

ARAŞTIRMA / ARTICLE

Yeni Yasal Dzenlemelerle Kentsel Dönüşüm

New Regulations and Urban Renewal

Hatice Selcen Seydioğulları

Seydioğulları Harita Mühendislik ve Planlama Hiz. Taah. ve Tic. Ltd. Şti., Antalya

ÖZ

Bu çalışmanın amacı, ülkemizde kentsel dönüşüm sürecini yeni yasal düzenlemeler perspektifinden ele alarak değerlendirmektir. Bu amaçla çalışmada öncelikle kentsel dönüşümün çok kısa olarak ne olduğu, Dünya'da ve Türkiye'deki kentsel dönüşümün tarihsel gelişimi üzerinde durulmakta; ikinci olarak kentsel dönüşüm ile ilgili geçmişte yapılan yasal düzenlemeler ve günümüzde yürürlükte olan yeni yasal düzenlemeler incelenmekte ve son olarak da bu iki boyut, eleştirel biçimde ele alınmaktadır.

Anahtar sözcükler: Kentsel dönüşüm; dünyada ve Türkiye'de kentsel dönüşüm; yeni yasal düzenlemeler.

ABSTRACT

The aim of this study is to examine and evaluate the process of urban transformation in Turkey based on new legislation. The article provides a brief of description of the historical development of urban renewal in the world as well as in Turkey. Secondly, it examines regulations related to urban renewal from the past as well as new regulations currently in force and, finally, both of these aspects are analyzed.

Keywords: Urban regeneration, Urban renewal in the world and in Turkey, New regulations.

Giriş

Hızla gelişen kentleşme süreci ülkemizin önemli sorunlarının başında gelmektedir. Bu süreç özellikle kentlerimizin merkez bölgesindeki eski konut dokularının ve korunması gerekli kültürel mirasın olumsuz etkilenmesine neden olmuş ve böylece kültürel mirasın yoğun olarak bulunduğu alanlar, gerek eskimleri ve bakımsız kalmaları, gerekse yoğun olarak denetimsiz bir şekilde iskan edilmeleri ve kullanılmaları nedeniyle toplumun can ve mal güvenliğini tehdit eder duruma gelmiştir.

Bu düşünceden hareketle, kentin eskiyen dokularını ve yerleşim alanlarını, kültürel miras değerini korumak, koruma/kullanma dengesini sağlayarak sosyal donatı alanlarını büyütmek ve sağlıklılaştırmak, otopark sorununu çözümüne kavuşturmak, günümüz konforu ve kullanım şartlarını içeren konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturmak, tarihi ve kültürel dokuyu geleceğe taşımak amacıyla restore ederek kullanmak, böylelikle kentlerin merkez alanlarının sağlıklı bir şekilde iskân edilerek şehrin güvenliğini tehdit eden denetimsiz bölgeler olmaktan çıkarıp yenileştirmek ve günümüz gereklerine uygun olarak kullanılabilir hale getirmek amacıyla bu alanları “kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” ilan etmek ve bu alanlarda uygulama yapmaya imkân vermek gerekliliği ortaya çıkmıştır.¹

Genel bir çerçeve içinde, kentsel dönüşüm, farklı nedenlerden ötürü zaman süreci içinde eskimiş, köhnemiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terk edilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyoekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi dönüştürülmesi, islah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilebilir (Işıkkaya, 2008: 43).

Kentsel yenileme projeleri, “yaşanabilir sağlıklı kentlerin oluşturulması” genel hedefiyle birlikte;

- Kaçak yapılaşmış alanların dönüştürülmesi,
 - Doğal afetlerle doğrudan etkilenecek olan sakinli alanlarda yer seçmiş konut veya başka kullanım alanlarının dönüştürülmesi,
 - Kent içinde kalan kullanımı sakinli çalışma alanlarının dönüştürülmesi,
 - Kent içinde niteliksiz, sağlıksız alanların ve yaşanabilir kent standartları dışında kalan alanların dönüştürülmesi,
- o İşlevini yitirmiş tarihi mekânların, koruma alanlarının dönüştürülmesi, konularını içerir.

Dinamik bir yapıya sahip olan kentlerde dönüşüm süreçleri farklı zaman dilimlerinde farklı şekillerde gelişmekte olup, birçok ülkede bu dönüşümlere koşturarak farklı zamanlarda farklı müdahale biçimleri ortaya çıkmaktadır. Tüm bu müdahalelerin temelinde de kentlerde ortaya çıkan bozulmanın gi-

derilmesi yatmakta olup, Türk kentlerinde de 1950’li yıllardan başlayarak hızlı bir kentleşme süreci yaşanmıştır. 1980’lere gelindiğinde ise İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük kentlerde hızlı kentleşmenin yanı sıra kentsel dönüşüm de önem kazanmaya başlamıştır.

Kentsel dönüşüm ile ilgili olarak Avrupa ve Amerika’daki kentlere bakıldığında son yüzyılda farklı dönüşüm süreçlerinin yaşandığı gözlenmektedir. 1940’ların ikinci yarısında özellikle Avrupa kentlerinde, savaşın yarattığı yıkım nedeniyle yeniden yapılandırma önem kazanmıştır. 1950’lerde uydu kentlerin ortaya çıkması ile kentte yaşayan nüfusun bir bölümü buralarda yerleşmiştir. Bu nüfusun kent merkezinde boşalttığı konut alanları ise daha düşük gelir grupları tarafından kullanılmış ve bir taraftan da çöküntü alanları ortaya çıkmıştır. 1960’larda kent merkezlerinde canlandırma çabaları sürerken kent çeperinde de gelişmeler devam etmektedir. 1950’li ve 60’lı yılların önemli bir özelliği de kent merkezindeki çöküntü alanlarının tamamen yıkılarak yenilenmesidir. 1970’lerde ise sanayi ve merkez fonksiyonları da merkezden uzaklaşmaya başlamış, yeni alt merkezlerin oluşması ile de eski kent merkezlerinde çöküntü alanlarının oluşumu hızlanmıştır. Bu dönemde eski kentsel alanlarda yenileme daha geniş kapsamlı olarak gerçekleştirirken konut alanlarında da sosyal ve fiziksel rehabilitasyon önem kazanmıştır. 1980’lere önemli bir dönüm noktası olmuş, yeni gelişen servis sektörü ile birlikte büyük kent merkezleri yönetim merkezi olarak tekrar önem kazanmıştır. Bu gelişmeye koşturarak yeniden geliştirme süreci ön plana çıkarken merkez kullanımlarının yanında kent merkezindeki konut alanlarının önemi de giderek artmıştır (Uzun, 2006: 49). Kent merkezlerindeki dönüşüm 1990’larda devam ederken yeni müdahale biçimleri de ortaya çıkmıştır. 1970’lerde sanayinin kent dışına çıkması ile boşalan sanayi alanları kent ekonomisine katkı sağlanması hedeflenerek yeni işlevler kazandırılarak dönüştürülen, merkezdeki çöküntü alanları da hem bireysel girişimlerle hem de yerel yönetimler eliyle yenilenmeye başlamıştır. Bunlarla birlikte özellikle kent merkezlerindeki çöküntü alanlarında yaşanan kentsel problemleri kapsamlı bir yaklaşımla ele alan, alanın ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini hedefleyen kentsel dönüşüm projeleri büyük önem kazanmıştır.

Bu yazıda Türkiye’de kentsel dönüşüme yönelik özellikle son yıllarda yapılan yasal düzenlemelerin kısa bir değerlendirilmesi yapılmaktadır.

Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

“Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi” başlıklı bu bölümde Kentsel Dönüşüm’ün tarihsel gelişimi Dünya’da ve Türkiye’de olmak üzere iki kısımda anlatılmıştır.

¹ TC. BAŞBAKANLIK, Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü, 21.02.2005 tarihinde kararlaştırılan “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı”, 2005.

Dünya'da Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

1850'li yıllarda Avrupa'da ve Kuzey Amerika'da kırsal alanlardan, kentlere yoğun göçler gerçekleşmiş ve bu kentlerde artan nüfusun etkisi ile çeşitli sağlık sorunları, yerleşim sorunları, ekonomik ve sosyal sorunlar ortaya çıkmıştır. Bu sorunlar zamanla kentlerde ciddi çöküntülere yol açmıştır. Bunun üzerine 1870-1880 arasında Avrupa'da tüm metropollerde geniş kapsamlı kent planları ile modern merkezler yaratılmaya başlanmıştır. II. Dünya Savaşı'ndan sonra ise Avrupa'da yıkılan kentlerin yeniden inşa edilmesi, ıslah edilmesi, canlandırılması zorunluluğu ortaya çıkmış ve kent planları daha da önem kazanmıştır (Demirkıran, 2008: 12).

