



Kentsel Dönüşüm Ana Bilim Dalı  
Tezsiz Yüksek Lisans Bitirme  
Projesi

KENTSEL DÖNÜŞÜM  
UYGULAMALARINDA YEREL  
YÖNETİMLERİN ROLÜ

BUSE BOZKURT

Danışman: Zeynel Abidin Polat

Haziran-2023

 İZMİR KÂTİP ÇELEBİ ÜNİVERSİTESİ  TS EN ISO 9001:2015	T.C. İZMİR KÂTİP ÇELEBİ ÜNİVERSİTESİ Fen Bilimleri Enstitüsü	
	TEZSİZ YÜKSEK LİSANS DÖNEM PROJESİ TESLİM FORMU	Dok. No: FR/FBE/07 İlk Yayın Tar.: 25.12.2013 Rev. No/Tar.: 03/26.08.2022 Sayfa 1 / 1

Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürlüğüne,  
Aşağıda başlığı verilen Tezsiz Yüksek Lisans Dönem Projesi tarafımdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından başarılı bulunarak kabul edilmiş ve Enstitüye teslim edilmesi uygun bulunmuştur.

Directorate of the Graduate School of Natural and Applied Sciences,  
The term project mentioned below is reviewed by myself; it was found to be successful in terms of its scope and quality and accepted to be submitted to the Institute

Dönem Projesi Başlığı Term Project Title	KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA YEREL YÖNETİMLERİN ROLÜ
---------------------------------------------	---------------------------------------------------------

Öğrenci Bilgileri Student Information	
Adı Soyadı Full Name	Buse Bozkurt
Öğrenci Numarası Student ID #	Y210216005
Anabilim Dalı Department	Kentsel Dönüşüm Anabilim Dalı Tezsiz Yüksek Lisans II. Öğretim (Disiplinlerarası)

Danışman Onayı Advisor's Approval			
Unvanı, Adı Soyadı Full Name	Doç. Dr. Zeynel Abidin POLAT		
Tarih Date	14.07.2023	İmza Signature	

Enstitü Anabilim Dalı Onayı Department Approval	
Enstitü Anabilim Dalı Department	Kentsel Dönüşüm ABD
Enstitü Anabilim Dalı Başkanı: Unvanı, Adı Soyadı Head of Department: Title, Full Name	Doç. Dr. Ayşe KALAYCI ÖNAÇ
Tarih / İmza Date / Signature	

EK: Dönem Projesi ANNEX: Term Project
------------------------------------------

## Özet

Barınma, geçmişten bugüne insanoğlunun en temel ihtiyaçlarından birisi olmuştur. Çevresel etkenlere karşı korunabilme, aileyi bir arada tutabilme, düzen oluşturma amacıyla insanlar barınma alanlarına ihtiyaç duymuşlardır. Başlarda ihtiyaçtan doğan barınma amacı, tarihsel gelişimler ve zamanla kendini şekillendirmiştir. İnsanlar yaşadığı çevreyi şekillendirme isteği ve belli bir yaşam kalitesine sahip olma amacı ile barınma ihtiyacını geliştirmişlerdir. Bu süreç içerisinde barınmanın gelişimine birçok etken sebep olmuştur. Kentlerin oluşmasında, kültürel, dini, sosyolojik, ekolojik etkiler örnek gösterilebilir. Modernleşme süreciyle birlikte artık sadece tarımsal alanlara değil, hizmet ve üretim aşamasına geçiş yapan yeni düzen kentlerin oluşmasına katkı sağlamıştır. Artan nüfusun sebebi ile kentleşme de yönetimlerinde etkisiyle çarpık yapılaşma ve özellikle Türkiye’de gecekondulaşma görülmüştür. Kentlerin daha yaşanılabilir alanlara dönüşmesi ve bunların sürdürülebilirliği açısından kentsel dönüşüm bir çözüm olarak nitelenmiştir.

Türkiye’de 1980’lerden sonra gündeme gelen kentsel dönüşüm, 1990 lı yıllarda daha konuşulur hale gelmiş ve sonrasında ki depremlerin yıkıcı etkileriyle birlikte daha fazla farkındalık oluşturmuştur. Yerel yönetimler kentsel dönüşümlerde büyük etkiye sahiptir.

**Anahtar Kelimeler :** Kent, Kentsel Dönüşüm, Yerel Yönetimler, Mevzuat

## İÇİNDEKİLER

<b>Giriş</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Kentsel Dönüşüm Kavramı</b> .....	<b>4</b>
1.1 Kentsel Dönüşüm Gelişim Süreci .....	5
1.2 Dünya’da Başarılı Kentsel Dönüşüm Örnekleri.....	5
1.3 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişim Süreci.....	7
1.4 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Örnekleri.....	9
<b>2. Kentsel Dönüşüm Türleri</b> .....	<b>11</b>
2.1 Kentsel Koruma .....	11
2.2 Kentsel İyileştirme .....	11
2.3 Kentsel Yenileme .....	12
2.4 Kentsel Yenileşme.....	12
2.5 Kentsel Yeniden Canlandırma.....	12
2.6 Soylulaştırma .....	12
<b>3. Kentsel Dönüşüm Mevzuatı</b> .....	<b>13</b>
3.1 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği .....	14
<b>4. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü</b> .....	<b>17</b>
4.1 Bursa BŞB Kentsel Dönüşüm Örneği ve “Emek ve “Akpınar” Mahalleleri .....	20
<b>Sonuç</b> .....	<b>23</b>
<b>Kaynakça</b> .....	<b>24</b>

## GİRİŞ

Kentler zaman içerisinde, sanayileşme, göç, savaş, afet gibi nedenlerden dolayı değişikliğe uğramaktadırlar. Yine tarihi kent merkezlerinin tahrip olması, kentin sahip olduğu dokunun bozulması, ulaşım ve mekân sorunlarının ortaya çıkması, yangın ve deprem gibi doğal afetlerden dolayı kentler ihtiyaçları karşılayamaz hale gelmekte ve birçok kent terk edilme ile karşı karşıya kalmaktadır. Kentlerde yaşanan bu değişim kentlerin bazı alanlarının cazibelerini kaybetmelerine neden olmaktadır. Yaşanan cazibe kaybı ve doğal afetler sonucunda oluşan yıkımın ortadan kaldırılması veya kentlerle ilgili olumsuzlukların giderilmesi amacıyla kentsel dönüşüm projeleri hazırlanıp uygulanmaktadır. Hazırlanan kentsel dönüşüm projeleri genellikle küçük, orta ve büyük ölçekli olmak üzere üç farklı ölçekte yapılmakta ve uygulanmaktadır. Küçük ölçekli projeler genellikle kentsel bölgelerde kendine has yapıların restore edilmesi ile ilgilidir. Orta ölçekli projeler, mevcut altyapının güçlendirilmesi ile ilgilidir. Büyük ölçekli projeler ise genellikle kent çevrelerinde uygulanan ve kentin yeniden şekillenmesini sağlayan projelerdir. Görüldüğü üzere çeşitli nedenlerden dolayı kentlerle ilgili ortaya çıkan olumsuzlukların giderilmesi için farklı büyüklüklerde kentsel dönüşüm projeleri hazırlanmakta ve uygulanmaktadır.

Kentsel alanlar karmaşık ve dinamik sistemlerdir. Fiziksel, toplumsal, çevresel, ekonomik ve hatta siyasi ve ideolojik faktörlerin etkisinde değişim ve dönüşüm gösterdikleri gibi, kendileri de birçok değişim dönüşüme neden olabilirler. Kentsel mekandaki değişim ve dönüşümler, kimi zaman mekan ve yaşam kalitesini artırıcı yönde olurken; kimi zaman ise, mekanın ekonomik, toplumsal, çevresel ve fiziksel çökme ve bozulması olarak kendini gösterir. Kentsel dönüşüm bir olgu olarak belirli bir zaman aralığında sürekli gerçekleşmektedir.

## 1.KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü, dönüşüm kelimesini, “olduğundan baksın bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılâp, şekil değiştirme olarak” tanımlamaktadır. Bu tanımlardan hareket edilirse, kentsel dönüşüm, kentsel alanların varılan durumundan başka bir biçime girmesi, başka bir durum alması olarak tanımlanabilir. Son yıllarda dünyanın birçok ülkesinde olduğu gibi, Türkiye’de de kentsel dönüşüm kavramı üzerinde çeşitli tartışmalar yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm, kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla, değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak ifade edilmektedir (Thomas, 2003). Kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır. Bir başka deyişle, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması; çevresel kalitenin veya çevre dengesinin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır (Roberts, 2000). Kentsel dönüşümün tanımları, vurguladıkları vizyon, amaç, strateji ve yöntemlere göre farklılık gösteriyor. Nasıl tanımlanırsa tanımlansın kentsel dönüşüm, bozulma ve çökme olan kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür ifade etmektedir.

## 1.1 Kentsel Dönüşüm Gelişim Süreci

İlk zamanlardaki yapılar insanlığa ait hayat biçimini anlatıyorsa eğer bu durum farklı dönemdeki kent yapılarının da devamlı bir değişim içerisinde olduğu söylenebilir. Değişen yaşam koşullarının bir sonucu olarak devamlı bir değişim içerisinde yer almakta olup bu durum tekrar eden bir hal almaktadır (Harvey, 1985). Kentsel dönüşüm sürecinde en dikkat çekici durum herhangi bir yapıyı dönüştürme değil aksine eski yapının yıkılarak yenisinin yeniden inşa edilmesi olayıdır. (Thorns, 2004). Kentsel dönüşüm, gelişmiş ülkelerde hem ekonomik hem sosyal hem estetik açıdan ortaya çıkan sorunların aşılması amacıyla ortaya çıkarılmıştır (Keskin ve ark., 2003).

