğradığı ve mağdur edildiği görülmüştür. Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Uygulamasının bir rant projesi olarak planlandığı, proje kapsamında yapılan 1.5 milyon TL özel güvenli lüks konutların varlığı bunu açıkça göstermiştir. Hak sahiplerine ayrılan alanda 303 hak sahibi olması gerekirken 174 kişinin konutlarda ikamet ettiği görülmüştür. Bunların büyük bir kısmı ise kiracıdır. Bir kısmı da, bölgenin ileride değer kazanacağını düşünerek farklı semtlerden gelip ev sahibi olanlardır. Genelde hak sahipleri olarak nitelendirilen eskiden bölgede yaşayanların Ankara'nın başka yerlerine gitmeleri ya da gönderilmeleri sağlanmıştır.

Bu çalışmanın en dikkat çekici olayı katılımcılar üzerinde Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin yarattığı tedirginlik olmuştur. Ankara Dikmen Vadisi Kentsel Dönüştürme Uygulaması örneğinde, kentsel dönüştürme uygulamasında bölge insanı yok sayılarak, katılım gözardı edilmiştir. Proje, halkın beklentilerine yanıt vermemiş, sorunlarını da çözmemiştir. Bir kısım hak sahibi elde ettiği konutlarını satmış, bir kısmı, kiraya vermiş başka alanlara yerleşmiştir. Bu alanlarda artık yeni zenginler yaratılmıştır. Bir anlamda bölge soylulaştırılmıştır. Eski yerleşimcilerin kentle bütünleşme süreci amacına ulaşamamıştır. Kentsel dönüştürme uygulamasında kamu yararı gözetilmemiştir. Kent planlamasının bütünlük ilkesi yerine, parçacı belli bir

alana yönelik kentsel dönüşürme uygulaması yapılmıştır. Hak sahiplerinin yaşadıkları konutlarla proje kapsamında yapılan diğör akıllı konutlar arasında başta mali ve güvenlik olmak üzere büyük farklılıklar olduğu görölmüştür. Ankara Büyükşehir Belediyesi uygulaması hak kayıplarına yol açmıştır. Konutların anahtar tesliminde ise partizanlık yapılmıştır. Bu projenin amaçlarına ulaştığını söylemek imkânsızlaşmıştır.

Tez kapsamında, kentsel dönüşürme uygulamaları ile ilgili olarak, öne sürölecek belli başlı öneriler şunlardır:

1-) Kentsel dönüşürme uygulamaları, yurttaşlara zorla kabul ettirilen, yerel yönetim ve merkezi yönetim kapsamında hazırlanan kentsel projeler olarak değil de, bilgilendirme yolu ile yerel toplulukların çıkarlarına önem verilerek yapılmalıdır.

2-) Büyükşehir belediyelerinin gecekondu alanlarında yaptıkları kentsel dönüşürme uygulamalarında, yerleşik bölge sakinlerinin başka alanlara gönderilmesi ya da başka alanlardan yeni gelir durumu yüksek nüfusun buralara getirilmesi şeklindeki uygulamalardan vazgeçilmesi temel ilke olmalıdır. Kiracılar için kiralık konut uygulamalarına proje kapsamında yer verilmelidir.

3-) Kentler dönüşürölürken, sosyal gelişim, ekonomik kalkınma, çevre koruma ve demokratik örgütlenme bir arada düşünölmelidir. Dönüşüm alanlarında, fiziksel dönüşürme yanında ihtiyaçlara göre farklılaşan sosyal ve ekonomik politikalar uygulanmalıdır.

4-) B y k    r belediyelerinde kentsel d n    t rme uygulama s re  lerinin yönetilmesinde görevli olan personel için ve hak sahipleri için eğitim programları uygulanmalıdır. Kentsel d n    t rme projeleri bütünleşik olarak ele alınmalıdır.

5-) Bir kentsel d n    t rme projesi, fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel açılardan olduğu kadar, yasal, kurumsal, finansal ve projenin y r t l   ndeki ortaklıklara kadar çok çeşitli açılardan planlanmalı ve d n    t rme programları hazırlanmalıdır. Kentsel d n    t rme sürecinin katılımlı yapılması gerekmektedir. Bu durum demokratik ve katılımcı bir toplumun gelişimi için çok önemlidir.

6-) Bu çerçevede, aktörlerin planlamaya veya proje geliştirmeye katılımı, ortaklıklar, ilgili grupların oluşturulması, projelerin yönlendirilmesi, kaynak aktarımı, örgütlenme, organizasyon, halkın eğitimi, biçimlendirilmesi gibi pek çok konu d n    t rme sürecine dâhil edilmeli, tüm bu bileşenlerin ilişkisi bir sistem dahilinde kurgulanmalıdır.

7-) Kentsel alanın salt fiziki me  na yönelik müdahalelerle ele alınması kentsel d n    t rme sürecinde yanlış tanımlanmaktadır. Tarafların katılımının sağlanması, sürecin planlanması, yukarıdan a a ıya değil, a a ıdan yukarıya doğru işleyen bir eylemin kurgulanması ve üst ölçekli devlet politikalarıyla da desteklenmesi başarılı bir kentsel d n    m için gereklidir. Bu nedenle, d n    m sürecinin merkezi yönetim ve ulusal politikalarla e   d ml  bir şekilde yürütülmelidir.

8-) Sanayileşme ve kentleşme ile birlikte ele alınan bir konut ve kırsal kalkınma politikasına ihtiyaç vardır. Kentsel dönüştürme uygulamaları biçimden çok içeriğe önem verilerek tasarlanmalıdır.

9-) Özel mülkiyet hakkının kentsel gelişmeyi yönlendiren, rant yaratmayı ve bu rantlara el koymayı belirleyen bir hak olmaktan mutlaka çıkarılması gerekir. Bu anlamda kentsel toprak rantları toplumsal bir değer olarak algılanmalıdır. Kentsel dönüştürme uygulamaları ile yaratılan rantların topluma geri dönmesi, toplumsallaştırılması zorunlu olmalıdır.

10-) Kentsel dönüştürme uygulamaları kentin gelişme biçimiyle uyumlu olmak zorundadır. Bölge mimarisiyle bütünlük oluşturan projeler tercih edilmelidir. Bu alanlarda ortaya çıkan rantlar emekçilere hiçbir yarar sağlamayıp, mağdur eden maddi yükü yüksek kentsel dönüştürme projelerine son verilmelidir.

11-) Kentsel hizmetlerin sunumunda rant yaratan adaletsizlikler ortadan kaldırılmalıdır. Kentsel dönüştürme uygulaması yapılan bölgelerde kiracı hakları gibi yeni araçlar geliştirilmeli ve planlama sürecini etkileyen tekelleşmeler tamamen sona erdirilmelidir. Büyükşehir belediyeleri rantın dağıtılması ve paylaşılmasında adil olmalıdır. Kentlerin geleceğini belirleyen en önemli müdahale biçimi kent planlamasının en önemli aracı kentsel dönüştürme uygulamaları adaletli ve bütüncül olarak uygulanmalıdır.

Sonuçta, ülkemizde küreselleşme ve neo-liberal politikaların mekâna müdahale biçimi olan kentsel dönüştürme uygulamalarının kent planlamasının alternatifi haline geldiği görülmektedir. Kentler artık finans ve dünya kenti olmak için rekabet eden yerlere dönüştürülmektedir. Büyükşehir belediyeleri elde ettiği yasal yetkilerle kentleşme süreçlerini kendi çıkarları doğrultusunda yönlendirme görevini üstlenmiştir. Kent yaşamındaki çelişkileri derinleştiren, kent toprakları üzerindeki rantları bölüştürmeye ve bunları görelî olarak büyüten bir büyükşehir belediyeciliği anlayışına artık geçilmiştir. Alan araştırması sonuçları, tartışmalı birçok konuya ışık tutmuştur. Kentsel dönüştürme uygulamalarında, “Mekânları Yaşanılır Kılan İnsandır” faktörü asla unutulmaması gereken bir kural olmak zorundadır.

KAYNAKÇA

Akdemir, Mehmet, **Gecekondü Islah Projeleri Uygulamaları ve Hazine Taşınmaz Malları İle İlişkileri**, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Ankara, 1998.

Akın, Emel, **Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği**, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara, 2007.

Akkar, Müge Z., ‘‘Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye’’, **Planlama**, Ankara, 2006, s. 29-47.

Aldo Rossi, Çev. Nurdan Gürbilek, **Şehrin Mimarisi**, Kanat Yayınları, İstanbul, 2006.

Alica, Süheyla Gökalp, ‘‘Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı Anayasa’ya Uygunluk Açısından Bir Değerlendirme’’, **Memleket Mevzuatı**, Cilt 2, Sayı 16, Ankara, s.3-12.

Alkan, Ayten, **Türkiye’de 1980’den Sonra Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri**, Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği Yayını, Ankara, 1998.

Altun, Lütfi, ‘‘Süreci, Uygarlık Atağına Dönüştürmek’’,**Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu**, İstanbul, 2004, s. 227-233.

Andersen, Hans Skifter, ‘‘Konut Alanlarında Bozulma ve Konut Alanları Yenileme Stratejilerinde Avrupa ve Amerika Deneyimleri’’, **Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması**, İstanbul, 2004, s. 151-163.

Ankara Büyükşehir Belediyesi, **Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Planlama Açıklama Raporu**.

- Aslan, Oya, ‘‘Hukuki Bakış’’, **Artı İvme Dergisi**, 2007, s. 50-62.
- Atay, Faruk, ‘‘Türkiye Kapitalizmin Mekânsal Dönüşümü’’, **Praksis**, Sayı 2, Ankara, 2001, s. 53-96.
- Atkinson, R., ‘‘The Evidence on The İmpact of Gentrification. New Lessons for the Urban Renaissance’’, **European Journal of Urban Policy**, 4 (1), 2004, s. 107-131.
- Bademli, Raci, ‘‘1920–40 Döneminde Eski Ankara’nın Yazgısını Etkileyen Tutumlar’’, **Mimarlık**, 85/2–3, Ankara, s. 10-18.
- Bal, Hüseyin, **Kent Sosyolojisi**, Fakülte Yaymevi, Isparta, 2006.
- Barka, İlke, **Kentsel Dönüşüm Dinamikleri Bağlamında Yeni Konut Alanları**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2006.
- Baş, Türker, **Anket Nasıl Hazırlanır, Uygulanır, Değerlendirilir?**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2008.
- Bayraktar, Erdoğan, **Bir İnsanlık Hakkı Konut**, Boyut Yayınları, İstanbul, 2007.
- Bayraktar, Erdoğan, **Gecekondu ve Kentsel Yenileme**, Ankara, 2006.
- Bayram, A. Müfit, ‘‘Kentsel Dönüşüm Tartışmaları’’, **Dosya 01**, TMMOB Yayını, 2006, s. 7-11.
- Bayram, A. Müfit, ‘‘Kamunun Konut Sorununu Algılayış Biçimi: Hedef Kitle ve Finansman’’, **Memleket Mevzuatı**, Cilt 3, Sayı 25, Ankara, 2007, s. 3-25.
- Bedirhanoğulları, Pınar, ‘‘Türkiye’de Neo-liberal Otoriter Devletin AKP’li Yüzü’’, **AKP Kitabı Bir Dönüşümün Bilançosu**, Phoenix, Ankara, 2009, s. 40-65.

Berberoğlu, Pınar, **Gecekondü Alanlarında Kentsel Dönüşüm ve Değer Paylaşımı: Dikmen Vadisi 1. Etap Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Ankara, 2010.

Bıçkılı, Doğan, “Tartışmalı Bir Kentsel Yenilenme Enstrümanı: “Soylulaştırma”, **Mekân, Kültür ve Yönetim Perspektifinde 21. Yüzyıl Kentleri**, Ekin Yayınları, Bursa, 2010, s. 197-224.

Bilgin, İhsan, “Modernleşmenin ve toplumsal Hareketliliğin Yörüngesinde Cumhuriyet’in İmarı”, **75 Yılda Değişen Mimarlık ve Kent**, İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul, 1998, s. 255-272.

Bozdayı, Ayşe Müge, **Çağdaş Kent Yaşamında Mekan Sorunları**, Hacettepe Üniversitesi Yayınları, Ankara, 2005.

Bozkulak, Serpil “Gecekondü”dan “Varoş” a; Gülsuyu Mahallesi”, **Bağlam Yayınları**, İstanbul, 2005, s. 239-266.

Budak, S, “Yeniden Yapılanma, Avrupa Birliği ve Kent”, **Kamu Yönetiminden Planlamaya Yeniden Yapılanma**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, İstanbul, s. 98-104.

Büyüköztürk, Şener, **Sosyal Bilimler İçin Veri Analizi El Kitabı**, Pegem A Yayıncılık, Ankara, 2005.

Castells, Manuel, Çev. Asuman Erendil, **Kent, Sınıf, İktidar**, Bilim ve Sanat Yayınları, 1997, Ankara, 1997.

Cengizkan, Ali, **Ankara’nın İlk Planı 1924-25 Lörcher Planı**, Arkadaş Yayınları, Ankara, 2004.

