

## ARAŞTIRMA / ARTICLE

# Bir Kentleşme Stratejisi Olarak Yasanın Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Etkisi: Ankara Örneği

## *The Effect of Law in the Transformation of the Urban Space as an Urbanization Strategy: The Case of Ankara*

Yasin Bektaş

Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Şehircilik Anabilim Dalı, İstanbul

### ÖZ

Türkiye’de uygulanmakta olan kentsel dönüşüm projeleri, yeni bir kentleşme politikası olarak gündeme gelmektedir. Özellikle 2000’li yıllardan başlayarak günümüze kadar geçen süreçte, dönüşüme ilişkin birçok yasal düzenlemeler yapılmıştır. Hem yapılan yasal düzenlemelerde, hem de verilen yetkiler giderek merkezileşmekte ve dönüşümde aciliyet sorunu gündeme gelmektedir. Türkiye’nin büyük metropollerinde, özellikle kent merkezlerinde ve rantı yükselmiş alanlarda dönüşümde aynı projeler uygulanmakta, yerel özellikler ve yerel sorunlar göz ardı edilebilmektedir. Ayrıca yasaların verdiği olanaklarla birlikte dönüşümdeki yetki tek bir kurum üzerinde toplanabilmektedir. Bu çalışmada 2000’li yıllardan sonra, kentsel dönüşüm kapsamında ortaya çıkan yasalar ve bu yasaların Ankara kenti örneğinde hangi alana yönelik oldukları incelenmektedir. Araştırma’da, kentsel dönüşüm kanunlarının yasal çerçevede nasıl realize olduğu tartışmaya açılmakta, yasal boyutta ortaya çıkan sorunlar ve yetki aktarımları tespit edilmektedir. Bu yasalarda amaçlanan “fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri...” gibi söylemlerin gerçeğe ne kadar uyumlu olduğu tespit edilmektedir. Ankara İli’ndeki kentsel dönüşüm alanları, 2000 ve 2014 yılları arasında tamamlanmış, uygulama aşamasında, plan aşamasında veya ilan süreci durumundaki tüm kentsel dönüşüm projeleri kapsamında değerlendirilmektedir.

Anahtar sözcükler: Dönüşüm yasaları; riskli alan; kentsel dönüşüm; katılım; planlama.

### ABSTRACT

Urban transformation projects in Turkey come up as a new urbanization project. Starting from the early 2000’s to the present day, several legal arrangements about urban transformation have been made. According to these regulations, delegated acting authority is increasingly centralized and urgency is becoming an integral parts of urban renewal process. As a result, same urban transformation projects are offered in Turkey’s large metropolitan areas, especially in urban centers and areas with high rent value, causing local characteristics and local issues of these areas to be ignored in the process. In addition, with the facilities afforded by the law, authority to conduct urban transformation projects can be centralized on a single institution. In this study, urban transformation laws enacted after 2000’s, and these laws are examined regarding for which areas of the city Ankara. In the study, realization of urban transformation laws within the legal framework is discussed, legal issues are examined and authority transfers are identified. In the study, whether or not intended discourse like “healthy and safe living environments renewed in accordance with norms of science and art...” are real or truthful is determined. Urban transformation areas in the province of Ankara include urban transformation projects completed between 2000 and 2014, projects in the implementation stage and projects in the announcement stage

Key words: Urban transformation laws; risky area; urban transformation; participation; planning.



## GİRİŞ

Kentlerin büyüklüğü, nüfusun mekanda odaklanma kalıpları, kentte yaşayan sınıfların mekansal farklılaşması, kent içi erişilebilirlikle ilgili kalıplar vb., kentin temel parametrelerinin birinden fazla değişim meydana geliyorsa buna dönüşüm denilebilir.<sup>1</sup> Kentsel dönüşüm literatürde en genel tanımıyla, “kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem” olarak tanımlanmaktadır.<sup>2</sup> Dolayısıyla kentsel dönüşüm çökme ve bozulma olan kentsel mekanda ekonomik, sosyal, çevresel ve fizik mekan gibi bileşenleri içeren, mekanı iyileştirmeye yönelik strateji ve eylemlerin tamamı olduğu anlaşılmaktadır.<sup>3</sup> Bu tanımdan hareketle kentsel dönüşüm yapılaşmamış alanların planlanmasından çok, mevcut kentsel mekanların iyileştirilmesi ve planlaması ile ilgilidir.<sup>4</sup> Ancak kentsel dönüşümün ekonomik, sosyal ve fizik mekan gibi bileşenlerinin tamamının ele alındığı projeler çok az sayıdadır.<sup>5</sup> Dönüşümle ilgili birçok açıklama yapılabilmekle birlikte temel olarak iki yaklaşımdan söz edilebilmektedir. Bunlardan birincisi “dönüşüm” olgusunu bağımsız bir değişken olarak kabul etmek ve her bir dönüşüm uygulamasını ayrı ayrı açıklama yaklaşımıdır. İkincisi ise, kentin farklı noktalarında gözlemlenen dönüşüm uygulamalarının, genel dönüşüm probleminin farklı görüntüleri olduğu yaklaşımıdır.<sup>6</sup> Çalışmada kentsel dönüşüm olgusunu anlama ve açıklama da ikinci yaklaşım benimsenmiştir. Dönüşüm sürecinde özellikle büyük kentler devamlı değişim ve dönüşüm baskısı altında bulunmaktadır. Bu değişim ve dönüşüm süreci içerisinde, kentsel mekana ilişkin birçok yasal düzenlemeler yapılmıştır.<sup>7</sup> Ancak özellikle 2000’li yıllar, yerel yönetimlerin özel sektör işbirliğiyle, ilk defa dönüşümün bir strateji olarak tanımlandığı bir dönemi oluşturmuştur.<sup>8</sup> 2000’li yıllardan sonra başlayan yasal değişiklikler ve ortaya konulan yeni yasalar, kentsel dönüşümün niteliğini ve hızını büyük ölçüde değiştirmiştir. Hem yapılan yasal düzenlemelerde, hem de verilen yetkiler kent ile ilgili mekansal kararların giderek merkezileşmesine neden olmuştur. Türkiye’nin büyük metropollerinde özellikle kent merkezlerinde ve rantı yükselmiş alanlarında dönüşümde aynı projeler uygulanabilmekte, yerel özellikler ve yerel sorunlar göz ardı edilebilmektedir. Yasaların verdiği olanaklarla birlikte dönüşümde yetki tek bir kurum üzerinde toplanabilmektedir.<sup>9</sup>

Kentsel dönüşüm alanlarında, gayrimenkul gelişimi sonucunda yeni kentsel ekonomik büyüme için önemli bir sektör haline gelmeye başlamıştır.<sup>10</sup> Kentsel dönüşümde kentin farklı mekansal odaklarına, farklı fonksiyonlarına müdahale edile-

bilmektedir. Bu müdahaleler özellikle kent merkezi olmakla birlikte, kimi zaman boş alanlar da kentsel dönüşüm alanı ilan edilebilmektedir. Bu durumda kentsel dönüşüm alanlarında “Deprem, yasadışı, plansız kentleşme, kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi” gibi gerekçeler ortaya konmakta, ayrıca uluslararası sermayeyi çekerek inşaat sektörünün canlanacağı ve bu gelişmeyle birlikte toplumda yayılmacı bir refah artışına sebep olacağı ileri sürülmektedir.<sup>11</sup> Ancak bu gerekçelerin tamamı dönüşüm alanları için geçerli olamamaktadır. Ayrıca bu dönüşüm modelinde kentin üst ölçekli planlarından bağımsız ve parçacıl gelişmesi, imar kanunundaki standartların aranmaması, dönüşümün sadece bir inşaat faaliyeti olarak ele alınması, gerçek anlamda yerel halk katılımının olmaması gibi sorunları da bulunmaktadır.

Bu kapsamda çalışmanın amacı, özellikle 2000’li yıllardan sonra ortaya çıkan kentsel dönüşüm mantığı üzerine odaklanmaktadır. Bu çalışma, kentsel dönüşüm olgusu tanımından hareketle, dönüşüm yasalarındaki “söylem”ler ile “uygulama” arasındaki uyumsuzluğu, mevcut yapılaşmış alanlar, boş alanlar ve enformel gelişim gösteren alanlar üzerinde ortaya çıkarmayı amaçlamaktadır.

Çalışmanın ilk bölümünde, kentle ilgili tüm dönüşüm kanunları<sup>12</sup> “söylem” ve “yetkinin merkezileştirilmesi” açısından değerlendirilmektedir. İkinci bölümde ise bu yasalar kapsamında Ankara’da ilan edilen, tüm kentsel dönüşüm projeleri “söylem-uygulama” uyumsuzluğu problemi, “boş alanları rezerv olarak elde tutma” ve planlama sistematığı içerisinde “planlama kararlarını zedelemesi” kriterleri açısından incelenmektedir. Üçüncü bölümde ise 6306 sayılı yasa kapsamında ilan edilen riskli alanlarda, “risklilik” söylemleri açısından, kurumlarla yapılan derinlemesine görüşmeler aktarılmaktadır. Son olarak çalışmanın genel bir değerlendirmesi özetlenerek, gelecek bir dönüşüm yaklaşımına yönelik önceliklerin neler olabileceğine ilişkin açıklamalara yer verilmektedir.

## Araştırmada Bilgi Toplama Yöntemi

Araştırmada hem niceliksel hem de niteliksel araştırma yöntemleri kullanılmıştır. Araştırma amacıyla belirtilen “söylem-uygulama” arasındaki uyumsuzluğu ortaya çıkartmak için; farklı kurumlarla görüşmeler yapılmıştır. 5104, 5393, 5366 ve 6306 sayılı yasalar kapsamında ilan edilen tüm kentsel dönüşüm projelerini değerlendirmek üzere, Ankara Büyükşehir Belediyesi,<sup>13</sup> İlçe Belediyeleri,<sup>14</sup> Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nda<sup>15</sup>

<sup>1</sup> İlhan TEKELİ’nin “İstanbul: Siyaset, Ekonomi, Mekan; Prof. Dr. Kemal Saybaşı anısına” başlıklı sempozyumunda YTÜ’de 12.04.2013 tarihinde yaptığı konuşmasından derlenmiştir.

<sup>2</sup> Thomas, 2003, akt. Turok 2004,s.25

<sup>3</sup> Akkar, 2006,s.29.

<sup>4</sup> Akkar, 2006, s.29.

<sup>5</sup> Özdemir, 2010

<sup>6</sup> Tekeli, 2003,s.2

<sup>7</sup> 775 sayılı Gecekondu Kanunu; 2981

sayılı İmar Affı Kanunu, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun; vb.

<sup>8</sup> Ataöv ve Osmay, 2007,s.59.

<sup>9</sup> Bektaş, 2013,s.194.

<sup>10</sup> Smith, 2006.

<sup>11</sup> Türkün, 2014,s.4.