I. Dünya Savaşı'ndan büyük bir yıkımla çıkan Avrupa'daki kentlerde savaştan sonra ortaya çıkan kentsel çöküntü, hükümetleri bu konuda çözüm arayışına yöneltmiştir. Öte yandan, Kuzey Amerika'da ve Avrupa'da bozulmuş olan yaşam koşullarını iyileştirebilmek için kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmeye başlanmıştır. Önceleri bu uygulamalar Amerika'da "siyahları yerinden etme hareketi" olarak algılanmıştır. Kentlerde yaşayan insanların gelirleri farklı olduğu için kentlerin değişik bölgelerine yerleşmişlerdir. Bu durum hem mekânsal anlamda farklılaşmaya hem de sosyal anlamda ayrılmaya neden olmuştur. II. Dünya Savaşı biter bitmez Batı Avrupa ülkeleri, Almanya, Fransa, Belçika, Hollanda yıkılmış bütün tarihi kentlerini yeniden inşa etmişlerdir (Koçak ve Tolanlar, 2008: 401). Kent planlarının önemlerinin artması kentsel dönüşüm alanında ABD, Almanya, İngiltere ve Fransa'da bilinçli çalışmaların yapılmasını sağlamıştır. ABD, "New Heaven" kentini yenilemek için, Almanya, II. Dünya Savaşı'nın ve Hitlerin izlerini silmek için, İngiltere Sanayi Devrimi'nin etkisi ile oluşan işçi kentlerini yaşanabilir kentlere dönüştürmek için, Fransa, ülkesindeki isyanları önlemek ve kontrol altına almak için kentsel dönüşüm projeleri oluşturmuşlardır.

Dünyadaki kentsel dönüşüm bazı yazarlar tarafından dönemlere ayrılarak incelenmiştir. Bunlardan bazıları kentsel dönüşümün gelişimini dört farklı döneme ayırmışlardır:

o Şehirlerin yeniden yapımı ve Endüstrileşme: Avrupa'da Sanayi Devrimi sonrasında oluşan işçi kentlerinin durumu ve yaşam koşullarının kötülüğü 1910-1940 yılları arasında tartışılmaya başlanmış ve bu tartışmalar kentsel dönüşümün fikri alt yapısının oluşmasına neden olmuştur (Demirkıran, 2008: 12).

o Şehirlerin savaş sonrası yeniden inşası ve sanayinin desantralizasyonu: 1940-1960 yılları arasındaki dönemi kapsamaktadır. 1950'li yıllarda savaşın yaraları sarılmaya çalışılırken "Buldozer Dönemi" olarak adlandırılan bu dönemde, işçilerin barınması için inşa edilen ve "slum" denilen sefalet yuvalarının tamamen

yıkılması ile ilk yenileme eylemleri başlamıştır. Bu dönemde tüm bir alanın yıkılıp yerine her şeyi ile yeni bir şehrin inşa edilmesi politikası izlenmiştir. İlk kent yenileme eylemlerinin 1950'lerde sefalet yuvaları diye adlandırılan gecekonduların temizlenmesiyle başladığı bilinmektedir.

o Sanayinin Desantralizasyonu ve Fiziki Müdahaleler: 1960-1980 yılları arasındaki bu dönemde, bir alanın tamamen yıkılıp yerine yenisinin yapılmasının maliyetinin ağır olmasından dolayı rehabilitasyon uygulamaları² yaygın olarak kullanılmıştır.

o Şehirlerin Yeniden Yapılandırılması: 1980 sonrasında büyük konut alanlarında yaşanan sorunlar nedeniyle yeni kent yenileme konuları ortaya çıktığı ve kentsel dönüşüm politikalarının üretildiği, yenileme yaklaşımlarının; ekonomik, mekânsal ve sosyal açıdan ele alındığı bir dönem olmuştur (Demirkıran, 2008: 13).

1981 yılında, Avrupa Konseyi, "Urban Renewal" adlı bir kampanya başlatmıştır. Ancak bu ifadenin, yıkıp yeniden yapma anlamı içermesinden duyulan endişe ile kampanyanın adı "Urban Renaissance" olarak değiştirilmiştir.

1970'lere kadar kamu kaynakları ile desteklenen kentsel dönüşüm projelerinin içerikleri, finansmanları ve organizasyonları dünya ekonomik bunalımı ve neoliberal ekonomik politikaların benimsenmesi ile değişime uğramıştır. 1980'lerden bu yana Avrupa ve Amerika'da kentsel dönüşüm projelerinde devlet, sivil toplum, özel sektör ortaklıkları ağırlık taşımaktadır. Bunun birinci nedeni, neoliberal ekonomik sistemin gelişimine bağlı olarak pek çok ülkede kamu kaynaklarının zayıflaması, özelleştirmeler ve böylelikle sosyal devlet anlayışından uzaklaşılmasıdır.

Ancak, 1980 sonrasında izlenen bu gayrimenkul eksenli, kamu-özel sektör ortaklı kentsel yeniden canlandırma politikalarıyla hedeflenen ekonomik gelişmenin giderek kentin yoksun ve yoksul bölgelerinde yaşayanlar da dahil olmak üzere toplumun tüm kesimlerine yansıtacağı varsayılmışsa da sonuç hiç de beklendiği gibi olmamış ve gayrimenkul eksenli bu dönüşüm modeli kentlere güvenilir, istikrarlı ve sürdürülebilir bir ekonomik dönüşüm ortamı sağlayamamıştır (Yasin ve Şahin, 2013).

1990 sonrasında günümüze, çoğunlukla başvurulan kentsel dönüşüm yöntemi kentsel canlandırma olup, bu dönemin temel özellikleri ve kentsel dönüşüm uygulamalarında benimsenen ana politikalar şu şekilde sıralanabilir;

- Kamu ve özel sektörün yanı sıra, gönüllü kuruluşların ve toplumun değişik kesimlerinin kentsel dönüşüm süreçle-

² "İkinci Dünya Savaşı sonrasında kentler, kapitalist ekonomi sistemi doğrultusunda gelişme göstermiş, sermaye birikimine ve bölgesel endüstriye bağlı kentsel gelişim nedeniyle, merkez dışına taşınarak boşa-lan kent içi endüstri alanlarının rehabilitasyonu ve sosyal konut programları önem kazanmıştır".

- rine katılımının sağlanması,
- Yerel yöntemlerin etkin olması,
- 1980'lerde kentsel dönüşümde kentsel alanların fiziksel ve ekonomik boyutlarına vurgu yapılırken, bu yıllarda dönüşümün kentsel alanların fiziki, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutlarıyla bütünlük olarak ele alınması,
- Ekonomik, toplumsal ve çevresel kaynakların etkin ve verimli kullanımını sağlayacak kentsel dönüşüm politikalarının uygulanması amacıyla, kent merkezlerinin yeniden canlandırılması, kentsel genişlemenin ve yayılmanın sınırlandırılması,
- Çok işlevli kentsel alanların ve sürdürülebilir ulaşım tekniklerinin geliştirilmesi,
- Doğal ve tarihi mirasın korunması (Yasin ve Şahin, 2013).

Özellikle 1992 Rio Dünya Zirvesi ile birlikte kentlerin çevre üzerindeki olumsuz etkileri ele alınmış, çöküntü bölgelerindeki kentsel yenileme ve dönüşüm faaliyeti, kentsel bir politikaya dönüştürülmüştür (Işıkaya, 2008: 47).

Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Türkiye'de kentsel dönüşümün tarihi Osmanlı'ya kadar uzanmakla birlikte, Osmanlı'da ilk olarak mülk topraklarının kişilere devredilmesi ve Batı ülkelerinin ihtiyaç duydukları hammadelerin sağlanabilmesi, tarımsal altyapı ve tarımda mülkiyet ilişkilerinin düzenlenmesi amaçları doğrultusunda 1838 Ticaret Anlaşması, 1839 Tanzimat Fermanı, 1859 Islahat Fermanı ve 1858 Arazi Kanunnamesi çıkartılmıştır.

Cumhuriyet'in ilanından 25 yıl sonra ise, Marshall Yardımları'nın etkisi ile gelişen süreçte Ankara'ya yoğun göçler başlamıştır. Ankara'ya göçlerin başlaması ile gecekondulaşma başlamış ve zamanla altyapı ve planlanmadan yoksun bu gecekondular büyük sorun haline gelmiştir. Gecekonduların sorun haline gelmesi üzerine Türkiye'de ilk kez 1948 yılında "Ankara'da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Tahsisi Hakkında 5218 Sayılı Kanun" çıkartılmıştır. Bu kanunun başkent Ankara'ya özgü oluşu ise; 1932 tarihli Jansen Planı ile belli bir öngörüden yola çıkılarak planlanan başkent Ankara, bu yasadan önce kimi plan tadilatları ile zaten baskı altına alınmıştır. Bu plana göre gelişmesi planlanan Ankara daha ilk yıllarda çeşitli baskılardan dolayı plandan uzaklaşmıştır. Plan 1935 yılında yenilenmiş ve kapsamı genişletilmiştir (Demirkan, 2008).