Cengizkan, Ali, ‘‘Ankara’yı Konutla Varetmek: 1975 Sonrasında Kenti Kurmak ve Dönüştürmek’’, **2000’lerde Türkiye’de Mimarlık: Söylem ve Uygulamalar**, TMMOB Yayını, Ankara, 2007, s. 33-60.

Cliff Hague, **Konut Alanlarının Dönüşümü ve Yenileme Projelerinde Başarı**, İstanbul Teknik Üniversitesi Yayınları, İstanbul, s. 178-186.

Coşkun, Nilay, ‘‘Türkiye’de Konut Sunum Modelleri ve Satıcı Açısından Konut Pazarlama’’, **Konut Kurultayı**, İstanbul, 2002, s. 195-215.

Couch, C ve Fraser, C, **Urban Regeneration in Europe**, Oxford, Madlen, Iowa, Victoria, Berlin: Blackwell, 2003, s. 1-17.

Çınar, Tayfun ve Diğerleri, **Büyükşehir Yönetimi Bütünleştirme Süreci**, TODAİE Yayını, Ankara, 2009.

Çırakcı, Çağrı, ‘‘Birikim Aracı Olarak Kentsel Mekan; Kentsel Dönüşüm ve Nedenleri’’, **İktisat Dergisi**, İstanbul, 2008, s. 43-47.

Çubuk, M, ‘‘Yeni Yaklaşımlar Çerçevesinde Kentsel Tasarım’’, **8. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu**, İstanbul, 1997.

Çubuk, M, **Kentsel Koruma ve Yenileme Uygulamaları: Planlama Yöntemleri, Politikaları, Teknik ve Uygulama Araçları**, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul, 1994.

Çukurçayır, M. Akif, Tekel, Ayşe, **Yerel ve Kentsel Politikalar**, Çizgi Yayınları, Konya, 2003.

Davis, Mike, **Gecekondü Gezegeni**, Metis Yayınları, İstanbul, 2006.

Deliktaş, Gül B, ‘‘Gecekondü Dönüşüm/Kentsel Yenileme Projeleri Uygulama Alanları ve Uygulama Süreçleri’’, **İstanbul Konut Kurultayı**, İstanbul, 8-9 Nisan 2006, s. 255-264.

Demiral, Berkan, ‘‘Türkiye’de Anakent Yönetimleri: Uygulama ve Sorunlar’’, **Yerel Yönetimler Üzerine Güncel Yazılar II**’, Nobel Yayınları, 2007, s. 64-96.

Dikmen Vadisi Konut ve Geliştirme Projesi, **Fizibilite Raporu**, Metropol A.Ş., 1991, Ankara.

Doğan, Ali Ekber, **Birikimin Hamalları**, Donkişot Yayınları, 2002, İstanbul.

Doğan, Ali Ekber, **Küreselleşme ve Kentlerin Dönüşümü- Mersin Örneği**, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 1999, Mersin.

DPT Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, **Konut Özel İhtisas Komisyon Raporu**, Ankara, 2001.

Duru, Bülent ve Alkan, Ayten, **20. Yüzyıl Kenti**, İmge Kitabevi, 2002, Ankara, 2002.

Dündar, Özlem, **Changing Meanings of Urban Renewal: Ankara Dikmen Valley Development Project**, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Ankara, 1997.

Dündar, Özlem, ‘‘Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma’’,**Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri**, Ankara, 2006, s. 65-74.

Duygulu, Feridun, ‘‘Planlama Yetkileri ve TOKİ’’, **Anadolu’da Konut ve TOKİ Mimarlığı**, Konya, 2008, s. 54-59.

Ekinci, Oktay, ‘‘Kaçak Yapılaşma ve Arazi Spekülasyonu’’, **75 Yılda Değişen Mimarlık ve Kent**, İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul, 1998, s.191-198.

Eraslan, İlkin Güneş, **Yönetim Mekanizmalarının Kentsel Dönüşüm Algısı ve Uygulamalar Üzerindeki Etkisi: İngiltere, Almanya ve Türkiye Örnekleri**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2007.

Eraydın, Ayda, **Değişen Mekan Mekansal Süreçlere İlişkin Tartışma ve Araştırmalara Toplu Bakış: 1923-2003**, Dost Kitabevi, Ankara, 2006.

Erdoğan, Özge, **Neoliberal Kent Politikaları ve Tarlabasında Kentsel Yenileme**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2009.

Ergun, N, **Şehir Yenileme Ders Notları**, İTÜ, İstanbul.

Ergün, Nilgün, “Gentrification in İstanbul” **Cities** Vol 21, No 5.

Ergün, Nilgün, “Gentrification Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği”, **İstanbul’da Soylulaştırma Eski Kentin Yeni Sahipleri**, Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2006.

Erman, Tahire, “Kent ve Gecekondu”, **Türkiye Perspektifinden Kent Sosyolojisi Çalışmaları**, Örgün Yayınevi, 2010, s. 227-265.

Ersoy, Melih, **Özelleştirme ve Kamu Arazileri**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Ankara, 1997, s. 20-26.

Ersoy, Melih, “Sanayisizleşme Süreci ve Kentler”, **Praksis**, Sayı. 2 , Ankara, 2001, s. 32-51.

Ertürk, Hasan, Sam Neslihan, **Kent Ekonomisi**, Ekin Yayınları, Bursa, 2009.

Es, Muharrem, “21. Yüzyıl Kentlerinde Göçe Bağlı Olarak Ortaya Çıkan Mekansal ve Sosyal Ayrışma”, **21. Yüzyıl Kentleri**, Ekin Yayınları, Bursa, 2010, s. 77-139.

Genç, Fatma Nevval, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü”, **Yönetim ve Ekonomi**, Cilt 15, Sayı 1, Manisa, 2008, s. 115-130.

Genç, Fatma Nevval, “Kent Yenileme ve Yerel Yönetimler Kamu Yönetimi Perspektifi”, **Yerel ve Kentsel Politikalar, 2003**, Çizgi Yayınları, Konya, s. 413-462.

Gençay, Mahir, **Gecekondü Problemi**, Komisyon Raporları, İmar İskan Bakanlığı Yayınları, 1973.

Geray, Cevat ve Alkan, Ayten, “Toplumsal Konut Yöneltileri, TOKİ’nin Tutum ve Yöneltileri”, **Memleket Mevzuatı**, Cilt 3, Sayı 25, Ankara, 2007, s. 26-34.

Geray, Cevat, **Belediyelerin Üretime Katılması, Cumhuriyet Dönemi Türkiye Ansiklopedisi**, Cilt 10, 1984. .

Geray, Cevat, “Şehirciliğimiz ve Ankara”, **Mülkiye Dergisi**, Cilt 32, Mülkiyeliler Yayını, Ankara, 2008, s. 9-26.

Geray, Cevat, “Toplumsal Konut Yöneltileri ve TOKİ’nin Tutum ve Yöneltilerindeki Son Değişiklikler”, **Ruşen Keleş’e Armağan**, 2009, Ankara, 2009, s. 283-342.

Glass, R, **London: Aspect of Change**, London Centre for Urban Studies and Macgibbon and Kee, 1964.

Göksu, A. Faruk, “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu**, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 2003.

Göksu, A. Faruk, “Özel Sektör Açısından Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, **Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması**, İstanbul, 2004.

Göksu, Faruk, “Kentsel Dönüşüm Süreci ve Proje Ortaklıkları”, Bülten 40, **Dosya 01: Kentsel Dönüşüm Tartışmaları 1**, TMMOB Ankara Şubesi Yayını, Ankara, s. 40-44.

Göksu, Faruk, “Kentsel Dönüşüm Süreci ve Proje Ortaklıkları”, **Planlama**, Ankara, 2003/3.

Göksu, Faruk, “Şehircilikte Reform: Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları”, **8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 27. Kolokiyumu- Mersin, Kent Planlamada Yenilikçi Uygulama Araçları**, Mersin, s. 1.-5.

Göksu, Faruk, **Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar**, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2002, s. 1-15.

Gülen, Fikret, “Özelleştirme, Yap-İşlet-Devret, Kamu Özel Sektör İşbirliği”, **Dosya 08**, Sayı 64, Ankara, 2008, s. 53-65.

Günay, Baykan, “Kentlerin Yeniden Üretilmesi Süreçleri”, **Mimarlık**, Sayı 249, Ankara, s. 111-114.

Günay, Baykan, “Ankara Kentinde Plan Uygulamaları”, **Cumhuriyet’in Ankara’sı Özcan Altaban’a Armağan**, ODTÜ Yayıncılık, 2005, Ankara, s. 121-152.

Gündoğan, Özedemir, “Kentsel Dönüşüm, Tarihsel ve Güncel Bir Kırılma Noktası mı?”, **Planlama**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Ankara, 2006, s. 39-47.

Gürler, Ebru, **A Comparative Study in Urban Regeneration Process: The Case Of İstanbul**, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2002.

Gürler, Ebru, “Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerinde Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği”, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri**, Ankara, 2006, s.113-158.

Gottdiener, Mark “Mekân Kuramı Üzerine Tartışma: Kentsel Praksis’e Doğru”, **Praksis**, Sayı 2, Ankara, 2001, s. 248-269.

Harvey, D., Çev. Sungur Savran, **Postmodernliğin Durumu**, Metis Yayınları, 2006. İstanbul.

Harvey, D., **Urbanization, of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization**, John Hopkins University Pres: Baitimore, 1985.

Harvey, D., Çev. Mehmet Moralı, **Sosyal Adalet ve Şehir**, Metis Yayınları, İstanbul, 2003.

Huot, Jean-Louis ve Diğerleri, **Kentlerin Doğuşu**, İmge Kitabevi, Ankara, 2000.

Işık, Oğuz, “Mekânın Politikleşmesi, Politikanın Mekânsallaşması” **Toplum ve Bilim**, Sayı 64-65, 1994, s. 18.

Işık, Oğuz, “Modernizm Kenti/Postmodernizm Kenti”, **Birikim**, s. 53.

Işık, Oğuz ve Pınarcıoğlu, M. Melih, **Nöbetleşe Yoksulluk Sultanbeyli Örneği**, İletişim Yayınları, İstanbul, 2008.

İktisat Dergisi, **Yuvarlak masa Toplantısı “Kentsel Dönüşüm”**, İstanbul, 2008, s. 3-25.

İsbir, Eyüp, **Şehirleşme ve Meseleleri (Çevre, Mesken, Yönetim)**, Gazi Büro Yayınları, Ankara, 1991.

İvme, **Kentsel Dönüşüm**, İstanbul, 2007.

Kalabalık, Halil, **Avrupa Birliği Ülkeleriyle Karşılaştırmalı Yerel Yönetim Hukuku**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2005.

Karaduman, E. Serdar, “Kent Planlamadan Bağımsızlaşan Kentsel Dönüşüm”, **TMMOB Sempozyumu**, Ankara, 2007, s. 171-180.

Karasar, Niyazi, **Bilimsel Araştırma Yöntemi**, Nobel Yayınları, Ankara, 2009.

Karasu, Mithat Arman, “Devletin Değişim Sürecinde Belediyelerin Konut Politikalarında Farklılaşan Rolü”, **Süleyman Demirel Üniversitesi İ.İ.B.F Dergisi**, Cilt 14, Sayı 3, Isparta, s. 245-264.

Karavelioğlu, Celal, **İmar, İhale, İdari Dava Ansiklopedik Sözlük**, Hukuk Yayınevi, Ankara, 2004.

Karayağcın, Murat, “Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Kavramsallaştırma Önerileri ve Dikmen Vadisi Projesi Deneyimi”, **Konut Sempozyumu**, TMMOB Yayını, İstanbul, 2009, s. 261-275.

Kaygalak, Sevilay, **Kentin Mültecileri Neoliberalizm Koşullarında Zorunlu Göç ve Kentlileşme**, Dipnot Yayınları, 2009.

Keleş, Ruşen, 100 Soruda **Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekond**, Gerçek Yayınevi, İstanbul, 1983.

Keleş, Ruşen, **Kent ve Siyaset Üzerine Yazılar (1975-1992)**, İstanbul, 1993.

Keleş, Ruşen, **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**, İmge Kitabevi, Ankara, 1998.

Keleş, Ruşen, **Kentleşme Politikası**, İmge Kitabevi, Ankara, 2010.

Keleş, Ruşen, **Türkiye’de Konut Kooperatifleri**, Gürsoy Basımevi, Ankara, 1967.

Keleş, Ruşen ve Duru, Bülent, “Ankara’nın Ülke Kentleşmesine Etkileri Üzerine Tarihsel Bir Bakış”, **Mülkiye Dergisi**, Cilt 32, Sayı 259, Ankara, s. 27-44.

Kentleşme Şurası, **Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu**, Ankara, 2009.

Kentsel Dönüşüm Toplantıları, Mimarlar Odası, İzmir, 2005.

Keskinok, Çağatay H, **Kentleşme Siyasaları**, Kaynak Yayınları, İstanbul, 2006.

Kesler, G. “İstanbul’da Mesken Darlığı, Mesken Sefaleti, Mesken İnşaatı”, **Arkitekt**, Sayı 209-210, 1949, s.131-134.

