

# TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAYICI AKTÖRLERİ VE YAPTIKLARI ÇALIŞMALARIN SAYISAL VERİLERİ\*

## PRACTITIONER ACTORS OF URBAN TRANSFORMATION IN TURKEY AND NUMERICAL DATA OF THEIR WORKS

Onur Kemal YILMAZ\*\* 

### Öz

Kentsel dönüşüm uygulamaları her ülkenin ihtiyaç duyduğu bir kentsel müdahale biçimidir. Kamu idaresinin kentlerin fiziksel, ekonomik, sosyal sorunlarını çözmeyi ve kenti günün koşullarına uydurmayı istemesi, kentsel dönüşümün başlıca bir kentsel müdahale yöntemi olmasını sağlamaktadır. Burada önemli olan nokta, kentsel dönüşümün hangi yöntem ve boyutlarda uygulanacağını ülkeden ülkeye ve hatta şehirden şehre değişmesidir. Dolayısıyla her ülkenin kendi sosyal, kültürel ve ekonomik yapısı kentsel dönüşümü şekillendirmektedir. Fakat bu süreçlerde kentsel dönüşümü uygulayan aktörler ön plana çıkmaktadır. Söz konusu aktörlerin uygulamaları nasıl bir kentsel dönüşüm ortaya konulacağını belirlemektedir. Konuyla ilgili olarak bu çalışma kapsamında Türkiye ölçeğinde kentsel dönüşümü uygulayan aktörler hem dayandıkları yasal mevzuatlar hem de yaptıkları çalışmalar üzerinden açıklanmışlardır. Bu çalışma ile amaçlanan, kentsel dönüşüm üzerine araştırma yapan taraflara derlenmiş veriler sunmaktır. Dolayısıyla bir araştırma niteliği taşıyan bu çalışmada eleştirme, destekleme veya yorumlamaya yönelik bir amaç güdülmemiş, sadece Türkiye ölçeğinde kentsel dönüşümün uygulayıcı aktörlerinin faaliyet sonuçları sayısal olarak derlenmiştir. Bu kapsamda çalışmaya konu olan aktörler; belediyeler, halk, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Cumhurbaşkanlığı ve Toplu Konut İdaresi'dir. Bu aktörlerin yaptıkları çalışmaların sayısal verileri derlenirken ilgili aktörlerin internet siteleri, Resmi Gazete ve Başbakanlık İletişim Merkezi'nden istifade edilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** kentsel dönüşüm, kentsel dönüşüm aktörleri, 6306 Sayılı Kanun

### Abstract

Urban transformation applications are works that every country needs. Resolving the current problems of the cities and trying to adapt them to the conditions of the current day, makes urban transformation a major urban intervention method. Methods and dimensions about urban transformation show differences from country to country and even from city to city. Cultural, economic and physical changes that took place

\* Bu çalışma, yazarın, *Kentsel Dönüşüm ve Türkiye: Belediyelerin Uygulamalara Yönelik Yaklaşımları Üzerine Bir Araştırma* [(Yayımlanmamış Doktora Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2018] adlı doktora tezindeki verilerin güncelleştirilip geliştirilmesi ile üretilmiştir.

\*\* Dr. Öğr. Üyesi, *Bandırma Onyedü Eylül Üniversitesi Erdek Meslek Yüksekokulu, Balıkesir / Türkiye*, yilmazonurkema@gmail.com

with urban transformation are the issues that need to be carefully examined. Therefore, each country's own social, cultural and economic condition is shaping urban transformation. However, in these processes, actors who direct and implement urban transformation come to the fore. The practices of these actors determine how an urban transformation is introduced. In this study on the issue, the actors who perform urban transformation in Turkey are described with their works. The aim of this study is to present the data of urban renewal actors to researchers who is doing research on the urban transformation in Turkey. The aim of the study is not meant to criticize, support or interpretation; only it is to explain the work of the actors of urban transformation in Turkey. The actors involved in this study are the municipalities, people, the Ministry of Environment and Urbanization, the President and the Mass Housing Administration. While compiling the numerical data of the activities of these actors, the websites of the relevant actors, the Official Gazette and the Prime Ministry Communication Center were utilized.

**Keywords:** urban renewal, urban transformation actors, law no 6306

## Giriş

Cambridge Üniversitesi çevrimiçi sözlüğüne göre kentsel dönüşüm, bir şehirdeki veya bölgedeki yapıların durumunun iyileştirilmesi veya bu yapıların yıkılarak yeniden inşa edilmesidir.<sup>1</sup> Roberts'ın belirttiğine göre kentsel dönüşüm, bir alandaki kentsel sorunların çözülmesi ve alana vizyon içeren bir yaklaşımla fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel yeniliklerin getirilmesidir.<sup>2</sup> Bir başka yoruma göre ise kentsel dönüşüm, kent içerisinde beklenen seviyede gelişim gösterememiş veya kullanılamayacak kadar eskimiş yapıların, bunların yanında kamusal hizmetlerin yetersiz kalmasına sebep olan fiziksel koşulların ve çöküntü haline gelmiş alanların yenilenmesi ve daha iyi bir seviyeye getirilmesidir.<sup>3</sup> Kentsel dönüşüm yeni alanların imar edilmesinden ayrı olarak, mevcut kentsel alanların geliştirilmesini hedeflemektedir.<sup>4</sup> Söylenenlerden anlaşılacağı üzere kentsel dönüşüm, en basit tanımıyla insan eliyle imar edilmiş yapıları çevrenin mevcut sorunlarının giderilmesi ve yeni bir anlayışla tekrar imar edilmesidir.

Günümüzde insanlığın artan nüfusuyla beraber tarih boyunca yaşanmamış seviyede bir yığılma dünya genelinde kentlerde meydana gelmiştir. Ayrıca gelinen teknolojik düzeyle birlikte yapılarda kullanılan materyallerin gelişmesine bağlı olarak içinde yaşanan mekânların yenilenmesi ve geliştirilmesi zorunlu bir hal almıştır. Türkiye ölçeğinde de durum bundan farklı değildir. Binlerce yıldır Anadolu coğrafyasında yaşayan medeniyetlerin oluşturduğu ve son birkaç on yılda hızla nüfusu artan kentlerin günün koşullarına göre yenilenmeleri bir gerekliliktir. Bununla birlikte her ülkenin kendi kentsel dönüşüm sürecine etki eden unsurlar bulunmaktadır. Türkiye ölçeğinde kentsel dönüşümü etkileyen en önemli etmenler; çarpık kentleşme, deprem riski ve dönüşümden elde edilecek rant olgusudur. Burada bu etmenlere yön veren ve kontrol

1 Cambridge, "Urban renewal", <http://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/urban-renewal> [Erişim tarihi: 02.03.2019].

