

**KENTSEL DÖNÜŞÜMDE YENİ POLİTİKA,
YASA VE EĞİLİMLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ
“KUZEY ANKARA GİRİŞİ (PROTOKOL YOLU)
KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ”**

Esra KÜTÜK İNCE

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**TEMMUZ 2006
ANKARA**

TEZ BİLDİRİMİ

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada orijinal olmayan her türlü kaynağa eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

Esra KÜTÜK İNCE

**KENTSEL DÖNÜŞÜMDE YENİ POLİTİKA, YASA VE EĞİLİMLERİN
DEĞERLENDİRİLMESİ “KUZEY ANKARA GİRİŞİ (PROTOKOL YOLU)
KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ”
(Yüksek Lisans Tezi)**

Esra KÜTÜK İNCE

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
Temmuz 2006**

ÖZET

Ekonomik, sosyal ve politik değişim süreci kentlerdeki yaşamı sürekli olarak etkilemektedir. Değişen kent dinamikleri içinde kent planlamanın da yeniden değerlendirilmesi ihtiyacı doğmuştur. Kentsel yenileme Birinci Dünya Savaşı’nın ardından kent planlamanın gündeminde yer almaya başlamıştır. Fakat zaman içersinde amaçları, organizasyon ve yönetim modelleri değişime uğramıştır. Günümüzde ise, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin büyüyen kentleri içinde kalan alanlar yeni mekânsal dağılımlar sonucu bir yenileme süreci ile yüz yüze kalmaktadır. Bu durum kentsel yenilemeyi yerel yönetimlerin ve planlamanın en önemli problemlerinden birisi haline getirmektedir. Bu tezin amacı ekonomik, sosyal kültürel, teknolojik ve mekânsal bakış açıları çerçevesinde, kentlerde yaşanan dönüşüm süreçlerini inceleyerek kentlerin ve kentli nüfusun yeni talep ve ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik, Türk planlama pratiğinde yeni bir kavram olan dönüşümü anlamak, kentsel yenileme projelerinin dinamiklerini araştırmak ve Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi’ne yönelik öneriler sunmaktır. Bunu gerçekleştirebilmek için Ankara özelinde farklı dönüşüm projeleri incelenmiştir. Tez araştırmasında kullanılan yöntem; literatür, internet araştırmalarından, proje alanında yaşayan gecekondü nüfusu ile yapılan derin

görüşmelerden ve geçmiş deneyimlere temellendirilmiş yorumlamalardan oluşmaktadır.

Bilim kodu . : 801.1.077

Anahtar kelimeler : Kentsel Dönüşüm, Kamu-Özel Sektör Ortaklığı, Kentsel Yönetişim, Çok Sektörlü Ortaklıklar, Dönüşüm Projeleri.

Sayfa Adedi . : 202

Tez Yöneticisi . : Yrd. Doç. Dr. Özlem Güzey

**EVALUATING NEW POLITICS, LAWS AND TRENDS IN URBAN
REGENERATION
“NORTH ANKARA ENTRANCE (PROTOCOL ROAD) URBAN
REGENERATION PROJECT”
(M.Sc. Thesis)**

Esra KÜTÜK İNCE

**GAZI UNIVERSITY
INSTITUTE OF SCIENCE AND TECHNOLOGY
July 2006**

ABSTRACT

The changes in economic, social and political conditions affect the urban life continuously. Because of changing urban dynamics, urban planning have had to reevaluate their professional approach. After the First World War, the concept of urban renewal was first considered by urban planning agenda. But, the aims, organization and management models have changed by the time. Today the parts of the cities, both in developed and developing countries have to faced the renewal process as a result of spatial organizations. Therefore, urban renewal has become one of the most important problems of the local authorities and planning. The aim of this thesis is to understand urban regeneration issues, a new concept in Turkish planning literature, to search the dynamics of urban renewal project as a tool for creating urban renewal policies, by means of investigating changes and transformation processes realized in urban centers and to propose suggestions for a region of the North Ankara, from economical, social, cultural, technological as well as spatial points of view. In order to do that, beside a detailed focus on North Ankara Entrance Urban RegenerationProject, urban regeneration examples from Ankara were examined. The methodology used in the thesis research is composed of

literature, internet surveys, deep interview with project population and interpretations based on past experiences.

Science Code : 801.1.077

Key Words : Urban Regeneration, Public-Private Partnership, Urban Governance, Multisectoral Partnerships, Regeneration Projects.

Page Number : 202

Adviser : Yrd. Doç. Dr. Özlem Güzey

TEŞEKKÜR

Çalışmalarım boyunca değerli yardım ve katkılarıyla beni yönlendiren Hocam Yrd. Doç. Dr. Özlem GÜZEY'e, ve manevi destekleriyle beni hiçbir zaman yalnız bırakmayan çok değerli arkadaşım Nilgün İNCEİŞ'e ve eşim Kürşat İNCE'ye teşekkürü bir borç bilirim.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET	iv
ABSTRACT.....	vi
TEŞEKKÜR.....	viii
İÇİNDEKİLER.....	ix
ÇİZELGELERİN LİSTESİ.....	xii
HARİTALARIN LİSTESİ.....	xv
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	xvi
1. GİRİŞ	1
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI.....	6
2.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı.....	6
2.2. Kentsel Alanların Dönüşümünde Etken Olan Faktörler.....	10
2.2.1. Küreselleşme (Globalisation).....	10
2.2.2. Demokratikleşme (Democratization).....	11
2.2.3. Desantralizasyon (Decentralization).....	13
2.2.4. Hibridleşme (Melez yaklaşım) (The hybridization).....	16
2.3. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Rol Oynayan Aktörler.....	17
2.4. Kentsel Dönüşümde Ortaklık Pratiği.....	20
2.5. Sonuç.....	24
3. TARİHSEL SÜREÇ İÇİNDE DÜNYA’DA KENTSEL PLANLAMA VE YENİLEME YAKLAŞIMLARININ DEĞİŞİMİ.....	26
3.1. Sefalet Yuvalarının Temizlenmesi ve Buldozer Operasyonları (1950’ler).....	26

Sayfa

3.2. Katılımcı ve Savunucu Planlama Anlayışları, Konut Alanlarında Rehabilitasyon (1960'lar).....	32
3.3. Kent Merkezlerinin Yenilenmesi (1970'ler).....	34
3.4. Kentlerin Yeniden Geliştirilmesi -Kentsel Rönesans ve Soylulaştırma (1980'ler).....	37
3. 5. Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Çok Sektörlü Ortaklıklar (1990 ve sonrası).....	40
3.6. Sonuç.....	45
4. TÜRKİYE'DE KENT PLANLAMA VE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ GELİŞİMİ.....	48
4.1. İslah İmar Planları İle Yenileme.....	56
4.2. Kentsel Dönüşüm Projeleri İle Yenileme.....	60
4.3. Ankara'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	61
4.3.1. Amaç.....	63
4.3.2. Hedef kitle.....	74
4.3.3. Örgütlenme modeli.....	76
4.3.4. Finansman modeli.....	89
4.3.5.Yasal çerçeve / politik tutum.....	90
4.4. Yasalarda Kentsel Dönüşümün Yeri.....	92
4.4.1. İmar mevzuatının tarihsel süreç içinde değişimi.....	94
4.4.2. Yıpranan kent dokularının yenilenerek korunması ve yaşıatılarak kullanılması yasası'nın genel özellikleri.....	97
4.5. Sonuç.....	103
5. KUZEY ANKARA GİRİŞİ (PROTOKOL YOLU) KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ.....	109
5.1. Ankara'nın Gelişimi İçinde Proje Alanının Oluşumu.....	110

	Sayfa
5.2. Amaç ve Hedef Kitle.....	112
5.3. Örgütlenme ve Finansman Modeli.....	115
5.4. Yasal Çerçeve/Politik Turum.....	120
5.4.1. Yasa öncesinde yapılan planlama çalışmaları.....	122
5.5. Planlama Yaklaşımı ve Tasarım İlkeleri.....	125
5.5.1. Kentsel Donatılar.....	130
5.6. Proje Alanının Sosyo-Ekonomik ve Fiziksel Yapı Analizi.....	132
5.6.1. Gecekondu nüfusunun sosyal yapısı ve dönüşüm projesine ilişkin görüşleri	133
5.6.2. Gecekondu nüfusunun ekonomik yapısı.....	145
5.6.3. Proje alanının fiziksel yapısı.....	154
5.7. Sonuç.....	166
6. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	172
KAYNAKLAR	178
EKLER.....	187
EK-1 Ankara’da uygulanan dönüşüm projeleri.....	188
EK-2 1/5000 Nazım imar planı.....	189
EK-3 Karacaören köyü ve çevresi uygulama imar planı.....	190
EK-4 Özel proje alanı.....	191
EK-5 Öncelikli proje alanı uygulama imar planı.....	192
EK-6 Anket soruları	193
EK-7 Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi kanunu.....	198
ÖZGEÇMİŞ	202

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 3.1. Kent Yenileme Sürecinin Tarihsel Gelişim Profili.....	43
Çizelge 3.2. Kentsel dönüşümün evrimi	44
Çizelge 4.1. Ankara’da uygulanan dönüşüm projeleri.....	66
Çizelge 5.1. Altındağ-Pursaklar-B.şehir belediyeleri imar bilgilerinin karşılaştırılması.....	123
Çizelge 5.2. 1/5000 ölçekli “Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi öncelikli proje alanı nazım imar planı” arazi kullanım çizelgesi ve alan dağılımı.....	127
Çizelge 5.3. Hak sahipleri konutları.....	129
Çizelge 5.4.Finansman sağlayan konutlar	130
Çizelge 5.5. Hanede yaşayan aile sayısı.....	134
Çizelge 5.6. Hanehalkı büyüklüğü.....	134
Çizelge 5.7. Yaş yapısı.....	135
Çizelge 5.8. Doğum yeri.....	137
Çizelge 5.9. Eğitim durumu.....	137
Çizelge 5.10. Komşuluk ilişkileri.....	138
Çizelge 5.11. Komşularla yardımlaşma biçimi.....	139
Çizelge 5.12. Mahallede söz sahibi kişiler.....	139
Çizelge 5.13. Boş vakitleri değerlendirme biçimi.....	140
Çizelge 5.14. Mahallede katılınan faaliyetler.....	140
Çizelge 5.15. Dönüşüm sonrasında kazanılacak konuta yönelik planlar.....	141
Çizelge 5.16. Dönüşüm ile konutun değeri arasındaki ilişkisi.....	141
Çizelge 5.17. Dönüşüm tipi.....	141

Çizelge	Sayfa
Çizelge 5.18. Katılım isteği.....	142
Çizelge 5.19. Projeden memnuniyet.....	142
Çizelge 5.20. Halk katılımı.....	143
Çizelge 5.21. Dönüşüm sonrasında oluşacak olumlu/olumsuz değişimler.....	144
Çizelge 5.22. Uygulanması istenilen proje.....	144
Çizelge 5.23. Yapılan iş.....	145
Çizelge 5.24. Hanede çalışan kişi sayısı.....	146
Çizelge 5.25. İş bulma biçimi.....	147
Çizelge 5.26. Hanehalkı aylık gelir düzeyi.....	147
Çizelge 5.27. İş geliri dışında başka bir gelir kaynağı varlığı.....	148
Çizelge 5.28. İş yaşamına başlama zamanı.....	148
Çizelge 5.29. Çalışanların şimdiki işlerinin önceki işler ile karşılaştırılması.....	149
Çizelge 5.30. Sigortalı olma durumu.....	150
Çizelge 5.31. Çalışma süresi.....	150
Çizelge 5.32. İşyerine ulaşım biçimi.....	151
Çizelge 5.33. Son 10 yıl içinde işsiz kalma süresi.....	151
Çizelge 5.34. Çalışmayan hanehalkı.....	152
Çizelge 5.35. Mülkiyet durumu.....	152
Çizelge 5.36: Kira ücreti.....	153
Çizelge 5.37. Mülk sahibi olma biçimi.....	153
Çizelge 5.38. Ev sahibinin mesleği.....	154
Çizelge 5.39. Gecekondu yapım yılı.....	155
Çizelge 5.40. Oturulan konutta yaşama nedeni.....	155

Çizelge	Sayfa
Çizelge 5.41. Oturulan konutta yapılan değişiklik.....	156
Çizelge 5.42. Daha önce ikamet edilen yer.....	157
Çizelge 5.43. Mahalleye gelme zamanı.....	157
Çizelge 5.44. Daha önceki mahalleden ayrılma ve bu mahalleyi seçme nedeni.....	157
Çizelge 5.45. Mahalleyi değiştirme isteği.....	158
Çizelge 5.46. Daha önce oturulan konut tipi.....	158
Çizelge 5.47. Aynı evde oturma süresi.....	159
Çizelge 5.48. Yaşanılan konuttan memnuniyet.....	159
Çizelge 5.49. Yaşanılan çevreden memnuniyet.....	161
Çizelge 5.50. Konut tipi tercihi.....	161
Çizelge 5.51. Alandaki problemler.....	162
Çizelge 5.52. Alandaki problemler.....	163
Çizelge 5.53. Sağlık hizmetlerinin karşılandığı kurumlar.....	163
Çizelge 5.54. Yaşam kalitesi kavramı.....	164
Çizelge 5.55. Yaşanabilir konut kavramı.....	164
Çizelge 5.56. Yaşanabilir mahalle kavramı.....	165
Çizelge 5.57. Diğer mahalleler ile kıyaslandığında eksiklik duyulan faaliyetler.....	165

HARİTALARIN LİSTESİ

Harita	Sayfa
Harita 5.1. Protokol Yolu'nun Ankara içindeki konumu.....	109
Harita 5.2. Protokol yolu.....	111
Harita 5.3. Mevcut yapı dokusu.....	114
Harita 5.4. Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm proje alanı.....	122
Harita 5.5. Dönüşüm öncesi gecekondu dokusu.....	124
Harita 5.6. Özel proje alanı.....	126
Harita 5.7. Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi.....	128
Harita 5.8. Proje alanı kentsel donatılar.....	131

SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış bazı kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Kısaltmalar	Açıklama
ODTÜ	Orta Doğu Teknik Üniversitesi
YTÜ	Yıldız Teknik Üniversitesi
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TMMOB	Türkiye Mimarlar ve Mühendisler Odası
ŞPO	Şehir Plancıları Odası
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
CEC	Comission of the European Cominities
AÖG	Alan Özelindeki Girişimler
AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
GEÇAK	Gecekonduyan Çağdaş Konuta
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TODAİE	Türkiye ve Orta Doğu Amme İdaresi Enstitüsü

1. GİRİŞ

Kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan, kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak tanımlanmaktadır [Thomas, 2003]. Özellikle, 1980’lerden sonra küreselleşmenin etkisiyle birikim, yatırım ile üretim biçimlerindeki değişme ve sanayisizleşme, kentlerin gerek sosyal gerekse mekânsal açıdan, önemli değişimler geçirmesine neden olmuştur. Bu değişimlere paralel olarak, planlama da yeniden bir sorgulanma ve değişim süreci yaşamıştır. Planlamanın kavramsal yapısındaki değişim, beraberinde uygulama alanları ve araçlarında da değişiklikleri gündeme getirmiştir. Kentsel dönüşüm de, planlamanın tarihsel süreci içinde farklı yaklaşımlar geliştirmesi sonucu ortaya çıkmış, kentlerin yeniden yapılandırılmasında kullanılan uygulama araçlarından biridir.

Avrupa ve Amerika’da planlama yaklaşımlarının ve yöntemlerinin geçirdiği evrimin Türkiye’ye yansımalarının olumlu olduğu söylenemez. Kentlere müdahale yalnızca fiziksel mekânı biçimlendirme ile sınırlı bir imar hareketi şeklinde olmuştur. Son yıllarda kent yönetimleri küresel dünyada yer edinebilmek amacıyla farklı kapsam ve hedeflerle kentsel dönüşüm projeleri üretmektedirler. Ancak, çoğu proje yerel özellikler dikkate alınmadan, Batı’dan kopyalanarak uygulandığı için başarılı olamamaktadır.

Günümüzde, kentlerde yaşanan fiziksel, ekonomik ve sosyal problemlerin temel nedenlerinden biri, “parçacıl” yaklaşımlardır. Oysa kenti bir bütün olarak ele alan; mekânsal, ekonomik ve sosyal yapıyı birlikte değerlendiren ve kente daha dinamik araçlarla müdahale eden bir planlama yaklaşımının benimsenmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm, bu amaçla kullanabilecek önemli bir uygulama aracıdır.

