

# KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ MODELİ: ALTINDAĞ BELEDİYESİ ÖRNEĞİ<sup>1</sup>

Mahmut GÜLER<sup>2</sup>

Can GİRAY ÖZGÜL<sup>3</sup>

## Özet

Bu makale kapsamında Türkiye’de belediyelerin sorumluluğunda yürütülen kentsel dönüşüm projelerinin uygulama modellerinden biri olan “kat karşılığı inşaat sözleşmeleri” modeli incelenmektedir. 2000’li yıllarla birlikte Türkiye’de eskimiş kentsel alanların yeniden oluşumu ya da yeniden geliştirilmesi için çok sayıda yasal düzenleme yapılmıştır. Bu yasal düzenlemelerle birlikte belediyeler kentsel dönüşüm alanında birer aktör haline gelmişlerdir. Ancak belediyelerin sahip oldukları kurumsal kapasitelerin yetersiz olması, kentsel dönüşüm projelerini Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ortaklığıyla yürütmelerini zorunlu kılmaktadır. Altındağ Belediyesi örneğinde olduğu gibi kentsel dönüşüm projelerinde sorumluluğu tek başına üstlenen ilçe belediyelerinin sayısı oldukça azdır. Geçmiş dönemde adı gecekondulaşma ile birlikte anılan Altındağ ilçesinde son 15 yıl içinde uygulanan 14 farklı kentsel dönüşüm projesi bulunmaktadır. Bu projelerin 10’u doğrudan Altındağ Belediyesi tarafından “kat karşılığı inşaat sözleşmesi modeli”yle gerçekleştirilmiştir. Altındağ Belediyesinin kentsel dönüşümle ilgili birimleriyle gerçekleştirilen görüşmeler ve belediyeye ait meclis kararları, plan, proje ve faaliyet raporları incelenerek, Gültepe Mahallesi ile Çalışkanlar Mahallesinde gerçekleştirdiği projeler üzerinden bir kentsel dönüşüm modeli olarak “kat karşılığı inşaat sözleşmeleri” modelinin olumlu ve olumsuz yönleri değerlendirilmiştir. Sonuç olarak kentsel

---

<sup>1</sup> Bu makale Mahmut Güler tarafından Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü’nde hazırlanan ve Doç. Dr. Can Giray Özgül danışmanlığında yürütülen “Belediyelerde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Modeliyle Kentsel Dönüşüm: Ankara Altındağ Belediyesi Örneği” adlı yüksek lisans tezinden üretilmiştir.

<sup>2</sup> Bilim Uzmanı, Sayıştay Denetçisi, mahmutguler@gmail.com, ORCID: 0000-0002-6438-8783.

<sup>3</sup> Doç. Dr. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi, ozgul@politics.ankara.edu.tr, ORCID: 0000-0001-8569-6518.

Makale gönderim tarihi: 09.11.2020

Makale kabul tarihi: 15.12.2020

dönüşüm politikasının hayata geçirilmesinde bu modelin etkileri açıklanmaya çalışılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel Dönüşüm, Altındağ Belediyesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.

## URBAN TRANSFORMATION WITH THE CONSTRUCTION CONTRACTS MODEL: THE CASE OF ALTINDAĞ MUNICIPALITY

### Abstract

Within the scope of this article, construction contracts model, which is one of the implementation models of urban transformation projects carried out under the responsibility of municipalities in Turkey is examined. In the 2000s, numerous legal regulations have been made for the regeneration or redevelopment of old urban areas in Turkey. By these legal regulations, municipalities have become actors in the field of urban transformation. However, the lack of institutional capacities of municipalities mandates them to conduct urban transformation projects in the partnership with TOKİ. As in the case of Altındağ Municipality, the number of district municipalities that take the responsibility alone in urban transformation projects is quite few. In the district of Altındağ, whose name was mentioned with *Gecekondu* in the past, there are 14 different urban transformation projects implemented in the last 15 years, 10 of these projects were carried out directly by the Municipality of Altındağ with the construction contracts model. By examining the interview with the units of Altındağ Municipality related to urban transformation and the council decisions, plans, projects and activity reports of the municipality, through the projects realized in Gültepe Neighborhood and Çalışkanlar Neighborhood, the positive and negative aspects of the "construction contracts" model as an urban transformation model have been evaluated. As a result, the effects of this model have been tried to be explained in the implementation of urban transformation policy.

**Keywords:** Urban transformation, Altındağ Municipality, Construction Contracts.

### Giriş

Kentsel dönüşüm, tarihsel bir geçmişe sahip olmakla birlikte, 20. yüzyılın son çeyreğinden itibaren kentsel çalışmaların öne çıkan konularından birisi olmuştur. Bir yaklaşıma göre dönüşüm kavramı, değişimin hızlandığı ve belirginleştiği dönemde kentsel mekanın daha sağlıklı ve estetik duruma getirilmesi için gerekli mekânsal düzenlemeleri ifade etmektedir. Bu bakımdan kavrama olumlu yaklaşılmaktadır. Eleştirel açıdan ele alındığında

ise dönüşüm, özellikle küreselleşme döneminde dünyanın etkisine girdiği piyasa odaklı düzenlemelerin kentsel yansımalarını anlatmaktadır. Eleştirel görüşte vurgulanan, dönüşümün toplumsal faydası bir kenara bırakılarak ekonomik boyutunun öne çıkarılmasıdır.

Dünyadaki uygulamalar incelendiğinde, mekanın estetik ve işlevsel niteliklerinin kentsel yenileme projeleri sonucunda geliştiği görülebilmekle beraber, bunun yanında çok sayıda olumsuz sosyal sonuçlara da yol açtığından söz edilmektedir. Diğer bir ifadeyle mekan, en azından kimi toplumsal gruplar açısından fiziksel yönleriyle daha çekici kılınmaktadır. Ancak bu, toplumdaki yoksul kesimlerinin yerlerinden edilmesi, kentin kimi alanlarının soylulaştırılması, yerel yönetimlerin arsa spekülasyonuna soyunarak kentsel toprağın değerini yükseltmesi gibi sonuçlar pahasına gerçekleşebilmektedir. Bu bakımdan kentsel dönüşüm çalışmalarına yöneltilen eleştiriler, dönüşümün sosyal adalet ve refahın dağıtılması gibi kaygıları dışarıda bırakmasına odaklanmaktadır (Özgül, 2018: 101). Yerel yönetimler açısından kentsel dönüşümün anlamı da bu çerçevede, iki yönüyle birlikte değerlendirilmelidir.

Türkiye özeline bakıldığında kentsel alanların yenilenmesi fikri Cumhuriyetin kuruluşundan itibaren farklı uygulama örnekleri ile hayata geçmiştir. 1980’li yıllara kadar barınma ve kentsel hizmetlere ulaşım gibi sosyal hakların iyileştirilmesi amaçları doğrultusunda çeşitli yenileme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Bu tarihten sonra ekonomik kazanç temelli dönüşüm çalışmaları sosyal temelli çalışmalara oranla daha ön plana çıkmıştır. 2000’li yıllarla birlikte sürecin temel aktörü olarak belirlenen TOKİ öncülüğünde kentsel dönüşüm fikri yoğun olarak kentsel gündeme dahil olmuştur. Özellikle gecekondular alanlarında görülen kentsel dönüşüm projelerinde –yerel yönetimlerin yasal yetkileri olmasına karşın– süreci TOKİ’nin tek başına yürüttüğü görülmektedir. Son dönemde ise yerel yönetimlerin tek başına yüklendikleri kentsel dönüşüm projelerinin başladığı görülmektedir. Bu durum gecekondular mahallelerinde TOKİ eliyle devletin araçları kullanılarak zora dayalı kentsel dönüşüm projelerinden, belediyeler tarafından mülkiyet sahiplerinin rızasına dayalı projelere geçildiği görülmektedir.

Türkiye’de belediyelerin gecekondular ve konut sorununu –seçim kazanma kaygılarını da düşünerek– halk memnuniyetine dayalı kentsel dönüşüm projeleri ile çözmeleri bir zorunluluk olarak görülmektedir. Bu açıdan kentsel dönüşüm çalışmalarının farklı modellerin bir arada uygulandığı Altındağ Belediyesi örneği diğer belediyeler açısından bir laboratuvar işlevi görmektedir. Altındağ Belediyesi’nin kat karşılığı inşaat sözleşmeleri modelini kullanarak kentsel dönüşüm projelerini kendi bütçe imkânlarıyla gerçekleştirmesi literatürde özgün bir örnek olarak yer almasına yol açmıştır.

Çalışma, son 10 yıllık sürede “gecekondu ilçesi” olarak anılan Altındağ’da gerçekleştirilen kat karşılığı inşaat sözleşmesi modeline dayalı kentsel dönüşüm uygulamalarının Altındağ Belediyesinin yöneticileri ve çalışanları tarafından nasıl hayata geçirildiği ve karşılaşılan sorunları açıklamayı amaçlamaktadır. Buna göre mevcut durum analizi yapıldıktan sonra bu kentsel dönüşüm modelinin olumlu ve olumsuz yönleri değerlendirilmiştir.