2 Peter Roberts – Hugh Sykes, *Urban Regeneration: A Handbook*, Sage Publication, Londra 2008, s. 17.

3 Jeff Tashman, *Urban Renewal: A Tool For Community And Economic Development*, Oregon 2010, s. 1.

4 Müge Akkar, "Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye", *Planlama*, 2, (2006), s. 29.

eden aktörler ortaya çıkmaktadır. Bu aktörler kentsel dönüşümün sınırlarını, amacını ve ölçeğini belirlemektedir. Dolayısıyla bu çalışmayla Türkiye’de kentsel dönüşümü uygulayan aktörlerin saptanması ve ortaya koydukları çalışmaların sayısal verilerinin derlenmesi hedeflenmiştir. Ayrıca kentsel dönüşüm konusunda gerçekleştirilecek bilimsel çalışmalara katkı sağlanması amaçlanmıştır. Yine bu çalışmanın yapılma sebeplerinden biri, Türkiye ölçeğinde aktörlerin uygulamalarını sayısal verilerle ortaya koyan bir çalışmaya literatürde rastlanmamasıdır. Konuyla ilgili olarak bu çalışmada kentsel dönüşümün uygulayıcı aktörleri, sadece sahip oldukları temel hukuki yetki ve yaptıkları çalışmaların sayısal verileri bakımında incelenmiştir. Bu aktörlerin uygulamaları üzerine yorum yapılması ise bu çalışmanın kapsamına girmemektedir. Çalışmanın kapsamına giren konular şunlardır: Türkiye’de kentsel dönüşümün uygulayıcı aktörleri kimlerdir?; Türkiye’de kentsel dönüşümde uygulayıcı aktörlerin yaptıkları çalışmaların sayısal verileri nedir?

Çalışmada sayısal verilerin derlenmesi için belgesel tarama yönteminden istifade edilmiştir. N. Karasar’ın belirttiğine göre belgesel tarama, varolan kayıt ve belgeleri inceleyerek veri toplamaktır. Kaynakları bulma, okuma, not alma ve değerlendirme belgesel taramanın içeriğini oluşturmaktadır.<sup>5</sup> Aktörlerin yaptıkları çalışmaların sayısal verileri derlenirken ilgili aktörlerin internet siteleri, Resmi Gazete ve Başbakanlık İletişim Merkezi’nden (BİMER) istifade edilmiştir.

## 1. Genel Hatlarıyla Türkiye’de Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm Süreci

Türkiye’de şehirleşme dinamikleri Batılı ve endüstrileşmiş ülkelerden farklı bir seyirde gelişim göstermiştir. Sanayi Devrimi süreci Türkiye’de yaşanmadığından dolayı, kırdan kente göç hareketleri, gelişmiş ülkelerde olduğu gibi, 1800’lerde gerçekleşmemiş, bunun neticesinde sefalet yuvaları ve acil müdahale edilmesi gereken kent kısımları ortaya çıkmamıştır. Osmanlı döneminde kırdan kente yoğun bir göç gerçekleşmediği gibi, Cumhuriyetin ilan edilmesinden sonra da bu tabloda önemli bir değişim meydana gelmemiştir. Erken Cumhuriyet döneminde gerek ekonomik yetersizlikler gerekse de savaş sonrası yeniden yapılanma sürecinde sanayide yapılan atılımlar, kırdan kente aşırı göç çekecek seviyede olmamıştır. Kentli nüfus 1927 yılında %24,2, 1935 yılında %23,5, 1940 yılında %24,4, 1950 yılında %25 seviyelerinde yatay bir seyirde devam etmiştir.<sup>6</sup> Cumhuriyetin ilk yıllarında önemli bir kırdan kente göç yaşanmadığından ve acil müdahale edilmesi gereken sefalet yuvaları da ortaya çıkmadığından kentsel dönüşüm uygulamalarına ihtiyaç duyulmamıştır. Cumhuriyetin ilk kentsel dönüşüm uygulamaları, Ankara’nın başkent ilan edilmesinin ardından “eski” mimari yerine “modern” mimarinin oluşturulması amacıyla yapılan çalışmalardan ibaret olmuştur.<sup>7</sup>

Türkiye’de kentleşme adına önemli dönüm noktası, 1950’lerde ekonomik temelli yaşanmıştır.<sup>8</sup>

2. Dünya Savaşı sonrasında tutumlu ekonomi politikalarının terk edilmesi, liberal ekonomik

5 Niyazi Karasar, *Bilimsel Araştırma Yöntemi*, Nobel Yayıncılık, Ankara 2012, s. 183.

6 Şevket Işık, “Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri”, *Ege Coğrafya Dergisi*, 14, (2005), s. 60.

7 Sibel Bozdoğan, *Modernism and Nation Building*, University Of Washington Press, Washington 2001, s. 70.

8 Nail Yılmaz, “Farklılaştırın ve Ayrıştırın Bir Mekanizma Olarak Kentleşme”, *Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi*, 48,

bir model benimseyen Demokrat Parti’nin iktidara gelmesi, devletin kasasında bekletilen savaş fonlarının yatırımlara dönüştürülmesi, Marshall yardımlarının Türkiye’ye verilmesi ve bunların yanında özel sektörün dünya genelinde güçlenmesine paralel olarak Türkiye’de de gelişim göstermesi, Türkiye’de kentlerin bir anda yatırım alan, sanayileşen ve ticari üretkenlik ortaya koyan birer çekim merkezine dönüşmesine sebebiyet vermiştir. Dolayısıyla Türkiye’de kentleşmeyi etkileyen etmenlerin başında kırsaldan kentlere doğru yaşanan göçler olduğu söylenebilir.<sup>9</sup> Bu tarihlerde kentsel dönüşüm uygulaması ülkenin temel bir gereksinimi olarak görülmemekle birlikte, sokaklarda sayıları artan arabalara yeni yolların yapılması amacıyla İstanbul’da alansal temizleme yöntemi kullanılarak geniş caddelerin meydana getirilmesi, önemli bir kentsel müdahale olarak karşımıza çıkmaktadır (Bk. Fotoğraf 1).



**Fotoğraf 1.** Millet (1) ve Vatan (2) Caddeleri’nin yapımı (1958)

**Kaynak:** Emlakkulisi, <https://emlakkulisi.com/1958-yilinda-havadan-cekilmis-fotograflarla-istanbul/306698> [Erişim tarihi: 01.03.2019].

1950’lerde kırdan kente doğru gerçekleşen göçler zaman içerisinde katlanarak hız kazanmış ve bunun sonucunda 1950 yılında 5 milyon kişinin yaşadığı kentlerde, 1965 yılında 10 milyon kişi yaşar olmuştur.<sup>10</sup> Böylece kırdan kente yoğun ve plansız göç hareketleri, Dünyanın diğer endüstri kentlerinden yaklaşık iki yüz yıl sonra Türkiye’de yaşanmaya ve önemli bir soruna dönüşmeye başlamıştır. Bu dönemle birlikte gecekonduların kentlerde ortaya çıkışı ve yaygınlaşması başlamış, Türkiye’nin büyük şehirlerinde yolu, suyu ve elektriği olmayan sefalet yuvaları meydana gelmiştir. Bu soruna yönelik olarak artan gecekondu sorununu çözmek için çıkartılan 1966 Tarih ve 775 Sayılı Gecekondu Kanunu önemli bir düzenlemedir. Bu kanun uyarınca yeni gecekondu oluşumuna karşı mücadele edilmesi, ayrıca var olanlarının da ıslah edilmesi amaçlanmıştır.

(2004), s. 255.

9 Taner Kılıç – Seçkin Hardal, “Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekânsal Yansımalarına Bir Örnek: Sarıgöl Mahallesi (Gaziosmanpaşa-İstanbul)”, *Türk Coğrafya Dergisi*, 62, (2014), s. 2.

10 Şevket Işık, “Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri”, s. 60.

