



İZMİR
KÂTİP ÇELEBİ
ÜNİVERSİTESİ

2010

Tarihten Bugüne Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci

Kentsel Dönüşüm Tezsiz Yüksek Lisans Bölümü

Yüksek Lisans / Bitirme Projesi

Arezou Mamghani

Y210216016

Proje Danışmanı: Özge ERBAŞ

Temmuz 2023

Öz

Ülkemizin %65'e yakın kısmı deprem riski taşıyan bölgelerde yer almaktadır. Ağır sanayi bölgelerinin %69 ila 74'ü, vatandaşlarımızın da yaklaşık %70 ila 75'i deprem tehlikesi altındadır. Türkiye son yüzyılda en düşük 6 büyüklüğünde 57 depreme maruz kalmıştır. Ülkemizde ortaya çıkan doğal afetleri hasar/kayıp olarak perspektifinden yorumlarsak ülkemizde yaşanan en ölümcül afet olarak tanımlayabiliriz. Bu hasar/kayıp oranının bu denli yüksek olmasının sebebinde depreme dayanıksız yapılar, plansız kentleşme, denetimsiz yapılar, kaçak yapılar büyük paya sahiptir. Büyük Marmara Gölcük depreminden sonra çıkarılan deprem yönetmeliğinden önce yani 2000 yılı öncesi yapılan yapılarda hasar kat ve kat fazla görülmektedir. Vatandaşlarımız aktif fay hattı üzerinde olan ülkemizdeki yaşanmış ya da yaşanacak depremlerin önemini geç de olsa anlamaktadır. Bu nedenle gerek devlet teşviği gerek toplum bilinçlenmesi kentsel dönüşümün önemini ortaya koymuş, günümüzde çalışmalar daha çok yaygınlaştırılmış ve uygulanmaktadır. Kentsel dönüşüm, deprem bölgesi olan ülkemizde geçmişten bugüne yaşanan deprem, sel gibi doğal afetlerden ötürü şart hale gelmiştir. Bu araştırma; geçmişten bugüne "Türkiye'de kentsel dönüşüm" politikaları ve bu dönüşümle ilgili süreçleri incelemektedir.

Anahtar Sözcükler: Kentsel Dönüşüm, Türkiye'de Kentsel Dönüşüm, Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Tarihi, Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Eylemleri

İçindekiler

| | |
|--|-----------|
| 1. Giriş | 4 |
| 2. Kentsel Dönüşüm Türleri | 5 |
| 3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Tarihi | 6 |
| 3.1 Cumhuriyet Öncesi Dönem | 6 |
| 3.2 Cumhuriyet’in ilk yıllarındaki dönem | 6 |
| 3.3 1950’den sonra kentleşme, kentsel dönüşüm ve yasa dışı konutlarla mücadele | 7 |
| 3.4 İmar afları dönemi | 10 |
| 3.5 2000’li yıllarda Türkiye’de kentsel dönüşüm..... | 13 |
| 3.6 Günümüz Türkiye’sinde Kentsel Dönüşüm Sorunları, Politikaları, Süreçler | 16 |
| 4. Sonuç | 18 |
| 5. Kaynakça | 20 |

1. Giriş

Şehirler, çeşitli çevresel etkenlerden meydana gelen mekânsal sistem olarak tanımlanabilmektedir. Şehirleri meydana getiren etkenlerden bir tanesine veya birkaçında oluşan değişimler diğer etkenleri de etkisi altına alarak kentsel düzen ve uyumun bozulmasına neden olur. Bu sebepten ötürü uyum ve düzenin bozulması kentleşmenin gelişiminde duraksama ve gerilemeye neden olmaktadır. Bütün bu çok etkenli deformasyondan doğan düzen ve uyum gibi sorunların çözümü için yapılan eylemler kentsel dönüşüm politikasını oluşturmaktadır. Halen bu politika gündemden düşmeyecek kadar önemini korumaktadır (Yenice, 2014).

Günümüzdeki anlamıyla kentsel dönüşüm kavramının kökenlerine baktığımızda, sanayinin akabinde doğan sağlıklı olmayan çevre, ihtiyacı karşılayamayan altyapılar ve sosyo-ekonomik problemlerine çözüm amacıyla yapılaşmış çevrenin yıkılıp yeniden inşası şeklinde müdahalelerin başladığını görüyoruz. II. Dünya Savaşı sonrası, tahrip edilen şehirlerin tekrar imarı bağlamında öncelikli olarak yapıların fiziksel onarımına odaklanan kentsel dönüşüm politikaları ortaya çıkmış ve bu süreçte "çöküntü bölgeleri" olarak adlandırılan yoksul mahallelerin ıslahına odaklı çalışmalar gerçekleştirilmiştir. 1960'lar ise kentsel dönüşümün ekonomik refah ve istihdam artışı için aracı etken olarak görüldüğü yıllardır. Bu dönemde, kapsamlı sağlıklaştırma programları yerine, kamu odaklı yaklaşımlar ve refah amaçlı programlara büyük bütçeler ayrılmaktadır. Sosyal, ekonomik ve fiziksel açıdan işlevsiz hale gelmiş konut bölgeleri, atıl kalmış liman ve endüstri bölgeleri ile eskimiş kent merkezlerinin canlandırılması amacıyla yapılan müdahaleler, 1960-1980 aralığında kentsel dönüşüm eylemlerinin temel odak noktası haline gelmiştir (Yenice, 2014).

Türkiye'de sürekli gündemden düşmeyen konu kentsel dönüşüm konusudur. Özellikle Büyük Marmara Depreminin olduğu 2000'li senelerin başında gündeme girmiş ve yasalarda yerini almaya başlamıştır. Türkiye'de kentsel dönüşüm süreci 2000'li senelerde gündeme geldiyse de 1950'lerde başladığı görülmektedir. 1950'li yıllarda gecekondular sorunundan ötürü ilk olarak 1966/775 sayılı gecekondular kanunu yürürlüğe konularak yasal kimlik kazanmıştır (Yolcu, 2021).

2. Kentsel Dönüşüm Türleri

Kentsel yenileme : Şehirlerdeki toplum odaklı ve fiziki deformasyon sorununa çözüm için ortaya çıkmıştır. Bu deformasyona uğramış yapılara kentsel yenileme yöntemi ile müdahale edilmiştir. Tarihsel olarak II. Dünya Savaşı'na kadar en önemli eylem biçimi olarak benimsenmiştir. Bu dönem içerisinde temiz, düzenli ve yaşam kalitesi oldukça iyi şehirlerin geliştirilmesi hedefi ile kentsel yenileme adı altında ilk projeler uygulanmıştır (Duman, 2020).

Sağlıklaştırma: Yıkarak yeniden inşa etme yerine bölgenin yapısal özgünlüğünün ve kültürel mirasın korunduğu, bölgedeki sosyal ve ekonomik hayatın deformasyona uğratılmadan desteklendiği bir yöntemdir (Karahana & Ulutaş, 2014).

Kentsel koruma: Toplumların sosyal, ekonomik ve kültürel yaşantılarını yansıtan kentsel alanlar zamanla yok olma tehlikesiyle karşı karşıya kalabiliyor. Ancak kentsel koruma çalışmaları, kentsel dokuyu çağdaş yaşamla uyumlu hale getirerek ve toplumun kültürel mirasını ve değerlerini koruyarak bu tehlikeyi önlemeyi hedefliyor. Bu çalışmalar aynı zamanda bu değerleri gelecek kuşaklara aktarma imkânı sağlıyor. Kentsel koruma, kentlerin özgün karakterini vurgulayan ve yaşam kalitesini artıran bütüncül bir yaklaşım gerektiriyor. Bu çerçevede ulusal düzeyde stratejik planlamalar yapılarak kentlerin korunması ve yaşam kalitesinin artırılması amaçlanıyor. UNESCO'nun "Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme" ile kültürel mirasın korunması küresel bir çaba haline gelmiştir. Türkiye'de ise tarihi çevrenin korunması için yasal düzenlemeler yapılmış ve koruma imar planları oluşturulmuştur. 2004 ve 2005 yıllarında çıkan kanunlarla yönetim ve uygulama alanında yenilikler getirilmiş ve kentsel yenileme uygulamaları teşvik edilmiştir (Aydoğdu, 2020).

Kentsel yeniden canlandırma: Yapıların özgünlüğünü, işlevselliğini kaybettiği, yapı olarak sağlam ancak çeşitli sebeplerden ötürü yapıların değerlerinin düştüğü hallerde ortaya çıkmıştır. Sosyal, ekonomik ve fiziken çöküntü hale gelmiş bölgelerin, bu çöküntüye neden olan etkenlerin ortadan kaldırarak ya da bu etkenlere müdahale edilerek bölgenin yeniden canlandırılmasıdır (Yaman, 2010).

3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Tarihi

3.1 Cumhuriyet öncesi dönem

Türkiye’de, en başta ve ilk olarak kentsel dönüşüm planlarının Osmanlı’nın son yıllarında gerçekleşen İstanbul’daki yangınlardan ötürü İstanbul’un yangın bölgelerinin planlanmasına odaklandığı bilinir. 1854’te Aksaray yangını sonrasında planlanan yangın yerleşim planı ve sonrasında 1864’te gerçekleşen HocaPaşa yangını sonrasında tertip edilen yangın bölgeleri haritası bu bağlamda yorumlanabilir (Schild, 2014).