<sup>12</sup> 5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu”, 5162 sayılı “Toplu Konut Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun”, 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun”, 5393 sayılı “Belediye Kanunu”, 5998 sayılı “Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” ve 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürül-

mesi Hakkında Kanun”

<sup>13</sup> Ankara Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Metropolitan Nazım İmar Planlama Şube Müdürlüğü’nde görevli yaklaşık 12 kişi ile görüşülmüştür.

<sup>14</sup> Altındağ, Çankaya, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle Belediyeleri’nde toplam 9 kişi ile görüşülmüştür.

<sup>15</sup> Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü’nde toplam 2 kişi ile görüşülmüştür.

görevli toplam 23 kişi ile görüşülmüştür. Görüşmelerde öncelikle projelerin ayrıntılı niceliksel verileri<sup>16</sup> elde edilmiştir. Mevcut yapılaşmış, boş ve enformel alanlar üzerinde elde edilen bilgiler<sup>17</sup> yüzdeliklere bölünerek, kent bütününde karşılaştırılmıştır. Bu karşılaştırma da, yasalardaki “söylem”ler ile “uygulama” arasındaki farklılıklar üzerine odaklanılmıştır.

Ancak araştırmada, 6306 sayılı yasanın diğer dönüşüm yasaları üzerindeki yetkisi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ulaştığı yetki gücü ve mevcuttaki dönüşüm alanlarının birçoğunun riskli alana dönüştürülmesi gerekçesiyle, riskli alanlar üzerine daha ayrıntılı bilgiler elde edilmiştir. Dönüşüm alanlarındaki “risklilik” söylemleri ile gerçekte ortaya çıkan durumu anlamak üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nde derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Bu görüşmelerde; risklilik gerekçeleri, mevcut dönüşüm alanlarının “riskli alana” dönüştürülmesi, daha düşük yoğunlukta gelişim sağlanacağı söylemi, risklilik tespiti konularının detaylı cevapları görüşmeler yoluyla aktarılmıştır.

## YASAL BOYUTTA KENTSEL DÖNÜŞÜM VE YETKİNİN MERKEZİLEŞTİRİLMESİ

Kentsel dönüşüm<sup>18</sup> kavramı ilk olarak 2004 yılında belli bir alana yönelik olarak “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu”yla resmiyete kavuşmuştur. Bu kanun bir alana özel olarak çıkarılmış ve gelecekte çıkarılacak olan yeni yasaların zeminini oluşturmuştur. Kanunun amaçlarını incelediğimizde “...sağlıklı bir yerleşim düzeni..., çevre görüntüsünün geliştirilmesi... ve kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi” gibi cümlelerle tarif edilmektedir. Kanunla birlikte daha önceki yapılan kentin üst ölçekli planları yok sayılmakta ve kanuna göre yapılacak plan hükümleri geçerli olmaktadır. Proje sürecinde kişilerle anlaşma sağlanamadığı takdirde, büyükşehir belediyesi iskan amaçlı kamulaştırma yetkisini kullanabilmektedir. Bu kanunla birlikte ilk defa alana özel çıkarılan bir kanunla, kent planlarının önüne geçilmekte<sup>19</sup> ve süreç alt ölçekten üst ölçekli plana revizyon şeklinde ilerlemektedir.

## Dönüşümde TOKİ'nin Artan Yetkileri

Kentsel dönüşümde yetkili bir diğer kurum ise TOKİ<sup>20</sup>'dir. TOKİ özellikle 2004 yılında 5162 sayılı “Toplu Konut Kanunu”ndaki değişikliklerle ciddi yetkilere sahip olmakta ve devlet şirketi olarak büyümeye devam etmektedir. 2004 yılında TOKİ gecekondular dönüşüm projeleri uygulama alanında plan yapma ve yaptırma yetkisine kavuşmuştur. TOKİ ilk olarak insan hakları bildirgesi çerçevesinde konut hakkını gerçekleştirmek üzere

kurulmuştur. Ancak TOKİ kuruluş amacını aşarak ayrıcalıklı bir yetkiye ulaşmıştır. Bu yetki ayrıcalıklarını incelersek;<sup>21</sup>

- Devletin herhangi bir kurumuna hesap vermek zorunda değil; örneğin Sayıştay'a hesap vermek zorunda değildir;
- Devletin iş görme biçimine tabi değildir, ihale kanunundan muaftır;
- Gerçek ve tüzel kişilerin topraklarını kamulaştırma yetkisine sahiptir;
- Hazine ve diğer devlet kurumlarının arazilerinin TOKİ'ye devri kolaylaştırılmıştır.

TOKİ bu yetkilerle birlikte ayrıcalıklı konuma gelmiş ve yerel yönetim üzerinde bir yetkiye sahip olmuştur.

## 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

5366 sayılı yasa; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeleri ile bu bölgelere ait koruma alanlarının yenilenmesini içermektedir. Yasada sit alanlarının türü ifade edilmemekte birlikte, doğal sit alanlarında da kanun kapsamında yenileme yapılabilmektedir. Yasanın getirdiği ayrıcalıklar ada bazında yenileme yapabilmeyi mümkün kılmaktadır. Ayrıca yenileme alanlarında TOKİ veya ÖİB<sup>22</sup> ile ortak uygulama yapabilme olanağı tanınmıştır. Yasa kapsamında ilçe belediyeleri tek başına yenileme alanı belirlemeye yetkili değildirler. Büyükşehir belediyelerinden izin almak zorundadırlar. Yasada, yenileme alanındaki kiracılar için herhangi bir açıklama bulunmamaktadır. Belediye veya il özel idaresi alandaki ev sahipleri ile anlaşma sağlayamadığı durumda ise “Acele Kamulaştırma” yetkisi kullanılmaktadır. Kanun başlığında belirtilen “...Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması...” cümlesinin aslında gerçekleşmediğini görülmektedir. Yasa verdiği yetkiler neticesinde gerek duyulması halinde yerel halk (kiracılar/ev sahipleri) ile “...bilgilendirme toplantıları yapılabilir...” gibi olasılık bildiren bir cümle ile belirtilmektedir. Yenilenerek korunması aslında bölgedeki toplumsal ilişkileri ve yerel halkı yok sayarak binaları bir kabuk misali korumanın ötesine gidememektedir.

## 5393 Sayılı Belediye Yasasının 73. Maddesi

Bir diğer yasa ise 5393 sayılı Belediye Yasasının 73. maddesidir. Bu madde ile birlikte belediye meclis üyelerinin salt çoğunluğu ile kentin eskijen kısımlarını yenilemek, deprem riski tedbirleri veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak gibi nedenlerle, belediyelere kentsel dönüşüm projeleri uygulama yetkisi verilmektedir. Kentsel dönüşüm alanı, nüfusu 50.000 üzerine çıkan belediyeler en az 5 ha büyüklüğünde<sup>23</sup> belediyenin meclis üye tam sayısının salt çoğunluğu kararı ile verilebilmektedir. Yine bu madde ile birlikte kentsel dönüşüm tanımı yapılmamakta ve kentin eskijen kısımları hangi ölçütlere göre kimlerin kentsel dönüşümü gerçekleştireceği açıklanmamıştır.

<sup>16</sup> Bulunduğu ilçe, ilan yılı, büyüklük, mevcut nitelik, proje aşaması ve yetkili kurum bilgileri elde edilmiştir. Ekteki tabloda sunulmuştur.

<sup>17</sup> Kentsel dönüşüm alan sayıları, alan büyüklükleri, mevcut durum, ilan yılı, alandaki yetki dağılımı, proje aşamaları.

<sup>18</sup> Öncelikle bu çalışmada kentsel dönüşüm temel bir başlık olarak ele alınmaktadır. Diğer alt başlıklarda çeşitli dönüşüm uygulamalarının yasal çerçevede nasıl realize oldukları

tartışmaya açılarak, yasal boyutta ortaya çıkan sorunlar ve yetkili kurumlar tespit edilmektedir.

<sup>19</sup> Ankara Büyükşehir Belediyesi yetkiyle ilan edilen kentsel dönüşümle birlikte, kentin üst ölçekli planları yok sayılmaktadır.

<sup>20</sup> Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

<sup>21</sup> İlhan TEKELİ'nin “İstanbul: Siyaset, Ekonomi, Mekan; Prof. Dr. Kemal Saybaşıllı anısına” başlıklı sempozyumda YTU'de 12.04.2013 tarihinde yaptığı konuşmasından derlenmiştir.

<sup>22</sup> Özelleştirme İdaresi Başkanlığı.

<sup>23</sup> Parça parça ilan edilebilmektedir.

## 5998 Sayılı Belediye Yasasında Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yasa

2010 yılında 5998 sayılı yasa kapsamında Belediye Yasasının 73. Maddesi kapsamlı bir şekilde revize edilmiştir. Bu yasayla birlikte, planlı, plansız, yapılaşmış veya boş alanlarda kentsel dönüşüm yapma yetkisi verilmektedir. Diğer yasalarda da olduğu gibi kentsel dönüşüm ilan edilecek alanlar, üst ölçekli plana bakılmaksızın ilan edilebilmektedir. Bu yasayla birlikte kamu arazileri, gecekondular, açık alanlar, tarım alanları, askeri alanları vb. alanlar yargı engeline takılmadan, belediyelere harca değer bedel üzerinden devrini isteme yetkisi verilmiştir. Bu şekilde belediyeye devrolan araziler üçüncü şahıslara satılabilmektedir. Bu yetkiyle birlikte "Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi"<sup>24</sup>nde mülkiyetin korunması başlığı altında geçen "...Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir..." hükmüne açıkça aykırıdır.<sup>24</sup> Büyükşehir belediyeleri, ilçe belediyesi sınırları içerisinde ilçe belediyesi görüşü alınmadan 500 hektara kadar dönüşüm alanı ilan edilebilmektedir. Bu şekilde dönüşüm ilan edilen yerdeki tüm yetkileri büyükşehir belediyesi sahip olmakta ve ilçe belediyelerinin yetkisi kırılmaktadır. Aynı zamanda ilçe belediyeleri dönüşüm alanı ilan etmesi büyükşehir belediyesi iznine bağlanmıştır. Bu şekilde büyükşehir belediyesi, dönüşüm alanı içerisinde her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar yetkilerine sahip olabilmektedir. Ayrıca kentsel dönüşüm ilan edilen yerde altyapı ve rekreasyon harcamaları proje ortak gider başlığı altında dönüşüm alanı içerisinde vatandaşa ödetilmektedir. Özetle bu yasa ilçe belediyesinin 3194 sayılı kanundaki yetkisini kullanamaz hale getirmektedir. Yasada kentsel dönüşüm alanı ilan edilebilmesi için belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şartı getirilmiştir. Ancak kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerin dönüşüm alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi bakanlar kurulu kararına bağlanmıştır. Bu durumda alanda kadastral bir yolun bulunması bile, her bir dönüşüm alanının bakanlar kurulu onayına sunulmasını gerektirmektedir.