Kıray, Mübeccel, **Kentleşme Yazıları**, Bağlam Yayınları, İstanbul, 1998.

Kızıлтаş, Mustafa İhsan, “Gecekondulaşma Süreci 2981”, **Konut Kurultayı**, İstanbul, 2002.

Kocabaş, Arzu, **Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir) me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye’deki Beklentiler**, Literatür Yayınları, İstanbul, 2006.

Kurtuluş, Hatice, “Kentsel Dönüşümün Politik Ekonomisi”, **İktisat Dergisi**, İstanbul, 2008, s. 27-33.

Lefebvre, H., **The Production of Space**, (English Translation, Donald Nicholson-Smith), Blackwell, Oxford, 1991, s. 224.

LeGates, Richard.T. ve F.Stout, **Modernism and Early Urban Planning, the City Reader**, London, New York:Routledge, 1998, s. 299-313

Leonardo Benevolo, Çev. Nur Nirven, **Avrupa Tarihinde Kentler**, Literatür Yayınları, İstanbul, 2006.

Lichfield, D, **Urban Regeneration for the 1990’s London: London Planning Advisory Committee**, 1992.

Marris, Peter, Çev. Turhan Yörükan, “Şehir Yenilenmesinin Doğurduğu Sosyal Problemler”, **Şehirler Yenilenmesi Sırasında İşbirliği**, Ankara, 2006, s. 141-162.

Mumford, Lewis, Çev. Gral Koca ve Tamer Tosun, **Tarih Boyunca Kent Kökenleri, Geçirdiği Dönüşümler ve Geleceği**, Ayrıntı Yayınları, İstanbul, 2007.

Oruç, Glden Demet ve Giritlioğlu, Cengiz, “Planlama’da Yeni Politika ve Stratejik Riskler ve Fırsatlar”, **8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokiyumu**, İstanbul, 7-9 Kasım 2005.

Osmay, Sevin, “1923’ten Bugüne Kent Merkezlerinin Dönüşümü”, **75. Yılda Değişen Kent ve Mimarlık**, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul, 1998, s. 139-154.

ner, Şerif, **Yeni Mevzuat Çerçevesinde Türkiye’de Belediye Yönetimi**, Nobel Yayınları, 2006.

zdemir, A. Dilek, zden, P. Pınar ve Sırma R. Turgut, “**Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışması Sonuçları**”, İstanbul, s. 333-342.

Özgür, Hüseyin ve Diğerleri, “Türkiye’de Büyükşehir Belediyesi Kurma ve Kentsel Alan Yönetimi Siyaseti ve Siyasaları”, **Altıncı Türkiye Şehircilik Kongresi**, TMMOB Yayını, İzmir, 2006, s. 295-320.

Özden, P. Pınar, Belediyelerin Sosyal Programları ve Kentsel Yenileme, **Yerel yönetimler zerine Güncel Yazılar II**, Nobel Yayınları, İstanbul, 2007, s.197-225.

Özden, Pelin Pınar, “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, **Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, İstanbul, 2001, s. 255-269.

Özden, Pelin Pınar, “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler”, **İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, 35, İstanbul, 2006.

Özden, Pelin Pınar, **Kentsel Yenileme**, İmge Kitabevi, Ankara, 2008.

Özden, Pelin Pınar, **Yasal ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği**, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul, 2002.

Özdemir, Dilek, “Yeniden Canlandırma Projelerinde Kültür, Turizm ve Emlak Piyasaları Üzerine Kurulu Stratejilerin Başarı(sızlık) Koşullarının İncelenmesi”, **Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri**, Ankara, 2006, s. 385-397.

Özüekren Şule ve Yirmibeşoğlu, Funda, “Konut Alanlarının Geliştirilmesi ve Sürdürebilmesinde Kamu-Özel Ortaklıkları”, **Konut Kurultayı**, İstanbul, 2002, s. 95-106.

Özgüven, İ. E., **Bireyi Tanıma Teknikleri**, PDREM Yayınları, Ankara, 1998.

Punch, Keith., F., **Sosyal Araştırmalara Giriş Nicel ve Nitel Yaklaşımlar**, Siyasal Kitabevi, Ankara, 2005.

Planlama, **Kentsel Dönüşüm**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Ankara, 2006.

Roberts, P., **The Evoulation, Defination And Purpose Of Urban Regeneration**. P.Roberts ve H. Sykes, (Ed), Urban Regeneration A Handbook, London,Thousands Oaks, New Delhi, Sage Publications, 2000, s. 9-37.

Samsunlu, Ahmet, “Toplu Konut Kanunu ve Türkiye’deki Uygulamaları”, **Ruşen Keleş’e Armağan**, Ankara, 2009, s. 355-374.

Sassen, S, **Cities in a World Economy**, Pine Forge Pres, Londra, 1994.

Sassen, Saskia, ed. Susan S, **The Global City. Readings in Urban Theory**, 1996.

Sey, Yıldız, “Cumhuriyet Döneminde Konut”, **75 Yılda Değişen Mimarlık ve Kent**, İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul, 1998, s. 273-300.

Sey, Yıldız, “Cumhuriyet Döneminde Türkiye’de Mimarlık ve Yapı Üretimi”, **75. Yılda Değişen Kent ve Mimarlık**, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 1998, s. 25-39.

Sezen, Seriye, **Devletçilikten Özelleştirmeye Türkiye’de Planlama**, TODAİE Yayını, Ankara, 1999.

Smith, N, “Toward a Theory of Gentrification a Back to the City Movement bt Capital, not People”, **Journal of the American Planning Association**, 45 (4), 1979, s. 538-548.

Smith, Neil, Çev. İlknur Urkun Bowe ve İbrahim Gündoğdu “Yeni Küresellik, Yeni Şehircilik: Küresel Kentsel Strateji Olarak Soylulaştırma”, **Planlama**, Ankara, 2006, s. 13-27.

Sökmen, Polat, “Kentsel Dönüşüm İçin Yaratıcı Sürdürülebilirlik Bir Planlama Çerçevesi”, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri**, İstanbul, 2006.

Susser, I. , **The Castells Reader on Cities and Social Theory**, Blackwell, 2002.

Şahin, S. Zafer, ‘‘İdeolojik Bir Araç Haline Gelen Kentsel Dönüşüm Kavramının Planlama Paradigmaları İle İlişkisine Tarihsel Bir Bakış: Ankara Örneği’’, **Altıncı Türkiye Şehircilik Kongresi**, TMMOB Yayını, İzmir, 2006. s. 177-182.

Şahin, Yusuf, **Kentleşme Politikası**, Murathan Yayınları, Trabzon, 2010.

Şen, Besime, ‘‘Kentsel Dönüşüm ve Kaybetmeden Mücadele Etme Arayışı Gülsuyu-Gülensu ve Başbüyük Deneyimleri’’, **Tarih, Sınıflar, Kent**, Dipnot Yayınları, 2010, s. 309-352.

Şen, Besime, ‘‘Kentsel Dönüşüm’’: Kavramsal Karmaşa ve Neoliberalizm’’, **İktisat Dergisi**, 2008, İstanbul, s. 35-41.

Şen, Besime, **Soylulaştırma: Kentsel Mekanda Yeni Bir Ayrışma Biçimi**, Bağlam Yayınları, İstanbul, 2005, s.127-160.

Şen, Besime, ‘‘Ekonomik Gelişmenin Kültürel Stratejileri: İstanbul Kent Merkezleri ve Tarihi Kentsel Alanların Yeniden Yapılandırılması’’, **Planlama**, Ankara, 2006, s. 65-76.

Şen, Besime, Doğan, Ali Ekber, **Tarih, Sınıf ve Kent**, Dipnot Yayınları, Ankara, 2010.

Şen, Besime, **Soylulaştırma: Kentsel Mekanda Yeni Bir Ayrışma Biçimi İstanbul’da Kentsel Ayrışma Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar**, Bağlam Yayınları, İstanbul, 2005.

Şen, Besime, “Ekonomik Gelişmenin Kültürel Stratejileri: İstanbul Kent Merkezleri ve Tarihi Kentsel Alanların Yeniden Yapılandırılması”, **Planlama**, 2006/2, Ankara, s. 65-76.

Şengül, Tarık, **Kentsel Çelişki ve Siyaset**. (Kapitalist Kentleşme Üzerine Yazılar), WALD Yayınları, İstanbul, 2001.

Şengül, Tarık, “Sınıf Mücadelesi ve Kent Mekânı”, **Praksis**, Sayı.2, Ankara, 2001, s. 9-31.

Şenyapılı, Tansı, “Cumhuriyet’in 75. Yılı Gecekonduunun 50. Yılı”, **75 yılda Değişen Mimarlık ve Kent**, İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul, 1998, s. 301-316.

Şenyapılı, Tansı, **Ankara Kentinde Gecekondu Gelişimi (1923-1960)**, Kent Koop Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği, Ankara, 1983.

Şişman A, Kibaroglu D, “Dünya’da ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, **Türkiye Kurultayı**, <http://www.hkmo.org>, Erişim tarihi 2010).

Tankut, Gönül, “**Cumhuriyet Döneminin İlk Toplu İmar Deneyimi**”, Amme İdaresi Dergisi, Cilt 14, Sayı 14, Ankara, 1981, s. 113-119.

Tekeli, İlhan ve Ortaylı, İlber, **Türkiye’de Belediyeciliğin Evrimi**, Türk İdareciler Derneği, Ankara, 1978, s. 50-67.

Tekeli, İlhan, “Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması”, **75. Yılda Değişen Kent ve Mimarlık**, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 1998, s.1-24.

Tekeli, İlhan, **Kentsel Arsa, Altyapı ve Kentsel Hizmetler**, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 2009.

Tekeli, İlhan, “Kentleri Dönüşüm Mekânı Olarak Düşünmek”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu**, İstanbul, 2003.

Tekeli, İlhan, **Modernizm, Modernite ve Türkiye’nin Tarihi Kent Planlama Tarihi**, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 2009.

Tekeli, İlhan, “Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması”, **75 Yılda Değişen Mimarlık ve Kent**, İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul, 1998, s.1-24.

Tekeli, İlhan, “Türkiye’de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım”, **Konut-81**, Kent Koop Yayınları: 20, Ankara, 1982.

Tekeli, İlhan, **Akılcı Planlamadan Bir Demokrasi Projesi Olarak Planlamaya**, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 2009.

Tekeli, İlhan, **Türkiye’de Kentleşme Yazıları**, Turhan Kitabevi, Ankara, 1982.

Tekeli, İlhan, **Türkiye’de Yaşamda ve Yazınında Konut Sorununun Gelişimi, Konut Araştırmaları Dizisi: 2**, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara, 1996.

Thomas, G, **The Gentrification Of Paradise: St John’s. Antigua, Urban Geography** 12, 1991.

Thomas, S, “A Glossary of Regeneration and Local economic Development”, **Local Economic Strategy Center**, Manchester, 2003.

Thorns, David C., **Kentlerin Dönüşümü Kent Teorisi ve Kentsel Yaşam**, Soyak Yayınları, İstanbul, 2004.

TOKİ Araştırmaları Dizisi-2, **Türkiye’de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri**, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara, 2006.

Tokman, Yıldız Arıbaş, **Konut Politikaları Uygulamalarında Özel Bir Örnek: Yenimahalle**, Kent Koop., Ankara, 1985, s. 23.

Tosun, Elif Karakurt, “Kentsel Yaşam Kalitesinin Arttırılmasına Yönelik Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projelerinin Eleştirel Bir Bakışla Değerlendirilmesi”, **21. Yüzyıl Kentleri**, Ekin yayınları, 2010, s.139-195.

Tunçer, Mehmet, “Kentlerimizi Çağdaş Altyapı ve Görünüme Kavuşturmak Hedefinde Planlama, Kent Tasarımı ve Plancının Rolü”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu-Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu**, İstanbul, 2003.

Turan, Menaf ve Bayram, Müfit, “Toplu Konut İdaresi’nin Kuruluşu, İşleyişi ve Dar Gelirlilerin Konut Sorunu”, **Kamu Yönetimi Dünyası**, Ankara, 2007.

Turan, Menaf, “Kent Yönetimine Katılmada Yeni Bir Sorun Alanı Kentsel Rantların Yönetimi, **Dosya 08 Yerel Yönetimlerde Katılım**, TMMOB Yayını, Ankara, 2008.

Turan, Menaf, **Türkiye’de Kentsel Rant Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete**, Tan Yayınları, Ankara, 2009.

Turok, I, “Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim”, **Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu**, İstanbul, 2004, s. 24-30.

Tuzcuoğlu, Ferruh, Metropoliten **Yönetim Nereye?, Yerel yönetimler Üzerine Güncel Yazılar II**, Nobel Yayınları, 2007, s. 48-63.

Tümtaş, Mir Sertaç, “Yeni Dönem Kentsel Politika Önerisi Kentsel Dönüşüm”, **İktisat Dergisi**, Sayı. 500, İstanbul, 2008, s. 56-61.