O yıllarda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin bir başka odak noktası, dar, karmaşık ve bazen çıkmaza dönüşen sokakların genişletilerek araç ve tramvay gibi yeni ulaşım araçlarının geçişine uygun hale getirilmesidir. Ayrıca, savaş sonrasında kaybedilen topraklardan göç eden göçmen toplumun yerleştirilmesi amacıyla yeni mahalle ve bölgelerin kurulması da o dönem kentsel dönüşüm projeleri eylemleri arasında yer almaktadır. Bu şehir içi değişimler, Ebniye Nizamnameleri, (1848) Turuk ve Ebniye Nizamnameleri (1864) ve Ebniye Kanunu (1882) gibi kanuni düzenlemelerle desteklenmiştir. Bu yasal düzenlemeler, yol düzenlemeleri, bina yükseklikleri, yapı malzemeleri vb. fiziksel mesken ölçütleri ve ücretsiz terk uygulamalarını tanımlayarak Türkiye’nin kentlerinin fiziksel yapısını ve dönüşüm eylemlerini yönlendirmesi açısından dikkate değerdir. Ancak, 1957 senesinde kabul görmüş olan 6785 sayılı İmar Kanunu’nun faaliyete girmesine kadar bu yasal düzenlemeler etkinliğini sürdürmüştür (Yenice, 2014).

3.2 Cumhuriyet’in ilk yıllarındaki dönem

Cumhuriyetin ilanıyla beraber, Türkiye şehirlerinde ortaya çıkan temel problem, savaş esnasında yerle bir olmuş şehirlerin yeniden inşası ve imarı olmuştur. Bu hal, ayrıyeten dönemin kentsel dönüşüm hareketlerinin ana odak noktasını yaratmıştır. Fakat bu problem şehir içindeki yangın bölgelerinin yeniden imarından farklı bir boyuta sahiptir. Nedeni ise mal sahiplerinin ülkeden ayrılmasından ötürü yangın bölgelerinin yeniden planlanması için mülkiyet probleminin çözülmemesidir. Özellikle batı Anadolu’da yakılmış olan kentlerde karşılaşılan bu sorunu çözmek hedefi ile 1882 tarihli Ebniye Kanunu’nun birkaç maddesinin değiştirildiği gözlenmektedir. Bu düzenleme, 642 sayılı kanun diye bilinir ve 150’yi geçkin mesken yangını olan alanlarda planlama yapılabilmesi adına belediyelere fazla yetki verilmesi dikkat çekicidir (Tekeli, 2010).

Cumhuriyet’in hemen hemen her alanda yenilikçi ve modern toplum oluşturma isteği, kentsel dönüşüm projelerini etkilemekte olan ve öncelikli gündem maddelerini oluşturan önemli bir faktördür. Bu aşamada Başkent Ankara, yeni yönetimin muvaffakiyetinin bir simgesi olarak görülerek başka Anadolu kentlerine örnek olma misyonunu üstlenmiştir. Bu çerçevede, başkentte gerçekleştirilecek tensikatlar için yeni bir teşkilatlanma modeli kabullenilmiştir. Bu teşkilatlanma şekli 1924 senesinde faaliyete sokulan 417sayılı “Ankara Şehremaneti Yasası” ile tanımlanmıştır. Bu biçimin yönetim olarak özelliği, şehir yönetiminin İçişleri Bakanlığının kontrolü kapsamında olması ve hükümet aracılığı ile belirlenen üye kişilerden oluşan Cemiyet-i Umumiye-i Belediye ile yönetilmesidir. Teşkilatlanma değişikliği ile birlikte önemli başka nokta, planlama ve dönüşüm uygulamacında yabancı uzmanların gündem güne yükselen etkisidir. C. Lörcher tarafından 1924-1925 yıllarında hazırlanan imar planları, Ankara’nın eski ve yeni şehir bölgeleri için atılan önemli adımlardan biridir. Bu planlar, şehrin düzenli ve planlı bir şekilde gelişmesini hedeflemiştir. Aynı şekilde, 1927 senesinde Ankara’nın imar planlamasının düzenlenmesi için düzenlenen sınırlanmış şekilde

uluslararası yarışma da bu açıdan büyük bir öneme sahiptir. Bu yarışma, şehrin gelecekteki büyüme ve gelişme potansiyelini değerlendirmek amacıyla gerçekleştirilmiştir. Bu adımlar, Ankara'nın modern bir başkent olarak inşa edilmesinde ve planlı bir kentleşme sürecinin başlatılmasında kritik rol oynamıştır. Bu yarışmada derece yapan ve birinci olan Alman asıllı mimar Herman Janssen, baş kentin yeni planlanmasını hazırlamıştır. Bu durum, kentsel dönüşümde uluslararası uzmanların katılımının arttığına işaret eden önemli bir örnektir (Tekeli, 1998; Tekeli, 2010).

3.3 1950'den sonraki kentleşme, kentsel dönüşüm ve yasa dışı konutlarla mücadele

1950'li yıllar Türk şehirleri için yeni bir başlangıç temsil ediyordu. Çok partili siyasal sisteme geçiş ve özgürlükçü ekonomik prensiplere dayalı bir büyüme ve endüstrileşme anlayışı politikalarının kabul görülmesi, sanayi kentlerinin ortaya çıkmasına, öbür yandan da kırlardan şehirlere hızlı kentleşmenin doğmasına neden olmuştur. Tarıma dayalı ekonomi politikaları, kentleşme oranlarının artmasına neden olmuş ve kentler, mekânsal olarak sosyal, kültürel ve ekonomik unsurların ve nüfusların toplandığı yerlere dönüşmüştür. Hızlı nüfus artışına rağmen, mevcut konut stokunun yetersiz olması, kırsal göçmenlerin barınma ihtiyaçlarını karşılamak için genellikle devlet kasasına veya özel arazilere yasa dışı konutlar inşa etmelerine yol açmıştır. Bu süreçte kaçak yapılaşmanın önlenmesi ve kent merkezindeki az yoğunluklu yapı alanlarının yıkılıp yenilenmesi kentsel dönüşüm eylemleri için önemli bir gündem haline geldi. Bu dönemde, kentsel mekânın dönüşümünü yönlendirmek amacıyla bir dizi yasal düzenleme hayata geçirilmiştir (Yenice, 2014).

1940 senelerinin ortalarında baş gösteren ve 1950 senelerine kadar hız gösteren kaçak yapılaşma ile mücadele, dönemin önemli bir sorunuydu. 1948 tarihli ve 5218 sayılı Ankara Belediyesine, 2490 Sayılı Kanun hükümlerine ve öngörülen bazı şartlara bakılmaksızın, arsa ve arazilerin bir kısmına sahip olacaklara Tahsis ve Devir Yetkisi Verilmesine Dair Kanun, bu konuda anılan kanuna göre, il sınırları içindeki devlet gayrimenkullerine ait araziler, belediyelere bedelsiz olarak veya belirli şartlarla, devlet hazinesine ait özel mülkün arazi bedelinin ödenmesi şartıyla belediyelere devredilebilir. 10 yıl ve belediyeler konut ihtiyacını karşılamak için arsa üretme hakkına sahiptir. Kanun aslen Ankara şehri için yazılmış olsa da 12. Maddesi başka şehir belediyelerine de yetki vermektedir. Yenimahalle, 1950 senesinde Ankara çevresinde bir iskân bölgesi olarak planlanmış ve az gelire sahip işçi ve memur vatandaşlarına ev mülki yapmayı amaçlamıştır. İki katlı konutlar şeklinde kurulmaya başlanan Yenimahalle, 1948 tarihli kanun kapsamında oluşturulan bir yerleşim alanı olarak değerlendirilmektedir. Bu yasal düzenlemeler, yasadışı konut bölgeleriyle mücadele etmek ve düzenli konut üretimini teşvik etmek amacıyla yapılmıştır. Böylece, hızlı kentleşme sürecinde ortaya çıkan konut ihtiyacının karşılanması ve mevcut yasadışı konut bölgelerinin önlenmesi hedeflenmiştir (Sayar, 1948).

Ülkemizde 1950'li yıllardan sonra çok partili döneme geçilmiştir. Bu geçiş ile beraber ekonomide özel sektörün önemi yükselmiş ve sanayinin önemi de anlaşılmış sanayileşmeye yönelik atılımlar gerçekleştirilmiştir. Bu atılımlar çerçevesinde kırsalda makineleşmenin artışı ile köylerden şehirlere büyük ve hızlı şekilde göç başlamıştır. Bu da gecekondular sorununu beraberinde getirmiştir. Siyasetin iktidar hedefi için gecekondulara af, tapu vaadi gibi vaatler ve uygulamalar bu gecekondular sorununu körüklemiştir. Ayrıyeten yap-sat müteahhitlerince

şekil alan yoğunluğu yüksek olan, altyapısı sağlıklı olan bu bölgeler rant bölgelerine dönüşmüştür (Uyar, 2009; Keleş, 2004; TekeLi, 2010).

Aynı dönemde kentlerde yaşanan hızlı nüfus artışı, konut eksikliğini de beraberinde getirdi. Kırsal bölgelerden şehirlere göçün hızlanmasıyla birlikte, şehirlerdeki konut talebi büyük ölçüde arttı. Ancak, bu talebi karşılayacak yeterli konut birimi bulunmadığı için gecekondu bölgeleri hızla yayıldı. Bu durum, konut sorununun çözümü için kentsel dönüşüm çalışmalarının önem kazanmasına ve şehir planlamasına yönelik çabaların artmasına yol açmıştır. Kırdan kente göç ile beraber, kendi imkanlarıyla konut ihtiyaçlarını karşılamaya çalışmaları ve gecekonduların şehirlerde yayılması gibi durumlar meydana gelmiştir. Bu sorunların üstesinden gelmek amacıyla kentsel dönüşüm çalışmaları başlatılmıştır. (Ataöv & Osmay, 2007). Adnan Menderes'in Başbakanlık döneminde, kentlerde sermaye birikimini sağlamak amacıyla yenileme faaliyetlerine odaklanılmış ve kentler yeniden imar edilmiştir. Bu uygulamalar, halk arasında "Menderes İmarı" olarak bilinir (Çelik, 2009).

