

DERLEME / REVIEW

Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Yasalar ve Aktörler Üzerinden Dönemsel Olarak Değerlendirilmesi

Periodical Evaluation of Urban Transformation in Turkey Via Laws and Actors

 Fidan Yolcu

Bağımsız Araştırmacı, Zonguldak

ÖZ

Türkiye'de 1950'li yıllardan 1980'li yıllara kadar kırdan kente göç ile birlikte kentlerin nüfusunda hızlı bir artış gözlenmiştir. Hızlı göçün etkisiyle birlikte kentlerde imara aykırı ve plansız gecekonduların inşası çarpık bir kentleşmenin ortaya çıkışında etkili olmuştur. İmar mevzuatına aykırı olan bu yapılar 775 sayılı gecekondular yasasıyla meşrulaştırılmış ve buna paralel olarak gecekonduların her geçen gün artış göstermiştir. Bu yasayı izleyen süreçte 1980'li yıllarda imar afları ve ıslah imar planları ile gecekonduların apartman biçiminde yapılanmalarına izin verilmiştir. Gecekonduların fiziksel ve çevresel yönden eskimesi ve meşrulaştırma süreçleri kentsel dönüşümüne konu olan uygulamaları gündeme getirmiştir. 1980'li yılların sonunda ilk kentsel dönüşüm uygulamaları Ankara'da Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisinde uygulanmaya başlamıştır. 2000'li yıllara gelindiğinde ise Türkiye'de kentsel dönüşüm farklı tipleriyle yasalarda yer almış ve yaygın bir biçimde uygulanmaya başlamıştır. Bu makalede, Türkiye'de kentsel dönüşümün gelişimi kronolojik bir biçimde dönemsel olarak değerlendirilmiştir. Her bir dönem Türkiye'nin sosyal, ekonomik ve siyasal bağlamı ile kentleşme süreci ilişkilendirilerek ele alınmıştır. Çalışmada 2000'li yıllarda ardı ardına çıkan kentsel dönüşümüne ilişkin yasaların belirlenmesi açısından önem taşımaktadır. Her bir yasa, kapsamı, hedefi, yetki tanımı, yetkiye sahip olan aktörler, hak tanımı ve çıktılar yönünde ele alınmıştır.

Anahtar sözcükler: Aktör; gecekondular; kentsel dönüşüm; kentleşme; yasa.

ABSTRACT

A fast, increase in urban population has been observed in Turkey from the 1950s to the 1980s through migration from rural areas to cities. The construction of slums, that are against the legislation and unplanned, has been evident in arising of irregular urbanization through the effect of fast migration. These buildings as not compatible with reconstruction legislation have been legitimized by the Law.775 and paralelly, construction of slums have increased incrementally. Within the following period in the reconstruction of slums in the from of apartment buildings has been allowed through reconstruction amnesties and improvement reconstruction plans. The physical and environmentally aging slum as well as their legitimization have put the practices subject to urban transformation to the agenda. By the end of 1980s, the first urban transformation applications have taken place in Dikmen and Portakal Çiçeği Valleys. In the 2000s, urban transformation in Turkey have become subject to laws with its diverse types and have started to be widely practiced. In this paper, the development of urban transformation in Turkey has been evaluated cronologically and periodically. Each period has been taken into consideration in relation with Turkey's social, economic and political context and urbanization process. The 2000s is specific in the study due to the emergence of several laws considering urban transformation. Each law has been reviewed via its context, goal, definition of authority, actors, with authority, definition of right and outcomes.

Keywords: Actor; slum; urban transformation; slum; urbanization; law.

Bu makale, 2019 yılında Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi bölümünde lisans düzeyinde hazırlanan Diploma Çalışması geliştirilerek hazırlanmıştır.

Geliş tarihi: 19.04.2021 Kabul tarihi: 20.09.2021
Online yayımlanma tarihi: 20.09.2021
İletişim: Fidan Yolcu
e-posta: fidanyolcu.6794@gmail.com

 TMMOB
Şehir Plancıları Odası

1. Giriş

Ülkemizde, kentsel dönüşüm en çok konuşulan ve tartışılan konular arasında yer almaktadır. Özellikle, 2000'li yıllarda gündemde yerini almaya başlamış ve yasal bir görünüme girmiştir. Bu yasallaşma sürecinin tarihsel arka planına bakıldığında ise 1950'li yıllara kadar dayandığı görülmektedir. Bu yıllarda hızlı bir kentleşme süreci yaşanmış ve gecekondu yapımı yoğun olarak artış göstermiştir. Bunun beraberinde bu yapılara yönelik olarak 1966 tarihli 775 sayılı gecekondu yasası çıkarılarak, yasal bir boyut kazanması sağlanmıştır. Bu yasayla imara aykırı yapılaşmalar sürekli olarak artmış ve kentler plansız bir şekilde gelişim göstermeye başlamıştır.

Gecekondu yasasının ardından, 1980'li yıllarda imar affı ve ıslah imar planı mevzuatlarının uygulanmaya başlaması ile kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerde yavaş yavaş belirmeye başlamıştır. 2000'li yıllarda kentsel dönüşüm için adım atılarak, yasal düzenlemeler yapılmış ve yaygın bir biçimde uygulanmaya başlamıştır. İlk kentsel dönüşüm yasası, 2004 yılında 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile dönüşüm uygulamaları başlamış ve günümüze kadar gelen süreçte de yasal boyutuyla uygulamalar devam etmiştir.

Çalışmada, ilk olarak kentsel dönüşüm tiplerinin kısaca tanımlarına yer verilecektir. Sonrasında ise Türkiye'de kentsel dönüşümün gelişimi, kentleşme süreci, siyasal, sosyal ve ekonomik göstergeleriyle birlikte ilişkilendirilerek dönemsel bir analiz yapılacaktır. Bu bağlamda, Türkiye'de kentsel dönüşümün dayandığı yasalar tarihsel olarak ele alınacaktır. Bununla birlikte, 2000'li yıllarda çıkarılan kentsel dönüşüm yasalarının kapsamı ve bu süreçte aktörlere tanınan yetkilerle birlikte değerlendirme yapılacaktır.