Fakat bu kanuna ve uygulamalara rağmen gecekonduların sorununa büyük kentlerde istenilen çözüm getirilememiştir.<sup>11</sup>

Türkiye açısından kentleşmenin seyrini değiştiren önemli bir dönem 1980 sonrasında hem Dünyada hem de Türkiye’de kendisini gösteren küreselleşme olgusuyla olmuştur. Bu dönemden sonra paranın dünya genelinde daha serbest dolaşabilmesi ve ticaret sektörlerinin de kentlerde yaygınlaşması, kente yeni bir göç dalgası oluşturmuştur. Ayrıca bu dönemde kentli olmak ve kentte yaşamak kavramları da toplumda daha çok kabul görmeye başlamış, bunun sonucunda kentli nüfusunda önemli bir artış yaşanmıştır. Bunların yanında büyükşehir belediye yönetimlerinin bu yıllarda yaygınlaşması da yönetsel olarak kırsal alanların kentsel bölge olarak görülmesine sebep olmuş, böylece 1980 yılında 19 milyon olan kentsel nüfus, 2000 yılında 44 milyon kişiye ulaşmıştır.<sup>12</sup> Bu yıllar, ayrıca apartmanların kentleri sardığı, gecekonduların kent merkezlerinin birbirlerine kaynaştığı ve aradaki doku farklarının ortadan kalktığı bir dönem olmuştur. Artık gecekonduların kent dışı çeperinde değil, kentin merkezinde bulunan alanlar haline gelmiş ve katları yükselmiştir.<sup>13</sup> Ortaya çıkan bu sorunların aşılabilmesi için 3194 Sayılı İmar Kanunu ile belediyelerin bu alanlara yönelik çalışmalar yapmalarının önü açılmıştır. İlgili kanunda yapılan düzenleme ile gecekonduların alanlarına yönelik olarak imar yapma ve kaynak yaratma yetkisine kavuşan belediyeler, bu alanlarda çalışmalar yapmak için gayretlendirilmiştir. Bu süreçte Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından gerçekleştirilen Dikmen Vadisi ile Portakal Çiçeği Vadisi kentsel dönüşüm projeleri dikkat çekmektedir. Bu çalışmalar aynı zamanda Türkiye’nin ilk alansal çapta kentsel dönüşümü hedefleyen uygulamalarıdır.<sup>14</sup> Sonradan 2000’li yıllarda Türkiye’de kentleşme hızla devam etmiş, kırsal kente olan göçlerde kentli nüfusunun artışı sürmüştür. Fakat Türkiye’de kentleşme oranını radikal bir şekilde değiştiren düzenleme, 2012 yılında kabul edilen 6360 Sayılı Kanun’la olmuştur. Bu kanun kapsamında 14 yeni büyükşehir kurulurken, toplam büyükşehir belediye sayısı 30’a çıkartılmıştır. Bu yeni uygulamayla birlikte büyükşehir idaresi bulunan yerlerdeki köyler, artık kırsal değil, kentsel alan kabul edilmiştir.<sup>15</sup> Böylece Türkiye’de kentsel nüfus, bu kanunun kabul edilmesiyle önemli oranda artış göstermiştir.

Tüm bu kentleşme ve kentsel dönüşüm çalışmaları arasında 2000’li yılların başından günümüze kadarki zaman dilimi, Türkiye’de kentsel dönüşümün en çok ve en geniş çaplı uygulandığı dönem olmuştur. Bu zaman diliminde kentsel dönüşümün bir “milli seferberlik” anlayışında uygulandığını söylemek yanlış olmayacaktır. Bunun en önemli sebebi, 1999 yılında

11 Feral Eke, “Gecekonduların Değerlendirilmesine İlişkin Çözümler”, *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, V/1, (2000), s. 47.

12 Şevket Işık, “Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri”, s. 60.

13 Fikret Adaman – Çağlar Keyder, “Türkiye’de Büyük Kentlerin Gecekondular ve Çöküntü Mahallelerinde Yaşanan Yoksulluk ve Sosyal Dışlanma”, [http://ec.europa.eu/employment\\_social/social\\_inclusion/docs/2006/study\\_turkey\\_tr.pdf](http://ec.europa.eu/employment_social/social_inclusion/docs/2006/study_turkey_tr.pdf) [Erişim tarihi: 03.03.2019].

14 Zafer Şahin, “Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara”, *Planlama Dergisi*, 2, (2006), s. 113-114.

15 On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6360.pdf> [Erişim tarihi: 03.03.2019].

yaşanan yıkıcı Gölçük ve Düzce depremleridir. O tarihe kadar plansız, denetimsiz ve kalitesiz olarak inşa edilmiş yapıların içinde yaşayanlar için birer tehlike olduğu anlaşılmış, bunun sonucunda da deprem korkusuna bağlı olarak hızlı bir kentsel dönüşüm hareketi tüm ülke çapında uygulamaya konulmuştur. Ayrıca rant olgusunun da eklendiği bu süreç, Türkiye’de inşaat sektörünün gelişmesine önemli derecede etki etmiştir.

## 2. Türkiye’de Güncel Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Şekillenışı

Türkiye’de günümüzde kullanılan kentsel dönüşüm mevzuatının şekillenışı açısından 1999 depremleri sonrası yaşanan süreç önemli düzenlemeleri de beraberinde getirmiştir. Her ne kadar depremler öncesinden ortaya konulan mevzuat olsa da bu düzenlemeler son 20 yılda hayata geçirilenler kadar etkili olmamıştır. Bu kapsamda 2004 yılında Toplu Konut İdaresi (TOKİ) gecekonduların inşaatını ihale edilmesi ve dönüştürülmesi için geniş yetkilerle donatılmıştır. Bu yetkilere göre TOKİ’nin dönüştürmek istediği alanla ilgili hazırladığı planların, çalışma yapılan yerin konumuna göre belediye meclisinde veya valilik tarafından aynen veya değiştirilerek onaylanması gerekmektedir. Onaylanmazsa, bu planların resen uygulamaya konulması mümkün kılınmıştır.<sup>16</sup> 2004’te, Ankara’nın kuzeyinde bulunan ve havalimanına bağlanan yol üstünde yer almasından dolayı önemli bir konumu işgal eden gecekonduların dönüştürülmesine çalışılmış, fakat dönemin Ankara Büyükşehir Belediyesi ile ilçe belediyelerinin anlaşamamasından dolayı proje hayata geçirilememiştir. Bu sorunu aşmak için dönüştürülemeyen alanda çalışmaların başlatılabilmesi amacıyla Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM) tarafından ilk olarak “bir bölgeye özel kentsel dönüşüm kanunu” çıkartılmıştır.<sup>17</sup>

Ancak kentsel dönüşümün bu şekilde TBMM tarafından uygulanması mümkün olamayacağından, 2005 yılında 5393 Sayılı Belediye Kanunu çıkartılırken belediyeler arasındaki ihtilafların giderilmesi ve dönüşüm konusunda en yetkili merci kılınmaları amacıyla önemli bir adım atılmıştır. Bu kanun uyarınca vatandaşa en yakın noktada hizmet üreten kamu idaresi olan belediyelerin, aynı zamanda kentsel dönüşümde de en önemli uygulayıcı olmaları sağlanmıştır. Düzenlemelerde büyükşehir olan illerde kentsel dönüşüm yetkisinin büyükşehir belediyesinde olması, büyükşehir belediyesinin gerekli gördüğü hallerde bu yetkisini ilçe belediyelerine devretmesi kararlaştırılmıştır. Böylece belediyeler arasındaki anlaşmazlıklar en aza indirilmiştir.<sup>18</sup> Fakat bu kanuna rağmen deprem korkusuna bağlı hızlı bir kentsel dönüşüm hamlesi istenilen oranda hayata geçirilememiştir. Belediyelerin oy kaygısı gütmesi ve yapılan müzakerelerin uzun bir zaman dilimine yayılması, beklenen süratin ortaya konulmasına mani olmuştur. Bu sorunun aşılması için yeni bir düzenleme yapılarak 2012 yılında 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kabul edilmiştir. Bu kanunla birlikte artık her mülk sahibi eski yapısını kentsel dönüşüm kapsamında yenileme ve bunun için de kredi desteği almaya, vergi

16 Toplu Konut Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf> [Erişim tarihi: 03.03.2019].

17 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5104.pdf> [Erişim tarihi: 03.03.2019].