Türkkent, **22. Olağan Genel Kurul Toplantısı 2009 Yılı Çalışma Raporu**, Ankara, 2009.

Türkoğlu, Handan Dülger, “Konut Alanlarının Yenilenmesinde Kooperatif Modeli”, **Ruşen Keleş’e Armağan**, İmge Kitabevi, Ankara, 2009, s. 259-265.

Türkün, Asuman ve Yapıcı, Mücella, ‘Kentsel Dönüşüm ve Yasaların Araçsallaşan Rolü’, **İktisat Dergisi**, İstanbul, 2008, s. 48-58.

Ulu, Ali, “Kentlerdeki Kaynak Kullanım Sorunu Olarak Merkezi İş Alanlarının Mekansal Yeniden Yapılanması: Eskişehir Örneği”, **Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım**, İstanbul, 2003.

Ulusoy, Ahmet ve Akdemir, Tekin, **Mahalli İdareler**, Seçkin Yayınları, Trabzon, 2007.

Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New, Urban Policy. **Antipode**. S 34, s. 542-577.

Urry, John, **Mekânları Tüketmek**, Ayrıntı Yayınları, İstanbul, 1999.

Uydaş, Nurcan ve Diğerleri, “Koruma Kalkınma Gelecek”, **Ulusal Koruma Planlaması Semineri II Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu**, Yıldız Teknik Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1993, s. 2-8.

Uysal, Evrim Ülke, “Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği Cihangir Örneği”, **Planlama**, Ankara, 2006, s. 77-91.

Uzel, Ahmet **Lütfi, İmara İlişkin Bağışlamaların Gelişimi ve Değerlendirilmesi**, Batıkent Konut Üretimi Yapı Kooperatifleri Birliği, Ankara, 1987.

Uzel, İlhan ve Duru, Bülent, **AKP Kitabı Bir Dönüşümün Bilançosu**, Phoenix, Ankara, 2009.

Uzun, C. Nil, “**Eski Kentte Yeni konut Dokusu: Cihangir ve Kuzguncuk’ta Sosyal ve Mekansal Yenilenme**”, İstanbul, 2000, s. 55-61.

Uzun, C. Nil, “Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri”, **Planlama**, Sayı 2, Ankara, 2006 s. 49-63.

Uzun, C. Nil, “Kentte Yeni Bir Dönüşüm Süreci ve Yasal Düzenlemeler”, **Planlama**, TMMOB Yayını, Sayı 1, Ankara, 2002, s.37-44.

Ülger, Nihat Enver, **Türkiye’de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm**, Nobel Yayınları, Ankara, 2010.

Üskent, Sezin, “Dönüşümün Kentlere Yeni Bir Gelecek Yaratmadaki Gücü: Cardiff Körfezi Örneği”, **Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri**, Ankara, 2006, s. 415-420.

Üstün, Gül, **Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu**, Levha Yayınları, İstanbul, 2009.

Yapıcı, M., “Gündemdeki Planlar/Projeler Kent”, **Mimarlık**, Sayı 322, s. 22-25.

Yeter, Enis, **Tarihi Kentler Birliği Kentsel Gelişme ve Kültür Değerleri**, Tarihi Kentler Birliği Yayını, İstanbul, 2008.

Yıldırım, A. Ege, “Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm”, **Planlama**, 2006/1, Ankara, s.7-24.

Yıldırımaz, Sinan, “Kente Yönelen Köylüler: Kırsal Yapının Dönüşümü, Göç ve Gecekondu”, **Tarih, Sınıflar ve Kent**, Ankara, 2010, s. 398-46.

Yılmaz, Aytekin, **İkinci Küreselleşme Dalgası Kavram, Süreç ve Sorunlar**, Vadi Yayınları, Ankara, 2004.

Yılmaz, Mesut, “Yönetimler Reform Tasarıları”, **Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi**, Cilt 5, Sayı 6, Ankara, 1996, s. 35-41.

Yılmaz, Nail ve Bulut, Yücel, **Kent Yoksulluğu ve Gecekondu**, Beta Yayınları, İstanbul, 2009.

Yırtıcı, Hakkı, **Çağdaş Kapitalizmin Mekânsal Örgütlenmesi**, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2005.

Yücel, Ali Rıza, “Kentsel Dönüşüm mü Yoksa Yeni Bir Rant Kapısı mı?”, **Memleket Mevzuatı**, Ankara, 2006, s. 37-52.

Warde, A., “Gentrification As Consumption: Issues of Class and Gender”, **Environment and Planning D: Society and Space**, Sayı 8, 1991, s. 223-232.

İNTERNET ADRESLERİ

<http://www.arkitera.com>

<http://www.bayindirlik.gov.tr>

<http://www.istanbul.edu.tr/siyasal/Turkçe/Dergi/Sayi>.

<http://www.kentselyenileme.org>.

<http://www.kentli.org/makale/kultur>.

<http://spoist.org>.

<http://www.tdk.gov.tr>

EKLER

Ek 1: Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulamasına İlişkin Anket Soruları

A. KİŞİSEL BİLGİLER				
Cinsiyet	☐ Kadın		☐ Erkek	
Yaş				
Eğitim Durumu	☐ Okuryazar Değil		☐ İlköğretim	
	☐ Lise		☐ Üniversite	
	☐ Ön lisans		☐ Yüksek Lisans	☐ Doktora
Medeni Durum	☐ Evli	☐ Bekar	☐ Eşini Kaybetmiş ya da Boşanmış	
Çocuk Sayısı				
Çalışılan Sektör	☐ Kamu Sektörü		☐ Özel Sektör	
Meslek	☐ Devlet Memuru	☐ İşçi	☐ Esnaf	☐ İşsiz
	☐ Mühendis	☐ Asker	☐ Öğretmen	☐ Öğrenci
	☐ Avukat	☐ Doktor	☐ Hemşire	☐ Ev Hanımı
	☐ Emekli	☐ Çiftçi	☐ Diğer Lütfen Belirtiniz.....	
Gelir Durumu (Toplam)				
Ek Geliriniz	☐ Var	☐ Yok	Lütfen Belirtiniz.....	

B. BELEDİYELERİN YAPTIKLARI KONUTLARLA İLGİLİ BİLGİLER					
Buraya Taşınmadan Önce Nasıl Bir Konutta Oturuyordunuz?	() Gecekondu	() Apartman	() Müstakil Ev	() Lojman	() Diğer
Şimdi Yaşadığınız Konut Kendinize mi Ait?	() Kira	() Kendime Ait (Hak Sahibi)	() Aileye Ait	() Lojman	() Diğer
Konutunuza Kaç Kişi Yaşıyorsunuz?					
Kiracı İseniz Aylık Kira Bedeliniz Ne Kadardır?					
Kiracı İseniz Daha Önce Nerede İkamet Ediyordunuz?	() Ankara İçi Sementiniz		() Ankara Dışı		
Kiracı İseniz Hak Sahibi Nerede İkamet Etmektedir?	() Aynı Mahalle'de		() Başka Yerde.....		
Hak Sahibi İseniz Konutunuzu Nasıl Edindiniz?	() Kentsel Dönüşüm Yoluyla	() Satın Alarak	() Miras	()Diğer.....	
Hak Sahibi Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri Yapılırken Size Bilgi Verildi mi?	() Evet		() Hayır		
Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinde Halkın katılımı İçin Neler Yapıldı Hangi Araçlar	() Görüşme	() Anket	() İnternet	() Diğer.....	

Kullanıldı?				
Hak Sahibi İseniz Sizce Konutunuzu Sattığımızda ki Değeri Kaç Lira Etmektedir?				
Hak Sahibi Olarak Hak Kaybına Uğradığınızı Düşünüyor musunuz?	() Evet	() Hayır	Lütfen Belirtiniz.....	
Yaşadığınız Konuttan Memnun musunuz?	() Evet	Lütfen Belirtiniz		
	() Kısmen			
	() Hayır			
Yaşadığınız Çevreden Memnun musunuz?	() Evet	Lütfen Belirtiniz		
	() Kısmen			
	() Hayır			
Kentsel Dönüşüm Projesinde Uygulanan Halkın Katılım Araçlarını Yeterli Görüyor musunuz?	() Evet	() Hayır	Lütfen Belirtiniz.....	
Kentsel Dönüşüm Projeleri Sizce Büyükşehir Belediyesine Ne Gibi Faydalar Sağlamış Olabilir?	Lütfen Belirtiniz.....			

C.KENTSEL DÖNÜŞÜMLE İLGİLİ BİLGİLER						
	Lütfen, aşağıdaki ifadelere katılma derecelerinizi, sayılarla belirtilen kutucuklara işaretleme yaparak belirtiniz.	Kesinlikle Katılıyorum	Katılıyorum	Kararsızım	Katılmıyorum	Kesinlikle Katılmıyorum
1	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi kentleşme sorunlarının ortadan kaldırılması için gereklidir.	1	2	3	4	5
2	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi büyük oranda bölgede yaşayanların barınma sorununu çözmüştür.	1	2	3	4	5
3	Dikmen Kentsel Dönüşüm Projesinden hak sahipleri memnundur.	1	2	3	4	5
4	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinden kiracılar memnundur.	1	2	3	4	5
5	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi eski yapıların yerine daha modern yapıların yapılmasıdır.	1	2	3	4	5
6	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinin uygulanması sonucu dar gelirli insanlar yaşadıkları yerlerden başka yerlere taşınmamışlardır.	1	2	3	4	5
7	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi dar gelirli insanları kent hayatıyla bütünleştirmiştir.	1	2	3	4	5
8	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi kamu yararı gözetilerek uygulanmıştır.	1	2	3	4	5
9	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi gecekondularda yaşayan insanların sorunlarını çözülmemekte, sorunlar devam etmektedir.	1	2	3	4	5
10	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi kent planıyla bütünlüğü sağlayan bir yaklaşımla uygulanmıştır.	1	2	3	4	5
11	Dikmen Vadisi'nde Kentsel Dönüşüm Projesine Büyükşehir Belediyesi salt sosyal sorunları çözmek amacıyla bakmaktadır.	1	2	3	4	5
12	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi kentin rantı yüksek olan bu bölgesine yapılmıştır.	1	2	3	4	5
13	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi insanlara daha modern yaşam standartları sağlamıştır.	1	2	3	4	5
14	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi uygulandıktan sonra gecekondular alanları rant alanları haline gelmiştir.	1	2	3	4	5
15	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi uygulandıktan bu bölgelere yerleşen insanlar hak sahipleridir.	1	2	3	4	5
16	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi uygulandıktan sonra bu bölgelere yerleşen insanlar kiracılarıdır.	1	2	3	4	5
17	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi sonrası gecekondular bölgelerinde yaşayanlar bu yerlerden ayrılarak kentin diğer yerlerine taşınmışlardır.	1	2	3	4	5
18	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi dar gelirliileri gözetmiş ve memnun etmiştir.	1	2	3	4	5
19	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ile bölge orta ve üst gelir grubunun yaşadıkları yerler haline gelmiştir.	1	2	3	4	5
20	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi uygulandıktan sonra bölgeye yerleşenler sosyo-ekonomik durumu daha iyi olan insanlardır.	1	2	3	4	5
21	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamalarında Ankara Büyükşehir Belediyesi ortaya çıkan rantın dağıtılmasında ve paylaştırılmasında önemli bir aktördür.	1	2	3	4	5

22	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi yeni zenginler yaratmıştır.	1	2	3	4	5
23	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi uygulanmasından sonra konutların dağıtımında partililik yapılmıştır.	1	2	3	4	5
24	Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi sürecine halk katılımı sağlanmıştır.	1	2	3	4	5

Ek 2: Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Plan Açıklama Raporu

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

DİKMEN VADİSİ 3. ETAP

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1- TANIM VE GEREKÇE

Hava kirliliğinin önlenmesine katkıda bulunacak hava akımları oluşturmak için Ankara yerleşim alanının etrafında oluşturulması hedeflenen 8 - 10 km'lik yeşil kuşağın kent merkezine kadar uzatılmasını sağlayacak Ankara vadiler sisteminin bir parçası olan Dikmen Vadisi, Ankara kent bütününe hizmet edecek kültürel, sosyal ve rekreatif odakları içeren ve aynı zamanda, zaman içinde mülkiyet hakkı kazanmış Vadi içerisinde yer alan gecekondulular için konut sorununu çözen bir proje alanı durumundadır.

1957 Yücel Uybadın planından beri Başkent Ankara ile ilgili planlama araştırmalarında, kentin yeşil alanı olarak korunması gerektiği görüşü ortaya çıkan Dikmen Vadisinin, üzerindeki gecekonduların kaldırılarak bu özelliğine kavuşturulması, hiçbir proje ve plana dayanmadan vadi içinde meydana gelen ve Ankara'nın çağdaş Türkiye'nin başkent olgusuyla bağdaşmayan gecekondu yapısının ortadan kaldırılması amacıyla başlatılan çalışmalar doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli "Dikmen Vadisi Yeşil Alan Planı" Belediye Meclisinin 17.11.1986 gün 366 sayılı kararıyla onanmış ve böylece vadinin bir yeşil alan projesi olarak Ankara'ya sunulma çalışmalarına temel oluşturulmuştur.