Türkiye'de "Menderes İmarı" olarak bilinen kentsel yenileme faaliyetleri, 1950 yılında yapılan genel seçimin ardından Demokrat Parti'nin yerel seçimde üstünlük sağlamasıyla birlikte İstanbul'da başlatılmıştır. Adnan Menderes'in liderliğindeki hükümet, kentlerdeki sermaye birikimini artırmak amacıyla şehirlerin yenilenmesine ve imar edilmesine önem vermiştir. Bu süreç, Türkiye'nin kentsel dönüşüm ve modernleşme çabalarının önemli bir aşaması olarak bilinmektedir. Yerel seçim sonrasında düzenlediği basın toplantısında Adnan Menderes, İstanbul'un bugüne kadar ihmal edildiğini ve kentin 1900'lerden kalma görüntüsünden arındırılacağını, aynı zamanda kentin güzelleştirileceğini belirtmiştir. Bu kentsel dönüşüm faaliyetleri kapsamında yolların genişletileceği ve böylece cami, çeşme gibi Osmanlı döneminden kalan tarihi ve kültürel yapıların daha iyi görüleceği vurgulanmıştır. Ayrıca, trafik sorununun çözüme kavuşturulması da hedeflenmiştir. Adnan Menderes'in liderliğindeki hükümet, İstanbul'un modernleştirilmesi ve kentin tarihi mirasının korunarak ortaya çıkarılması için bu kapsamlı kentsel yenileme projelerini gerçekleştirmeyi amaçlamıştır. Bu dönemde yapılan çalışmalar, Türkiye'nin kentsel dönüşüm ve gelişme sürecinde önemli bir adım olarak değerlendirilir (Akpınar, 2015).

1963 senesinde yürürlüğe koyulan belediye başkanlığı seçimine demokrasi getirilmiştir ve halkça doğrudan doğruya seçilmesini sağlayan 3 07 nolu belediye kanunuyla gecekondu toplumu şehirdeki siyasette varlığının hisseder hale gelmiştir. Bundan ötürü göz hızıyla doğru orantılı yükselen gecekondu konutları mahalle durumuna gelmiş şehirdeki yönetimin yasal parçası haline almıştır (Keleş, 2004)

Bu aşamanın olağan sonucunda, gecekondu toplumu yasallaşmak için konut/arsa tapusu, bunn devamında ise bölgelerini olumsuz yaşam koşulları ve altyapı yetersizliği bunların iyileştirilmesine yönelik talepte bulunmuşlardır. Yürürlüğe sokulan gecekondu af kanunlarıyla yasallaşma ve siyasal baskılarıyla da sağlıklılaştırma talepleri uygulanmaya başlanmıştır. Fakat gecekondu halkı tarafından sağlanan bu başarı köy ve kırsallardan şehirlere göçün hızını kat ve kat arttırmıştır. Bu sebepten ötürü gecekondu bölgelerinin süratle büyümesine, gelişmesine ve düzensiz konut inşaat hacmini ortaya çıkartmıştır.

1966 senesinde çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu, yasadışı konut bölgeleriyle mücadele kapsamında hayati bir yasal düzenlemedir. Bu önemli kanun, gecekondu bölgelerini düzenli konut alanlarına dönüştürmeyi hedeflemektedir. Zaman içinde bazı değişikliklere uğramış

olsa da, genel felsefesi ve amacı korunmuştur. 775 sayılı kanun, gecekondu bölgeleri için üç öncelikli yaklaşım belirlemiştir: ıslah, tasfiye, ve tekrar gecekonduların yapımını engelleme. Tasfiye bölgeleri, iyileştirmenin uygun olmadığı veya maliyet açısından verimli olmayan alanları, yer bilimsel açıdan yerleşmeye uygun olmayan bölgeleri veya farklı kullanımlar için gereken alanları belirler. Bu bölgelerde, kentsel dönüşüm hareketi bölgesel temizleme şeklinde gerçekleştirilir. Tedbir ve ıslah alanları ise alt yapı tesisi ve yapıların onarımını içeren sağlıklaştırma ya da iyileştirme müdahalelerine dayanmaktadır. Bu sayede, gecekondu bölgeleri sağlıklı ve düzenli konut alanlarına dönüştürülür. Kanun kapsamında, 20 bin hektarlık bölgede 640 adet gecekondu önleme alanları belirlenmiş ve yoksul bireyler için 30 bin 672 konut yapılmıştır. Ayrıca, evini kendi yapmak isteyenlere yardım etmek amacıyla 40 bin yapı için arsa sağlanmıştır. 16 bin hektarlık bölgede 808 ıslah alanı tanımlanmış ve bu bölgelere altyapı hizmetleri sağlanmıştır. Bu sayede, mevcut konutlar ve altyapı geliştirilmiş ve yaşam kalitesi artırılmıştır. Ayrıca, 1.325 hektarlık alanda ki 202 tasfiye bölgesi gecekondularından arındırılmış ve bu bölgelerdeki olumsuz koşullar ortadan kaldırılmıştır. Bu düzenlemelerle birlikte, gecekondu bölgelerinin dönüşümü ve iyileştirilmesi sağlanmış, düşük gelirli ailelerin konut ihtiyacı karşılanmış ve kentsel altyapının geliştirilmesine yönelik önemli adımlar atılmıştır. Gecekonduların dönüşümü, toplumun genel refahını artıran bir süreç olmuş ve ülkenin kentsel alanlarının daha düzenli ve yaşanabilir hale gelmesine katkı sağlamıştır (Görgülü, 1993; Eke, 2000).

Yeniden yapılandırma türü ile müstakil, az katlı ve yoğun olmayan şehir dokusunun birden fazla kata sahip yapılara dönüştürülmesi ortaya çıkmıştır. 1965 tarihine gelindiğinde yürürlüğe koyulan “634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu” bireysel yapılara göre mülk haklarının kapsamını genişletmiş, ayrıyeten ise sermaye piyasası içinde yap-sat müteahhitleri ile halihazır konutların yıkılarak çok katlı binalara dönüştürülmesinin önünü açmış ve hisseli mülkiyet kavramının gelişimine sebep vermiştir (Yıldırım, 2006).

Böylece 1970'lerden itibaren gecekondu ticarileşmeye başladı ve artık sadece köylülerin konutları olmaktan çıktı. Hem çok katlı apartman tarzı gecekondu mahallelerinin kiralınması veya satılmasıyla alternatif konut sektörü oluşturulurken, hem de kaçak villa, fabrika ve iş yeri gibi yapılar inşa edilerek devasa gecekondu mahalleleri oluşturulmuştur (Bayraktar, 2006).

1965 tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, kentsel dönüşüm açısından incelendiğinde dikkat çekicidir. Bu kanun, tamamlanmış veya yapımı devam eden konut, dükkân, mağaza, iş bürosu gibi yapıların birbirinden bağımsız kullanıma ve bağımsız mülkiyet hakkının oluşturulmasına imkân tanımaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlüğe girmesi, kent içindeki ruhsatlı az yoğunluktaki konut stokunun yıkılarak çok katlı apartmanlara dönüşümünü beraberinde getirmiştir. Bu kanun, bir arsada çok sayıda sahipli konut yapısının oluşturulmasına izin vererek özellikle kent merkezlerinde küçük ve parçalı mülkiyet desenine sahip alanlarda mevcut kentsel dokunun yerine çok katlı ve genellikle bitişik yapı nizamında yeni bir yapı çevresinin oluşturulmasını cesaretlendirmiştir. Bu yaklaşımın, o dönemde büyük bir konut açığı sorununu gidermeye yönelik olumlu bir adım olduğu kabul edilebilir. Ancak, artan yapı yoğunluğunun beraberinde getirdiği olumsuz etkiler, günümüzde daha nitelikli kentsel mekanların yeniden üretilmesi odaklı tartışmalar içinde önemli bir sorun olarak ele alınmaktadır. Bu durumda, kentsel dönüşüm sürecinde önemli bir denge ve dikkat gereklidir. Konut açığı gibi acil sorunları çözmek için yapılan yoğun yapılaşma, kentsel mekanların kimliğini, estetiğini ve sosyal dokusunu bozabilir. Bu nedenle, kentsel dönüşüm projelerinin

planlanması ve uygulanması sürecinde, yerel kültürün ve komşuluk ilişkilerinin korunması ve sürdürülebilir nitelikli yaşam alanlarının oluşturulması önemlidir. Günümüzde, daha kaliteli ve insan odaklı kentsel mekanların yeniden inşa edilmesine odaklanan kentsel koruma ve rehabilitasyon modelleri yaygınlaşmaktadır. Bu yaklaşım, yerel mirasın korunmasını, tarihi dokunun canlandırılmasını ve insanların sosyal etkileşimlerini güçlendiren mekanların oluşturulmasını hedefler. Böylece, geçmişteki olumlu ama sorunlu yaklaşımların dersleri alınarak günümüzde daha sürdürülebilir ve dengeli kentsel dönüşüm çözümleri bulunabilir. Bu şekilde, kentler hem modern ihtiyaçları karşılar hem de kültürel ve sosyal değerlerini koruyarak gelecek nesillere aktarabilir (T.C. Resmi Gazete, 1965)

Bu tür yoğun yapılaşmaların gerçekleştirilmesinde, yeterli sosyal ve teknik altyapının göz ardı edilmesi ve daha iyi planlama yapılmaması, kentsel çevrede olumsuz sonuçlara yol açabilmektedir. Günümüzde, kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilirlik, çevresel etki, sosyal denge ve yerel halkın katılımı gibi unsurların gözetildiği daha kapsamlı bir yaklaşıma ihtiyaç duyulmaktadır. Bu şekilde, kentsel mekanların kalitesi ve yaşanabilirliği gözetilerek dönüşüm süreçleri planlanmalı ve uygulanmalıdır.