Avrupa'da 19. yüzyılda yaşanan Sanayi Devrimi sonrasında üretim biçimi değişmiş, tarımsal işgücü yerini büyük oranda sanayiye bırakmıştır. Bu gelişmelerle birlikte meydana gelen politik, toplumsal ve ekonomik yapılanmalar, iş gücü alanında, sosyal ilişkilerde ve mekân tercihlerinde değişimlerin ortaya çıkmasına neden olmuştur (Arslan, 2014). İnsanların mekân tercihlerini değiştirmeleri ve buna bağlı olarak tarımsal bölgelerden sanayileşmiş bölgelere göç etmeleri kent kavramını ortaya çıkarmıştır (Kıray, 1982). Sanayi bölgelerine yaşanan yoğun göçler 19. Yüzyıl Avrupa'sında kentlerin büyümesi, bu bölgelerde yaşayan işçilerin yaşamak zorunda kaldığı insanlık dışı koşullar ile bazı bölgelerde eski yapıların yıkılıp yeniden yapılması süreci kentsel dönüşüm kavramını ortaya çıkarmıştır (Polat ve Dostoğlu, 2007)

## 1.2. Dünya'da Başarılı Kentsel Dönüşüm Örnekleri

### İNGİLTERE – King's Dock Kentsel Dönüşüm Projesi

Liverpool, 2. Dünya Savaşı'nın sonrasında yolcu ve ticaret limanları işlevini büyük ölçüde yitirirken kent, oldukça ciddi sosyal ve mekânsal sorunları da beraberinde getirecek olan bir ekonomik çöküş sürecine girmiştir. 1930'lu yıllarla birlikte çok daha geniş alanlara ihtiyaç duymaya başlayan yeni endüstriyel akımların, sanayileşme bakımından dünyada oldukça önemli bir role sahip olan İngiltere'yi de olumsuz yönde etkilemesi ve kent merkezlerinin boşalmaya başlamasıyla önemli bir sanayi kenti olan Liverpool'da da kentin karakteri hızla değişerek kent genelinde pek çok çöküntü alanları oluşmuştur. Ancak; 2000'li yıllarla birlikte, Bölgesel Kakınma Ajansları (Regional Development Agencies – RDAs), Kent Yenileme Grupları /Şirketleri (Urban Regeneration Companies – URCs), ulusal yatırımcılar, merkezi ve yerel yönetim ve halkın katkıları ile yeni bir yükseliş dönemi yaşamıştır. Ayrıca kent, 2008 yılı için, "Bir Şehir İçinde Dünya 49" sloganı ile Avrupa Kültür Başkenti seçilmiştir.



**Şekil 1. King's Dock 1950 yılı görüntüsü**

Liverpool’da gerçekleştirilen bu proje önemli bir vizyoner prestij projesi olmuştur. Bu dönüşüm projesi, mekânsal pazarlamanın bir ürünü olarak Liverpool’da yılda 6 milyon kişiyi aşan bir turizm hareketliliğini meydana getirmiştir (Jeffrey ve Pounder, 2008, s. 96). Bu proje kapsamında yer alan aktörler ise şu şekildedir (Kings Dock);

- Konut ve Toplum Ajansı (Homes and Communities Agency - Özerk statüye sahip bir kamu ajansı.)
- Kuzeybatı Bölgesel Kalkınma Ajansı (Northwest Regional Development Agency - İngiltere’nin Kuzeybatı kesiminde ekonomik gelişim sağlaması amacıyla kurulmuş özerk statülü bir kamu ajansı.)
- Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu (European Regional Development Fund)



**Şekil 2. Kentsel Dönüşüm Sonrası King’s Dock Şehri Görünümü (2012)**

### **FRANSA PARİS – Le Defense Kentsel Dönüşüm Projesi**

La Defense bölgesi, Avrupa Kıtasının en önemli ticaret merkezlerinden biri olma hedefiyle kentsel dönüşüm uygulaması başlatılmıştır. Proje 1958 yılına kadar dayanmaktadır. EPAD (Etablissement Public d’Aménagement de La Defense) adlı bir kamu kuruluşu tarafından çalışmalar yürütülmüştür. Proje planları ilk olarak 1960’lı yıllarda ortaya çıkarılmış ancak hala geliştirilmeye devam etmektedir. Proje 160 hektarlık bir alana yayılmış, 40 hektarlık kısmı açık alandır. Avrupa’nın en büyük ölçekli ticaret merkezi olarak iş gören ve Fransa’nın dünyaya açılan kapısı olan proje içerisinde; 3,35 milyon metrekare ofis alanı, 2.600 otel odası, %36’sı düşük maliyete sahip 10.120 konut bulunmaktadır; ayrıca alanda 20.000 kişi yaşamakta ve 180.000 kişi de çalışmaktadır. Fransa’nın en büyük ulusal 20 şirketinden 14’üne ev sahipliği yapan bu alan, ayrıca dünya genelinde faaliyet gösteren en büyük 50 küresel şirketten 15’ine de ev sahipliği yaparken; bünyesinde toplam 2.500 şirketi barındırmaktadır.



**Şekil 3. Kentsel -Dönüşüm Öncesi La Defense Şehri (1958)**

Finansal ve ticari alanda Fransa'nın Avrupa'ya ve dünyaya açılan kapısı olan La Defense projesinde şu aktörler yer almışlardır (Scicolone, 2012, ss. 18-19);

- Merkezi Yönetim

, • Ulusal Yatırım Operasyonu (Operation of National Interest – OIN / Fransa'da ulusal yatırımların gerçekleştirilmesi amacıyla kurulmuş 13 adet özerk statülü kamu kurumu bulunmaktadır. Bu kurumlar ülke genelinde ekonominin geliştirilmesi için çalışmalar yürütmektedirler.) (Scicolone, 2012, s. 19),

- Le Defense bölgesi kentsel dönüşüm uygulaması için kurulmuş OIN alt kuruluşu EPAD (Etablissement Public d'Aménagement de La Defense),

- Yerel Yönetimler (Alan 3 yerel yönetimin sorumluluk sahasında bulunmaktadır, fakat karar alma ve uygulama mekanizması merkezi idare üzerindedir),



**Şekil 4. La Defense Şehri Kentsel Dönüşüm Sonrası ([www.viator.com/Paris-attractions/La-Defense](http://www.viator.com/Paris-attractions/La-Defense))**

### 1.3. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Gelişim Süreci

Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Gelişimi Türkiye'de kentsel dönüşüm fikri ve kentsel dönüşümün bir araç olarak kullanılmaya başlanması yakın zamanlarda gerçekleşmiştir. Bütünsel olarak kentlerin dönüşmesi gerekliliği ve kaçınılmazlığı özellikle modernist akademik çevrelerde yaygın bir biçimde tartışılmış olsa da uygulamada kentsel dönüşümün bir kamu hizmeti yada amaç olarak ortaya çıkması oldukça yenidir. Türkiye'deki kentsel dönüşüm kavramına geçişi şu şekilde açıklanabilir:

**1.Dönem: Cumhuriyet Dönemi (1923-1950)** :Tek partili rejimde Cumhuriyetçi liderlik ve merkezi yönetim ağırlıklı ekonomik gelişme modeli Türkiye'nin ulus-devlet olarak kentleşmesini üretmiştir. Kentsel planlamanın metodu, sosyo-ekonomik gelişimi gerçekleştirmek amacı ile ulusal bazda yorumlanan uluslararası modern hareket ve CIAM yaklaşımına dayanmaktadır. Bu nedenle, kentsel dönüşüm sürecindeki fikir Cumhuriyetçi modernist imaj-yönelimli kentsel yenileme yaklaşımına dayandırılmıştır. Başlıca kent meydanlarına açılan bulvarlar, açık yeşil alanlar, kent-içi konut alanları ve kent parkları şehirde dönüşen kentsel alanlardır.

**2. Dönem: Savaş Sonrası Geçiş Dönemi (1950-1965):** Çok partili rejimdeki siyasi çekişmeler ve liberalleşme odaklı ekonomik gelişim modeli Türkiye'de emek-gücünün kentleşmesinin üretmiştir. Kentsel planlamanın metodu, endüstriyel gelişim ve askeri yeniden yapılanmayı gerçekleştirmek amacı



ile modern harekete dayanmaktadır. Bu nedenle, 17 kentsel dönüşüm sürecindeki fikir endüstriyel modernist imaj-yönelimli kentsel yenileme yaklaşımına dayandırılmıştır.

**3. Dönem:Endüstriyel Gelişim Dönemi (1965-1980):** Politik liderlik ve ithal ikameci ekonomik gelişim modeli Türkiye’de emek gücünün kentleşmesini devam ettirmiştir. Kentsel planlamanın metodu, kapitalist endüstriyel gelişimi gerçekleştirmek amacı ile ekonomik kalkınma hedefine dayanmaktadır. Bu nedenle, kentsel dönüşüm sürecindeki fikir Kapitalist endüstri-yönelimli kentsel yeniden canlandırma yaklaşımına dayandırılmıştır.

**4. Dönem:Endüstri Sonrası Gelişme Dönemi (1980-1990)** Politik liderlik ve ihracata yoğunlaşmış ekonomik gelişim modeli Türkiye’de sermayenin kentleşmesini üretmiştir. Kentsel planlamanın yöntemi endüstri sonrası gelişimi gerçekleştirmek amacı ile post-modern harekete dayanmaktadır. Bu nedenle, kentsel dönüşüm sürecindeki fikir endüstri sonrası piyasa-yönelimli kentsel Rönesans yaklaşımına dayandırılmıştır.