Çalışmada öncelikle kentsel dönüşüm için kavramsal ve tarihsel bir çerçeve oluşturulmaya çalışılmıştır. Ardından belediyelerin kentsel dönüşüme yönelik hukuki yetkileri ve Türkiye’de uygulanan modellerin genel özellikleri ele alınmıştır. Son bölümde ise Altındağ Belediyesi tarafından uygulanan kat karşılığı inşaat sözleşmeleri modeli incelenmiştir. Bu inceleme için Altındağ Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü ve Fen İşleri Müdürlüğü yetkilileri ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Yapılan yüz yüze görüşmelerde, yetkili kişilerle projelerin uygulanma biçimleri, izlenen yöntemler, mevzuata ilişkin yaşanan zorluklar, projelerde dikkat edilen hususlarla ilgili serbest bilgi akışı sağlanmaya çalışılmıştır. Görüşme notlarına ek olarak Belediye Meclisi Kararları, idari ve teknik şartnameler, ihale dokümanları incelenmiştir. Bu şekilde modelin özellikleri tespit edilmeye çalışılarak Altındağ Belediyesinin uygulamaları çalışma kapsamında değerlendirilmiştir.

## 1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentsel dönüşüm kavramının tarihsel başlangıcı “19. yüzyılda sanayileşme ile birlikte Batı ülkelerinin büyüyen kentlerinde işçi sınıflarının yaşadığı sosyal ve ekonomik çöküntü alanlarını iyileştirme gereksinimi ile 20. yüzyılın ilk dönemlerinde işlevsizleşmiş sanayi alanlarını yeniden değerlendirme girişimleri”ne (Yıldırım, 2006: 7) kadar götürülebilir. Tarihsel olarak kentsel mekanın dönüştürüldüğü pek çok örnek vardır. 19. yüzyılın ortalarında Baron Haussman’ın Paris’te yaptığı düzenlemeler, sanayileşmeyle birlikte hızla büyüyen Amerikan kentlerinin yenilenmesi çabaları ya da II. Dünya Savaşı sonrasında yıkılmış Avrupa kentlerinde yeniden inşaa faaliyetleri bu örneklerin en büyük çaplı olanlarıdır. Dönüşüm, sürekli ve uzun geçmişe sahip bir olgu olsa da kentsel dönüşüm kavramı ile anlatılan, özgün niteliklere sahip bir değişim sürecidir. Bu çalışmada kentsel dönüşüm, özellikle 20. yüzyılın son çeyreğinden itibaren kentleri parça parça görünse de aynı ilkelerle şekillenmeleri ve benzer modellere dayanmaları bakımından bütünsel olarak yapılandırmaya yönelik çalışmaları ifade edecek şekilde kullanılacaktır. Bu dönemi kendinden önceki diğer dönüşüm

uygulamalarından ayıran özellik, küreselleşme süreci ve neoliberalizmin etkilerinin açıkça görülmeye başlamasıdır.

Bir tanıma göre kentsel dönüşüm, “belediyelerce, kentin yıpranan ve özelliğini yitirmeye yüz tutmuş, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait alanlarının, kentin gelişimine uygun olarak yeniden yapım ya da özüne uygun biçimde yenilenerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve toplumsal donatı alanları oluşturulması, doğal afet risklerine karşı önlemler alınması, kentin tarihsel, kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla gerçekleştirilen eylemlerin tümü” (TÜBA, 2011: 703) şeklinde açıklanmaktadır (TÜBA, 2011: 703). Bu açıklama temel alınarak kentsel dönüşüme ilişkin bir takım özelliklerin eklenmesi sonucunda kavramın daha kapsayıcı şekilde tanımlanması mümkün olabilir. Bu özelliklerden ilki, günümüzde kentsel dönüşüm çalışmalarının belediyeler ile sınırlı olmamasıdır. Çeşitli merkezi yönetim birimleri de kentsel dönüşüm süreçlerine dahil olmaktadır. İkinci özellik, kentsel dönüşüm geçiren alanların tanımının daha geniş olmasıdır. Yıpranan ve özelliklerini yitiren alanlar ya da sit alanı olarak tescil edilen alanlarla sınırlı kalmamak üzere; gecekondular, yüksek yoğunluklu kaçak apartmanların bulunduğu alanlar, doğal yıkım riski yüksek alanlar, kent özeklerinden çöküntü alanlarıyla, tarihsel kent çekirdekleri ve ekonomik ömrünü doldurmuş görünen kent bölümlerinin (Keleş, 2020: 426) tamamı kentsel dönüşüm uygulamalarına tabi tutulmaktadır. Daha geniş kapsamlı olabilmesi için tanıma eklenmesi gereken üçüncü ve son özellik ise kentsel dönüşümün kendiliğinden bir süreç olmadığına vurgu yapılmasıdır. Kentsel dönüşüm ile birlikte toplumsal, ekonomik, kültürel ve hatta siyasal amaçlarla kent parçalarının kullanım biçimine dışarıdan bir karışma gerçekleşir (Keleş, 2020: 426).

Tüm bu eklemeler sonucunda bir kentsel dönüşüm tanımı yapılması gerekirse, “Devletin çeşitli yönetim birimleri tarafından, gecekondular, yüksek yoğunluklu kaçak apartmanların bulunduğu alanlar, doğal yıkım riski yüksek alanlar, kent özeklerinden çöküntü alanları, tarihsel kent çekirdekleri ve ekonomik ömrünü doldurmuş görünen kent bölümlerinde; bir yandan konut, ticaret, kültür, turizm ve toplumsal donatı alanları oluşturulması, diğer yandan kentin tarihsel, kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla dışarıdan gerçekleştirilen eylemlerin tümü” şeklinde tanımlanabilir.

Kentsel mekana yapılan müdahalelerin her birinin farklı özellikler taşıması kentbilim literatüründe bu müdahale biçimlerinin farklı kavramlarla tanımlanmasına yol açmıştır. Buna göre, literatürde müdahale türleri ola-

rak “kentsel yenileme”, “kentsel sağlıklaştırma”, “kentsel koruma”, “yeniden canlandırma”, “kentsel yeniden oluşum”, “yeniden geliştirme”, “eski dokuda yeni bina yapımı” ve “soylulaştırma” gibi kavramlar kullanılmaktadır. Bu müdahale türlerinin toplumsal, kültürel, politik ya da ekonomik amaçlarının birbirinden ayrılması, müdahale edilen alanların mekânsal özelliklerinin değişiklik göstermesi, müdahale kapsamlarının farklılığı ve uygulama yöntemlerinin değişiklik göstermesi kavramsal çeşitliliğe yol açmaktadır. Ancak tüm bu kavramların temelinde mekana yönelik dışarıdan bir müdahale sonucu mekanda dönüşüm gerçekleşmektedir. Bu nedenle “kentsel dönüşüm” kavramının tüm bu kavramsal çeşitliliği kapsayan bir üst kavram olarak kabul edilmesi gerekir.

## 2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişimi

Türkiye’de kentsel dönüşüm tarihsel bir süreklilik göstermemektedir. Bir yönüyle Türkiye’deki kentleşme dinamiğinin dönemlere göre farklılık göstermesi, kentsel mekanın dönüşümüne de doğrudan etki etmiştir. Kentsel dönüşüm açısından yapılabilecek bir dönemleme içerisinde her bir tarihsel dönemin kendinden önceki ve sonraki dönemlere göre farklı nitelikleri bulunduğu iddia edilebilir. Diğer yönüyle, aynı tarihsel dönem içinde farklı kentlerin dönüşüm pratikleri açısından (büyük kentlerdeki hızlı nüfus artışının geriye kalan kentlere oranla çok hızlı olması, ekonomik gelişme ile kentleşmenin paralel ilerlemesi gibi nedenlerle) tek tip olmadığı söylenebilir.

Erken cumhuriyet dönemine bakıldığında kentsel mekânın şekillendirilmesinde iki temel amaç öne çıkmaktadır. Birincisi modern bir kent yaratmak (bu amacın örnek uygulaması Ankara’dır), ikincisi ise ulusal bir burjuva oluşturmaktır. Diğer kentlerin şekillendirilmesinde Ulusal Kurtuluş Savaşı’ndan sonra harabe haline gelmiş kentler ve göç sorunları aşılması gereken problemler olarak çıkmıştır (Tekeli, 2010: 60-76).

1950’li yıllarda köyden kente göçün hızlanması ile birlikte gecekondu oluşmaya başlamıştır. Aynı tarihsel dönemde yüksek nüfus artış oranı ve kente göçün bir sonucu olarak ekonomik yönden geri kalmış olan ülkelerin tamamında bu süreç yaşanmıştır (Yavuz, 1962: 260). Hızlı göçün en çok etkilediği Ankara kentinde ilk kez duyulan gecekondu kavramı, 1950 sonrası dönemde tüm ülkeye yayılmıştır.

Kent merkezinin çeperlerinde hızla büyüyen bu yeni kaçak yapılar sonucunda konut alanına yönelik bir kamu politikası geliştirilmesi gerekmiştir. Bu tarihe kadar öncelikli bir alan olarak görülmeyen konut sorunu, hem devletin hem de belediyelerin ilgi alanına dahil olmuştur. Geliştirilen kamu

politikasının içeriğine bakıldığında, konut üretimine yönelik doğrudan araçların kullanılmadığı görülmektedir. Devlet, gecekondü sahiplerine kaçak konutlarını ıslah etmeleri için ucuz arsa dağıtmak, vergi muafiyeti getirmek, ucuz kredi vermek gibi teşvikler sağlamıştır. Sağlıklı konut üretimi için teknik ve mali destek yöntemlerine başvurmuştur. Yavuz'a göre, bu dönem boyunca devlet tarafından yapılan çalışmalar konut sorununu tümüyle kapsayacak nitelikte olmamıştır. Ülke genelinde özellikleri belirlenmiş bir konut politikası oluşturulamamıştır (Yavuz, 1962, 292). Kentsel dönüşüm açısından en önemli gelişme geleneksel mahallerde yer alan ahşap evler yıkılarak genellikle kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile çok katlı apartmanlar yapılmasıdır (Kurtuluş, 2017: 201 - 212).