Türkiye’de uygulanan dönüşüm projelerinin kavramsal içeriğinin yetersiz olmasının ve kısa vadeli uygulamalara dönük modellerle geliştirilmelerinin, kentlerin fiziksel ve sosyal yapısında yaratabileceği olumsuzluklar bu tezin çıkış noktasıdır.

Bu çalışma, ülkemizde kent planlamanın ve kentsel yenilemenin, fiziksel mekânla sınırlı kalan yapısına yeni bir bakış açısı getirmek ve dönüşüm projelerinin bu yapı içerisindeki yerini ortaya koymak, ayrıca uygulanan dönüşüm projelerinin, bütüncül planlama ve kentsel dönüşüm bakış açısından; örgütsel, finansal ve yasal düzlemlerdeki boşlukların, nasıl bir yaklaşımla ile doldurulabileceği üzerine bir öneri geliştirmek amacını taşımaktadır. Ülkemizde 2004 yılında Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (5104 sayılı) adıyla bir kanun çıkarılmıştır. Proje alanının, pek çok belediyenin sınırları içinde olması ve farklı yönetimlerce daha önceden planlama çalışmaları yapılması, yönetimler arasında koordinasyon eksikliğine ve yetki karmaşasına neden olmuş ve ıslah imar planlarıyla dönüşüm gerçekleştirilememiştir. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'na göre; ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına ait olan, her ölçek ve nitelikteki imar planları, parselasyon planları ve benzeri imar uygulamalarına dair izin ve yetkiler ile proje onayı, yapı izni, yapım sürecindeki yapı denetimi, yapı kullanma izni ve benzeri inşaata dair izin ve yetkiler proje alan sınırları içinde kalan bölgede Büyükşehir Belediye'sine aittir. İlk defa bir projeye özel olarak çıkarılan bu yasanın gerekçesi, amacı, içeriği ve projeye yansımalarını ortaya koymak tezin diğer amacıdır.

Çalışma beş bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde, kentsel dönüşüm kent ölçeğinde sosyal, mekânsal ve ekonomik boyutları ile ele alınmaktadır. Bu kuramsal bölüm, alan çalışması ve farklı belediyelerce uygulanmış/uygulanmakta olan projelerin dönüşüm amaçlı özelliklerinin ortaya çıkarılması ve bu bakış açısı ile değerlendirmeleri için bir altlık oluşturacaktır.

İkinci bölümde, Avrupa ve Amerika'da kent planlama ve kentsel yenilemenin, yaşanan politik ve ekonomik değişimlere paralel olarak geçirdikleri evrim ile bu değişim süreçlerinde, kentlerin yeniden yapılanmasında ne tür araçların kullanıldığı incelenmektedir.

Üçüncü bölümde ise, ülkemizde yenilemenin tarihsel gelişimi ve dönüşümde kullanılan araçlar ele alınmaktadır. Ayrıca, dönüşüm projelerinin taşıdığı potansiyellerin ve sorunların anlaşılması için farklı belediyelerce uygulanan projeler

de irdelenmektedir. Ancak, bu projeler kentin dönüşümünü etkileyecek potansiyeller taşıdıkları halde, bütüncül bir yaklaşımla ele alınmadıkları için çoğunlukla fiziksel düzenlemeler ve tasarım ölçeğinde kalmıştır. Dönüşüm çok aktörlü ve geniş kapsamlı bir kavram olduğundan dönüşüm projeleri irdelenirken veya öneriler sunulurken çok yönlü bir değerlendirmeye gereksinim duyulmuştur. Bu bağlamda Ankara’da uygulanan dönüşüm projeleri incelenirken tüm projeyi etkileyen beş temel değişken dikkate alınmıştır: Ankara’daki farklı belediyelerin uygulamasını tamamladığı ve uygulama aşamasında olan bu projeler özellikle amaç, hedef kitle, örgütlenme ve finansman modelleri ile katılım boyutları açısından incelenmektedir. Bu inceleme, Türkiye’de planlamanın ve kentsel dönüşüm projesi uygulamalarının arkasındaki kavramsal eksikliklerin giderilmesi için önerilecek etkili ve başarılı bir dönüşüm modeline girdiler sağlayacaktır.

Çalışmanın çıkış noktası olan Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi dördüncü bölümü oluşturmaktadır. Kentsel dönüşüm; mekânın sadece fiziksel yenilenmesi değil, kent parçasının sosyal ve ekonomik açılardan da iyileştirilmesini hedefleyen bir planlama yaklaşımıdır. Bu hedefe ulaşabilme, planlama alanında yaşayan halkın sosyo-kültürel ve ekonomik profili paralelinde kararların üretilmesine bağlıdır. Bu düşünceden hareketle; alanda yaşayan halkın demografik, sosyo-kültürel ve ekonomik yapısının tespit edilmesine yönelik yapılan derin görüşmenin bulgularına da bu bölümde yer verilmektedir.

Son bölümde ise; temelde Ankara örneği kullanılarak, dönüşüm politikası ve uygulamalarının karşılaştığı bazı temel sorular ve ikilemlerin özetlenmesinden sonra, kentsel dönüşüm uygulamalarının başarılı olabilmesi için öneriler sunulmaya çalışılacaktır. Sonuç olarak bu çalışma ile Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarına ışık tutacak bir yaklaşımın geliştirilmesi ve dönüşümün tüm boyutları ile ilgili olarak bundan sonra yapılacak çalışmalara altyapı sağlanması hedeflenmektedir.

Çalışmanın kurgusu, kentsel planlama ve kentsel yenilemenin kavramsal değişimi, bu değişim sonucunda güncel tartışmalar, pratikte öne çıkan kentsel dönüşüm

yaklaşımı ve kentsel dönüşüm projelerinin tartışması ile başlamaktadır. Batı’da ortaya çıkan kentsel dönüşüm yaklaşımı ve dönüşüm projelerinin planlama yaklaşımları içindeki yeri ve rolünün incelenmesi amacı ile literatür araştırması yapılmıştır. Ankara’da uygulanan dönüşüm projelerini tanımlamak için; projelerin amaç, örgütlenme ve finansman modelleri, halk katılımı vb. özelliklerinin tespiti, literatür araştırması dışında, projelerin uygulanmasında ve karar aşamasında görev almış sorumlularla yapılan görüşmelere ve proje alanında yaşayan nüfus ile yapılan derin görüşmelere dayanmaktadır.

Kentsel dönüşümü mekânsal boyutu ile değil; sosyal, kültürel ve ekonomik düzlemlerdeki yansımalarını da dikkate alarak irdelemek gerekmektedir. Bu düşünceden hareketle varsayımlar ve problemler oluşturulmuştur. Bu varsayımların ve problemlerin Ankara’da uygulanmış farklı dönüşüm örnekleri bağlamında test edilmesiyle, imar mevzuatındaki aksaklıklar saptanacak, ayrıca tespit edilen aksaklıkların yeni yasal düzenlemelerde giderilip giderilmediği tartışılacaktır. Bu tartışmaya yön vermesi amacıyla tespit edilen problemler şunlardır:

- Kentsel dönüşüm, üst ölçekli planlarla uyumlu, eşgüdümlü, bütünsel ve geniş kapsamlı bir politika çerçevesinde ele alınmalıdır. Aksi bir tutum, dönüşüm projelerinin noktasal uygulamalar şeklinde ele alınan ve üst ölçekli planlama kararlarından bağımsız olarak yürütülmesine neden olmaktadır.
- Kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerin mekânsal, sosyal ve ekonomik sorunlarını birlikte dikkate alan bir planlama aracı olarak ele alınmamaktadır.
- İslah imar planları, özel amaçlı plan kavramları, planlamanın çoğu kez “imar plancılığı” anlayışıyla ele alınması, plan tadilat, revizyon gibi uygulamalar, kentsel dönüşüm sürecinin ana belirleyicileri arasındadır. Bu durum, kentsel dönüşüm olgusunun önündeki temel engeldir.

-

- Dönüşüm alanlarının saptanmasında kriterler belli değildir. Dönüşüm alanının seçiminde tek kriter rant getirme olasılığının yüksekliğidir.
- Sürdürülebilir kentsel dönüşümü yönlendirecek, örgütleyecek, denetleyecek, teşvik edecek etkin bir hükümet ve kent yönetim politikası bulunmamaktadır.
- Yerel yönetimler, kentsel dönüşümü yeterince sahiplenememektedir. İlgili mevzuat da bu konuda yerel yönetimlerin yükümlülüklerini doğrudan ve kapsamlı bir şekilde tanımlamamaktadır.
- Kentsel dönüşümde aktörler arası eşgüdüm ve katılımı sağlayacak örgütlenme/organizasyon modelleri üretilmemektedir.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

2.1.Kentsel Dönüşümün Tanımı

1990’li yıllardan itibaren kent planlamanın gündemine giren ve giderek önemli bir yer kazanan kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan, kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak tanımlanmaktadır [Thomas, 2003]. Kentsel dönüşüm; İngilizce “urban regeneration” kavramının Türkçe karşılığı olarak kullanılmıştır. İngilizce “regeneration” kavramının Türkçe sözlük karşılığı; “yeniden hayat verme, canlandırma”dır¹. “Urban Regeneration” kavramı, bazı kaynaklarda Türkçeye “kentsel yenileme” olarak çevrilmiştir. Ancak, Türkçede “kentsel yenileme”, “urban renewal” kavramının karşılığı olarak kent planlama terminolojisine girmiştir. Kentsel yenileme, fiziksel bir mekânın yer yer yıkılması eylemini de içerecek şekilde yeniden yapılandırılması uygulamalarını tanımlamaktadır. Bu tezde ele alınan kentsel dönüşüm kavramı ise bir kentin ya da kent parçasının mekânsal, ekonomik ve sosyal açılardan iyileştirilmesi ve korunarak sürdürülebilirliğinin sağlamasını hedefleyen bir planlama yaklaşımıdır.

1980’li yıllardan itibaren Avrupa’da ve Amerika Birleşik Devletleri’nde, özellikle kent merkezlerine yönelen nüfus ve finansı yönlendirmek ve mekânın içerdiği fiziksel dokuyu iyileştirmek amaçlı olarak kentsel dönüşüm kavramı geliştirilmiştir. Kentsel dönüşümün 80’li yıllardan önce geliştirilen kent merkezlerinin iyileştirilmesi amaçlı; rehabilitasyon, canlandırma, rönesans, güzelleştirme gibi yaklaşımlardan farkı, kente bütüncül bir bakış açısı ile bakması ve sürdürülebilir iyileşmenin sosyal, fiziksel ve ekonomik bileşenlerini birlikte ele almasıdır. Kentsel alanlar, karmaşık ve dinamik sistemlerdir. Fiziki, sosyal ve ekonomik geçişleri belirleyen süreçleri yansıttıkları gibi bir yandan kendileri de bu değişimlerin itici güçlerindendir. Kentler, uygulama gereksinimini doğuran dış dinamikler ve büyüme ya da çöküşe neden olan iç dinamiklerden bağımsız düşünülemezler. Kentsel dönüşüm, bu çok sayıdaki etki

¹ The Oxford Dictionary, 1994.

kaynaklarının karşılıklı etkileşimin bir ürünüdür ve kentsel yozlaşma tarafından sunulan fırsat ve sorunlara bir yanıt olarak geliştirilmiştir [Roberts, 2000]. Kentsel dönüşüm, yeni yerleşim alanlarının eklenmesinden farklı olarak, kentin eskiden beri var olan kesimlerinin içyapısında ve başka yerleşim birimleriyle ilişkilerinde yer alan değişimleri anlatmak üzere kullanılmaktadır [Kayasu ve Yaşar, 2003].

Kentsel dönüşüm salt kent mekânının dönüşmesi olarak algılanmamalıdır. Ancak, günümüze kadarki uygulamalarda kentsel dönüşüm, kavramsal içeriği boşaltılmış bir fiziksel müdahale biçimi olarak algılanmıştır. Günümüz kentsel dönüşüm projeleri de benzer bir yaklaşımla mekânı biçimlendirmeyi temel amaç olarak ele almaktadır.

Kentsel dönüşüm; yerel ekonomiye ait dinamikleri harekete geçirmek yolu ile fiziksel ve sosyal açılardan çöküntü sürecine girmiş kentsel alanları yeniden yaşanabilir, canlı alanlar haline getirmeyi ve kente yeniden kazandırmayı hedefleyen kapsamlı ve entegre bir vizyon ve eylemler bütünüdür [Roberts, 2000]. Kentsel dönüşüm dört temel kriteri sağlamayı hedeflemektedir:

- Kentlerdeki fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak: Kentlerde, özellikle tarihi merkezde yaşanan fiziksel çöküş ve kültürel mirasın yok olması sorunu karşısında kentsel dönüşüm, sürdürülebilir ve bütüncül bir yaklaşımla sorunlu dokuların iyileştirilmesini hedeflemektedir. Kentsel dönüşüm yalnızca tarihi kent dokularındaki fiziksel çökme sorunu ile değil aynı zamanda, gecekondulu alanları ya da terk edilmiş kentsel alanlar gibi yeni oluşmuş alanlarla da ilgilenir. Kentsel dönüşüm, sorunlu alanların belirlenmesi aşamasından sonra, öncelikle fiziksel dokunun iyileştirilmesi ve korunması amacı ile programlar geliştirme ve operasyonel araçlarla alana müdahale etme yöntemini uygulamaktadır.
- Ekonomik yaşamı canlandırmak: Kentsel dönüşüm, fiziksel ve sosyal çöküntü içinde olan alanların yeniden canlandırılması ve iyileştirilmesinde, yerel ekonominin canlandırılmasını bir araç olarak kullanmayı hedeflemektedir. Terk edilen alanlarda yeniden işlevlendirme, çöküntü-konut alanlarında yerel ticareti ya da üretimi harekete geçirecek yeni mekânsal ya da örgütsel oluşumlar yaratma ya da küresel ölçekte

uluslararası finansı alana çekme gibi yöntemlerle ekonomiye ait dinamikleri harekete geçirerek, fiziksel dönüşüme itici bir güç oluşturmayı hedeflemektedir.

- Kentsel yaşam kalitesini artırmak ve kültüre dayalı dinamikleri harekete geçirmek: Kentsel dönüşüm, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi ve yerel ekonominin canlandırılması yolu ile dönüşüm alanındaki kentsel yaşam kalitesinin artırılması, daha yaşanabilir bir kentsel mekân yaratılması ve yerel kültüre ait dinamikleri harekete geçiren; mekânın yeniden işlevlendirilmesi veya eski İşlevlerin canlandırılması politikaları yolu ile kentsel yaşam kalitesinin artırılmasını amaçlamaktadır.

- Her ölçekte katılımı sağlamak: Kentsel dönüşüm; fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunların çözümünde geliştirdiği modellerde yukarıdan aşağıya karar süreçleri ile aşağıdan yukarı doğru katılımı birleştirmeyi hedeflemektedir. Kentsel dönüşüm alanlarında sorunların çözümüne yönelik olarak geliştirilen kararların oluşum süreçlerinde; yerel halk, yerel inisiyatifler ve sivil toplum kuruluşlarının aktif olarak katılımını amaçlamakta ve uygulama süreçlerinde de hem geri bildirim alınması hem de karar merci ile kullanıcının işbirliği içinde olmasını amaçlamaktadır.

Yukarıda sıralanan temel hedeflerin biri ya da birkaçı zaman zaman farklı görüşler tarafından öne çıkarılmaktadır. Yaklaşımların değişimi, dönüşümün hedefi olan alanların sorunlarının ve potansiyellerinin niteliğine bağlıdır. Örneğin; yerel ekonomi üzerindeki etkilerinin önemini vurgulayan görüş; kentsel dönüşümün, kentsel ekonomiyi canlandırmak için yasalar üstü yaklaşımlar ve finansman teşvikleri ile bir tür pragmatik planlama anlayışı olduğunu savunmakta ve kentsel dönüşümü bir ekonomik süreç olarak ele almaktadır [Coombes ve Raybould, 1992].