## 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun<sup>25</sup>

Dönüşüm yasaları içerisinde en kapsamlı yetkilere sahip olan yasa, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"dur. Bu yasa kapsamında, üç tip alanda uygulama yapılabilir. Bunlar riskli alan, rezerv alan ve riskli yapı'dır. Bu alanlardan riskli alan bakanlık/idare teklifi ve bakanlar kurulu kararıyla verilebilmektedir. Rezerv alan ve riskli yapı ise bakanlıkça belirlenebilmektedir. Yasa da neredeyse tüm yetkiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığında toplanmıştır. Riskli alan ilan edilme gerekçeleri iki madde de toplanmıştır. Bunlar "zemin yapısı" veya "üzerindeki yapılaşma" nedeniyle riskli alan ilan edilebil-

mektedir. Ancak süreci hızlandırmak adına bu kavramlar geniş ve belirsiz tutulmuştur. Riskli alan büyüklüğü tespit edilirken her zaman olmasa da minimum 15.000 m<sup>2</sup> büyüklük şartı belirlenmiştir. Riskli alan tespiti yapılırken herhangi bir riskli yapı tespiti yapılmamaktadır. Yasanın verdiği önemli yetkilerden biri de riskli alan sınırları içerisinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılarda da uygulama bütünlüğü bakımından bakanlıkça gerekli görülenler yine bu kanun hükümlerine tabi olmaktadır. Yine bu alanlar üzerinde bina yıkılmış ve en az 2/3 çoğunluk anlaşma sağlanmadığı takdirde Bakanlık, TOKİ veya idare "Acele Kamulaştırma" yetkisini riskli alan içerisinde, hem riskli yapılarda hem de riskli olmayan yapılar üzerinde kullanabilmektedir. Kalan 1/3'lük kesimini ise kamu yararı adına mı, yoksa başka bir gerekçelerle mülkiyet hakkına el konulması tartışılması gereken başka bir boyutu oluşturmaktadır. Uygulama alanındaki maliklere ya "faiz desteği" ya da "kira yardımı yapılabilir" denilmektedir. Kira yardımı ise maksimum 18 ay ve 680<sup>26</sup> TL ile sınırlı tutulmuştur. Ancak İstanbul gibi bir kentteki yaşam koşulları düşünüldüğünde bu tutar yeterli olmayabilir. Ayrıca mevcutta evini kredi ile almış olan hanehalklarına ilişkin herhangi bir düzenleme de bulunmamaktadır. Riskli bir binada oturan ve riskin gerçek sorumlularına değil, konut sahiplerine yüklenilmektedir. Ayrıca teknik bir heyet tarafından riskli ilan edilen bir yapıya on beş gün içerisinde itiraz edilebilmektedir. Ancak mahkemenin yürütmeyi durdurma kararı alma yetkisi bulunmamaktadır.

Bakanlık, TOKİ veya idare bu üç tip alanda her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilmektedir. Kanunla birlikte Bakanlık riskli alan, rezerv alan ve riskli yapıların bulunduğu yerlerde:

- Plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,
- Trampa, mülkiyet ve imar haklarını bir başka alana aktarmaya,
- Menkul değere dönüştürmeye,
- İnşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,
- Kat mülkiyeti kanunundaki esaslara göre paylaşım, paylara ayırmaya veya birleştirmeye, sınırlı aynı hak tesis etmeye yetkili kılınmıştır.

Bakanlık riskli alan veya rezerv alanlarda özel kanunlar ile her tür ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye, bu standartlar ile plan kararları veya özel standartları ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya, kentsel tasarım projeleri yapmaya yetkilidir. Riskli alanlarda sosyal donatıların yeniden organize edileceği vurgulansa da bu alanlarda belirlenen standartların ne olduğuna dair kanunda herhangi bir açıklama bulunmamaktadır. Ayrıca bu yapılacak olan yeni sosyal donatı mahalle ölçeğinde kalacak kentin üst ölçekli planlarıyla uyumsuzluğa sebep olabilecek, bütüncül planlama yaklaşımından uzaklaşılacaktır. Bakanlık isterse TOKİ veya idareye yetki devri verebilmektedir. Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan görüş alınarak

<sup>24</sup> Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, Ek Protokol, Madde 1, Paris, 1952.

<sup>25</sup> Bu bölüm; Bektaş, Y. (2013). "Ankara'daki Riskli Alanlar Üzerine Bir De-

ğerlendirme". 4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumu, 28-30 Kasım 2013, Mersin, s.193-205. bildirisinden yararlanılarak üretilmiştir.

<sup>26</sup> 2014 yılı İstanbul, Ankara ve İzmir kentlerindeki değerler. <http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/banner/banner342.pdf>

bakanlar kurulu kararıyla, bakanlığın talebi üzerine TOKİ veya idareye bedelsiz olarak devredilebilmektedir. Yine bu kanun uyarınca yapılacak olan planlarda; İmar Kanunu, Orman Kanunu, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, Turizm Teşvik Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Kıyı Kanunu, Mera Kanunu, Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun vb. kanunların engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümleri uygulanmamaktadır. Bu şekilde bakanlık riskli alan veya rezerv alanda yukarıda belirlenen kanunlardaki hükümlerden sıyrılıp, kendi hükümlerini sürdürebilecektir.

Özetlemek gerekirse; 2004 yılında sadece bir alana özgü olarak çıkarılan kentsel dönüşüm alanları, artık günümüzde planlama üzerinde ciddi bir güç haline gelmiştir. Yasalar ayrıca gayrimenkul sektörü üzerinde bir sermaye birikimine de olanak sağlamaktadır. Yasalar genel olarak incelendiğinde “...kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi... fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri...” vb. söylemler etrafında meşrulaştırılmaktadır. Dönüşümler bu söylemler etrafında özellikle de deprem gerekçesiyle meşrulaştırılsa da, uygulamada ortaya çıkan sonuçlar farklılık göstermektedir. Bir sonraki bölümde Ankara’da ilan edilen tüm kentsel dönüşüm projeleri yasalardaki “söylem”ler ile “uygulama”da ortaya çıkan farklılıklar incelenmektedir.

## ANKARA'DAKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI<sup>27</sup>

2004 ve 2005 yıllarında çıkartılan yasalarla birlikte, Türkiye'nin diğer büyük metropollerinde olduğu gibi Ankara kentinde de dönüşüm projelerinin niteliği ve hızı büyük ölçüde değişmeye başlamıştır. Yetkili kurumlarla yapılan görüşmelerde; öncelikle ilan edildiği yılı, bulunduğu ilçesi, alan büyüklüğü, projenin geldiği aşamayı ve yetkili idare bilgileri elde edilmiştir.

Ankara'nın toplam 80.000 ha yerleşik alan sınırının,<sup>28</sup> yaklaşık %45'lik bir bölümü kentsel dönüşüm alanı kapsamındadır. Bu oran kentsel dönüşüm alanlarının ulaştığı boyutu bir kez daha gözler önüne sermektedir. Kentsel dönüşüm planlamaya bir seçenek olmasının yanı sıra, dönüşüm ilanlarıyla kentin yerleşik alanının yaklaşık yarısını kaplamış durumdadır. Yasanın verdiği olanaklarla birlikte boş ve kentin mevcut yapılaşmış alanları (gecekondu hariç) yaklaşık %75'lik bir orana sahiptir. Yasalarda belirlenen “plansız kentleşme, deprem, yasadışılık” gibi hedeflerin gerçekte yapılan uygulamaların farklı olduğu bir kez daha ortaya çıkmaktadır.

İlçeler genelinde kentsel dönüşüm alan sayıları incelendiğinde, %50'lik bir oranın Çankaya ve Yenimahalle ilçelerinde ilan edildi-

**Tablo 1.** Kentsel dönüşüm alan sayıları

Dönüşüm alan sayıları	Sayı	Yüzde
Akyurt	1	1
Altındağ	16	17
Bala	1	1
Çankaya	24	25
Elmadağ	1	1
Etimesgut	4	4
Gölbaşı	5	5
Keçiören	5	5
Mamak	11	11
Sincan	4	4
Yenimahalle	24	25
Toplam	96	100

ği görülmektedir. Bu ilçeleri takiben %17 oranıyla Altındağ İlçesi ve %11'lik oranla Mamak İlçesi takip etmektedir (Tablo 1).<sup>29</sup>

Ancak kentsel dönüşüm alan büyüklükleri ile karşılaştırıldığında toplam 36.897 ha dönüşüm alanının %27'si Gölbaşı, %19'u Çankaya, %14 Mamak, %10 Sincan, %10 Etimesgut, %9 Yenimahalle ilçeleri izlemektedir. Parça parça ilan edilebilen, ayrıntılı sosyal ve ekonomik araştırmaların yapılmadan fizik mekanda sadece sınır olarak ilan edilen dönüşüm projeleri, kentin üst ölçekli planların bağımsız bir şekilde gelişmiştir. Tekeli [2003]'nin bahsettiği gibi, her bir dönüşümü bağımsız kabul etmenin veya ayrı ayrı açıklamanın ötesinde, genel bir dönüşüm probleminin farklı görüntüleri yaklaşımı burada daha açık hale gelmektedir (Tablo 2).

Kentin yaklaşık %47'lik bir alanını kaplayan dönüşüm alanlarının, %50'si bina, %25'si boş, %22'i gecekondu alanı ve %1'i tarihi binadan oluşmaktadır (Tablo 3).

2005 yılında 5393 sayılı Belediye yasası, 2010 yılında 5998 sayılı yasa ve 2012 yılında 6306 sayılı afet yasasıyla birlikte dönüşüm ilanları hız kazanmıştır. Kentsel dönüşüm ilan yılları incelendiğinde, %26'luk bir dilimin 2005 yılında yoğunlaştığı görülmektedir. 2006 yılında %13, 2010 yılında %11'lik bir orana sahiptir. 6306 sayılı yasayla birlikte riskli alan ilanları başlamakta ve 2013 yılında %18'e<sup>30</sup> yükselmektedir (Tablo 4).

5998 sayılı yasayla birlikte ilçe belediyelerinin dönüşüm alanlarındaki yetkileri azalmakta ve neredeyse tüm yetkiler büyük-

<sup>27</sup> 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kanunu; 5393 Sayılı Belediye Kanunu, 5366 Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, 5998 sayılı Belediye Kanununun Değişiklik Yapılmasına İlişkin Ka-

nun, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki tüm kentsel dönüşüm alanlarını içermektedir.

<sup>28</sup> 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, s. 67

<sup>29</sup> Ankara Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyeleri ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ilan edilmiş kentsel dönüşüm projelerini kapsamaktadır. Sadece kentsel dönüşüm ilanı olan ilçeler ele alınmıştır. Bütün tablolardaki verilerde, kentsel dönüşüm alan sınırı iptal edilen alanlar dahil edilmemiştir. Her bir kentsel dönüşüm projesinde farklı kişi ve birimlerle görüşmeler ger-

çekleştirilmiştir. Projelerin farklı aşamalarda ve kapsamlı konular olduğu belirtilerek eksikliklerin olabileceği ifade edilmiştir.

<sup>30</sup> 6306 sayılı yasa kapsamında ilan edilen projelerin, %94'lük bir kısmının daha önce belediye kanunu kapsamında ilan edilen projelerden dönüştürüldüğü de dikkate alınmalıdır.