Takibi tarihlerde, 2005 yılına kadar Çankaya Belediye Başkanlığı ile sürdürülen çalışmalar sonucunda, 19,4 hektar büyüklüğündeki 1. Etap ve 39,3 hektar büyüklüğündeki 2. Etap çalışmaları, teknik anlamda sonuçlandırılabilmiştir.

2005 yılı itibariyle yapılan teknik çalışma verilerine dayalı olarak 263,3 hektar olması gereken ve 5 Eaptan oluşan proje alanının, onlarca yılı aşkın sürede uygulaması gerçekleştirilen bölümü % 20'ler civarındadır.

Başkent Ankara'nın, yaşamsal en önemli bu Projesi;

-Finansal kaynak yetersizliği, "Kamulaştırma" gibi sorumlu Belediyelere ve dolayısıyla Türkiye Cumhuriyeti Devletine ağır mali yük getirmesi,

-Proje ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapım ve uygulamalarına dayalı olarak ortaya çıkan tadil yetkilerinin Çankaya Belediye Başkanlığında bulunması, anılan Belediye Başkanlığının uygulama ile ilgili istisnasız tüm Başkanlığımız işlemlerini yargıya taşıyacak kadar, projeyi akim bırakma yönündeki engelleyici bir tutumunun olması,

gibi nedenlere dayalı olarak, gerekliliği boyutunda hızla yürütülememiştir.

2004 - 2005 yıllarında yapılan Yasal düzenlemeler sonucunda, Belediyemiz eliyle, tek elden ve proje maliyetini en aza indirgeyecek bir yöntemle projeye devam edilmiştir.

Dikmen Vadisi imar ve uygulama çalışmalarında, Ankara Büyükşehir Belediyesince proje finans kaynağı - proje içinde çözüm temel ilkesi ile hareket edilmesi tercih edilmektedir. Yöntemde iki temel ilke bulunmaktadır. Birincisi hak sahiplerine proje alanında yaptırılacak konutların verilmesi, ikincisi ise Vadinin temel kullanım ilkesi ışığında yapılacak yeşillendirme ve peyzaj uygulamasının maliyetinin kamuya yük olmadan yine proje içinde, Yasa ve Yönetmelik hükümlerine uygun olarak karşılanmasıdır.

23.07.2004 tarih ve 25531 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanununun görev ve sorumluluklara ilişkin 7. maddesinde, 1/5000 - 1/25000 arası her ölçekte nazım imar planları ile buna uygun olarak ilçe belediyelerince hazırlanan uygulama planları ve ruhsatlandırma işlemlerinin onaylanması ve denetlenmesi görevinin yanı sıra "kanunlarla Büyükşehir belediyelerine verilmiş olan "Kanunlarla Büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak" görevine de yer verilmiştir.

13.07.2005 tarih ve 25874 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediyeler Kanunun kentsel dönüşüm ve gelişim alanı başlıklı 73. maddesinde ise belediyelerin kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla en az ellibin metrekare alanda kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabileceği belirtilmiştir.

Aynı Yasanın 69. maddesinde de "belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir." denilmektedir.

Yasalar kapsamında, Ankara Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan ettiği Dikmen Vadisi Projesi Etaplarının tüm imar planlarını, ruhsatlandırma, uygulama işlemlerini yapma/yaptırma yetkisine sahiptir.

Aynı zamanda, Dikmen Vadisinin 3. Etap, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 gün ve 525 sayılı kararı ile onaylanan Başkent Ankara 2023 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan açıklama raporunda "KD" Kentsel dönüşüm öngörülen alan olarak belirlenmiştir.

Bunun manası "Dikmen Vadisi 3. Etap'ın Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak planlama sürecinin gerçekleştirileceğidir. Yani, üst ölçekli planlara uyulması açısından "Dikmen Vadisinin Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak planlanması gerekmektedir.

Söz konusu üst ölçekli nazım planın, temel ilkeleri arasında, "yaşanabilir, sağlıklı, yaşam kalitesi artmış, kentsel yaşam çevreleri oluşmak, yerleşilebilirlik ilkesi ve kentin ve doğal yapının taşıma kapasitesini göz önünde bulundurmak, alt ölçekli imar planlarını ve uygulamaları yönlendirici biçimde, kullanımların yer seçimi, büyüklük ve dağılımı ile ilgili mekansal karar ve stratejiler ile makro ölçekte nüfus dağılımı ve yoğunluk kararlarını belirlemek ve Türkiye Cumhuriyetinin Başkentinin planlı kentleşmesini yönlendirmek gibi hedefler bulunmaktadır.

Bu hedefler çerçevesinde Dikmen Vadisi 3. Etap; 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planının "Konut Alanlarında, Koruma, İyileştirme, Dönüşüm ve Gelişme Stratejileri" açısından irdelenmesi sonucunda; üst ölçekli planda plansız gelişen, fiziki ve sosyal çevre koşulları sağlıklı bir yapıya sahip olduğu tespiti sonucunda "KD" Kentsel Dönüşüm Öngörülen Alanlar olarak belirlenmiştir.

"KD" Kentsel Dönüşüm Öngörülen Alanların, ilke ve stratejilerine bakıldığında; dayanıklı ve sağlıklı çevre oluşturulması amacıyla, yenileme vb stratejilerine dayalı, gereğinde imar haklarını aktarabilecek dönüşüm planlarının yapılabileceği, Vadi gibi kentin sorunlu noktalarındaki kentsel yaşam kalitesini arttıracak, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hareket edilecek, planlama çalışmalarının yapılmasının öngörüldüğü alanlar olarak tanımlanmaktadır.

Ayrıca, Dikmen Vadisi 3. Etapın, uygulama öncesi tamamen gecekondularla dolu, kentin merkezinde eskimiş ve köhne bir yapılaşma örneği sergilemesi nedeniyle, kentin imar açısından sorunlu bölgelerinden kabul edilerek kentsel dönüşüme tabi tutulması zorunlu hale gelmiştir.

Bu nedenle Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm öngörülen alan niteliğinin yürürlükteki mevzuat hükümlerine uymak şartıyla, üst ölçekli planlara uygun şekilde devam ettirmelidir.

Bu bağlamda, 1/25.000 ölçekli Başkent Ankara 2023 Nazım İmar Planında, Kentsel Dönüşüm Öngörülen Alan olarak belirlenmiş Dikmen Vadisi 3. Etap için, alt ölçekli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda kentsel dönüşüm harici bir uygulama ile plan yapılması, plan hiyerarşisine aykırı olacağından, mümkün değildir. Ayrıca, daha önce söylendiği üzere, imar mevzuatı gereği olarak, 5216 sayılı ve 5393 sayılı Yasalara göre, "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" ilan etme yetkisi sadece "Büyükşehir Belediyelerinin" yetkileri arasında yer almakta olup, bu konuda ilçe belediyelerinin yetkisi bulunmamaktadır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 2005 yılında Dikmen Vadisi III. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilmiş, ilan tarihinden bu yana geçen 5 senelik süreçte III.Etap'ı tamamlanmıştır.

III. Etap'ta yapımı tamamlanan, iskan ve ruhsatı alınmış ve büyük ölçüde satışı yapılmış olan 1134 adet konutun, ruhsatlı durumlarının kazanılmış hak olduğuna ilişkin Ankara İdare Mahkemeleri muhtelif karar almıştır. Bu nedenle, yapılacak planlarda, getirilecek kullanım kararına ve yapılaşma koşullarına göre Vadi Projesi yapılarının durumunun yeniden değerlendirilmesi bir zorunluluktur.

3194 sayılı İmar Kanunun "Parselasyon planlarının yapılması ve tescili"ne ilişkin 19. ve "Yapı"ya ilişkin 20. Maddeleri açısından bakıldığında ruhsatlı olarak yapımı tamamlanmış bir yapıda, imar planına uygunluğun kanuni düzenlemeler karşısında kendiliğinden kabulü gerekecektir.

İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmış bir yapıda, kazanılmış hakkın oluşması neticesinde, yapının mühürlenmesi hukuken mümkün olmayacağından, plan yapımında müstesna ruhsatı bulunan binaların mevcut durumlarının dikkate alınması gerekmektedir.

Ayrıca, Medeni Kanunun tapu sicilinin aleniliği prensibi uyarınca, tapu kaydı inceleyerek, parselasyon planı yapılmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş bir taşınmazdan daire satın almak fiilen hiçbir kusur içermediğinden, Anayasanın mülkiyet hakkı dokunulmazlığı ilkesine uygun olarak yapıların ve yapı sahipliğinin plan üzerinde de korunması gerekir.

Tüm bunların yanında, Dikmen Vadisi 3. Etapta yüzlerce gecekondunun, Etap içinde yapılacak konutlardan karşılığı verilmek üzere yıkıldığı, binlerce insanın Proje sayesinde sağlıklı, yaşanabilir bir yaşam çevresine sahip olduğu da unutulmamalıdır.

Daha önce de belirtildiği gibi, Projenin finansal kaynaklarının yaratılması amacıyla, Etap içindeki konutların yapılmasını teminen kat karşılığı sözleşmeler yapılmış, 100 adet yapılmamış konut dışında, konutların yapımı tamamlanmış, ruhsat ve iskan işlemleri gerçekleştirilmiştir.

3. Etap içinde bulunan ve Ankara'ya soluk aldıracak Dikmen Vadisini yeşillendirme çalışmaları tamamlanmış ve üretilen konutların önemli bir bölümü, kamu güvencesi altında Ankaralılara satılmış ya da hak sahiplerine teslim edilmiştir.

Bu aşamada:

-Daha öncesinde Belediye Meclisimizce onaylanmış olan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Sınırı ve bu sınır içerisindeki 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının iptal edilmesi,

-Yürürlükte ve geçerli olan, üst ölçekli, 1/25,000 ölçekli Başkent Ankara 2023 Nazım İmar Planında, Dikmen Vadisi 3. Etap'ın "KD" Kentsel Dönüşüm Öngörülen Alan olarak tanımlanması nedeniyle, üst ölçekli planlara uygun olarak, 5393 sayılı Belediye Kanunun 69 ve 73. Maddeleri ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasasının 7/e ve 7/c maddeleri uyarınca, dolayısıyla imar mevzuatının Belediye Başkanlığımıza verdiği yetkilerle öncelikle; Vadi Projesinin uygulaması esnasında hasara uğradığı için dönüşüm proje alanı sınırına dahil edilen ve eski imar hakları korunan 7050 ada 18, 19, 32, 33, 34 ve 36 sayılı parsellerin, yenileme yerine sağlıklılaştırma ile çözüme ulaştırılmasının daha doğru olacağı, ayrıca taşınmaz sakinlerinin taleplerinden vazgeçmeleri nedeniyle söz konusu taşınmazların ve parselasyon uygulaması ilçe belediyesince tamamlanan 29088 ada 1 sayılı Yusuf Karaman Otistik Çocuklar Eğitim Merkezinin bulunduğu parselin sınır dışına çıkarılarak, Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırının belirlenmesi,

-Dikmen Vadisi sayesinde Ankara'ya sağlanan Vadi rekreatif alanının artırılması ve Vadi eteklerinde daha fazla konut yapılmasına önlem almak amacıyla, 18792 m² yüzölçümlü 28439 ada 3 sayılı Konut Alanı parselinin içerisinde Belediye Başkanlığımızın mülkiyetindeki 4836 m²'lik kısım yeşil alana terk edilmiş, kalan 13956 m²'lik kısım ise, 3081 m² yüzölçümlü 7456 ada 24 sayılı "Sağlık Tesis Alanı" ve 6260 m² yüzölçümlü 28438 ada 1 sayılı "Temel Eğitim Alanı" ile beraber yeniden düzenlemeye alınması,

-Etap içerisindeki yol ve otoparkların yeniden düzenlenmesi,

-Gelecekte doğacak ihtiyaçlara cevap vermek adına, bulunduğu bölgede ihtiyaç kalmayan 7050 ada 45 sayılı teknik altyapı parselinin yeniden değerlendirmeye alınması,

-Planlama alanının batısında otopark alanın yanında yer alan su deposu alanın plan üzerinde belirtilmesi,

Amacıyla, 1/25.000 ölçekli nazım plan kararları ve 5216 ile 5393 sayılı Yasaların ilgili maddeleri uyarınca, Dikmen Vadisi 3. Etap için yeniden "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" 1/5000 ölçekli sınır paftası ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftaları hazırlanmıştır.

2- PROJE ALANININ ANKARA İÇİNDEKİ KONUMU

Ankara'nın yeşil koridoru olarak kabul edilen Dikmen Vadisinin III. Etabını kapsayan proje alanı kuzeyde Dikmen Vadisinin 1.ve 2. etabı, doğuda Çankaya yerleşiminin Güzeltepe ve Yıldızevler Mahalleleri, Batıda Dikmen yerleşiminin İlkadım ve Harbiye Mahalleleri, Güneyde ise Projenin 4. ve 5. Etap'ı ile çevrili 33,5 ha büyüklüğünde bir bölgedir.