2. Kentsel Dönüşüm Tipleri

Kentsel dönüşüm, kendi içinde farklı dönüşüm tiplerini barındırmakta ve her birinin faaliyet alanı da farklılık göstermektedir. Bu dönüşüm tiplerinin kısaca ele aldığımızda:

Kentsel Yenileme (Urban Renewal) Kentsel alanın çöküntü sürecine girmesi ve eskimesi ile kullanım koşullarını kaybetmesi sonucu tamamen yıkılması ve yerine yeni bir kentsel yapının inşa edilmesi sürecidir. Bu bağlamda kentsel yenileme günümüz kentsel koşullarına göre fiziksel, ekonomik ve çevresel fonksiyonlarını yeniden revize etme, yenileme işlemlerini içerir (Özden, 2000: 257).

Kentsel koruma (Urban Protection) Tarihi kentsel dokuya sahip alanlarda karşımıza çıkar. Bu dönüşüm tipiyle, kültürel ve tarihi değeri olan kentsel yapının onarılarak, kentsel yaşama sunulması amaçlanır (Keleş, 2016, s. 417).

Sağlıklaştırma (Rehabilitation) Çöküntüleşme süreci ile karşı karşıya kalmış kentsel alanın, küçük müdahalelerle onarılmasıyla birlikte, kente daha sağlıklı bir biçimde kazandırılmasıdır.

Kentsel Yeniden Canlandırma (Urban Regeneration) Eski dinamikliğini kaybetmiş kentsel alanın sosyoekonomik yapısını da kapsayan bir dönüşümle o alanın yeniden işlev kazanması amaçlanır.

Soylulaştırma (Gentrification) Kentsel dönüşüm uygulamalarıyla ortaya çıkmaktadır. Bu kavram, ilk olarak Londra'da 1960'lı yıllarda işçi sınıfının yaşadığı kentsel alanlara orta ve üst düzey gelire sahip gurupların yerleşmeye başlaması ve dönüşümle birlikte, bu bölgelerin rant değerinin yükselmesi ve kentteki yoksul kesimin yerinden edilmesi süreçlerini içeren bir kavramdır (Artar, 2015, s. 524).

3. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Gelişim Sürecine Dönemsel Bakış

3.1. 1950–1980 Dönemi

Türkiye'de, 1923 yılında Cumhuriyetin ilan edilmesi yeni bir dönemin başlangıcı olmuştur. Cumhuriyetle birlikte Ülke mekânının ulus devletin mekânı olarak inşası ve modernite projesinin uygulanmasıyla, Türkiye aydınlanma yolunda ilerlerken, siyasi bir kararla devlet yönetiminin merkezi olarak Ankara'yı tercih etmiştir. Ankara'nın Anadolu kentleri ile bağlantı kurabilmesi için de demiryolu ulaşım ağının geliştirilmesi- ne önem verilmiştir (Tekeli, 2009, s. 110–111).

Ankara, başkent ilan edilmesiyle göç almaya başlamış ve buna bağlı olarak gecekondulaşma oranı da artış göstermiştir. Ancak, bu yıllardan önce de gecekonduların olması dolayısıyla, Ankara'yı kapsayan 1948 yılında ilk gecekondu mevzuatı çıkarılmıştır. Fakat yine de bu yasal düzenleme gecekondu yapımının önünü kesmemiştir. Özellikle, 1950'li yıllarda yapımı artarak devam etmiştir (Erman, 2010, s. 236).

Türkiye bağlamı açısından 1950–1980'li yıllara uzanan dönem değişimlerin yaşandığı, kentleşme açısından kentlerin oldukça hızlı ve yoğun bir biçimde göç aldığı yıllar olarak karşımıza çıkmaktadır. Siyasal açıdan farklı bir ideolojinin iktidara gelmesi ve ekonomik yapıda benimsenen liberal politikalar hem kırdı hem de kentte yeni bir dönemin başlangıcı olmuştur. Özellikle, tarımda makineleşme yöntemine gidilmesi ile kırsal kesimde, işgücü açısından olumsuz etkiler yaratmıştır. Bu bağlamda kırsal kesimde işsizlik sorunu ortaya çıkmış ve kentlere göç başlamıştır (Tekeli, 2009, s. 116).

1950'li yılların ortasından itibaren kentler, sermaye birikiminin odağı olmuştur. Ekonomik model olarak, ithal ikameci bir sanayileşme politikası uygulanmıştır. Kentlerde, sanayinin olması kırsal kesimi kentlere yönlendirmiş ve kentlerin nüfusu yoğun bir biçimde artışı yaşanmıştır. Bununla birlikte konut ve arsaya yönelik ilginin arttığı gözlenmiş ve bu dönemde gecekondu yapımına göz yumulmuştur. Diğer yanda da, tarımsal üretimin önemi azalırken, kentlerde sanayileş-

menin yaygınlaşması ile sanayi sektörü ön plana çıkmış ve sanayiden çalışan işçi sayısı da artmıştır. Özellikle kırdan kente yeni göç etmiş gecekondu kesim, emeğin yeniden üretimi noktasında kentin birikim sürecinde etkin olarak yer almışlardır (Eraydın, 1999, s. 146–147).

Kentlerde sanayinin önemli oranda işgücü sağlaması dolayısıyla, büyükşehirlere yoğun bir göç yaşandığı gözlenmiştir. Göç sonucu kentlerde, geleneksel yöntemlerle ve mevzuata aykırı olarak inşa edilen gecekonduların yoğunlukta olması nedeniyle, kentler planlama anlayışından yoksun bir biçimde gelişmeye ve büyümeye başlamış ve bunun sonucu olarak çarpık bir kentleşme ortaya çıkmıştır (Uzun, 2006, s. 50).

Kırdan, kente hızlı göçlerle birlikte gecekondu ve apartmanların yoğunlukta olması, kentlerde ikili bir yapının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Boş hazine arazileri üzerinde, planlama tekniğinden yoksun yapılar inşa edilmiştir. Plancı camiasını da şaşkına çeviren bu kentsel gelişimin, süreç içinde yasal düzenlemelerle, kente meşru olarak dahil olmuştur. Bu affedici adımlarla birlikte gecekonduların sayısı da her geçen gün daha da artış göstermiştir (Şengül, 2001, s. 78).