**Tablo 2.** Kentsel dönüşüm alan büyüklükleri

Alan büyüklükleri	Büyükük (Hektar)	Yüzde
Akyurt	330	1
Altındağ	594,72	2
Bala	1343	4
Beypazarı	68,4	0
Çankaya	7028,97	19
Elmadağ	52	0
Etimesgut	3742,5	10
Gölbaşı	9924	27
Keçiören	1736	5
Mamak	5066,96	14
Sincan	3593,5	10
Yenimahalle	3417,7	9
Toplam	36897,75	100

**Tablo 3.** Kentsel dönüşüm alanındaki mevcut durum

Dönüşüm alanındaki mevcut durum	Büyükük (Hektar)	Yüzde
Gecekondu	8083,78	22
Bina	18559,27	50
Tarihi Bina	210	1
Boş	9217,7	25
Bilgi yok	827	2
Toplam	36897,75	100

**Tablo 4.** Kentsel dönüşüm ilan yılı

Yıl	Sayı	Yüzde
2004	1	1
2005	25	26
2006	12	13
2007	9	9
2008	3	3
2009	4	4
2010	10	11
2011	7	7
2012	3	3
2013	17	18
2014	5	5
Toplam	96	100

şehir belediyesine geçmektedir. Bu yasayla birlikte dönüşüm alanlarının %66'sı Ankara Büyükşehir Belediyesi'ndedir. Diğer yetki dağılımları incelendiğinde; %17'si ilçe belediyeleri, %11 TOKİ, %2 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkisindedir (Tablo 5).

**Tablo 5.** Kentsel dönüşüm alanlarında yetki dağılımı

Yetki	Sayı	Yüzde
ABB	63	66
İlçe belediyesi	16	17
TOKİ	11	11
Bakanlık	2	2
Bilgi yok	4	4
Toplam	96	100

**Tablo 6.** Kentsel dönüşüm proje aşamaları

Proje aşaması	Sayı	Yüzde
Tamamlandı	10	10
Uygulama aşamasında	16	17
Proje aşamasında	2	2
Plan aşamasında	40	42
Analiz aşamasında	17	18
İlan sürecinde	7	7
Bilgi yok	4	4
Toplam	96	100

Dönüşüm alanlarının aşamaları incelendiğinde; %42'si plan aşamasında, %18'i analiz aşamasında, %17 uygulama aşamasında, %10 tamamlanmış, %7 ilan sürecinde ve %2'si proje aşamasındadır (Tablo 6).

Özetle, Ankara'daki dönüşüm alanlarının kentin çeşitli bölgelerine yayılmış durumdadır. Kent merkezindeki gecekondu bölgeleri, mevcut yapılaşmış alanlar ve kentin boş alanlarının büyük bir bölümü kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiştir. Burada dikkat çekilmesi gereken bir diğer nokta ise, mevcut imar planları ile dönüşebilecek durumda olan mevcut yapılaşmış alanların da dönüşüm alanı ilan edilmiş olmasıdır. Ayrıca proje alanlarında verilen yetki ve avantajlarla birlikte, yargısal engellerden kurtulabilmekte, kamu mülkiyetindeki değerlenen kent arazileri üçüncü şahıslara satılabilmekte ve amacı dışında kullanılabilir. Bu konuya ilişkin; Ankara Çukurambar semtinde, Gazi Üniversitesi'ne tahsis edilen ve TOKİ'ye devredilen bir alanın, yine TOKİ vasıtasıyla rezidans ve alış-veriş merkezine dönüştürüldüğü örneği verilebilir.<sup>31</sup> Dönüşüm alanlarında kentin üst ölçekli ana plan kararlarını zedelemesi bir diğer problem alanını oluşturmaktadır. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Alanının, kentin üst ölçekli planlarında heyelan bölgesi olarak belirlenmesi, dönüşüm projelerinin üst ölçekli ana plan kararlarını zedelediğini gösteren bir diğer örnektir.<sup>32</sup> Ayrıca Belediye Kanunu kapsamındaki dönüşüm alanlarında "proje ortak gideri" başlığı altında, kendilerine ayrı

<sup>31</sup> (<http://www.birgun.net/news/view/70-yillik-tarihi-mahalle-avmye-kurban-ediliyor/3630>).

<sup>32</sup> (Uyar, N. 2013 "Kentsel Dönüşüm ve Çevre Hukuku" Konferansı).

ada ve parselde tahsis edilen gayrimenkul sahipleri arasında, altyapı ve rekreasyon harcamaları paylaştırılmaktadır. Altyapı harcamalarına katılmayan gayrimenkul sahipleri ise, inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmemektedir.<sup>33</sup> Bu durum dar gelirli gayrimenkul sahipleri için “soylulaştırma” riskinin önünü açabilen bir diğer faktördür.

Bir diğer önemli nokta; planlama süreçleriyle elde edilmesi daha zor hale gelen boş alanların, dönüşüm ilanıyla rezerv alan olarak elde tutulabilmektedir. Örneğin, Ankara Güney-park Bölgesi kentsel dönüşüm alanı ilan edildiğinde, büyük bir bölümü boş arazi iken, günümüzde lüks bir konut alanı inşa edilmiştir.<sup>34</sup> Kentin yerleşik alan sınırının yaklaşık %47’lik bir alanını kaplayan dönüşüm alanlarının, yaklaşık %25’inin boş alanlarda olması, dönüşüm alanlarındaki “söylem-uygulama” problemini bir kez daha ortaya çıkarmaktadır.

Özetle, her bir dönüşüm alanının farklı aşamalarda ve farklı kişilerin sorumlu oldukları belirtilerek, toplam 107 adet dönüşüm alanlarıyla ilgili detaylı bilgilere ulaşılabilmektedir. Yapılan görüşmelerde de dönüşüm alanlarının sadece sınır ilanı olarak gerçekleştirildiği gözlenmiştir.

### 3. 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Riskli Alan “Söylemleri” ve Gerçekteki “Uygulamalar”<sup>35</sup>

Ankara’da riskli alan ilan edilen bölgelerdeki uygulamalara ilişkin bilgi toplamak amacıyla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Altındağ Belediyesi ile görüşmeler yapılmıştır. Bu görüşmelerde öncelikle riskli alan ilan edilen bölgeler hakkında detaylı niceliksel bilgiler<sup>36</sup> elde edilmiş (riskli alan talebi gelen kurum, alan büyüklüğü, bina sayısı, nüfus, birim sayısı vb.) ve daha sonra riskli alan ilan edilme süreçleri, riskli alan ilanlarının gerçek riskli alanlara mı, yoksa başka bölgeleri mi yöneldiği, riskli alan gerekçe raporları, riskli alanda riskli yapı tespitinin yapılıp yapılmadığı, riskli alanlarda yetki devrinin yapılıp yapılmadığı vb. konularda görüşmeler gerçekleştirilmiştir.

Bakanlık ile yapılan görüşmelerde, Ankara’da riskli alan ilan edilen bölgelerin hiç birinde uygulama yapılmadığı ve planlama çalışmalarının devam ettiği belirtilmiştir. Riskli alan ilan edilme gerekçeleri ve süreçleri incelendiğinde; **zemin yapısı** veya **üzerindeki yapılaşma** sebebiyle Ankara kentinin çeşitli bölgelerde riskli alan ilanları gerçekleştirilmiştir.

#### Risklilik Gerekçeleri

Riskli alanlarda, ilan edilme süreçlerinin daha hızlı hale getirebilmek için risklilik gerekçeleri geniş tutulmakta ve ilk aşamasında alanların imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt

raporları istenilmemektedir. Ancak bazı kurum görüşlerinde bu raporların<sup>37</sup> dikkate alınması gerekliliği belirtilmiştir. Burada vurgulanması gereken nokta, çoğu yerel yönetimin hala 1999 depremi öncesine ait planlar çerçevesinde ruhsat vermeye devam etmesidir. Yapıların eski ve ekonomik ömrünü tamamlamış olması gerekmemektedir. Kent planlarının birçoğu 1999 depremine göre yeniden revize edilmemiştir. 1999 depremi öncesinde planların çoğu gözlemsel bir analiz yapılmaktaydı ve ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütleri bulunmamaktadır. Bu alanların zemininin yerleşime uygun olup olmadığı şu an için bilinmemektedir.<sup>38</sup> Bu yüzden bir yandan riskli alan üretilirken, diğer yandan riskli yapı yıkma durumunda kalılabilmektedir.

Ankara’daki riskli alan ilan edilen bölgeler incelendiğinde toplam 785<sup>39</sup> ha büyüklüğündedir. Bu alanın yaklaşık %96’sı gecekondu ve kaçak yapılaşmanın bulunduğu bölgelerde yoğunlaşmaktadır.

Ancak olası bir deprem anında 1-2 katlı gecekondular yerine, hem zeminindeki taban suyu yüksekliği hem de üzerindeki 13-15 katlı kaçak yapılaşmanın bulunduğu, bir Demetevler bölgesi riskli alan ilan edilme gerekçesi daha önem kazanmaktadır. Bu ve benzeri konular üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile yapılan görüşme:<sup>40</sup> “Demetevler ile ilgili çalışmada var. Şu anda orası direkt riskli alan olarak ilan edilmedi, şu anda oranın durumunun kestirilmesine yönelik master plan çalışması başlatıldı. Bu master planda oradaki yapıların genel durumu tespit edilecek. Orası çok yoğun bir bölge, oranın stratejileri belirlenecek, riskli yapı için hızlı tespit yöntemi uygulanacak hem de dönüşümün stratejisi belirlenecek, çok yoğun bir bölge dönüşümü kolay değil onun için rezerv alanlar bulunacak finans modelleriyle, önce bir yöntem çalışması planlıyoruz...” şeklindedir. Görüşmede Demetevler bölgesinin, ancak bir yöntem çalışmasıyla risk durumunun tespit edilebileceği belirtilmiştir. Riskli alan **ilan edilmeme** gerekçesi olarak, yoğun bir bölge olduğu ve dönüşümün kolay olmadığı belirtilmiştir.

#### Mevcut dönüşüm alanlarının “riskli alana” dönüştürülmesi ve kısmen düşük yoğunlukta gelişim sağlanacağı söylemi

Riskli alanların %94’ü ilk olarak Belediye Kanunu’nun 73. maddesi uyarınca ilan edilen dönüşüm bölgelerinden oluşmaktadır. Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi ve 6306 sayılı afet yasası benzer amaçları içerirken, önceki dönüşüm alanlarının birer birer riskli alana dönüştürüldüğü gözlenmiştir. Bu konuya ilişkin bakanlıkla yapılan görüşmede: “...40 ha’lık bir alanda... sadece proje oda fiyatlarıyla hesapladığınız zaman 1 milyon lira maliyet çıkar... şu anda bir belediye riskli alan ilan ettiği zaman...”

<sup>33</sup> TMMOB, Mimarlar ve Şehir Plancıları Odası açıklamalarından yararlanılmıştır.