1970'li yıllarla birlikte kentsel dönüşüm açısından konut kooperatifçiliği kavramı ön plana çıkmıştır. Hızlı kentleşme sonucunda artan konut talebinin vatandaşların bireysel çabaları sonucu konut üretimi ile karşılanamayacağına anlaşılması sonucunda toplu konut üretimi ön plana çıkmıştır. Bireylerin tek tek kendi evlerini yapmasının yerine kentlerde artan konut talebine yanıt verebilmek amacıyla, büyük konut siteleri halinde inşa edilen ve sosyal niteliği ağır basan toplu konut çalışmaları başlamıştır. Konut üretiminde ekonomik, sosyal ve teknik açıdan daha verimli olan toplu konut çalışmalarının devlet tarafından konut kooperatifleri aracılığıyla inşa edilmesi hedeflenmiştir. Geçmiş dönemlerde de kooperatifçiliğin desteklenmesi söz konusu olmakla birlikte, toplu konut politikalarının öne çıkması sonucunda konut kooperatiflerin önemi bu dönemde hızla artmıştır (Yavuz vd., 1973: 675).

Aynı dönemde kent merkezinde kalan tarihsel mahalleler ile 1950 sonrasında ortaya çıkan gecekondü bölgeleri inşaat sektöründe faaliyet gösteren özel girişimcileri ile emlak ve arazi aktörleri için çekici hale gelmiştir. Bu dönemde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerin gereksiz yayılmasına, doğal dokunun tahrip olmasına, kamu kaynaklarının verimsiz kullanılmasına, kentsel dışlama, soylulaştırma, süzülme gibi sonuçların yaşanmasına neden olmuştur (Akkar, 2006: 37; Kurtuluş, 2017: 213 - 214). 1970'li yıllarda ticarileşmiş, yoksul kitle için arsa sağlayıp yapı gereçlerini bulan ve gecekondü yaparak bunları satışa çıkaran "gecekondü firmaları" türemiştir (Keleş, 2020: 501). Müteahhitler bu dönemde daha profesyonel şekilde örgütlenmeye başlamış ve büyük inşaat şirketleri kurulmuştur.

1980 sonrası dönemde kent içerisindeki konumuna bağlı olarak gecekondü mahalleleri, kalıcı bir dönüşüm veya orta sınıfların konut talebi ile düşük maliyetli apartmanlaşma ile büyümüş veya çöküntü haline gelmiştir (Kurtuluş, 2017: 215). Kentsel dönüşümün yoğunlaştığı bu dönemde gecekondü sahipleri, gecekondularından en büyük kazancı elde edebilmek

için müteahhitler ile en kârlı pazarlığı yapma yoluna gitmişlerdir. Bu dönemde gecekonduların yıkılarak yerlerine çok katlı binaların yapıldığı bir dönem yaşanmıştır. Yeni yapılan binalardaki konutlar gecekonduların sahipleri ile müteahhitler arasında rant paylaşımına yol açmıştır (Özgül, 2018: 101).

2000’li yıllarla birlikte küreselleşme ve neoliberalizmin etkisinin artırması kentleri sermayenin yeniden üretilmesinde mekânsal ölçek haline getirmiş, mekanın dönüşümüne yönelik projeler ise en çok kullanılan araçlardan biri olmuştur. Bu yıllar yoğunluk olarak kentsel dönüşüm uygulamalarının en üst düzeye çıktığı dönem olmuştur (Kurtuluş, 2017: 201–212; Ataöv ve Osmay, 2007: 64; Erim, 1990: 385-387; Görgülü, 2009: 772). Uygulamalara bakıldığında Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecinin temelde iki farklı şekilde yürütüldüğü söylenebilir. Bunlardan ilki ve günümüze kadar olan süreçte baskın olarak yürütülen politika, kentlerin yayılma alanlarında bulunan arsa ve arazilerin değerlendirilerek yeni yerleşim yerlerinin yaratılmasıdır. İkincisi ise özellikle eskiyen tarihi kent merkezleri ve gecekonduların bulunduğu bölgelerde uygulanan dönüşüm projeleridir.

### **3. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Hukuki Altyapısı**

Kentsel mekanda planlı bir dönüşümün gerçekleşmesi için güçlü bir hukuki yapıya ihtiyaç vardır. Bu yönü sebebiyle kentsel dönüşümün yoğunlaştığı dönemlerde hukuki yapının güçlendirilmesi kanun yapıcılar tarafından desteklenmektedir. 2000’li yıllar Türkiye açısından, güçlü bir inşaat sektörünün rol aldığı, devletin TOKİ aracılığıyla kentsel dönüşümü yönlendirdiği, özel sektörün finansörlüğünde konut inşaatlarının gerçekleştirildiği ve kentsel dönüşümün açıkça bir politika olarak dile getirilerek çeşitli hukuki düzenlemelere konu olduğu bir dönemdir.

Kentsel dönüşüm temelde bir planlama ve imar hukuku konusu olarak kabul edilebilir. Bu açıdan kamu kurum ve kuruluşlarının arsa, konut ve kentsel dönüşüm politikalarıyla ilgili yetkilerini, imar ve planlama yetkileriyle birlikte değerlendirmek gerekir (Keleş ve Mengi, 2017: 218). Bu açıdan bakıldığında, planlama yetkisine sahip yönetim birimlerinin kentsel dönüşüm yetkisine de sahip olmaları beklenir. Ancak kentsel dönüşümün hukuki yapısı kimi ülkelerde oluşturulan çerçeve kanunlar ile yürürken, kimi ülkelerde zaman içinde ihtiyaca göre çıkartılmış çeşitli yasalara dayanmaktadır. Türkiye’de ilk kez 1950’li yıllarla beraber yürürlüğe giren yasaların kimi maddelerinde kentsel yenileme konusunda faydalanılacak hükümler yer almıştır. Daha çok kaçak ve sağlıksız yapılara ilişkin yenilenmeleri içeren bu hükümlerin yanında 1980’lere gelindiğinde kentsel korumaya ilişkin düzenlemeleri içine alan yeni kanunlar çıkarılmıştır (Keleş



ve Mengi, 2019: 160). 2000 sonrası süreçte ise hem mevcut yasalarda değişikliğe gidilerek hem de yeni kanunlar çıkarılarak kentsel dönüşüm konusu ele alınmıştır. Günümüzde kentsel dönüşümü tüm yönleriyle düzenleyecek bir çerçeve kanun yürürlüğe girmemiştir. Kentsel dönüşümün hukuki altyapısı günümüzde birçok hukuki düzenlemeden oluşan parçalı bir alandır.

Kentsel dönüşüme ilişkin yetkilerin dağılımı, hukuki altyapının incelenmesini –çalışmanın konusunu oluşturan– kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile doğrudan ilgili olan mevzuat ile sınırlandırmayı zorunlu kılmaktadır. Buna göre ilk olarak, 5393 sayılı Belediye Kanunu ele alınmalıdır. Bu kanunla belediyeler, konut üretme alanında yasal güvenceye kavuşmuş, daha önce yargıda dava konusu olan toplu konut alanlarında kamulaştırma yapabilme yetkisine sahip olmuşlardır (Karasu, 2012: 62). Kanunun 69. maddesinde “düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla, konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek” yetkisi belediyelere verilmiştir. Bu yetki “5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun” 7. maddesi gereği metropoliten alanlarda büyükşehir belediyelerine aittir.

5393 sayılı kanunun “Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” başlıklı 73. maddesinde “konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore edeceği, kentin tarihi ve kültürel dokusunu koruyacağı veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayacağı” hüküm altına alınmıştır. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilerek üzerinde inşa faaliyetinde bulunulacak alanların tespiti için birtakım ölçütler belirlenmiştir. Maddeye göre kentsel dönüşüm alanlarının en az 5 en çok 500 hektar olması istenerek çok küçük ölçekli projelerin ya da daha büyük kentsel planlama gerektiren alanların kentsel dönüşüm alanı kabul edilmemesi hedeflenmiştir. Aynı maddeye göre kentsel dönüşüm alanlarının imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, etaplar halinde proje yapılması takdir yetkisi belediyelere verilmiştir. Ancak belediyelerin, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etme yetkileri merkezi yönetimin gözetimine alınmıştır. Bu gibi yerlerde uygulama yapılabilmesi ilgili belediyenin talebine istinaden alınacak Cumhurbaşkanı kararına bağlanmıştır.

5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinde “deprem riski taşıyan ve eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak maksadıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanacağı” düzenlenmiş olmakla birlikte deprem riski taşıyan ve yıpranan tarihi alanların yenilenmesi için iki yasal düzenleme yapılmıştır. Bunlardan ilki, 2005 yılında çıkarılan “5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Kullanılarak Yaşatılması Hakkında Kanun”dur. Kanunun amacı eskimiş yapılar ile sit alanları ve bunların koruma alanlarında yer alan bölgelerin yeniden canlandırılması, yeni kullanım işlevleri kazanması ve afet riskinin ortadan kaldırılmasıdır. Bu amaç doğrultusunda yenileme alanlarının belirlenmesi, hayata geçirilecek projelerin hazırlanması ve uygulanması için gerekli birimlerin kurulması, teknik hizmetlerin tespit edilmesi gibi konular ilgili kanunla düzenlenmektedir. İkincisi ise “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”dur. Kanun, afetlerin gerçekleşmesi halinde can ve mal kaybı yaşanması potansiyelini taşıyan arsa ve arazilerde, teknik ölçütlere uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama alanları yaratmak üzere yeniden inşa etme, güçlendirme, ortadan kaldırma faaliyetlerine yönelik düzenlemeleri içermektedir. Bu kanunun ilgili hükümlerinin kentsel alanlarda uygulanmasına yönelik yetkiler büyük oranda TOKİ ve belediyelere eşit şekilde dağıtılmıştır.