**5. Dönem: Endüstri Sonrası Bütünleşme Dönemi (1990 - günümüz):** Bölünmüş ortaklık türünde politik koalisyonlar ve özelleştirme nitelikli ekonomik gelişim modeli Türkiye’de sermayenin kentleşmesini devam ettirmiştir. Kentsel planlamanın yöntemi endüstri sonrası entegrasyonu gerçekleştirmek amacı ile küresel sürece dayanmaktadır. Bu nedenle, kentsel dönüşüm sürecindeki fikir endüstri sonrası rant-yönelimli kentsel Rönesans yaklaşımına dayandırılmıştır.

### **1.3.1 Kentsel Dönüşüm ile İlgili Yasal Düzenlemeler**

1950’li yıllarda sanayileşme ile birlikte İstanbul, İzmir ve Ankara gibi kentler, yoğun göç alarak, kontrolsüz bir biçimde büyüdü. Bu büyümeye karşılık verecek konut sayısının bulunmaması ise gecekondulaşmaya neden oldu. 1970’lerde ise kentleşme devam ederken uydu kentler oluşmaya başladı. 80’lerde kentleşme hızla azalırken, kent merkezleri ve gecekondular bölgelerinde dönüşüm kavramı gündeme geldi.

1984 yılında, 2981 sayılı “İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun”, gecekondular dönüşüm sürecinde önemli rol oynadı. Söz konusu kanun ile gecekondular alanları için ıslah imar planları yapma imkanı doğsa da, sonuçta gerçekleştirilen kentsel dönüşümler, fiziksel dönüşümün ötesine geçemedi. 1980’lerin sonunda, ıslah imar planlarının yanı sıra kentsel dönüşüm projeleri de belediyelerin gündeminde yer almaya başladı. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, gecekondular bölgeleri için hazırlanan ilk kentsel dönüşüm projesi örneği oldu.

2005 senesinde yürürlüğe giren 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun’un amacı “Büyükşehir Belediyeleri, Büyükşehir Belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000’in üzerindeki 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 kullanılması” olarak belirlenmiştir. Kanun, belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının

belirlenmesine, projelerin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsar.

#### **1.4 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Örnekleri**

##### **AYDIN İLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI**

Aydın ilinde kentsel dönüşüm 1994-2002 yılları arasında uygulanmış, çeşitli siyasi ve ekonomik nedenlerin olumsuz etkileri ile tamamlanamamıştır. 2002 yılından sonra belediye yönetiminin değişmesi ile kentsel dönüşüm süreci durdurulmuştur. Kentsel dönüşüm planı 1995 yılında hazırlanan Aydın Kentsel Dönüşüm Master Planı aynı yıl yürürlüğe konmuş ve uygulanmaya geçilmiştir. 1 adet Kentsel Tasfiye bölgesi, 5 adet Kentsel Yenileme bölgesi, 8 adet Kentsel Islah Bölgesi, 23 adet Kentsel Tarama Bölgesi yer almaktadır. Kentsel Dönüşüm kapsamında yapılan çalışmalarını nitelikleri ve müdahale ve uygulama derecelerine göre aşağıdaki şekilde sınıflandırılabilir. Kentsel Tasfiye Uygulamaları ve Bölgeleri: Kentsel tasfiye alanları, tamamen yıkılarak, yerine yeni yapıların yapılmayacağı, yani yapılaşmanın kalıcı olarak tasfiye edileceği bölgelerdir. Bu bölgeler, imar planlarında, Kamu tesis alanları, yeşil alanlar, spor ve rekreasyon alanları, yol ve otopark alanlarında olup, üzerinde çeşitli özelliklerde yapılaşmanın bulunduğu alanlardır. Bu bölgeler, genellikle gecekonduların yapılaşması ile işgal edilmiş alanlardır.

Kentsel yenileme bölgeleri, mevcut yapılaşmanın tamamen yıkılarak, yerine yeni bir kentsel yerleşimin (kentsel çevre) inşa edileceği alanlardır. Bu alanlar da, ekonomik ve estetik ömrünü doldurmuş olan yapılarla, gecekonduların bulunduğu, çarpık yapılaşmanın öne çıktığı, teknik ve sosyal donatı alanlarının ciddi biçimde eksik olduğu, altyapısı olmayan veya sağlıksız olan, ulaşım ve trafik yönünden sorunlu alanlardır.

Kentsel Islah Bölgeleri, tamamı ile yıkılması gerekmeyen, yapılaşmanın ve genel kentsel dokunun korunarak iyileştirilebileceği alanlardır. Bu alanlar, ekonomik olarak tamamı ile yıkılıp yeniden yapılması olurlu olmayan ve büyük ekonomik yükler getiren, ancak, kısmi yıkımlar ve müdahaleler ile çağdaş kentsel fonksiyonların asgari ölçüde dahi olsa sağlanabileceği, kabul edilebilir bir kentsel yaşam alanının elde edilebileceği alanlardır.

##### **SULUKULE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI**

İstanbul’ un çok göç alan bir şehir olmasından da kaynaklanan çarpık kentleşme ve gecekondulaşmanın düzenlenebilmesi adına kentsel dönüşüm projelerinin farklı bir önemi vardır. Tarihi mekânlarının korunması gerekliliği ve halen de kentin büyüyüp gelişmekte olması diğer kentlerden farklı uygulamalar yapılması gerekliliğini göstermektedir. Özellikle tarihi yarım ada olarak adlandırılan bölgelerin korunarak, halka daha düzenli bir yaşam sunması adına planlanan projeler İstanbul’un çehresi adına çok gereklidir. Bu projelerden biri olan Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi’ de incelendiğinde gerek yapılma nedeni gerekse gelişim sürecindeki farklı özellikleriyle karşımıza çıkmaktadır.

Mevcut arazi kullanım analizleri incelendiğinde, çoğunlukla konut alanlarının bulunduğu, ticaret ve sınırlı sayıda imalat mekânları ile az miktarda bostan alanı bulunduğu görülmektedir. Sosyal donatı ve halkın istifade edebileceği açık ve kapalı rekreasyon alanlarının olmayışı bu çalışmalarda da dikkat çekmiştir.

**Tablo 1 : Hatice Sultan Mahallesi Yapı Fonksiyon Analizi**  
<http://nek.istanbul.edu.tr:4444/ekos/TEZ/47560.pdf>

TARİHİ YARIMADA FATİH İLÇESİ FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ							
YAPI FONKSİYON ANALİZLERİ (MAHALLE VE ADA BAZINDA YAPI ADETLERİ)							
Konut Yapıları	Ticaret Yapıları	Dini Yapılar	Eğitim Yapıları	Teknik Yapılar	Su Yapıları	Sağlık Yapıları	Diğer Yapılar
397	57	13	5	4	3	2	66

Bölge halkının büyük bir bölümü sağlıklı yaşam koşullarından memnun olmadığı tespit edilmiştir. Proje tamamlandığında, surun kıyısında yer alan bölge, gerekli sosyal donatı alanlarına sahip, otoparklı, modern konutlarla, imar planı ve tarihi dokuyla uyumlu, ada ve sokak dokularının korunduğu yaşam alanlarına sahip olması planlanmıştır. Mahallelerde hak sahipleri ile 2006 Mayıs - Haziran tarihinde 2 ay boyunca belediye yetkilileri ile mülk sahipleri arasında her hafta 2 gün buluşularak ada bazında görüşmeler ve karşılıklı beklentiler ve süreç hakkında detaylı fikir alış verişi yapılmıştır. Proje alanın tarihi konumu, çevre şartları, sosyal ve kültürel özellikleri ile hak sahiplerinin görüşleri bir arada düşünüldüğünde sosyal bir proje oluşturulmasına ve geniş çaplı bir uygulama gerektiği için kamu desteği ihtiyacını TOKİ ve Büyükşehir Belediyesinden sağlamaya karar verilmişti. 13 Temmuz 2006 da imzalanan yeni bir protokolle TOKİ yeni projedeki konutları maliyetine yapmayı kabul etmiştir. Alanda bulunan yapıların bedellerinin kurulan bir komisyonla belirlenerek, konut- işyeri gibi mülkü olanlara sabit mülk verilmesi kiracı konumunda bulunan vatandaşlara ise Gaziosmanpaşa semtinde bulunan TOKİ nin daha önce yaptığı toplu konutlardan peşinatsız 15 yıl taksit ödeyerek verilmesine karar verilmiştir.