1970'lerin ortalarına geldiğimizde, göç hareketlerinin giderek daha örgütlü bir hale gelmesi ve bu dönemde gecekonduların affını sağlayan yasalar, gecekonduların sorunlarının daha da büyümesine neden olmuştur. Bu dönemde, gecekonduların imar planları kapsamında yenilenmesi için çeşitli çabalar gösterilmiştir. Gecekonduların dönüşüme tabi tutulması gerekliliği fikri önem kazanmıştır. 1970'lerde, kentsel yeniden canlandırma fikri ve dönüşüm sürecinin sosyal yönü göz önünde bulundurularak çeşitli projeler geliştirilmiştir. Ancak dönemin karmaşık siyasi ortamı nedeniyle bu projelerin uygulanması mümkün olmamıştır (Çelik, 2009).

3.4 İmar Afları Dönemi

1980 yılından itibaren liberal ekonomik politikalar benimsenmiş ve kentler, sermaye birikiminin merkezi olarak yeniden ilgi odağı haline gelmiştir. Bu ilgi, kentsel alanlarda kaçak yapılaşma ve gecekonduların rehabilite edilmesi ile büyükşehir statüsünde kurumsal ve yönetsel örgütlenme modelinin oluşturulması şeklinde yansımıştır. Bu süreçte, kentlerdeki hızlı nüfus artışı ve ekonomik gelişme, kaçak yapılaşmanın ve gecekonduların ortaya çıkmasına yol açmıştır. Bu durum, kentsel alanlardaki altyapı eksikliklerini ve yaşam koşullarındaki sorunları beraberinde getirmiştir. Bu nedenle, kentsel dönüşüm ve gecekonduların rehabilite edilmesi önemli bir konu haline gelmiştir. Ayrıca, büyükşehir statüsünde kurumsal ve yönetsel örgütlenme modelleri geliştirilmiştir. Bu modeller, merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasındaki ilişkileri düzenlemeyi amaçlamıştır. Büyükşehir belediyeleri, kentsel alanlarda yaşanan sorunların çözümü ve kentlerin sürdürülebilir kalkınması için önemli bir rol üstlenmiştir. Bu süreçteki kentsel dönüşüm ve büyükşehir belediyelerinin kurumsal yapısının oluşturulması, kentlerin metropolitenleşme sürecinde yeniden ilgi odağı haline gelmesini sağlamıştır. Bu dönemde kentlerdeki fiziksel dönüşüm ve yönetsel gelişmeler, kentsel alanlarda daha düzenli ve planlı bir yapılaşma sürecinin başlamasına katkıda bulunmuştur. Ancak, bu süreçte de bazı

zorluklar ve sorunlar yaşanmış ve kentsel dönüşümün tam anlamıyla başarıya ulaşması için daha fazla çalışma gerekmektedir (Yenice, 2014).

Kentsel dönüşüm politikaları kapsamında, 1983 yılında başlayan ve 1988 yılına kadar süren gecekondular ve kaçak yapıların yasal konut bölgelerine dönüştürülmesini hedefleyen yasal düzenlemeler, o dönemin kentsel dönüşüm anlayışını çarpıcı bir şekilde yansıtmaktadır. Bu amaçla çıkarılan 2805 Sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (1983), 2981 sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (1984), 3290 Kanun (1986), 3366 Sayılı Kanun (1987) ve 3414 Sayılı Kanun (1988) gibi yasal düzenlemeler önemli bir rol oynamıştır (T.C Resmi Gazete, 1983; T.C. Resmi Gazete, 1986; T.C Resmi Gazete, 1987; T.C. Resmi Gazete, 1988). Bu süreçte gecekondular ve kaçak yapılar, ruhsatlandırılarak yasal konut bölgelerine dönüştürülmüştür.

Tapu tahsis belgesinin gecekondular alanlarına verilmesiyle başlayan süreç, yapılan değişikliklerle birlikte tüm kaçak yapıları kapsayacak şekilde genişletilerek devam etmiştir. Bu düzenlemeler, 2000'li yılların başlarına kadar kentlerdeki dönüşüm uygulamalarının yasal dayanağını oluşturmuş ve gecekondular alanlarının mülkiyet sorunlarını çözmeyi ve gecekondular stoğunu apartman tipi konutlara dönüştürmeyi hedeflemiştir. Başlangıçta, kent merkezlerine yakın ve topografik olarak daha belirgin olan gecekondular bölgelerini dönüştürmek için adımlar atılmıştır. Bu uygulamalar, farklı modeller içerisinde gerçekleştirilmiştir, ancak temelde özel sektör ortaklığıyla serbest piyasa koşullarına dayanmaktadır. Ankara'daki Portakal Çiçeği Vadisi (1984-1989) ve Dikmen Vadisi (1989-1994) kentsel dönüşüm projeleri, bu çerçevede değerlendirilebilir (Şenyapılı, 1998).

Türkiye İstatistik Kurumu'nun nüfus bilgilerine istinaden, 1927 yılında nüfusun yüzde 22,52'si şehirlerde yaşam sürdürürken, bu oran 1950'de %23,39'a, 1980'de %42,50'ye, 2000'de ise %64,50'ye yükselmiştir. Bu süreçte, barınma ihtiyacını karşılamak için konut üretimi yetersiz kalmıştır. Özellikle 1980 yılına kadar, yapı üretiminin tahmini yüzde 95'i özel sektör tarafından sağlanırken, kamu konutları yetersiz kalıyordu. Bu dönemde, İmar ve İskan Bakanlığı, bakanlığa bağlı Emlak ve Kredi Bankası, SSK, BAĞ-KUR, OYAK gibi kamu kuruluşları toplu konut üretimine katkıda bulunmuştur. Ancak yüksek enflasyon nedeniyle diğer bankalar, sadece Emlak ve Kredi Bankası finansman desteği sağlamış ve konut üretiminde sorumluluk almak konusunda çekingen davranmışlardır.

1983 yılında yürürlüğe giren Kamulaştırma Kanunu, imar aflarına ilişkin düzenlemelerin yanı sıra kentsel dönüşüm müdahalelerinde bir araç olarak kullanılmaktadır (T.C Resmi Gazete, 1983). Bu düzenleme, gerçek, özel veya tüzel kişilere ait taşınmaz malların kamulaştırma bedeli karşılığında devredilmesini temel alır, kamu yararını gözetir. 1984 tarihli 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve 1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu, kentsel dönüşümü yönlendiren diğer yasal düzenlemeler arasında yer almaktadır. Bu düzenlemelerin kentsel dönüşüm bağlamında en önemli değişiklik, plan yapma yetkisinin yerel yönetimlere devredilmesi ve yerel yönetimlere aktarılan kaynakların artmasıdır (T.C. Resmi Gazete, 1985; T.C. Resmi Gazete, 1984). Böylece yerel yönetimler, kendi hedef ve amaçları doğrultusunda kentin mekânsal gelişimini ve dönüşümünü doğrudan karar verebilen ve yönlendirebilen bir unsur haline gelmiştir. Bu durum aynı zamanda yerel

siyasi güçlerin kent ve planlama üzerinde etkilerini artırmaları anlamına gelmiştir. Bu gelişmeler, serbest piyasa koşulları içinde kentlerde yapılaşmanın kentsel değer artışına dayalı olarak beklendiği ve yapı yoğunluğunun daha da arttığı bir ortamı beraberinde getirmiştir.

1984 tarihli 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, kentsel dönüşüm açısından etkili bir yasal düzenleme olmuştur. Aynı yıl Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuş ve 1990 yılında Toplu Konut İdaresi ayrı bir birim olarak örgütlenmiştir. Başlangıçta dar gelirli ailelerin konut ihtiyacını karşılamaya odaklanan kanun, yapılan değişikliklerle birlikte ferdi ve toplu konut kredisi sağlanması, köy mimarisinin geliştirilmesi, gecekonduların alanlarının dönüşümü, tarihi dokunun ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesi için projelere kredi ve faiz sübvansiyonu sağlanması gibi hedefleri de amaçlamıştır (T.C. Resmi Gazete, 1984). Bu sayede, bir yandan yerel yönetimlerin konut üretimine katılımı teşvik edilerek yeni konut bölgeleri kent çeperinde oluşturulmuş, diğer yandan gecekonduların mahallelerinin yıkılarak yeni sosyal konut bölgelerine dönüştürülmesine olanak sağlanmıştır. İstanbul-Halkalı, Ankara-Eryaman, İzmir-Mavişehir gibi uygulamalar bu bağlamda değerlendirilebilir. Ayrıca, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması, bakımı, onarımı, restorasyonu ve fonksiyon değişikliği gibi konuları ele alan 1983 yılında yürürlüğe giren 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu da kentsel dönüşüme yeni bir anlam ve boyut kazandırmıştır (Yenice, 2014 ; T.C. Resmi Gazete, 1983).

1984 yılında Toplu Konut İdaresi'nin kurulmasıyla birlikte, konut yapımı için genel bütçeden konut sektörüne ayrılan pay sistemi benimsenmiş ve 1992'den itibaren belediyelerle iş birliği içinde konut üretimi için bir sistem geliştirilmiştir. Bu süreçte, Toplu Konut İdaresi kooperatiflere finansal destek sağlamış ve 1984-1991 yılları arasında toplam 8,160 kooperatif iskân ruhsatı almıştır (Samsunlu, 2007). Ayrıca, Toplu Konut İdaresi'nin desteğiyle 1984-1999 yılları arasında kooperatifler tarafından 947,526 konut inşa edilmiştir. Bu konutların 43,131'i Toplu Konut İdaresi arsalarında, 38,854'ü belediye arsalarında ve 100,590'ı bireysel konut kredileriyle yapılmıştır. Ancak, bu konutlar kentlerdeki konut ihtiyaçlarını tam olarak karşılayamamış ve gecekondulaşma sorununu çözmekte yetersiz kalmıştır (Samsunlu, 2007).