Mevzuata bakıldığında belediyelerin kentsel dönüşüm projelerini hayata geçirebilmek için kullanabilecekleri 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Kullanılarak Yaşatılması Hakkında Kanun ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” olmak üzere üç hukuki düzenleme bulunmaktadır. Bu durum günümüzde belediyeler açısından kentsel dönüşüm projesi uygulanmak istenen bir alanda hangi kanun hükümlerinin uygulanacağı yönünde bir kafa karışıklığına yol açmaktadır. Kanımızca bu hususta asıl sorun aynı amaçlara yönelik kentsel dönüşüm için birden fazla yasal düzenlemenin varlığıdır. Fakat ilgili kanunlar aracılığıyla farklı usullerde kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesini düzenlemiştir. Bir belediye eskiyen bir kent alanında kentsel dönüşüm yapmayı planlıyorsa bu iki yasadaki birini seçmek zorundadır. 5393 sayılı Kanun’un 73. maddesine göre, yapılan bir uygulamada finansman, projenin ayrıntılandırılması gibi bütün süreçler belediyeler tarafından yerine getirilecektir. 5366 sayılı Kanun’a göre yapıldığında finansman ve benzeri konular farklılaşacak ve sürecin yönetimi sadece belediyeye ait olmayacaktır. Ayrıca bir bölgeyi toptan kentsel dönüşüme tabi tutmak yerine parsel bazında bir dönüşüm gerçekleştirilmek isteniyorsa 6306 sayılı Kanunun hükümlerinin uygulanması yerinde olacaktır. Farklı durumlarda farklı yöntemlerin uygulanabilme esnekliğinin olması kentsel dönüşümün

başarısı açısından önemlidir. Ancak asıl sorun söz konusu mevzuat dağınıklığı nedeniyle kentsel dönüşüm uygulamalarında hangi modelin hangi amaçlarla seçileceği konusunda aranan cevabın bulunmasıdır.

Çalışmanın konusu belediyeler tarafından kat karşılığı inşaat sözleşmeleri modeliyle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri olması nedeniyle 5393 sayılı kanununun 69. ve 73. maddelerinin kullanılması söz konusudur. Kanuna göre metropolitan alanlarda kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etme yetkisi büyükşehir belediyelerine aittir. Büyükşehir belediyesi sınırları içinde yer alan ilçe belediyeleri ise ancak büyükşehir belediye meclisinin kabulüyle bu madde kapsamında kentsel dönüşüm projeleri uygulayabilmektedirler. Ek olarak büyükşehir belediyeleri tarafından kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerdeki imar planı, parselasyon, yapı ruhsatı, iskân gibi belediyelere ait olan tüm imar yetkilerinin kullanımı büyükşehir belediyelerinin yetkisindedir. Bu hüküm dikkate alındığında kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm projesi yapmak isteyen ilçe belediyelerinin karar alma ve uygulama yapma noktasında haklarını kısıtlayıcı düzenlemeler bulunmaktadır. Öncelikle çeşitli nedenlerle – farklı partilerden olmak vb.– uyumlu çalışmayan belediyeler arasında doğabilecek gerilimli ilişkiler nedeniyle projelerin yapılması ve devamı konusunda sorunlar yaşanacaktır. Özellikle yerel aktörlerin rant ve bölüşüm ilişkilerindeki çatışmaları, kentsel dönüşüm projelerinin fiziki dönüşüme odaklanmasına, projelerde olması gereken sosyal özelliklerin göz ardı edilmesine neden olabilecektir. Çünkü kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanı edildikten sonra kullanılacak yöntemlerin hepsi imar mevzuatıyla yakından ilgilidir. Büyükşehir belediye meclisi tarafından uygun bulunmuş bir projenin devamında bile ilçe belediyesince gerekli görülen imar değişikliklerinin kabul edilmeme riski veya diğer değişkenler bu projeler için risk oluşturmaktadır. Bu durum TOKİ ile yerel yönetimler arasında kurulan ilişkinin bir benzerinin büyükşehir belediyeleri ve ilçe belediyeleri arasında da söz konusu olabileceğini göstermektedir.

5393 sayılı Kanun'un 69. maddesine dayanılarak hazırlanan “Belediyelerin Arsa, Konut ve İş yeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Yönetmelik”, 2005 yılında yürürlüğe girmiştir. Yönetmelik kapsamında belediyeler, arsa, konut temini, tahsisi, satışı kiralama yapma yetkisine sahiptirler. Buna göre, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması sonucunda ortaya çıkan konut ve işyeri gibi taşınmazların belediyeler tarafından ne şekilde değerlendirilebileceği düzenlenmektedir. Ayrıca kanununun 73. maddesine göre gerçekleştirilen uygulama projelerinde de belediyeler özellikle bölgede yerleşik olan kişilerin durumunu gözeterek aynı yönetmelik hükümlerine göre hareket etmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır. Yönetmelik hükümleri belediyelere sosyal konutlar ve bunun dışında kalan konutlar

olmak üzere iki tip konut üretme yetkisi vermektedir. Sosyal konutlar “brüt kullanım alanı 100 metrekareyi geçmeyen ve düşük maliyetli konutlar” şeklinde tanımlanmaktadır. Sosyal konutların, “aylık toplam geliri asgari ücretin, büyükşehir belediyesi sınırları dahilinde iki katını, diğer belediyelerde bir buçuk katını geçmeyen aile” olarak ifade edilen dar gelirli kişiler öncelikli olmak üzere belediyeler tarafından üretilmesi gerekmektedir. Belediye meclislerine dar gelirli kişi tanımında yer alan aylık gelir düzeyini %25’e kadar artırma yetkisi de verilmiştir. Ayrıca sosyal konutların dışında kalan konutların satışından elde edilen gelirleri sosyal konutların finansmanında kullanımına ilişkin takdir yetkisi belediyelere verilmiştir.

Belediyeler yönetmelik çerçevesinde arsa, konut ve işyeri gibi taşınmazları tahsis etme, kiralama veya satma şeklinde üç tür yöntemle sahiptirler. Bu yöntemlerden hangisinin kullanılacağına ilişkin karar belediye encümeni tarafından verilmektedir. Birinci yol olan tahsis etme işlemi belirli şartları taşıyan kişilere kıymet takdir komisyonunca belirlenecek bedel üzerinden taşınmazların ihalesiz şekilde verilmesini ifade etmektedir. Bir gayrimenkulün tahsis edilebilmesi için sosyal konut niteliğinin bulunması ya da bu amaca ayrılmış bir arsa olması gerekmektedir. Konut tahsisi için ilgili konutun yapım giderlerinden az olmamak kaydıyla belirlenen tutarı 20 yılda ödeme imkânı getirilmiştir. Ayrıca ikinci yol olarak sosyal konutların yukarıda sayılan kişilere belediye tarafından kiraya verilmesi de söz konusudur. Üçüncü yol olarak, sosyal konutlar dışında kalan konut ve işyerlerinin her türlü giderin içinde olduğu yapım maliyetine en az %5 eklenerek satılması mümkündür. Satış uygulamasının söz konusu olduğu yerler kural olarak sosyal konutlar haricinde kalan yerler olmak zorundadır. Bunun yanında satış işlemlerinin yönetmelik hükümlerine göre 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre yapılması gerektiği düzenlenmiştir.

Yukarıdaki mevzuat incelendiğinde birtakım noktaların öne çıktığı görülmektedir. İlk olarak, kentsel dönüşüm mevzuatında yerel yönetimler karar verici rolünden ziyade işin yürütücüsü olarak yetkilendirilmiştir. Kentsel dönüşüme yönelik planlamaların son onay merci merkezi yönetimdir. Tarihsel gelişim süreci içinde belediyelerin konut kooperatifçiliği uygulamaları sayesinde ciddi bir bilgi birikimine sahip olmalarına rağmen 2000’li yıllarla birlikte kentsel dönüşüm alanında ikincil plana atılmışlardır. Bu durumun siyasi bir tercih olduğu söylenebilir. Bu mantığın büyükşehir belediyeleri ve ilçe belediyeleri arasında da var olduğu söylenebilir. Bir yandan kendi bütçelerine ve insan kaynağına sahip olmaları sebebiyle kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirme potansiyeli en yüksek olan, diğer yandan halka en yakın konumdaki yönetim birimleri olmaları nedeniyle vatandaşların taleplerini en doğru şekilde tespit edebilecek birimler büyük-

şehir ilçe belediyeleridir. Bu birimlerin hem merkezi yönetim hem de büyükşehir belediyelerince hareket alanının daraltılması kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesindeki etkinliği ve verimliliği zedelemektedir.