Couch, kentsel problemlerin çözümlerine yönelik yaklaşımlar içinde yer alan kentsel dönüşümü, kentsel gelişme ve kentsel korumanın hedeflerinin sentezini oluşturan bir planlama yaklaşımı olarak tarif etmektedir: “Kentsel dönüşüm, kentsel yenilemenin en temel misyonu olan kentsel gelişme amaçlarını içerir ve aynı zamanda kentsel

rehabilitasyon ya da canlandırmanın (revitalization) sürekliliğini savunan korumacı yaklaşıma yönelik yeni yöntemler geliştirir” [Couch, 2000]. Kentsel dönüşümün, kent planlama ve kentsel korumanın ortak bir buluşma noktası olduğu görüşünün yanı sıra, kamu ve özel sektör için de ortaklıklar yolu ile oluşan bir buluşma noktası olduğu görüşü de vardır. Bu görüşe göre; kentsel ekonomiyi canlandırmak için yasalar üstü yaklaşımlar ve finansman teşvikleri ile planlama yaklaşımı geliştiren kentsel dönüşüm, özel sektör-kamu sektörü işbirliği bağlamında pozitif bir kamu sektörü girdisidir.

Kentsel dönüşümü tanımlamanın bir başka yolu, üç ayırt edici özelliğini belirlemektir:

- Bir yerin (mekânın) doğasını değiştirmeyi ve yerleşik halk ile söz konusu yerin geleceğinde söz hakkı bulunan diğer aktörleri sürece dahil etmeyi amaçlar.
- Bölgenin özel sorunlarına ve potansiyeline bağlı olarak devletin temel işlevsel sorumlulukları ile kesişen çok çeşitli hedefleri ve faaliyetleri içerir.
- Ortaklığın özel kurumsal yapısı değişkenlik gösterse de, genellikle farklı paydaşlar(ortaklar) arasında işleyen bir ortaklık yapısı içerir [Turok, 2004].

Kentsel dönüşüm farklı şekillerde kategorize edilebilir. Örneğin, sağduyulu bir yaklaşım “kişiler”, “yer (mekân)” ve “iş” üzerine kurulu bir sacayağını belirlemekten geçmektedir. Bu, daha soyut kavramlarla, üretimin temel faktörleri olan işgücü, toprak ve sermaye ile ilişkilendirilebilir ve aşağıdaki ihtiyaçları yansıtmaktadır:

- i. Kişilerin becerilerini, kapasitelerini, beklentilerini, onların daha kapsamlı sosyal ve ekonomik olanaklara, ileri refah seviyesine kavuşmalarını ve bunlardan faydalanmalarını sağlayacak şekilde güçlendirmek;
- ii. Daha fazla yerel iş olanakları ve daha yüksek gelir yaratmak amacıyla iş (istihdam) performansını yükseltmek;
- iii. Yerleşecekleri yer konusunda seçme hakkı bulunan kişileri, firmaları çekmek ve korumak için “yer”in genel cazibesini artırmak.

Bölgenin uzun süreli ve kapsamlı gelişimini korumak için bu üç unsur arasında dengeli bir yaklaşıma duyulan ihtiyacı vurgulamak açısından bu çerçeve çok yararlıdır. Eğer bir yerin fiziki özellikleri, kişilerin ihtiyaçları ele alınmadan veya işletmelerin performansı güçlendirilmeden geliştirilirse, kişilerin yaşam standartlarında anlamlı bir değişiklik olmayabilir. Eğer kişi veya işletmelerin bulunduğu yer geliştirilmeden, kişilerin beceri ve gelirleri (veya işletmelerin kapasiteleri) geliştirilirse, başka bir yere taşınabilirler. Ancak, bu üç unsurun göreceli önemi yerel koşullara ve bölgeye özel sorunların yapısına göre değişiklik gösterecektir.

Kentsel dönüşüm, yalnızca kent parçaları için bir operasyon gibi görülmemeli, kentin tümünü yaşam kalitesi açısından etkilediği gözden kaçırılmamalıdır. Kentsel dönüşüm yaklaşımları kısa dönemli hedefler içermeleri ve proje temelli olmaları gerekçesi ile eleştirilmektedir ve bu nedenle kent bütününde gelişmeye yönelik bütüncül ve stratejik bir çatı altında ele alınmaları gereklidir. Kentsel dönüşüm her kenti kendi fiziksel, sosyal, politik ve ekonomik şartları içinde ele alır. Çünkü her kent kendine özgüdür. Kentsel dönüşüm, karmaşık bir süreç içerdiği ve çok disiplinli olduğu için, sosyal ve ekonomik güçleri dikkate alan çeşitli politikaları gerektirmektedir. Kentsel dönüşüm politikaları ve geliştirilen stratejiler, bir kent içindeki farklı fonksiyonel bölgeler ve farklı mekânlar için değişkenlik gösterir. Örneğin Londra için ortaya çıkan kararlar, planlar ve öneriler İstanbul kenti dinamikleri için yetersiz kalabilir [Erden, 2003].

2.2. Kentsel Alanları Etkileyen ve Dönüşümde Etkin Faktörler

2.2.1. Küreselleşme (Globalisation)

Kentsel dönüşümün başlıca sebeplerinden biri, ekonominin yeniden yapılanması ve dünyaya eklemlenme biçiminin değişmesidir. Rekabetin ön plana çıktığı bu ortamda bireyler, firmalar, topluluklar ve hatta kentler hayatta kalmaya çalışmaktadır. Rekabet kendini en çok yerel ekonomilerde göstermektedir. Kentler yeni piyasalarda yer almak, devlet yardımlarından, yatırımlarından ve kamu işlerinden daha fazla pay

kapmak için yarışmaktadır [Cox ve Mair, 1991]. Örneğin, günümüzde bir ekonominin canlılığı yenilikçilik kapasitesinin varlığıyla yakından ilişkilidir. Bu yeniliği gerçekleştiren girişimci başarılı olması halinde artık kentin merkezinde kalmaz, büyük bir üretim tesisi haline gelebilmek için çevreye sıçrar. Bir başka örnek merkezi iş alanı (MİA)'dan verilebilir. Günümüzde bir yerelliğin başarılı olabilmesi için dış dünyaya doğrudan eklenmesi gerekir. Bu ise kentte yeni MİA işlevlerinin ortaya çıkması yani merkezde önemli dönüşümlerin yaşanması demektir [Tekeli, 2003].

Günümüzde, küreselleşme olgusu, gelişmekte olan ülkeleri ve üçüncü dünya ülkelerini etkisi altında tutmakta ve toplumların ekonomik, sosyal, kültürel yaşamlarını gelişmiş ülkelerin ekonomik amaçları doğrultusunda biçimlendirmeye çalışmaktadır. Dünya ekonomisini elinde tutmaya yönelik hızla etkisini artıran küreselleşme süreci, sonuçları itibarıyla yaşam mekânlarını ve mimariyi, dolayısıyla da kentlerin kimliklerini kaçınılmaz biçimde etkilemektedir [Ulu ve Karakoç, 2004]. Küreselleşmenin kent mekânı üzerindeki yansıması, mevcut kent mekânındaki değişimler, arsa değerlerinde farklılaşmalarla yeni kentsel süreçlere neden olmakta, buna bağlı olarak, kent mekânında kimi alanların ekonomik değerleri yükselirken, kimi alanlar da yavaş yavaş terk edilerek köhnemeye başlamaktadır. Bu durum, toplumsal tabakalaşmaya ve hareketliliğe de yol açmakta, değerce yükselen alanlarda yeni bir sosyal sınıf yer alırken, bu sınıfın terk ettiği alanlara da daha alt gelir grubundan, statüsü daha düşük bir sınıf yerleşmektedir. Bu sosyal hareketlilik, şehrin biçimlenişindeki değişimi hızlandırarak, küreselleşmenin kent mekânında yarattığı etkiyi somuta indirgemektedir.

2.2.2.Demokratikleşme (Democratization)

1980'lerde yaşanan ekonomik yeniden yapılanma süreci ile birlikte, yerelin potansiyel ve etkilerinin ekonomi disiplini içinde yarattığı gelişimler yanında, yerel yönetimler de (özellikle gelişmiş batı ülkelerinde) ekonomik ve siyasal özerklikler kazanmaya başlamışlardır [Keyder ve Öncü, 1993; Sassen, 1991; aktaran Yalçın ve Çavuşoğlu, 2003]. Kentler tarafından kazanılan özerklikler, ilk olarak yarışma

kavramını gündeme getirmiş ve kentler arasında özellikle yatırımları ve küreselleşme süreci içinde yer alan sermaye akışlarını çekmek üzere bir rekabet başlamıştır. Bu yarışma, zaman zaman kentlerin ulusal stratejileri bir yana bırakarak kendi stratejilerine ağırlık vermelerine, dolayısıyla kendi kalkınmalarını ulusal kalkınmanın önüne almalarına neden olmuştur. Kimi liberal araştırmacıların kentsel kalkınmanın gerçekleşmesinin ulusal kalkınmaya etkilerinin olumluluğundan bahsetmelerine karşın [Ohmae, 1995; aktaran Şengül, 2001] yarışmada geri kalan ve yarışmadan aslında haberi olmayan kentlerde yatırımların azaldığı, durduğu ve buna paralel olarak da nüfusun dışa doğru hareketlendiği gözlenmiştir. Ancak diğer yandan ulusal stratejilerini yerel gelişimler toplamına endeksleyen ve bu stratejiye yönelik kapsamlı ve yönlendirici makro politikaları ulusal ya da federal düzeyde belirleyen ABD ve son yıllarda İngiltere, Almanya ve İtalya gibi ülkeler sık sık karşılaştıkları durgunluk belirtilerini çoğu zaman yerel gelişmelerin toplamıyla aşmayı başarmışlardır. Geç gelişmiş ülkeler arasında da özellikle G. Afrika'nın ve eski doğu bloğu ülkelerinden bir kısmının son yıllarda bu yöndeki çabaları şimdiden sonuç vermeye başlamıştır. Buna paralel olarak da Avrupa Birliği, son yıllardaki ekonomik gelişme stratejilerini, her ne kadar resmi belgelerinde standartlaşma, homojenleştirme ya da ötekileştirme eğilimleri belirgin olsa da, yerel ve bölgesel ölçekte yapılan çalışmalara dayandırmaktadır [Gregson, 1999; aktaran Türkay, 2001].

Devletin kentsel mekâna ve süreçlere yönelik değişen yaklaşım şekilleri karşısında yerel yönetimlerin, diğer bir anlatımla yeni kazandıkları misyon ile yerel devletin tanımı önem kazanmaktadır. Kentsel mekândan çekilerek, hizmet üretimini yerel yönetim yapılarına terk eden devlet karşısında, yerel yönetim yapıları da bu yenileşme ile kaçınılmaz olarak çehrelerini değiştirmiş ve yeniden yapılanma süreci içine girerek kendini mekân üzerinde yeniden konumlandırmaya başlamıştır. Bu tanım gereksinimi karşısında; yerel yönetimler belli bir mekân üzerinde örgütlenmiş, sosyal ilişkiler ve bir süreç olarak ele alınıp, yereldeki yeni yönetim yapısı tanımlamaya çalışılırsa; yeni yerel yönetim yapılanması üç temel vurgu üzerinden açıklanabilir. Bunların ilki devletin kentsel mekândan çekilmeye başlaması ve yerel yönetim yapıları üzerinden kentsel hizmetlerin üretilmeye başlaması ile açıklanacak olan kurumsal boyut yani yerel kentsel hizmetlerin üretimi boyutu olacaktır. İkinci

vurgu ise, kentler üzerinden demokratikleşmenin gerçekleşeceği söylemi arasından sıyrılan kentsel yönetim kavramı ve bunun yerel yönetim yapıları üzerine etkisini içeren boyut üzerine yapılmaktadır. Üçüncü ve son vurgu ise özellikle gelişmiş ülke deneyimlerinde görülen yerel yönetimin siyasal güçsüzlüğünün durum değiştirmesi ile birlikte yerelin siyasal olarak yönetim ve hizmet üreticiliği sonucu güç kazanması boyutu olarak ele alınmaktadır.

Yerel yönetimlere ilişkin yeni süreci tanımla yolunda başka bir vurgu ise yönetim (governance) kavramı üzerine yapılmaktadır. Yeni kamu işletmeciliği olarak tanımlanan bu değişimin arkasında artık devletin ötesinde bir boyut kazanan yerel yönetim yapılarına referans vardır. Bu yaklaşım içerisinde devlet merkezli birikim stratejilerinin geçerliliğini yitirmesinin, sermaye ve yerel toplulukları içeren biçimde, çok aktörlü bir yönetim yapısına yol açtığı öne sürülmektedir. Bu anlayışa göre, kentlerin kendilerini pazarlamaları geniş katılımlı bir yönetsel yapı ve süreci gerektirmektedir. Bu çerçevede, kent yönetiminde yerel yönetimler ön plana çıkmakta, dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinde daha güçlü aktörler haline gelmektedirler.

2.2.3.Desantralizasyon (Decentralization)

Desantralizasyon siyasi, idari ve mali olmak üzere üç boyutlu değişimi gerektirmektedir. Siyasi desantralizasyon vatandaşlara ve seçilmişlere kamusal kararların alınmasında ve uygulanmasında daha fazla katılma yetkisi vermeyi hedeflemektedir. İdari desantralizasyon, kamu hizmetlerinin sunumunda yetki, sorumluluk ve mali kaynakların merkezi yönetim dışındaki yönetim kademelerine dağıtımını düzenlemektedir. Mali desantralizasyon ise, birbiri ile bağlantılı iki konuyu kapsamaktadır. Bunlardan birincisi, yönetimler arasında harcama sorumluluklarının ve gelir kaynaklarının bölüşümüdür. İkincisi ise, harcamalarını ve gelirlerini belirleme konusunda yerel yönetimlerin sahip olduğu serbesti miktarıdır [Güner, 2005].

Kapitalizmle birlikte Keynesyen ve ithal ikameci birikim stratejilerinin çözülüp yerlerini neo-liberal birikim stratejilerine bırakmalarını takip eden süreçte; devlet ve yerel yönetimlerinde söz konusu değişimin dışında kalmadığı ve ülkelerin kendi özgün koşulları içerisinde dönüşümler geçirdikleri görülmüştür. Değişen devlet kuramına paralel olarak yaşanan yerelin yükselişi yeni yerel yönetim anlayışının oluşumunu sağlamıştır. Sürecin tetiklediği değişim ile birlikte sosyal devlet yapısının aşınması karşısında, iktidar ve yönetim anlayışlarındaki değişimler sonucu oluşan yeni yapılanma devletin yatay olarak örgütlenişini güçlendirmiş ve yerelin ön plana çıkışını sağlamıştır. Yeni süreç, ülkeleri federal esaslara oturan bir devlet yapısına sürüklerken kentleri de yeni federal yapılar haline getirmektedir. Devlet ve kent mekânı ilişkisinin tarihine bakıldığında, hakim ekonomik yaklaşımlarla birlikte devletin kent mekânı algısının ve kent mekânındaki işlevlerinin dönüştüğü görülür. Gelişmiş ve azgelişmiş ülke deneyimleri bu süreç içerisinde farklılıklar göstermesine karşın, aynı tarihsellik içerisinde benzer yollarla hareket etmektedirler. Bu tarihsellik içerisinde devletin hakim ekonomik yapılanma ile dönüşümü sonucu kaçınılmaz olarak devletin kentsel süreçlerde oynadığı roller değişim göstermektedir. Bu anlamda; gerek gelişmiş gerekse de azgelişmiş ülkelerde, devlet ve kent ilişkisinde iki temel dönem tespit edilmektedir² [Şengül, 2003].