<sup>34</sup> Güneypark Sinpaş Altınoran’da I oda I salon daire fiyatı 323 bin TL’den başlamaktadır. (15 Aralık 2014 fiyat listesi; <http://emlakkulisi.com/sinpaş-altin-oran-evleri-satilik/321928>)

<sup>35</sup> Bu bölüm; Bektaş, Y. (2013). “Ankara’daki Riskli Alanlar Üzerine Bir Değerlendirme”. 4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumu, 28-30 Kasım 2013, Mersin, s.193-205. bildirisinden yararlanılarak üretilmiştir.

<sup>36</sup> Ekteki tabloda sunulmuştur.

<sup>37</sup> Örneğin; Ankara’nın Altındağ İlçesi’nde bulunan, Çalışkanlar Mahallesi için AFAD (Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı)’ın görüşünde; zemin raporlarının dikkate alınması önerilmiştir. Bu mahallede afete maruz kalan alanların olduğu, kaya düşmesinin tehlikesi sebebiyle toplamda 30 konutun etkileyebileceği, varsa

imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları yerel idarelerden temin edilip dikkate alınması gerekliliği belirtilmiştir.

<sup>38</sup> TMMOB, Mimarlar ve Şehir Plancıları Odası açıklamalarından yararlanılmıştır.

<sup>39</sup> İptal edilen riskli alanlar dahil değildir. <sup>40</sup> Vurgu eklenmiştir.

hemen kaynağı aktarıyoruz ihale sonrası için; şimdi ben belediye başkanı olsam... 73. madde uyarınca yaptığım kentsel dönüşümde de vatandaşa kira yardımı kendim vereceğim, proje giderlerini kendim vereceğim, kamulaştırma gerekiyorsa eğer kendim vereceğim... ben belediyeye diyorum ki proje alanı içerisinde hazine arazisi varsa bunu proje için kullanabiliyorum... sana kira yardımı yaparım, sana proje giderini veriyorum ama sen bu maliyetleri projeye yansıtmayacaksın. Proje giderleri azaldığı için kısmen daha düşük yoğunluklu yapacaksın... çok ciddi yoğunluk artış talepleri gelse bile aşağısı baya bi o konuda şey yapıyor, 73. madde onların daha çok işine geliyor ama burada bakanlık onu tutuyor, ben sana kaynak aktarıyorum bu işin sorumluluğu bende burada uygulanabilecek kötü uygulamalar vatandaşın mağduriyeti, yaptığın dönüşüm uygulamasının tasarım ve planlama açısından başarısızlığı, beni bağlar o yüzden..." şeklinde belirtilmiştir. Görüşmede proje maliyetlerinin bakanlık tarafından karşılanması sebebiyle, önceki dönüşüm alanlarının, riskli alan kapsamına alındığı belirtilmiştir. Ancak burada vurgulanması gereken bir diğer nokta ise riskli alanlarda; mahkemenin "yürütmeyi durdurma" kararı alamaması, alandaki hanelerin "2/3 çoğunluk" sağlandığı takdirde uygulama yapılabilmesi, "acele kamulaştırma" gibi birçok yetkinin kullanılabilmesidir.

Altındağ Belediyesi İmar müdürü ile yapılan görüşmede ise; "çarçık yapılaşma, gecekondular" gibi gerekçelerle bölgede riskli alan ilan talebinde bulduklarını belirtmiştir. Önceden kentsel dönüşüm alanı olan yerlerin daha sonra neden riskli alana dönüştürüldüğü sorusuna ise; "...alandaki proje giderlerinin bakanlık tarafından karşılanması..., alandaki tüm haneler ile anlaşmak zorunda kalmadıkları..." cevabını veren imar müdürü, bu desteklerle **daha düşük yoğunlukta** dönüşüm gerçekleştireceklerini savunmuştur. İmar müdürü ayrıca önceki kentsel dönüşüm alanında, bir hanehalkıyla bile anlaşamaması durumunda, proje uygulanmasında sorun oluşturduğunu belirtmiştir. Şu anda ise böyle bir zorunlulukların kalmadığını, 2/3 çoğunluk ile anlaşmasının yeterli olduğunu veya aksi durumda acele kamulaştırma yetkilerinin kullanıldığını belirtmiştir. Daha önce kentsel dönüşüm alanı olup, şu anda riskli alana dönüştürülen bölgelerin imar planlarının revize edileceğini belirtmiştir. Ancak planlama süreci devam ettiği gerekçesiyle, yeni imar durumuyla ilgili veri elde edilememiştir. Gecekonduların daha önce yıkım parası verildiği ve bu ücretin kira yardımı gibi düşünüldüğünü belirtmiştir, şimdi ise yıkım ücretlerinin gecekondular hanehalkı tarafından karşılandığını ve hanelerin aleyhine olan bir durum olarak değerlendirmiştir.

Riskli alanda proje giderlerinin azaltıldığı için, **söylemde** daha düşük yoğunlukta gelişim olacağı savunulmaktadır. Riskli alandaki yoğunluk arttırıcı plan değişikliklerinin,<sup>41</sup> olumsuz olarak değerlendirildiği şu şekilde belirtilmiştir: "Sonuçta vatandaşta bunun içerisinde... en çok gelen talep emsal artışı 2 kat fazladan alırsam... müteahhit'e veririm bulunduğum konutu yenilemiş olu-

rum,... ana cadde boyunca her bina için 2 kat 2 kat ayrı ayrı emsal artışı verdiğiniz zaman o aksın altyapısını, ulaşım sisteminin o bölgenin sosyal donatısını karşılayamazsınız. Bu kanun çıktığı zaman Türkiye de birkaç kentsel dönüşüm rantla birlikte ele alınır oldu... bu rant hem idarelerin elde ettiği rant hem de vatandaşın beklediği rant olabilir.. I daireme karşılık kaç daire vereceksin kentsel dönüşümün temeli olamaz... bizim gibi afet odaklı bir dönüşüm iddia ediyorsan bunun temeli kesinlikle bu değildir... Ben sana biraz destek veriyorum, sen bunu bir nebze kendi cebinden eğer bu bölgenin ulaşım sistemi sosyal donatı altyapısı yeterliyse onu karşılayacaksa bu rant olmayacak şekilde bir miktar emsal artışı değerlendirilebilir emsal artırımı işin son noktalarından biri... bakanlık mevcut plan tutumu yoğunluk artışını negatif olarak değerlendiriliyor..."

## Risklilik Tespiti

Bakanlıkta riskli alan içerisinde, riskli yapı tespitine ilişkin: "Biz onu çok geniş tutuyoruz şundan dolayı bir ambulansın itfaiyenin tehlike anında giremeyeceği kadar çarçık ve dar sokaklar bile bizim için bir risk..." şeklinde görüşlerini belirtmiştir. Riskli alan tespiti **zemin veya üzerindeki yapılaşma** nedeniyle ilan edilebilirken, **riskli yapı tespiti yapılmamaktadır**. Örneğin; riskli yapı tespiti yapılmadan Saraçoğlu Mahallesi'nde<sup>42</sup> birer birer riskli ilanlar gerçekleşirken,<sup>43</sup> Demetevler Bölgesi gibi olası bir deprem anında ciddi mal ve can güvenliği açısından risk taşıyan bir alanın, yoğun bir bölge olması sebebiyle dönüşüm gecikebilmektedir (Şekil 1).

Riskli yapı tespitinin, maliyetli ve uzun süren bir iş olduğu gerekçesiyle, belli yapılarda riskli yapı analizi yaptırılmaktadır. Gecekondular ve kaçak yapılaşma dışında, ekonomik ömrünü tamamlamış olan alanlarda 1 veya 2 bina üzerinde beton ve demir kalitesini içeren bir rapor istenilebilmektedir. Bu rapor sonunda "bu alanlar genelde risklidir" gerekçesiyle ilan gerçekleştirilebilmektedir. Ancak bu örneklem büyüklüğünün **% kaç olduğuna** ilişkin herhangi bir açıklama bulunmamaktadır. Diğer dönüşüm alanlarında da olduğu gibi, riskli alan **sadece bir sınır ilanı olarak** algılanmakta ve uygulanmaktadır.

Özetlemek gerekirse, genel ve riskli dönüşüm alanları tanımı büyük ve belirsiz durmaktadır. Genel ve riskli dönüşüm alanları örnekleri incelendiğinde, aynı alanda farklı kurumların parça parça ilanlar gerçekleştirdiği gözlenmiştir. Örneğin; Altındağ İlçesi sınırları içerisinde Altındağ Tepesi Gecekondular Bölgesi'nde bulunan dönüşüm alanlarının aynı bölgede bulunmasına rağmen, bir kısmı büyükşehir belediyesi tarafından, diğer bir kısmı ise ilçe belediyeleri teklifiyle ilan edilmiştir. Aşağıdaki tabloda genel ve riskli dönüşüm alanları üzerinde tespit edilen "söylem-uygulama" uyumsuzluğu problemi özetlenmektedir. Dönüşüm projeleri "yasadışı, plansız kentleşme, deprem, risklilik..." gibi söylemler etrafında toplanırken, uygulamada "boş alanların

<sup>41</sup> Altındağ Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Planlama ve ÇAP şubesi ile yapılan görüşmede, daha önce belediye kanunu kapsamında dönüşüm alanı ilan edilen Gültepe Mahallesi 3. Etap bölgesinin, önceki imar durumu 1,5 emsal iken, riskli alan planlama aşamasında 2 emsal olarak önerildiği belirtilmiştir. Söz konusu plan değişikliği bakanlık değerlendirme aşamasındadır.

<sup>42</sup> Saraçoğlu Mahallesi Jansen planında üst düzey memurlar için önerilen "Bağçe Şehir" planlama ilkelerine göre üretilmiş, Ankara'nın hatta Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk toplu konut projesidir. Bu alan halihazırda lojman

olarak kullanılmaktadır.

<sup>43</sup> Alan iki kez riskli alan ilan edilmiştir. Ancak meslek odalarının iptal gerekçesiyle Danıştay'a yaptığı başvuru sonucunda, sınır ikinci kez iptal edilmiştir.





**Şekil 1.** Saraçoğlu Mahallesi ve Demetevler Bölgesi. (a) Saraçoğlu Mahallesi\* (b) Demetevler Bölgesi\*\* \*<http://gazetesolfasol.com/yazi/271/namik-kemal-saracoglu-mahallesi/> \*\*<http://www.panoramio.com/photo/52702844>

**Tablo 7.** Kentsel dönüşüm alanlarında söylem-uygulama uyumsuzluğu

	Söylem	Uygulama
Genel ve riskli dönüşüm alanları	Yasadışılık	Dönüşüm alanlarının %75'i boş ve mevcut yapılaşmış alanlar üzerindedir.
	Plansız Kentleşme	Kentin üst ölçekli plan kararlarının zedelenmesi
	Deprem riski	Riskli alanların %94'ü gecekondur ve kaçak yapılaşmanın olduğu alanlarda yoğunlaşmaktadır.
	"Düşük yoğunlukta" dönüşüm	Bazı riskli alan teklifleri* daha yüksek yoğunlukta. Bakanlık değerlendirme aşamasındadır.
	Zemin veya üzerindeki yapılaşma nedeniyle risklilik oluşturduğu gerekçesi	Birçok yerel yönetim hala 1999 depremi öncesindeki planlar çerçevesinde ruhsat vererek, riskli yapı üretimini devam ettirmektedir. Ayrıca riskli alanda riskli yapı tespiti yapılmamaktadır.