Kentlerdeki değişim ve dönüşüme bakıldığında 1950lerde başlayan hızlı bir kentleşme sürecinin ardından Avrupa ve Amerika kentlerinde gözlenen değişimlerin gerçekleştiği görülmektedir. Ancak Türkiye'de farklı süreçler eş zamanlı olarak da ortaya çıkmaktadır. 1950'li yıllarda sanayileşme ile birlikte hızlanan kentleşme süreci beraberinde özellikle yoğun göç alan Ankara, İstanbul, İzmir gibi kentlerin kontrolsüz bir

biçimde büyümesini getirmiştir. Kentlerdeki kontrolsüz gelişimin önemli etkenlerinden biri de hızlı kentleşmeye cevap verecek yeterli konut sunumunun olmaması nedeni ile gelişen gecekondular alanları olmuştur.

1959 yılında "7367 Sayılı Kanun" ile hazineye ait arsaların belediye sınırları içerisinde olanların imar izninin olup olmadığına bakılmaksızın karşılıksız belediyelere geçmesine karar verilmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal sürecinde gecekondulara kamu hizmetlerinin götürülmesi ancak 1963 yılında 327 Sayılı kanun ile olabilmıştır. Bu kanunun 18. maddesi ile kullanma izni bulunmayan yapılara bir kez olmak üzere kent hizmetlerinin götürülmesi öngörülmüştür. Ankara'da gecekondular ile düzenli yapıların birbirlerine yakın olmaları nedeniyle İkili İmar Düzenine geçilmiştir ve 1965'te uygun görüldüğü takdirde aynı kişiye ya da farklı kişiye ait bir gayrimenkulün üzerine kat çıkılmasına izin veren "634 Sayılı kat Mülkiyeti Kanunu" ile 1966 yılında çıkartılan "775 Sayılı Gecekondular Kanunu" ile Birbirine çok yakın olan gecekondular ile düzenli yapılar için "6785 Sayılı Eski İmar Kanunu"ndan ayrı bir düzenleme getirilmiş ve ikili imar düzeni meşrulaştırılmıştır (Demirkan, 2008). 1970'lerde büyük kentlerde bir taraftan kentleşme devam ederken bir taraftan da uydu kentler oluşmaya başlamıştır. 1980'lere gelindiğinde ise, kentleşme hızı azalırken kent merkezlerinin ve gecekondular alanlarının dönüşümü, sanayi alanlarının kent dışına çıkması gibi oluşumlar kentlerde de gözlemlenmeye başlamıştır.

Türkiye'de dönüşümlerin gerçekleştiği diğer bir alan ise kent içindeki sanayi yapılarının yenilenerek ticari ve kültürel kullanımları ve kimi zaman da konut kullanımı barındırması söz konusudur. Diğer ülkelerden farklı olarak Türkiye'de özellikle 1999 Marmara depreminden sonra deprem riski taşıyan yapılaşma alanlarının bu riske karşı önlemlerin alınarak söz konusu olmuştur ve bu doğrultuda İstanbul'da dönüşüm projeleri uygulanmıştır.

Türkiye'de kentsel dönüşüm daha yoğun olarak gecekondular alanlarında gerçekleşmektedir. Gecekondular alanlarının dönüşüm sürecinde 1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı "İmar Ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" başlıklı af kanunu önemli bir rol oynamıştır. Bu kanun ile gecekondular alanları için ıslah imar planı yapma imkânı ortaya çıkarken kentsel dönüşüm projelerinin de oluşması dolaylı olarak sağlamıştır. Ayrıca 1984 yılında "Toplu Konut Kanunu" yürürlüğe girmiştir (Ersoy, 2005).

1980'lerin sonunda ıslah imar planlarının yanı sıra dönüşüm projeleri de yerel yönetimlerin uygulamaları arasında yer almaya başlamıştır. Bu projelere ilk örnek Ankara Dikmen

vadisindeki gecekondulu alanı için hazırlanan “Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi”dir. Bu proje alanın ekonomik, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini hedefleyen kapsamlı bir kentsel dönüşüm projesi olarak tasarlanmıştır. Zaman içinde hem Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinde hem de diğer kentsel dönüşüm projelerinde yerel yönetimlerin kentsel rantlardan yararlanma hedefi ön plana çıkarak kentsel dönüşümün sosyal ve fiziksel hedefleri göz ardı edilmeye başlanmıştır.

1990’lardan sonra daha önce “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı” olarak TBMM Başkanlığına sunulan, ancak gerekçeleri, esasları, kapsamı, maddeleri, dili ve sunumu açısından, düzenlenme amacıyla çeliştiği için konuyla ilgili kurumlar tarafından eleştirilen tasarı, sadece isim değişikliğiyle yasalaraşarak, “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” şeklinde Haziran 2005’de yürürlüğe girmiştir.

2000 sonrasındaki dönemde konut, turizm ve ticaret eksenli dönüşüm uygulamaları ön plana çıkmıştır. Özel amaçlı uygulamalar ve küreselleşme sonucu yeni yasaların ortaya çıktığı kentsel dönüşüm faaliyetleri ön plandadır.

Kentsel Dönüşüme İlişkin Yeni Yasal Düzenlemeler

Ülkemizde, kentleşme sürecine idarenin müdahalesi bakımından önemli gelişmeler, 1960 yılından sonra yaşanmıştır. Bu kapsamda, İstanbul’da Marmara Bölge Planlama Örgütü kurularak Doğu Marmara Bölge Planı hazırlanmaya başlanmış ve tüm ülke için hazırlanan Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda ilk kez kentleşme stratejileri saptanmıştır (Ayhan, 2013).

1950-1980 yılları arasında, ruhsatsız konut alanlarına yönelik üç dönüşüm sürecinin yaşandığı söylenebilir. İlk süreç, sağlıklılaştırma olarak adlandırılabilir, gecekondulu mahallelerine altyapı hizmetlerinin götürülmesi ve yeni kurulacak gecekondulu yerleşimleri için düzgün ve düşük yoğunluklu alanların gecekondulu ıslah alanı olarak planlanmasıdır. İkinci tür dönüşüm, kent çeperindeki gecekondularının kendi sınırlı olanaklarıyla çok katlı binalar inşa etmesi ve bu yapılarla taşınması şeklinde gerçekleşen yeniden yapılandırma sürecidir. Üçüncü dönüşüm süreci ise, büyüyen kentin çeperinde orta ve üst gelir grubuna konut üretim talebi doğrultusunda, mevcut gecekonduların bedel ödenerek kentin diğer alanlarına taşınmalarının sağlanması ve bu yerleşim alanlarının büyük inşaat şirketleri tarafından geliştirilmesiyle oluşmuştur. Bu tür gecekondulu dönüşüm süreci özel sektör girişimiyle yapılan kentsel yenileme olarak nitelendirilebilir (Ayhan, 2013).

Ülkemizde planlama gündemi, 2000’li yıllardan başlayarak kentsel dönüşüm üzerinde odaklanmıştır. 2004 yılından son-

ra devreye giren yeni yasalar, ülkenin kentsel dönüşüm üzerine olan tüm söylemlerinin değişmesi sonucuna yol açmıştır. Türkiye’de, planlama süreçlerine ilişkin mevzuatın temelini, 3194 sayılı imar kanunu, 5393 Sayılı Belediye Yasası, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Yönetim Yasası, 2981 Sayılı İmar Affı Yasası gibi planlamayı yönlendiren yasalar oluşturmaktadır. Ayrıca 302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu, 5273 sayılı “Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması İle Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun”, 5162 sayılı Toplu Konut Kanunu’nda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvelerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 5226 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kentsel dönüşüm ile ilgili yapılan yasal düzenlemelerdir (Tablo 1).

1950’li yıllarda sanayileşme ile birlikte İstanbul, İzmir, Bursa ve Ankara gibi kentler yoğun göç olarak kontrolsüz bir büyüme süreci içine girmişlerdir. Bu büyümeye karşılık verecek planlı alan ve konut sayısının bulunmaması gecekondulaşmaya sebep olmuştur. 1970’lerde hızlı kentleşme devam ederken uydu kentler oluşmaya, 1980’lerde ise kentleşme hızı azalırken kent merkezine ve gecekondulu bölgelerinin dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir.