18 Belediye Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf> [Erişim tarihi: 04.03.2019].

ve harçlardan muaf olmaya başlamıştır. Böylece Türkiye genelinde her mülk sahibi birer kentsel dönüşüm uygulayıcısı haline getirilmiştir. Ayrıca bu kanun, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na riskli alan belirleme konusunda önemli yetkiler vermiştir. Böylece hem belediyelerin hem de mülk sahiplerinin yavaş kaldığı durumlarda, merkezi bir müdahale ile kentsel dönüşümün hayata geçirilmesi mümkün olmuştur.<sup>19</sup> 2018 yılında son yapılan düzenlemeyle birlikte 6306 Sayılı Kanunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yerine getirilen riskli alan belirleme süreci Cumhurbaşkanlığı'na devredilmiştir.<sup>20</sup> Türkiye'de yaşanan kentleşme evrelerini, kullanılan kentsel dönüşüm yöntemlerini ve yöntemlerde rol alan aktörleri Tablo 1'de görmek mümkündür.

**Tablo 1.** Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Evreleri

DEĞİŞKENLER	1950 – 1980	1980 – 2000	2000 SONRASI
YAPISAL / BAĞLAMSAK	<b>Ekonomik Politikalar:</b> Ekonomik Büyüme. <b>Demografik Değişim:</b> Kentlere göç ve hızlı kent nüfusu artışı.	<b>Ekonomik Politikalar:</b> Ekonominin dışa açılması; küreselleşme ve yerelleşme. <b>Demografik Değişim:</b> Kentsel nüfus artışı.	<b>Ekonomik Politikalar:</b> Özelleştirme; AB ilişkileri. <b>Demografik Değişim:</b> Doğudan Batıya göç.
SOSYO-EKONOMİK	<b>Konut Sunum Biçimleri:</b> Yapsatçı konut, kısıtlı sayıda kooperatif, toplu Konut. <b>İşgücü-Konut İlişkisi:</b> Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; konut ihtiyacına çözüm olarak gecekondular.	<b>Konut Sunum Biçimleri:</b> Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma. <b>İşgücü-Konut ilişkisi:</b> Kent merkezlerindeki küçük üretim birimlerinde çalışanların çevre gecekondular ve merkez mahallelerde yaşayan niteliksiz ve düşük gelirli nüfustan oluşması; orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu.	<b>Konut Sunum Biçimleri:</b> Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları. <b>İşgücü-Konut ilişkisi:</b> Yüksek gelir grubu kent dışında konut çevreleri oluşturuyor; gecekondular alanlarında istihdam yapısındaki değişime göre konut biçimleri değişiyor.
YÖNETİM / UYGULAMA	<b>Yetkilerin Dağılımı:</b> Devlet Planlama Teşkilatı; İmar ve İskan Bakanlığı; Yeni Belediyecilik Hareketi. <b>Planlama Uygulamaları:</b> Merkezi Planlı Kalkınma Modeli; Bütüncül Planlama Yaklaşımı. <b>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</b> Belediye, Gecekondular, Arsa Ofisi, İmar ve Kat Mülkiyeti Kanunları.	<b>Yetkilerin Dağılımı:</b> Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi; Yerel Gündem 21. <b>Planlama Uygulamaları:</b> Kentleşmeye desantralizasyon; Nazım İmar ve Uygulama Planları; Yerelde yukarıdan aşağıya yönetim anlayışı. <b>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</b> Büyükşehir Belediyesi, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre ve Af Yasaları.	<b>Yetkilerin Dağılımı:</b> Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi. <b>Planlama Uygulamaları:</b> Stratejik planlama; katılımlı planlama uygulamalarının başlaması. <b>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</b> Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunları.
KENTSEL MAKRO-FORM	"Azman Kent" (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi)	Çok Merkezli Metropolen Kentleşme (kentsel yayılma; ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması)	Bölgesel Yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması)

19 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> [Erişim tarihi: 04.03.2019].

20 700 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/07/20180707M2-1.pdf> [Erişim tarihi: 04.03.2019].



KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA- LARI	<p>1. Gecekondu bölgelerinin sağlıklaştırılması; 2. Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü; 3. Gecekondu alanlarının yeniden yapılandırılması; 4. Bu alanlarda kentsel yenileme.</p>	<p>1. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda kentsel yenileme; 2. İyi- leştirmeye yönelik sağlıklaştırma ve ıslah-imar uygulamaları; 3. Tarihi değeri olan alanların korunması ve soylulaştırılması.</p>	<p>1. Kentsel alanlarda yenileme; 2. Apartman alanlarının iyileştirilmesi; 3. Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi; 4. Tarihi konut alanların soylulaştırılması.</p>
---	--	---	--

**Kaynak:** Anlı Ataöv – Sevin Osmay, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, *METU JFA*, 2, (2007), s. 60.

### 3. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulayıcı Aktörleri ve Yaptıkları Çalışmalar

#### 3.1. Belediyeler

Türkiye’de kentlerin üretim ve geliştirilmesinde ilk sırada yetkili kamu idaresi, belediyelerdir. Kentlerin her noktasında ve diledikleri ölçekte dönüşüm yapma imkânına sahip olan belediyeler, bu yetkilerini 5393 Sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Maddesinden almaktadırlar. İlgili maddeye göre “Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.” denilmiştir. Ayrıca aynı maddenin devamında belediyeler arasındaki yetki karmaşasının önüne geçilmek için “büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir ve büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilirler.” denilmiştir.<sup>21</sup> Böylece belediyelerin, vatandaşlarla anlaşarak kentsel dönüşümü geniş ölçeklerde hayata geçirebilmeleri mümkün hale gelmiştir. Fakat söz konusu yetkilere göre belediyelerin vatandaşlarla bir anlaşmaya gitme zorunlulukları da bulunmamaktadır. Bununla birlikte siyasi bir kurum olan ve yöneticileri seçimle iş başına gelen belediyeler, kentsel dönüşüm süreçlerini vatandaşları/seçmenleri ile birlikte yürütmektedirler. Bu kapsamda 5393 Sayılı Belediye Kanunu dikkate alındığında, belediyelerde kentsel dönüşüm süreci şu şekilde uygulanmaktadır:

- Proje alanının belirlenmesi ve belediye meclisinde karar alınarak ilan edilmesi;
- İlan sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ve proje alanının kesinleştirilmesi;
- Proje alanındaki her türlü yapının tespiti, maliklerinin belirlenmesi;
- Uygulama esaslarının belediye meclisi kararı ile belirlenmesi;
- Belediye encümenince kamulaştırma kararının alınması;
- İmar planlama çalışmalarının başlatılması;
- Taşınmaz sahiplerine duyuru ve tebligat yapılarak uzlaşma görüşmelerine davet edilmesi;
- Uzlaşma sağlanan malikler ile tapu devir işlemlerinin yapılması ve borç-alacak ödemelerine başlanması;