Devletin kentsel mekana ve süreçlere yönelik değişen yaklaşım şekilleri karşısında yerel yönetimlerin, diğer bir anlatımla yeni kazandıkları misyon ile yerel devletin tanımı önem kazanmaktadır. Kentsel mekândan çekilerek, hizmet üretimini yerel yönetim yapılarına terk eden devlet karşısında, yerel yönetim yapıları da bu yenileşme ile kaçınılmaz olarak çehrelerini değiştirmiş ve yeniden yapılanma süreci içine girerek kendini mekân üzerinde yeniden konumlandırmaya başlamışlardır. Bu tanım gereksinimi karşısında; yerel yönetimleri belli bir mekân üzerinde örgütlenmiş, sosyal ilişkiler ve bir süreç olarak ele alıp yereldeki yeni yönetim yapısını tanımlamaya çalışırsak; yeni yerel yönetim yapılanmasını üç temel vurgu üzerinden

² İkinci dünya savaşından 1970'li yılların sonlarına kadar süren birinci dönem, kent-devlet ilişkisinin birincil olarak emeğin yeniden üretim sürecinde kurulduğu bir aralığa tekabül etmektedir. 1980'li yıllarda başlayan ve halen devam eden ikinci dönem ise, bu ilişkinin birincil olarak sermayenin yeniden üretimi ile karakterize edilmektedir.

açıklayabiliriz. Bunların ilki devletin kentsel mekândan çekilmeye başlaması ve yerel yönetim yapıları üzerinden kentsel hizmetlerin üretilmeye başlaması ile açıklanacak olan kurumsal boyut yani yerel kentsel hizmetlerin üretimi boyutu olacaktır. İkinci vurgu ise, kentler üzerinden demokratikleşmenin gerçekleşeceği söylemi arasından sıyrılan kentsel yönetim kavramı ve bunun yerel yönetim yapıları üzerine etkisini içeren boyut üzerine yapılmaktadır. Üçüncü ve son vurgu ise özellikle gelişmiş ülke deneyimlerinde gördüğümüz yerel yönetimin siyasal güçsüzlüğünün durum değiştirmesi ile birlikte yerelin siyasal olarak yönetim ve hizmet üreticiliği sonucu güç kazanması boyutu olarak ele alınmaktadır [Sert ve ark., 2005].

Yerel yönetimlerin devletin kentsel mekânlardan çekilmeye başlaması ve kentsel alana müdahalesine ilişkin olarak politika değişikliğini ön plana çıkarması sonucu boşalttığı alanları kısmen doldurmaya başladığı görülmektedir. Burada ilk değişim kentsel hizmetlerin sağlanmasından devletin hızla çekilmesi olmuştur. Eğitim, sağlık, ulaşım ve benzeri türden hizmetlerin sağlanmasından devlet dereceli olarak çekilirken, çekilmediği alanlarda da hizmetin sağlanmasını ihale ve benzeri yöntemlerle özel sektöre bırakmıştır [Şengül, 2002]. Bu yönelim bir anlamda refah devletinin çözülüşünün kentsel düzlemdeki yansımaları gözler önüne sermektedir. Benzer biçimde yerel devlet de özellikle çalışan kesimlere yönelik kira ve işsizlik yardımı gibi uygulamalardan dereceli olarak uzaklaşmıştır. Bu da yerele yetki devri gerçekleşirken göstermektedir ki, sosyal devlet anlayışının ürünü olan politikalar da bu sayede yerel yönetimler üzerine yetkilerin devri ile kolayca terk edilebilmektedir. Bu süreç ile birlikte örgütlü emeğin mücadele edebilme kapasitesi de sorunların yerelleştirilmesi ile birlikte düşürülmektedir. Kent mekânına ilişkin hizmet boyutundaki diğer düzenlemeler de giderek gevşekleştirilmiş, planlama kurumları da bu süreç içerisinde güçlerini önemli ölçüde yitirmiştir. Kentler ekonomik gelişmenin odakları haline gelirken sermayenin hareketliliği ve ulus devletinin bu alanlarda daha az müdahaleci hale gelmeleri sonucu yerel birimlerin uluslararası mekânsal işbölümünde kendilerine daha iyi bir konum elde etmeye yönelik olarak birbirleriyle yarışmaya itilmeleri göstermektedir ki, süreç yerel yönetimleri emeğin yeniden üretimden uzaklaştırırken sermayenin yeniden üretime yönelik politikalara yakınlaştırmaktadır. Bu yeni oluşum içinde yerel yönetimde hizmet üretimini

emekten sermayeye doğru yönlendirmiştir. Bu anlamda kentsel hizmetler başka bir sorunsal boyut kazanarak sermayenin yeniden üretimine yönelik olarak, sermayenin ihtiyaç duyduğu altyapı, iletişim, planlama ve benzeri alanlara kaymıştır. Burada hizmetlerin ne kadarının emeğin yeniden üretimine bir başka anlatımla refah devleti politikalarına ayrılacağı ise bugün kentsel sorunun merkezinde yer almaktadır [Logan, 1987, aktaran Kapucu, 2003].

Günümüzde talep edilen kent modeli, küresel kapitalizmin içinde yer alabilecek yerel her tür normlara uyumlu bir kent modelidir. Bu kent modelinin oluşturulması ise, merkezi gelir/bürokrasiden uzaklaşarak (decentralization) yeni kentsel mekân politikalarına dayanan yasaların üretilmesine bağlıdır. Pek çok ülkede kamu sektörünün etkin işleyişi, aşırı merkeziyetçilik, kamu hizmetlerinin etkin/verimli sunulamaması ve merkezi hükümetin katı karar ve uygulamaları gibi yapısal sorunlar yüzünden kısıtlanmaktadır. Desantralize hükümet, halkın karar verme mekanizmalarına dolaysız katılımına olanak vermeli ve sivil toplumu güçlendirmelidir. Bu bağlamda, katılım, karar süreçlerine doğrudan katılım veya halkın çıkarlarını temsil eden meşru ara kurumlar aracılığıyla vatandaşların seslerini duyurabilmeleri demektir.

Sonuç olarak, desantralizasyon yönetim sürecine halkın daha dolaysız katılımını sağlar. Yönetişimin bir unsuru olarak, yetki ve kaynakların merkezi idareden yerel yönetime transferi anlamına gelen desantralizasyon diğer bir ifade ile yerindelik, yönetişimin merkezle yerel arasında bir hiyerarşi öngörmemesi açısından yerel düzeyde de benzer bir yönetim modeline ve çok sektörlü ortaklık modelini benimsemesi bakımından önemlidir.

2.2.4.Hibridleşme (Melez yaklaşım) (The hybridization)

Kent planlamasının fazlasıyla teknik ve fiziksel bir disiplin olmaktan çıkarak, birey merkezli ve geliştirmeci bir yaklaşım haline dönüşmesidir. Bu yeni yaklaşım sosyal akılcılık, sürdürülebilir kalkınma, halk katılımı, bütünleşmiş planlama, kentsel

verimlilik ve performans, stratejik planlama gibi yeni yaklaşımları ön plana çıkartmaktadır. [Coetzee ve ark., 2002].

Bu yaklaşıma göre projeler; sürdürülebilir kalkınma ilkesini, kaynakların verimli ve etkin kullanımının sağlanmasını, kararlarının bir bütün halinde değerlendirilmesini, yöresel koşullara uygunluğun sağlanmasını, doğal, tarihi ve kültürel çevrenin ve ekolojik sistemlerin korunmasını, yaşatılmasını ve geliştirilmesini, toplum ve kamu yararının gözetilmesini, sosyal ve ekonomik kalkınmanın sürdürülebilir biçimde sağlanmasını, yaşayanların temel haklarına saygılı olunmasını, karar süreçlerine katılımın gerçekleştirilmesini, sektörler arası uyumun sağlanmasını, afet zararlarını azaltan önlemlerin alınmasını, güvenli ve yaşam kalitesini artıran ilkelerin uygulamasını, gözeterek hazırlanmalıdır.

Türkiye’de 1950’lerden bu yana kentleşmenin ve konut sunumunun kendi dinamiklerine bırakıldığı gerçeğinden hareketle ve bugünkü koşulların bundan sonra kendi hallerine bırakılarak devam ettirilmesinin mümkün olmadığı da göz önüne alındığında; sorunu çözme yolunda yapılan her eylem, ortaklıklar, yerel halkın güçlendirilmesi ve etkin katılımının sağlanması, kamunun rol ve sorumlulukları, özel sektörün sürece dahil edilmesi vb. konulara odaklanmış etkin bir “kentsel politika” oluşturmanın önemine işaret etmektedir. Ancak bu koşullar altında, bir “dönüşüm” sürecinden bahsetmek olanaklıdır. Diğer yandan bu, kentsel dönüşümü bir “imar affı” olarak algılayıp, tanımlamanın sığılığına işaret etmektedir. Dönüşümün çok boyutlu doğası içinde sadece konut alanlarının ıslahı ya da tarihi kent merkezlerinin kurtarılması gibi spesifik konular üzerinde odaklanmak bu süreci tanımlamamaktadır. Bu nedenlerden ötürü, dönüşümün sağlam bir kentsel politika ve stratejik planlama çerçevesinde kurgulanması gerekmektedir.

2.3. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Rol Alan Aktörler

Kentsel dönüşüm süreçlerinde özellikle 1980’lerden sonra benimsenen katılımcı anlayış çerçevesinde çok çeşitli aktörler yer almaktadır. Kamu sektörü, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve yerel halkın yer aldığı genellikle belirtilmektedir. Ancak

kentsel dönüşüm projeleri çok daha geniş uluslararası bağlantıların sonucunda gerçekleştirilebilmektedir. Çünkü uluslararası fon kaynaklarından sağlanan gelirler kentlerin geleceği üzerinde belirleyici olabilmektedir. IMF ve Dünya Bankası gibi küresel seviyedeki güçlü aktörler ekonomilerin yönlendirilmesinde etkindirler. Kredileri ile ulusların ve kentlerin politikalarını etkileyebilmektedirler. Örneğin Moskova'nın dünya kenti statüsünün iyileştirilmesi, uluslararası kuruluşların Rusya'nın ekonomisinin iyileştirilmesi yönündeki görüşlerine dayanmaktadır. Ancak IMF ve ABD hükümetinin görüşlerine göre, tüm ulusal ekonomilerin yeni küresel sürece eklenmelerini kaçınılmazdır. Dolayısıyla, bu görüş diğer alternatifleri sınırlayan ideolojik bir görüştür [Newman ve Thornley, 2005]. Alt küresel seviyedeki aktörler ise NAFTA (Kuzey Amerika Serbest Ticaret Antlaşması) Avrupa Birliği (EU) ve Güney Doğu Asya Ulusları Birliği' dir (ASEAN). Bu organizasyonlar son yıllarda kendi bölgelerindeki ekonomik politikaları koordine etmek amacıyla oluşmuşlardır. Bunlar içinde Avrupa Birliği daha geniş bir politik alanda çalışabilmektedir. Diğerleri daha çok devlet/ticaret ilişkileri üzerine odaklanmaktadır [Newman ve Thornley, 2005].Ulusal seviyede ise kent yönetiminden “yönetişim” anlayışına geçilmiştir. Hatta kent yönetiminde kullanılan “yönetim” (administration) kavramının yerini “işletme” (management) kavramının aldığı görülmektedir. Kent yönetimi anlayışındaki söz konusu değişim küreselleşme, özelleştirme ve yönetimin desantralizasyonu anlayışının bir parçasıdır. Bu çerçevede kent yönetiminde yerel yönetimler daha güçlü hale gelmekte, dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinde daha güçlü aktörler haline gelmektedirler. Kentsel yönetim, bir kentin stratejik planını anlamada oldukça önemlidir. Çünkü planın öncelikleri yerel politik kararlarla belirtilecektir. Kamu kurumları karar verme süreçlerinde serbest değildirler. Diğer ilgi grupları kent politikacılarını etkilerler. Bazı uluslararası iş çevreleri dünya kenti konusunu ön plana çıkararak politikacıları küresel ekonomik güçlerin baskılarına uyumlanma konusunda ikna etmeye çalışabilirler. Diğer tarafta, kentteki toplumsal hareketler bu görüşlere karşı çıkabilir. Stratejik planlama kararları, bazı kentlerde çelişkilerin tartışıldığı bir arena ortamı yaratabilir. Kentler sivil toplumun etkinlik derecesine ve sunulan katılım olanaklarına bağlı olarak farklılık taşıyacaklardır [Newman ve Thornley, 2005].

Dolayısıyla yerel seviyede, kentin gelişime ilişkin geliştirilecek kararlarda, kentsel dönüşüm projelerinde çok çeşitli aktörler yer alabilmektedir. Bunlar yukarıda bahsedildiği üzere, uluslar arası fon sağlayan kuruluşlar, yerel yönetim kuruluşları, uluslar arası yatırımları destekleyen özel sektör yatırımcıları ya da yerel sermayenin temsilcileri ile uluslararası, ulusal ve yerel seviyede çalışan çok çeşitli sivil toplum grupları ile yerel halk olabilir. Günümüzdeki ortaklıklarda (1980’ler öncesi ile karşılaştırıldığında) kentsel dönüşüme ilişkin eylem ve süreçlerde yenilikler sunan nokta, yerel halkın ve daha kısıtlı da olsa gönüllü grupların katılımıdır. Dolayısıyla, yönetim anlayışı ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde çok aktörlü katılım demokratikleşme adına kaçınılmazdır.

Sürece dahil olan temel aktörler kimlerdir sorusunun yanıtı, ilk ve en önemli olarak ilgili dönüşüm programının amacına bağlıdır. Çoğu durumda kamu sektörü, özel sektör, yerel halk ve gönüllü sektör katılımının bir bileşimi söz konusu olacaktır. Ancak bu ortakların ve bunların koordine olma şekillerinin görelî önemi duruma göre değişkenlik gösterir [Turok, 2004].

Güçlü bir sosyal boyuta sahip dönüşüm girişimlerinin, yoğun bir *yerel katılım* sergilemesi muhtemeldir. Bunun amacı, yerel ihtiyaçlara uygun olmaları ve strateji ile sonucundaki faaliyetler konusunda bir dereceye kadar yerel “sahiplenme” oluşmasını sağlamaktır. Yerel halk, strateji hakkında karar vermeye ve bu stratejiyi uygulamaya etkin biçimde dahil olabilir. Ayrıca bireyler, özel program ve projeler yönetebilir, bu planlarda çalışabilirler. Toplum bireyleri dönüşüm programlarına meşruiyet, güvenilirlik, yerel bilgi ve aidiyet katabilir; bu da onların bu programlara sahip çıkmasını sağlar [Turok, 2004].

Bu tür girişimler, *gönüllü sektör* kuruluşlarının yoğun katılımını da içerebilir. Bunlar, çeşitli sosyal hedeflere gönül vermiş, kar amacı gütmeyen kurumlardır. Bunlar çeşitli kaynak ve becerilere sahip yerel, bölgesel veya ulusal ölçekli kuruluşlardır. Gönüllü kuruluşlar, özel bilgi ve yoğun deneyime sahip oldukları özel hizmetleri sunmak için genellikle bir dönüşüm girişimi tarafından görevlendirilirler. Kar amacı gütmeyen hedefleri ve kalite sunma konusundaki ünleri nedeniyle bu kuruluşlara özel sektörden

daha fazla güvenilebilir. Bunun örnekleri çocuk bakımı, kişisel danışmanlık veya özürlü kişiler için güvenli istihdamdır [Turok, 2004].

Hemen hemen tüm dönüşüm girişimlerinde güçlü bir *kamu sektörü* katılımı bulunur ve bunların birçoğu ilgili kamu kurumları tarafından yönetilmektedir. İstenen hedeflere bağlı olarak yerel makamlardan (genellikle çeşitli departmanların temsilcilerini), ekonomik kalkınma kurumlarından, bölgesel sağlık ve polis makamlarından, kamu kurumlarından, üniversite ve yüksekokullardan, bölgesel ve ulusal yönetim temsilcilerinden oluşurlar. Yerel halk arasında her zaman çok popüler olmasalar da, kesinlikle kullanabilecekleri çok yeterli güçlere, kaynaklara ve demokratik kontrol meşruiyetine sahiptirler [Turok, 2004].

Çarpıcı fiziksel ve ekonomik hedeflere sahip dönüşüm programlarının, *özel sektör* katılımı özelliğine sahip olması muhtemeldir. Farklı özel sektör türlerinin farklı çıkarları, hedefleri ve deneyimleri bulunmaktadır. Bu tür girişimler (güçlü bir fiziksel veya çevresel boyut söz konusu ise) emlak sahipleri ile emlak işinde çalışanları, (iş kurma veya büyütme gündemi söz konusu ise) yerel firmaları, (beceri ve işe alım hedefi varsa) büyük işverenleri (amaç alana iş ve yatırım çekmekse) ve potansiyel iç yatırımları içerebilir. Deneyimler, açık bir öz çıkar bulunmuyorsa özel sektörü sürece dahil etmenin genellikle zor olduğunu ortaya koymaktadır. Bu, doğrudan bir ticari çıkardan (faaliyetten kâr elde edebilme), işte yaratılacak getirinin daha geniş ve daha uzun vadeli olduğu “aydınlanmış öz çıkar”a kadar değişkenlik göstermektedir. “Kurumsal sosyal sorumluluk” şeklini alan projeler istisnadır ama bunlar genellikle küçük ölçeklidir. Kentsel dönüşümün karşısındaki zorluklardan biri, (örneğin terkedilmiş bir alanı potansiyel bir gelişim alanı olarak göstererek) özel sektör katılımını sağlamak için sorunların olanak olarak görülmesini sağlamaktır [Turok, 2004].