Kentlerin çöküntü alanı haline gelmesinin önemli nedenlerinden biri de çöküntü alanlarının gecekondulaşmasıdır. Tek başına sebep olmamakla birlikte çarpık kentleşme tarihi ve kültürel alanların yok edilerek düzensiz yapılaşma ve bunun sonucunda bu alanların demografik ve sosyal olarak etkilenmesi sonucunda çöküntü haline gelmesinde gecekondulaşma çok önemli bir etkidir (Saraç, 2014).

Gecekondulu Kanunu, mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondulu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirleri düzenlemektedir. Kanunla belediyelere gecekondulu önleme bölgeleri oluşturma, bu bölgelerde vakıflara ait malların idare adına tesciline, gecekondulu ıslah ve tasfiye sahaları içinde bulunan veya bu kanun hükümleri dairesinde yeniden teşkil edilecek önleme bölgeleri içine rastlayan özel mülkiyetteki arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri, kanunun amacına uygun olarak kullanılmak şartıyla, İmar ve İskan Bakanlığı’nın izni ile sahipleriyle anlaşarak satın alınmasına veya kamulaştırılmasına imkan sağlanmaktadır (Yasin, 2005; 114).

1966 yılında yürürlüğe giren kanun, o tarihten günümüze, ne mevcut gecekonduların tasfiyesini ne de yeni gecekonduların inşasını engelleyememiştir. Aslında, söz konusu kanunun, kent-

Tablo 1. Geçmişte Bugüne Kentsel Dönüşüm ile İlgili Yapılan Yasal Düzenlemeler

Kanun No	Kanun Adı	Kabul Tarihi	Amacı
Kanun No: 7367	Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun	21 Temmuz 1959	Kanunun esas amacı devlet ait arsaların belediyelere bedelsiz devri ve bu arsaların kentsel arsa üretiminde kullanılmasıdır. Yasa ile 6188 sayılı yasa devlet ait arsaların ve belirtilen ilgili diğer arsaların bedelli devir hükümleri kaldırılmıştır.
Kanun No: 634	Kat Mülkiyeti Kanunu	23 Haziran 1965	Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir. Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir (Url-5).
Kanun No: 775	Gecekondu Kanunu	20 Temmuz 1966	Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu Kanun hükümleri uygulanır (Url-6).
Kanun No: 1164	Arsa Üretimi ve Hakkında Kanun	29 Nisan 1969	Bu Kanunun amacı; arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek üzere tanzim alışı ve satışı yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamaktır.
Kanun No: 2985	Toplu Konut Kanunu	02 Mart 1984	Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler (..) bu Kanun hükümlerine tabidir (Url-7).
Kanun No: 2981	İmar Affı Kanunu	24 Şubat 1984	Bu Kanunun amacı; imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir (Url-9).
Kanun No: 3194	İmar Kanunu	03 Mayıs 1985	Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir (Url-10)
Kanun No: 5104	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	04 Mart 2004	Bu Kanunun amacı, kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir (Url-11).
Kanun No: 5162	Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro Ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	05 Mayıs 2004	13.12.1983 tarihli ve 190 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin eki (I) sayılı cetvelin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ilişkin bölümünde yer alan "Diş İlişkiler Dairesi Başkanı" unvanı "Strateji Geliştirme Dairesi Başkanı" olarak değiştirilmiştir.
Kanun No: 5216	Büyükşehir Belediyesi Kanunu	10 Temmuz 2004	Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyesi yönetiminin hukukî statüsünü düzenlemek, hizmetlerin plânlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini sağlamaktır.
Kanun No: 5226	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma	14 Temmuz 2004	Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 3 üncü maddesinin; (a) bendinin (1) numaralı alt bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir, (3) numaralı alt bendine "kent kalıntıları" ibaresinden sonra gelmek üzere "kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya" ibareleri ile aynı bende (7), (8), (9), (10), (11) ve (12) numaralı alt bentler eklenmiş, (b) bendinin (3) numaralı alt bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.
Kanun No: 5273	Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun	08 Aralık 2004	29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu"nun adı "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirilmiş ve 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ile kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, teşkilatı ile birlikte kaldırılmıştır.

Kanun Tasarısı	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı	21 Şubat 2005	Bu kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri ve il belediyelerince, eskiyen ve özelliğini kaybetmiş kent bölgelerinin, kentin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilmesi, konut alanları, ticaret alanları, turizm ve kültür alanları ve sosyal donatı alanları oluşturulması, deprem risklerine karşı tedbirler alınması veya kentin tarihi ve kültürel dokusunun korunarak yenilenmesidir.
Kanun No: 5302	İl Özel İdaresi Kanunu	22 Şubat 2005	Bu Kanunun amacı; il özel idaresinin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenlemektir.
Kanun No: 5393	Belediye Kanunu	03 Temmuz 2005	Bu Kanunun amacı, belediyenin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenlemektir.
Kanun No: 5366	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	17 Kasım 2005	Amacı, 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 ile ilgili esas ve usulleri düzenlemektir.
Kanun Tasarısı	Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı	22 Haziran 2006	Bu kanunun amacı, imar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afetlere ve kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasları belirlemektir(URL-4).
Kanun No: 5998	Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun (73. Madde)	17 Haziran 2010	Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır (Url-8).
Kanun No: 6306	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	16 Mayıs 2012	Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.
Kanun No: 6360	On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	06 Aralık 2012	Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa ve Van illerinde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı adla büyükşehir belediyesi kurulmuş ve bu illerin il belediyeleri büyükşehir belediyesine dönüştürülmüştür.
Kanun No: 6360	On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	12 Kasım 2012	12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı kanun 06 Aralık 2012 tarihinde değiştirilerek On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun olmuştur.

lerin özellikle plansız yapılaşma sorununu çözümüne yönelik önemli bir kanun olduğu söylenebilir. Uygulamada, şehirlerin konut sorunun hala devam ettiği, kaçak yapılaşma, başkalarına ait arsalarda veya yapı kurallarına aykırı bina inşası gibi hukuka aykırı eylemlerin engellenemediği görülmektedir.

Gecekondu alanlarının dönüşüm sürecinde 1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, gecekondu dönüşüm sürecine yönelik atılmış ilk adım özelliği taşımaktadır. Söz konusu kanun ile gecekondu alanları için İslah İmar Planları yapılmasına neden olsa da, sonuçta gerçekleştirilen planlarla fiziksel dönüşümler gerçekleştirilmiştir. Gecekondu alanlarında kat sayısının artmasını, gecekondu alanlarının alınıp, satılmasını ve müteahhitlere verilmesini mümkün kılmıştır. Ancak bu kanunda gecekondu probleminin sadece mülkiyet ve tapu konularının yapılaşma kurallarına göre ele alınması ile çözülebileceği öngörüsünün bulunması ıslah imar planları ile gecekondu alanlarının ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini olanaksız kılmıştır (Yasin, 2005: 114).

Söz konusu kanun, bir imar affı kanunudur. Bu nedenle, kentsel dönüşüm aracı olmaktan uzaktır. Kentlerin çevresinde oluşan hukuka aykırı yapılara, fiilen oluşmuş şehirlere meşruiyet kazandırmanın ötesinde bir işlevi olmamıştır.

02.03.1984 tarih ve 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu ile Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler bu kanun ile düzenlenmeye gidilmiştir. 2985 Sayılı Toplu Konut İdaresi Kanunu ile TOKİ'ye "gecekondu alanlarının dönüştürülmesinde, tarihi dokunun yenilenmesinde, konut ve sosyal alanların üretilmesinde görevlendirilmiştir. 6306 Sayı kanun da TOKİ'ye afet ve deprem amaçlı bazı görevler yüklemektedir. Bu kanunla; ferdi ve toplu konut kredisi verilmesi, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılması, toplu konut alanlarına arsa temin edilmesi, araştırma, turizm alt yapıları, konut alt yapıları, okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postane, çocuk parkları, benzeri tesisler ve konut sektörü sanayini teşvik için yatırım ve işletme kredisi verilmesi, iş ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkarlara ait işyerlerine ve küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesinin sağlanması, afet mahallerinde konut yapımının teşvik ve desteklenmesi gibi görevler verilmiştir (Saraç, 2014).

2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi

Kanunu'nda, Büyükşehir Belediyelerine de kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulama yetkisi verilmiştir.

Bu dönemdeki yasal düzenlemelere 2004 yılında çıkarılan 5104 sayılı "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu" ilk örnek olarak verilebilir. Bu kanunda amaç "... Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir." şeklinde tanımlanmış ve fiziksel bir dönüşüm öngörmüştür (Url-1).