Bu olumsuz gelişmelerin sonucunda, gecekonduların kent içinde avantajlı konumda bulunan bölgelerinde, imar planı kararlarıyla birlikte yık-yap türünden bir değişim önerilmiş ve gecekonduların alanlarında 'kentsel yenileşme' uygulamaları başlamıştır. Bu uygulamalar, bireysel girişimciler ve yapımcılar tarafından yık-yap yöntemiyle zamanla gerçekleştirilmiş ve piyasa koşullarında parseller düzeyinde yaygınlaşmıştır. Doğru, aynı zamanda gecekonduların alanlarından planlı kent parçalarına geçiş ve dönüşüm örnekleri de yaşanmıştır. Bu tür değişimler, yerel yönetimlerin liderliğinde gerçekleşen kamusal müdahalelerle daha kapsamlı kentsel yenileşme uygulamalarını beraberinde getirmiştir. (Uyar, 2009).

Dönemin literatürü incelendiğinde, kentsel dönüşüm kavramı yerine daha çok yenileme, iyileştirme veya alt türleri olarak kabul edilebilecek rehabilitasyon-iyileştirme veya yer değiştirme-desantralizasyon gibi kavramların yaygın olarak kullanıldığı görülmektedir. Bu dönemde yasadışı ve plansız konut bölgelerinin yanı sıra metropolitenleşme sürecinde işlevsel gerekliliklere dayalı olarak sanayi ve toptan ticaret alanlarının kentin dışına taşınması gibi plan kararları ve uygulamaları dikkat çekmektedir. Özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük şehirlerde, kent içinde kalan üretim alanları, deri fabrikaları, toptancı halleri gibi arazi kullanım türlerinin kent çeperlerine taşınması da bu bağlamda değerlendirilebilir.

3.5 2000'li Yıllarda Türkiye'de Kentsel Dönüşüm

2000'li yıllardan itibaren Türkiye'de kentsel dönüşüm, önemli gelişmelerden biri olarak yasalarda yer almaya başlamıştır. Bu dönemde katılımcı yaklaşım kentsel planlama gündeminde tartışılmaya başlanmıştır. Ulusal ve küresel etkenler, katılımcı yaklaşımın kentsel dönüşüm uygulamaları üzerinde tartışılmasını tetiklemiştir. Sürdürülebilir gelişme, demokratikleşme ve eşitlik gibi kavramları öne global eğilimler, Avrupa Birliği'ne uyum süreci ve enternasyonal iştirakler kapsamında, kamuda özelleşmenin ve icraatlerin artmasına neden olmuştur. Ayrıca hızlı biçimde süren göç ve iskân bölgelerinde ortaya çıkan sosyo-iktisadi ayrışmalar, kentsel dönüşümün ihtiyaçları ortaya çıkarmıştır. Bu süreçte kentlerin sınırları dışa doğru genişlemiş ve bu durum kentin bölgesel biçimde büyümesini gerektirmiştir. Şehrin iç, dış çeperlerinde ise bozulmuş kentsel yapının yenilenmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır (Ataöv & Osmay, 2007).

2000'li yıllarla birlikte kentlere yönelik göçlerde artış yaşanmıştır. İstanbul, 2003 yılında Türkiye içerisinde iç göç açısından en yüksek talep alan şehirler arasında lider konumdadır. Ancak, İstanbul'da doğum oranı 2003 yılında 1,83 gibi düşük bir seviyede kalmıştır. Bu oran, 1980 öncesine göre değişkenlik göstermiş olsa da sonrasında tutarlı bir eğilim sergilemiştir. Bu oranla ifade edildiğinde, her iki yetişkine bir çocuk düştüğü anlaşılmaktadır. İstanbul, bu sürekli göçten ötürü düzensiz yapılaşmaya, kaçak ve denetimsiz yapılara, gecekondu ve çarpık kentleşmeye kucak açmıştır (Güvenç & Işık, 1997).

2000'li yıllarda sosyal ve ekonomik yapıda önemli değişimler oluşmuştur. Nitelikli işgücü ihtiyacında artma yaşanmıştır. Konut talebi, arza kıyasla oldukça yüksek bir seviyede olmuş ve ciddi miktarda konut üretimi gerçekleşmiştir. Resmi konut rakamlarına ek olarak, gayri resmi olarak inşa edilen konut sayısı da dikkate alındığında, talebin %30-50 oranında üretimin üzerinde olduğu görülmektedir. Bu hızlı konut arzı ivmesinde, belediyelerce gerçekleştirilen toplu konut kooperatifleri, afet konutları ve kentin dış bölgelerindeki lüks konutların yapımı büyük katkı sağlamıştır (Balamir, 1975).

2000'lerden sonra yaşam alanları 3 değişik şekilde kentsel dönüşüme tabi tutulmuştur.

1. Yenileme: Yenileme, kentsel dönüşümün en içerikli icraatlerden biridir. Bu uygulamada, şehir çeperlerinde baş bölgeler ile beraber olarak yer alan gecekondu mahalleleri veya sağlıksız ve ruhsatsız yapılaşmalar belediyelerce yıkımı gerçekleştirilerek müdahale edilir.

2. İyileştirme: Bu dönüşüm biçiminde, şehir içerisinde az ve orta gelire sahip grubun yaşadığı 40 ila 50 senelik apartmanlar, varlık maliklerince iyileştirilir. Bu iyileştirmeler genellikle mevcut yapıların güçlendirilmesi, yenilenmesi veya modernize edilmesi şeklinde gerçekleşir.

3. Yeni yerleşim alanları oluşturma: Orta ve yüksek geliri olan grubun şehir merkezi dışarısında yaşam isteği arzusu ile birlikte, kırsal alanlar yapılandırılarak yeni iskân alanları oluşturulur. Bu dönüşüm biçimi, genellikle daha modern ve planlı konut projeleriyle gerçekleştirilir.

Bu üç farklı dönüşüm biçimi, kentsel dönüşüm sürecinde farklı kesimlerin ihtiyaçlarını ve tercihlerini yansıtmaktadır. Bu dönüşüm uygulamaları, kentlerin fiziksel yapısını, sosyal yapısını ve yaşam kalitesini dönüştürmektedir (Genç, 2008; Aktaş Polat, 2015).

İlk kentsel dönüşüm yasası, 12 Mart 2004 tarihli 5104 sayılı "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası"dır. Bu kanunla birlikte, Kuzey Ankara Girişi bölgesindeki gecekondular yerleşimleri kentsel dönüşüm kapsamına alınarak, bölgenin fiziksel ve çevresel durumunun iyileştirilmesi ve daha sağlıklı bir yaşam alanının oluşturulması hedeflenmiştir. Bu bağlamda, Kuzey Ankara Girişi Protokol yolu çevresindeki gecekondular tamamen yıkılarak dönüştürülmüş ve bölgede çok katlı ve genellikle aynı tip konutlar inşa edilmiştir. Kentsel dönüşüm süreci, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ'nin ortaklığı ile uygulanmıştır (Yenice, 2014).

2001 yılındaki ekonomik kriz sonrasında ülkemizde büyük bir konut açığı ortaya çıkmış ve enflasyonun düşüşüyle birlikte bankalar konut kredisi verme yönlendirmelerini artırmıştır. Ayrıca, faiz oranlarının düşmesiyle birlikte 2004 yılından itibaren konut inşaatı ve konut yatırımları hız kazanmıştır. Fakat, hazır konut arzının yetersiz olması sebebiyle özel sektör, konut yapımına odaklanmıştır. Bu konutlar genellikle üst gelir grubuna hitap ettiği gözlemlenmiştir (Samsunlu, 2007).

1980'lerde başlayan ve 2000'lerden sonra ivme kazanan küreselleşme sürecinin bir parçası olan dışa açık ekonomik büyüme anlayışı, kentsel mekandaki arsa değerlerinde değişikliklere sebep olmuş ve bazı kentsel alanlarda ekonomik değer artışı yaşanırken, diğer bölgelerde ise terk edilme ve çürüme süreçleri hızlanmıştır. Bu durum, farklı toplumsal kesimler arasında hareketlilik yaratmış ve değeri yükselen alanlara genellikle üst gelir grupları yerleşirken, bu kesimlerin terk ettiği bölgelere ise alt gelir grupları yönelmiştir. Bu olgu, küreselleşmenin kentsel alanda sosyal sorunları somut bir şekilde etkilediğini göstermektedir (Özden, 2008).

Üst gelir grupları için yeni yerleşim alanları oluşturulurken, kent merkezinde yaşayan yüksek gelirli gruplar şehir dışındaki mahallelere doğru yayılmış ve düşük gelirli gruplar boş yerleşim bölgelerine yerleşmiştir. Bu durum, dar gelirli bireylerin kent merkezinde konut sahibi olma fırsatı bulmalarına imkân sağlamış, ancak aynı zamanda kent merkezinde buhran bir alan oluşmuş ve kent çevresinde yeni kiralık alanlar yaratılmıştır. Sermaye, yatırım riskini azaltmak ve yüksek altyapı maliyetleriyle uğraşmamak için ulusal ve/veya yerel siyasi güce ihtiyaç duyar ve bu siyasi gücü politika belirleme, düzenleme ve gerekli yasal altyapıyı uygulama süreçlerinde kullanarak engelleri ortadan kaldırma yollarını arar. Bu şekilde sermaye, birikimini en yüksek düzeye çıkarabileceği yerlere yönelir ve yeni yatırım alanları yaratır. Merkezi ve yerel yönetimlerin desteği, çizilen planlar ve pahalı altyapının hayata geçirilmesiyle birlikte özel sektör konut inşaatına yönelir ve en yüksek sermaye getirisine odaklanır. Sonuç olarak, kira fiyatları arttıkça yeni alanlar şehirle bağlantı kurmaya başlar. Bu gelişmeler, kentsel mekânın metalaşmasının bir yansımasıdır. Ayrıca, Türkiye'de 2000'lerden sonra hız kazanan neoliberal politikalarla birlikte şehirler, ulusal ve küresel düzeyde diğer şehirlerle rekabet etme çabasına girmiştir. Bu rekabet sürecinde şehirler, öne çıkmak için markalaşma sürecine yönelmektedir. Bu nedenle, şimdiye kadar metalaşma süreci, daha küçük ölçekte şehrin belirli bölgelerinde gerçekleşerek şehrin tamamının metalaşmasına ve pazarlanmasına yol açmıştır. Bu bütüncül metalaşma sürecinde, planlı kentsel dönüşüm politikaları ve uygulamaları sermaye tarafından önemli bir araç olarak kullanılmıştır. Türkiye'de organize kentsel dönüşümle ilgili ilk mevzuat, 2004 yılında yürürlüğe giren "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu" veya 5104 sayılı Kanun'dur. Bu kanun, belirli bir alandaki harap gecekondular mahallelerinin ortadan kaldırılması için bir çerçeve görevi görmüştür ve özellikle başkent Ankara'da kentsel peyzajın yenilenmesine ve yapılandırılmasına yol açmıştır (Genç, 2008).