Bu dönemde yaşanan hızlı kentleşme ile kentlerde, yeterli konutun bulunmaması konut sorununu gündeme getirmiştir. Barınma ve konut sorununu çözmek amacıyla, merkezi yönetim buna ilişkin yasal düzenleme yaparak, hem yerel yönetime yetki vermiş hem de bununla ilişkili bir bakanlık kurmuştur. Bu bağlamda, ilk yasal düzenleme ile 1951 yılında, 5656 sayılı Belediye Kanunu çıkarılmış ve belediyeler konut yapımı ve satımı konusunda yetkilendirilmiştir. Bunun yanında, ülke genelinde kentlerin ve köylerin imar problemlerinin düzenlemelerinden sorumlu bir kamu kurumu olarak 1958 yılında İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuştur (Türkün vd. 2014: 52).

Türkiye’de 1960’lı yıllarda yaşanan siyasal sorunlar dolayısıyla askeri darbe yaşanırken, yeni bir anayasa hazırlanmıştır. Sosyal devlet anlayışının ön plana çıktığı, Planlı kalkınma anlayışının benimsendiği ve planlı dönemin yükselişe geçtiği bir döneme adım atılmıştır. Bu bağlamda Planlamanın önemli aktörü olan Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuş ve kalkınma planları doğrultusunda politikalar uygulanmaya çalışılmıştır (Eraydın, 2006, s. 33).

Bu dönemin, bir diğer gelişme de gecekondu yapılarına yönelik çıkarılan 1966 tarihli 775 sayılı gecekondu yasasının yürürlüğe girmesidir. Bu yasal düzenlemeyle gecekondu yapımı, yasal bir boyut kazanmış ve varlıkları bir kez daha kabul edilmiştir. Bununla birlikte gecekondu yapımı devam ederken, diğer yandan da meşrulaştırma süreçlerinin paralelinde kentlerde kaçak yapılaşma ve apartmanlaşma da yoğun olarak artmış ve süreç içinde de yapsatçılar tarafından ticari bir hale dönüşmüş ve bu durum yapsatçılara altın çağını yaşatmıştır.

1970’li yıllara gelindiğinde, Dünya’da başlayan küresel ekonomik bunalım, Türkiye’yi de etkilemiş ve küreselleşmenin ayak sesleri yavaş yavaş duyulmaya başlanmıştır. Bu yıllarda kentsel mekânda değişim süreçleri de ortaya çıkmıştır. Özellikle, çöküntü sürecine girmiş alanlarda kentsel yeniden yapılanma yöntemlerinin uygulandığı gözlenmiştir (Yılmaz, 2016, s. 43).

3.2. 1980–2000 Dönemi

1980 döneminde askeri darbe ile birlikte yeni anayasa hazırlanmış ve ekonomi politikalarında değişim süreçleri yaşanmıştır. Türkiye’de serbest piyasa ekonomisinin benimsendiği neo-liberal bir döneme girilirken, ekonomik anlamda dışa açılmaya başlanılmıştır. Bu bağlamda, dışa dönük bir sanayileşme modeli izlenmiştir. Özellikle, 24 Ocak kararlarının devreye girmesi ile özelleştirme politikaları ağırlık kazanmıştır. Bu dönemde, sermayenin ülke sınırlarını aşarak uluslararası bir boyut kazanması ile küresel bir döneme adım atılmış ve bunun yansımaları, kentsel mekânda hissedilmiş ve gelir eşitsizliği bu dönemde belirgin olarak artmıştır (Eraydın, 1999, s. 149–150).

Bu dönemde, sermayenin yeni birikim kanalı olarak kentsel altyapı yatırımlarına önem verilmiştir. Özellikle, büyük kentler sermayenin hedefinde olan alanlar olarak belirmiş ve kentsel toprak rantına dayalı bir sermaye birikimi ortaya çıkmıştır (Şengül, 2001, s. 88).

1980 ve sonraki süreçte kentsel alanda değişimler yaşanmaya başlamıştır. Sanayinin kent merkezinden uzaklaşmasıyla, kentin dışında alt kentler belirmeye başlamış ve kent merkezinde, hizmet sektörü ön plana çıkmaya başlamıştır. Bunun yanı sıra, özel otomobille erişebilme imkânının artması ile kentten uzak, üst gelir düzeyi ailelere hitap eden yeni lüks konut alanları belirmiş ve bu alanlarda yaşama eğilimi artmıştır (Tekeli, 2009, s. 132).

Bu dönemin, konut üretimi açısından yaşanan önemli gelişmesi de 1984 yılında 2985 sayılı Toplu konut yasasının çıkarılmasıdır. Bu yasa ile toplu konut fonu oluşturulmuş ve konut kredisi vermesi amaçlanmıştır (Yılmaz, 2016, s. 34).

1980’li yıllarda çıkarılan 3194 sayılı imar yasası kentsel dönüşüm bağlamında önem taşımaktadır. Bu yasa ile plan yapma yetkisi belediyelerin görevleri arasına eklenirken, diğer yanda da belediyelerin bütçeleri artırılmış ve bu dönemde, belediyeler kentsel dönüşüm uygulamalarında önemli bir aktör haline gelmiştir. Bu bağlamda, Plan yapma yetkisini alan belediyelerin kentlerde imar uygulamalarına başladığı gözlenmiştir (Yenice, 2014, s. 83).

1980’li yılların göze çarpan önemli gelişmelerinden biri de, imar aflarının çıkarılması olmuştur. Çıkarılan bu yasalarla, gecekondu yapıları kabullenilmiş ve ıslahimar planları yoluyla

apartman biçiminde dönüşümüne tanıklık edilmiştir. Bu gelişmelerle birlikte gecekondular yatırım amaçlı kullanılmaya başlamış ve ticari bir boyut kazanmıştır. Bu bağlamda kentsel topraklarda rant elde edebilme fırsatı yakalamışlardır (Genç, 2014, s. 18).

Bu yıllardan sonra, kentsel dönüşüm kentlerde yavaş yavaş belirmeye başlamıştır. Özellikle 1980–2000’li yıllara uzanan dönemde kentsel dönüşüm tiplerinden, Gecekonduların yoğun olduğu bölgelerde sağlıklaştırma yöntemine başvurulurken, tarihi yapıların olduğu alanlarda kentsel koruma ve soylulaştırma yöntemleri yaygın olarak uygulanmıştır (Gür, 2016, s. 347).