21 Belediye Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf> [Erişim tarihi: 05.03.2019].



- Planlama sürecinin tamamlanması ve uygulama etaplarına geçilerek konut ihalelerinin yapılması;
- Uzlaşılamayan malikler için yargı sürecinin başlatılması;
- Mülkiyet sorunlarının çözülmesi;
- Tamamlanan konutların hak sahiplerine teslim edilmesi.<sup>22</sup>

5393 Sayılı Belediye Kanunu aracılığıyla belediyeler Türkiye'nin yapılaşma bulunan her noktasında kentsel dönüşüm alanı belirleme ve uygulama yetkisine sahiptirler. Demokratiklik ve etkinlik noktasında halka en yakın konumda yer alan ve en büyük ölçekteki hizmet yüklenicisi işlevi gören bir kamu idaresinin kenti dönüştürmesi en makul olanıdır. Konuyla ilgili olarak Tablo 2'de 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi uyarınca belediyeler tarafından kamunun mülkiyetinde bulunan alanlarda kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerin sayıları illere göre ayrılmış liste ile gösterilmektedir. Fakat listede belediyelerin kamunun mülkiyetinde olmayan alanlarda gerçekleştirdikleri dönüşüm uygulamalarının sayıları bulunmamaktadır. Bunun sebebi, belediyeler tarafından gerçekleştirilen dönüşüm çalışmalarına ilişkin verilerin merkezi bir sistemde toplanmamasıdır. Her il ve ilçe belediyesi bu rakamları kendi envanterinde ayrı ayrı bulundurmaktadır. Bu kapsamda günümüzün teknolojik gelişmişlik seviyesinde bu verilerin hala merkezi bir yapıda toplanamıyor oluşu önemli bir eksiklik olarak nitelenebilir. Mevcut bu uygulamayla konu üzerine araştırma yapmak güçleşmektedir. Eldeki veriler ışığında belediyeler tarafından kamuya ait alanlarda yapılan dönüşüm çalışmalarına bakıldığında ise en çok uygulama yapılan illerin Ankara ve Gaziantep olduğu dikkat çekmektedir.

**Tablo 2.** *Belediyeler Tarafından Dönüşüm Alanı İlan Edilen Kamu Alanları (2018)*

Şehir	Dönüşüm Alanı (ad)	Şehir	Dönüşüm Alanı (ad)	Şehir	Dönüşüm Alanı (ad)
Adana	2	Elazığ	1	Konya	4
Ağrı	1	Erzurum	3	Kütahya	2
Ankara	20	Gaziantep	15	Malatya	2
Antalya	1	İstanbul	1	Muş	1
Balıkesir	1	İzmir	8	Osmaniye	1
Bingöl	1	Kahramanmaraş	1	Samsun	4
Bursa	1	Karaman	3	Şanlıurfa	9
Çankırı	2	Kayseri	7	Trabzon	2
Düzce	1	Kocaeli	5		

**Kaynak:** BİMER (2018a), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Riskli Yapı 1 Dairesi Başkanlığı'ndan BİMER aracılığıyla alınmıştır, BİMER Başvuru No: 180.007.4867.

22 *Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu*, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 2009, s. 69.

### 3.2. Toplu Konut İdaresi (TOKİ)

Türkiye’de kentsel dönüşümde yer alan önemli aktörlerden bir diğeri, TOKİ’dir. TOKİ, en temelinde konut sorununu çözmek, gecekondulaşmanın önüne geçmek ve yeni konutlar yapmak hedefleriyle 1984 yılında kurulmuştur.<sup>23</sup> İlerleyen süreçte TOKİ’nin fon imkânları arttırılmış ve merkezi yönetim dışında özerk bir statü alması sağlanmıştır. TOKİ’nin kentsel dönüşümde ön plana çıkışı ve ana aktörlerden birisi haline gelişi ise 2004 yılında kabul edilen 5162 Sayılı Kanun ile olmuştur. Bu kanunla birlikte TOKİ’ye özellikle gecekondulu alanlarında kentsel dönüşüm planlama ve uygulama yetkisi tahsis edilmiştir.<sup>24</sup> Bu sürecin devamında, 2007 yılında 775 Sayılı Gecekondulu Kanunu’nda değişiklik yapılmış ve dönemin Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nın tüm kentsel dönüşüm yetkileri TOKİ’ye devredilmiştir. Tüm bu düzenlemelerle birlikte TOKİ kentsel dönüşümde geniş yetkilerle donatılmıştır.<sup>25</sup> Günümüzde TOKİ, 2985 Sayılı Kanun dâhilinde düzenlenen 4. Maddeye istinaden kentsel dönüşüm çalışmalarını yürütmektedir ve TOKİ’nin hazırladığı gecekondulu dönüşüm planlarıyla ilgili madde şu şekildedir: “Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelede ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re’sen onaylanır.”<sup>26</sup>.

Belediyelerden ayrı olarak TOKİ’nin kentsel dönüşümle ilgili iki fonksiyonu bulunmaktadır. İlki, belediyelerle işbirliği yaparak belediyeler tarafından kararı alınmış kentsel dönüşüm projesinin iş yüklenicisi olarak alanın yeniden inşa edilmesini sağlamaktır. TOKİ’nin kentsel dönüşümdeki ikinci fonksiyonu ise merkezi yönetim adına kentsel dönüşümle ilgili çalışmalar gerçekleştirmektir. Bu kapsamda bakanlıklar veya diğer kamu idareleri tarafından kendisine devredilen yerlerde dönüşüm çalışmalarını hayata geçirmektedir. Bunun yanında TOKİ, prensip olarak belediye sınırları içerisinde Bakanlıklarca kendisine devredilmeyen diğer yerlerde, ilgili belediyeler ile anlaşarak dönüşüm çalışmalarını gerçekleştirmektedir. Daha net bir ifadeyle resen çalışmalar yapmamaktadır. Tüm bu kentsel dönüşüm uygulamalarında son 10 yılda TOKİ toplam 72,5 milyon metrekareden geniş alanda yapılan çalışmalarda 17 milyar liradan fazla yatırım gerçekleştirmiştir.<sup>27</sup> TOKİ’nin kentsel dönüşümle ilgili konut ve işyeri üretimli çalışmaları, Tablo 3’te yer almaktadır. Tabloda her ilde, kaç projede, kaç konut üretildiği veya üretilmekte olduğu görülmektedir.

23 Toplu Konut Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf> [Erişim tarihi: 06.03.2019].

24 Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2004/05/20040512.htm#1> [Erişim tarihi: 06.03.2019].

25 Halil Koca – Vedat Karadeniz, “Erzincan Ovasında TOKİ Uygulamaları ve Kentleşme Üzerindeki Etkileri”, *Doğu Coğrafya Dergisi*, 31, (2014), s. 111-112.

26 Toplu Konut Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf> [Erişim tarihi: 06.03.2019].

27 Toplu Konut İdaresi, <https://www.toki.gov.tr/haber/toki-baskan-yardimcisi-ozcelik-kentsel-donusum-kapsaminda-17-milyar-liralik-yatirim-yaptik> [Erişim tarihi: 06.03.2019].