Kentsel dönüşüm projelerinin temel hedefleri göz önünde bulundurulduğunda projenin sadece fiziksel bir dönüşüm öngördüğü ortaya çıkmaktadır. Bu eksikliğin yanı sıra, bir kentin belirli bir alanı için bir dönüşüm kanunu çıkarılması ile de kentin planlanması ve gelişimi açısından olumsuzluklar içeren parçacı yaklaşımların da önu açılmıştır.

"Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı" amaç ve kapsamı, tasarının genel gerekçesinde şu şekilde açıklanmıştır: "Kentten eskien dokularını ve yerleşim alanlarını, kültürel miras değerini korumak, koruma/kullanma dengesini sağlayarak sosyal donatı alanlarını büyütmek ve sağlıklılaştırmak, otopark sorununu çözüme kavuşturmak, günümüz konforu ve kullanım şartlarını içeren konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturmak, tarihi ve kültürel dokuyu geleceğe taşımak amacıyla restore ederek kullanmak, böylelikle kentlerin merkez alanlarının sağlıklı bir şekilde iskan edilerek şehrin güvenliğini tehdit eden denetimsiz bölgeler olmaktan çıkarıp yenileştirmek ve günümüz gereklerine uygun olarak kullanılabilir hale getirmek amacıyla bu alanları kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etmek ve bu alanlarda uygulama yapmaya imkan vermek."

Ancak, tarihi, kültürel ve tabiat varlıklarının yenilenmesi amacıyla, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kabul edildiğinden, tasarının ilgili hükümlerinin çıkarılması gerekmektedir. Tasarının önemli bir kısmını oluşturan kültür ve tabiat varlıklarının yenileştirilmesi ayrı bir yasa ile düzenlenmesinin, yasama yöntemi olarak doğru olmadığı söylenebilir. Kentsel dönüşüm, tanım ve kapsam itibari ile tarihi, kültürel ve tabiat varlıklarının yenilenmesini de içerdiğine göre, bunların da aynı yasa kapsamında bir bütün olarak düzenlenmesi yararlı olacaktır.

Yasa tasarısına yöneltilen eleştirilerden biri de, üst ölçekli planlar ile kentsel dönüşüm projeleri arasındaki bağın düzenlenmemiş olmasıdır. Tasarıda, proje sınırları içindeki tüm taşınmazların, kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuata uygun olarak yapılmış ve onaylanmış herhangi bir ölçek ve

türdeki imar planı kapsamında kalsalar dahi, bu kanun hükümlerine tabi olacağı ifade edilmiştir. Ancak, tasarı, proje alanıyla sınırlı olmak üzere, üst ölçekli imar planlarını etkisiz kılmakta ise de, projenin tamamlanmasından sonra yapılacak imar uygulamaları konusunda bir düzenleme bulunmamaktadır.

Tasarı, şehirlerin sadece fiziksel sorunlarını dikkate almaktadır. Kentsel dönüşümün, sosyal ve ekonomik boyutuna ilişkin hiçbir düzenlemeye yer verilmemiştir.

2005 yılında yürürlüğe giren diğer bir kanun ise 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültür El Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'dur. Bu kanunun amacı "...yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır (Url-2)." Burada belirlenen amacın tarihi kent dokularını kapsayan kentsel dönüşüm projelerinin amaçları ile uyduğu görülmektedir. Ancak bu yasada da yıpranan ve özelliğini kaybetmiş kent bölgelerinin nasıl ve hangi ölçütlere göre belirleneceği açıklanmamaktadır. Bunun yanı sıra bu yasa ile Kentsel Sit Alanı kararlarının ve koruma amaçlı imar planlarının bütünlüğünün bozulması da söz konusudur.

Kentsel alanların dönüştürülmesi ve yenilenmesi ile ilgili, 2005 tarihinde yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu uygulamada büyük bir açılım sağlamıştır. Bu kanunun 73'üncü maddesi ile Belediyelere, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etme, konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturma, deprem riskine karşı tedbirler alma veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir (Çağla Ve İnam, 2009). Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; "o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır" ifadeleri yer almaktadır. Bu maddede kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabileceği alanlar görece olarak kapsamlı bir şekilde tanımlanmış olsa da bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için sadece alan büyüklüğüne yönelik sayısal bir kısıtlama getirilmiştir. Belediye Kanunu, özel mülkiyetteki taşınmazların yıkım ve kamulaştırmada anlaşma yolunun esas olduğunu vurgulamıştır. Ayrıca eskiyen kent kısımlarının hangi

kriterlere göre ve kimin tarafından belirleneceği ile ilgili bir hüküm bulunmamakla birlikte, 2004 yılında çıkarılan Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nda ise Büyükşehir Belediyeleri'ne de kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulama yetkisi verilmiştir.

2006 yılında kabul edilen "Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı"nın genel gerekçesinde 1950'lerden bu yana süregelen hızlı ve sağlıksız kentleşme eğilimi, bölgeler arası gelişme farkları, orman, kıyı ve tarım alanları, su havzalarının yerleşime açılması gibi sağlıksız kentleşme özelliklerinden, bu sorunlara çözüm olarak geçmişte geliştirilmiş olan öneriler ve bunların yetersizliklerinden (gecekonduları yıkma, yerine yenisini yaptırmama, dar gelirlielerin arsa edinmelerini sağlamak vb.) söz edilmektedir. Bu Kanunun amacı, "İmar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afetlere ve kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneleme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasları belirlemektir".

Tasarıdaki önemli bir eksiklik ise, dönüşüm alanlarının belirlenmesi ve uygulanması aşamasına katılımı sağlayacak hükümlere yer verilmemiş olmasıdır. Ülkemizde, idari karar alma sürecine katılıma ilişkin genel bir düzenlemenin de bulunmadığı dikkate alındığında, kentsel dönüşüm ve gelişime ilişkin karar alma ve uygulama sürecine halkın ve ilgili kuruluşların katılımının sağlanmasının ne kadar önemli olduğu daha açık anlaşılabilir. Ayrıca, birden çok idarenin görev ve yetki alanına giren projelerin ne şekilde uygulanacağı, çıkacak yetki sorunlarının ne şekilde açılacağı da açıklanmamıştır. Sonuç olarak tasarının bu haliyle eksik, üzerinde yeterince çalışılmamış, kentsel dönüşümü her yönüyle kapsayan bir kapsam ve nitelikte olmadığı söylenebilir.

Kentsel Dönüşüm ve Belediye Yasası'nın 73.maddesi Yasama Meclisinin kabulü ile değişikliğe uğramış ve bu değişiklik 24.06.2010 gün ve 27621 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu değişiklik ile 73. maddesinin eski halindeki sıralamaya baktığımızda, "eskiyen kent kısımlarının yeniden inşa ve restore etmenin" birinci amaç olduğunu, bunu takiben konut, sanayi, ticaret alanı ve teknoloji parkları oluşturmanın geldiği, deprem riskine karşı tedbir almanın ise üçüncü sırayı oluşturduğu görülmüştür. Tarihi ve kültürel yapıyı korumak en son sırada yer almıştır. Yasanın 73. maddesinin yeni halinde ise, "konut, sanayi, ticaret alanı ve teknoloji parkları oluşturmanın" birinci sıraya taşındığını, bunu "kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları, her türlü sosyal donatı alanları oluşturmanın" takip ettiği görülmüştür. Bunları takiben, "eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek" ve arkasından "tarihi ve kültürel dokuyu korumak" gelmiş,

depremlerle ilgili tedbirler ise son aşamada yer almıştır.

Aynı zamanda yürürlüğe giren Belediye Yasasının 73. maddesindeki değişikliğe baktığımızda yeni halinde yer alıp, eski yasa da yer almayan hükümlerden biri; “Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır” hükmüdür. Bu hüküm yerinde ve doğru bir hükümdür. Böylece kamuya ait alanlara ilişkin karar hükümetin kontrolünde olacaktır.

Ayrıca 3 Temmuz 2005 tarihinde kabul edilen “Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununda ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” da bu yaklaşımın kıyı, sahil şeridi ve dolgu alanlarındaki yansımaları olarak hayata geçirildi ve içinde kurvaziyer limanın yanı sıra turizm amaçlı alışveriş merkezleri ve konaklama üniteleri yapımını mümkün kılan ve üst ölçekli planlamadan tümüyle bağımsız bir Galataport tartışmasını gündeme taşımıştır.

24 Temmuz 2008 tarihinde Torba Yasa ile Haydarpaşa Limanı ve Haydarpaşa Garı dâhil bu bölgede Dünya Ticaret Merkezi ve Kurvaziyer Limanı adı altında; otel, mega yat limanı, marina ile eklentileri olan diğer tesislerin yapılması için özelleştirme idaresine yetki verilmiştir.