\*Altındağ Belediyesi tarafından teklif edilen riskli alanda daha yüksek yoğunlukta gelişim önerildiği belirtilmiştir.

dönüşüm kapsamına alınması, üst ölçekli plan kararlarını zedelemesi, riskli alanda riskli yapı tespitinin yapılmaması..." vb. türde uyumsuzluklar etrafında toplanmaktadır. (Tablo 7)

## Sonuç Yerine

Dönüşüm yasaları kapsamındaki tüm alanların Ankara kenti örneği üzerinden değerlendirildiğinde, kentsel dönüşüm alanları üç temel başlık altında toplanabilir. Bunlardan ilki kentin mevcut yapılaşmış bölgeleridir. Bu bölgeler mevcut imar planları ile dönüşebilecek konumdaki alanların birçoğunu kapsamaktadır. Ankara kentinin toplam 80.000 ha yerleşik alan sınırının yaklaşık %24'lük bir kısmı mevcut yapılaşmış dönüşüm alanlarını kapsamaktadır. Bir diğer dönüşüm alanı ise kentin boş alanlarıdır. Yasalarda kentsel dönüşüm tanımsızlığıyla, kentin boş alanlarını dönüşüm alanı kapsamına alınabilmektedir. Toplam dönüşüm alanları içerisinde %25'lik bir alanın boş olduğu dikkate alınır, "Deprem, yasadışı, standartlara uygun, planlı kentleşme..." gibi hedeflerle, yapılanların bir kez daha çeliştiği ortaya çıkmaktadır. Son olarak, özellikle değerlendirilen arazi üzerinde bulunan, islah imar planlarıyla dönüşmemiş

veya kısmen dönüşmüş gecekondur alanları ve kaçak yapıların olduğu alanlarda yoğunlaşmaktadır.

Ancak 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı afet yasasıyla birlikte, acele kamulaştırma yetkisi ve bakanlıktan alınabilen maddi destekler gerekçesiyle, bu alanların<sup>44</sup> birer birer riskli alana dönüştüğü son günlerde gözlemlenmektedir. İlk bulgular sonucunda riskli alanların %94'lük bir kısmının önceden belediye kanununun 73. maddesi uyarınca kentsel dönüşüm alanı ilan edilen bölgelerde olduğu tespit edilmiştir. Ancak olası bir deprem anında kentte toplanma alanları, kentin daha riskli bölgeleri veya gecekondur nüfusunun yoğunlaştığı bölgeler daha dikkat edilmesi gereken başka bir husustur. Şu andaki sistemde bir yandan riskli yapı üretimi devam ederken, diğer yandan riskli yapı yıkım süreciyle karşı karşıya kalınmaktadır. Örneğin; Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Alanı kentin üst ölçekli planlarında heyelan bölgesi olarak belirlenmiştir. Bu bölge inşa halindeyken iki blokta kayma yaşandığı için blokların yerlerinin değiştirildiği başbakan-

<sup>44</sup> Özellikle daha önce 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi uyarınca kentsel dönüşüm alanı ilan edilen bölgeler.

lık yüksek denetleme kurulu raporlarında ifadesini bulmaktadır.<sup>45</sup> Bu süreçte öncelikle kentlerde riskli alanların ve yapıların oluşumu engellenmelidir. Riskli alan ilan edilen bölgelerde “... fen ve sanat norm ve standartlarına uygun... yaşama çevreleri...” vb. söylemler kullanılarak bölgedeki sorunların çözüleceği iddiasıyla ortaya çıkılmakta, ancak oluşturulan dönüşüm modelinde parçacıl riskli alanların ötesine geçilememekte ve bütüncül planlama anlayışından uzaklaşmaktadır. Bu süreçte dönüşümün sadece bir konut takası, inşaat hesaplarının tutturulması veya depremin bina güvenliği üzerinden meşrulaştırılması gibi yeni kentsel sorunları oluşturacağı açıktır (Bektaş, 2013, s.201).<sup>46</sup>

2014 yılı Haziran ayında çıkarılan “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” ile birlikte kentteki tüm planlar 1 yıl içerisinde revize edilmesi zorunluluğu getirilmiştir. Özellikle afete yönelik mikro bölgeleme veya jeolojik etüt raporlarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmadan imar planlarının hazırlanamayacağı, belediyelerce kentsel risk analizlerinin yapılacağı ve afet zararlarının azaltılmasına yönelik tedbirlerin alınması gerekliliği belirtilmiştir. Ancak bu süreçte öncelikli olarak sakinim planlarına yer verilmemiş olması bir diğer önemli eksikliklerdir.<sup>46</sup> Kentlerimizde deprem, sel gibi her türlü riskten sakınarak planlama ve yapılaşmanın gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu yüzden riskli alanlarda, rezerv alanlarda kısacası tüm dönüşüm alanları üzerinde rant sürecinin yaşanmaması adına, bakanlığın bu süreçte teklif edilen projeleri daha dikkatli bir şekilde incelemesi gerekliliği önem kazanmaktadır.

Özetlemek gerekirse, kentsel dönüşümün temel tanımı gereği ekonomik, sosyal mekansal ve çevresel bileşenlerini dikkate alan, daha adil, yerele ve yerel kimliğe yönelik projelerin üretilebilmesi için yasa içeriklerinin revize edilmesi gerekmektedir. Öncelikli olarak yasalarda bir kentsel dönüşüm tanımı yapılmalıdır. Dönüşüm gerçekleştirilen bir alanda içsel (alana özgü problemler) veya dışsal (sosyal dışlanma, yoksulluk, işsizlik vb.) problemler olabilir. Bu problemlerin mekansal, sosyal ve ekonomik boyutta temeline inilmesi; bu sorunları ortaya çıkaran değişkenlerin<sup>47</sup> belirlenerek, yerel düzeyde; sivil toplum kuruluşları, meslek odaları, dernekler, muhtarlıklar, belediyeler gibi, daha merkezi düzeyde emniyet genel müdürlükleri, milli eğitim müdürlükleri, sağlık müdürlükleri, İŞKUR (Türkiye İş ve İşçi Bulma Kurumu) gibi kuruluşlarla ortaklıklar kurularak, ekonomik, sosyal ve mekansal boyutta sorun odaklı bir dönüşüm yaklaşımı öncelikle yasalarla ve planlama kademesi içerisinde belirlenmelidir.

**Notlar:** Bu çalışmada yapılan görüşmelerdeki katkıları için İlçe Belediyelerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda, Ankara

Büyükşehir Belediyesi'nde görevli şehir planlılarına teşekkürlerimi sunarım.

## KAYNAKLAR

1. Akkar, M. (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. Planlama TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 36, 29-38.
2. Ataöv, A., Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. METU JFA, 24 (2), 57-82.
3. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, Ek Protokol, Madde 1, Paris, 1952.
4. Bektaş, Y. (2013). Ankara'daki Riskli Alanlar Üzerine Bir Değerlendirme. 4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumu, 28-30 Kasım 2013, Mersin, s.193-205
5. Erciyes, Ö. F. ve diğerleri (2006). 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, Eritüder ve Müdahale Biçimleri. Ankara Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Ankara: Balkan.
6. <http://www.kentseldonusum.gov.tr>, 07.09.2013
7. <http://www.csb.gov.tr/db/altyapi/banner/banner342.pdf>
8. <http://www.birgun.net/news/view/70-yillik-tarihi-mahalle-avmye-kurban-ediliyor/3630>
9. <http://gazetesolfasol.com/yazi/271/namik-kemal-saracoglu-mahallesi/>
10. <http://www.panoramio.com/photo/52702844>
11. <http://emlakkulisi.com/sinpas-altin-oran-evleri-satilik/321928>
12. Özdemir, D. (2010). Kentsel Dönüşüm Olgusunun Süreç İçinde Değişen Anlamları. Dilek Özdemir (Ed.), Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları içinde (s.1-31). Ankara: Nobel.
13. Smith, N. (2006). Yeni Küresellik, Yeni Şehircilik: Küresel Kentsel Strateji Olarak Soylulaştırma. Planlama TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 36, 13-27.
14. Tekeli, İ. (2003). Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek. Pelin Pınar Özden, İlknur Karakaş, Sırma Turgut, Hülya Yakar, Demet Erdem, Neslihan Palaoglu (Ed.), Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler içinde (s.2-7). İstanbul: YTÜ.
15. Tekeli, İ., (2013). “İstanbul: Siyaset, Ekonomi, Mekan; Prof. Dr. Kemali Saybaşılı anısına” başlıklı sempozyumda YTÜ'de yaptığı konuşması, 12 Nisan 2013.
16. TMMOB, Şehir Plancıları Odası Antalya Şubesi, (2010). 24.10.2010 Tarih ve 27621 Sayılı “5393 Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 5998 Sayılı Kanun” Hakkında Rapor.
17. TMMOB, Şehir Plancıları Odası Haber Bültenleri, (2012-2014).
18. TMMOB, Şehir Plancıları Odası. (2014). “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” Değerlendirmesi.
19. Turok İ. (2004). Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınılmalı?. Dilek Özdemir, Pelin Pınar Özden, Sırma Turgut (Ed.), Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması, (s. 25-30). İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi.
20. Türkün, A. (2014). Kentsel Ayrışmanın Son Aşaması Olarak Kentsel Dönüşüm. Asuman Türkün (Ed.), Müll, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm içinde (s.3-15). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi.
21. Uyar, N., (2013). “Kentsel Dönüşüm ve Çevre Hukuku” Konferansında yaptığı konuşması. 07 Mart 2013.

<sup>45</sup> Necati Uyar'ın 7 Mart 2013 tarihinde “Kentsel Dönüşüm ve Çevre Hukuku” Konferansında yaptığı konuşmasından derlenmiştir.

<sup>46</sup> TMMOB Şehir Plancıları Odası Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Değerlendirmesi, Eylül 2014.

<sup>47</sup> Örneğin mekansal boyutta: yerel kimliğe özgü tasarımlar, teknik ve sosyal altyapı, kat yükseklikleri, yapı ve insan yoğunluğu, sokak örüntüleri, yapılar arası mesafe, yaya yolları vb. Sosyal-ekonomik boyutta: işsizlik, eğitim, kentsel suç, sağlık, komşuluk ilişkileri vb.