**Tablo 3.** TOKİ'nin Yürüttüğü Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (2019)

Şehir	Proje Sayısı	Konut Sayısı	Şehir	Proje Sayısı	Konut Sayısı	Şehir	Proje Sayısı	Konut Sayısı
Adana	6	5,146	Eskişehir	1	1,092	Nevşehir	6	5,183
Afyon	1	86	Gaziantep	9	5,273	Niğde	4	3,285
Ağrı	1	120	Hatay	1	937	Ordu	1	311
Ankara	43	26,450	İğdır	1	80	Osmaniye	1	256
Antalya	2	784	İstanbul	21	9,392	Rize	3	958
Ardahan	1	314	İzmir	6	4,035	Sakarya	1	740
Bayburt	1	36	Karabük	4	1,936	Samsun	7	4,836
Bursa	6	2,266	Kars	4	1,766	Siirt	1	55
Çankırı	2	782	Kırşehir	1	1,126	Sivas	1	320
Çorum	2	166	Kocaeli	4	2,003	Şanlıurfa	3	144
Denizli	7	3,026	Konya	3	2,203	Şırnak	9	5,676
Diyarbakır	2	1,272	Malatya	2	923	Trabzon	9	2,459
Düzce	1	198	Mardin	2	1,828	Uşak	4	1,267
Erzincan	4	1,129	Mersin	3	720	Van	1	
Erzurum	11	5,236	Muş	1	715	Yozgat	2	582

**Kaynak:** Toplu Konut İdaresi, <https://www.toki.gov.tr/illere-gore-projeler> [Erişim tarihi: 07.03.2019].

TOKİ'nin en çok kentsel dönüşüm gerçekleştirdiği şehir, Ankara olmuştur. Kamu bürokrasi ağının başkentte yoğunlaşmış olması, kente olan müdahalenin üst seviyelerde olmasını sağlamış olabilir. Ankara'nın ardından sırasıyla İstanbul, Şırnak, Erzurum, Nevşehir ve Adana, TOKİ'nin en çok konut yaptığı şehirlerdir. Bunun yanında tüm ülke genelinde TOKİ'nin değişen oranlarda kentsel dönüşüm gerçekleştirdiği dikkat çekmektedir.

### 3.3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Cumhurbaşkanlığı

Merkezi yönetimin kentsel dönüşümde müdahale mekanizması olan TOKİ'nin dışında, bir de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Cumhurbaşkanlığı'nın kendi kentsel dönüşüm yetkileri bulunmaktadır. Bu kentsel dönüşüm çalışmaları, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'a dayanılarak yapılmaktadır. Bu kanun kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilan edilmesini istediği riskli alanlar 2012 ile 2018 yılları arasında Bakanlar Kurulu tarafından kabul edilmekteydi. Fakat 02.07.2018 tarih ve 700 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 196. Maddesi ile bu uygulama kaldırılmış ve riskli alan ilan yetkisi Cumhurbaşkanlığı'na verilmiştir.<sup>28</sup> Bu konuyla ilgili olarak belediye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan Cumhurbaşkanlığı'na bir talep gelebileceği gibi, Cumhurbaşkanlığı da kendi inisiyatifinde riskli alan ilan edebilmektedir. Bu şekilde belediyelerin oy kaygısı güdereken çalışma yapmakta sıkıntı yaşadığı veya acil müdahale edilmesi gereken yerlerde

<sup>28</sup> Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> [Erişim tarihi: 07.03.2019]; 700 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/07/20180707M2-1.pdf> [Erişim tarihi: 07.03.2019].

kentsel dönüşümün hayata geçirilmesi mümkün olabilmektedir. Konuyla ilgili olarak 6306 Sayılı Kanun’un kabul edildiği 2012 yılından beri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararı ile, ayrıca Cumhurbaşkanlığı tarafından Türkiye genelinde belirlenen riskli alanlar, illere ayrılmış şekilde Tablo 4’te sunulmaktadır.

**Tablo 4. Türkiye Geneli İlan Edilen Riskli Alanlar ve Sayıları (2019)**

Şehir	İlçe (ad)	Şehir	İlçe (ad)	Şehir	İlçe (ad)	Şehir	İlçe (ad)
<b>Adana</b>	Ceyhan	<b>Çorum</b>	Osmancık		Eyüpsultan (4)	<b>Konya</b>	Ereğli
	Çukurova	<b>Denizli</b>	Merkez		G.osmanpaşa (13)		Meram (3)
	Seyhan (3)	<b>Diyarbakır</b>	Sur		Güngören	<b>Kütahya</b>	Merkez
	Yüreğir (3)		Yenişehir		Kadıköy (2)		Pazarlar
<b>Adıyaman</b>	Besni	<b>Edirne</b>	Merkez		Kağıthane	<b>Malatya</b>	Darende
	Merkez	<b>Elazığ</b>	Merkez (2)		Kartal (2)	<b>Manisa</b>	Şehzadeler
	Gölbasi	<b>Erzincan</b>	Merkez (2)		K.çekmece (3)		Yunusemre (2)
<b>Afyon</b>	Merkez (2)		Üzümlü		Pendik (5)	<b>Mardin</b>	Nusaybin
<b>Ağrı</b>	Merkez	<b>Erzurum</b>	Narman		Sarıyer (4)		Yeşilli
	Patnos		Yakutiye		Sultangazi		Merkez
<b>Aksaray</b>	Merkez	<b>Eskişehir</b>	Odunpazarı (3)		Şişli	<b>Niğde</b>	Merkez
<b>Amasya</b>	Merkez		Tepebaşı		Tuzla	<b>Ordu</b>	Ünye
<b>Ankara</b>	Altındağ (5)	<b>Gaziantep</b>	Şahinbey (3)		Üsküdar (2)		Fatsa
	Bala		Şehitkamil (2)		Zeytinburnu (6)		Altınordu
	Çankaya (5)	<b>Giresun</b>	Merkez	<b>İzmir</b>	Buca	<b>Sakarya</b>	Erenler (2)
	Elmadag		Görece		Karşıyaka		Hendek
	K.kazan		Çanakçı		Karabağlar (2)	<b>Samsun</b>	İlkadım
	Mamak (4)	<b>Gümüşhane</b>	Kelkit		Kemalpaşa		Canik (2)
<b>Antalya</b>	Alanya	<b>Hakkari</b>	Yüksekova		Menemen (2)	<b>Sivas</b>	Merkez (3)
	Kepez (3)	<b>Hatay</b>	İskenderun (2)		Narlıdere	<b>Şanlıurfa</b>	Siverek
<b>Artvin</b>	Merkez		Payas	<b>K.maraş</b>	Merkez (2)	<b>Şırnak</b>	Merkez
<b>Aydın</b>	Merkez		Antakya	<b>Karaman</b>	Ermenek		Cizre
	Nazilli	<b>Isparta</b>	Uluborlu	<b>Kayseri</b>	Kocasinan (3)		İdil
	Söke	<b>İstanbul</b>	Ataşehir		Develi		Silopi
<b>Bayburt</b>	Merkez		Bağcılar (6)		Melikgazi (4)	<b>Tokat</b>	Merkez
<b>Bingöl</b>	Merkez		Başakşehir		Hacılar		Turhal
<b>Bolu</b>	Gerede		Bayrampaşa	<b>Kocaeli</b>	İzmit (2)	<b>Trabzon</b>	Merkez (3)
<b>Burdur</b>	Merkez (2)		Beşiktaş		Kandıra	<b>Uşak</b>	Merkez
<b>Bursa</b>	Kestel		Beykoz		Derince	<b>Van</b>	Erciş
	Osmangazi (3)		Beyoğlu (3)		Çayırova	<b>Yalova</b>	Merkez
	Yıldırım		Büyükçekmece		Gölcük (3)		
<b>Çankırı</b>	Merkez (2)		Esenler (3)		Körfez		

Kaynak: Resmi Gazete, <http://www.resmigazete.gov.tr/> [Erişim tarihi: 09.03.2019].