Mevzuatın ötesinde Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında istisnalar hariç projelerin genellikle TOKİ ile zorunlu bir işbirliği içerisinde gerçekleştirildiği görülmektedir. Belediyelerin kentsel dönüşüm projelerinde –her zaman istekli olmamakla birlikte– TOKİ ile işbirliği yapmaları yetkilerinin kısıtlanması ve yerelliğin getirdiği avantajların kullanılamamasına yol açmaktadır. Yerel yönetimler yerleşik halkın yaşam koşullarını yakından tanıma imkânına sahip olduklarından mahalli ihtiyaçları daha gerçekçi tespit edebilme yetisine sahip olan kuruluşlardır. Bu nedenle kentsel dönüşüm projelerinin olumsuz sonuçları konusunda merkezi yönetime göre avantajları bulunmaktadır. Özellikle belediyeler açısından yapılan projelerden etkilenen kişilerin seçmen olması merkezi idareye nazaran kişilerin belediyeyle kurmuş olduğu doğrudan ilişkinin seçimleri etkilemesi projelerin bu birimlerce daha kapsamlı şekilde ele alınmasını zorunlu kılmaktadır (Güler, 2019: 1). Yurttaşların yerel düzeydeki taleplerinin Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarına yansımalarının azalması, gerçekleştirilen projelerin sadece fiziki yapının değişimiyle sınırlı kalmasına ve yerleşiklerin özgül koşullarında iyileşme sağlayamamasına neden olmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri sadece fiziksel bir değişim değil bir bütün olarak kent yaşamını etkileyen, özellikle ilgili bölgede yerleşik olan kişiler açısından ciddi değişimler getiren uygulamalardır. Yerel yönetimlerin halka en yakın ve en hızlı çözüm üretebilme kapasitesine sahip olan yönetim birimleri olduğu düşünüldüğünde kentsel dönüşüm projelerinde yerleşik kişilerin güvenlerinin sağlanması, katılımın ve konsensüsün oluşturulması, ekonomik olarak gelişimin diğer sosyal değişkenlere sirayet etmesi gibi zincirleme bir reaksiyonun ortaya çıkarılması için yerel yönetimlerin karar alma sürecinde daha fazla yetkiye ihtiyaçları vardır (Güler, 2019: 89).

#### **4. Türkiye’de Uygulanan Kentsel Dönüşüm Modelleri**

Türkiye’de hayata geçen kentsel dönüşüm uygulamaları kavramsal açıdan çeşitlilik göstermektedir. Kentsel yenileme, sağlıklılaştırma, kentsel koruma, yeniden canlandırma, kentsel yeniden oluşum, yeniden geliştirme, eski dokuda yeni bina yapımı ve soylulaştırma gibi uygulama örnekleri (Keleş, 2020: 428-430), ülkenin farklı kentlerinde birçok projede kendisini göstermektedir. Bu noktada iç içe geçmiş bir yapının olduğu söylenebilir. Ancak –çok genel bir değerlendirmeye– bir sınıflandırma yapmak

gerekirse makalenin konusunu oluşturan “kat karşılığı inşaat sözleşmelerine dayalı kentsel dönüşüm modeli” kentsel yeniden oluşum ve yeniden geliştirme kavramlarıyla ifade edilebilir.

Dünya’da ve Türkiye’de tarihsel bir geçmişe sahip olan kentsel dönüşüm projeleri son dönemde değişen şartların etkisiyle kamu-özel işbirliklerinin kurulması, kamuya özgü ihale mevzuatından istisna kılınması, kamu personel rejiminin dışında faaliyet göstermesi gibi özelliklere doğru bir değişim göstermiştir. Klasik anlamda devletin kamu hukukuna dayalı olarak kendi kaynakları, personeli ve araçları ile yerine getirdiği projeler yerine özel sektörle işbirliğine dayalı yeni modeller ortaya çıkmıştır. Yeni dönemde TOKİ, özel sektörle ortaklıklar kurarak kentsel dönüşüm modelleri geliştirmiştir. Bu modellerden birisi olan “*arsa satışı karşılığı gelir paylaşımına (hasılat) dayalı sözleşme*” modeli sıklıkla kullanılmıştır. Yerel yönetimler de bu değişen şartların etkisinin dışında kalamamıştır. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımına dayalı sözleşme modeli ile benzer özellikler gösteren “*kat karşılığı inşaat sözleşmeleri*” modeli ise, belediyelerin özellikle gecekondularında sıklıkla kullandıkları bir model olarak öne çıkmıştır. Her iki modelin benzer özellikleri olmakla birlikte hem uygulama yöntemleri hem de uygulandıkları alanlar bakımından önemli farklılıkları bulunmaktadır. Arsa satışına dayalı gelir paylaşımı modelinde, konut paylaşımı söz konusu olmayıp sadece konut satışından elde edilen gelir iş birliği yapılan ortakla paylaşılmaktadır. Bu modelin temel amacı kısa vadeli yatırım giderleri ile uzun vadeli alacaklar arasındaki boşluğun kapatılmasıdır (TOKİ, 2016: 29). Kamu-özel sektör işbirliğinin öne çıktığı bu modelde konutların pazarlama süreçleri, satış işlemleri ve fiyatlandırılması özel sektör tarafından gerçekleştirilmekte, TOKİ ise projenin yapılacağı arsa teminini gerçekleştirmek ve satış gelirlerini takip etmekle görevlidir. TOKİ’nin proje sürecindeki diğer aşamalarında sahip olduğu tek yetki denetim ve gözetim ile sınırlıdır. Bu modelle 4734 sayılı Kamu İhale Kanuna göre yapılan projelerden farklı olarak esnekliğin yüksek olması nedeniyle daha fazla kar edildiği dile getirilmektedir. Ayrıca emlak vergileri, işletme giderleri, bakım masrafları gibi harcamaların özel sektör tarafından yerine getirilmesi nedeniyle TOKİ’nin personel gücünün de daha etkin kullanıldığı belirtilmektedir.

Ancak arsa karşılığı gelir paylaşımı modeli özel sektör açısından daha az değerli olan bölgeler için çekici değildir. Özel sektör kuruluşlarının ilgili projelerdeki operasyonları yerine getirmesinde risk yönetimleri hakkında geleceğe ilişkin garantiler bulunmamaktadır (Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 2010: 8-80). Dolayısıyla kamu-özel ortaklığının hayata geçirilmesinde kentsel dönüşüm projesinin hangi alanda yapıldığı-

nın büyük önemi vardır. Özel sektör kuruluşları, kent merkezine yakın gecekonduların alanlarının sahip olduğu taşınmaz değeri nedeniyle bu alanlarda yapılacak projelere ilgi gösterirken, diğer kentsel alanlarda uygulanacak projelere ortak olmaktan gönülsüz davranmaktadırlar. Bu nedenle Türkiye’de belediyeler kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilecek alanlarda ekonomik, yönetsel, sosyal ve güvenlik unsurlarını gözeterek kimi durumlarda “arsa satışı karşılığı gelir paylaşımına (hasılat) dayalı sözleşme” modeli kullanılmaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, “arsa sahibinin, arsasına ait belirli payları yükleniciye devretme, yüklenicinin de bu pay karşılığında arsa üzerinde bağımsız bölümler yapma ve bu bağımsız bölümlerden arsa sahibinin payına ait olan kısmı ona devretme borcu altına girdiği bir sözleşmedir” (Kocaağa, 2009: 86). Bu kentsel dönüşüm modelinde sözleşmelerin içerik ve uygulamasını belirleyen herhangi bir yasal düzenleme bulunmamakla birlikte “2886 sayılı Devlet İhale Kanununun” 74. maddesine dayanılarak çıkarılan 298 sıra Numaralı Milli Emlak Genel Tebliği’nin “B- Diğer Yöntemler” kısmının “I. Arsa verilmek suretiyle inşaat yaptırılması” başlıklı bölümünün kıyasen uygulanabileceğine ilişkin “Mahalli İdareler Genel Müdürlüğünün” 19.07.2010 tarihli ve 20979-45888 sayılı görüş yazısı bulunmaktadır. Bu düzenlemeye göre inşaata karşılık verilecek taşınmazların belirlenmesinin, kıymet takdirleri ile inşaat maliyet bedellerinin 2886 sayılı Kanun’a göre ilan edilmesi, inşaatın denetlenmesi, geçici kabulün yapılması gibi hususlarda mezkûr Tebliğ hükümlerinin dikkate alınması gerekmektedir (Çınar, 2019: 86-87).

“Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımına (hasılat) dayalı sözleşme” ve “kat karşılığı inşaat sözleşmeleri” modellerinin ortak özellikleri bulunmakla birlikte gelirlerin paylaşımı noktasında birbirlerinden ayrılmaktadır. TOKİ’nin üstlendiği projelerde kullandığı gelir paylaşım modelinde gelirlerin paylaşımı nakdi şekilde yapılırken, belediyelerin uyguladığı modelde ise yüklenici özel sektör firmaları ile paylaşılması işlemi üretilen konutlar/daireler üzerinden yapılmaktadır. Bu farklılıktan dolayı bu modeli “kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle kentsel dönüşüm modeli” olarak adlandırmak daha uygundur.

## **5. Altındağ Belediyesi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Modeli**

Altındağ Belediyesi’nin 2010-2018 yılları arasındaki faaliyet raporlarında ilçenin %85’inde gecekonduların yer aldığı ve ilçede bulunan 100.000 konuttan sadece 4.000’inin imarlı olmasından dolayı kentsel dönüşüm projelerinin öncelikli olarak gerçekleştirilmesi gerekliliği belirtilmektedir (Güler, 2019: 104).

Altındağ İlçesinin konumu, gecekondulaşma, yoksulluk, güvenlik, alt yapı vb. sorunlarının yüksek seviyelerde olması kentsel dönüşüm çalışmalarının yoğun olarak gerçekleştirilmesine neden olmuştur. Bu nedenle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleriyle birlikte ilçede ortaya çıkan sonuçlar yoğun olarak akademik çalışmalara konu edilmiştir (Şahin, 2003; Erdem vd., 2011; Sadioğlu vd. 2016; Özgül, 2020). Bir yerel yönetim birimi olarak Altındağ Belediyesi'nin, ilçede gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarında diğer kentsel dönüşüm aktörlerinin yanında etkin rol oynaması, ilçede farklı modellerle kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesine neden olmuştur. Altındağ Belediyesi kentsel dönüşüm projelerini TOKİ ile iş birliği içerisinde veya kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle kendi yönetimi ve sorumluluğunda gerçekleştirmektedir. Altındağ ilçesinde günümüze kadar uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin Türkiye açısından önem taşıması ve bu makaleye konu olması, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri modeli kullanılarak belediye imkânları ile büyük projelerin hayata geçirilmesidir. Bütçe ve insan kaynağını kullanımını tamamen bir yerel yönetim birimine ait olduğundan Altındağ Belediyesi'nin kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle gerçekleştirmiş olduğu kentsel dönüşüm projeleri bu çalışma için örnek uygulamalar olarak seçilmişlerdir (Güler, 2019: 3).