2.4. Kentsel Dönüşümde Ortaklık Pratiği

Kentsel dönüşüm bağlamındaki ortaklıklar birçok farklı şekilde ele alınabilir. Aslında bu kavram, ilk olarak İngiltere’de, politik çıkarlar arasında erişilen bir

uzlaşmaya bağlı olarak ortaya çıkmış, etkin kentsel dönüşüm stratejilerinin gerçekleştirilebilmesi için kamu ve özel sektör arasında daha yakın bir bağlantının ve yerel halkın doğrudan katılımının gerektiği sonucuna varılmıştır [Carter, 2000; Bailey, Barker ve MacDonald, 1995]. Daha pragmatik açıdan ve kısmen giderek azalan kaynakların oluşturduğu bağlamsal çerçevede bakıldığında, yerel otoritelerin dönüştürücü bir rol yüklenmesi gerektiğinden, ortaklıklar, özellikle de yerel otoriteler ile özel sektör arasındaki ortaklıklar gerekli görülmeye başlamıştır.

1980'lerden sonra kentlerde sanayisizleşme ve neo-liberalizm ile yeni kent politikaları oluşturulmaya başlanmış ve bu yeni politikalar daha çok yeni altyapılar, yatırım bölgeleri, eğitim ve istihdam üreten sosyal programlar, doğal ve tarihi dokunun korunması gibi konular etrafındaki uygulamalarla ortaya çıkmıştır. Bu dönemde, tüm dünya kentlerinde özel sermaye ve kent yönetimlerinin birlikte hareket etmeye başlaması ile kentsel politikalarda dönüşüm yaşanmaya başlamıştır. Smith, bu birlikteliği özel sermaye ile yerel yönetimlerin birlikteliği diye tanımlamaktadır. Smith, özellikle 1970'lerin ekonomik kriziyle başlayan, sonra 1980'lerde ve 1990'larda devam eden bir süreçte, liberal kent politikalarının tüm dünya kentlerinde yaygınlaştığını savunmaktadır. Bu liberal kent politikalarının etkisinde ortaya çıkan kentsel dönüşüm, kentlerde kamu ve özel yatırımcıları birlikte çalışmak için bir araya getirmiştir. Liberal kent politikaları ile yönetilmeyen kentlerde ise; kentsel dönüşüm farklı bir eksenle ortaya çıkmıştır. Bu tür kentlerde, tarihi kent merkezlerinde, küresel pazar etkisinde yarışmacı kentsel stratejiler devreye girmiştir [Smith, 2002].

Bailey, Barker, Macdonald [1995] ve Boyle [1993]'unda bir dizi ortaklık tipolojisi öne sürmüşlerdir. Bu tipolojiler, ortaklıkları ölçek veya karmaşıklık süreklilik temelinde tanımlamakta ve göreceli olarak az sayıda ortağın bulunduğu belirli bir alan için yine göreceli olarak basit gelişmelere yönelik ortaklıklardan, metropoliten ölçekte çok sayıda ortağın bulunduğu karmaşık, stratejik ve çok aktörlü ortaklıklara kadar giden geniş bir yelpazede yer almaktadırlar. Ayrıca Stewart Snape [1995] kolaylaştırma, koordinasyon ve uygulama açılarından farklı ortaklık rolleri tanımlarken, bu rollerin anlamı, pratikte ortaklıkların bu fonksiyonlar arasında farklı

dengelere sahip olmasına ve bu dengelerin ağırlıklı olarak amaçlanan hedefe ulaşmadaki isteklilik derecesine ve ortaklığın karmaşıklığına bağlıdır. Bununla birlikte, birçok açıdan önemli ölçüde değişkenlik gösterebilir de, ortaklıkların aynı zamanda dinamik olabilecekleri ve zaman içerisinde önemli değişikliklere maruz kalabilecekleri de kabul edilmelidir [McCarty, 2004].

Daha genel olarak, Mackintosh [1992], ortaklıklara yönelik olarak “sinerji yaratılması”, “bütçe arttırımı” ve “transformasyon” kaynaklı üç temel neden olduğunu öne sürmektedir. Sinerji yaratılması düşüncesi, bilgi ve kaynaklar gibi değerlerin bireysel olarak erişilebilecek olandan daha fazlasını başarmak amacıyla bir araya getirilmesi ile ilgilidir; bütçe arttırımı kaynaklara erişim sağlanmasına karşılık gelmektedir; transformasyon ise ortakların yenilikçi uygulamalarının hayata geçmesini sağlayacak olan ve karşılıklı olarak kabul edilebilir bir stratejiye birlikte yönelmeleri sürecidir. “Sinerji yaratımı” ile “bütçe arttırımı”nın, etkinlik ve verimliliğe ilişkin pragmatik nosyonlar ya da “para değeri ile ilgilidir; “transformasyon” ise güç dağılımı ve etkin iletişim gibi varsayımlara bağlı olduğundan daha problematiktir. “Transformasyon” bir kenara bırakıldığında birçok ortaklık uygulamada esas olarak “bütçe arttırımı” temelinde organize edilmektedir ve “sinerji yaratımı”nın da bir faktör olduğu düşünüldüğünde, kritik olanın kaynakların kullanımındaki sinerji olması daha muhtemeldir. Hastings’in [1996] “kaynak sinerjisi” olarak adlandırdığı sinerji, ki bu sinerji de politika geliştirme sürecindeki sinerjinin karşıt noktasında konumlanmaktadır Hastings’in [1996] “politika sinerjisi” olarak adlandırdığı sinerji; ancak potansiyel olarak yenilikçi ve sürdürülebilir çözümlerin yaratılmasını sağlayacak olan da bu ikinci sinerjidir [McCarty, 2004].

Atkinson’a göre, sadece İngiltere’de değil, Avrupa Birliği içerisinde de kentsel alanlardaki sorunlara yönelik çalışmalarda son 20 yılda artışlar görülmüş, bu durum çeşitli politika ve girişimleri de beraberinde getirmiştir. Gündemdeki odak noktası önceleri sadece ekonomik açıdan gerilemekte olan kentlerdeki sorun alanları iken, 1990’lı yıllarda gelişmekte olan kentlerde bile kentsel sosyal dışlanma ve benzeri sorunların ortaya çıkması ile birlikte, sosyal sorunların sadece ekonomik olarak gerileme gösteren kentlerle sınırlı olmadığı ve birçok kentsel alan çevresinde

dışlanmış mekânların gelişmekte olduğunu görülmüştür. Dolayısı ile Avrupa Birliği içindeki tüm yönetim kademelerinde, kentsel sosyal dışlanma sorununa bütüncül bir şekilde yaklaşılması gerektiği giderek daha fazla kabul görmeye başlamıştır. Ancak bu aynı zamanda bu konuların ilgili ulusal, bölgesel ve yerel politika gündemlerinde nerede durduğuna da bağlı olmaktadır. Bu noktada Atkinson, kentsel politikanın sorun odağının ne olduğu, bu soruna nasıl yaklaşıldığı, kentsel politikanın amacının ne olduğu ve bu amaca ulaşmak için hangi kaynakların kullanıldığı, politikanın nasıl yönlendirileceği ve yönetileceği, buna uygun yasal çerçevenin olup olmadığı, gözleme yönelik ölçütlerin neler olacağı, bu süreçten kimlerin faydalanacağı ve sosyal eşitliğe verilen ağırlık gibi bir dizi zor sorunun yanıtına bağlı olduğunu belirtmektedir. Tüm bu tartışmaların özündeki en önemli nokta ise, politikaların oluşturulması sürecinde, politika aktarımı yerine, politika öğreniminin başarılabilmesidir. Atkinson, yönetimleri kimi zaman çözmek istediklerinin ne olduğuna ilişkin en ufak bir fikirlerinin olmadığı koşullarda dahi kentsel girişimlere başladıkları için eleştirerek, sorunları doğru tarif edebilmenin politikaların oluşumunda çok önemli bir yeri olduğunu ve bu noktada yerel katılımın önemini vurgulamaktadır. Bu noktada ise, yerel halkın yaşadıkları yerdeki sorunları diğerlerinden daha doğru teşhis edebilmeleri nedeniyle sadece sorun tanımlama aşamasında değil, politikaların uygulanma aşamasında da sürece dahil olmaları önem kazanmaktadır. Bugün İngiltere’de kentsel dönüşümdeki ortaklıklar genellikle çok sektörlü (multi-sectoral) olarak kurgulanmaktadır. Kamu, özel sektör, gönüllü ve yerel sektörleri bir araya gelmelerini konusundaki deneyimler yeni olması nedeniyle de, aslında bir öğrenme süreci olarak da görülmektedirler, çünkü tarafların ortaklık içinde birlikte nasıl çalışılacağını öğrenmeleri ve ortak fayda düşüncesinin bireysel çıkarlardan önde gelmesinin sağlanması gerekmektedir [Atkinson, 2004].

Günümüzde dönüşüm, giderek “kurtarma araçları” olarak işlev gören çok-sektörlü ortaklıkların devreye girmesi ile tanımlanmaktadır. Çok sektörlü kentsel dönüşüm ortaklıklarında kamu ve özel sektör dışında, Meslek Örgütleri, Sivil Toplum Kuruluşları, ilgili Kamu Kuruluşları ve halkın katılımı esastır. Böyle bir ortaklık tipinin gelişmesi kısmen yerel halkın sürece dahil edilmesi ve müzakere yoluyla

mahallenin geleceğine ilişkin konulara karşı görüş bildiren toplumsal eylemcilerin³ devreye girdiği uygulamalardan kaynaklanmaktadır. Kişilerarası ve uzlaşmacı olmak bu ortaklık türü için gereken özellikler arasında yer alır [Hague, 2004].

Ortaklıklar böylelikle yeni kentsel yönetim içerisinde bir dizi önemli rol yüklenerek, başarılı bir kentsel dönüşüm için gerekli olduğu düşünülen farklı unsurların koordine edilmesi ve yönetilmesine çalışmaktadır.

2.5. Sonuç

Kentsel dönüşüm, değişim içinde olan bir alanın problemlerinin çözümüne yönelik olarak ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarının gelişmesini amaçlayan bütüncül ve bütünleştirici vizyon ve operasyonlar bütünüdür [Roberts, 2000]. Kentsel dönüşüm; kentlerdeki fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak; ekonomik yaşamı canlandırmak; kentsel yaşam kalitesini artırmak ve kültüre dayalı dinamikleri harekete geçirmek ve her ölçekte katılımı sağlamak olmak üzere dört temel kriteri sağlamayı hedef almalıdır.

Kentsel dönüşüm projeleri, yerel yönetimler için olumlu bir imaj oluştururken, kentliler açısından da yeni yaşam biçimi, yeni altyapı olanakları ve yeni çevresel kazanımlar oluşturmaktadırlar. Bu nedenle yerel yönetimlerin, özellikle 2000’li yılların yarışan kentleri içinde yer almak için uyguladıkları kentsel politikalar içinde kentsel dönüşüm projeleri önemli bir yer almaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinin geçtiğimiz 20-30 yıl öncesinin kentsel yenileme ya da yeniden canlandırma projelerinden farkı çok çeşitli aktörlerin katılımının sağlandığı, yerel kamu desteğinin azalmasına karşın, uluslararası düzeyde dahi çok çeşitli finansman kaynaklarının bulunabildiği, çok çeşitli içeriklere sahip projeler olmasıdır. Ayrıca, yalnızca özel sektörün ya da yalnızca kamu sektörünün başlattığı uygulamalar değil, çok çeşitli aktörlerin birlikte hareket ettiği bir eylemler dizisidir

³ Burada kastedilen hedeflerini gerçekleştirmek için doğrudan eyleme geçmeye gönüllü kimselerdir.

Kentsel dönüşüm yalnızca bir fiziksel planlama çalışması gibi ele alınmamalıdır. Dönüşüm; yörede yaşayan nüfusu ile, nüfusun sosyo-ekonomik ve kültürel özellikleriyle, yapılan işin ekonomik çerçevesi ve alanda ortaya çıkan yasal-yönetmelik sorunları ile son derece kapsamlı bir uygulamadır. Bu nedenle, dönüşüm uygulamalarının içerisinde sadece rant beklentisi değil, sosyal yapının geleceği ile ilgili beklentiler de olmalıdır.

3. TARİHSEL SÜREÇ İÇİNDE DÜNYADA KENT PLANLAMA VE YENİLEME YAKLAŞIMLARININ DEĞİŞİMİ

İkinci Dünya Savaşı'ndan günümüze kadar yaşanan ekonomik, sosyal ve politik değişimlere paralel olarak planlama yaklaşımları da değişiklik göstermiştir. İlk dönemlerdeki kamu destekli ve fiziksel mekâna yönelik olan planlama yaklaşımı, zaman içinde çok aktörlü, katılımcı ve ekonomik-sosyal alanlara yönelik bir nitelik kazanmıştır. Modernizmin etkisiyle gelişmiş olan geleneksel planlama anlayışı, 1960'lı ve 1970'li yıllarda aldığı yoğun eleştirilerin ardından daha yenilikçi ve müzakereye açık bir temele oturmaya başlamıştır. Bu süreç içinde, kentlerin yeniden yapılanması yaklaşımları da, ilk dönemlerde geçerli olan fiziksel mekânın yenilenmesi yaklaşımından, sosyal ve ekonomik boyutu da içeren kentsel dönüşüm yaklaşımına doğru bir geçiş yaşamıştır.

Bu bölümde; dünyada kent planlama ve yenilemenin politik ve ekonomik değişim süreçlerine paralel olarak kentsel alanlar üzerinde geliştirdikleri deneyimler ve mekân organizasyonunda kullanılan araçlar 5 döneme ayrılarak incelenecektir. Bu dönemler; 1950'lerde benimsenen “Sefalet Yuvalarının Temizlenmesi ve Buldozer Operasyonları”ı, “1960'lardaki Katılımcı ve Savunucu Planlama Anlayışları-Konut Alanlarında Rehabilitasyon”, “1970'lerdeki Kent Merkezlerinin Yenilenmesi”, 1980'lerdeki “Kentlerin Yeniden Geliştirilmesi-Kentsel Rönesans ve Gentrification” ve 1990'lardan günümüze taşınan “Kentsel Dönüşüm Projeleri-Çok Sektörlü Ortaklıklar”dır.

3.1. Sefalet Yuvalarının Temizlenmesi ve Buldozer Operasyonları (1950'ler)

İlk kent yenileme eylemlerinin sefalet yuvaları diye adlandırılan “slum”ların temizlenmesiyle başladığı bilinmektedir [Andersen, 1999a]. Hızlı sanayileşme ve teknolojik gelişmelerle birlikte İngiltere’de kırsal kesimden kentlere hızlı bir göç başlamış ve kente gelen yeni göçmenlerin barınma sorunu sağlıklı ve standartlar açısından düşük konutlar aracılığıyla “...özel sektör tarafından çözülmeye çalışılmış, sonuçta yüksek yoğunluklu ve ilkel sağlık koşullarına sahip kiralananlara üzere

Üretilmiş kitlesel konutlar ortaya çıkmıştır. Bu plansız kentsel gelişme halk sağlığını, toplum güvenliğini ve huzurunu tehdit etmeye başlamıştır.” [Gibson ve Kocabaş, 2002] Bu durum 1870’te hükümetin inşaatlar için minimum standart getirmesine kadar devam etmiştir. Yapılan bu düzenlemeden sonra 1870 öncesi konutlarla daha sonradan yapılmış konutlar arasında standartlar açısından bir farklılık ortaya çıkmış ve 1870 öncesi konutlar minimum standartlara sahip koşulları ödemeye gücü yetmeyen kişiler tarafından kullanılmaya başlarken bu iki koşulun birleşmesi sonucunda bu bölgeler hızla slumlaşmıştır. Bunun zerine hükümet bu alanların estetik değerlere göre yeniden yapılandırılması için İngiltere’deki ilk ‘slum clearance’ çalışmalarını başlatmıştır. Bu alışmalar köhneleşmiş alanlardaki konutların tamamen yıkılarak temizlenmesi üzerine odaklanmıştır. Bu yaklaşım, uygulamaya geçmesinin ardından içinde barındırdığı “yıkıp-dışarı atmak” [Gibson ve Kocabaş, 2002] anlayışı nedeniyle büyük eleştirilere maruz kalmıştır. Bu eleştirinin en büyük nedeni, fakir insanlara başka bir alternatif gösterilmeden barındıkları konutlardan çıkartılması ve bu tarz başka alanlara yönlendirilmesi ve asıl sorunlara hiç bir çözüm getirmemesinden kaynaklanmaktadır.