17 Ağustos 1999'daki İzmit depremi, 12 Kasım 1999'daki Düzce depremi ve 23 Ekim 2011'deki Van depremi gibi büyük depremlerin ardından, hasarlı binaların yıkılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Ancak, yatırımcılar finansal risklerden dolayı bu bölgelere yatırım yapmaktan kaçınmaktadır. Türk hükümeti, 31 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'u çıkarmıştır. Bu kanun, afet riski altındaki alanlarda bulunan yapıların dönüştürülmesini ve güvenli konutların inşa edilmesini sağlamak için tasarlanmıştır. Kanun, deprem, sel, heyelan gibi doğal afet riski taşıyan bölgelerdeki yapıların tespit edilmesi ve gerekli önlemlerin alınması için bir çerçeve oluşturur. Buna göre, riskli yapıların tespit edilmesi ve yenilenmesi, riskin azaltılması ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulması hedeflenmektedir. 6306 sayılı Kanun, riskli alanlarda bulunan yapıların sahiplerine, yapıyı güçlendirmek veya yeniden inşa etmek için belirli süreler ve teşvikler sunmaktadır. Ayrıca, riskli bölgelerdeki yapıların yıkılması ve yerine yeni konutlar veya ticari alanlar inşa edilmesi için yerel yönetimlere ve ilgili kurumlara yetki verilmiştir. Bu kanun, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi ve güvenli yapılaşma politikalarının uygulanması için bir adım olarak görülmektedir. Ancak, yatırımcıların finansal endişeleri ve süreçte yaşanan bazı zorluklar, dönüşüm sürecinin tam anlamıyla hız kazanmasını engelleyebilmektedir. Hükümet, bu süreci teşvik edici politikalar ve önlemlerle desteklemeye çalışmaktadır. Bu kanun sadece kentsel alanları değil, kırsal bölgeleri de kuyuya açmıştır. Planlı mekânsal dönüşümler. Sonuç olarak, kentsel dönüşüm artık sadece şehirlere özgü değil, ülke çapında bir plan olmuştur. Ayrıca, yasa yoluyla, siyasal güç, afet riski taşıyan bölgelerdeki gecekondu alanları ve ruhsatlı ancak dayanıksız durumda olan (eskimiş ya da çürük yapılmış konutlar gibi) yapı stoklarının ortadan kaldırılmasına odaklanmış ve bu süreçte yıkma ve yeniden yapma temelli planlı kentsel dönüşüm yöntemlerini benimsemiştir. Burada siyasal erkin temel yaklaşımı, belirli bir mekânı veya o mekânda bulunan konutları dönüştürerek toplumsal yapıda bir dönüşümün gerçekleştirilebileceği düşüncesidir. Bu şekilde, yasayla birlikte mekânsal dönüşümle toplumsal eşitsizliklerin giderilmeye çalışıldığı, sermayenin önündeki engellerin ortadan kaldırıldığı bir süreç yaşanmaktadır. Avrupa'da 18. yüzyılın son çeyreğinde başlayan ve sermaye sınıfının da desteğiyle ilerleyen kentsel yenileme çalışmaları, Türkiye'de cumhuriyetin ilk yıllarında devlet eliyle kentlerin modernleştirilmesi için planlarla hayata geçirilmiştir. Ancak, Türkiye'de 1980'lerin sonundan itibaren devletin desteklediği özel girişimciler ve 2000'lerin sonrasında doğrudan devlet (TOKİ ve belediyeler) tarafından kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmiştir. Bununla birlikte, yık-yap yaklaşımı hala yaygın olarak kullanılmaktadır (Yenice, 2014).

2005 yılında 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi ile yerel yönetimler, kentsel dönüşüm konusunda yetkilendirilmiştir. Bu düzenleme, Eskiye kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak ve deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim planı uygulayabilir şeklinde ifade edilebilmektedir. Bu yasa sayesinde, Belediyeler kentsel yenileme ve dönüşüm süreçlerinde önemli bir aktör haline gelmiştir. Ardından, 2010 yılında aynı madde üzerinde değişiklik yapılmıştır. Bu değişiklik özellikle dikkat çeken nokta, kentsel dönüşüm için belirlenecek arazilerin imarlı veya imarsız olup olmadığı, yapıların varlığı ve büyüklüklerinin nasıl ve hangi ölçüde belirleneceği gibi hususlarda yetkilerin belediye meclisine bırakılması olmuştur. Bu sayede, belediye meclisleri, kentsel dönüşüm projelerinin detayları ve uygulama süreçleri konusunda daha etkin rol oynamıştır (Keleş, 2016).

5 Temmuz 2005 tarihli 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlık Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, yürürlüğe girmiştir. Bu kanunla birlikte, yıpranan ve kullanım özelliğini yitirmiş tarihi kentsel alanlar, kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulları aracılığıyla sit alanı olarak tescil veya ilan edilmesi öngörülmüştür. Ancak bu bölgelerin kentsel gelişimine, potansiyeline ve tarihi dokusuna uygun olması şartıyla yıkıp yeniden inşa etme ve onarma yapılabilmesine imkân sağlanmıştır. Kanun ayrıca, tarihi ve kültürel değeri olan taşınmaz varlıkların yenilenmesi, korunması ve yaşatılması amacıyla konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanlarının oluşturulmasını ve afet risklerine karşı gerekli tedbirlerin alınmasını hedeflemiştir. Bu sayede, tarihi alanlar kentsel yaşamla uyumlu hale getirilmiştir. Kanunla birlikte, yerel yönetimlere tarihi kentsel dokuya sahip alanlarda yenileme yapabilme yetkisi verilmiştir. Ancak dikkat çeken bir nokta, kentsel sit alanı içeren bölgelerde koruma amaçlı imar plan bütünlüğünün bozulabileceği, fakat aynı zamanda parçacıl bir planlama anlayışının benimsendiği olmuştur. Yani, koruma önemli olsa da, uygun şartlar altında yenileme ve geliştirme faaliyetlerinin de yapılabileceği düşünülmüştür (Özden, 2016).

Sonraki yasal düzenleme, 31 Mayıs 2012 tarihli 6306 sayılı "Afet Riski Taşıyan Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"dur. Bu yasa, afet riskine sahip bölgelerde ve riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, sağlıklı ve güvenli bir kentsel yaşam çevresi oluşturmayı hedeflemiştir. Kanun, iyileştirme, tasfiye ve yenileme dönüşüm tipleriyle uygulama yapılabilmesine odaklanmıştır. 6306 sayılı yasa, dönüşüm kavramını dar bir kapsamda ele alarak, yıkım riski olan alanlarla sınırlamıştır. Bu nedenle, öncelikli olarak afet riskine maruz bölgelerde dönüşüm uygulamalarını öngörmüştür. Ayrıca, bu yasa ile yerel yönetimlerin dönüşüm uygulamalarındaki rolü azaltılmış ve dönüşüm süreci merkezi bir boyuta, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesine taşınmıştır (Keleş, 2016).

3.6 Günümüz Türkiye'sinde Kentsel Dönüşüm Sorunları, Politikası, Süreçler

XXI. yüzyıla kadar, kentsel dönüşüm genellikle sayısal veya niceliksel gelişmelere odaklandı. Ancak bugün, bu yaklaşım zorunlu bir şekilde değişime ihtiyaç duyuyor. Kentsel dönüşüm artık sadece yapılarında yenileme olması ya da yıkım işlemi gerçekleştirilip tekrar inşa edilmesi değildir. Aynı anda, şehirlerin yaşadığı değişime uyum sağlayabilen ve geleceğin kentsel ihtiyaçlarını gözeten gelişmelere odaklanmalıdır.

Günümüz kentleri deprem, sel gibi sorunlarla mücadele ediyor ve aynı zamanda yeni kentsel ihtiyaçları karşılamaya çalışıyor. Kentsel nüfusun artması, küresel ısınma, iklimlerin değişimi, trafik yoğunluğu sorunu, çevresel kirlilik, alt yapı eksikliği, sosyo-ekonomik eşitsizlik, fakirlik, içme suyu ve enerji bunalımı gibi sorunlar, kentsel sorunların başını çekmektedir. Ayrıca, iletişim ve bilgi teknolojilerinin ilerlemesiyle birlikte sürdürülebilir, hızlı ve akıllı şehirsiz hizmet sunumları da kentsel ihtiyaçların önemli bir parçasını oluşturmaktadır (Öztopçu & Salman, 2019).