İstanbul gibi çok eski ve köklü bir tarihe sahip olan bir şehrin zamanla yıpranmaya ve eskimeye uğrayan yaşam alanlarıyla karşı karşıya kalması kaçınılmazdır. İşlevini kaybeden yapılar ve oluşan çöküntü bölgeleri özellikle kent merkezlerinde yaşamı olumsuz etkilemektedir. Özellikle buralara yerleşen insanların gelir seviyesi 52 düşük gruplar olması ve buldukları çevreye yatırım yapmamaları, onarım yenileme gibi çalışmalara girmemeleri zamanla bu mekânları yaşanmaz hale getirmektedir. Sulukule bunların en belirgin örneklerinden olup büyük bir kesiminde gerçek mülk sahiplerinin işgaller nedeniyle kendi malları üzerinde tasarruf yapamadığı görülmektedir. Gelir seviyelerinin düşük olması ve geçim sıkıntısı çekmeleri nedeniyle zaman içinde buraların suç unsuru oluşturan ortamların mekânı haline gelmesi, 15-20 kişilik geniş ailelerin bir arada yaşadığı sağlıklı alanlar oluşmasıyla da tamamen buraları

yaşanmaz kılmıştır. Kentin merkezi için önem arz eden bu mekânın topluma yeniden kazandırılması için düşünülen Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi, mülklerin gerçek hak sahipleri olan eski yerleşimci küçük bir kesimi memnun ederken burada daha az masrafla kendi düzenini kurmuş olan kiracı ve sonradan yerleşen kesimi rahatsız etmiştir. Kentin bu önemli mekânını tekrar yaşanılabilir ve tarihsel, kültürel, sosyal değerlere saygılı, suç unsurlarından uzak bir hale gelmesi adına dönüşüm projesinin gerekliliği artmaktadır. Eski mülk sahiplerinden az bir kısmının mutlu olmasının dezavantajının yanı sıra kentin önemli bir parçasının yeniden kente kazanılacak olmasının önemi projenin çıkar amaçlı olmadığına ispatıdır. İş merkezlerine ve ana ulaşım güzergâhlarına yakınlığın yanı sıra surlar ve anıtsal eserler gibi tarihi ve kültürel yapıya sahiplik bölgeye kültür, turizm ve ekonomik bir merkez olma imkânı sunmaktadır. Ekonomik ve iktisadi gelişimi sağlama imkânlarının fazlaca bulunması kentsel dönüşümden sonra farklı yönlerden cazibe merkezi olacağını göstermektedir. Şuandaki duruma da uygun olarak projede 2, 3 ve 4 katlı, iç avlulu bir planlama düşünülmüş. Otopark sorunu her binanın kendi altında çözülmüştür. Açık mekânlar ihtiyaçlar dışında taşıttan arındırılarak sosyal donatı, dinlenme mekânları, çocuk parkı, yürüyüş yolları ve taşıt trafiği olmayan yayalaştırmayla yeşil alana dönüştürülmesi planlanmıştır. Proje içinde konutların yanı sıra bir ilköğretim binası ve 53 zemin katı alışveriş merkezi üst katı Kültür- Eğitim Merkezi olarak hizmet verecek binalarda tasarlanmıştır.



**Şekil 1. Sulukule Kentsel Dönüşüm Öncesi-Sonrası**

## **2.KENTSEL DÖNÜŞÜM TÜRLERİ**

### **2.1 Kentsel Koruma ( Preservation-Conversation)**

Koruma bir etkilik alanı olarak çok geniş kapsamlı bir kavramdır. Her tür korumanın temel bütünleşmesinden, yeniden kullanım için değiştirilmesine, arkeolojik korumadan, kentsel yenilemeye, peyzaj düzenlemeden, doğal çevrenin korunmasına, kadar birçok konuyla dolaylı ya da dolaysız ilişkisi bulunmaktadır. Genel olarak koruma bir varlığı tehlike ve dış etkilere karşı güvence altına almak olarak tanımlanabilir.

**2.2 Kentsel İyileştirme (Rehabilitation):**Bu yöntem, planlı olarak gelişmiş ancak zamanla yıpranmış, yoğunluğu artmış ve işlevini yerine getiremeyen bölgelerin tekrar değerli hale getirilmesini amaçlamaktadır. Mevcut bölgenin yapısı korunarak, koruma, tamir ve restore edilesi ilkesini içermektedir.

Rehabilitasyonun bütün aşamalarında halkın katılımı esastır. Bu yöntemin sosyal yapıya etkisi iki farklı şekilde gelişmektedir. Kentsel dönüşüm sürecine giren bölgenin halkı buradan uzaklaştırılıp, yerine üst ve orta sınıf alıcıların yerleştirilmesi yöntemine soylulaştırma, bölge halkının burada konut edinmeye devam etmesi haline zorunlu iyileştirme denilmektedir.

### **2.3 Kentsel Yenileme**

Kentsel alanın yenilenmesi konu olan bu eylem türü içinde yıkıp yeniden yapma anlamını da barındırmaktadır. Kentsel yenileme eylemi kentsel fonksiyonların ve sosyal ekonomik yapılanmanın gelişimi ve değişimine bağlı olarak eskime ve köhneme sürecine girmiş olan kentsel mekanların gereksinimleri sonucunda oluşmaktadır. Bu nedenle kentsel yenileme sadece tarihi kent merkezlerinde değil farklı bölgelerdeki eskimiş dokularda da uygulanmaktadır. Kentsel yenilemeyi kentsel strüktür içinde eskimiş bölgelerin veya mekanların yıkılarak yeniden yapılanmaları şeklinde tanımlanabilirken köhneme ve eskimenin giderilmesi olarak da düşünülmelidir. Bu nedenle dinamik bir özelliğe sahip olduğu düşünülebilir. Yani yenileme eskimeye karşı gelişen bir reaksiyondur.

### **2.4 Kentsel Yenileşme**

Kentsel yenileşme, değişim içinde olan bir alanın problemlerinin çözümüne yönelik olarak ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarının gelişmesini amaçlayan bütüncül ve bütünleştirici vizyon ve operasyonlar bütünüdür.

### **2.5 Kentsel Yeniden Canlandırma**

Sosyo – kültürel, ekonomik yada fiziksel açıdan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması yada değiştirilmesi sonucu alanın tekrar hayat döndürülmesi, canlandırılması yöntemidir.

### **2.6 Soylulaştırma**

Eski kent merkezlerindeki yenilenme sürecinde ortaya çıkan ve bu alanlarda yaşayan düşük gelir grubunun yerine daha yüksek gelir grubuna mensup kişilerin yerleşmeleriyle oluşan sosyal ve fiziksel yenileme ve değişme olarak tanımlanmaktadır. “Gentrification” terimi Türkçe’ye Gönül Tankut tarafından soylulaştırma olarak kazandırılmıştır. Bununla birlikte burjuvalaştırma, mutenalaştırma gibi farklı terimlerde kullanılmaktadır. Burada önemli olan mekanın fiziksel olarak değişiminden çok mekanda yaşayan toplum sınıfının değişmesidir. Soylulaştırma, daha üst gelir grubunun düşük gelir gruplarının yerini alarak köhnemekte olan yada köhnemiş bölgeleri sosyal ekonomik fiziksel ve çevresel olarak üst seviyeye çıkarmasıdır.

## **3. KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATI**

Türkiye’de kentleşme ve planma 1970-1980 yılları arasında kendini göstermiştir. Kentsel dönüşüm düzenlemeleri ve uygulamaları mevcut mevzuat ve yasal düzenlemeler kapsamında yürütülmüştür. Son yıllarda yapılan düzenlemeler kadar yerel yönetimlerde kentsel dönüşümde etkili bir rol oynamıştır. Ülkemizde kent yenileme konusu 2000’li yıllardan sonra daha çok gündeme gelmiş, akademik tartışmalar başlamıştır. 2003 yılında TMMOB Şehir Plancıları Odasının düzenlediği Kentsel Dönüşüm sempozyumu akademik tartışmaların başlangıcıdır. 2004 yılında TMMOB ŞPO ile Küçükçekmece

Belediyesinin birlikte düzenlediği “Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışması”yla konu, uluslararası örnekler, somut çözüm önerileriyle ilk kez tartışılmıştır (Özden, 2007: 215). 2004 yılı ve sonrasında AB ile uyum yasalarında kentsel dönüşüm/yenileme konusu yoğun biçimde yer almaya başlamıştır. Bu kanunlardan bazıları şunlardır:

- a) 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” (Bu kanunla gecekondu alanları için imar ıslah planı yapma imkanı ortaya çıkmış ve dolaylı olarak kentsel dönüşüm projelerinin yapılmasına olanak sağlanmıştır.)
- b) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkındaki Kanun (RG 10.7.2004)
- c) 5393 sayılı Belediye kanunu (RG 3.7.2005)
- d) 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkındaki Kanunun eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (RG 12.5.2004)
- e) 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (RG 27.7.2004)
- f) 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (RG. 5.7.2005)
- g) Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı
- h) 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu.

### **3.1 6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ**

Yönetmeliğin amacı; 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapı ve alanların, rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıkılmasına, yapılacak planlamaya ve dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değer tespitine, hak sahibi olacıklara yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usul ve esasları belirlemektedir.

İlk olarak Türkiye’de görülen bu uygulamada, bazı aksaklıklar ve uygulayıcı problemler yaşanmıştır. Bunlara çözüm olması adına 2016 tarihinde bazı maddelerde değişiklik yapıldı. Kanun değiştirilmiş olmasına rağmen ilgili yönetmeliğin değiştirilmemiş olması nedeniyle yaşanan uyumsuzlukları önlemek için 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu’nun Uygulama Yönetmeliği’nde de bir takım yeni düzenlemeler yapıldı. Yönetmelikte yapılan değişiklikler 27 Ekim 2016 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlandı.

**5. Maddede Yapılan Değişiklikler:** Kamu düzeni ve güvenliğinin olağan hayatı kesintiye uğratabilecek yada etkileyecek şekilde bozulduğu alanlarda, planlamanın ve alt yapının yetersiz olması, imara aykırı yapılaşma bulunması, alt ve üst yapıda hasar meydana gelmiş olması gibi sebeplerden biri veya birkaç tanesinin olması halinde;

Üzerindeki toplam yapı sayısının %65’i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olup sonradan yapı ve iskan ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda;

Uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar, riskli alan olarak belirlenmek üzere teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

Riskli alan ilanlarında en az 15.000 m2 olması gerektiğine ilişkin hüküm değiştirilmiş olup bu zorunluluk kaldırılmıştır. Böylece m2 sınırı olmaksızın her bölgede riskli alan ilanı diğer kriterleri taşıması şartıyla ilan edilebilecektir.