1999 yılında yaşanan Marmara depremiyle birlikte, kentsel dönüşüm Türkiye’nin gündemine aldığı konular arasında yer almaya başlamış ve 2000’li yıllarda yasallaşma süreci başlamıştır.

3.3. 2000 Sonrası Dönem

2000’li yıllara geldiğinde, kentlere olan göçler devam etmiş, Özellikle büyük kentler, ulaşım ağlarını da aşarak kentin dışına doğru saçaklanarak büyümeye başlamıştır. Bunun yanında kentlerde kentsel dönüşüm süreçleri de başlamıştır. Bu bağlamda eskiyen kentsel alanlarda kentsel yenileme uygulamaları daha geniş çaplı uygulanmıştır (Ataöv & Osmay, 2007, s. 68).

2000’li yıllarla birlikte kentsel dönüşüm Türkiye’nin gündeminde yer almaya başlaması ile dönüşüm uygulamaları için yasal düzenleme yapma yoluna gidilmiştir. Bununla birlikte merkezi yönetim, TOKİ ve belediyeleri kentsel dönüşüm konusunda yetkilendirmiştir. Özellikle, TOKİ kentsel dönüşüm sürecinde aktif olarak rol almış ve yetkileri artırılmıştır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının yaygınlaşmasıyla, TOKİ ve Belediyeler öncülüğünde dönüşüm projeleri yapılırken, diğer yandan da büyük ölçekli inşaat sektörü aracılığıyla, kentsel rant değeri olan alanlarda yeni yaşam alanı olarak nitelendirilen rezidans türü lüks konut yapımı da artmıştır. Bu yıllarda inşaat sektörünün hükmünü sürdürdüğü, gayrimenkule olan ilginin ve yatırımın arttığı yıllar olmuştur. Kentsel dönüşümün yaygınlaşması ile kamuözel sektör iş birliği ile de dönüşüm projeleri uygulanmaya başlamış bu bağlamda özel sektör de kentsel dönüşümde önemli aktör olarak belirmiştir.

2000’li yıllarda kentsel dönüşüm uygulamaları gecekonduların yanı sıra tarihi değeri olan kentsel alanlarda da uygulanmış ve bu süreçte dönüşümle birlikte, o bölgede yaşayan alt gelir gurubu vatandaşlar, yerinden edilme süreçleri ile karşı karşıya kalmışlar ve kentin çeperlerinde TOKİ tarafından inşa edilen konutlarda yaşamaya zorlanmışlardır. Bununla birlikte kentlerde gelir gurupları arasında sosyo-mekânsal ayrışma meydana gelmiştir.

Genel olarak bu yıllarda kentsel dönüşüm yasal olarak uygulanmaya başlamış ve bu süreçte kentsel alanda yaşayan yerel halk dikkate alınmamış ve kâr odaklı bir dönüşüm anlayışı hep ön planda olmuştur.

4. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları ve Gelişimi

Türkiye’de kentsel dönüşüme giden süreçte, 1950’li yıllara dikkat çekmek gerekiyor. Bu dönemde, yaşanan hızlı kentleşme ile birlikte gecekonduların yapımının yoğunlukta olması nedeniyle, yasal düzenlemelere ihtiyaç duyulmuştur. Bu bağlamda, ilk olarak 1953 yılında 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Binalar Hakkında Kanun çıkarılmış ve bu kanunla; 1953 yılına kadar imara aykırı olarak inşa edilen gecekondular, yasal olarak kabullenilmiş ve bu yıllardan sonraki süreçte, inşa edilen yapılar hakkında ceza verme yöntemi uygulanmıştır. Fakat, bu yöntemin uygulanması gecekonduların yapımını önlemede etkili olamamıştır (Keleş, 2016, s. 550).

Bu kanun ayrıca, yerel yönetimleri, dar gelire sahip vatandaşlar için ucuz konut yapması için yetkilendirmiştir. (Kayıkçı, 2013, s. 67–68).

Bu yasanın ardından diğer önemli gelişme mülkiyet düzenlemeye ilişkin 1965 tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun çıkarılması olmuştur. Bu yasa ile kentlerde yık-yap süreçleri başlamış ve dönüşüm uygulamalarına tanıklık edilmiştir. Yasa ayrıca, kat karşılığı daire şeklinde işleyen bir sistemin doğmasına neden olmuş ve özellikle küçük ölçekli konut sektörü ile uğraşan yapsatçıların önünü açmıştır. Bunun yanında, yasanın yürürlüğe girmesi ile tek parsel üzerinde hisseli konutların yapılabilmesini sağlayan bir sistemi getirmiştir (Ayten, 2005, s. 684).

1950’li yıllarda yaşanan hızlı kentleşme sürecine paralel olarak gecekondulaşma oranının yüksek olması üzerine, 1966 tarihli 775 sayılı Gecekondular Yasası çıkarılmıştır. Yasa, mevcut var olan gecekonduların islahı ve tasfiyesini gündeme getirmiş ve bunun yanında tekrar gecekonduların yapımının önlenmesi amacıyla kanun hükümlerinin geçerli olacağını vurgulamıştır.

Gecekondular yasası bir af yasası niteliği taşımaktadır. Bu bağlamda imara aykırı yapıların yasal bir boyut kazanmasına imkân tanımış ve kentteki yerini meşru bir şekilde almıştır. Bunun yanı sıra bu yasadaki gecekondularla ilişkin olarak iyileştirme ya da ortadan kaldırma eylemleri içinde barındırmaktadır (Tekeli, 2009, s. 127).

Bu yasayla gecekonduların yapımının, yasallaştırılması tercih edilmiş ve onların yapımını önleyecek politikalar, tam anlamıyla geliştirilememiştir.

1980'li yıllara gelindiğinde Özal hükümetinin girişimleriyle, imar afları ve ıslah imar planlarının uygulamaya konulması ile gecekondular af kapsamına alınmıştır. Özellikle bu af yasası dizininin olan 1983 tarihli 2805 sayılı yasa ile gecekonduların tapulu bir mülkiyete dönüşümü sağlanmıştır. Bu yasanın ardından, göze çarpan diğer yasa 1984 tarihli 2981 sayılı yasa olmuştur. Bu düzenleme de gecekonduları meşru kılarak, hem tapulu olmasını hem de ıslah imar planı yoluyla dönüşümüne kapı açmıştır. Bu bağlamda, gecekonduların kat çıkmalarına izin verilerek bu yapıların apartmana dönüşüm süreci başlamıştır (Ataöv & Osmay, 2007, s. 66).