“Slum clearance” yaklaşımı, kentleşmenin hızla devam ederek kent dışına doğru yayıldığı 1919–1939 dönemi içerisinde maruz kaldığı eleştirilerle birlikte geliştirilerek devam etmiştir. Bu dönemde konut üretiminde özel sektörün yanı sıra kamu sektörü de devreye girerek düşük gelirli insanlar için sübvansiyonla desteklenen kiralık konut üretimine başlamıştır [Gibson ve Kocabaş, 2002a]. Bu yenilik, konutlarından çıkartılan düşük gelirli insanların sübvansiyonla desteklenen konutlara yerleştirilmesini sağlayarak “slum clearance” için yeni bir uygulama aracı yaratmıştır. Örneğin, İngiltere 1930’larda büyük ölçekli slum temizliği programı olan “Ulusal Slum Temizliği Kampanyasını” başlatmışsa da, bu program yerel evre ve toplum hizmetleriyle ilgilenmeden kötü konut koşullarına sahip kısıtlı alanlarda uygulanabilmiştir [Gibson ve Kocabaş, 2002].

II. Dünya Savaşı sonrasında İngiltere’deki bu uygulamalar yerini köhneleşmiş mahallelerinin yeniden geliştirilmesine bırakmıştır. Bu dönemde hükümet kentsel gelişmeyi kontrol altına almak, endüstrinin ve nüfusun yeşil kuşaklar arkasındaki

yeni kentlere desantralizasyonunu ve kent içindeki alanların yeniden geliştirilmesini sağlamak için kapsamlı planlama anlayışını uygulamaya başlamıştır. Aynı zamanda “1940’ların sonunda refah devletinin kurulması ve kamu sektörünün sağlık, eğitim ve sosyal hizmetler gibi koşulları yerine getirmesi gerektiğinin kabul edilmesiyle birlikte, kapsamlı planlama refah devleti oluşturulmasında en önemli öge olarak görülmeye başlanmıştır.” [Adams, 1995]. Bu bağlamda İngiliz Hükümeti, düşük standartlı konutları içeren kent içi mahallelerin okul, açık alan, ticaret ve sosyal donatıları barındıran mahallelere dönüştürülmesi amacıyla yıkıp yeniden yapmaya dayalı ilk mahalle yenileme modelini geliştirmiştir. İngiltere’nin 1970’lere kadar sürecek olan bu yaklaşımı dünya genelinde hakim olan modernist planlama anlayışının bir yansıması niteliğindedir. Yık-yap modeline dayalı olan bu anlayış “kentlerin eski mahallelerindeki sağlıklı toplumların sosyal dokusunun bozulması ve zorunlu yeniden yerleştirmenin yüksek psikolojik maliyetleri” [Carmon,1997] gibi pek çok sebepten dolayı eleştirilere maruz kalırken, eski konutların mülkiyetinin el değiştirmesi, süreçte mahalle sakinlerinin yer almaması ve büyük konut bloklarının benimsenmemesi gibi sebeplerden dolayı bu yaklaşımın 1960’ların sonlarına doğru “bir vaat olmaktan çok bir tehdit olmaya” [Gibson ve Kocabaş, 2002] başladığı görülmüştür.

Sanayi devrimi sonrasında ise, Avrupa’nın büyük kentlerinde işçi sınıfının içinde bulunduğu insanlık dışı koşullar birçok düşünürü ve mimarı etkilemiş, “var olan kentin daha iyiye, daha yaşanabilir bir hale dönüşmesi gerekliliği” üzerine tartışmalar yapılmaya başlamıştır. Engels, İngiltere’nin Manchester ve Liverpool gibi sanayileşmiş kentlerinde işçi sınıfının yaşam koşullarına odaklandığı incelemelerinde, karşılaştığı durumun korkunçluğunu anlatırken modern kentin sorunları üzerine verilmiş ilk önemli ürünlerden birini de ortaya koymuştur [Engels 1968; aktaran Şengül 2001]. Öte yandan ortaya çıkmış olan “ütopyacı” akımlar da bu gözlemlerle birleşerek bu anlamda ilk kentsel yenileme fikrinin ortaya çıkmasına ön ayak olmuştur. Ebenezer Howard’ın “Bahçeşehirinde”, Tony Garnier’in ya da diğer ütopyacıların fikirlerinde ve öngörülerinde var olan ortak nokta, fiziksel yenileme aracılığıyla bütünsel bir sosyo-ekonomik, kültürel ve siyasal dönüşümün hedeflenmesidir [Legates ve Stout, 1998]. Özgürlük, eşitlik, verimlilik vs. gibi birçok

idealin gerçekleşmesi için özel bazı mekânsal formlar tasarlanmış, bu formların getireceği yaşam biçimi yardımıyla bu ideallerin gerçekleşeceği düşünölmüştür.

Ütopyacı geleneğin anlayışı ile şekillenen yenileme kavramının II. Dünya Savaşı sonrasında radikal bir dönüşöme uğradığı görölmektedir. Yıkılan Avrupa kentlerinin yeniden inşası çabaları ile kapitalist ekonomilerin Keynesci refah devleti uygulamaları ile yeniden yapılandırılması doğrultusunda ortaya çıkan yeni yaklaşımlar, yenilemenin bağlamını ütopyacı idealizmden uygulama ağırlıklı bir çerçeveye taşımıştır. Bir yanda kapitalist üretim tarzının kitle üretimine ve dikey örgütlenmeye dayalı biçimi, devletin talep yönetimi siyasalarıyla bir araya getirilerek, sosyal devlet ve merkezi planlama kavramları uygulamaya geçirilirken, bir yandan da bu uygulamalara paralel olarak banliyöleşme ve uydu kentlerin tasarlanması projeleri meydana getirilmeye başlamıştır. Sosyal devlet harcamalarının arttırılması ve yerel yönetimlere büyük kaynaklar aktararak yerel ihtiyaçlara yönelik hizmetlerin yerine getirilmesi anlayışının yerleştirilmesi özellikle yerel düzeyde yerel yönetimleri eski ve yıkık kentsel dokuların yenilenmesi, alt gelir gruplarına yönelik konut projelerinin oluşturulması ve yeni konut üretme gibi sorunlarla karşı karşıya bırakmıştır [Pickvance ve Preteceille, 1991]. Sonuçta var olan kentsel dokunun daha sağlıklı ve yaşanabilir hale getirilmesi çabaları kentsel yenileme kavramının içeriğini de uygulamaya yönelik olarak yeniden tanımlamıştır.

1950’li yıllarda, planlamanın ana konusu savaş sonrası hasar gören konutların fiziksel onarımıdır. Yaklaşım ise; merkezi alanların yıkılması ve yoksul grupların uzaklaştırılarak bu alanlara yeni bir görüntü kazandırılmasıdır. Bu noktada sosyal boyut göz önüne alınmamıştır [Erden, 2003]. Carmon’a göre bu dönem “Buldozer Dönemi” olarak adlandırılmaktadır. Avrupa’da 1950’lerde, II. Dünya Savaşı’nda yıkılan konut alanlarından sonra ikinci büyük yıkım dönemi başlamıştır. Yasal bir zeminde gerçekleşen bu yıkım hareketi öncelikle çöküntü alanlarında uygulanmaya başlamıştır. Bir dönem işçilerin barınması için inşa edilen alanlar, sorun alanları haline gelmiş, hükümetler bu alanların yeniden sağlıklı hale getirileceği vaatleriyle yıkımlara başlamıştır. Bu dönemde İngiltere’de yılda 25.000-60.000 arasında konut yıkımı yapılmıştır ve 100.000-150.000 arasında yeni konutlar inşa edilmiştir

[Carmon, 1997]. Bu bağlamda yenileme kavramından, tüm bir yerleşmenin kalitesini yükseltmek amacına dayalı daha çok fiziksel bir müdahale anlaşılmaktadır [Andersen ve Leather, 1999]. Açık alanların iyileştirilmesi, trafik düzenlemelerinin yapılması ve daha iyi bir kentsel altyapı gibi düzenlemeler bu kavramın içinde yer almaktadırlar.

Kent yenilemenin, çeşitli amaçların gerçekleşmesine yardımcı olacak bir araç olduğunu söylemek mümkündür. Keleş [2000] yenilemenin, başlıca üç amacın gerçekleşmesine yardımcı olmak üzere kullanıldığını ifade etmekte ve bunları; yoksulluk yuvalarının temizlenmesi, kent öteklerinin, anakentlerin öteki kesimleri ve yöre-kentler ile aralarındaki ekonomik canlılık ayrımlarını gidermek üzere bu kesimlerin yenilenmesi ve kent öteklerindeki yerel yönetimlerin akçal olanaklarının arttırılması olarak sınıflandırmakta, yenilemenin yalnızca yoksulluk yuvalarının temizlenmesi demek olmadığını, bunun yanında canlandırma, koruma ve yeniden geliştirme yöntemlerini de içerdiğini vurgulamaktadır.

1949 yılında ABD’de çıkan konut yasasının ardından öncelikle tarihi kent merkezlerinin canlandırılması fikri gündeme gelmiştir. İkinci olarak da özellikle siyahların yaşadığı konut alanlarında, sağlıklı ve güvenli yeni konut alanları yaratma gerekçesiyle büyük yıkımlar yapılmıştır. Ancak yeni konutların yapılması süreci; yeni yollar açılması, büyük alışveriş merkezlerinin kurulması amaçlarıyla yavaşlatılmıştır. Kentsel yenileme amaçlı ayrılan bütçe kullanılmadığı gibi, yıkılan alanların yerine yapılan konut dışı fonksiyonlar yönetimlere oldukça büyük kazançlar sağlamıştır [Erden, 2003].

Avrupa; özellikle İngiltere ve ABD’nin uyguladığı politikalar ve programlar karşılaştırıldığında büyük farklılıklar olduğu görülmektedir. Örneğin; İngiltere’de kentsel yenileme operasyonları, devlet kurumları tarafından yönetilmiş ve uygulanan programlar düşük standartlardaki konut alanlarında yaşayan kesimi, bu konutlardan çıkartarak yeni konut alanlarına yerleştirmiştir. Bunun tam tersine, ABD’de uygulanan birçok yenileme programını özel sektör kuruluşları yönetmiştir. Evlerinden çıkarılan kiracılar çoğunlukla başka yerlerdeki çöküntü alanlarına göç etmek durumunda kalmışlardır. Her iki ülkedeki “buldozer dönemi” politikaları aynı

eleştirileri almıştır. Dönemin bu yenileme uygulamaları, olumsuz etkiler yaratan politikalar içermiştir:

1. İnsanların evlerinden ve yaşadıkları mekânlardan uzaklaştırılmasının psikolojik etkilerinin göz önüne alınmamış olması,
2. Tarihi merkezdeki sağlıklı hale getirilebilecek eski dokunun yok edilmesi,
3. Yeni evlere yerleştirilen insanların karar verme sürecine katılımlarının sağlanmaması,
4. Devasa bloklara yerleştirilen özellikle düşük gelirli ailelerin, yeni sorunlu yaşamlara itilmesi gibi [Erden, 2003].

Fransa’da ise bu dönemde; 1958–1975 yılları arasındaki benzer uygulamaların çıkış noktası olan, “temizleme sonrası modernizm” yaklaşımı, aynı şekilde eleştirilebilir [Primeus ve Metselaar, 1992]. Yerel ve merkezi yönetimler, bir kentsel alanda uygulanan temizleme operasyonunu, bazı sorunlar üzerinden geliştirdikleri gerekçelere dayandırırılar. Bu gerekçeler:

- Alandaki yapıların insan yaşamına uygun olmaması,
- Alanın mevcut dokusunun insan sağlığını tehdit eder ve yaşamın sürdürülmesini engeller durumda olması,
- Altyapının ve çevre koşullarının bir yaşam çevresi için yetersiz ve zararlı koşullar taşıması,
- Alanda yeniden bir yaşam kurulmasının ancak ve ancak binaların yıkılarak yeniden yapılanma ile sağlanmasına bağlı olması,
- Alanda temizleme öncesi yaşayanların daha sağlıklı alanlara yerleştirilmeleri ve güvenliklerinin sağlanması,
- Temizleme programını yürütecek yeterli kaynak olması [Erden, 2003].

Temizleme operasyonu bugün artık benimsenmeyen ve geçmiş uygulamaları da çok eleştirilen bir yöntemdir. Ancak, yerel yönetimler hala gerekli olduğu ve başka bir yöntem bulunmadığında küçük ölçekli olarak temizleme uygulamaları yapmaktadırlar. Bu uygulamalar tarihi alanlarda ve yaşamın devam ettiği alanlarda

kabul edilebilir bir planlama yaklaşımı değildir. Tarihi kentlerde, kültürel mirasın yoğun olduğu kent merkezlerinde ya da doğal sit alanlarında gelişmiş olan kaçak yapılaşmanın, temizleme operasyonlarının dikkatle uygulanması gereken alanlar olduğu kabul edilmesi gereken bir gerçektir.

3.2. Katılımcı ve Savunucu Planlama Anlayışları, Konut Alanlarında Rehabilitasyon (1960'lar)

1950'lerdeki buldozer yöntemi ile temizleme operasyonları ve büyük ölçekli yeniden geliştirme projeleri, sosyal ve ekonomik ihtiyaçları karşılamakta yetersiz kalmış, tüm karı yüksek gelir gruplarına transfer ederek toplumda rahatsızlık yaratmıştır. 1960'larda temizleme operasyonlarına karşı yoğunlaşan tepkiler sonucu yerel yönetimler ve merkezi idareler daha yumuşak politikalar ve uygulamalara yönelmiştir. Bu dönemde politik ortam içinde bireylerin eşitliğine dayanan ve bireylerin bir şekilde kararlara katılımı hakkının olması gerektiğini savunan görüşler ağırlık kazanmaya başlamıştır. Tepeden gelen bir planlama değil, aşağıdan yukarıya bir planlama talebi ortaya çıkmıştır [Ravetz, 1986]. Ayrıca, bu yıllarda kentsel yenilemeye karşı oluşan tepkileri azaltmak için, özellikle de Almanya'nın Kreuzberg bölgesinde yumuşak kentsel yenileme (soft urban renewal) yaklaşımı başlatılmıştır. Yenilenecek bölgelerde yaşayanları daha fazla dikkate alan, bölgesel yıkımdan ve alanın fiziksel yapısından daha fazla sosyal, ekonomik ve kültürel yapının da dikkate alınıp, geliştirilmeye çalışıldığı bir yenileme yaklaşımı gündeme gelmiştir. Bu yıllarda kentsel yenilemede toplu büyük ölçekli yenileme hareketlerinden çok kendi kendine yenileme biçimleri önem kazanmıştır. Bireyselliğin öneminin farkına varıldığı bu dönemin sonlarına doğru modernist planlama yaklaşımlarından farklı, yeni bir planlama yaklaşımına ihtiyaç duyulmaya başlanmıştır [Yiğitcanlar, 2001].

1960'larda özel sektör yatırımlarını da konutların rehabilitasyonuna çeken bir konuta yatırım patlaması yaşanmıştır [Andersen, 1999]. Kiralık konutlarda yaşanan düşüslere karşı bazı ülkeler yasal tedbirler almak zorunda kalmıştır. Bu problemlerden sonra kentsel rehabilitasyonun gerekliliği toplumun büyük kesiminde ve yerel yönetimlerde kabul görmeye başlamıştır. Bir kentsel çevreye yapılacak

müdahalede yerel ihtiyaçların ve koşulların dikkate alınması gerekliliği üzerinde durulmuştur. Bu nedenlerle kentsel koruma, yenileme ve rehabilitasyonun farklı öğeleri bir araya getirilerek bir alanın kendi kimliğinin ve özelliklerinin ortaya çıkarılmasının önemi tartışılmaya başlamıştır. Bir alanın yıkılıp yeniden yapılmasının ekonomik ve özellikle sosyal maliyetinin, alanın iyileştirilmesine göre çok daha ağır yükler getirdiği görülmüştür. Bu bağlamda, rehabilitasyon, bir alanda yıkım ve yeniden yapımın daha zor ve karmaşık bir süreç olduğu teziyle ortaya çıkan bir yaklaşımdır. Kent merkezleri gibi büyük çıkar çatışmalarının ortaya çıktığı alanlarda iyileştirme, yüksek oranda bir katılımı gerektiren, tasarımdan finansa ve inşaat konularına kadar tüm konulara ön ayak olan geniş ölçekli bir koordinasyonu sağlama imkânı yaratmıştır [Erden, 2003].