**7. Maddede Yapılan Değişiklikler:** Riskli yapıların tespiti ve itiraz yolunu düzenlemeyi içeren bu maddede öncelikle riskli yapı tanımı yeniden düzenlenmiştir.

Arsa paylı tapularda, arsa üzerindeki riskli yapının arsa malikleri dışındaki bir başkasına ait olması durumunda Müdürlükçe tapu müdürlüğüne bildirilecek yapı sahibine; arsa üzerinde birden fazla yapı olması ve riskli yapının arsa maliklerinden sadece bazılarına ait olması durumunda ise sadece riskli yapının sahibi olan arsa hissedarlarına ve ilgili aynî ve şahsî hak sahiplerine tebligat yapılacağı maddeye eklenmiştir.

Maddenin 4. Fıkrasında ise lisanslı kurum ve kuruluşların 30 günlük süre içinde gerekçeli talebi üzerine eksiklerin giderilmesi için ek süre verilebileceği tanımı eklenmiştir. En büyük yenilik 9. Fıkra da yer almaktadır. 21/07/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, riskli yapıların tespiti maliklerin isteği üzerine yapılır. Yeni karara göre; bu kanun kapsamına giren taşınmazlarda da kentsel dönüşüm uygulaması yapılabilecektir. **Burada yapının sahibi veya sahiplerinden birisi talepte bulunacak riskli yapı tespiti edildikten sonra uygulama da kuruldanda alınacak kararlarla yapılacaktır.**

Yeni düzenlemeye göre, riskli yapılarda tapuda kayıtlı malik ölmüşse mirasçılık belgesi çıkarmaya, kayyum atamaya veya yine tapuda son kayıtlı malik adına işlem yapmaya Bakanlık yetkili olacaktır. Maliki ölmüş gayrimenkullerde mahkemeler tarafından kayyum atanması ve yasal mirasçıların tespitinin büyük zaman kayıplarına sebebiyet verdiği kanun yapıcının da dikkatini de çekmiş ve bu değişiklik ile yasal mirasçıların ve müteahhitlerin uygulamada yaşadığı mahkeme sorunlarını ortadan kaldırmayı hedeflemiştir.

**8. Maddede Yapılan Değişiklikler:** Bu maddede yapılan değişikliğin ana konusu, riskli yapıların yıkımının artık daha kolay olması haline getirecektir.

Maliklere tanınan süre içerisinde malikler tarafından yıktırılmayan riskli yapılar mülki amire bildirilir ve yapıların tahliyesi ile yıktırma işlemleri, mülki amirler tarafından sağlanarak kolluk kuvvetleri desteği ile idarece yaptırılır.

Müdürlük veya yetki devri yapılması durumunda İdare, yıktırılan riskli yapılara ilişkin bilgileri elektronik yazılım sistemine kaydeder. İdare, tahliye ve yıkım işlemleri gerçekleştirilemeyen riskli yapılara ilişkin bilgi ve belgeleri, ikişer aylık periyotlar hâlinde Müdürlüğe bildirir. Yukarıdaki fıkralara göre yıktırılmayan yapılar Bakanlıkça veya Müdürlükçe yıktırılır veya yıktırılır. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıkımın masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Yıkım işleminin masrafı maliklerden genel hükümlere göre tahsil edilir.

Yani mevcut tahliye süreleri sonunda yıktırılmayan binalar ile ilgili artık maliklerin anlaşmalarının beklenmesine gerek kalmayacak. İki aylık denetimler yapılacak ve yıktırılmayan binalar afet riski

sebebiyle kolluk kuvveti desteği ile mülki amirlikçe yıktırılacaktır. Bir önceki yönetmelikte var olan durum apartman veya sitelerde 2/3 ile anlaşma sağlanamaması sebebiyle çok uzamaktaydı.

**15. Maddede Yapılan Değişiklikler:** Maddenin yeni halinde riskli alanlar ve rezerv yapıları oy birliği ile veya 2/3 oy çokluğu oranıyla karar verilecek konular daha genişlemiştir. Yapının yıktırılmış olma şartı da kalkmıştır.

Uygulama yapılırken ilk adımda veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların olduğu parselde, yapıların yıktırılmış olması şartı gözetmeksizin parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, anlaşma sağlanamayan maliklere ait taşınmazların değeri Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirileceği ve bu değer de gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılacağı bu düzenleme ile anlatılmıştır.

Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilecek. Bu karar anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif ile birlikte karara katılmayanlara noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ edilir ve bu tebliğde, onbeş gün içinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilecek.

Hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacak. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve en az üçte iki çoğunluk ile alınan karar çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılacak veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilecek. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılacağı da düzenlemeye eklenmiştir.

**15/A Maddesinde Yapılan Değişiklikler:** Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde 2/3 oranında ki çoğunluğun kararına uymayan paydaşların hisselerinin satış usulünü düzenleyen bir maddedir.

Hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satışı için;

Maliklerin en az üçte iki çoğunlukla anlaştıklarına dair anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait sözleşme veya vekâletname örnekleri,

Maliklerin en az 2/3 çoğunluğu ile alınan kararın ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre karara katılmayan malike bildirilerek kabulü için onbeş gün süre verildiğine dair belgeler,

2/3 çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere ait taşınmazların Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen değerine ilişkin belgeler,



Satışı yapılacak arsa paylarının maliklerinin tebligata elverişli adres bilgileri ile birlikte yazılı olarak Müdürlüğe müracaatta bulunulacaktır.

Satış işleminin yapılabilmesi için yapıların yıktırılmış olması gerek olmaması da yeni bir düzenlemedir. Satışı yapılacak arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve sonrasında satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti Komisyonu ile Satış Komisyonu teşkil olunacak ve rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilmiş olan taşınmazın değeri de gözetilerek Bedel Tespiti Komisyonunca belirlenecektir

Satışı yapılacak payın üzerinde ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi hakların bulunması, satış işlemine engel teşkil etmeyecektir. Belirtilen haklar satış sonrasında satış bedeli üzerinden devam edecektir. Satış işlemi sonrasında, satış bedelinin yatırıldığı banka hesabına malike ödeme yapılmaması için bloke koydurulacak ve durum ipotek, haciz ve intifa hakkı gibi hakların alacaklısına veya ilgili icra müdürlüğüne veya mahkemeye bildirilecektir. Tapu kaydındaki haklar ve şerhler satış sonrasında Müdürlüğün talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilecektir.

Açık artırmaya en az 2/3 çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar dışında herhangi bir kişi katılamaz.

Satış işlemi tamamlanıp komisyonca karara bağlanmadan evvel, 2/3 çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin, 2/3 çoğunluk ile alınan kararı kabul etmeleri ve 2/3 çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve yapılacak uygulamanın gerektirdiği diğer belgeleri imzalayacaklarını beyan etmeleri halinde Satış Komisyonunca kendilerine süre verilecektir.

İhale arttırma tutanağı bu maliklerce de imzalanır. Komisyonca verilen süre içerisinde sözleşmenin ve diğer belgelerin anlaşan diğer malikler gibi şartsız ve şerhsiz olarak imzalanarak Müdürlüğe verilmesi halinde, satış işlemi geçersiz sayılır.

Satış işleminin geçersiz sayıldığı tarihten itibaren doksan gün içerisinde, satış günü 2/3 çoğunluk ile alınan karara katılma iradesi gösteren paydaşlarca yeniden anlaşmama iradesi gösterilmesi veya daha evvel imzalanan belgelerin iptal edilmesi halinde yeniden satış işlemi yapılmasına gerek olmadan en yüksek bedeli teklif etmiş olan paydaşa, bu paydaşın kabul etmemesi halinde sonraki en yüksek bedeli teklif etmiş olan diğer paydaşlara sırasıyla bildirimde bulunulur ve satış bedelini yatıran paydaşa satış yapılmış sayılır. Satış işleminin geçersiz sayıldığı tarihten itibaren doksan günden fazla süre geçmesinden sonra yeniden anlaşmama iradesi gösteren paydaşların hisseleri için ise yeniden satış işlemi yapılması gerekmektedir.

**18. Maddede Yapılan Değişiklikler:** Planlama süreci ile ilgili düzenlenen yönetmeliğin bu maddesinde yapılan değişikliğe göre riskli alan ve rezerv alanının bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ölçekteki planı yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya bakanlık yetkilidir.

Bakanlık riskli alan ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanmak üzere, özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve **kentsel tasarım projesi** hazırlamaya da Bakanlık yetkilidir.

## 4. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA YEREL YÖNETİMLERİN ROLÜ

Görüldüğü üzere, kentsel yenileme, kentlerin yeniden, yeni bir anlayışla ele alınıp fiziksel çevre kalitesini yükseltmede önemli bir araçtır. Kentsel yenilemenin sürdürülebilir kentlerin oluşumundaki önemi açık olmakla birlikte, bu projeleri oluşturmada, yasalarımızdaki boşluk nedeniyle nasıl bir örgüt şeması kurulması gerektiği henüz net değildir. Bir görüşe göre<sup>1</sup>, kentsel yenileme projelerinin oluşumunda :

- 1- O yerin sakinlerinden oluşan bir komite
- 2- Şehir plancılar, mimarlar, ekonomistler, sosyologlar, ekologlar ve hukukçulardan oluşan bir komite ( Teknik danışman niteliğinde)
- 3- Planların uygulanması ve kontrolü konusunda sorumlulukları olan yerel yönetim temsilcileri
- 4- Merkezi yönetim temsilcileri
- 5- Dernekler, vakıflar, birlikler ve özel şahıslar gibi konuyla ilgili olanlar hep birlikte yer almalıdır.