2011 yılında depreme karşı konutları güçlendirme ve riskli bölgeleri başka yerlere taşımayı öngören yasal değişiklikler için harekete geçilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının koordinasyonunda önce kentsel dönüşüm yasının hazırlanmasına karar verilmiş, bununla beraber, yürürlükte iki yasa revize edilerek dönüşüm altyapısının hazırlanmasına karar verilmiştir. Van’da meydana gelen 7,2 şiddetindeki depremin ardından, deprem riski taşıyan bölgelerdeki binaların taşınması veya güçlendirilmesiyle ilgili çalışmalar yapılmaya karar verilmiştir. Bununla beraber Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün yürüttüğü çalışma çerçevesinde, deprem riski taşıyan yerlerde “acele kamulaştırma” uygulamasına yönelik hükümler yer almıştır. Kentsel dönüşüm yasasına paralel olarak, yürürlükteki “Kat Mülkiyeti Ve İmar Affı Kanun”larında da değişiklik yapılmış ve yasadaki “kat maliklerinin tamamının izni” hükmü kaldırılarak, “çoğunluğun kararı” şeklinde değiştirilmiştir. Sel ve heyelan riski taşıyan bölgeler içinde; kentsel dönüşüm uygulamaları sadece fay hatları üzerindeki yapılarla sınırlı kalmayacak, sel ve heyelan riski altındaki yerleşim alanlarını da kapsamış ve bina dökümleri çıkarılmaya başlanmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki kanunun Uygulama Yönetmeliği 4 Ağustos 2012 Cumartesi tarihli 28364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu yönetmeliğin amacı; “riskli alan ve rezerv yapı alanlarında gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların ve riskli alan dışında bulunan riskli yapıların değerinin hesaplanmasına, idare ile taşınmaz sahipleri arasında yapılacak anlaşmaya, riskli alan ve rezerv yapı alanları ile riskli alan dışında bulunan riskli yapıların bulunduğu alanlarda yapılacak planlamaya, riskli yapıların tespitine, bu tespite karşı yapılacak itirazlara ve bu itirazların değerlendirilmesinde görev alacak teknik heyetlerin teşkiline ilişkin usul ve esasları belirlemektir (Url-3). “

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısının yasallaşmasıyla, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini oluşturmak üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair esasları düzenlenmekte olup, riskli yapıların tespiti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanmaya başlanmıştır. Yönetmelikte belirlenen çerçevede, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcilerince, masrafları kendilerine ait olmak üzere, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılacaktır. Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde olan taşınmazlar da TOKİ’ye veya belediyeye bedelsiz devredilebilecektir. Tahsis ve devir tarihinden itibaren 3 yıl içinde ve gerekli görülen hallerde bakanlığın talebi üzerine, Maliye Bakanlığı’na uzatılan süre içinde amacına uygun kullanılmadığı tespit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilecek veya önceki maliki olan kamu idaresine devredilecektir. Yenileme alanları; İl Özel İdarelerinde İl Genel Ve Belediye meclislerinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararıyla belirlenecek, Yenileme alanlarıyla ilgili alınan kararlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifiyle Bakanlar Kurulu’na sunulacaktır.

Kamu hizmeti için ayrılan alanlar hariç olmak üzere; yenileme alanı sınırları içinde toplu yapı olarak sınırları imar ve parselasyon planlarında belirlenmek kaydıyla, yapıyı veya yapısız imar parsellerine belediye veya İl Özel İdaresi ve diğer ilgili kurumlar tarafından tasdik edilen mimari projelere uygun olarak, toplu yapı olarak tek bir kat mülkiyeti tesis edilebilecektir.

Belediyeler ve İl Özel İdareleri; bu alanlar içindeki parsel maliklerinin sosyal altyapı ve tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetlere ilişkin alanları kullanma ve yararlanma şartları ile masraflarına katılma usullerine ilişkin işletme projeleri hazırlayarak tapu sicilinin beyanlar hanesinde belirtmelerini isteyebilecek; belediyelerin, kamunun mülkiyetinde ve kullanımında olan yerler için kentsel dönüşüm kararları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca alınacaktır.

Kentsel Dönüşüm ve Belediye Yasası’nın 73.maddesi Yasama Meclisinin kabulü ile değişime uğramasıyla deprem riskine karşı önlemin alınması son sırada yer almaktaydı. Afet Riski

Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısının yasallaşmasıyla birlikte devlet bu alanda önceliğin olması gerektiğine karar vermiştir.

Kentsel dönüşümle ilişkin mevzuat düzenlemeleri de uygulamalar ölçüsünde tartışılan, özellikle meslek odaları (TMMOB Şehir Plancıları (SPO), Mimarlar Odası (MO), YAYED gibi) ve akademisyenler tarafından eleştirilen bir konu olmuştur. Ülkemizde mevcut yasal düzenlemeler ve koordinasyon eksikliği, kentsel dönüşüm uygulamaları karşısında ortaya çıkan en önemli güçlüklerdendir. Konuya ilişkin bazı yasal düzenlemelerin varlığına ve son dönem yerel yönetim yasaları kapsamında konuya ilişkin önemli düzenlemeler yapılmış olmasına rağmen bunların yeterli olmadıkları görülmektedir.

Eleştirilerin ana odakları şu şekilde sıralanabilir (Genç, 2013); Bu bir sermaye/mülk transferi tasarısıdır; inşaat sektörünü zengin etme amaçındadır. Kamu yararına hizmet etmekten uzaktır. “Deprem risklerinin azaltılması” yapılanları meşrulaştırmak için kullanılmaktadır.

Dönüşüm sadece ekonomik boyutları ile ele alınmakta, ortaya çıkaracağı sosyal sorunlar göz ardı edilmektedir. Rantı yüksek bölgelerde dönüşüm daha hızlı olacak, bu da bölgeler arası adaletsizlikleri, yerlerinden edilen ev sahipleri, kiracılar ve esnaf nedeniyle yeni eşitsizlikler yaratacaktır; soylulaştırma ile yeni sınıfsal ve mekansal ayrımlar ortaya çıkacaktır. Bölge halkının yıllardır yaşadıkları yerlerden zorla tahliye edilmelerine, işlerini kaybetmelerine, borçlandırılmalarına, sosyal, ekonomik ve kültürel hak ihlallerine maruz kalmalarına ve insan hakları mağduriyetlerine yol açarak, yıllarca kurdukları ilişkilerinin yok olmasına yol açacaktır. Boşaltılan tüm bu yerlerin yerine lüks konut ve alışveriş merkezleri yapılarak; rantı inşaat şirketleri, yerel ve merkezi idareler tarafından paylaşılacaktır.

Evleri dönüşümle konu olan vatandaşların yasanın getirdiği maliyetleri karşılama güçleri genellikle yoktur. Kiracılar için geliştirilen çözüm önerileri yeterli değildir.

- Kendine has özellikleri bulunan alanlar için o özelliklere uygun düzenlemeler/dönüşüm projeleri geliştirilmemiştir.
- Dönüşüm ile oluşan değer farkının nereye nasıl aktarılabileceği, kamu yararına nasıl hizmet edeceği açık değildir.
- Dönüşümü denetleyen ve yönlendiren kurumsal ve yasal düzenlemelerin gerekli şekilde kurulmadığı, planlama yaklaşımlarının ise genellikle dönüşümün gerisinden geldiği ve dünyadaki uygulama süreçleri yeterince sorgulanmadan kopyalanarak alınan projelerin Türk planlama sistemine eklendiği izlenmektedir.
- Kentsel dönüşüm süreci ile ilgili olarak vatandaş yeterince bilgilendirilmemekte; meslek odaları ve üniversitelerin katılımı sağlanmamaktadır.

- Zorla el konulan özel mülkiyet ve hazine arazilerinin kullanımına yönelik yapım işleri, mal ve hizmet alımları şeffaflıktan uzak davetiye usulü ile ihale edilmektedir. Kamu kaynaklarının ihale ediliş biçimi, iktidara yakın kişi, kurum ve kuruluşlara pazar açıldığı endişesi yaşanmaktadır.

Eleştirilerin önemli bir bölümü de 6306 sayılı yasa hükümlerine ilişkindir (Genç, 2013).