Şekil-1. Altındağ Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm projesi yürütülen alanlar (Renkli Alanlar)

Kaynak: Altındağ Belediyesi, 2019.

Altındağ Belediyesi'nde kentsel dönüşüm çalışmaları ilk kez 2006 yılında başlamıştır. Aktaş Mahallesi'nde "Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi 1. Etap İmar Planı", Gültepe Mahallesinde "Eski Altındağ Kentsel



Dönüşüm Projesi 2. Etap İmar Planı”, “Gökçenefe Kentsel Dönüşüm Projesi”, “Doğantepe Kentsel Dönüşüm Projesi” ve “Şükriye Mahallesi Kentsel Dönüşüm projeleri” hazırlanmıştır. Belediye kentsel dönüşüm projelerini ağırlıklı olarak “5393 sayılı Belediye Kanununun” 73. maddesi veya “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun” ilgili maddelerine göre gerçekleştirmektedir (Güler, 2019: 107).

Proje Mahallesi	Proje Etapları	Proje Alanı (ha)	Konut Sayısı	Mevzuat	Proje Sorumlusu
Aktaş Mahallesi	1,2,3	7,2	1226	5393	TOKİ
Gültepe Mahallesi	1,2,3	16	2345	5393	TOKİ
Doğantepe Mahallesi	Etap Yok	1,2	292	5393	TOKİ
Başpınar Mahallesi	Etap Yok	3	474	5393	TOKİ
Gökçenefe Mahallesi	Etap Yok	1,2	212	5393	Belediye
Şükriye Mahallesi	Etap Yok	1	244	5393	Belediye
Türk-İş Blokları (Seyfi Demirsoy)	Etap Yok	32,7	-	6306	Belediye
Gültepe Mahallesi	Etap Yok	3,5	-	6306	Belediye
Çalışkanlar Mahallesi	Etap Yok	19,7	-	6306	Belediye
Beşikkaya-Ferudunçelik Mahallesi (Cinderesi Mevkii)	1	64,8	-	6306	Belediye
Önder Mahallesi	Etap Yok	15,9	-	6306	Belediye
Hacılar Mahallesi	Etap Yok	4,9	-	6306	Belediye
Doğantepe-Başpınar Mahallesi	Etap Yok	27,3	-	6306	Belediye
Örnek Mahallesi	Etap Yok	5	-	6306	Belediye

Tablo-1: Altındağ Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projeleri

Kaynak: Altındağ Belediyesi, 2010-2018 Faaliyet Raporlarından derlenmiştir.

Altındağ Belediyesi tarafından gerçekleştirilen projelere bakıldığında, kentsel dönüşüm çalışmalarının ilk yıllarda TOKİ'yle iş birliğine gidilerek yapıldığı görülmektedir. Bu dönemde ayrıca 5393 sayılı Belediye Kanununda belediyelere tanınan kentsel dönüşüm yetkileri kullanılmaktadır. İlerleyen süreçte ise kentsel dönüşüm projelerinin doğrudan belediye tarafından yerine getirildiği ve 6306 sayılı kanunun kullanıldığı anlaşılmaktadır. Yapılan görüşmelerde 5393 sayılı Belediye Kanunu'na göre gerçekleştirilen projelerde hak sahiplerine kira ödenememesinden dolayı 6306 sayılı Kanun'un bu açıdan daha avantajlı olduğu dile getirilmiştir (Güler, 2019: 107). Ayrıca proje sorumluları baz alındığında, TOKİ'nin sorumlu olduğu proje alanlarında "arsa satışı karşılığı gelir paylaşımına (hasılat) dayalı sözleşme" modeli kullanırken, belediyenin sorumlu olduğu proje alanlarında ise "kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hayata geçirildiği anlaşılmaktadır. 2019 yılı itibarıyla Altındağ ilçesinde 4 proje TOKİ ile işbirliği içerisinde, 10 proje ise Belediyenin sorumluluğunda tamamlanmış ya da devam etmektedir.

Tüm bu projeler açısından başlangıç noktası mülkiyet sorunlarının çözülmesidir. Altındağ Belediyesi tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarının ilk aşamasında mülkiyet sorunlarının çözümü için imar planları yapılmakta ve ardından parselasyon çalışmaları tamamlanmaktadır. Kentsel dönüşüm alanlarında öncelikle 1/1000 imar planı değişiklikleri kabul edilmektedir. Söz konusu parselasyon çalışmalarında belediyeye ait hisseler dönüşüm projesinin yapılacağı adaya toplanmaktadır. Keleş'e göre kentsel dönüşüm çalışmalarında başarı büyük oranda kamusal mülkiyetin varlığına bağlıdır (Keleş, 2015: 436). Yapılan görüşmelerde bu fikre paralel olarak planlamada sağlanan başarı mülkiyetin büyük oranda belediyeye ait olmasına bağlanmıştır. Bölgede yaşayan kişilere ait parsellerin mevcut olduğu durumlarda bu kişilerin rızaları alınarak söz konusu parsellerin Meclis Kararları ile Belediyenin mülkiyetine geçirilmesi sağlanmıştır (Güler, 2019: 109). Bu açıdan bakıldığında, belediyenin kentsel dönüşüm uygulamalarının ilk aşamasında rızaya dayalı hareket etmesinin halk memnuniyetine yol açacağı ve belediye açısından siyasi sonucunun olumlu olacağı varsayımının geçerli kabul edildiği anlaşılmaktadır.

Belediye çalışanları ile yapılan görüşmelerde kentsel dönüşüm projelerinin planlama çalışmalarında üç konunun dikkate alındığı ifade edilmiştir. İlki gecekondü sahiplerine proje sonrasında verilecek yeni konutların aynı bölgede olmasına özen gösterilmesidir. İkincisi yapılan planlarda sosyal donatı alanlarının dikkate alınmasıdır. Üçüncüsü ise bölgedeki yatırımcıların dikkatlerinin çekilmesidir. Kentsel dönüşüm bölgelerinde rant değerlerinin düşük olduğu ve planlarda emsal değer, yükseklik, itme ve

çekme değerlerinin buna paralel olarak belirlendiği, sosyal donatı alanlarının konut değerlerini artırarak yatırımcılar için söz konusu bölgeyi cazip hale getirdiğinden bu alanların imar planlarında ihmal edilmemesinin önem arz ettiği vurgulanmıştır (Güler, 2019: 110).

Görüşmelerde kentsel dönüşüm projesine başlamak için bir önkoşul olarak ilgili bölgede yaşayan kişilerin en az %50-%70'inin rızası alınması gerektiği vurgulanmıştır. Bu durumun proje işlemlerinin yürütülmesi ve hukuki çekişmelerin en aza indirilmesi hususlarında avantaj sağladığı dile getirilmiştir. Ancak dönüşümün sadece fiziksel mekânla sınırlı kalmadığı, kişileri gönülsüz terke zorlandığı, katılımın yeterince sağlanmadığı, kişilerin tercihlerinin yeterince göz önüne alınmadığını vb. şeklinde olumsuz eleştirilerde bulunmaktadır (Gümüşboğa, 2009; Açıkgoz, 2014).

Kat karşılığı inşaat kentsel dönüşüm modeliyle gerçekleştirilen projelerde görevli birimler Fen İşleri Müdürlüğü ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğüdür. Fen İşleri Müdürlüğü avan projelerin çizilmesi, metrekare cetvellerinin hazırlanması, bina inşaatlarının denetlenmesi gibi kentsel dönüşüm projesine ait teknik hizmetleri yürütürken; Emlak ve İstimlak Müdürlüğü mülkiyet sorunlarının çözülmesi ve devirlerin yapılması, hak sahiplerinin tespit edilmesi, konut ve işyerlerinin devri gibi işlemleri yerine getirmektedir (Güler, 2019: 114). Bu açıdan bakıldığında belediyeler kentsel dönüşüm projelerini hayata geçirirken kendi teşkilatı ve personelini kullanmaktadır. Bu durum kat karşılığı inşaat sözleşmesi modelinin uygulanacağı belediyelerde kurumsal kapasitenin gelişmiş olmasını gerektirmektedir. Türkiye’de birçok belediyenin bu model yerine TOKİ sorumluluğunda gelir paylaşımı modelini benimsemesinin temel nedeni kurumsal kapasitelerinin yeterince güçlü olmamasıdır.

Altındağ Belediyesi tarafından uygulanan kentsel dönüşüm modelleri içinde Çalışkanlar ve Gültepe Mahallelerinde uygulanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi kentsel dönüşüm modeli, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm projelerini kendi imkânları ile yürütmesinin bir örneğidir. İlgili dokümanların incelenmesi ve yapılan görüşmeler neticesinde söz konusu kat karşılığı kentsel dönüşüm modelinin diğer kentsel dönüşüm modelleriyle kıyaslandığında olumlu ve olumsuz yönleri olduğu görülmüştür. Buna göre olumlu yönleri (Güler, 2019: 117-119);

- Kentsel dönüşüm çalışmaları yapılacak adalarda hisse pay sayısının yüksek olması tüm hak sahiplerinin ortak noktada buluşma sürecini uzatmaktadır. Bu uygulamada önceden yapılan toplantılar neticesinde hak sahiplerinin rızasıyla paylarını Belediyeye devretmesi ve tüm işlemlerin Belediye tarafından yürütülmesi bu süreci kısaltarak proje risklerini azaltmaktadır.