Görüşte konunun finansal şeması üzerinde de durularak, banka kredi sistemleri, merkezi-yerel yönetim fonları, dernek, vakıf bütçeleri ve özel bütçelerle finansal sorunlara çözümler önerilmektedir.

Gerçekten de, kentsel yenileme projelerinin gerçekleştirilmesi, uzmanından idareye, özel şahıslardan o yerin halkına dek uzanan bir katılım grubu ile gerçekleştirilmelidir. Ancak, projenin sorumlusu, yürütücüsü kim olacaktır? Kanaatimizce, kentsel yenileme projeleri yerel yönetimler eliyle gerçekleştirilmelidir. Ancak mevcut kanunlarla yerel yönetimlere verilen yükümlülüklerin, bu amacı gerçekleştirmede hiç de yeterli olmadığı açıktır. Yerel yönetimlere yasa ile verilmesi gereken yükümlülükleri aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

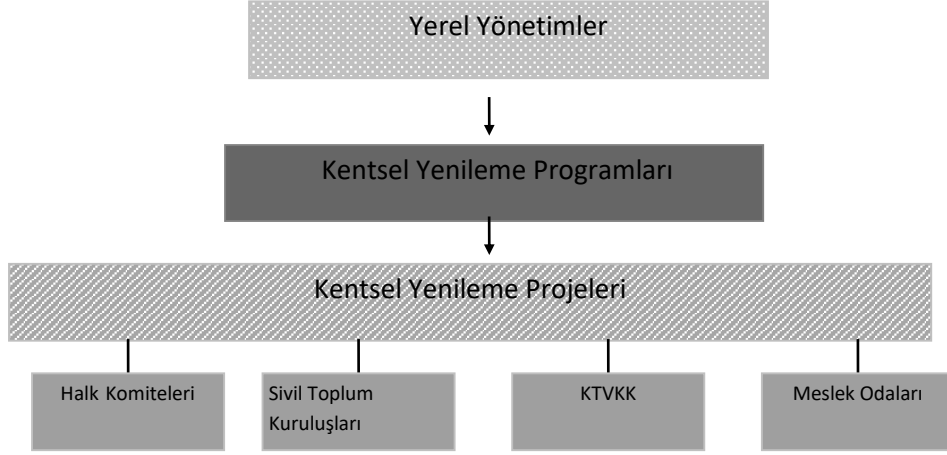
- 1- Yerel yönetimler, kentlerin sağlıklı ve dengeli gelişimini sağlamak amacı ile, kentlerin çöküntü bölgelerinde kentsel yenileme projeleri hazırlamakla yükümlüdürler.
- 2- Bu görevi gerçekleştirmek üzere, kendi bünyelerinde “kentsel yenileme büroları” kurarlar. Mimarlar, şehir plancılar, peyzaj mimarları, inşaat ve çevre mühendisleri, sosyologlar, hukukçular ve ekonomistler bu bürolarda istihdam edilirler.
- 3- Kentsel yenileme projelerini gerçekleştirmek üzere, yerel yönetimler bir kentsel yenileme programı oluştururlar.
- 4- Yerel yönetimler, kentsel yenileme uygulamalarını gerçekleştirirken, gerek karar alma sürecinde, gerekse uygulama safhalarında, kentsel kültür mirasını korumak ve gözetmek üzere, KTVKK ile işbirliği ve eşgüdüm içinde çalışırlar.
- 5- Kentsel yenileme uygulaması yapan yerel yönetimler, ilgili meslek odaları ile de işbirliği yaparak, görüşleri doğrultusunda hareket ederler. Bu amaçla, ilgili meslek odalarının temsilcilerinden oluşan bir “Danışma Kurulu”, yerel yönetimlerin karar alma ve uygulama sürecinde yer alacaktır.
- 6- Yenileme projelerine ilişkin kararları alma sürecine, o yerin sakinlerinden oluşan bir komite de dahil olacaktır.
- 7- Kentsel yenileme projelerinin uygulama aşamasında ortaya çıkacak finansal sorunları çözümlenmek üzere, bir “Kentsel Yenileme Araştırmalar - Uygulamalar Fonu” oluşturulur.

---

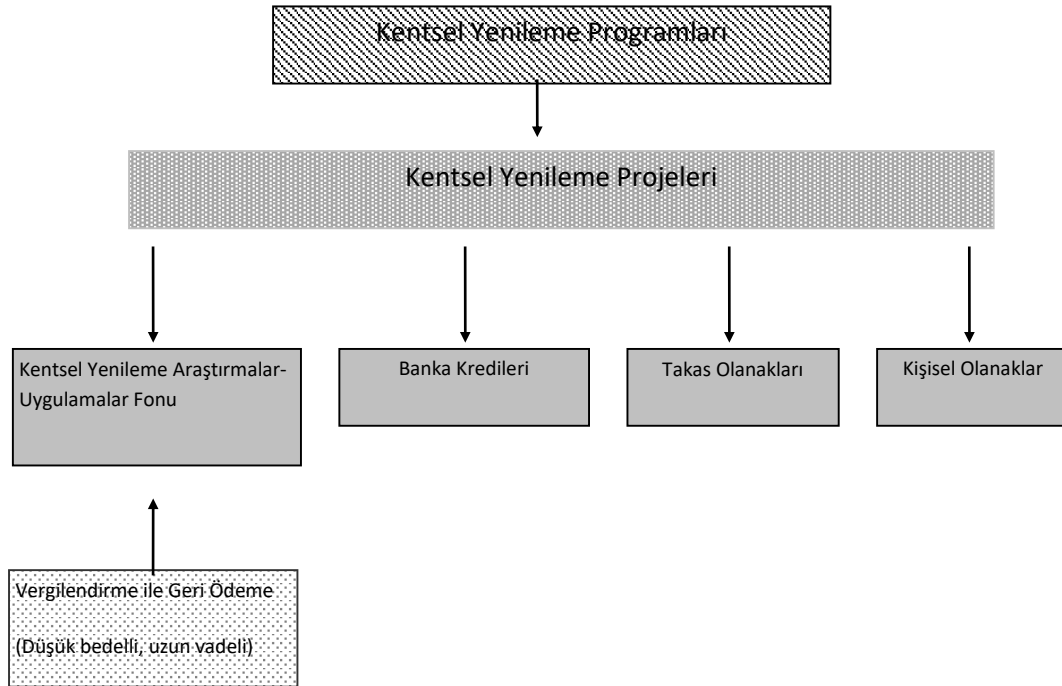
<sup>1</sup> GÖRGÜLÜ Z., GÖRGÜLÜ T., A Method Research for Urban Renewal Works For The Areas Which Are Jointly Owned Parcels, *Planning For A Broader Europe*, VIII. AESOP Congress Proceedings, vol.4, İstanbul 24-27 Ağustos 1994, s.188

Araştırma ve proje maliyetleri bu fondan karşılanır. Yenileme alanlarında artan değerler karşılığında mülk sahiplerinden alınacak vergiler yine bu fona aktarılarak fonun devamlılığı sağlanır.

Şema 1 ve Şema 2’de kentsel yenileme projelerinin oluşturulmasında öngörülen örgüt yapısı ve finansal olanaklar görülmektedir:



Şema 1.Kentsel Yenileme Uygulamalarında Örgütlenme



Şema 2. Kentsel Yenileme Uygulamalarında Kullanılabilecek Finansal Olanaklar

Türkiye’de 1950 yıllarından sonra kentlerde düzen ve planlama sürecine girilmiştir. Hızlı bir giriş yapılarak kentleşmede hazırlıksız ve altyapısız olan merkezi hükümet ve yerel yönetimler; kent planlamasında gecekondular ve çarpık kentleşmeye zemin hazırlamıştır. Bu hızlı değişim kentlerde bir takım sorunlara yol açarak karışıklığa neden olmuştur. Kent altyapısı, hava ve çevre kirliliği, plansız yapılaşma, trafik ve düzensizlik bu plansız kentleşmenin neden olduğu sorunlardan bazıları olmuştur. Coğrafi konum olarak deprem bölgesi üzerinde olan ülkemiz, düzgün kentleşmeye ayak uyduramamaktan dolayı depreme dayanıksız bina sorununu da ortaya çıkarmıştır. Sağlıksız, dayanıksız, imara aykırı inşaatlar; herhangi bir deprem gerçekleşmesi halinde yaşanan kronik sorunlardan dolayı kentsel dönüşüm gündeme gelmeye başlamıştır. Türkiye’de kentleşme ve planlama kavramının tekrardan gündeme getirilmesi 1970’ li yıllarda gerçekleşmiş, planlama ve uygulama olarak kullanıma başlaması ise 1980’li yıllarda gerçekleşmeye başlamıştır. (Genç, 2008;118)

Türkiye’deki kentleşme, batının kentleşme algısından farklı yol izlemiştir. Ağırlıklı olarak maddi imkânsızlık, istihdam ve iş nedeniyle göç eden yoksul gruplar, kent sakinlerinin yaşam alanlarının çevresine, kentin merkezine uzak bölgelerde gecekondular alanları oluşturmuşlardır. Bu grupların bir süre sonra kentin merkezine doğru yayılmaya başlamaları ile kent sakinleri bu aşamadan sonra dışarı doğru korunaklı alanlara yönelmişlerdir. Bu noktada kentsel dönüşümün kentin yeni imara açılan alanlarına kayması, oluşan bu sosyal kırılganlığı toparlamak mı yoksa kentin yeni sahiplerini bir kentsel yaşam kalitesine ulaştırmak mı sorusu, dönüşüme bakışta endişeli yaklaşımlara neden olmaktadır. Ülkemizde yürütülen kentsel dönüşüm projelerinin kentlerimizin yaşadığı depremler sonrası oluşan can ve mal güvenliğini tehdit eden kentsel görünümün düzeltilmesine yönelik çalışmalardan oluşması, merkezi yönetimleri -daima- aktif olarak sürecin içinde tutmakta ve yerel yönetimlere dönüşüm için yetki bırakmada çekinceli davranmaktadır. Kentlerden sorumlu olan yerel yönetimler, kentsel dönüşümü gecekondular bölgelerinin ıslahı şeklinde algılandığında ancak devreye girebilmişlerdir.