1960’lardan sonra planlama pratiğinde en önemli değişiklik, fiziksel ve sosyal alanlar arasındaki karşılıklı etkileşimin farkına varılması olmuştur. İlgi daha çok sosyal alanlara politik yapılara, iktidar mücadelelerine kaymıştır. Üçüncü dünya ülkelerinde gecekondular kentsel ekonomi içinde etkin olmaya başlamış ve hükümetlere yönelen baskılar yoğunlaşmıştır. Bu alanlar için Meksika ve İsrail gibi bazı ülkelerde projeler geliştirilmeye başlanmıştır. Bu arada Batılı ülkelerde hükümetler insanların kendi evlerini yenilemeleri için bazı programlar geliştirme yoluna gitmiş, bu nedenle San Francisco’da olduğu gibi düşük faizli kredi uygulamaları başlamıştır. Fakat bu çözümler ölçek olarak sınırlı kalmış ve yenileme alanlarında kiraların hızla yükselmesi gibi yan etkilerin ortaya çıktığı görülmüştür. 1960’ların ikinci yarısında üçüncü dünya ülkelerinde gecekondu gelişimi en üst noktaya çıkmış ve Dünya Bankası bu nedenle bazı uygulamalar geliştirmeye başlamıştır. Kendi evini yapana yardım ve yabancı yardımların bu şartlarla verilmesi gibi projeler geliştirmiştir. Bu projeler başarılı olsa bile tutarlı konut politikaları geliştirilmediği için sınırlı ve izole kalmıştır. Örneğin; ABD’de yeni konut yasaları çıkarılmış ve bu yasalarla, bütün bir yıkım yerine mevcut konut binalarının iyileştirilmesi yaklaşımı geliştirilmiştir. Bu dönemde ayrıca, işsizlik sorununa yönelik çözüm arayışları da yenileme projelerinin bir parçası olarak gündeme gelmeye başlamıştır. İngiltere’de ise; 1960’larda, ev sahipleri 1949’dan beri ilk kez bu dönemde, devlet tarafından yapılan yardımlarla evlerin onarımına başlamışlardır [Erden, 2003]

Kent merkezlerindeki yoksulluğun yeniden keşfedilmesiyle 1960'ların sonlarında ikinci bir aşama ortaya çıkmıştır. Suç, eğitimsizlik ve ırksal gerilim gibi sosyal sorunlar refah devletinin koruyucu ağından kaçmış olan yoksul topluluklar ve ailelerdeki zayıflıklara bağlanmıştır. Temel politikaların yerel ihtiyaçlara cevap vermede yetersiz kalması veya yoksul topluluklardaki düşük beklentiler, zayıf organizasyon kapasitesi ve gerilimler nedeniyle, bazı sosyal grupların kendilerine verilmiş olan sosyo-ekonomik hakları koruyamadığı düşüncesi mevcuttur. Çözüm, mağdur durumdaki grupları belirlenmiş sosyal politikalara dahil etmeye ve onlara bu politikalardaki eksiklikleri tazmin etmeye yönelik özel yerel girişimler ile projeleri içermektedir [Turok, 2004].

3.3. Kent Merkezlerinin Yenilenmesi (1970'ler)

1960'ların sonuna gelindiğinde sefalet yuvalarının temizlenmesi amaçlı politikalara karşıt görüşlerin yöre sakinleri ve kamu tarafından benimsenmesi üzerine, 1970'lerde kent yenileme politikaları ve uygulamalarında kademeli bir değişim baş göstermiş; kentsel alanların yenilenmesi ve korunmasının yöre sakinleri ile birlikte sağlanması tutumuna sahip çıkmıştır [Erden, 2003]. Bu dönemde politik söylemin temeli demokratik katılımın artırılması yönünde olmuştur. Geleneksel planlamanın katılıma yer vermeyen özelliği tepki çekmiştir. Planlama sürecine halkın katılımı, planlama yaklaşımlarını belirleyen temel değişiklik olmuştur. Bu yeni tür planlama yaklaşımı katılımcı planlama olarak tanımlanmıştır. 1970'lerde yaygın olarak kullanılan katılım teknikleri ve yasal çerçeveye oturmuş

Bireylerin genellikle kent için uzun vadeli karar vermede bu kararlar doğrudan kendileri ile ilgili olsa da- isteksiz ve tecrübesiz olması, kısa vadeli bireysel çıkarların daha öne çıkması, katılımı aşılması gereken bir engel olarak görülmüştür. Bu tür kararlarda halk desteğini almak katılımcı plancılarının karşı karşıya olduğu en önemli çıkmaz olmuştur.

Bu noktada "savunucu planlama" gündeme gelmiştir. Savunucu planlama ve katılımcı planlama birbiri ile yer yer örtüşmektedir. Savunucu planlama kentteki her

çıkar grubunun kendi planını hazırlaması gerektiğini söylemektedir. Bu plan fiziksel bir plan olmayabilir, ekonomik, sosyal bir hedefe yönelik de olabilir. Plancıya düşen görev farklı organizasyonlar içinde yer alarak bu tür planların hazırlanmasına yardım etmektir. Bunlar politik partiler, mahalle birlikleri, meslek odaları, yerel inisiyatifler ya da sadece belli bir konu için bir araya gelmiş gruplar olabilir. Bu yeni planlamanın hedef alanı; yerel topluluklar ve mahalle birimleridir. Konut alanlarının rehabilitasyonu, bu yeni planlamanın uygulama alanlarından en önemlisidir [Erden, 2003].

1970'lere gelindiğinde “insanlar ekonomik gelişmenin bütün maddi sorunları çözeceği yönündeki inançlarını kaybetmeye başlamış” [Carmon, 1997] ve “artan yoksulluğa ve mekânsal eşitsizliklere yol açan sanayisizleşme (de-industrialisation) politikalarıyla birleşen ekonomik durgunluk” [Gibson ve Kocabaş, 2002a] uygulamaların yönünü değiştirmiştir. Carmon'un belirttiği gibi bu dönemin uygulamalarındaki dönüm noktası “yoksulluğun yeniden keşfedilmesi” olmuştur. Ekonomik yapılanmadaki değişimin yanı sıra kentleşme hızındaki yavaşlamayla birlikte “İngiltere'nin kentleşme politikaları kentsel gerilemeyi kontrol altına almakla uğraşmaya başlamıştır” [Gibson ve Kocabaş, 2002]. Bu gelişmeler çerçevesinde planlama sosyal ve ekonomik boyutları da içerecek şekilde kapsamını geliştirmeye başlamıştır. Bu doğrultuda İngiltere'nin rehabilitasyon çalışmalarındaki vurgu yıkıp yeniden yapmadan konutların şartlarının ve çevre koşullarının iyileştirilmesine kayarken mülk sahiplerinin evlerine yeniden yatırım yapmalarını sağlayacak maddi özendiriciler devreye sokulmuştur. Bu dönüşümle birlikte konut sahipleri yerel yönetimle ortaklık oluşturarak uygulamalarda taraf olmaya başlamıştır. Bunun yanı sıra çevresel iyileştirme sürecinde, kullanıcılar mahalle gruplarına katılarak kendi mahallelerinde neler istediklerini belirtme imkânına da sahip olmuştur. 1977 yılında bu tarz bir dizi deneysel projenin ardından mahalle yenileşmesi için ilk ulusal politika olan “Kent İçi Alanlar İçin Politika” yayınlanmıştır. Geliştirilen bu politika 1997 yılından sonra Blair Hükümeti tarafından uygulanmaya başlanan stratejilere altlık oluşturması açısından oldukça önemlidir. “Bu politika kentsel yoksulluğun ekonomik nedenleri, fiziksel ve sosyal belirtileri üzerine odaklanmış, devlet müdahalesini daha geniş tabanlı programlara kaydırarak mahalle yenileşme

programlarının faaliyet alanını yerel ekonomik gelişme ve sosyal yenilemeyi de içerecek şekilde genişletmiştir. Bununla birlikte bu politika ilk stratejik kent içi programlarını tanıtmış ve birbiriyle bütünleştirmiştir [Gibson ve Kocabaş, 2002]. Carmon'un belirttiği üzere geliştirilen bu programlar içerisinde en dikkati çeken program, mahalle sakinlerinin organize olacakları kilit sorunları tanımlayan Mahalle Sosyal Geliştirme Projeleri'dir. Bunun yanı sıra Mahalle Yenileme Programları Kent içi programların bir parçası olarak devreye sokulmuştur. Bu programların önemli bir özelliği bölgeye yatırım yapacak olan tüm yatırımcıları aynı anda bölgeye yönlendirmesi ve kamunun ağırlıklı olduğu ortaklıklar kurulmasının yanı sıra yaklaşımın "tabandan yukarıya" bir anlayışı içermesidir.

Bu dönem özellikle konut alanlarının rehabilitasyonu alanında yaygın uygulamaların devam ettiği bir dönem olmuştur. 1970'lerin başında İngiltere'de, eski evlerin ve çevrelerinin iyileştirilmesi en öne çıkan planlama hareketleri haline gelmiştir. ABD'de bu dönemde geliştirilen mahalle müdahale politikaları ile İngiltere'deki uygulamaların en temel farkı; "bütüncüllük" yaklaşımıdır. ABD'deki "model kentler" alanın hem sosyal hem de fiziksel sorunlarının çözümünü hedeflerken, İngiltere'de ise belirlenen özel alanlardaki konut sorunu ve ona bağlı yerel sosyal sorunları çözmek amaçlı olarak geliştirilmiştir.

Avrupa'da, İsveç, Danimarka, Hollanda ve Almanya'da da İngiltere'deki uygulamalara benzer konut rehabilitasyonu hareketleri olmuştur. Kanada, Fransa ve İsrail ise ABD'deki bütüncül modeli uygulamışlardır [Carmon, 1997]. 1970'lerde artan işsizliğin temel kentsel sorun haline gelmesiyle, odak ekonomik boyuta kaymıştır. Sanayinin gerilemesi ve yatırımların azalması gündemde öne çıkarak sosyal yaklaşımın yerini almıştır. Bunun yerine, kent merkezlerinde ekonomik kalkınma ile istihdam yaratma konularının desteklenmesi vurgulanmaya başlanmıştır. Devlet ve yerel makamlar, kamu sektörü önderliğindeki sanayi için emlak geliştirme, çevresel iyileşme ve küçük ölçekli işletme geliştirme stratejilerini desteklemişlerdir [Turok, 2004].

İngiltere’de 1979 yılında Muhafazakâr Hükümet, özel teşvikler ve basitleştirilmiş planlama prosedürleri, örneğin Girişim Zonları (Enterprise Zones) ile odak noktasını özel sektöre kaydırmıştır. Yerel yönetimin politik karakterinde de yeni bir odak noktası ortaya çıkmıştır. Bu konut, eğitim ve sosyal hizmetlerdeki tekel gücü ile fazla para harcadığı, özel sektöre karşı davranışlar sergilediği ve bir bağımlılık kültürü yarattığı gerekçesiyle eleştirilmiştir. Hükümetin tepkisi, özelleştirme, rekabetçilik, mali kısıtlamalar ve sorumlulukların yerel makamlardan alınarak Kentsel Gelişim Şirketleri (Urban Development Corporations) gibi kurumlara ve City Challenge ve Tek Dönüşüm Bütçesi (Single Regeneration Budget) gibi farklı türlerdeki yerel (mahalle ölünde) ortaklıklara kaydırılmasının bir bileşimi olmuştur. Kamu kaynaklarına yönelik rekabet yerel yönetim kültürünün “ihtiyaç ve yetkilendirme” yerine “girişimcilik ve fırsat”ı vurgulamasını amaçlamaktadır [Turok, 2004].

1960’lar ve 1970’ler boyunca Batı kentlerinde gözlemlenen kentsel yenileme, devlet eli ile ve kamu kaynakları kullanılarak uygulanmıştır. Bu uygulamalar kimi zaman yerel düzeyde, kimi zaman da bölgesel düzeyde olmuştur. Ama değişmeyen; kent planlarının, siyasaların, finansmanın ve projelerin belirgin bir bütünlük içinde kamu kaynakları ile gerçekleştirilmesidir [Ambrose, 1994]. 1970’lerin sonlarından itibaren kent merkezleri, kent ekonomileri için önemli alanlar haline dönüşmeye başlamış, kent merkezlerine geri dönüş süreçleri içinde, merkezde yer alan tarihi bölgeler de dikkat çekmeye ve çekici alanlar haline gelmeye başlamıştır.

3.4. Kentlerin Yeniden Geliştirilmesi - Kentsel Rönesans ve Gentrification (1980’ler)

Yenileme uygulamaları 1980’lere gelindiğinde değişen politik ve ekonomik çerçeveye bağlı olarak oldukça farklı bir yapılanma içersine girmiştir. 1980’lerin başında yaşanan ekonomik durgunluk, artan işsizlik ve buna bağlı olarak artan sosyal güvenlik harcamaları neo-liberal politikalarla birleşerek yenileme uygulamalarının piyasa süreçleri altında şekillenmesine sebep olmuştur. “İkinci dünya savaşından 1970’lerin sonuna kadar planlamanın üstlendiği ekonomik verimlilik, çevre koruma ve toplumsal gereksinimleri karşılama rolü, piyasa mekanizmalarının

güçlendirilmesi yoluyla ekonomik verimliliğin artırılması olarak değişmiştir” [Thorney, 2000]. Bu yeni uygulamalarda en çok dikkati çeken özellikleri kamu harcamalarını düşürmek için yerel yönetim kaynakları ve güçlerinin azaltılarak merkezde toplanması, yoğun bir özelleştirme süreci olmuştur. Yaşanan tüm bu yapısal değişimler ve azalan kaynaklarla birlikte kentlerin artık kent içi alanlarda 1970’lerin hakim yenileşme çalışmalarını sürdürmesi imkansızlaşırken, özelleştirme çalışmaları içerisinde Belediye evlerinin satışa çıkartılması, uzun dönemli planlamanın yerine piyasaya duyarlı esnek planlama yaklaşımı ve bunun yarattığı kent dışı gelişmeler, 1980’lerde yenileme çalışmalarının farklı boyutlarda ilerlemesine neden olmuştur. Yeni yaklaşım “hem harcamalardaki kamu katılımını düşürmeyle hem de büyük kent merkezlerinin spontane gelişimindeki beklenmedik değişimlerle bağlantılı olan ekonomik gelişmeyi” [Carmon, 1997] vurgulamaktadır. Asıl önemli olan konu kentlerin küresel talepleri karşılayacak şekilde yeniden yapılandırılarak yarışabilirliklerini arttırmak olmuştur. Bu nedenle dönüşümün kapsamı ekonomik yenilemeye doğru kayarak öncelik kentlerin yarışabilirliğini arttıracak projelere verilmiştir. 1980’lerin uygulamalarında yeni olan bir diğer nokta ise dönüşüm projelerinde uygulama görevinin yerel yönetimlerden alınarak kamu-özel sektör ortaklığına dayanan Kentsel Gelişme Şirketleri’ne verilmiş olmasıdır. Özel sektörün bu ortaklıkta daha önemli roller üstlenmesi için özendirici mekanizmalar tanımlanmıştır. Dönüşüm için belirlenen alanlardaki “tüm planlama gücü, kamu fonlarının idaresi kentsel gelişme şirketlerine verilmiş ve bu şirketler doğrudan merkezi hükümete karşı sorumlu tutulmuştur” [Gibson ve Kocabaş, 2002]. Bu şirketlerin asıl görevi belirlenen alanlarda küresel ekonomik talepler doğrultusunda genişleyen kent merkezlerinin gereksinim duyduğu ofis binaları ve bu sektörlerde çalışanların taleplerini karşılayacak konut alanları oluşturmaktır. Bu nedenle bu bölgenin yerel halkına yönelik programların oluşturulmamasından dolayı gelişmeler genellikle yerel halkın aleyhinde sonuçlar doğurmuştur.