Proje Alanının batısında Hoşdere Caddesi, doğusunda Dikmen Caddesi, Vadinin 1. ve 2. Etabının kuzeyinde Çetin Emeç Bulvarı aksları mevcutta yer alırken, güneyinde Vadinin Dikmen yakası ile Çankaya yakasını birleştirecek olan bir viyadük 3. Etap'ın bitiminde Dikmen Sinan Caddesi ile Çankaya Cezayir Caddesi arasında Dikmen 4. ve 5. Etap içerisinde projelendirilmiştir. Güzergah ODTÜ ve 100.Yıl boyunca devam eden, sonrasında Anadolu Bulvarı ile Kuzey Ankara Çevre Yoluna kadar ulaşan, öte tarafta Konya Yolu 60 Gün Köprülü Kavşağından başlayarak Cevizlidere, Öveçler II. ve IV. Caddeler, Sokullu Caddesi ve Dikmen Caddesini keserek Çankaya'ya ulaşacak ana ulaşım hattını tamamlamaktadır.

Topografya açısından değerlendirildiğinde Proje Alanının en güneyi ile en kuzeyi arasındaki kot farkı 100 m civarındadır. (1048 - 948), yamaçlardaki ortalama eğim %20 -30 arasında iken vadi tabanında bu değer %3'dür.

Proje Alanının güney kesimlerinde izlenen fillit ve metagrovaklar Ankara'da temel kaya birimi olan paleozoik döneme ait epimetamorfik şistleri temsil etmektedir. Kuzey yamaçlarda ise tipik özellikleriyle izlenen karışık bloklu seri "Dikmen Grovak Serisi" olarak adlandırılmıştır.

Genellikle kurak ve step bitki örtüsüne sahip Ankara'da Dikmen Vadisi özellikle mikro-klimaları sayesinde çok geniş bir floranın bulunduğu özel yerler durumundadır. Bu özelliğinden dolayı zenginleştirilmesi ve geliştirilmesi gerekli yerlerdendir.

Vadi'nin yakın geçmişine bakıldığında; 1990'lı yılların başında gecekondulaşma ve çarpık yapılaşmanın hızla arttığı bir bölge olarak karşımıza çıkmakta iken devam eden süreçte Ankara kentinin merkezindeki en prestijli yerleşim ve rekreasyon alanlarından birisi olarak tanımlanmaktadır. Bunun yanında Ankara'nın en eski yerleşim alanlarından Ayrancı semti ile nispeten daha yeni İlker Mahallesi gibi birçok semtin/mahallenin arasında yer alan Vadi Proje Alanı konut - yeşil alan/ağaç dengesini sağlayacak biçimde birleştirici rol oynamaktadır.

2000 yılı nüfus sayımına göre toplam 769.331 kişilik nüfusa sahip olan Çankaya ilçesinin yüz ölçümü 268 km² olup İlçenin nüfus yoğunluğu 2871 kişi/km² olarak tespit edilmiştir. Dikmen Vadisinin yakın çevresini oluşturan ve 2023 Ankara Nazım İmar Planında Güney Planlama Bölgesi içerisinde planlama alanının yakın çevresini oluşturan mahallelerin dağılımları şöyledir.

Mahalle Adı:	Yerleşilmiş Alan (ha)	Nüfus (kişi)	Yoğunluk (kişi/ha)
Naci Çakır Mahallesi	41	10599	260
Osman Temiz Mahallesi	40	8641	215
Yıldızevler Mahallesi	68	9939	145
Hilal Mahallesi	12	2817	235
Ortalama	161	31996	199

Vadi projesinde sadece konut ada/parselleri bazında ortalama inşaat yoğunluğu 2.08 civarındadır. Ayrıca, halihazırda kullanılmakta olan 3 Etapın "Kültürpark, Park" alanı sadece proje alanına değil yakın çevresine de hizmet veren bir rekreasyon alanı kimliğine bürünmüş, Ankara kenti için kazanılmış bir alandır.

3- ONAYLI İMAR PLANLARI

a. Ankara Büyükşehir Belediyesinin 16.11.1999 gün ve 674 sayılı kararı:

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi 3.Etap 1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylanmıştır. Ayrıca 1/1000 uygulama imar planları 31.01.2003 tarihinde Belediyemizce onaylanmıştır.

b. Ankara Büyükşehir Belediyesinin 14.01.2005 gün ve 218 sayılı kararı:

Çankaya Belediyesi ile beraber yapılan çalışma ile onaylanan planlara uygun şekilde, projenin mali yükünü ortadan kaldırmak için bölgedeki toplam konut sayısı 1400 adet, toplam inşaat alanı ise 239,360 m2 olarak belirlenmiştir. Ayrıca III. Etap mülga 5272 sayılı Yasa uyarınca "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak ilan edilmiştir. Buna uygun şekilde 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri onaylanmıştır.

c. Ankara Büyükşehir Belediyesinin 14.09.2005 gün ve 2415 sayılı kararı:

Dikmen Vadisi Projesi III. Etap'ın 13.07.2005 günlü Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediyeler Kanununa istinaden tekrar "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edilmesine gerek olmadığına ilişkin kararı içermektedir.

d. Ankara Büyükşehir Belediyesinin 14.04.2006 gün ve 997 sayılı kararı

7050 Ada 38 sayılı parseldeki "Teknik Altyapı Alanı" ve 39, 40, 41 sayılı parsellerdeki "Belediye Mesken Alanı" adı altında "Konut Alanı" kullanımlarının söz konusu teknik altyapı ve konut alanlarının, yapılacak blokların daha düzenli yerleştirilebilmesi ve bu alanda daha fazla yeşil alan sağlanabilmesi için tevhit edilmesini içermektedir.

e. Ankara Büyükşehir Belediyesinin 15.09.2006 gün ve 2317 sayılı kararı

Konut Alanı kullanımındaki 28437 ada 1 sayılı parselin jeolojik araştırma raporu doğrultusunda sağlıklı bir şekilde kullanılabilmesi için ada/parselin yapı yaklaşma değerlerinde yapılan değişikliği içermektedir.

f. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.11.2006 gün ve 2783 sayılı kararı

Proje kapsamındaki 8435 Ada 35 parselin aşırı kot farkı yüzünden gerekli çevre güvenliğini sağlaması için ön bahçenin kademelendirilerek, 1046 kotuna kadar açılması, 1046

kotu altında 7050 ada 43 ve 8435 ada 35 sayılı parseller arasında çıkan hacimlerin 8435 Ada 35 parseldeki konutlara ait kapalı garaj olarak değerlendirilmesini konu almaktadır.

g. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2007 gün ve 490 sayılı kararı

Dikmen Vadisi III. Etap içinde yer alan ve Çankaya Belediye Başkanlığı ile projenin birlikte yürütüldüğü dönemde "Belediye Mesken Alanı" olarak isimlendirilen "Konut Alan"larının yanlış anlaşılması ve dava konusu edilmesi nedeniyle gerçek kullanımına dönüştürülmesini ve proje alanında parsel boyutunda yapılan değişikliklerin bir araya getirilmesini içermektedir.

h. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2007 gün ve 2336 sayılı kararı

İlk onaylı planlarından beri Dikmen Vadisi III. Etap'ın Sedat Simavi Kapısı olarak ayrılan ve 7050 ada 43 sayılı parsel ile 8435 ada 35 sayılı parsellerin arasında yer alan kısmın, uygulamasının aşırı kot farkı yüzünden oluşturacağı yüksek maliyet ve gelişmiş inşaat teknolojisi ihtiyacının önüne geçilmesi amacıyla 7050 ada 43 ile 8435 ada 35 sayılı parsellerin tevhit edilmesi içermektedir.

i. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2008 gün ve 783 sayılı kararı

Ankara İdare Mahkemelerince, Belediye Meclisimizce onaylanmış olan Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ait 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri aleyhine alınmış olan "yürütmenin durdurulması" ve "iptal" kararlarının gerekçelerine uyarak Projenin tekrar ele alınması amacıyla onaylı tüm planlar iptal edilmiştir.

j. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2008 gün ve 787 sayılı kararı

Belediye Meclisimizin 14.03.2008/783 tarih/sayılı kararı ile 3. Etap'a ilişkin tüm planların iptal edilmesinin ardından, Dikmen Vadisi 1. ve 2. Etaplar'da eklenerek Dikmen Vadisi 1. 2. ve 3. Etaplar Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/5000 ölçekli sınır paftası onaylanmıştır.

k. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.04.2008 gün ve 1062 sayılı kararı

Dikmen Vadisi 1. 2. ve 3. Etaplar Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği onaylanmıştır.

l. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.04.2008 gün ve 1063 sayılı kararı

Dikmen Vadisi 1. 2. ve 3. Etaplar Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylanmıştır.

m. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2008 gün ve 1427 sayılı kararı

Dikmen Vadisi 1. 2. ve 3. Etaplar Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/5000 ölçekli sınır ilave paftası onaylanmıştır.

n. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2008 gün ve 2568 sayılı kararı

Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/5000 ölçekli sınır paftası onaylanmıştır.

o. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2008 gün ve 2569 sayılı kararı

Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği onaylanmıştır.

p. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2008 gün ve 2583 sayılı kararı

Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylanmıştır.

4- PROJENİN KAPSAMI VE PLAN KARARLARI

-Proje içindeki yeşil alanın maddi ve teknik olanaklar içinde azami derecede çoğaltılmasına özen gösterilerek, verilen yargı kararlarıyla örtüşür biçimde bu konudaki yasa ve yönetmelik hükümlerine göre, "Dikmen Vadisi 3 Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri ve bağlı planları ele alınacaktır.

-Belediye Başkanlığımızca, 775 sayılı Yasa çerçevesinde Dikmen Vadisi'nde ki gecekondululaşmanın önlenmesi amacıyla hazineden satın alınan ve aynı amaçla kullanılmak üzere Çankaya Belediyesine devredilen *Kd.1955 ada 180 parsel sayılı taşınmazın*; alım ve kullanım amacına uygun değerlendirilmesi Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi içerisinde gerçekleşeceğinden, bu parselin, proje içinde yeşil alanda kullanılmak üzere Çankaya Belediye Başkanlığından devri istenecektir.

-Gelinen aşamada, müktesep haklara ilişkin yargısal içtihatlar, mahkeme kararlarında yer alan kazanılmış haklara ilişkin özel koruma hükümleri doğrultusunda, Anayasanın mülkiyet hakkı, Medeni Kanun gerekçeler içinde örtüşür proje ve planlar yapılması amacıyla; Yerleşik yargısal kararlarla, olaya özgü kararlar çerçevesinde, daha önce onaylanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarıyla, bunların parselasyon planları ve idarece verilen ruhsatlara dayalı olarak kazanılmış haklar korunacaktır.

A- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Çalışmasında, -Toplam

Planlama alanı 33,6 ha'dır.

-Konut Alanlarında toplam inşaat alanı 211.500 m² olarak kabul edilmiş ve konut sayısı 1234 adet olarak belirlenmiştir. Saçak seviyesi serbest bırakılmıştır.

-Etap genelinde ve rekreasyon alanı içerisinde yer alan yol izleri ve otopark alanları yeniden ele alınmıştır.

-3. Etap peyzaj projesi ile oluşturulan ve Vadi üzerinden geçen çelik köprü, plan üzerine işlenmiştir.

-Vadi tabanındaki rekreasyon alanının arttırılması amacıyla, 28439 ada 3 sayılı konut parselinde yer alan Büyükşehir Belediyesine ait hisseler, Park ve Rekreasyon Alanına terk edilmiş ve söz konusu konut parseli ile 7456 ada 24 sayılı parseldeki "Sağlık Alanı" ve 28438 ada 1 sayılı parseldeki "Temel Eğitim Alanı" ile yer değiştirilmiştir.

-7050 ada 45 sayılı teknik altyapı parseli, gelecekte ortaya çıkacak potansiyel ihtiyaçlar dikkate alınarak planlama alanının güney ucuna, rekreasyon alanının içine İdari -Teknik Altyapı Tesis Alanı olarak taşınmıştır.

B- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Çalışmasında,

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olacak olan Dikmen Vadisi 3. Etap planlama sınırı 33,6 ha'lık bir alanı kapsayacaktır. Planlama sınırı içerisinde;

-96068 m² yüzölçümünde Vadi Konutlarının bulunduğu 6 adet konut adası

-4134 irilik 2 adet Dini Tesis Alanı,

-3081 m²'lik 1 adet Sağlık Tesisi Alanı,

-2144 m²'lik 2 adet İdari Tesis ve Teknik Altyapı Alanı,

-6260 m²'lik 1 Adet Temel Eğitim Alanı,

-7874 m²'lik 3 adet Otopark Alanı,

-172.702 m²'lik "Kültürpark, Park Alanı" bulunmaktadır.

Bu bağlamda, Planlama alanının %51,4'ü Park, Kültürpark Alanı, %28,6'sı Konut Alanı, %13'ü yollar, kalan %7'lik kısım ise diğer Kentsel Teknik Sosyal Altyapı alanlarını oluşturmaktadır.