Bundan ötürü, kentsel dönüşüm tatbiklerinde yeni kentsel sorunlarla başa çıkmayı ve insan odaklı kentler ortaya çıkarmayı hedefleyen bazı yeni yönelimler doğmuştur. Bu yönelimler, kentsel dönüşüm yaklaşımında yeni perspektif sunarak, daha sürdürülebilir ve insan odaklı

kentlerin oluşturulmasını hedeflemektedir. Bu şekilde, gelecekte kentlerin daha yaşanabilir yerler haline gelmesi amaçlanmaktadır. Son yıllarda kentsel dönüşüm metotlarında açığa çıkan bazı yeni yönelimler arasında “sürdürülebilir kentsel dönüşüm” ve “akıllı kentsel dönüşüm” metotları bulunmaktadır (Öztopçu & Salman, 2019).

Günümüzde, kentsel dönüşüm tatbiklerinin çoğunlukla kentsel yenileme biçiminde gerçekleştiği gözlemlenmektedir. Bununla birlikte, temizleme, sağlıklaştırma, yeniden geliştirme vb. tatbikleriyle paralel soylulaştırma gibi tartışmalı uygulamalar da sıkça görülmektedir. 2000'li yılların sonrasındaki temel gelişim, kentsel dönüşümün kanunlarda yer almasıdır. Bu aşamanın, kentsel dönüşümde ve kentsel planlamada iştirakçi bakış açısı, çok paydaşlı karar verme aşamalarını ve bu yönde planlamaları ön plana çıkarmıştır. Türkiye'deki kentsel dönüşümün kanuni aşaması, 2004 yılında "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu" ile start verilmiştir. Ardından, 2005 yılında faaliyete koyulan 5393 sayılı "Belediye Yasası'nın 73. maddesi ve gelecek senelerde birkaç özel yasa düzenlenmesiyle devam etmiştir.

TOKİ, 2003 senesinde planlı şehirleşme ve konut hamlesine start vermiş ve bu kapsamda gecekondularını çözmek hedefi ile kentsel dönüşüm tasarımlarında da etkinlik kazanmak için yetki verilmiş, hükümet ve yerel yönetimlerle seferberlik halinde çalışmalarına hız kazandırmıştır. TOKİ Kaynaklarının Kullanım Biçimine İlişkin Yönetmelik çerçevesinde, gecekondular alanlarının dönüşümü ve iyileştirilme çalışması hedefi ile finansal destek vermeyi de görevleri kapsamına almıştır (Bayraktar, 2006).

Toplu Konut İdaresi (TOKİ), yoksul ve orta halli ailelerin konut ihtiyaçlarını karşılamak hedefi ile kurulan bir kurumdur. Günümüzde, TOKİ daha çok gecekondular tedbir alanları ve afet riski yüksek bölgelerin dönüşümüne yönelik projelerle etkinlik göstermektedir. Özellikle son deprem olaylarının hemen arkasından, ülke çapındaki riskli yapıların tespit edilerek yıkılması yönünde yeni bir kanun teklifi üzerinde çalışılmış ve 31 Mayıs 2012 tarihinde 28309 sayılı resmî gazetede kabul edilen 6306 sayılı Afet Yasası yürürlüğe girmiştir. Bu yasa, afet riski taşıyan yapıların güvenli bir şekilde dönüştürülmesini ve vatandaşların daha güvenli konutlara sahip olmalarını hedeflemektedir. TOKİ, bu kapsamda aktif bir rol oynamaktadır.

TOKİ'nin kentsel dönüşüm çalışmaları ve konut üretimi, Türkiye genelinde büyük hedefli kentsel dönüşüm projelerinin başlayışında etkin bir rol üstlemiştir. Türkiye 58,59,60,61 ve 62 Hükümetlerinin "Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi Seferberliği" çerçevesinde 2014 TOKİ verileri baz alındığında, 81 ilde 3.027 alanda toplam 641.208 konut inşa edilmiştir. Bu meskenlerin 540.216'sı (%85,40) sosyal mesken niteliğini taşımaktadır. Satışı yapılan mesken sayısı 540.613'tür. Teslim edilmiş olan mesken sayısı 508.290, halen inşaat halinde olan mesken sayısı ise 120.751'dir. Ayrıca, yapı ve proje işleri sürecinde 5.297 ihale sonuçlandırılarak toplamda 67,2 milyar TL değerinde iş gerçekleştirilmiştir (TOKİ, 2014).

SONUÇ

Türkiye'de kentsel dönüşüm konusunda yaşanan problemlerin büyükçe bir ölçüde kentsel alanın planlanması ve imar uygulamalarındaki yanlışlardan türediği görülmektedir. Bu durumun temel nedeni, Türkiye'de kentleşme politikalarının yetersizliği ve politika eksikliğidir. Bu politika yetersizliğine sebep olan üç temel etken maddesinden bahsedilebilir.

İlk olarak, uzun yıllardır süregelen iç göç ve bunun olumsuz etkileri bu sorunların başında gelmektedir. Sanayileşmenin yeterince genişlememiş olması, sanayi şehirlerinin sayısının azlığı ve kamusal hizmetlerin eğitim ve sağlık gibi alanlarda yeterince sunulmaması gibi faktörler, iç göçün temel sebepleri arasında yer almaktadır. Bu durum, çeşitli kamusal ihtiyaçlarını karşılayamayan, iş olanağına ulaşamayan ve gelecek yıllara yönelik kaygıları olan bir toplum topluluğu için az sayıdaki büyük kentin cazibesi haline gelmesine yol açmıştır. Aynı zamanda kırsal alanda yaşayan ve tarım ile geçinen kesim için kalıtsal ve güçlü politikalar üretilmemesi, bu bölgelerin terk edilmesine ve göçün artmasına sebep olmuştur. Bu hal, sanayi şehirlerinin sayısının düşmesine ve istihdamın azalmasına yol açmıştır. Sonuç olarak, kırsal bölgeden en yakın şehre göç eden toplum, iş olanaklarının azalması ile beraber farklı şehirlere yönelmek zorunda kalmıştır. Bu durum, kentsel alanlarda yoğun göç baskısı yaratmış ve planlama ve imar uygulamalarının iyi bir biçimde gerçekleştirilememesine, kaçak yapılaşmanın artmasına ve gecekondulu mahallelerinin ve yeni varoş bölgelerinin oluşmasına neden olmuştur.

Bu nedenden ötürü, Türkiye'de kentsel dönüşüm süreci sorunlu bir hal almıştır. Ancak son yıllarda yapılan yasal düzenlemelerle yerel yönetimlerin güçlendirilmesi çabaları gözlemlenmektedir. Bununla birlikte, merkezîyetçilik anlayışından tamamen vazgeçilmemiş ve merkezî yönetim hala önemli bir rol oynamaktadır.

Göçün etkisi ile ve bundan ötürü kentlerde zaman zaman büyük çoğunluğu oluşturan, ancak şehirli olmayan nüfus birikimi doğmuştur. Kentlere göç eden nüfus, yaşam alanları olarak değil mücadele alanları olarak görmüş ve bu kentlere hiçbir şekilde benimseme duygusu olmamıştır. Şehirde yaşam sürdüren fakat gerçek anlamda şehirli olamayan bu kitlenin mücadelesi, zaman içerisinde kendi pratiklerini oluşturmuş ve bu pratik, kentsel mekânın talanına, yağmalanmasına, düzensizlik, karmaşıklık, hukuksuzluk ve adaletsiz zenginleşmeye yol açmıştır. Bu hal, Türkiye'deki kentleşme sorunlarıyla birlikte günümüz kentsel dönüşüm sürecinde karşılaşılan sorunların bir etkeni oluşturmaktadır ve dönüşüm sürecinin nedenidir.

Türkiye'deki büyük kentler, özellikle İstanbul, iç göçten etkilenmiş olup kentsel dönüşüm uygulamaları büyük ölçüde merkezî yönetim tarafından yönlendirilmekte ve Toplu Konut İdaresi (TOKİ) bu süreçte uygulama rolündeki kurum olarak ön plandadır. Kentsel dönüşüm pratikleri ele alındığında genelde iki başka yaklaşımın hâkim olduğu gözlemlenmektedir.

İlk yaklaşım, yıllar içinde göç sebebi ile var olmuş gecekondulu alanlarının yeniden dönüşümünü hedeflemektedir. Bu yaklaşımla, gecekondulu bölgeleri modern konut alanlarına dönüştürülmeye çalışılmaktadır.

İkinci diğer yaklaşım ise şehrin çok daha büyüme göstermesine ve dışa doğru yayılmasına sebep olan konut inşaat sürecidir ve özel sektör ile TOKİ tarafından gerçekleştirilmektedir. Ancak, bu ikinci konut üretim aşaması bir dönüşüm olarak nitelendirilemez. Aslında, yapılan kentsel dönüşüm sürecinde deprem gerçeği bahane edilmekte ve yeni getirim bölgeleri

oluşturulmaktadır. Konutların çoğu, yoksul aileler ve orta gelirli ailelerin kolayca elde edebileceği maliyetlere sahip değildir.

Konut gereksinimi ve ihtiyacı gözetilmeksizin gerçekleştirilen bu inşaatlar, yeni yaşam alanlarının şehre dahil edilmesine ve yeni göç akımını bir açıdan teşvik etmeye yol açmaktadır. Ayrıca, bu tür konut üretim politikası, üretim tabanlı istihdam fırsatlarını göz ardı etmektedir. Bu konut alanları, tamamen tüketim odaklı bir yaklaşımın sonucu olarak eğitim, sağlık, alışveriş merkezi, restaurant ve kafe türü hizmet sektörüne kısmi istihdam imkanları sağlamakla birlikte, artı değer yaratmayan bir yapıya sahiptir. Ek olarak, şehirleşme ve genişleme, yerel yönetimlere ek yeni kamusal hizmet yükümlülükleri yüklemekte ve bu durum yerel halka, yeni vergi yükleri getirerek veya alınması gereken kamusal hizmetlerden feragat edilerek sonuçlanmaktadır. Bu süreçte, nüfus artış maliyeti belirlenmekte ortaya çıkmakta ve aslında kent yoksullaşmaktadır.