İmar affı yasalarının ardından 1980'li yılların sonlarında, Ankara'da ilk kentsel dönüşüm uygulamaları başlamıştır. Türkiye'de, kentsel dönüşüm bağlamında ilk uygulama olarak değerlendirebileceğimiz bu dönüşüm, Ankara Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi bölgelerinde uygulanmıştır. Her ikisi de kamu-özel ortaklığı ile geliştirilen projeler olarak karşımıza çıkmaktadır. Vadideki dönüşüm "imar haklarının toplulaştırılması" yöntemi ile gerçekleşmiştir (Keleş, 2016, s. 414). Dikmen Vadisi dönüşümünü incelediğimizde, ilk olarak imar planında yeşil alan olarak gösterilmesine karşın bu karar uygulanmamıştır. Süreç içinde vadide yer alan gecekonduların dönüşümü için 1980'li yılların sonunda Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediyesinin iş birliği ile Dikmen Vadisi için konut ve çevre geliştirme projesi hazırlanmıştır. Bu bağlamda, gecekonduların sahiplerinin de dahil olduğu bir dönüşüm gerçekleştirilmiş ve alanın fiziksel ve çevresel yönden iyileştirilmesi amaçlanmıştır (Sönmez, 2006, s. 124–125).

4.1. Kentsel Dönüşümün Yasalara Girişi

2000'li yıllar Türkiye'de Kentsel dönüşüm gündeme gelmiş ve bunun üzerine yasal düzenlemeler yapılmış ve dönüşüm uygulamaları yaygınlaşmıştır. İlk kentsel dönüşüm yasası 12.03.2004 tarihli 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasasıdır. Bu kanun ile Kuzey Ankara Girişi bölgesinde bulunan gecekonduların dönüşüm kapsamına alınmasıyla, kentsel alanın fiziksel ve çevresel durumunun iyileştirilmesiyle birlikte daha sağlıklı bir yaşam çevresi sunulması amaçlanmıştır. Bu bağlamda, Kuzey Ankara Girişi Protokol yolu çevresindeki gecekonduların tamamen yıkılarak dönüştürülmesiyle, bölgede çok katlı ve genelde aynı tip konutlar inşa edilmiştir. Bu dönüşüm süreci, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ'nin ortaklığı ile uygulanmıştır (Yenice, 2014, s. 82).

Bu yasayı izleyen yılda 13.07.2005 tarihli 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi ile yerel yönetimler kentsel dönüşüm konusunda yetkilendirilmiştir. "Eski 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" denilmiştir. Bu yasa ile Belediyeler, kentsel yenileme yapabileceği gibi kentsel dönüşüm sürecinde önemli bir aktör haline gelmiştir. Bu düzenlemenin akabinde

aynı madde üzerinde 2010 yılında değişiklik yapılmıştır. Özellikle, dikkat çeken nokta kentsel dönüşüm için belirlenecek imarlı ve imarsız araziler üzerinde yapının bulunup bulunmaması ve büyüklüklerinin nasıl ve hangi ölçüde belirleneceğine ilişkin hususlarda yetkiler belediye meclisine bırakılmıştır (Keleş, 2016, s. 420).

05.07.2005 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 ve eskimeye maruz kalmış tarihi kentsel alanın kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulları aracılığıyla sit alanı olarak tescil veya ilan edilmesi kararlaştırılmış olan tarihi kentsel bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, o bölgenin kentsel gelişimine, potansiyeline ve tarihi kentsel dokusuna uygun olması koşuluyla yıkıp yeniden inşa etme ve onarma yapılabilmesinin yolu açılmıştır. Bununla birlikte konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanlarının oluşturulması ve afet risklerine karşı gerekli tedbirlerin alınarak, tarihi ve kültürel değere sahip olan taşınmaz varlıkların yenilenmesi, korunması ve yaşatılması ile kentsel yaşamla buluşturulması hedeflenmiştir.

Bu kanunla ile yerel yönetimlerin, tarihi kentsel dokuya sahip alanlarda yenileme yapabilme yetkisi verilmiştir. Bu yasada ayrıca dikkat çeken noktada kentsel sit alanı içeren bölgelerde koruma amaçlı imar plan bütünlüğünün bozulması sonucunu doğururken diğer yandan da parçalı bir planlama anlayışı benimsenmiştir (Özden, 2006: 224–225).

Bu yasanın ardından, bir diğer yasal düzenleme Afet riskine sahip bölgeler için çıkarılan, 31.05.2012 tarihli 6306 sayılı Afet Riski Taşıyan Alanların Dönüştürülmesine' ilişkin yasadır. Bu yasa, Afet riski bulunan kentsel alanlar ile bu alanlar dışında kalan riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, sağlıklı ve güvenli bir kentsel yaşam çevresi sunmak amacıyla iyileştirme, tasfiye ve yenileme dönüşüm tipleriyle uygulama yapılabilmesi ile ön plana çıkmıştır.

6306 sayılı yasa dönüşüm kavramını dar kapsamda algılayarak, yıkım riski olan alanlarla sınırlama getirmiş diğer yandan da yasayla dönüşüm uygulamalarında yerel yönetimler geri planda bırakılarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde merkezi bir boyut kazanmıştır (Keleş, 2016: 425). Bu yasa ile yerel yönetimlerin yapması gereken yetkilerin tamamı, TOKİ ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tekelinde toplanmıştır.

Önceki kentsel dönüşüm yasalarından farklı olarak tek bir merkezden dönüşüm uygulamasına kapı açan bu yasa "Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her türlü ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylama yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığına vermiştir" (Yenice, 2014, s. 85).

Bu yasadaki sonraki süreçte, kaçak olarak inşa edilen yapılar af kapsamına alınması gündeme gelmiştir. 2018 genel seçimleri öncesinde 7143 Sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunla birlikte imar barışı adı altında kaçak yapıların affedilmesini içeren maddenin yer almasıdır. 3194 sayılı imar kanuna geçici 16.madde eklenmiştir. Bu madde ile ruhsatsız ve ruhsat eklerine aykırı olarak inşa edilmiş yapıların kayıt altına alınmasının yolu açılmıştır. 31.12.2017 tarihinden önce inşa edilmiş yapılar bu kapsamda bedel karşılığında imar barışından yararlanarak yapı kayıt belgesi almışlardır. Bu bağlamda İmar barışıyla kişilerin mülkiyetinde bulunan kaçak yapılar, kayıt altına alınarak meşruiyet kazanmıştır.