Tablo 4’te parantez içindeki rakamlar, o ilçede birden fazla riskli alanın ilan edildiğini göstermektedir. Tabloda görüldüğü üzere, en çok riskli alan ilan edilen yer, 13 alanla İstanbul’a bağlı Gaziosmanpaşa ilçesidir. Toplamda İstanbul’da 64 alan riskli olarak ilan edilmiştir. İstanbul’un nüfusu ve sorunlu yapılaşması göz önüne alındığında, bu durum anlaşılabilir bir sonuçtur. İstanbul’dan sonra en çok riskli alan ilan edilen yer, 17 alanla Ankara’dır. Dokuz riskli alanla Kocaeli, sekiz riskli alanla Adana ve İzmir de bu çalışmalarda öne çıkmış diğer kentler olmuşturlardır.

### 3.4. Halk

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın kentsel dönüşümdeki çalışmalarını düzenleyen 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, aynı zamanda mülk sahiplerinin de birer kentsel dönüşüm uygulayıcısı olmalarını sağlamaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın kontrolünde gerçekleştirilen çalışmalar kapsamında, vatandaşlar mülk sahibi oldukları yapılarla ilgili olarak riskli yapı belirleme yetkinliği bulunan firmalara başvurarak riskli yapı tespit çalışması yaptırabilmektedir. Bu işlem sonucunda yapının depreme karşı dayanıksız bulunması durumunda, eski yapıların kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi mümkün olabilmektedir. Burada bazı önemli noktalar bulunmaktadır. Bir yapı, riskli olduğu belirlendikten sonra idarece belirlenmiş zaman diliminde yıkılmak zorundadır. Daha net bir ifadeyle Bakanlık riskli olduğu tespit edilen yapılarda insanların oturması konusunda kısıtlama getirmektedir. Bunun yanında mülk sahibi, kendi mülkünün dışında, içinde oturduğu apartmanı da riskli yapı tespit çalışmalarına dâhil edebilmektedir. Bu durumda eski yapının yıkılması ve mevcut hak sahiplerinin 2/3’ünün onay vermesi ile yıkılan yapılarını yeniden inşa etmeleri mümkündür. Anlaşmaya dâhil olmayan hak sahiplerinin hisseleri ise anlaşmaya dâhil olan taraflara açık artırma usulü ile satılmaktadır. Bu “tatlı sert” uygulamaların yanında, Bakanlık kentsel dönüşümü hızlandırmak ve insanları bu konuda daha istekli hale getirmek için de çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda yapısının riskli olduğunu tespit ettirecek kentsel dönüşüme dâhil eden hak sahiplerine kredi imkânları, vergi ve harçlardan muafiyet, kira yardımları ve taşınma masrafı yardımları verilmektedir.<sup>29</sup> Bu konuyla ilgili olarak Tablo 5’te kanun kapsamında verilen kira destekleri gösterilmektedir. 6306 Sayılı Kanun’un çıktığı 2012 yılından itibaren, kanun kapsamında riskli olduğu tespit edilen yapıların illere göre dağılımı ise Tablo 6’da yer almaktadır.

**Tablo 5. Kira Yardımları (2018)**

Şehir Adı	Malik (Aylık)	Kiracı (Defaten)	Sınırlı Hak Sahibi
Artvin, Bilecik, Bingöl, Bolu, Burdur, Çankırı, Erzincan, Gümüşhane, Hakkari, Kırşehir, Nevşehir, Sinop, Tunceli, Bayburt, Karaman, Kırıkkale, Bartın, Ardahan, Iğdır, Yalova, Karabük, Kilis	715,00 TL	1.430,00 TL	3.575,00 TL

29 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> [Erişim tarihi: 10.03.2019].

Amasya, Bitlis, Edirne, Giresun, Isparta, Kars, Kastamonu, Kırklareli, Muş, Niğde, Rize, Siirt, Uşak, Yozgat, Aksaray, Şırnak, Osmaniye, Düzce	810,00 TL	1.620,00 TL	4.050,00 TL
Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Çorum, Elazığ, Kütahya, Ordu, Sivas, Tokat, Zonguldak, Batman, Çanakkale	905,00 TL	1.810,00 TL	4.525,00 TL
Aydın, Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Mersin, Kayseri, Kocaeli, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Sakarya, Samsun, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa, Van	995,00 TL	1.990,00 TL	4.975,00 TL
Adana, Antalya, Bursa, Konya	1.085,00 TL	2.170,00 TL	5.425,00 TL
Ankara, İstanbul, İzmir	1.150,00 TL	2.300,00 TL	5.750,00 TL

**Kaynak:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, <https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/guncellenm-s-2019-yili-k-ra-yardimi-tablosu-201.905.13100027.pdf> [Erişim tarihi: 25.06.2019].

**Tablo 6. İllere Göre Riskli Olduğu Tespit Edilen Bina Adedi (2018)**

Şehir	Bina Adedi	Şehir	Bina Adedi	Şehir	Bina Adedi	Şehir	Bina Adedi
Adana	1.425	Çanakkale	872	Karabük	403	Osmaniye	341
Adıyaman	699	Çankırı	240	Karaman	30	Rize	170
Afyon	484	Çorum	1.859	Kars	492	Sakarya	467
Ağrı	1.053	Denizli	2.719	Kastamonu	491	Samsun	1.447
Aksaray	537	Diyarbakır	180	Kayseri	807	Siirt	362
Amasya	791	Düzce	357	Kırıkkale	1.023	Sinop	157
Ankara	14.687	Edirne	155	Kırklareli	286	Sivas	298
Antalya	8.907	Elazığ	1.300	Kırşehir	375	Şanlıurfa	1.394
Ardahan	79	Erzincan	581	Kilis	6	Şırnak	500
Artvin	88	Erzurum	123	Kocaeli	4.321	Tekirdağ	732
Aydın	3.133	Eskişehir	4.167	Konya	5.131	Tokat	880
Balıkesir	1.647	Gaziantep	101	Kütahya	448	Trabzon	351
Bartın	333	Giresun	226	Malatya	1.664	Tunceli	166
Batman	671	Gümüşhane	200	Manisa	4.985	Uşak	706
Bayburt	53	Hakkâri	9	Mardin	759	Van	629
Bilecik	443	Hatay	1.872	Mersin	641	Yalova	625
Bingöl	1.537	Iğdır	289	Muğla	1.544	Yozgat	290
Bitlis	215	Isparta	807	Muş	632	Zonguldak	433
Bolu	552	İstanbul	61.964	Nevşehir	15		
Burdur	756	İzmir	15.973	Niğde	26		
Bursa	2.216	K.maraş	1.144	Ordu	475		

**Kaynak:** BİMER (2018b), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Riskli Yapı 1 Dairesi Başkanlığı'ndan BİMER aracılığıyla alınmıştır, BİMER Başvuru No: 180.017.6943.