- Söz konusu modelde planlama, parselasyon, sosyal donatı alanlarının yapımı gibi işlemler için gerekli olan harcamalar dışında konut ve işyeri yapımlarında belediye bütçesinden ödeme yapılmaması maliyetleri azaltmaktadır.

- Kişilerin ihtiyaçlarının yerel yönetimler tarafından daha iyi bilinmesinden dolayı tüm proje süreçlerinin belediye tarafından yürütülmesi, kentsel dönüşümün daha sağlıklı bir şekilde gerçekleşmesine olanak sağlamaktadır. Ayrıca bina ve çevre şartlarının belediye tarafından belirlenmesi daha nitelikli binaların inşasını mümkün kılmaktadır.

- Bu model vatandaşların kentsel dönüşüme karşı olan önyargılarını azaltarak kişilerin yerel yönetimlere olan güvenlerini artırıcı bir etki sağlamakta ve daha fazla proje gerçekleştirilebilmesi için gerekli isteği oluşturmaktadır. Ayrıca bu durumun belediyelerin emlak vergisi gibi gelirlerinin artışına dolaylı etkisi bulunmaktadır.

- Belediye yetkisinde gerçekleşen projelerde daire metrekareleri Belediyenin TOKİ ile iş birliği içerisinde gerçekleştirdiği projelerdeki daire metrekarelerinden daha yüksek olup vatandaşın lehine bir sonuç ortaya çıkmaktadır.

- Bölge halkıyla doğrudan ilişki halinde olunması projelerin daha fazla sahiplenilmesini sağlamakta, yüklenicilerin yakından takip edilmesi ise proje bitimi ortaya çıkabilecek riskleri minimize etmektedir.

Modelin olumsuz yönleri ise;

- Belediyelerin mahalli müşterek nitelikte yerine getirmesi gereken birçok hizmet bulunmaktadır. Belediyelerin söz konusu hizmetler ile kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilebilmesi için yeterli mali kaynağa ve nitelikli personele sahip olmaması, uygulanacak projelere ilişkin ortaya çıkabilecek risklerin artmasına yol açabilir.

- Nitelikli personel eksikliği kentsel dönüşüm projelerinde gerekli hazırlıkların yapılamamasına, kontrollük ve denetim hizmetlerinin yeterince yerine getirilememesine ve böylece projelerden beklenen faydanın sağlanamamasına neden olabilir.

- Projelerden beklenen faydanın sağlanamaması hak sahiplerinin kentsel dönüşüme karşı önyargılarını artırarak başka projelerin gerçekleşmesine engel olabilecek ve kişilerin yerel yönetimlere olan güvenini olumsuz yönde etkileyebilir.

- Yerel yönetimlerin mali kaynaklarının yetersiz olması projelerin tamamlanmasına engel teşkil edebilecek ve yerel yönetimlerin yüklenici firmalar karşısında güçsüz kalmasına yol açarak yerel yönetimleri dış etkenlere karşı zayıf bir hale getirebilir.

- Kamu mülkiyetindeki arazi veya arsa miktarının yeterli ölçüde olmaması halinde yüksek maliyet gerektiren imar planı ve mülkiyet sorunları proje süreçlerini uzatabilir.
- Nitelikli personel eksikliği hukuki uyumsuzlukların artmasına yol açarak kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve verimli kullanılmasına engel teşkil edebilir.
- Kentsel dönüşümün kamusal niteliğinden ayrılarak yalnızca belediye ve malikler arasında kurgulanabilecek bir yapıya bürünmesi sermaye süreçlerinde bölüşüm sorunlarını beraberinde getirebilir. Çünkü kurgusu kentsel ranta yönelen kentsel dönüşüm kent taşınmazının kamusal yarar odaklı sosyal amacını dışlayarak ekonomik (rant) amaçlı kullanılmasını yaygınlaştırabilir. Aşırı değer beklentisi ve kar maksimizasyonu kentsel dönüşüm alanlarında belediye meclisini konut ve ticaret alanı lehine imar değişikliğine zorlayarak sosyal, kültürel, yeşil alanların tahribini gündeme getirebilir.

Belediyelerin sorumluluğunu ve yürütücülüğünü üstlendikleri kat karşılığı inşaat kentsel dönüşüm modelinin yukarıda sayılan yönler incelendiğinde, hizmette halka yakınlık ilkesini esas alan, kentsel çöküntü alanlarını yenileyerek sağlıklı konutların inşasını sağlayan, yerleşiklerin taleplerini dikkate alan ve bu yönüyle katılımcılığın artırılmasını sağlayan, belediye bütçesine kaynak yaratan olumlu yönlere sahip olduğu görülmektedir. Olumsuz olarak kabul edilebilecek yönleri ise mali açıdan güçlü olmayan, nitelikli personel sayısı yetersiz olan yerel yönetimlerde kentsel dönüşüm uygulamalarının riskli girişimler olmasıdır (Güler, 2019: 119). Türkiye gibi belediyeler arası ekonomik güç farklarının yüksek olduğu ülkelerde, ülke genelinde uygulanabilecek asgari hizmet standartlarının geliştirilmesi oldukça güçtür. Kentsel dönüşüm uygulamaları alanında da bu zorluk ortaya çıkmaktadır. Özellikle büyükşehir merkezlerindeki ilçe belediyeleri ile ülke genelinde var olan belde belediyeleri birbirleri ile karşılaştırıldıklarında her ne kadar kentsel dönüşüm uygulamaları geliştirmek için aynı mevzuata tabi olsalar da uygulamada ikinci tip belediyelerin bu projeleri kat karşılığı inşaat sözleşmeleri modeliyle yerine getirmeleri mümkün olmamaktadır.

## **Sonuç ve Değerlendirme**

2000 sonrası dönemde kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal altyapısını oluşturan düzenlemeler incelendiğinde yetki ve sorumlulukların merkezi yönetim odaklı bir anlayışla hazırlandığı söylenebilir. Bu anlayış merkezi yönetim birimi olarak TOKİ'yi Türkiye'de kentsel dönüşüm konusunda en etkili aktör haline getirmiştir. Elinde bulundurduğu güçlü mali

ve hukuki araçlarla TOKİ, Türkiye’deki kentlerde çok sayıda proje hayata geçirmiştir. Bu projeler içinde belediyelerin rolü ise temel olarak planlama çalışmalarını yapmak, altyapı hizmetlerini sunmak ve yerel halk ile TOKİ arasında bir aracı rolü üstlenmek şeklinde olmuştur. TOKİ tarafından uygulanan “arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı” modeli kentsel dönüşüm projelerinin ana uygulama modeli haline gelmiştir.

Bu modelin kabul görmesinin ve Türkiye’nin birçok kentinde uygulanmasının arkasındaki temel neden belediyelerin nitelikli personele ve yeterli mali kaynağa sahip olmamasıdır. Kurumsal kapasitelerinin zayıf olması nedeniyle –normal şartlar altında halkın gereksinimlerini en iyi şekilde tespit edebilecek ve buna uygun modelleri hayata geçirebilecek olan– belediyeler, kentsel dönüşüm konusunda TOKİ ile ortaklık yoluna gitmektedirler. Türkiye’de kurumsal kapasitesi güçlü olan belediyeler ise “kat karşılığı inşaat sözleşmeleri” modeliyle kentsel dönüşüm konusunda sorumluluklar üstlenebilmektedirler. Bu modelde kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması için belediye bütçesinden ödenek kullanımı ve nakit para çıkışı söz konusu olmadığından belediyeler açısından oldukça uygulanabilir bir model olarak kabul edilmektedir.

Altındağ Belediyesi, Türkiye açısından kentsel dönüşümde kat karşılığı inşaat sözleşmeleri modelinin uygulandığı önemli örneklerden biridir. Başkent Ankara’nın merkez ilçelerinden biri olması, büyük nüfusu ve ekonomik faaliyetlerin yoğunlaştığı alanlara sahip olması nedeniyle mali kaynak ve nitelikli personel bakımından avantajlı bir konumdadır. Altındağ Belediyesi yürüttüğü kentsel dönüşüm projeleri kimi yönleriyle eleştirilere konu olmakla birlikte örnek uygulama olarak da değerlendirilmektedir. Altındağ ilçesinde yaşanan 15 yıllık kentsel dönüşüm sürecine bakılarak, farklı mahallelerde ve farklı büyüklükteki alanlarında 14 kentsel dönüşüm projesinin hayata geçirildiği görülmektedir. Bunlardan 4’ü TOKİ işbirliğiyle yürütülen projeler olmakla birlikte yıllar içinde diğer 10 kentsel dönüşüm projesinin gerek tecrübe kazanılması gerekse kurumsal kapasitenin yeterli olması nedeniyle doğrudan Altındağ Belediyesi tarafından üstlenildiği anlaşılmaktadır. Aynı zamanda 2005 yılında yürürlüğe giren 5393 sayılı kanunun ilgili maddeleri ilk etap projelerde sıklıkla kullanılırken, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı kanununun bu tarihten sonra kentsel dönüşüm projelerinde belediyeler tarafından kullanılan yetkilerin hukuki altyapısını oluşturduğu görülmektedir.