## EKLER

EK <sup>48</sup>	Belediye	Kentsel dönüşüm adı	Yılı	Alan	Mevcut durumu	Proje aşaması	Yetki
1	Keçiören	Kuzey Ankara Girişi	2005	1396	Gecekondu	Öncelikli alan etabı ve Karacaören etabı tamamlandı. 2. etap plan aşamasında.	ABB <sup>49</sup>
2	Mamak	Yatıkmsuluk	2004	1,8	Gecekondu	Tamamlandı.	TOKİ
3	Keçiören	Kuzey Ankara - Şenyuva	2005	11	Gecekondu	Plan bitti. TOKİ inşaatlar başladı.	ABB
4	Altındağ	Aktaş	2005	2,2	Gecekondu	Tamamlandı.	TOKİ
5	Altındağ	Doğantepe	2005	1,7	Gecekondu	Uygulama aşamasında.	TOKİ
6	Çankaya	Çaldağ - Dikmen	2005	320	Bina	—	ABB
7	Mamak	50. Yıl	2005	116	Gecekondu	Uygulama aşamasında.	ABB
8	Çankaya	Lodumlu (Kamu)	2005	600	Bina	Sağlık kampusu. İmar Planları Sağlık Bakanlığınca hazırlanmaktadır.	ABB
9	Çankaya	İmrahor Vadisi-Mühye, İmrahor	2005	3560	Gecekondu	Parselasyon aşamasında.	ABB
10	Çankaya	Mühye Güneypark	2005	117	Gecekondu	İnşaat aşamasına gelinmiştir.	ABB
11	Çankaya, Gölbaşı	Yakubabdal, Karataş, Yaylabağ	2005	3600	Bina	Sınır onayı yapılmıştır. Planlama öncesi analiz aşamasındadır.	ABB
12	Çankaya	Dikmen Vadisi 1,2,3	2005	87,3	Gecekondu	Tamamlandı.	ABB
13	Çankaya	Nasreddin Hoca	2005	7,3	Bina	Proje Aşamasında.	ABB
14	Çankaya	Güneytepe-Mühye	2005	60	Gecekondu	Kentsel dönüşüm sınırına iptal kararı geldi. TOKİ tarafından gecekondu önleme bölgesi ilan edildi.	TOKİ
15	Altındağ, Y.Mahalle	Merkezi İş Alanı (MİA)	2005	130	Bina	2 etaplıdır. MİA 1.etapta planlama çalışmaları (parselasyon planı) sürdürülmektedir MİA 2. etapta ise alanında 1/1000 uygulama imar planı ve parselasyon planı tamamlanmıştır. Projeyi hayata geçirmek için Büyükşehir Belediyesi, TOBAŞ, ATO ortak çalışma yapmaktadır.	ABB
16	Keçiören	Aliminyumcular - Ovacık	2005	78	Boş	Planlar bitti. (Uygulama Özel sektör)	ABB
17	Yenimahalle	Kasalar	2005	230	Bina	İmar planları tamamlandı. İnşaat aşamasında.	ABB
18	Etimesgut	Göksu-Susuz	2005	650	Bina+boş	Alanda jeolojik etüd çalışmaları tamamlanmıştır. Planlama çalışmaları onay aşamasındadır.	ABB
19	Mamak	Doğukent - Kusunlar	2005	758	Boş	Planlar tamamlandı. İnşaat hazır.	ABB
20	Mamak	Durali Alıç	2005	30	Gecekondu	Tamamlandı.	Mamak-TOKİ
21	Mamak	Ege	2005	97	Gecekondu	Tamamlandı.	Mamak-TOKİ
22	Mamak	Hüseyin Gazi	2005	16,5	Gecekondu	Tamamlandı.	Mamak-TOKİ
23	Yenimahalle	Şentepe Mahallesi	2005	425	Gecekondu	Tamamlandı.	Yenimahalle Belediyesi
24	Gölbaşı	İncek, Taşpınar, Kızılcaşar - K.şar, T.Pınar, İncek	2005	2235	Bina	Planlama çalışmaları devam etmektedir.	ABB
25	Çankaya	TOBB Lodumlu	2005	14,3	—	Planlama çalışmaları devam etmektedir.	ABB
26	Altındağ	Ulus Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı	2005	210	Tarihi Bina	Uygulama aşamasında.	ABB

<sup>48</sup> Bu tablo Ankara Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Metropolitan Nazım İmar Planlama Şube Müdürlüğü'nden elde edilen kentsel dönüşüm projeleri listesinin, Ankara Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyeleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile 2014 yılı Temmuz ve Ağustos aylarında yapılan görüşmeler sonucunda Ankara İli genelindeki tüm projelerin güncellenmiş halidir. Her bir kent-

sel dönüşüm projesinde farklı kişi ve birimlerle görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Projelerin farklı aşamalarda ve kapsamlı konular olması nedeniyle eksikliklerin olabileceği göz önünde bulundurulmalıdır. Kentsel dönüşüm sınırı iptal edilenler veya kentsel dönüşüm kapsamından çıkarılan alanlar kırmızı renk ile gösterilmiştir.

<sup>49</sup> Ankara Büyükşehir Belediyesi

27	Yenimahalle	TOBB Söğütözü	2005	43,7	Bina	Planlama çalışmaları devam etmektedir.	ABB
28	Altındağ	İsmetpaşa-Ulus	2006	6,7	Gecekondu	Sınır onaylandı.	ABB
29	Altındağ	Gültepe	2006	4,8	Gecekondu	Tamamlandı.	TOKİ
30	Yenimahalle	BHA-Hipodrum-Fen İşleri	2006	200	Bina	Planlama çalışmaları tamamlanmıştır.	ABB
31	Bala	Karaali Beynam	2006	930	Boş	Sınır onayı yapılmıştır.	ABB
32	Çankaya	Ahlatlıbel (Anayasa Mhk.) Yalınca	2006	6,3	Boş	İnşaat aşamasına gelinmiştir.	ABB
33	Keçiören	Yükseltepe - Taşlıtepe	2006	108	Gecekondu	Planlar tamamlandı. İnşaat hazır. ABB başlattı. Plan aşamasında Keçiören Belediyesine devretti.	Keçiören Belediyesi
34	Yenimahalle	Saklıkent - Karacakaya, Susuz	2006	1205	Boş	İmar planları onaylanmıştır. Parselasyon planı çalışmaları devam etmektedir.	ABB
35	Gölbaşı	Mevlana Kapı-Karaoğlan	2006	420	Boş	Plan revizyonu onaylandı. Özel çevre koruma alanı sınırı içinde.	ABB
36	Altındağ	Şükriye Mah. - Ulucanlar	2006	19,6	Bina	Sınır onayı yapılmıştır.	ABB
37	Çankaya	Tanyeli Kavşağı - Konya Yolu	2006	9,6	Bina	Sınır onayı yapılmıştır.	ABB
38	Gölbaşı	Güneykent - Tulumtaş	2006	3800	Bina	Sınır onaması yapılmıştır.	ABB
39	Mamak, Sincan	TCDD Güzergahı- Sincan-Mamak	2006	5935	Bina	Sınır onaması yapılmıştır.	ABB
40	Çankaya	Anadolu Bulvarı KDGPA	2006	5	Boş	Sınır onaması yapılmıştır.	ABB
41	Gölbaşı	Karagedik Bilkent KDGPA	2007	1669	Boş	Sınır ve plan onayı yapılmıştır.	ABB
42	Yenimahalle	Demetevler-TOKİ	2007	16,8	Gecekondu	Tamamlandı.	TOKİ
43	Etimesgut	Temakent KDGPA	2007	2860	Boş	Sınır ve plan onaylandı. (TOKİ)	ABB
44	Çankaya	Çukurambar KDGPA	2007	96,4	Boş	İmar planları onaylanmıştır. Parselasyon planı aşamasındadır.	ABB
45	Yenimahalle	Tilkiler Çiftliği KDGPA	2007	224	Gecekondu	Sınır ve plan onaylandı. (Özel)	ABB
46	Sincan	Fatih KDGPA	2007	220	Bina (1-5 katlı)	Sınır, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı onaylandı.	ABB
47	Mamak	Yatıkmsuluk - Altınevler	2007	22	Gecekondu	2000 konutun 1500'ü teslim edildi.	Mamak-TOKİ
48	Etimesgut- Yenimahalle	İstanbul Yolu	2007	365	Boş	Sınır ve plan onaylandı.	ABB
49	Yenimahalle	Batıkent KDGPA	2007	108	Bina	—	ABB
50	Çankaya	Büyükesat vadisi	2008	36	Gecekondu	Sınır onaylandı.	ABB
51	Bala	Beynam Çimşit	2008	413	—	Sınır onaylandı.	ABB
52	Yenimahalle	M. Akif Ersoy	2008	59	Gecekondu	Dönüşüm tamamlanmak üzere.	Yenimahalle Belediyesi
53	Çankaya	Balgat	2009	11	Bina ve yol	Planlar tamamlandı. Sınır iptal edildi.	ABB
54	Yenimahalle	Pamuklar Mahallesi	2009	3,5	Gecekondu	Tamamlandı.	TOKİ
55	Etimesgut	Güven Üniversitesi	2009	50	—	Planlar onaylandı.	ABB
56	Mamak	Yeni Mamak 1. etap KDGPA	2009	49	Gecekondu	Uygulama aşamasında.	ABB
	Mamak	2. etap KDGPA	2009	193	Gecekondu	Uygulama aşamasında.	ABB
	Mamak	3. etap KDGPA	2009	67	Gecekondu	Uygulama aşamasında.	ABB
	Mamak	4. etap KDGPA	2009	46	Gecekondu	Uygulama aşamasında.	ABB
	Mamak	5. etap KDGPA	2009	54	Gecekondu	Uygulama aşamasında.	ABB
	Mamak	6. Etap Kuzey KDGPA	2009	67	Gecekondu	Uygulama aşamasında.	ABB
	Mamak	7. Etap Kuzey KDGPA	2009	68	Gecekondu	Uygulama aşamasında.	ABB
	Mamak	8. Etap Kuzey KDGPA	2009	27	Gecekondu	Uygulama aşamasında.	ABB
	Mamak	9. Etap Kuzey KDGPA	2009	50	Gecekondu	Uygulama aşamasında.	ABB