**Finansal Kaynak :** Kentsel dönüşümün gerçekleşmesi için en önemli kaynaklardan biri finansal kaynaktır. Kentsel dönüşümün gerçekleşmesi için gerekli olan finansal kaynak, yerel yönetimlerin merkezi bütçeden aldıkları paylarla orantılıdır. Nüfusun kentlerde toplanmaya başlaması ve bununla birlikte bütçenin aynı oranda artmaması söz konusu olduğundan bazı yerel yönetsel finansal kaynak açısından zayıf kalmıştır. Bunun en önemli göstergesinden birisi belediyelerin bütçe oranlarıdır. Belediye bütçelerinin genel bütçeye oranı, 1950 yılında %10,33 olduğu halde, bu oran 1965 yılında %8,28’e, 1970’de %6,1’e ve nihayet 1980’de ise, 4,65’e gerilemiştir. 1980 yılında bu oran Cumhuriyet döneminin en düşük seviyesidir. Kısacası belediyeler, 1960’tan itibaren hizmet üretme ve sunma açısından küçülmüşlerdir. Belediye hizmetlerinin ivme kazanması 1980’den sonra başlamış, ancak bu da kısa sürmüş, 1990 yılından itibaren yeniden zayıflama sürecine girilmiştir. (Ökmen ve Parlak, 2013;218)

Bu dönemden sonra, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanununda Büyükşehir belediyeleri kentsel yenileme konusunda yetkilendirilirken, 5393 Sayılı Belediye Kanunu ile ilk kez belediyelere kentsel dönüşüm konusunda görevler verilmiştir. Kanunun arsa ve konut üretimi başlıklı 69. maddesinde, “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 yapıli 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 yetkisine sahiptir” denilmektedir.

**Politika:** Türkiye’de çoğu yerel yönetimin kentsel dönüşüm konusunda politikaları bulunmamaktadır. Daha çok aktörün merkezde rol aldığı bir ‘kentsel yenilenme’ sistemi üzerinde duruluyor. Bu sisteme göre, yerel güçlerin inisiyatifinde olan fakat özel sektörün yetkilendirildiği prosedürler ile kentsel dokuya ağır bir müdahaleyi içeriyor. Bu yetkilendirmeyi mümkün kılmak için, kamusal otoritenin yalnızca kendi araçlarıyla yapılması düşünülen dönüşümleri gerçekleştirmede yetkin olmadığı varsayılarak, kanunlar hazırlandı. Yapılmak istenen şey, hem kamusal güçlerin (arazilerle ilgili sorunların ve hukuki engellemelerin giderilmesi gerekiyor) terk edilmiş binalara el koymasının hızlandırılması, hem de büyük bir mülk transferinin veya özel sektörün yararına bir transferin (çok uzun vadeli kiralama yoluyla) gerçekleşmesini sağlamak. (Pérouse, 2011;368)

Kentsel dönüşüm uygulamaları genel olarak altı biçimde yapılmaktadır. Bunlar: Yerinde dönüşüm, transfer, yık-yap, yık-boşalt, riskli evini getir, yeni evini al ve kamu-özel sektör proje ortaklık sistemidir.

- 1- **Yerinde dönüşüm:** Bir kentin belirli bir bölgesinin etap etap yıkılarak yeniden inşa edilmesi (Gelişmiş ülkelerde tercih edilen yöntem).
- 2- **Transfer:** Kentin belirli bir bölümünün başka bir yere transfer edilmesi, boşalan evlerin yıkılarak yenilerinin inşa edilmesi.
- 3- **Yık-yap:** Belediyeler, riskli yapının yıkımına karşılık yeni bina yapma karşılığı yatırımcılara arsa tahsis eder.
- 4- **Yık-boşalt sistemi:** Belediyeler tarafından riskli binaların, yıkımın gerçekleştiği alanlardaki mülkiyet belediyeye geçer. Belediyeler bu alanları yeşil alan, park, sağlık tesisi ve okul gibi kamu alanı olarak kullanır.
- 5- **Riskli evini getir, yeni evini al sistemi:** Yeni proje kapsamında riskli evini belediyeye veren mülk sahibi, karşılığında yeni evi % 15-20 m eksiği ile alır ya da yeni ev ile riskli ev arasındaki farkı öder.
- 6- **Kamu-özel sektör proje ortaklık sistemi:** Belediye ve özel sektör ortaklığı ile kentsel dönüşüm projeleri tasarlanır, proje kapsamında imar hakları toplulaştırılması ve imar hakları transfer yöntemleri ile mülk sahiplerine alternatif sunulur.

Uygulamaları ilk kez, 1980 yılından önce “kentsel yenileme, kentsel yeniden yerleştirme, kentsel rehabilitasyon, kentsel yeniden imar etme, kentsel canlandırma” gibi kentsel dönüşüm araçları kullanılarak gerçekleştirilmiş olan kentsel dönüşüm, Avrupa’da Sanayi Devrimi sonrasında oluşan işçi kentlerinin ve I.Dünya Savaşı sonrasında yok olan ya da hasar gören kentlerin fiziksel dönüşümü için kullanılmaya başlanmıştır. Kentsel dönüşüm’ün dünyadaki ve Türkiye’de ki gelişimi, Dünya’da Kentsel dönüşüm’ün gelişimi ve Türkiye’de kentsel dönüşümün gelişimi olarak kentsel dönüşüm’ün gelişimi başlığı altında anlatılmıştır (Demirsoy, 2006: 7 - 8).

#### 4.1 Bursa Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Örneği ve “Emek” ve “Akpınar” Mahalleleri

Tarih boyunca çeşitli yangın ve deprem gibi afetlerle büyük hasar gören Bursa, 1850’lerden sonra bir dizi şehirleşme faaliyetine sahne olmuştur. Modern şehir planlamasına dair ilk örnekler Vali Ahmet Vefik Paşa döneminde hayata geçirilmiştir. Vali Ahmet Münir Paşa ve Vali Mümtaz Reşit Paşa dönemlerinde devam eden çalışmalar, geleneksel kent yapısının en büyük sorunu haline gelen ulaşım problemine çözüm getirmeyi hedeflemektedir. Cumhuriyet dönemi sonrasında Karl Löcher, Henri Prost, Luigi Piccinato gibi

Batılı uzmanlar tarafından kentsel planlama çalışmaları yapılmıştır. İçlerinde en geniş uygulama alanı bulan Piccinato'nun planı güneyde Uludağ, kuzeyde ise Bursa Ovası ile sınırlanan kentin doğu-batı aksında lineer biçimde gelişmesi yönündedir. Buna rağmen 1960'lardaki sanayileşme hareketi sonrasında ovaya yayılan kaçak yapılaşmanın önüne geçilememiştir.(Sebla Sarın, 2013)

Bursa coğrafi yapısı itibarıyla büyük ölçüde tek merkezli bir kent olarak yapılanmıştır. Ancak eski kent merkezinin ulaşım, barınma, sosyal faaliyetler bağlamında artan nüfus yükünü kaldıramaması nedeniyle son dönemde kentsel planlama ölçeğinde desantralizasyon çalışmaları yapılmaktadır. Bu amaçla kentin farklı bölgelerinde cazibe merkezleri kurulmaya çalışılmaktadır. Özellikle büyük sanayi kuruluşlarının şehrin Batı yakasında konumlanması nedeniyle kentin Mudanya Yolu istikametinde büyümesi ve gelişmesi söz konusu olmuştur. Bu büyüme yalnızca endüstriyel alanları değil, konut yerleşimlerini de içermektedir. Makale kapsamında kentin bu bölgesinde oluşan yerleşim türleri ve birbirleriyle olan ilişkileri incelenecektir. Çarpık kentleşmenin sonucu olarak ortaya çıkan gecekondu, bunlara bir çözüm sunmak amacıyla oluşturulan "Gecekondu Önleme Bölgesi," bölgedeki bazı yerleşim örnekleridir. Bu yerleşimler ağırlıklı olarak Sanayi Bölgesi'nde çalışan mavi yakalıların konut ihtiyacını karşılamaya yöneliktir. Bunlar dışında daha çok beyaz yakalılara hitap etmesi hedeflenen yakın çevredeki müstakil konutlar ve bunlara alternatif olarak sunulan kapalı konut siteleri bölgedeki diğer yerleşim örneklerini oluşturur. (Sebla Sarın, 2013)