Ayrıca, imar barışı kat mülkiyetine geçişe de imkân tanımıştır. Bu düzenleme ile kaçak ve plansız olarak inşa edilen yapıların gelişimi bir kez daha yasal boyut kazanmıştır.

Türkiye’de imar affı meselesi her seçim döneminde, siyasilerin oy endişelerini gidermek için sıklıkla başvurduğu bir yöntem olmuş ve atılan bu adımlar kentlerin plansız gelişimine zemin hazırlamış ve beraberinde imara aykırı yapılaşmanın önü açılmıştır. Sürekli olarak imar affı çıkarmak yerine, Ülkede deprem gerçeği göz önüne alınarak riskli yapıların dönüşümüne öncelik verilmeli ve kaçak yapıların yapımını önleyecek kentsel politikalar geliştirilmesi gereklidir.

5. Türkiye’de Kentsel Dönüşümde Etkin Olan Aktörler

Kentsel dönüşüm uygulamalarında en önde gelen kurumlardan olan TOKİ, 17.03.1984 tarihli 2985 sayılı toplu konut kanunıyla kurulmuş ve o yıllarda özellikle, dar gelirli kitleler için konut üretiminde rol oynamıştır. Fakat günümüzde kurumsal yeniden yapılanma süreçleriyle yetki alanı genişletilmiştir.

TOKİ’yi güçlendirme girişimleri 2003 yılında yapılan yasal düzenlemeyle başlamış bunun içinde ilk olarak 07.08.2003 tarihli 4966 sayılı ‘Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri hakkında kanun Hükmünde kararnamede değişiklik yapılması hakkında kanun’ çıkarılmıştır. Bu yasa ile bir kamu kurumu olan TOKİ’ye ayrıcalıklı yetkiler verilmiştir. Özellikle, konut sektörü ile ilişkili şirketler kurabilmesinin önü açılmış ve bu bağlamda ticari bir şirket gibi faaliyet göstermesi sağlanmıştır. Diğer yandan da kentsel dönüşüm bağlamında gecekonduların dönüşüm yapabilmesi için yetki verilmiştir. TOKİ, bu yasayla birlikte güçlendirilmiş ve kentsel dönüşüm uygulamalarında söz sahibi olması sağlanmış ve kentsel dönüşümün önemli aktörü konumuna gelmiştir.

Bu yasal düzenlemenin hemen ardından 05.05.2004 tarihinde kabul edilen ve 12.05.2004 tarihinde yayınlanan 5162 sayılı Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında

Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2004 yılında yürürlüğe girmiş ve 1984 tarihli 2985 sayılı Toplu Konut kanununda değişiklik yapılmış ve gecekonduların dönüşüm projeleri gerçekleştireceği alanlar ile kendi mülkiyetinde bulunan arazilerde imar planı yapmaya yetkili kılınmıştır. TOKİ bu yasayla plan yapma yetkisini de alarak kentsel dönüşüm bağlamında daha da güçlendirilmiştir.

Geçmiş dönemlerde dar gelirli sınıf için konut üretimini öncelleyen TOKİ, yapılan yasal düzenlemelerle yetki alanı genişletilmiştir. Özellikle, büyük ölçekli inşaat firmalarıyla ortaklaşa dönüşüm projelerinde yer almakla beraber hazine arazilerini ihale edebilme gücünü elinde bulundurmaktadır. Bu bağlamda hem plan kararları alabilmekte hem hazine arazisini özel sektöre satış yapabilmektedir (Kuyucu & Ünsal, 2011, s. 90–91).

Mevcut yasal düzenlemelerle güçlendirilmiş olan TOKİ, 20.02.2020 tarihli ‘Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla’ birlikte, 1966 tarihli 775 sayılı Gecekondular mevzuatında değişiklik yapılmış ve bu bağlamda gecekonduların mevzuatı yürürlüğe girmeden önce Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından oluşturulan alanlar için kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra, belediye mücavir alan sınırları içinde veya dışında bulunan alanlarda, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca oluşturulan ya da oluşturulacak alanlardaki uygulamalarda TOKİ’nin yetkili olması sağlanmıştır. Bu bağlamda bu değişikliklerle birlikte yerel yönetimlerin yetki alanına giren alanlar da TOKİ’nin yetkili kılınması, yerel yönetimlerin yetkisinin devre dışı bırakılmasının söz konusu olduğu ortaya çıkmaktadır.

TOKİ, günümüzde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı çatısı altında faaliyet göstermektedir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm uygulamaları yönünden ilgi idare noktasında TOKİ ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aktif olarak rol almaktadırlar.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kentsel dönüşüm sürecinde, aktif olarak görev almaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında, plan yapma ve onama yetkisi bulunmaktadır bu bağlamda merkezi noktada önemli bir aktör olarak karşımıza çıkmaktadır.

2020 yılında 7221 sayılı ‘Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla’ birlikte yapılan yasal düzenleme ile 3194 Sayılı imar kanununun 32. maddesinde değişiklik yapılarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetkilerine ilişkin bir düzenleme yapılmıştır. Bu bağlamda imara aykırı olarak inşa edilen yapıların ilgi idare tarafından verilen bir aylık süre içinde ruhsata uygun hale getirilmediğinin belirlenmesine rağmen yıkım kararı iki ay içinde alınmış fakat bu yıkım kararına karşın altı ay içinde yerel yönetimler tarafından yıkım işleminin gerçekleşmemesi durumunda bu yapıların bakanlık tarafından yıkılabileceği ve yıkım maliyeti-

nin de yerel yönetimlere tahsis edileceği hükme bağlanmıştır. Bu yasal düzenleme ile merkezi yönetim yıkım yapabileceği gibi maliyeti de yerel yönetimlere yüklemektedir. Merkezi yönetimin devreye girmesi, yerel yönetimlerin görev alanına müdahaleyi içermektedir.