Son olarak, Altındağ ilçesindeki kentsel dönüşüm projelerine yönelik olarak belediyede yapılan görüşmelerde çeşitli olumlu ve olumsuz yönler tespit edilmiştir. İlçede kamu mülkiyetindeki arazi ve arsaların az oluşu en önemli sorun alanlarının başında gelmektedir. Aynı zamanda bazı eksik-

likler olmakla birlikte proje kararlarının alınmasında katılımcılığı sağlamaya yönelik gerçekleştirilen faaliyetler projelerin olumlu yönleri olarak dile getirilmiştir. Bununla birlikte proje ayrıntılarının belediye tarafından belirlenmesi, yüklenicilerle birebir görüşme imkânının olması, denetim ve gözetim yetkilerinin de önemli avantajlar sağladığı ifade edilmiştir. Söz konusu modelin ilk uygulamalarının küçük projelerle başladığı ardından Gültepe Mahallesinde yürütülen kentsel dönüşüm çalışması gibi daha büyük projelerin de gerçekleştirildiği görülmüştür. Yapılan görüşmelerde kentsel dönüşüme uğrayan mahallelerde yaşayan kişilerin taleplerinin, TOKİ ortaklığında yürütülen projelere oranla daha fazla dikkate alınabildiği, üretilen konut ve iş yerlerinin gereksinimleri daha iyi karşıladığını, mülkiyet sahipleri ve yüklenici firmalar ile imzalanan sözleşmelerin belediye tarafından belirlenmesinin kamunun çıkarını daha iyi koruduğu dile getirilmiştir. Ancak belediyeler tarafından yürütülen projelerde mali kaynak aktarımı, nitelikli personel yetersizliği ve yönetsel tecrübesizlikler gibi durumlarda söz konusu avantajların ciddi dezavantajlara dönüşebileceği gözlemlenmiştir. Modelin bir diğer eksikliği ise kentsel dönüşümde nihai karar alma yetkisinin belediyelerde olması durumunda merkezi bir kuruluş TOKİ'ye oranla yerel iktidar ilişkilerinden daha fazla etkilenme potansiyeline sahip olunmasıdır.

## **Kaynakça**

- Açıkgöz, Ayşe Tuğba (2014), *Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Mekânsal, Sosyal Etkileri Ve Kamunun Rolü: Ankara Gültepe (Çinçin) Örneği*, (Ankara: Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- Akkar, Z. (2006). "Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye", *Planlama Dergisi*, (2), 29-38.
- Altındağ Belediyesi (2010), *Ankara Altındağ 2. Etap Gültepe - 2. Etap Aktaş Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Protokolüne İlişkin Ek Protokol*, (Ankara).
- Altındağ Belediyesi (2011), *2010 Yılı Faaliyet Raporu*, (Ankara).
- Altındağ Belediyesi (2011), *Ankara Altındağ 3. Etap Aktaş Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesine İlişkin Protokol*, (Ankara).
- Altındağ Belediyesi (2012), *2011 Yılı Faaliyet Raporu*, (Ankara).
- Altındağ Belediyesi (2013), *2012 Yılı Faaliyet Raporu*, (Ankara).
- Altındağ Belediyesi (2014), *2013 Yılı Faaliyet Raporu*, (Ankara).

- Altındağ Belediyesi (2014), *Ankara Altındağ Aktaş 3. Etap Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesine İlişkin 1 Nolu Ek Protokol*, (Ankara).
- Altındağ Belediyesi (2015), *2014 Yılı Faaliyet Raporu*, (Ankara).
- Altındağ Belediyesi (2016), *2015 Yılı Faaliyet Raporu*, (Ankara).
- Altındağ Belediyesi (2017), *2016 Yılı Faaliyet Raporu*, (Ankara).
- Altındağ Belediyesi (2019), *2018 Yılı Faaliyet Raporu*, (Ankara).
- Ankara Büyükşehir Belediyesi (2006), *2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı*, (Ankara).
- Ankara Büyükşehir Belediyesi (2018), *2017 Faaliyet Raporu*, (Ankara).
- Ataöv, Anlı ve Sevin Osmay (2007), "Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yönetimsel Bir Yaklaşım", *METU JFA*, 24 (2), s. 57-82.
- Çınar, Sinan (2019), *Belediyelerde Taşınmaz Yönetimi ve Karşılaşılan Sorunlar*, (Ankara: Adalet Yayınevi).
- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (2010), *İzahname*, (İstanbul).
- Erdem, Tevfik, Burhan Aykaç, Hikmet Kavruk, Nail Öztaş, İhsan Keleş, Murat Duran, Banu Aktürk ve Nezir Köse (2011), *Altındağ'ın Sosyo-Kültürel Dokusu*, (Ankara: Altındağ Kaymakamlığı).
- Erim, Aydan (1990), "1973-1980 Dönemi Belediyeciliği: İzmit Örneği. A. B. Belediyesi", *Türk Belediyeciliğinde 60 Yıl Bildiri ve Tartışmalar*, (Ankara: Metropol İmar A.Ş. IULA-EMME): 382-394.
- Genç, Fatma Neval (2008), "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü". *Yönetim ve Ekonomi*, 15 (1), s. 115-130.
- Gören, Aykut (2018), "Altındağ'da kavgasız borçsuz muhteşem dönüşüm", <https://www.sabah.com.tr/emlak/2018/11/01/altindagda-kavgasiz-borcsuz-muhtesem-donusum> (17.05.2019).
- Görgülü, Zekai (2009), "Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz", *TMMOB İzmir Kent Sempozyumu*, (İzmir: TMMOB Yayınları): 767-780.
- Gümüşboğa, Beste (2009), *Katılım Ekseninde Kentsel Dönüşüm: Altındağ Aktaş Mahallesi Örneği*, (Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- Güler, Mahmut (2019), *Belediyelerde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Modeliyle Kentsel Dönüşüm: Ankara Altındağ Belediyesi Örneği*,



- (Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi (Kent ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- Hürriyet (2016), “Altındağ Belediyesi'nden Çiçin'e dev hizmet”, <http://www.hurriyet.com.tr/altindag-belediyesinden-cincine-dev-hizmet-37285118> (17.05.2019).
- Karasu, Mithat Arman (2012), "Sosyal Konut Politikalarından Kentsel Dönüşüm Projelerine: Kamusal Alanda Değişen Konut Politikaları", Parlak, Bekir (Der.), *10. Kamu Yönetimi Formu (KAYFOR) Bildiriler Kitabı*, (Ankara: TODAİE Yayını): 603-617.
- Keleş, Ruşen (2004), “Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı”, *Mimar-İst Dergisi*, Sayı 12, s. 73-76.
- Keleş, Ruşen (2015), *100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu*, (İstanbul: Cem Yayınevi).
- Keleş, Ruşen (2020), *Kentleşme Politikası*, (Ankara: İmge Kitabevi).
- Keleş, Ruşen ve Ayşegül Mengi (2017), *Kent Hukuku*, (Ankara: İmge Kitabevi).
- Keleş, Ruşen ve Ayşegül Mengi (2019), *İmar Hukukuna Giriş*, (Ankara: İmge Kitabevi).
- Kocaağa, Köksal (2009), "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımında Ortaya Çıkan İlave İş ve İlave Bağımsız Bölüm Sorunu", *TBB Dergisi*, (85), s. 86-104.
- Kocabaş, Arzu (2006), *Kentsel Dönüşüm (Yenileştirme): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler*, (İstanbul: Literatür Yayıncılık).
- Kurtuluş, Hatice (2017), "Kent Sosyolojisinde Değişen Kavrayışlar ve Türkiye'nin Kentleşme Deneyimi", Uğurlu, Örgen (Der.), *Kent Sosyolojisi Çalışmaları*, (İstanbul: Örgün Yayınevi): 177-227.
- Özden, Pelin Pınar (2006), "Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler", *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, Sayı 35, s. 215-233.
- Özden, Pelin Pınar (2008), *Kentsel Yenileme*, (Ankara: İmge Kitabevi).
- Özgül, Can Giray (2018), “Konut Aktivizmi: Mülkiyet Hakkı ve Kiracı Hareketlerinin Karşılaştırmalı Bir İncelemesi”, Mengi, Ayşegül ve Deniz İşçioğlu (Der.), *Kentsel Politikalar*, (Ankara: Palme Yayıncılık): 97-105.
- Özgül, Can Giray (2020), “Bentderesi'nin Mekânsal Bir Çözümlemesi: Kamusal Mekândan Kentsel Rant Alanına”, *Kent ve Çevre Araştırmaları Dergisi*, 2 (1), s. 59-77.

- Sadioğlu, Uğur, Tiryaki Veysel ve Abdullah Korkmaz (2016), “Altındağ Belediyesi Örneği Üzerinden Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikasının Değerlendirilmesi”, *A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 71 (3), s. 757-796.
- Şahin, Savaş Zafer (2003), “İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları”, *Ankara Altındağ İlçesi Örneği Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, (İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi): 89-101.
- Tekeli, İlhan (2010), *Türkiye'nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları*, (İstanbul:Tarih Vakfı Yurt Yayınları).
- Tiryaki, Veysel (2011), *Yerel Yönetimlerde Değişim Yönetimi Altındağ Belediyesi Örneği*, (İstanbul: T.C. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Bölümü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- Toplu Konut İdaresi TOKİ (2016), *Kurumsal Profil*, (Ankara).
- Türkiye Bilimler Akademisi (2011), *Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğü*, (Ankara).
- Yavuz, Fehmi (1962), *Şehircilik*, (Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları).
- Yavuz, Fehmi, Ruşen Keleş, Cevat Geray (1973), *Şehircilik: Sorunlar, Uygulama ve Politika*, (Ankara: Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları).
- Yıldırım, Ayşe Ege (2006), “Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm”, *Planlama Dergisi*, Sayı 1, s. 7-21.