Türkiye'de kentsel dönüşüm modelleri gözlemlendiğinde, kentsel dönüşümün yaygın olarak benimsendiği, kentsel yenileme ve temizleme yaklaşımlarının öne çıktığı gözlemlenmektedir. Bu modellerde halihazırdaki yapıların yıkımı gerçekleştirilerek yerlerine yeni yapılar yapılması esas alınmaktadır. Ancak bu modeller, üretim maliyetleri ve yüksek bedeller açısından eleştirilebilir.

Bu durum, koruma, rehabilitasyon ve rönesans gibi modellerin kullanılmasına yol açabilir. Avrupa'da kentsel dönüşüm daha çok mevcut yapıların restore edilerek veya modernize edilerek kullanılması şeklinde gerçekleşirken, bazı yörelerde daha radikal dönüşüm projeleri de uygulanabilmektedir. Ancak, bu tür iyileştirme ve dönüşüm çalışmalarının uygulanmasıyla beraber, bazı geleneksel ve kültürel öğelerin zarar görmemesi ve toplumsal bağların korunması önemli bir konudur. Yerel halkın ve sakinlerin katılımı, planlamada ve karar alma süreçlerinde aktif rol alması, bu tür risklerin azaltılmasına ve kentsel dönüşüm süreçlerinin daha sürdürülebilir olmasına katkı sağlayabilir. Böylece, modernleşme ve gelişme ile birlikte yerel kimlik ve kültürel mirasın korunması da dikkate alınabilir. Ancak Türkiye'de kentsel dönüşüm sürecinde mekân, insan ve kültür beraber irdelenmemekte, kentsel değerlerin korunması dikkate alınmamakta ve üretim tabanlı, katma değer ortaya çıkaran şehir ekonomisinin meydana gelmesinde ve sürdürülebilir olması gibi önemli faktörler göz ardı edilmektedir. Bu durumda, kentsel dönüşüm sürecinin daha sürdürülebilir ve insana odaklı bir şekilde yönetilmesi, yerel kültürün korunması ve toplumsal ilişkilerin gözetilmesi önem arz etmektedir. Ayrıca, kent ekonomisinin güçlendirilmesi ve katma değer yaratılması da dikkate alınması gereken bir husustur.

Kaynakça

- Akpınar, İ. (2015). *Menderes İmar Hareketleri Türkleştirme Politikalarının Bir Parçası mıydı?* https://www.academia.edu/12237997/_Menderes_imar_hareketleri_Turklestirme_politikalarinin_bir_parçasi_mıydı_adresinden_alındı
- Aktaş Polat, Y. (2015). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Bütüncül Bir Bakış : Elazığ Örneği. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 25(1), s. 185-201.
- Ataöv, A., & Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *Orta Doğu Teknik Üniversitesi (METU) Dergisi*(2007/2). http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/57-82.pdf adresinden alındı
- Aydoğdu, G. (2020). *Kentsel Koruma*. İzmir Kalkınma Ajansı: <https://kalkinmasozlugu.izka.org.tr/kentsel-koruma/> adresinden alındı
- Balamir, M. (1975). Kat Mülkiyeti ve Kentleşmemiz. *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 1(2, Sonbahar). <https%3A%2F%2Fopen.metu.edu.tr%2Fbitstream%2Fhandle%2F11511%2F51339%2F295-318.pdf> adresinden alındı
- Bayraktar, E. (2006). Gecekondu ve Kentsel Yenileme. Ankara.
- Çelik, D. (2009). Yerel Yönetimlerin Kentsel Dönüşüm Projelerine Katılım: Kadınların Bakış Açısından İstanbul/Tarlabası'ndaki Uygulama Üzerine Bir Araştırma. *Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*. Aydın: Adnan Menderes Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Duman, D. (2020). *Kentsel Yenileşme ve Kentsel Dönüşüm*. [https://dep.manas.edu.kg/img/files/11/Kentsel%20Yenileşme%20ve%20Kentsel%20Dönüşüm%20\(İst.%20Ünv.\).pdf](https://dep.manas.edu.kg/img/files/11/Kentsel%20Yenileşme%20ve%20Kentsel%20Dönüşüm%20(İst.%20Ünv.).pdf) adresinden alındı
- Eke, D. (2000). Gecekondu Alanlarının Değerlendirilmesine İlişkin Çözümler. Isparta. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/195164> adresinden alındı
- Genç, F. N. (2008). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü. *Yönetim ve Ekonomi*, 15(1).
- Görgülü, Z. (1993). *Hisseli Bölüntü ile Oluşan Alanlarda Yasallaştırmanın Kentsel Mekana Etkileri*. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi.
- Güvenç, M., & Işık, O. (1997). İstanbul'u okumak II: Mahalle düzeyinde konut mülkiyeti-statü farklılaşmasına ilişkin bulgular nasıl genellenebilir? *Toplum ve Bilim*(72, Bahar 1997).
- Karahan, H., & Ulutaş, A. (2014, Eylül 25). Çözüm kentsel dönüşüm değil, 'sağlıklaştırma'. *Birgün Gazetesi*.
- Keleş, R. (2004). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R. (2016). İnsan ve Çevre Ankara: İmge Kitabevi.
- Özden, P. (2016). TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULANABİLİRLİĞİ ÜZERİNE DÜŞÜNCELER.
- Özden, P. P. (2008). *Kentsel Yenileme*. içinde Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Öztopçu, A., & Salman, A. (2019). SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMADA AKILLI KENTLER. *Karadeniz Uluslararası Bilimsel Dergi*.

- Samsunlu, A. (2007). Toplu Konut Kanunu ve Türkiye'de Uygulamaları. *Kent ve Planlama: Geçmiş Korumak Geleceği Tasarlamak/Ruşen Keleşe Armağan*. içinde Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Sayar, Z. (1948). 5218 No. lu Kanun ve Mavi Haritası. *Arkitekt Mimarlık, Şehircilik ve Süsleme Sanatları Dergisi*, 1948(1948-09-12 (201-202-203-204)), s. 187-188.
<http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/155/1909.pdf> adresinden alındı
- Schild, R. G. (2014). 19. Yüzyılda Kentsel Dönüşümün Meşruiyeti Olarak Yangın. *Doğu Batı Düşünce Dergisi*.
- Şenyapılı, T. (1998). Türkiye Cumhuriyeti'nin 75. Yılı, Gecekondu'nun 50. Yılı. *75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık* (s. 301-316). içinde İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- T.C Resmi Gazete. (1965, 7 2). (12038). <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/12038.pdf> adresinden alındı
- T.C Resmi Gazete. (1983, 03 21). İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun. <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17994.pdf> adresinden alındı
- T.C Resmi Gazete. (1987, 05 26). (19471). <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/19471.pdf> adresinden alındı
- T.C. Resmi Gazete. (1983, 07 23). Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu.
- T.C. Resmi Gazete. (1984, 03 17). (18344). <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18344.pdf> adresinden alındı
- T.C. Resmi Gazete. (1984, 12 12). 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu. (18603).
<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18603.pdf> adresinden alındı
- T.C. Resmi Gazete. (1985, 05 09). İmar Kanunu. (18749).
<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18749.pdf> adresinden alındı
- T.C. Resmi Gazete. (1986, 08 24). (19201).
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=9263&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> adresinden alındı
- T.C. Resmi Gazete. (1988, 03 11). (19751). <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/19751.pdf> adresinden alındı
- Tekeli, İ. (2010). İ. Tekeli içinde, *Türkiyenin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları* (Cilt İlhan Tekeli Toplu Eserler). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
https://www.academia.edu/35343295/Türkiyenin_Kent_Planlama_ve_Kent_Araştırmaları_Tarihi_Yazıları_1_Bölüm_İlhan_Tekeli_Toplu_Eserleri_15_Tarih_Vakfı_Yurt_Yayınları_İstanbul_2010 adresinden alındı
- Tekeli, İ. (1998). *Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması*.
https://www.academia.edu/30885669/TÜRKİYEDE_CUMHURİYET_DÖNEMİNDE_KENT_SEL_GELİŞME_VE_KENT_PLANLAMASI adresinden alındı
- Tekeli, İ. (2010). Türkiye'nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
https://www.academia.edu/35343295/Türkiyenin_Kent_Planlama_ve_Kent_Araştırmaları_Tarihi_Yazıları_1_Bölüm_İlhan_Tekeli_Toplu_Eserleri_15_Tarih_Vakfı_Yurt_Yayınları_İstanbul_2010 adresinden alındı

- TOKİ. (2014). *Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2014 Yılı Verileri*. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı: <https://www.toki.gov.tr> adresinden alındı
- Uyar, N. (2009). 4.09.4.8 TMMOB DİYARBAKIR KENT SEMPOZYUMU. Diyarbakır: TMOBB.
- Uysal, Ü. E. (2006). Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul'da Uygulanabilirliği Cihangir Örneği. *TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını*, s. 77-91.
- Yaman, M. (2010, Ocak). Türkiye'deki Uygulamalar Bağlamında Kentsel Dönüşümün Yeniden Kavramsallaştırılması. *Toplum ve Demokrasi*, s. 119-128.
- Yenice, M. S. (2014). Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. *BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi Cilt 16(1)*, 76-88.
- Yenice, S. M. (2014). Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. *BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, s. Cilt 16 (1) - 76-88.
- Yıldırım, E. A. (2006). Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm. *Planlama Dergisi*, s. 7-24.
- Yolcu, F. (2021, 3 31). Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Yasalar ve Aktörler Üzerinden Dönemsel Olarak Değerlendirilmesi. Zonguldak.