Tablo 5'te görüldüğü üzere, her şehrin ekonomik yapısına göre kira ve taşınma yardımları farklı oranlarda yapılmaktadır. Kira yardımı uygulaması kentsel dönüşümün hızlandırılması ve insanların ekonomik yönden mağdur edilmemesi için önemli bir düzenlemedir. Tablo 6'da verilen riskli bina adedine bakıldığında, 61.964 yapı ile İstanbul ilk sırada yer almaktadır. Ardından ülkenin diğer büyük kentleri Ankara ve İzmir gelmektedir. Tablo incelendiğinde, şehirlerin nüfus ve bina yoğunluklarına oranla riskli yapı sayısının makul olduğu sonucuna varılmaktadır.

### **Sonuç**

İnsanlığın hızla ilerleyen ve gelişen medeniyet yapısı kentlerin bu hıza yetişmeleri için yenilenmelerini gerekli kılmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulaması kentlerde bu değişimi sağlamak için en önemli müdahale aracıdır. Dolayısıyla her ülke kendi sosyal, kültürel ve ekonomik yapısına göre kentlerini içinde bulunulan dönemde yeniden üretmektedir. Türkiye de bu yenilenmeyi kendi doğal sürecinde yaşamaktadır. Çalışmada açıklandığı şekliyle Türkiye ölçeğinde kentsel dönüşümün uygulayıcı aktörleri halk, belediyeler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Cumhurbaşkanlığı ve TOKİ'dir. Her ne kadar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kentsel dönüşümde riskli alan ilan etme yetkisi Cumhurbaşkanlığı'na aktarılmış olsa da Bakanlık hala riskli alan önerilerini Bakanlar Kurulu yerine Cumhurbaşkanlığı'na ileterek süreçteki yerini korumaktadır. TBMM de kanun çıkartma yetkisiyle kentsel dönüşüm sürecinde uygulayıcı aktör olma konumundadır. Fakat mevcut uygulamalar TBMM'nin süreçlerde kanuni düzenlemeler üzerinden sorumluluk aldığını, özel olarak kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesinde doğrudan uygulayıcı olmadığını göstermektedir. Türkiye'de kentsel dönüşümün uygulayıcı aktörlerine bakıldığında, çalışmalara nitelik yönünden katkı verebilecek kurumlar olan üniversiteler, meslek odaları ve sivil toplum kuruluşlarının geri planda kaldıkları görülmektedir. Dolayısıyla bu çalışmada bahsedilen uygulayıcı aktörlerin yanında, diğer mesleki ve toplumsal kurumların da ön plana çıkartılmaları faydalı olabilir. Bu şekilde daha bilimsel nitelikte ve toplumsal çıkarı gözetilen uygulamaların ortaya konulması mümkün olabilir. Bu çalışmanın devamı olarak, çalışmada açıklanan her bir kentsel dönüşüm uygulayıcısı aktörün kentsel dönüşümdeki konumu ve yaptığı uygulamaların nitelikleri yeni çalışmalarla sorgulanabilir. Böylece Türkiye ölçeğinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm sürecinin geleceği üzerine aktörler üzerinden etkinlik yaklaşımı yeni bakış açıları elde edilebilir.



## KAYNAKÇA

- Akkar, Müge, “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, *Planlama*, 2, (2006), s. 29-38.
- Ataöv, Anlı – Sevin Osmay, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, *METU JFA*, 2, (2007), s. 57-82.
- Bozdoğan, Sibel, *Modernism and Nation Building*, University Of Washington Press, Washington 2001.
- Eke, Feral, “Gecekondu Alanlarının Değerlendirilmesine İlişkin Çözümler”, *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, V/1, (2000), s. 43-54.
- Işık, Şevket, “Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri”, *Ege Coğrafya Dergisi*, 14, (2005), s. 57-71.
- Karasar, Niyazi, *Bilimsel Araştırma Yöntemi*, Nobel Yayıncılık, Ankara 2012.
- Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu*, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 2009.
- Kılıç, Taner – Seçkin Hardal, “Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekânsal Yansımalarına Bir Örnek: Sarıgöl Mahallesi (Gaziosmanpaşa-İstanbul)”, *Türk Coğrafya Dergisi*, 62, (2014), s. 1-8.
- Koca, Halil – Vedat Karadeniz, “Erzincan Ovasında TOKİ Uygulamaları ve Kentleşme Üzerindeki Etkileri”, *Doğu Coğrafya Dergisi*, 31, (2014), s. 101-128.
- Roberts, Peter – Hugh Sykes, *Urban Regeneration: A Handbook*, Sage Publicationa, Londra 2008.
- Şahin, Zafer, “Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara”, *Planlama Dergisi*, 2, (2006), s. 111-120.
- Tashman, Jeff, “Urban Renewal: A Tool For Community and Economic Development”, Tashman Johnson LLC, Oregon 2010, s. 1-12.
- Yılmaz, Nail, “Farklılaştırıcı ve Ayrıştırıcı Bir Mekanizma Olarak Kentleşme”, *Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi*, 48, (2004), s. 249-267.
- Elektronik Kaynaklar**
- 700 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/07/20180707M2-1.pdf> [Erişim tarihi: 04.03.2019].
- Adaman, Fikret – Çağlar Keyder, “Türkiye’de Büyük Kentlerin Gecekondu ve Çöküntü Mahallelerinde Yaşanan Yoksulluk ve Sosyal Dışlanma”, [http://ec.europa.eu/employment\\_social/social\\_inclusion/docs/2006/study\\_turkey\\_tr.pdf](http://ec.europa.eu/employment_social/social_inclusion/docs/2006/study_turkey_tr.pdf) [Erişim tarihi: 03.03.2019].
- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> [Erişim tarihi: 04.03.2019].
- Belediye Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf> [Erişim tarihi: 04.03.2019].
- BİMER (2018a), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Riskli Yapı 1 Dairesi Başkanlığı’ndan BİMER aracılığıyla alınmıştır, BİMER Başvuru No: 180.007.4867.
- BİMER (2018b), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Riskli Yapı 1 Dairesi Başkanlığı’ndan BİMER aracılığıyla alınmıştır, BİMER Başvuru No: 180.017.6943.
- Cambridge, “Urban renewal”, <http://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/urban-renewal> [Erişim tarihi: 02.03.2019].
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, <https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/guncellenm-s-2019-yili-krayardimi-tablosu-201.905.13100027.pdf> [Erişim tarihi: 25.06.2019]
- Emlakkulisi, <https://emlakkulisi.com/1958-yilinda-havadan-cekilmis-fotograflarla-istanbul/306698> [Erişim tarihi: 01.03.2019].
- Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5104.pdf> [Erişim tarihi: 03.03.2019].

On Dört İilde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükümünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6360.pdf> [Erişim tarihi: 03.03.2019].

Resmi Gazete, <http://www.resmigazete.gov.tr/> [Erişim tarihi: 09.03.2019]

Toplu Konut İdaresi, <https://www.toki.gov.tr/haber/toki-baskan-yardimcisi-ozcelik-kentsel-donusum-kapsaminda-17-milyar-liralik-yatirim-yaptik> [Erişim tarihi: 06.03.2019]

Toplu Konut İdaresi, <https://www.toki.gov.tr/illere-gore-projeler> [Erişim tarihi: 07.03.2019]

Toplu Konut Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf> [Erişim tarihi: 03.03.2019].

Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükümünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2004/05/20040512.htm#1> [Erişim tarihi: 06.03.2019].