Bunun yanında yine aynı yasal düzenlemeyle 3194 sayılı imar kanunu ek madde 8'de değişiklik yapılmış ve bakanlığın onayladığı, imar planı değişikliklerinden doğan değer artışının %75'lik kısmı bakanlığın dönüşüm hesabına aktırılacağı kararlaştırılmıştır. Diğer geri kalan paylarda büyükşehir belediyesinin olduğu illerde %15'i büyükşehir belediyesinin hesabına ve %10'luk payda ilçe belediyelerine bırakılmıştır ve bu bağlamda merkezi yönetimin rantın bölüşümü noktasında önemli ölçüde pay aldığı gözlenmektedir.

Belediyeler, kentsel dönüşüm sürecinde 2000'li yıllarda verilen yetkilerle aktif olarak yer almaya başlamıştır. Bu bağlamda TOKİ ile de ortaklaşa projelerde de yer almaktadır. Özellikle, dönüşüm konusunda 2005 yılında 5393 sayılı kanunla, Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı etme ve uygulama yapma yetkisi tanınmıştır. Bu bağlamda eskiden ve işlevin yitiren kentsel bölgelerde yeniden inşa ve restore edebilme yetkileri vardır. Fakat, son yıllarda 6306 sayılı kanunla birlikte yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm konusunda geri planda kalmaktadır. Uygulamalar yönünden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TOKİ kentsel dönüşüm konusunda daha aktif olarak yer almaktadır.

Kentsel dönüşümde kamusal aktörlerin yanında 2000'li yıllarla birlikte kentsel dönüşümün önemli bir finansman ayağını oluşturan özel sektör, kentsel dönüşüm uygulamalarında aktif olarak yer almaktadır. Özellikle kamu-özel iş birliğinin kurumsallaşmasıyla kurulan ortaklık doğrultusunda, kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Büyük konut projelerinin yanında, büyük kentsel projelerin bu modelle gerçekleştirildiğine tanıklık edebilmek mümkündür.

Genel Değerlendirme ve Sonuç

Ülkemizde, kentsel dönüşümün yasalarının gelişim süreci, gecekonduların yasallaştırılmasına kadar götürülebilmek mümkündür. Bu yasallaşma süreçlerinin ardından, ıslah imar planları yoluyla gecekonduların apartmana dönüşüm süreciyle kentsel dönüşüm uygulamaları, kentlerde belirmeye başlamıştır. Özellikle, 2000'li yıllarda kentsel dönüşüm hükümetin gündeme aldığı politikalar arasına girmiştir. Bunun üzerine kentsel dönüşüm yasal bir boyut kazanmış ve yaygın bir biçimde uygulanmıştır. Dönüşüm süreçlerinde uygulamalar yönünden TOKİ ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aktif olarak rol almışlardır.

Ardı ardına çıkarılan kentsel dönüşüm yasalarıyla, dönüşüm uygulamaları geniş çaplı olarak uygulanmaya başlamıştır. Bunun sıra kamu-özel iş birliği modeliyle dönüşüm yapma anlayışı

benimsenmiş ve dolayısıyla inşaat sektörü yükselişe geçmiş ve en kârlı çıkan grup olmuştur. Kentsel dönüşümün hedefindeki alanlar ise genelde gecekondular bölgeleri, afet riski olan alanlar, tarihi kentsel bölgeler ve kentsel rant değeri yüksek olan bölgeler olduğu ortaya çıkmaktadır.

Ülkemizde, kentsel dönüşüm planlama süreçlerine bakıldığında ise bütüncül bir planlama anlayışı benimsenmemektedir. Dönüşüm uygulamaları fiziksel olarak yık-yap şeklinde yapılmakla birlikte, çevresel ve toplumsal dönüşümü de beraberinde getirmekte ve bölgede yaşayan sosyokültürel doku dikkate alınmamaktadır. Bunun sonucu olarak gelir gurupları arasında ciddi bir kentsel ayrılmaya yol açmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında rantın bölüşümü noktasında da yüklenici firmaların yanında özellikle, hazine arazilerine kaçak yapı inşa edenler kentsel alandan rant elde edebilmekte ve adil olmayan bir durum ortaya çıkmaktadır.

Son yıllarda, kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında ise merkezi bir boyut kazandığı görülmektedir. Bu anlayışı benimsemek yerine kentsel dönüşüm uygulamalarında sürece yerel halkın, STK'ların ve yerel yönetimlerin daha aktif katılımıyla çok aktörlü ve ortaklık yapısına sahip bir dönüşüm politikası geliştirilmeli ve kent sakinlerinin ihtiyaçları dikkate alınarak, kentsel yaşam kalitesini artırmaya yönelik bir dönüşümü içermelidir.

Teşekkür

Bu makale, 2019 yılında Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Siyaset bilimi ve Kamu yönetimi bölümünde lisans düzeyinde hazırlanan Diploma Çalışması geliştirilerek hazırlanmıştır. Çalışmaya değerli bilgi ve birikimleriyle katkı sağlayan ve desteklerini esirgemeyen Danışmanım, Dr. Öğretim üyesi Şenay Güneymen'e teşekkürlerimi sunarım.