28439 ada 3 sayılı Konut Alanı parselinin içerisinde Belediye Başkanlığımızın mülkiyetindeki 4836 m2'lik kısım yeşil alana terk edilmiş, kalan 13956 m2'lik kısım ise, 3081 m2 yüzölçümlü 7456 ada 24 sayılı "Sağlık Tesis Alanı" ve 6260 m2 yüzölçümlü 28438 ada 1 sayılı "Temel Eğitim Alanı" ile beraber yeniden düzenlemeye alınması,

Planlama yapmaya esas teşkil edecek tarzda 3. Etap'tan, 18792 m2 yüzölçümlü 28439 Ada 3 sayılı parselde yer alan kamulaştırma ve trampa yoluyla Belediyemiz Mülkiyetine geçen 4836 m2'lik alanın Kültürpark, Park Alanına katılması ve kalan 13956 m2'lik kısmının ise, 3081 m2 yüzölçümlü 7456 ada 24 sayılı "Sağlık Tesis Alanı" ve 6260 m2 yüzölçümlü 28438 ada 1 sayılı "Temel Eğitim Alanı" ile beraber yeniden düzenlemeye alınması ile vadi tabanı ve eteklerini tanımlayan "Kültürpark, Park Alanı" artırılmış ve genişletilmiş, böylece Vadinin kent hava koridoru kimliği pekiştirilmiştir.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 27. Maddesine istinaden proje alanı içerisinde 788 m2'lik 7050 ada 45 sayılı teknik altyapı parseli, planlama alanında yeni oluşturulan güneyde ki 1290 m2'lik İdari Tesis ve Teknik Altyapı Alanı ve batıda ki 855 m2'lik Teknik Altyapı Alanı (Su Deposu) parsellerine yüzölçümü arttırılarak dağıtılmıştır.

5- PLAN NOTLARI

a. Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı"na ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde,

1- 5216 ve 5393 sayılı Yasalar uyarınca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve parselasyon planları Ankara Büyükşehir Belediyesince hazırlanacak ve onaylanacaktır.

2- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve parselasyon planları onanmadan inşaat uygulaması yapılamaz.

3- Nazım imar planında ayrılan yeşil alanları desteklemek ve peyzaj bütünlüğünü sağlamak üzere parsellerin yapılaşma koşulları belirlenirken yapı yaklaşma mesafeleri ve TAKS'ın açık alanlar elde edilmesine imkân verecek şekilde belirlenmesine özen gösterilecektir.

4- Dikmen Vadisi kültürpark alanı içerisinde; kentsel kullanıma yönelik sosyo kültürel tesisler eğlence, dinlence, dini tesisler, spor, kreş, sağlık vb.), ticari rekreasyon tesisleri (kafe, lokanta vb.), açık/katlı otopark alanları, kültürpark idari tesisleri vb. Yer alabilir. Bu tesisler proje aşamasında netleşecektir. Kültürpark alanında toplam inşaat emsali E:0,05'tir.

5- Onama sınırı içerisinde en fazla 1234 adet konut yer alabilir ve konutlar için toplam inşaat alanı 211.500 m²'dir. Bu alanda yer alacak konutların konum, nitelik ve büyüklükleri ile ihtiyaç duyulan sosyal donatı tesisleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre hazırlanacak vaziyet planı ile belirlenecektir.

b. Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı"na ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde,

1- 5393 (69,73. maddeleri) ve 5216 (7/c maddesi) Sayılı Yasalar Uyarınca Parselasyon Planları Ankara Büyükşehir Belediyesince Hazırlanacak ve Onaylanacaktır. Mevcut Yapılarda (Konutlar için 211.500 m²'lik toplam inşaat alanı ve 1234 adetlik konut sayısı üzerinden vaziyet planı ile belirlenen) Müktesep İmar Hakları Saklıdır.

2- Kitleler Yoldan, Tabi Zeminden yada Mimari Projede Önerilecek Kottan Kotlandırılabilir. ±0.00 Kotunu Kabule İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Yetkilidir. Zemin Katlar ±1,50 m'de Tesis Edilebilir.

3- Tesis Edilen ±0.00 Kotu Altında İskân Şartlarını Sağlayan Alanların Toplamı İnşaat Alanı İçinde Kalmak Kaydıyla Değerlendirilmesi Esastır. Ancak, Çevresel Etki Ve Sağlıklı Konutların Elde Edilmesi Bakımından Bu Alanların Oranlarını Belirlemeye İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Yetkilidir. Bu Oran Maksimum % 50 Sınırında Tutulmaya Özen Gösterilecektir. Mimari Projede Bu Alanların Estetik Açından Kent Mobilyaları İle Desteklenmesi Esastır.

4- Konut Alanlarında Hmax=Serbesttir. Uygulamaya Esas Olacak Ölçüler Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nca Uygun Görülecek Olan Vaziyet Planında Belirlenecektir. Peyzaj Düzenlemelerinin Kültürpark Peyzaj Projesi İle Bütünleştirilmesine Özen Gösterilecektir.

5- Konut Alanlarında; İhtiyacı Karşılacak Ticari ve Sosyal Üniteler İle Kreş, Park, Çocuk Bahçesi, Lokal, Restoran, Kapalı Spor Tesis, Açık Veya Kapalı Yüzme Havuzu, Açık Veya Kapalı Otopark, Tenis, Mini Golf, Ptt, Trafo, Su Deposu, V.B. (Vaziyet Planı Önerilecek) Ticari Rekreatif Amaçlı Tesisler Yapılabilir. Bu Türden Tesisler İçin Kullanılacak Toplam İlave İnşaat Alanı Parsellere Verilen İnşaat İçin Alanının %2 sinden Fazla Olamaz.

6- Konut Parsellerinde Bina Girişleri Genişliği En Fazla 5.00 m Olan Giriş Köprüleri İle Sağlanabilir. Binalara Giriş Sağlanması Amacıyla Yapı Yaklaşma Sınırları Dışında Yoldan Başlatılarak Rampa, Köprü Veya Platformlar Düzenlenebilir. Parsellerin ±0.00 Kotunun Alındığı

Yola Bakan Cephelerinde Otopark Yapmak Amacıyla Yol Seviyesinde Dolgu ve Tesviye Yapılabilir. Arazi Düzenlemesi Amacıyla ± 2.00 Metreyi Aşan Kazı ve Dolgu Yapılabilir. Bunu Kabule İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Yetkilidir.

7- Zorunlu Müştemilatlar Bina İçerisinde Karşılacaktır. Bu Amaçla Birden Fazla Bodrum Kat Düzenlenebilir.

8- Trafo İhtiyacı Parsel İçinde veya Zemin Altında Tesis Edilebilir. Bunu Kabule İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Yetkilidir.

9- Uygulaması Kamu Kuruluşlarınca Yapılacak Sosyal Donatı Alanlarında Zemin Kat Kotlarının Kabulüne İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Yetkilidir.

10- Yapı Yaklaşma Sınırları İçerisinde Birden Fazla Bina Yapılması Halinde Parseller Bahçe Duvarı, Çit Vb. Yapılmamak Kaydıyla İfraz Edilebilir.

11- Kitle Cephe Genişlikleri Yönetmelikteki Ölçü Kayıtlarına Bağlı Kalmaksızın Düzenlenebilir. Bunu Kabule İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Yetkilidir.

12- Açık Balkonlarda 1,50 m'yi Aşan Kısımlar İnşaat Emsali İle Elde Edilen İnşaat Alanına Dahil Edilecektir.

13- Her Parselde Yapılması Düşünülen Kitle Sayısı ve Yerleşime Göre Her Bir Kitlenin Oturum Alanı İçin En Az Üç Adet Sondajlı Jeoteknik Etüt İstenecektir. Bu Jeolojik Etüt Üniversiteler veya İlgili Kamu Kuruluşlarına Onaylattırılmadan Betonarme Proje Onayı Yapılamaz.

14- 28437/1 Parsel Sayılı Konut Adasında Jeolojik Açıdan Potansiyel Aktif Kayma Tehlikesine Maruz ve Yapılanma Açısından Sakıncalı Olan Kısımında Zemin İyileştirme Çalışmaları Yapılması Ve Gerekli Önlemlerin Teknik Olarak Sağlanması Halinde Kısmi Yerler Yapılaşmaya Açılabilir. Aksi Takdirde Jeolojik Açıdan Sakıncalı Alan Sınırı Yapı Yaklaşma Sınırı Olarak Kabul Edilecektir.

15- Konut Alanlarında Maksimum Konut Sayısı 1234'u ve Toplam İnşaat Alanı 211.500 m²'yi Geçmemek Ve Yerleşme Düzeni Vaziyet Planında Belirlenmek Suretiyle Adalar Arasında Konut ve İnşaat Alanı Aktarımı Yapılabilir.

16- Dikmen Vadisi Kültürpark Alanı İçinde Kentsel Kullanıma Yönelik Sosyo-Kültürel Tesisler (Eğlence, Dinlenme, Kültür, Spor, Kreş, Sağlık), Ticari Rekreasyon Tesisleri (Kafe, Lokanta v.b.) ve

Kültürpark İdari Tesisleri Yer Alabilir. Bu Tesisler Proje Aşamasında Parkın Yeşil Kullanımı ile Bütünleştirilecektir. Kültürpark Alanı İçinde Emsal:0,05 Olup, Yükseklik Projeyle Belirlenecektir.

17- Dikmen Vadisi Kültürpark Alanına Ait Vaziyet Planı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca Uygun Görüldükten Sonra İlgili Birim Tarafından Gerçekleştirilecektir.

18- Konut Alanlarında Uygulama 5393 Sayılı Yasanın 69. Maddesi Uyarınca Büyükşehir Belediyesince Yapılacaktır.

19- (*) İşaretli Cami Alanında Mevcut Durum İmar Durumudur. İbadet Dışında Bir Kullanıma İzin Verilemez. Cami'nin Yıkılması Halinde Bu Alan Kültürpark Projesi Kapsamında Değerlendirilecektir.

20- Bu Plan Kapsamındaki Kültürpark Peyzaj Düzenlemesi ve Uygulaması İçerisinde Yıldız ÖPA II. Etaptan Gelen Park, Oyun ve Spor Alanı, Kültürel ve Sosyal Tesisler Alanı ve Bu Alanlara Çıkan Yaya/Yeşil Yolların Düzenlenmesi ve Uygulanması Büyükşehir Belediye Başkanlığı Tarafından Proje Bütünlüğü İçinde Yaptırılacaktır.

21- Teknik Altyapı Alanı Olarak Ayrılan Alanlar Tesise Gerek Kalmaması Durumunda Yeşil Alan Olarak Düzenlenebilir.

22- 28439 Ada 3 Sayılı Parselde Ankara Büyükşehir Belediyesine Ait Hisseler Kültürpark'a "Park Alanı" olarak terk edilecek, Ayrıca Yapılmamış 100 Adet Konutun Sayısı Konum Nitelik ve Büyüklükleri Vaziyet Planıyla Belirlenecektir.

Kullanım	Ada	Parsel	Yüzölçüm (m ²)	Emsal ¹	TİA(m2)
Konut Alanı	7050	44	29,762	2.20	211,500
	28437	2	29,069		
	28440	2	13,855		
	28441	1	9,426		
	Yeni (28439'dan)	1	8,708		
	Yeni (28439'dan)	2	5,249		
Sağlık Tesisi Alanı	Yeni (7456/24'den)	1	3,081	0.50	1,541
Temel Eğitim Alanı	Yeni (28438'den)	1	6,260	0.80	5,008
Dini Tesis Alanı	8435	36	2,511	1.00	2,511
	28442	1	1,623	-	-
Teknik Altyapı Alanı	Yeni (7050/45'den)	1	1,290	0.70	903
	Yeni (Su Deposu)	1	855		
Otopark	-	-	7,874	-	-
Park Alanı (Kültürpark)	-	-	112,486		
	28436	2	2,361		
	28436	3	57,591	-	-
Yollar			43,900		
TOPLAM			335,901		221,463

Proje Alanında Toplam İnşaat Alanı üzerinden hesap yapıldığından Emsal değeri ortalama alınmıştır.