Yard. Doç. Dr. Cenk Şahin’e göre “5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile 5393 sayılı “Belediye Kanunu”nun 73. maddesindeki özel düzenlemelerden farklı olarak çok daha kapsamlı ve ayrıntılı bir kentsel dönüşüm uygulaması öngören ve bu haliyle “Türkiye’de başlatılmış en büyük imar hareketi” olarak nitelenen 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun”, başta mülkiyet olmak üzere, birçok temel hak ve özgürlüğün ihlal edilmesi sonucunu doğuracak müdahaleler öngören, yetki ve usul saptırmalarına davetiye çıkartabilecek, kamu yararına yönelik olmaktan çok, rant amaçlı uygulamalara zemin hazırlamaya müsait ve neredeyse bütün maddeleri bakımından eleştiriye açık bir yasal düzenlemedir. Ayrıca Şahin, anılan Kanun’un, şehircik biliminin ortaya koyduğu bilimsel ilke ve esaslara uygun, temel hak ve özgürlüklerin korunmasına saygılı, Hukuk Devletine yakışan bir yasal düzenleme olmadığı yönündedir” (Şahin, 2013).

Seyit Rasim Doru’ya göre ise “6306 sayılı Kanun’da da 644 sayılı KHK gibi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na “radikal” yetkiler verilmiş ve Bakanlık, Kanun uygulamasında adeta kumanda merkezi niteliğini almıştır. Bu kanun ile Bakanlık, özellikle yerel idarelerin yetkilerine de sahip olmuş ve neredeyse her alanda her türlü uygulamayı yapabilecek yetkiye sahip kılınmıştır. ... Kentsel dönüşüm yapılırken de dönüşümün yapıldığı yerlerin sadece fiziksel koşullarının düzeltilmesi değil, ekonomiksosyal çevrelerinin korunması, tarihi-kültürel mirasın yenilenmesi, korunması, canlandırılması, yeni alanlar elde edilmesi gibi diğer boyutları da göz önünde bulundurularak bu dönüşüm yapılmalıdır. Yoksa çok sayıda lüks bina yapılması kentsel dönüşümün amaçlarından biri değildir ve olmamalıdır. Yine, yapıların değerinin arttırılması ve vatandaşın daha fazla kazanmasının sağlanması amaç olmamalıdır. Vatandaş mağdur edilmeden ve kimseye haksız çıkar sağlanmadan söz konusu alanların yapı stokunun yenilenmesi, kentsel dönüşümün amaçlarından biri olarak yerine getirilmelidir” (Doru, 2013).

Bu meslek odalarına göre; 5393 sayılı Belediye Yasasında belirtilen 50.000 nüfus ölçütü ve 50.000 metrekare ölçütlerinin dönüşüm alanını belirlemede esas kabul edilmesi, dönüşüm alanı kararının belediye meclisinde verilmesi, uzmanlara danışılmaması gibi konular sorun oluşturabilecek unsurlardır (Genç, 2008: 124).

1580 sayılı belediye kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanununda, dönüşüm projelerinin uygulanması konusu açık ifadelerle tanımlanıp, belediyelere yetki verilmemişken, 5393 sayılı Belediye Kanunuyla (m.73) belediyelere dönüşüm projeleri ile ilgili olarak tam yetki verilmiş ve deprem riskli alanlarda müdahale imkânı tanınmıştır. Ancak kanun, kentsel dönüşüm sürecinin nasıl olacağını açık bir biçimde tanımlanmamış olması, sadece kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında kamulaştırma yönteminin nasıl kullanılacağı belirtilmesi nedeniyle eksiklikler taşımaktadır (Genç, 2008: 124).

5366 sayılı kanunda da dönüşüm alanlarını belirleme kriterleri tanımlanmamış, bu süreçte il özel idareleri ve belediyelerin proje uygulama, denetim gibi süreçlerdeki yetki ve sorumlulukları detaylı biçimde ele alınmıştır. Bu durum, uygulamada bu birimler arasında yetki karmaşası ortaya çıkarmaktadır (Genç, 2008: 124).

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu da kentsel dönüşüm proje alanlarının belirlenmesi ve örgütlenme modelinin nasıl oluşturulacağını yanı sıra sosyal boyutunun nasıl ele alınacağına dair bir düzenleme getirilmemiştir (Genç, 2008: 124).

Bunlar içinde en çok eleştirilene, Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısıdır. Uygulamaya ve mevzuata yönelik söz konusu eleştiriler, şu başlıklar altında toplanabilir (Genç, 2008: 124);

Tasarı bütüncül planlama anlayışı ile örtüşmemektedir (SPO).

- Tasarı çözümünden ziyade rant amaçlıdır ve yeni sorun alanları ortaya çıkarmaktadır. Örneğin, önceden tek gecekonduya sahip olanlar, birden çok konut sahibi olabilmekte, kaçak yapılaşma teşvik edilebilmektedir. Tasarı, bir bakıma imar affi olmadan rant ve oy kaygısı ile dönüşüm alanları yaratmaktadır (rant amaçlı tasfiye). Tasarı bu anlamda imar affinin bir türüdür (SPO, MO).

- Tasarı, toplumsal fayda, sosyal adalet, kentsel bütünlük ve kentsel esenlik kavramlarının uzağındadır. Tasarı bilime ve kamu yararına aykırı kullanım kararlarının artmasına, yerel demokrasi adına çıkarların kollanmasına; halka ait kamusal gücün özel girişime terk edilmesine, yatırımcılara ayrıcalıklı teşvikler verilmesine neden olabilecektir (SPO, MO).

- Tasarı planlamaya değil, finansal çevrelerin yönlendirdiği kentsel projelere dayanan bir kentsel gelişmeyi öngörmektedir. Kentsel dönüşüm kavramı, kent / peyzaj değerlerinin belirlendiği anlamdan çok finansal olarak arazi geliştirme anlamında kullanılmaya başlanmıştır ve ülkemizde özellikle peyzaj alanları olan bölgelerde yoğunlaşmıştır (SPO).

- Tasarı hazırlanırken meslek odaları ve üniversitelerle birlikte çalışılmamıştır (MO).

Sonuç ve Öneriler

Türkiye'nin planlama gündemi, 2000'li yıllardan başlayarak kentsel dönüşüm üzerinde odaklanmıştır. 2004 yılından sonra devreye giren yeni yasalar, ülkenin kentsel dönüşüm üzerine olan tüm söylemlerinin değişmesi sonucuna yol açmıştır. Türkiye'de, planlama süreçlerine ilişkin mevzuatın temelini, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Yasası, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Yönetim Yasası, 2981 sayılı İmar Affı Yasası gibi planlamayı yönlendiren yasalar oluşturmaktadır. Son dönemlerde ülkemizde yapılan yeni yasal düzenlemelerle birlikte kentsel dönüşümüne olan ilgi artmakla beraber, plan ve projelerin yasal bir çerçeve ve aynı zamanda yerel yönetimlerin ve halkın katılımını arttırmak hedeflenmiştir. Ancak yasal düzenlemelere bakıldığında bu katılımlarla ilgili gerekli süreci içermediği görülmektedir. Katılım ve toplumsal uzlaşma, örgütlenme, kurumsal/toplumsal kapasite geliştirme ve sosyal programlar oluşturma konusunda gerekli adımlar atılmamıştır. Katılımcı yöntemlerle alınmayan kararlar, sivil toplum kuruluşlarını ve meslek odalarını harekete geçirmektedir. Yani dönüşümün sosyal boyutları ve dönüşüm sürecine katılım ile ilgili olarak da herhangi bir düzenleme de getirilmemektedir. Dönüşüm uygulamaları esas hedeflerinden sapmıştır; bir rant aracı olarak algılanmaktadır. Dönüşüm projeleri aynı zamanda belli kişiler tarafından rant aracı olarak kullanmasını engellemek için, gerek yapılacak yasal düzenlemelerde gerekse projelerde, haksız kazançları engelleyecek hükümlere yer verilmelidir.

Ayrıca kentsel dönüşümle ilgili yasaları incelediğimizde kentsel dönüşüm sürecini detaylı bir şekilde kapsayan yasa bulunmamaktadır. Alanların belirlenmesi ile ilgili kurallar ve ilkeler yetersiz kalmıştır. Mevcut düzenlemelerin, birden çok idareyi yetkili kılması, kentsel dönüşümün sadece belli alanlarını düzenlemesi nedeniyle uygulamada, şehrin bütüncül bir şekilde yenilenmesi ve dönüştürülmesini zorlaştırmaktadır. Örneğin 3194 sayılı İmar Kanunu kentsel dönüşüm uygulamaları için esas referans kaynaklarından biri olmasına rağmen, kentsel dönüşüm uygulamalarının ölçeğinin nasıl ve ne şekilde uygulanacağı, uygulama süresinin ne olacağı, uygulama alanında olması gereken teknik ve sosyal koşullar gibi verilerin ne olacağına dair bilgilerin eksikliği nedeniyle yetersiz kalmaktadır.