KAYNAKLAR

- 4996 Sayılı Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararıyla Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (2003, Temmuz 31). Resmi Gazete(Sayı:25192). <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2003/08/20030807.htm#3> adresinden alındı
- 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu. (2004, Mart 12). Resmi Gazete(Sayı: 25400). <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5104.pdf> adresinden alındı
- 5162 sayılı Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararınin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (2004, Mayıs 12). Resmi Gazete(Sayı:25460). <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2004/05/20040512.htm#1> adresinden alındı
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması. (2005, Temmuz 5). Resmi Gazete(Sayı: 25866). <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5366.pdf> adresinden alındı
- 5393 sayılı Belediye Kanunu. (2005, Temmuz 3). Resmi Gazete(Sayı: 25874). <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf> adresinden alındı
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. (2012, Mayıs 31). Resmi Gazete(Sayı: 28309). <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> adresinden alındı
- 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun. (2018, Mayıs 18). Resmi Gazete(Sayı: 30425). <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/05/20180518-3.htm> adresinden alındı
- 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (2020, Şubat 20). Resmi Gazete(Sayı: 31045). <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/02/20200220-1.htm> adresinden alındı
- 775 sayılı Gecekondu Kanunu. (1966, Temmuz 20). Resmi Gazete(Sayı: 12362). <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf> adresinden alındı
- Artar, F. (2015). Bir Soylulaştırma Öyküsü: Ankara Kalesi Örneği. I.Uluslararası Kent Araştırmaları Kongresi, (s. 523-541). Eskişehir. https://www.academia.edu/15933170/Bir_Soylula%C5%9Ft%C4%B1rma_%C3%96yk%C3%BCs%C3%BC_Ankara_Kalesi_%C3%96rne%C4%9Fi adresinden alındı
- Ataöv, A., & Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. METU, JFA, 57-82. http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/57-82.pdf adresinden alındı
- Ayten, A. (2005). Konuttan-İşyerine Dönüşüm Sürecinin Ankara,Kızılay Örneğinde Araştırılması. Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28.Kolokyumu Bildiriler Kitabı. 2, s. 677-699. Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB SPO Ortak Yayını.
- Eraydın, A. (1999). Sermaye Birikim Sürecinde Kentler. Defter Dergisi, 133-153.
- Eraydın, A. (2006). Mekansal Süreçlere Toplu Bakış. Değişen Mekan (Der) (s. 25-67). içinde Ankara: Dost Kitabevi.
- Erman, T. (2010). Kent ve Gecekondu. Ö. (Der) Uğurlu, N. Pınarcıoğlu, A. Kanbak, & M. Şiriner içinde, Türkiye Perspektifinden Kent Sosyolojisi Çalışmaları (s. 227-265). İstanbul: Örgün Yayınevi.
- Genç, F. N. (2014). Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye'de Kentleşme Politikaları. Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 1(1), 15-30. doi: DOI: 10.30803/adusobed.188800
- Gür, M. (2016). Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Politikalarının TOKİ İşbirliğiyle Gerçekleşen uygulamalar üzerinden okunması:Bursa Örneği. Uluğdağ University Journal of The Faculty of Engineering, 21 (2), 341-364. doi: DOI: 10.17482/uumfd.278085
- Kayıkçı, S. (2013). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikası Analizi. Bilgi Sosyal Bilimler Dergisi, (1), 62-94. Retrieved from <https://dergipark.org.tr/tr/pub/bilgisosyal/issue/29136/311643> adresinden alındı
- Keleş, R. (2016). Kentleşme Politikası (15 b.). Ankara: İmge Kitabevi.
- Kuyucu, T., & Ünsal, Ö. (2011). Neoliberal Kent Rejimiyle Mücadele:Başbüyük ve Tarlabası'nda Kentsel Dönüşüm ve Direniş. D. (Der) Göktürk, L. Soysal, & İ. Türeli içinde, İstanbul Nereye? (s. 85-106). İstanbul: Metis Yayıncılık.
- Özden, P. P. (2000). Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği. İstanbul Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Prof.Dr. Nazif Kuyucuklu'ya Armağan(23-24), 255-269. <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/5460> adresinden alındı
- Özden, P. P. (2006). Türkiye'de kentsel dönüşümün Uygulanabilirliği üzerine düşünceler. İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 0 (35), 215-233. Retrieved from <https://dergipark.org.tr/tr/pub/iuisiyasal/issue/601/6060> adresinden alındı
- Sönmez, N. Ö. (2006). Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme. Planlama Dergisi TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını(2), s. 121-127.
- Şengül, H. (2001). Türkiye'de Kentleşmenin İzlediği Yol Üzerine. H. Şengül içinde, Kentleşme Çelişki ve Siyaset (s. 61-94). İstanbul: W.A.L.D.
- Tekeli, İ. (2009). Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde, Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması. İ. Tekeli içinde, Modernizm, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi (s. 106-134). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Türkün, A., Aslan, Ş., & Şen, B. (2014). 1923-1980 Döneminde Kentsel Politikalar ve İstanbul'da Konut Alanlarının Gelişimi: Mezuat, Aktörler ve Hakim Söylem. C. Tüzün (Dü.) içinde, Mülk,Mahal,İnsan İstanbul'da Kentsel Dönüşüm(Der) (s. 45-78). İstanbul: İstanbul Bigi Üniversitesi Yayınları. https://www.academia.edu/44548553/M%C3%BClk_Mahal_%C4%B0nsan_%C4%B0stanbulda_Kentsel_D%C3%B6n%C3%BC%C5%9F%C3%BCm adresinden alındı
- Uzun, N. (2006). Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri. Planlama Dergisi TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını(2), s. 49-52. https://www.spo.org.tr/resimler/ekler/b0250793549726d_ek.pdf adresinden alındı
- Yenice, M. (2014). Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 16(1), 76-88. Retrieved from <https://dergipark.org.tr/tr/pub/baunfbed/issue/23851/254086> adresinden alındı
- Yılmaz, E. (2016). Konut Sorunu ve Toplu Konut Üretiminde TOKİ'nin ve Belediyelerin Rolü. Gazi Üniversitesi,Sosyal Bilimler Dergisi, 3(7), 31-60. Retrieved from <https://dergipark.org.tr/tr/pub/gusbd/issue/28176/299267> adresinden alındı.

EKLER

Tablo I. Kentsel dönüşümün yasal dayanakları

Kanun no	Yayınlandığı dönem	Kanun adı	Kentsel dönüşüm tipi
6188	29.07.1953	Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun	Önleme
634	02.07.1965	Kat Mülkiyeti Kanunu	Mülkiyet düzenleme Kentsel yenileme
775	30.07.1966	Gecekondu kanunu	Sağlıklaştırma
2981	17.03.1984	İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun	İslah imar planı ile dönüşüm Sağlıklaştırma
2985	17.03.1984	Toplu Konut Kanunu	Kentsel dönüşüm/yetki
3194	09.05.1985	İmar Kanunu	Kentsel dönüşüm/yetki
4966	07.08.2003	Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararıyla Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun	Kentsel dönüşüm/yetki
5162	12.05.2004	Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararın Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	Kentsel dönüşüm/yetki Kentsel yenileme
5104	12.03.2004	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	Kentsel yenileme
5366	05.07.2005	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	Kentsel koruma Soylulaştırma
5393	13.07.2005	Belediye Kanununu	Kentsel dönüşüm/yetki Kentsel yenileme
6306	31.05.2012	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun	Kentsel yenileme
7143	18.05.2018	Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (İmar Barışı)	Mülkiyet düzenleme Güçlendirme
7221	20.02.2020	Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	Kentsel dönüşüm/yetki