Bölgenin gelişimi 24 Ağustos 1958 günü binlerce işyerinin yok olduğu Kapalıçarşı yangını ile yakından ilişkilidir. Bu yangın, Bursa'nın kentleşmesi, ticari yaşamı ve bayındırlık hizmetlerini büyük ölçüde etkilemiştir. Yangının hemen sonrasında Belediye Başkanı Reşat Oyal'ın girişimleri, İller Bankası ve Emlak Bankası'nın desteği ile Mimar Emin Canbolat'ın yönetiminde İmar Planlama Bürosu kurulmuş, bu büroda İtalyan şehircilik uzmanı Piccinato'nun danışmanlığında 1/4000 ölçekli Bursa Nazım Planı hazırlanmıştır. Bu planda kentin Ankara-BursaMudanya doğrultusunda gelişmesi önerilmektedir (Menteş, 2009). Piccinato Planı'nda Bursa-Mudanya Yolu üzerindeki tarım arazisi (Yalakçayır), Organize Sanayi Bölgesi olarak belirlenmiştir. (Sebla Sarın, 2013)

Bölgenin gelişimini hızlandıran bir diğer etmen de Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) tarafından 1961 yılında yapılan 5 yıllık kalkınma planına göre Türkiye'nin ilk Organize Sanayi Bölgesi'nin Bursa'da kurulmasına karar verilmesi olmuştur. 1960'lardaki "sanayi hamlesi" neticesinde tüm Türkiye'de uygun bir sanayi alanı bulmak adına bir araştırma yapılmış ve bu araştırma özellikle Bursa, İstanbul, Adapazarı, Adana, Mersin ve Zonguldak şehirlerinde yoğunlaştırılmıştır. Bu araştırmanın sonucunda konum olarak bu amaca hizmet edecek en uygun şehrin Bursa olduğuna karar verilmiş ve 1962 yılında Yalakçayır'da Bursa Organize Sanayi Bölgesi inşaatına başlanmıştır. Mudanya yolu 15. km'de konumlanan BOSB, 1966 yılında 1,8 milyon m<sup>2</sup>'lik bir alana yayılı olarak resmen faaliyete geçmiştir. 1970'lerde otomotiv sektörü ve tekstil sektörünün hızlı gelişimi ile Bursa "sanayi kenti" kimliğini kazanmış, ve BOSB 1998 yılı itibarıyla 6,8 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. (Sebla Sarın, 2013)

Hemen her kapalı konut projesinde olduğu gibi, bu örnekte de Emek ve Akpınar Mahalleleri "eski" sahipleri ve Korupark sakinleri arasında herhangi bir sosyal alışveriş yaşanmamaktadır. Dahası iki hatta üç farklı sosyal grup arasında bir kutuplaşma olduğu da söylenebilir. Bu durumun bölgede hayata geçirilmesi planlanan kentsel dönüşüm faaliyetleriyle iyileştirilmesi hedeflenmektedir. (Sebla Sarın, 2013)

01.03.2005 tarihli "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı"nda belirtildiği üzere "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" ilan edilen bölgede kentin eskiyen dokuları ve yerleşim alanlarındaki kültürel

değerleri korunarak, sosyal donatı alanlarının büyütülmesi' gerekmektedir. Yani kentsel dönüşüm mevcut kullanıcıların menfaatleri göz önünde bulundurularak sosyal yapının korunması, bununla birlikte fiziksel yapının yenilenmesi ve iyileştirilmesi esasına dayanır. Ancak daha önce uygulanan örneklerin birçoğunda mevcut kullanıcıların yerinden edilmiş olması, "kentsel dönüşüm" kavramının genel olarak kamuoyu nezdinde bir tedirginlik yaratmasına neden olmaktadır. Bu durum, 1050 Konutlar Dönüşüm Projesi'nde mahalle sakinlerinin akıbetinin ne olacağı sorusunu gündeme getirmektedir. Dolayısıyla söz konusu kentsel dönüşüm projesinin olabildiğince şeffaf bir biçimde ilerlemesi, mahalle sakinlerinin sürece katılımının sağlanması ve mevcut kullanıcıların ihtiyaçları doğrultusunda bölgenin sağlıklılaştırılması gerekmektedir. Halkın katılımının sağlanamadığı dönüşüm projeleri, toplumsal dinamikler açısından başarısızlığa mahkum olmaktadır.

1050 Konutlar Mevkii'nde gerçekleşecek dönüşüm projesinin sınırlarının doğru biçimde çizilmesi büyük önem arz etmektedir. Projenin, nispeten daha planlı bir yerleşime sahip olan GÖB ile sınırlı kalması etkinliğini azaltır. 1050 Konutlar'ı çevreleyen ve daha ciddi altyapı sorunları bulunan gecekondu bölgesinin de dönüşüm kapsamında ele alınması bölgenin sağlıklı biçimde gelişimini destekleyecek, projenin gerçek amacına ulaşmasını sağlayacaktır.

Emek ve Akpınar Mahalleleri'nde oluşmaya başlayan kentsel dönüşüm hareketinin fiziksel iyileştirme çalışmalarıyla kısıtlı kalması, bölgenin mevcut kullanıcı profiline tamamiyle değişip yeni bir kitlenin kullanımına açılmasına yol açacaktır. Bu durum sorunun çözümüne değil, büyüyerek kentin başka bir bölümüne aktarılmasına sebep olur. Gerçek çözümler sunan bir kentsel dönüşüm projesinin, mevcut kullanıcıların yaşam standartlarını yükseltecek sosyal projelerle de desteklenmesi gerekir. Ancak bu sayede "içerdekilerin" tamamiyle "dışlanarak" yeni çöküntü alanları oluşturmasının önüne geçilebilir. (Sebla Sarın, 2013)

## SONUÇ

Tarihin her döneminde olduğu gibi, kentlerde tarihsel süreçte evrilmişlerdir. İnsan ihtiyacından doğan ve gelişim sürecinde farklı etkenlerden etkilenen kentler her dönem gelişerek değişmiştir. Türkiye’de de pek çok kentin tarihsel bir süreci vardır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramına batıya göre daha farklı bir şekilde yaklaşmıştır. Kentsel dönüşüm tanımı hayatımıza geç girdiği gibi, uygulanma şekli ve planlaması da istenilen bazı yerlerde sonuçları vermemiştir. Son dönemlerde Avrupa tarzı kentsel dönüşümle hukuksal olarak daha büyük bir altyapıya sahip olmuş ve daha uygulanabilir hale gelmiştir.

Türkiye’nin pek çok kentinde kentsel dönüşüm uygulamaları olmuştur. Özellikle büyük şehirlerde finansal ve altyapısal desteklerin daha çoğunlukta olmasıyla daha uygulanabilir haldedir.

Kentsel dönüşümde yerel yönetimlerin rolü ve etkisi birçok etkene göre değişim gösterebilir. Belediyelerin çoğunun kentsel dönüşüm için finansal kaynakları yeterli değildir. Bunun için ek bir kaynak gerekmesi durumunda Toki tek seçenek haline gelmiştir. Aynı zamanda finansal güçlük, kentsel dönüşüm alanındaki halkı bir süreliğine o alanı terk etmeye ikna etmek zorunda bırakır. Buda projelerin sürelerini aksatabilmektedir. Belediyelerde konuyla ilgili uzman yeterli derece de bulunmayabilir. Buda uygulanabilirliği zorlu kılmaktadır.

- Yerel yönetim birimleri kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili tüm bilgilere sahip olmalıdırlar.
- Kentsel dönüşüm konusunda tek yetkili yerel yönetim olmalı, yetki tek bir koldan verilmelidir.
- Belediyelere finansal kaynak oluşturmak için olanaklar tanınmalıdır.
- Kentsel dönüşüm konusunda uzman sayısı artırılmalı, dünya üzerinde daha önce yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında ki adımlar örnek alınmalıdır.
- Kentsel dönüşümde oluşacak alanların sosyal eşitsizlik içermemesine dikkat edilmelidir.
- Kentsel Dönüşüm projelerinde mülk sahipleri ve kiracıların yeri ve hakları kesin olarak belirlenmeli ve kiracıları mağdur etmeyecek önlemler alınmalıdır.
- Yerel yönetimler, kentsel dönüşüm uygulanan bölgedeki gelişmeyi, halkı ve yaşam standartlarını yakından izlemelidir.



## KAYNAKÇA

- TMMBO ŞEHİR PLANCILARI ODASI, Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu (2008)
- <http://iibfdergisi.ksu.edu.tr/>
- <https://www.chelseaconstructconsult.co.uk/post/canary-wharf-past>
- [www.agradonusum.com.tr](http://www.agradonusum.com.tr)
- [www.acikbilim.yok.gov.tr](http://www.acikbilim.yok.gov.tr)
- [www.iibfdergi.aku.edu.tr](http://www.iibfdergi.aku.edu.tr)
- <http://nek.istanbul.edu.tr:4444/ekos/TEZ/47560.pdf>
- <http://www.yapi.com.tr/haberler/sulukule-kentsel-donusum-projesinin-temeli-atildi-79337.html>
- <https://canverentezcan.com/kentsel-donusum-kanununun-uygulama-yonetmeliginde-yapilan-degisikliklerin-incelemesi/>
- GENÇ, Neval, Fatma, Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Yönetim ve Ekonomi, Yıl 2008, Cilt 15, Sayı 1
- DEMİRKIRAN, Senem, Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kasım 2008
- ÖKMEN, Mustafa – PARLAK, Bekir, Kuram ve Uygulamada Yerel Yönetimler, Orion Kitabevi, Ankara 2013
- PEROUSE, François, Jean, İstanbul’la Yüzleşme Denemeleri, İletişim Yayınları, İstanbul 2011
- Sebla Sarın, İdealkent Dergisi, Sayı 8, Ocak 2013 ss.228-249