	Mamak	10. Etap Kuzey KDGPA	2009	117	Gecekondu	Uygulama aşamasında.	ABB
	Mamak	11. Etap Kuzey KDGPA	2009	42	Gecekondu	Uygulama aşamasında.	ABB
57	Altındağ	Yıba - K. Karabekir Cd.	2009	22	Bina	Sınır Onaylandı.	ABB
58	Sincan	Seyirce (Poliskent) KDGPA	2010	175	Boş	Sınır onaylandı.	ABB
59	Yenimahalle	Macun	2010	52	Gecekondu+boş	1. etap tamamlandı. 2. etap bitmek üzere.	TOKİ
60	Çankaya	Maltepe KDGPA	2010	6,5	Bina	Sınır onaylandı.	ABB
61	Çankaya	Beytepe KDGPA	2010	7,7	Bina	Sınır ve planlar onaylandı.	ABB
	Çankaya	Beytepe 2 KDGPA	2010	7	Bina	Sınır ve planlar onaylandı.	ABB
	Çankaya	Beytepe 3 KDGPA	2010	14,4	Bina	Sınır ve planlar onaylandı.	ABB
62	Çankaya	Yıldız KDGPA	2010	8	—	Sınır yenilendi.	ABB
63	Çankaya	Çaldağ KDGPA	2010	76,3	Bina	Sınır yenilendi.	ABB
64	Çankaya	Mühye Güneypark KDGPA	2010	185	Kaçak yapı ve boş	İnşaat aşamasında. 500 konut tamamlandı. Dönüşüm sınırı iptal edildi.	ABB
65	Altındağ	Kuzey Ankara Solfasol KDGPA	2010	16,2	Gecekondu ve boş	Kentsel tasarım proje aşamasında. Kentsel dönüşüm sınır ilanına yürütmeyi durdurma kararı var. Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesi 2. etap kısmına ilaveten ilan edilmiştir.	ABB
66	Yenimahalle	Ballıkuyumcu KDGPA	2010	300	Boş	Planlar onaylandı. TOKİ'ye gelir paylaşımı kapsamında satıldı.	ABB
67	Yenimahalle	Aşot KDGPA	2010	180	Bina	Planlar onaylandı. MİA park ve belediye hizmet alanlarından oluşuyor.	ABB
68	Çankaya	Çayyolu Karadede KDPGA	2010	15	—	Sınır onaylandı.	—
69	Yenimahalle	Karacakaya 1. Etap KDGPA	2010	413	Boş	Bakanlıktan reddedildi.	ABB
70	Yenimahalle	Karacakaya 2. Etap KDGPA	2010	411	Boş	Bakanlıktan reddedildi.	ABB
71	Yenimahalle	Karacakaya 3. Etap KDGPA	2010	342	Boş	Bakanlıktan reddedildi.	ABB
72	Yenimahalle	OGM Fidanlık KDGPA-Söğütözü	2010	7	—	Sınır ve Planlar onaylandı. Kentsel Dönüşüm Sınırı iptal edildi.	ABB
73	Yenimahalle	Alacaatlı	2011	7,2	Boş	Sınır ve plan tadilatı onandı.	ABB
74	Yenimahalle	Alacaatlı	2011	7,6	Boş	Sınır ve plan tadilatı onandı.	ABB
75	Akyurt	Güzelhisar - Büyük Ankara Fuarı	2011	330	Boş	Plan ve parselasyon tamamlandı. Uygulama aşamasında.	ABB
76	Çankaya	Akçalı	2011	202	—	1/5000 planları onaylandı. Kentsel dönüşüm alanından çıkarıldı.	ABB
77	Çankaya	Sukent	2011	7,9	—	Bakanlıkta	ABB
78	Çankaya	Söğütözü-Tarım Kredi	2011	5,1	—	Bakanlıkta	ABB
79	Çankaya	Kepekli-Turan Güneş Tp.	2011	5,2	Boş	1/25.000,1/5.000,1/1000 planlar onaylandı. Konut ve ticaret alanı.	ABB
80	Çankaya	Mustafa Kemal - TOBB KDGPA	2011	14,3	—	Sınır ve plan onaylandı.	ABB
81	Sincan	Polatlar Mahallesi	2012	231	Bina+Boş	—	—
82	Beypazarı	Ayvaşık	2012	68,4	—	—	—
83	Keçiören	Hacıkadın Vadisi	2012	143	Gecekondu ve boş	Gecekondu, imarsız arsa ve imarlı parsellerden oluşmaktadır. Bakanlar kurulu kararı ile dönüşüm alanı ilan edildi. ABB tarafından analiz ve mülkiyet çalışmaları yapıldı.	ABB
84	Yenimahalle	AOÇ Hayvanat Bahçesi	2012	212,55	Boş	Kentsel Dönüşüm sınır ilanına yürütmeyi	ABB

		Yenileme Alanı				durdurma kararı geldi.	
85	Yenimahalle	Barış Alanı	2013	4	Bina	Plan değişikliği	Yenimahalle Belediyesi
86	Yenimahalle	Arış Alanı	2013	4	Bina	Plan değişikliği	Yenimahalle Belediyesi
87	Yenimahalle	Seylap	2013	1,4	Bina	Riskli alan ilan sürecinde	Bakanlık
88	Altındağ	Atıfbey, Hıdırlık Tepe, İsmetpaşa Mah.	2013	105	Gecekondu	Riskli alan ilan edildi. Planlama aşamasında. Alanda toplam 6289 adet bina bulunmakta ve 22680 kişi yaşamaktadır. Belediye kanununun 73. maddesi kapsamında kentsel dönüşüm alanı iken, riskli alana dönüştürülmüştür.	ABB
89	Altındağ	Seyfi Demirsoy Mahallesi	2013	32,7	Bina (toplu konut)	Riskli alan ilan edildi. Planlama aşamasında	Altındağ Belediyesi
90	Altındağ	Hacılar Mahallesi	2013	4,9	Gecekondu	Riskli alan ilan edildi. Planlama aşamasında	Altındağ Belediyesi
91	Altındağ	Önder Mahallesi	2013	15,9	Gecekondu +Ruhsatsız yapılaşma	Riskli alan ilan edildi. Planlama aşamasında	Altındağ Belediyesi
92	Altındağ	Gültepe Mahallesi 3. Etap	2013	3,52	Gecekondu	Riskli alan ilan edildi. Planlama aşamasında. Belediye kanununun 73. maddesi kapsamında kentsel dönüşüm alanı iken, riskli alana dönüştürülmüştür.	Altındağ Belediyesi
93	Altındağ	Çalışkanlar Mahallesi	2013	19,7	Gecekondu	Riskli alan ilan edildi. Planlama aşamasında	Altındağ Belediyesi
94	Altındağ	Beşikkaya, Feridun Çelik Mahalleleri	2013	64,8	Gecekondu +Ruhsatsız yapılaşma	Riskli alan ilan edildi. Planlama aşamasında	Altındağ Belediyesi
95	Çankaya	Akpınar Mahallesi	2013	1,07	Bina	Riskli alan ilan edildi. Planlama aşamasında. Alan 1,07 ha büyüklüğündedir. Toplam 7 bina bulunmakta ve 308 kişi yaşamaktadır. Bu alan heyelan bölgesinde bulunduğu gerekçesiyle, Ankara Büyükşehir Belediyesi teklifiyle 2013 Şubat ayında riskli alan ilan edilmiştir. Bölge daha önce afete maruz bölge ilan edilmiştir. Proje alanının aşağı kısmındaki bir inşaat çalışması sebebiyle zemininde bir hareket meydana gelerek bu alana ciddi hasar verdiği belirtilmiştir.	ABB
96	Çankaya	İlker, Metin Akkuş, Yukarı Dikmen Mahalleleri (Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projesi)	2013	189	Gecekondu	Riskli alan ilan edildi. Planlama aşamasında. Alan 189 ha büyüklüğündedir. Toplam 1940 bina bulunmakta ve toplam 2367 kişi yaşamaktadır. Dikmen Vadisi projesi, Belediye kanununun 73. maddesi kapsamında kentsel dönüşüm alanı iken, hem jeolojik yapı hem de üzerindeki yapılaşmalar sebebiyle riskli alan ilan edilmiştir. Türkiye'nin ilk kentsel dönüşüm projesi	ABB

						olarak bilinen Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi toplam 264 ha büyüklüğünde ve 5 etaptan oluşmaktadır. Bunlardan ilk üç etabı tamamlanmıştır (87,3 ha).	
97	Çankaya	Saraçoğlu (Namık Kemal) Mahallesi	2013	11,8	Bina	Bakanlık önerisiyle 2013 Şubat ayında riskli ilan edilmiştir. Ancak meslek odalarının <sup>50</sup> iptal talebiyle, Danıştay'a yaptığı başvuru sonucunda, Danıştay gerekçeli kararında can ve mal kaybı riskine ilişkin herhangi bir somut bilgi içermediği gerekçesiyle iptal edilmiştir. Alan ikinci kez Aralık 2013 tarihinde tekrardan riskli alan ilan edilmiştir. Meslek odalarının ikinci iptal talebiyle, riskli alan ilanı tekrardan iptal edilmiştir. 11,38 ha büyüklüğündedir. Alanda 71 bina bulunmakta ve toplam 2756 kişi yaşamaktadır.	Bakanlık
98	Çankaya	Şirindere Bölgesi, Karakusunlar Mahallesi	2013	17,3	Gecekondu	Riskli alan ilan edildi. Planlama aşamasında. Alan toplam 17,30 ha büyüklüğündedir. Toplamda 243 bina bulunmakta ve 972 kişi yaşamaktadır. Daha önce Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından, Belediye kanununun 73. maddesi kapsamında kentsel dönüşüm alanı ilan edilmişken, üzerindeki yapılaşma ve lokal toprak kayması nedeniyle riskli alana dönüştürülmüştür. 2981 sayılı af yasası kapsamında kısmen tapu tahsis belgelilerin yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Proje aşaması devam etmektedir.	ABB
99	Elmadağ	Yenice, Yenidoğan, Yenipınar Mahalleleri	2013	52	Gecekondu	Gecekondu sebebiyle Elmadağ Belediyesi teklifiyle riskli alan ilan edilmiştir. Planlama aşamasında. Alan toplam 52 ha büyüklüğündedir. Toplam 937 bina bulunmakta ve 3200 kişi yaşamaktadır.	Elmadağ Belediyesi
100	Mamak	Araplar, Derbent, Dostlar, Köstence Mah. (4.,5.,6. Etap)	2013	168	Gecekondu	Riskli alan ilan edildi. Planlama aşamasında. Bu bölge 168 ha büyüklüğündedir. Toplam 1061 bina bulunmakta ve 4200 kişi yaşamaktadır. Üzerinde yoğun gecekondulaşma sebebiyle Ankara Büyükşehir Belediyesi teklifiyle 2013 Ocak ayında riskli alan ilan edilmiştir.	ABB
101	Mamak	Anayurt, Gülseren Mahalleleri	2013	41,7	Gecekondu	Mamak Belediyesi teklifiyle yoğun gecekondulaşma gerekçesiyle alan ilan edilmiştir. Riskli alan ilan edildi. İnşaat	Mamak Belediyesi

<sup>50</sup> Mimarlar Odası ve Şehir Plancıları Odası, Ankara şubeleri

						Aşamasında.	
102	Mamak	Hüseyin Gazi, Altağaç ve Karaağaç Mahalleleri	2013	68,46	Gecekondu	Mamak Belediyesi teklifiyle, yoğun gecekondulaşma gerekçesiyle alan ilan edilmiştir. Riskli alanda %80 anlaşma yapıldı. Plan onama aşamasında.	Mamak Belediyesi
103	Yenimahalle	Yamaçevler	2014	63	Bina	Ankara Büyükşehir Belediyesi onay aşamasında.	Yenimahalle Belediyesi
104	Yenimahalle	Demetevler	2014	192	Bina	Riskli alan dönüşüm master planı analiz sürecinde.	Bakanlık
105	Yenimahalle	Aktopuklar	2014	17	Bina ve boş	Onaylandı.	ABB
106	Yenimahalle	Gayret	2014	9,6	Bina	Mahalle sakinleri kendileri bir dönüşüm yapmak istiyor.	—
107	Yenimahalle	SSK Blokları	2014	12,4	Bina	Ankara Büyükşehir Belediyesi onay aşamasında.	Yenimahalle Belediyesi