“Kentsel Dönüşüm” uygulamalarının çöküntü alanı haline gelmiş alanların yine kente kazandırılmaya çalışıldığı, fiziki olarak eskisinden daha güzel ve sağlam konutlar yapıldığından bahsedilmiştir. Yapılan araştırmalarda çoğunlukla konut memnuniyetinin sağlandığı gözlemlendiği belirtilmiştir. Bunlar kentsel dönüşümün olumlu yanlarıdır. Ancak yapılan uygulamalarda başlangıçtaki iyi niyet ve amaçlananların aksine kısa vadeli politik amaçlar ve rant kaygısı ön plana çıkarılarak maalesef amacından saptırılmıştır. Bir başka kaygı ise ülkemizde kentsel dönüşümün hukuki ve diğer altyapı düzenlemeleri ile hızlı

çözüm yöntemleri benimsenmiş gibi gözükmekte ise de uygulama-malarda önemli hukuksuzluklara neden olacağı aşikârdır. Özellikle “mülkiyet hakkı,” “konut ve barınma hakkı,” “iyi bir çevrede yaşama hakkı” (örnekleri çoğaltabiliriz.) gibi birçok temel hakka müdahale edilmesine neden olacağı potansiyelini taşımaktadır.

Mevzuat açısından incelediğimizde; kentsel dönüşüm, öncelikle üst ölçekli sosyal ve ekonomik programlar içinde düzenlenmesi gereken bir konudur. Ülkemizin, planlamaya yönelik ve birbiri ile örtüşmeyen mevzuatı tek çatı altında toplayıp “Planlama Yasası” oluşturulmalıdır. Ayrıca yeni yasal düzenlemeler sonucu halen mülkiyet sorunlarına tam olarak çözüm bulunamamakla birlikte kentsel dönüşüm uygulamalarında sorun yaşanmakta ve mülkiyet haklarının yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Kentsel dönüşüm yapılırken de dönüşümün yapıldığı yerlerin sadece fiziksel koşullarının düzeltilmesi değil, ekonomik-sosyal çevrelerinin korunması, tarihi-kültürel mirasın yenilenmesi, korunması, canlandırılması, yeni alanlar elde edilmesi gibi diğer boyutları da göz önünde bulundurularak bu dönüşüm yapılmalıdır. Yoksa çok sayıda lüks bina yapılması kentsel dönüşümün amaçlarından biri değildir ve olmamalıdır. Yine, yapıların değerinin arttırılması ve vatandaşın daha fazla kazanmasının sağlanması amaç olmamalıdır. Vatandaş mağdur edilmeden ve kimseye haksız çıkar sağlanmadan söz konusu alanların yapı stokunun yenilenmesi, kentsel dönüşümün amaçlarından biri olarak yerine getirilmelidir.

Planlama açısından incelediğimizde; Kentsel politikaların amaçlarını yaygınlaştırmada önemli katkıları bulunan kentsel dönüşüm politikaları, geniş kapsamlı ve üst ölçekli planlama politikalar içerisinde ele alınmalıdır. Kentsel dönüşüm planlama ve tasarımda bütüncüllüğü ve sürdürülebilirliği yakalamalı, bunu yaşam kalitesini arttırıcı tedbirlerle bağdaştırmalıdır. Esas amacın yaşam kalitesini arttırmak olduğu unutulmamalıdır ve bunlar yasalarımızda eksik olup, yeni yasal düzenlemelerle desteklenmelidir. Yapılacak kentsel dönüşüm projelerinde master planı gibi 1/100.000 planına uyum sağlama, çevre düzeni ve deprem riski bulunup bulunmadığı dikkat edilmeden ve burada yaşayanların görüş ve talepleri alınmadan, bu konu ile ilgili STK’larının görüş ve önerileri alınmadan hazırlanması ve uygulamaya konulmasıdır. Kamusal yarar gözetilmeden toplumsal katılım ve şeffaflık olmadan kısa vadeli politik menfaatler gözetilerek veya getirim kaygısıyla hareket edilerek yapılacak kentsel dönüşüm proje ve uygulamaları kentsel dönüşüme neden olan düzensiz kentleşmenin meydana gelmesindeki yönetici-lerin düştüğü hataya günümüz yöneticilerinin de düşmesine neden olabilecek önemli bir potansiyel içermektedir. Kısacası; Kentsel dönüşüm konusunda farklı kanuni düzenlemeler arasında, mimarlık ve şehirciliğin uzmanlık alanları arasında bütünlük sağlanmalıdır (örneğin, İmar mevzuatı ve afet kanunu gibi),

Parçalı düzenlemelerle sorumsuzluk zinciri yaratmak yerine tek bir yasa bütünlüğü altında çözümler üretilmeli; sosyo-ekonomik ve hatta kalkınma planları açısından da üstünde ciddi yetle durulması gereken bir anlayış sergilenmelidir.

Kentsel dönüşüm sadece fiziki yenilemeyi değil, kapsamlı bir sosyokültürel programı, yerel kalkınma programını da içermeli, kapsamlı bir dönüşüm programının parçası olarak katılımı yaklaşımlara olanak verecek biçimde hayata geçirilmelidir.

Dönüşüm projelerinde tek tip standart uygulamalar yerine yerelin özgünlüğünü ön plana çıkaran projeler yapılmalıdır.

KAYNAKLAR

- Ayhan, F. (2013). Kentsel Dönüşüm Hukuku (Kentsel Dönüşüm Kavramı Ve Tarihsel Gelişimi). İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, s: 87, No: 2013/1, İstanbul.
- Çağla, H. ve İnam Ş. (2009). Yerel Yönetimler Öncülüğünde Yapılan Kentsel Yenilenme Proje Uygulamaları Üzerine Bir İnceleme, TMMBO Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs, Ankara.
- Demirkıran, S. (2008). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Edirne.
- Doru, S.R. (2013). Kentsel Dönüşüm Hukuku (Kentsel Dönüşüm Kavramı Ve Tarihsel Gelişimi). İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, s: 157, No: 2013/1, İstanbul.
- Ersoy, M. (2005). Yeni İmar Yasası Hazırlanması Sürecinde Plan Uygulama Araçlarının Önemi. TMMBO Şehir Plancıları Odası, "Yeni İmar Kanununa Doğru: Şehircilik, Planlama ve İmar Üzerine Yeni Yaklaşımlar" Sempozyumu, 18 Mart, Ankara.
- Genç, F. (2008). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü. Celal Bayar Üniversitesi, İ.İ.B.F Yönetim ve Ekonomi Dergisi, 15:1, Manisa.
- Genç, F.N. (2013). Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye'de Kentleşme Politikaları. Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt: 1, Sayı: 1 (Sf: 15-30), Aydın.
- Işıkkaya, D. (2008). Kentsel Çöküntü Bölgelerinin Örgütlenmesi ve Yeniden Kullanımı, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul.
- Koçak, H. ve Tolanlar, M., (2008). Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri), Afyon Kocatepe Üniversitesi, İ.İ.B.F Dergisi, Afyonkarahisar.
- Saraç, M. (2014). Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar. Çankaya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- TC. Başbakanlık, Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü, 21.02.2005 tarihinde kararlaştırılan "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı", 2005.
- TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi, 2008. Kentsel Dönüşüm Ve Bursa Raporu, Bursa.
- Uzun, N., 2006. Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri. TMMBO Şehir Plancıları Odası, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 18 Kasım, Ankara.
- Yasin, M., 2005. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu. TBB Dergisi, S: 60.
- Yasin, M., ve Şahin, C., 2013. Kentsel Dönüşüm Hukuku. İstanbul Üniversitesi S.S. ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1, İstanbul.

İNTERNET KAYNAKLARI

- URL-1: <http://www.toki.gov.tr/docs/mevzuat/5104Sayilikanun.pdf>
- URL-2: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5366.pdf>
- URL-3: http://www.jeofizik.org.tr/resimler/ekler/a22e09303e02936_ek.pdf?tipi=1&turu=H&sube=0
- URL-4: <http://www.tbmm.gov.tr/d22/1/1-1225.pdf>
- URL-5: <http://www.mevzuat.adalet.gov.tr/html/385.html>
- URL-6: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>
- URL-7: <http://www.toki.gov.tr/docs/mevzuat/2985Sayilikanun.pdf>
- URL-8: <http://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k5998.html>
- URL-9: http://www.spo.org.tr/mevzuat/mevzuat_detay.php?kod=31
- URL-10: <http://www.mevzuat.adalet.gov.tr/html/711.html>
- URL-11: <http://www.siyamiozkan.org/mevzuat/1350.html>