ALAN DAĞILIMI	MİKTAR (m2)	%
Konut Alanı	96,069	29%
Park Alanı	172,438	51%
Dini Tesis Alanı	4,134	1%
Eğitim Alanı	6,260	2%
Sağlık Tesis Alanı	3,081	1%
Teknik Altyapı Alanı	2,145	1%
Otopark	7,874	2%
Yollar	43,900	13%
TOPLAM	335,901	100%

a-TOPLAM KONUT SAYISI	1,234	adet
b-TOPLAM KİŞİ SAYISI (ax3.87* kişi)	4,776	kişi
c-GEREKLİ YEŞİL ALAN MİKTARI (bx10 m ²)	47,756	m ²
d-İHTİYAÇ FAZLASI YEŞİL ALAN MİKTARI	124,682	m ²
e-TOPLAM PROJE ALANI (m ²)	335,901	m ²
f-YOLLAR VE OTOPARKLAR (m ²)	51,774	m ²
g-YOĞUNLUK (kişi/ha)	142	kişi/ha

DİKMEN VADİSİ III. ETAP

Ek 3: Ankara Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Kaynak Geliştirme Projeleri

Kentsel Dönüşüm Projeleri

Kentsel Dönüşüm Projeleri					
Proje No	Belediye	Proje Adı	Mah.-Köy, Ada-Parsel	Belediye Meclis Kararı	Alan(Ha)
1	Keçiören	Kuzey Ankara	Şenyuva	18,02,2005/509	11.0
2	Çankaya	Çaldağ	Dikmen	13,04,2005/883	320.0
3	Mamak	Yeni Mamak	Kayaş, Araplar, Derbent	07,10,2007/641	940.0
4	Mamak Çankaya	50.Yıl	Siyasal	16,12,2005/3281	116.0
5	Çankaya	Lodumlu (Kamu)	Lodumlu	18,02,2005/542	600.0
6	Çankaya Mamak	İmrahor Vadisi	Mühye,İmrahor	18,02,2005/536	3560.0
7	Çankaya	Mühye Güneypark	Tp.820,902,903	18,02,2005/524	177.0
8	Çankaya Gölbaşı	Yakubabdal Karataş Yaylabağ	Yakupabdal Karataş	17,06,2005/1642	3600.0
9	Çankaya	Dikmen Vadisi 3	Dikmen	14,01,2005/218	29.0
10	Çankaya	Dikmen Vadisi 4,5	Dikmen	14,01,2005/215	177.0
11	Çankaya	Nasreddin Hoca	9014/1	15,07,2005/1963	7.3
12	Çankaya	Güzeltepe	Mühye	17,06,2005/1648	60.0
13	Altındağ Y.Mahalle	Merkezi İş Alanı (MİA)	İskitler	15,07,2005/1964	130.0
14	Keçiören	Aliminyumcular	Ovacık	12,08,2005/2229	80.0
15	Y.Mahalle Keçiören	Kasalar	Kasalar	16,09,2005/2533	230.0
16	Etimesgut	Göksu	Susuz	16,09,2005/2532	550.0
17	Mamak	Doğukent	Kusunlar	12,08,2005/2238	758.0
18	Çankaya	Şirindere	Karakusunlar	11,10,2005/2669	13.7
19	Altındağ	İsmetpaşa	Ulus	17,02,2006/484	13.0
20	Gölbaşı	İncek,Taşpınar Kızılcaşar	K.şar,T.Pınar İncek	16,12,2005/3279	2235.0
21	Çankaya	TOBB Lodumlu	5502/1	16,12,2005/3283	14.3

22	Yenimahalle	TOBB Söğütözü	7638,9958,2096/20	16,12,2005/3280	43.7
23	Altındağ	Atıfbey-Hıdırlıktepe	Ulus	17,02,2006/484	116.0
24	Yenimahalle	BHA-Hipodrum	Fen İşleri	16,06,2006/	20.0
25	Karaali	Beynam	Beynam	16,06,2006/	633.2
26	Çankaya	Çankaya Ahlatlıbel (Anayasa Mhk.)	Yalınca	16,06,2006/1457	6.3
27	Keçiören	Yükseltepe - Taşlıtepe	Yükseltepe	12,07,2006/1613	108.0
28	Yenimahalle	Saklıkent	Karacakaya Susuz	15,08,2006/	125.0
29	Gölbaşı	Mevlana Kapı	Karaoğlan	18,08,2006/2022	300.0
30	Altındağ	Şükriye Mah.	Ulucanlar	18,08,2006/	19.7
31	Çankaya	Tanyeli Kavşağı	Konya Yolu	12,09,2006/	9.6
32	Çankaya	Semazen KDGA	Karakusunlar	15,09,2006/2316	6.4
33	Gölbaşı	Güneykent	Tulumtaş	15,11,2006/	3000.0
34	Ankara	TCDD Güzergahı	Sincan-Mamak	30,11,2006/	5935.0
35	Çankaya	Dikmen Vadisi I,II	Dikmen	30,11,2006/	259.0
36	Çankaya	Anadolu Bulvarı	Esk.Yolu (ODTÜ)	30,11,2006/	5.0
37	Keçiören	Kuzey Ankara girişi	Keçiören etabı	18,02,2005/509	11.0
38	Altındağ	Ulus TKM Yenileme A.(5366)	Ulus	15,07,2005/1952	210.0
39	Çankaya	Çukuranbar	Balgat	16,02,2007/495	235.0
40	Gölbaşı	Bilkent	Karagedik	16,02,2007/	1669.0
41	Yenimahalle	Temakent	Ballıkuyumcu	16,02,2007/	2860.0
42	Yenimahalle	İstanbul yolu	Susuz	13,04,2007/1103	365.0
43	Yenimahalle	Tilkiler Çiftliği	Macun	16,03,2007/802	25.63
44	Yenimahalle	Batıkent	Kent merkezi	15,06,2007/1621	107.9
45	Sincan	Fatih	Ayaş yolu	16,03,2007/799	220.0
				Toplam:	29911.73 ha

Kaynak Geliştirme Projeleri

Kaynak Geliştirme Projeleri					
Proje No	İlçe	Mahalle	İnşaat Alanı (m2)	Belediye Hissesi (m2)	Müteahhid Hissesi (m2)
1	Çankaya	Dikmen	191.868	108.507	83.361
2	Çankaya	Karakusunlar	38.819	21.272	17.547
3	Çankaya	Karakusunlar	80.278	45.758	34.520
4	Yenimahalle	Batıkent (Kardelen)	89.807	42.209	47.598
5	Altındağ	Aktaş	5.673	2.144	3.529
6	Altındağ	Aktaş	2.361	944	1.417
7	Altındağ	Aktaş	1.542	625	917
8	Yenimahalle	Çayyolu	181.023	99.406	81.617
9	Çankaya	Çukurca	820	435	385
10	Yenimahalle	Batıkent (Macun)	33.704	16.852	16.852
11	Yenimahalle	Çayyolu	18.359	9.363	8.996
12	Etimesgut	Eryaman IV/A	22.750	7.963	14.787
13	Yenimahalle	Batıkent (Yuva)	88.651	43.469	45.182
14	Yenimahalle	Batıkent(Atlantis 15049-1)	--	--	--
15	Yenimahalle	Batıkent(Atlantis 61003-1)	--	--	--
16	Keçiören	İncirli	--	--	--
17	Mamak	Mamk	--	--	--
18	Mamak	Mamak-KDGP	--	--	--
Toplam			1.960.130	1.005.138	954.992

Kaynak Geliştirme Projeleri

Kaynak Geliştirme Projeleri					
Proje No	İlçe	Mahalle	İnşaat Alanı (m2)	Belediye Hissesi (m2)	Müteahhid Hissesi (m2)
1	Çankaya	Dikmen	191.868	108.507	83.361
2	Çankaya	Karakusunlar	38.819	21.272	17.547
3	Çankaya	Karakusunlar	80.278	45.758	34.520
4	Yenimahalle	Batıkent (Kardelen)	89.807	42.209	47.598
5	Altındağ	Aktaş	5.673	2.144	3.529
6	Altındağ	Aktaş	2.361	944	1.417
7	Altındağ	Aktaş	1.542	625	917
8	Yenimahalle	Çayyolu	181.023	99.406	81.617
9	Çankaya	Çukurca	820	435	385
10	Yenimahalle	Batıkent (Macun)	33.704	16.852	16.852
11	Yenimahalle	Çayyolu	18.359	9.363	8.996
12	Etimesgut	Eryaman IV/A	22.750	7.963	14.787
13	Yenimahalle	Batıkent (Yuva)	88.651	43.469	45.182
14	Yenimahalle	Batıkent(Atlantis 15049-1)	--	--	--
15	Yenimahalle	Batıkent(Atlantis 61003-1)	--	--	--
16	Keçiören	İncirli	--	--	--
17	Mamak	Mamk	--	--	--
18	Mamak	Mamak-KDGP	--	--	--
Toplam			1.960.130	1.005.138	954.992

Ek 4: Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulamasına İlişkin Çeşitli Fotoğraflar













ÖZET

Gelişmekte olan ülkelerin karşılaştıkları sorunların başında barınma sorunu gelmektedir. Barınma sorunu, her çağda insanoğlunun yaşadığı toplumsal, ekonomik ve kültürel değişimlerle farklı aşamalardan geçerek günümüze kadar devam etmiş; bu sorun için değişik çözümler üretilmiş ve konu güncelliğini her zaman korumuştur.

1980’lerde küreselleşmenin uzantısı olan neo-liberal politikaların etkileri yoğun bir şekilde görülmeye başlamıştır. Serbest piyasanın, her alanda daha etkin konuma getirilmesi için değişik uygulamalar yapılmıştır. Bu yeniden biçimlenme sürecinin uygulama alanı olarak da kentsel mekânların önemi artmıştır. Bu süreçte, Kentsel dönüşüm uygulamaları, mekânsal dönüşüme müdahale biçiminin temel aracı haline gelmiştir. Yerel yönetimler özellikle “Büyükşehir Belediyeleri” kentsel dönüşüm uygulamalarıyla gecekondulu alanlarının dönüştürüldüğü kentsel projeler vazgeçilmez olmuştur.

Bu tez çalışmasında; kentsel dönüştürme uygulamalarının temel aktörlerden biri olan büyükşehir belediyelerinin kentsel dönüştürme süreci içerisindeki yeri, yasal dayanakları, gecekondulu alanlarına yönelik iyileştirme uygulamaları ile ortaya çıkan rantın dağıtılması ve paylaştırılmasındaki konumu incelenmiştir. Ayrıca kentsel dönüşümle kastedilenin ne olduğu, ortaya çıkan sonuçları “Ankara Büyükşehir Belediyesi Dikmen Vadisi 3. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulaması” kapsamında incelenmiştir.

Bu çalışmada, kentsel dönüşümün aslında kentsel dönüştürme olduğu ve büyükşehir belediyelerinin kentsel dönüştürme uygulamalarıyla gecekondulu alanlarındaki kentsel arsa değerlerine el konulduğu, bu alanlarda yaşayanların durumu hiç düşünülmeden insanlar yıkım süreci içerisine dâhil edildiği ve başka yerlere dolaylı ya da doğrudan gönderildiği görülmüştür. Kentsel dönüştürme uygulamalarıyla yapılan, “gayrimenkul şirketiyle anlaş, hukuki zemini hazırla, gecekonduları yık, insanları yerinden et, yeni rant yarat, rantı paylaş, katılım araçlarından vazgeç ve gecekondulu alanlarını soylulaştır” mantığıyla biçimlenen bir kentleşme politikalarına yönelinmiştir.

Sonuçta, ülkemizde küreselleşme ve neo-liberal politikaların mekâna müdahale biçimi olan kentsel dönüştürme uygulamalarının artık kent planlamasının alternatifi olduğu görülmüştür. Büyükşehir belediyeleri elde ettiği yasal yetkilerle kentleşme süreçlerini kendi çıkarları doğrultusunda yönlendirme görevini üstlenmiştir. Kent yaşamındaki çelişkileri derinleştiren, kent toprakları üzerindeki rantları bölüştürmeye ve bunları görelî olarak büyüten bir büyükşehir belediyeciliği anlayışı ortaya çıkmıştır. Alan araştırması sonuçları böylece tartışmalı birçok konuya ışık tutmuştur.

ABSTRACT

Accommodation is the one of the most important problem faced by the developing countries. To date, accommodation problem has passed through changes by means of the social, economical and cultural changes through which human kind has passed through. Different changes have been made for this problem and this subject matter has always been on agenda.

Affect of neo- liberal policies which is the extension of globalisation in 1980s have been realised now. Different applications have been made so that the free marketing is more effective in many fields. The importance of urban residences, as an application area of the reshaping, has increased. In this process, the urban transformation applications have been a tool for the interfering the residential transformation. Local governments, especially “Metropolitan Municipalities” have been indispensable with their urban transformation projects in which the shanty house areas are transformed.

In this thesis study, the place of metropolitan municipalities in the urban transformation process as one of the main actors in urban transformation applications, the legal basis, distribution and sharing of profit which comes into being as a result of provisions for shanty houses have been analysed. Moreover, what does urban transformation mean and its results are analysed within the scope of “Urban Transformation Application of the 3rd State of Dikmen Valley by the Greater Municipality of Ankara”

In this study, it is seen that urban transformation is, actually, urban change and metropolitan municipalities make profit from the values of construction fields of the urban, the condition of the people living in such places is not taken into consideration and they have to face a de-construction process and they are sent to other places directly or indirectly. In the urban transformation application, the urbanisation policies are based on a reason which is: “make an agreement with real estate advising companies, make legal basis for urbanisation, deconstruct the shanty

houses, displace people forcefully, create new rants, share the rant, give up the participation tools and improve the shanty house areas.”

As a conclusion, it is seen that urban transformation applications which a tool of globalisation and neo-liberal policies of our country to interfere into residences have been an alternative for city planning. Metropolitan municipalities undertake urbanisation process in line with their interests thanks to the legal authorities they are given. The mentality of governing metropolitan municipalities is changed so that it changes the contradictions in the life of city, share the profits on the lands of the city and increase them relatively. The results of the field investigation shed lights on similar controversial topics.