Bazı ülkelerde bu konudaki deneyim, kentsel yenileme anlayışının artık sınırlı bir eylem olarak, yani eski ve eskimeye maruz kalmış konut alanlarının ortadan kaldırılma ya da yenilenmesine ilişkin bir eylem olarak değil, savunmasız mahallelerdeki sosyal ve fiziksel çöküntü sorunlarının çözümünü amaçlayan sürekli

bir çaba olarak görülmeye başlanmasını sağlamıştır. Buna ek olarak birçok ülkede kentsel çöküntünün temelini oluşturan sosyal süreçlere yönelik daha güçlü bir bilincin oluşması sağlanmıştır. Yenileme ile ilişkili fiziksel ve sosyal gündemle arasındaki etkileşim üzerine giderek daha fazla odaklanılmış ve bütüncül bir yaklaşımın geliştirilmesi yönünde çaba harcayan yeni politikalar uygulamaya konmuştur [Andersen, 2004].

Bu dönem, birçok kentte daha da çok iş hacmi yaratmak için yenileşme, ofis binaları ve kent merkezlerinde “gentrification”ın ortaya çıktığı bir dönemdir. Kente küresel kapitalin çekilmesi ve küresel etkiler içinde özgün özelliklerin ortaya çıkarılması hedefleriyle kent merkezleri gündeme gelmiş, özellikle yeni yüksek vasıflı işgücü kent merkezlerine yönelmiştir. Bu eğilim sonucu kent merkezlerinde bir dönüşüm süreci yaşanmaya başlamıştır. Bu dönemde ortaya çıkan yeni bir kavram gentrification kavramı olmuştur. Düşük gelirliilerin yaşadığı kent merkezindeki eski konutları, orta ve üst sınıflar satın alarak yenilemeye başlamışlardır. Böylece, orta sınıfın kentin merkezine dönüşü başlamıştır. Yenileşme, yenileme ve yeniden yapılanma çabaları sonucu, fiziksel olarak güçlenen kentsel doku içinde yaşayan eski sakinler ise bu alanlardan ayrılmak durumunda kalmıştır. Özel sektör ve yerel yönetimlerce de destelenen birçok kent merkezi, dönüşüm projesiyle yeni cazibe alanları haline gelmiştir. Kentte, kamusal yatırımların yanı sıra, küçük-büyük yatırımcılar, bankalar, şirketler gibi yeni aktörler ortaya çıkmıştır. Bu yeni aktörler de kentin yenilenmesi için yatırımlar yapmaya başlamıştır. Böylece serbest piyasa girişimcileri de kentteki gelişmelerin bir parçası haline gelmiştir [Erden, 2003].

Bu dönem, arazi kullanım planlaması (zoning) ve bağımsız kentsel tasarım projelerinin yaygın olarak kullanıldığı bir dönemdir. Boyer, bu planlama yaklaşımının kent bütününe yönelik olmadığı ve büyüme yanlısı yapısının yalnızca iş alanlarının büyümesi hedefini taşıdığını savunmaktadır [Boyer, 2003]. Ancak kentin bütününe yönelik bir vizyon taşımadığı görüşündedir. Bu eğilim, ABD ve Avrupa’daki birçok ülkede hızla gelişmeye başlamıştır. Kent merkezleri, küreselleşen sermayenin etkisi altında ofis binaları, alışveriş merkezleri ile yeni yatırımlara konu olurken, merkezde yer alan tarihi doku, kent içinde ayırt edilen bir

kimlik edinmek isteyen özel sektör yatırımları için, sunduğu mekânsal kimlik ile çekici hale gelmeye başlamıştır.

Avrupa Birliği içerisinde de kentsel alanları etkileyen sorunlara gösterilen ilgide son 20 yılda artış olmuş ve bu durum söz konusu konulara yönelik çeşitli politika ve girişimleri de beraberinde getirmiştir [Atkinson, 2001; Atkinson ve Eccardt, 2004]. Avrupa Konseyi konuyla ilgili 1981 yılında bir kampanya başlatmış; “Urban Renewal” olan kampanyanın adı, daha sonra, bu kavramın yıkıp yeniden yapma gibi bir içerik taşımasından ötürü, “Urban Renaissance” olarak değiştirilmiştir.

- Kentlerde yaşam koşullarının geliştirilmesi.
- Kentlerin şimdiki ve gelecekteki rollerinin tanımlanması ve ne olacağının tartışılması.
- Kentsel yaşamın geliştirilmesi için mevcut yasaların uygulanması ve yeni yasal dayanaklar elde edilmesi.
- Kentsel sorunlarla ilgili idari ve teknik yöntemlerin geliştirilmesi gibi [Çubuk, 1998] temel ilkeleri olan kampanya, pek çok Avrupa kentinin dönüşmesine katkıda bulunmuştur.

3. 5. Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Çok Sektörlü Ortaklıklar (1990 ve sonrası)

1970’lerin sonlarında ard arda yaşanan dünya petrol krizleri kapitalist üretim tarzının yeniden tanımlanmasıyla sonuçlanmakla kalmamış, devlet-piyasa, devlet-toplum-sermaye-emek ilişkileri yeniden belirlenirken kentsel yenileme kavramına yüklenen anlam da yeniden biçimlenmiştir. Neo-liberal siyasaların etkisi altında devletin piyasa müdahalesinin en aza indirilmesi ve yine post-modern düşünsel akımların etkisi ile ortaya çıkan devletin kamusal alanı, özel aktörler ve sivil toplum örgütleri ile paylaşması gerektiği savı, 1980 öncesinde devletin aktif olarak rol aldığı birçok alandan çekilmesi sonucunu beraberinde getirmiştir. Özellikle merkezi devletten yerel yönetimlere aktarılan kaynaklarla gerçekleştirilen birçok hizmet yerel yönetimlerin içine girdikleri finansman sorunları sebebiyle kesintiye uğramıştır

[Pickvance ve Preteceille 1991; Gotham 2001]. Özellikle İngiltere örneğinde Thatcher ve Amerikan örneğinde Reagan dönemi uygulamaları ile bu anlamda köklü dönüşümler yaşanmıştır [Fainstein ve Fainstein, 1989]. Bunun doğal bir sonucu olarak kentsel yenileme uygulamaları da dönüşüme uğramıştır. Kentsel yenileme için gerekli kaynaklar bulunamadığından, bütünsel dönüşüm uygulamaları yerine sadece kent planları ile dönüşüm sağlamaya çalışmak, parçacı uygulamalarla dönüşüme ön ayak olmak gibi farklı alternatifler gündeme gelmiştir. Hakim anlayışın da etkisiyle “girişimci”, “rekabetçi” olması gereken yerel yönetimler artık “projeler” yolu ile kentsel dönüşümü asıl gerçekleştirecek olan “piyasaya” ön ayak olmakla yükümlüdür [Mayer, 1994]. Kentsel dönüşüm kavramı ise artık “proje” kavramı ile birlikte anılmaktadır. Bu parçacı yaklaşımla yerel yönetimler hizmet sektörüne yaklaşarak, hizmet sektörünün itici gücünü kullanarak kentsel dönüşümü sağlama amacına girmiş, mekânda Disneyland’laşma süreçleri⁴ kentsel dönüşümün amacını, kamu yararı kavramından ticarileşmeye ve kâra doğru kaydırmıştır [Hannigan, 1998]. Kısaca, kentsel dönüşüm kavramının anlamı toplumsal bir değişimden fiziksel yapının değişimine, fiziksel değişimden de devlet tarafından başlatılan ve piyasa eliyle yürütülen proje paketçiklerine doğru genel bir daralma seyri izlemiştir.

Bu dönemde farklı isimler altında kentsel dönüşüm uygulamalarının kent merkezlerinin canlandırılması, sönükleşen mahalle kültürünün geri getirilmesi, tarihi dokuların yeniden yapılandırılması gibi çok farklı gerekçelerle yaygınlaştığı görülmektedir. Ancak, bu dönüşümler kapsamlı ve tamamıyla devlet eliyle yürütülen dönüşümler değildir. Kimi zaman bir yerel yönetim kent planını yapmakta, plana göre dönüşümün piyasa eliyle gerçekleşeceğini varsaymakta, kimi zaman öncü birkaç inşaa faaliyetini gerçekleştirmekte, kimi zaman da sadece uygun altyapıyı sağlamaktadır. Başka bir ifadeyle, dönüşüm artık parçacıdır. Yerel yönetimler de dönüşümün özel sektöre cazip hale getirecek şekilde sunmaya ve uygulamaya çalışmaktadır. Bu süreçler aynı zamanda da küreselleşme, neo-liberal siyasaların uygulamaya konulması ve devletin kamusal alanı gönüllü ve özel bir takım aktörlerle paylaşması gibi süreçlerle de çakışmakta, dönüşümde çoğu zaman özel sektör ve kâr

⁴ Disneyland’laşma kavramı özellikle batıda eski kent dokusunun ve kent merkezlerinin ağırlıklı olarak eğlence kullanımı ağırlıklı mekânlara dönüştürülmesini ifade etmek için kullanılmaktadır.

mantığının hakim olmaya başladığı görülmektedir [Mayer, 1995]. Devlet eliyle ve kaynaklarıyla çok kapsamlı, sosyal amaçlı ve bütünsel fiziki dönüşüm uygulamalarının yerini, devletin çoğu zaman bir ortak ve kolaylaştırıcı olarak bulunduğu özel sektörü sürece dahil etmeyi amaçlayan, parçacı ve rant sağlamaya güdümlü uygulamalar almıştır.

Kentsel dönüşümün esası, yerel ekonomik politikalar ile birlikte uluslararası iş fırsatları yaratmak ve sosyal çöküntü alanlarını, dönüşüm projeleri ile yenileyerek kente yeniden kazandırmaktır. Couch, kentsel problemlerin çözümlerine yönelik yaklaşımlar içinde yer alan kentsel dönüşümü, kentsel gelişme ve kentsel korumanın hedeflerinin sentezini oluşturan bir planlama yaklaşımı olarak tarif etmektedir. Couch'a göre; dönüşüm, kentsel gelişme amaçlarını içerir ve aynı zamanda kentsel rehabilitasyon ya da canlandırmanın sürekliliğini savunan korumacı yaklaşımlara yönelik yeni yöntemler önerir [Couch, 2000].

Bu dönemde, kent merkezlerindeki eskimenin çeşitli boyutları arasındaki (fiziksel, sosyal, politik ve ekonomik boyutları) ilişkilere olan ilginin artmasıyla durum değişmiştir. Tek bir noktaya odaklı yaklaşım yerine, bütünleştirici bir yaklaşımın gerekliliği kabul görmeye başlamıştır. Bu dönemde planlama da hem parçacı-kısa vadeli yaklaşımları hem bütüncül yaklaşımları içeren bir yelpazede gelişmiştir. 1990'ların sonlarına doğru, planlamanın değişen ekonomik sosyal ve çevresel amaçları, sürdürülebilir gelişme ve dönüşümün ilkelerinin oluşmaya başladığı dönemdir. Bu prensipler içinde en temel olanı, sürdürülebilirliğin üç temel kavramı olan; ekonomi, çevre ve sosyal yapının dengesidir. Karar alma sürecindeki bu en temel ilke, 1990'larda oluşan planlama yaklaşımını da tanımlamaktadır. Kentlerin korunması ve geliştirilmesi sürecinde alınan tüm planlama kararları ve müdahaleler içinde bu üç bileşenin dengeli biçimde yer almasının gerekliliği kabul görmüştür [Erden, 2003].

Kentsel dönüşüme yönelik etkin bir yaklaşımın, çok sektörlü olması (konut, çevre, eğitim, gelir ve istihdam unsurlarını içerecek şekilde), yerel grupların yanı sıra özel sektörün de dahil olduğu ilgili tüm aktörlerin sürece katılması ve dönüşüm girişimleri

yönetiminin yerel-merkezli bir kuruluş tarafından organize edilmesi türündeki bileşenleri içermesi gerektiği konusunda artık bir fikir birliği oluşmuştur [McGregor ve ark, 1996; Aktaran McCarty, 2004]. 1990'lı yılların ortalarından başlayıp halen süren dönem, gerek piyasa gerekse devlet merkezli gelişmenin yetersizliklerinden yola çıkarak, bu süreçte devlet ve piyasa yanında yerel toplulukları da dâhil etmeyi hedefleyen “yönetişim” dönemidir [Tekeli ve ark., 2004].

Görüldüğü üzere, kentsel alanın yeniden canlandırılması, yönetimlerin temel hedefleri arasında yer almaktadır. Batı Avrupa'nın kent yenileme deneyimi, tarihi sırasıyla gözden geçirildiğinde ortaya şöyle bir perspektif çıkmaktadır (Çizelge 3.1):

Çizelge 3.1. Kent yenileme sürecinin tarihsel gelişim profili [Andersen, 1999].

1950	1960	1970	1980	1990	2000
Sefalet Yuvalarının Temizlenmesi					
		Tarihi Yapıların Korunması			
			Konut Alanlarının Rehabilitasyonu		
			Kentsel Yenileme ve Yeniden Yapılandırma		
			Enerji Korunması		
			Savaş Sonrası Konut Alanları		
				Kentsel Dönüşüm Projeleri	

Roberts [2000] ise, benzer bir çizelge ortaya koymaktadır, ancak O'nun çizelgesi daha geniş kapsamlı bir bakış içermektedir (Çizelge 3.2.):

Çizelge 3.2. Kentsel dönüşümün evrimi [Roberts, 2000].

Dönem	1950'ler	1960'lar	1970'ler	1980'ler	1990'lar
Politika Türü	Yeniden İnşa Etme	Yeniden Canlandırma	Yenileme	Yeniden Geliştirme	Kentsel Dönüşüm
Temel Strateji ve Yönleniş	Kentlerin köhne alanlarının genellikle mastır plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişlemesi, banliyölerin büyümesi	1950'lerin anlayışının devam etmesi, banliyölerin büyümesi, saçaklanmalar, ilk esenleştirme çabaları	Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma, yakın çevre gelişimlerinde devam	Birçok temel gelişim ve yeniden gelişim projeleri, donanma projeleri, kent dışı projeleri	Politika ve uygulamalarda daha etraflı yaklaşımlara yöneliş, bütünleşmiş eğitime daha fazla önem
Temel Aktörler ve Finansman Sahipleri	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektör gelişimcileri ve müteahhitler	Kamu ve özel sektör arasında denge sağlamaya yöneliş	Özel sektörün artan rolü ve yerel yönetimlerde desantralizasyonu	Özel sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar	Ortaklıkların hakimiyeti
Eylemin Alansal Boyutu	Yerel ve mevzi düzeyin vurgulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzey öne çıkışı	1980 başlarında mevzi ölçekte, ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin yeniden sunumu, bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Odak	Az miktarda özel sektör yatırımı, genelde kamu sektörü yatırımları	1950'lerin devamında özel sektörün artan önemi	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Son derece seçici devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişimlerinin tekrar önem kazanması	Mevcut alanların, 1950'lerin esenleştirme eylemleri paralelinde iyileştirilmesi	Köhne kentsel alanların yaygın olarak yenilenmesi	Yerine geçme ve yeni gelişim temel projelerinin hazırlanması	1980'lerden daha mütevazı koruma

Avrupa’da konut alanları yenilemesi konulu karşılaştırmalı bir araştırmada [Andersen ve Leather, 1999], Avrupa ülkelerindeki konut alanlarının ıslahı ve kentsel yenilemeye ilişkin kamu politikalarının çok farklı olduğu belirtilmiştir. Her ülke, bu politikalar ve ilgili sorun türleri konusunda kendine özgü bir anlayışa sahiptir. Ayrıca ABD’deki politikalar da Avrupa yaklaşımlarından farklıdır [Andersen, 2004]. Bu farklılıklar gerek tarihi, gerekse sosyolojik açılarından, resmi ve kurumsal farklılıkların çok ötesinde farklılıklardır. Bu kentlerin farklı güçleri, biçimleri ve işlevleri bulunmaktadır. Bununla birlikte, kente ait sorunların çözümleri, birbirlerinden farklı olmak durumundadır. Tarihi kimliği bozan ya da lekeleyen kent merkezleri ve kent saçaklarının, giderek tekdüzelik sergilediği görülmektedir. Bu süreç, özdeş üretimler ortaya koyan bir ekonomik sistemce de desteklenmektedir [European Communities, 1996]. Bu nedenle, dönüşüm bu tekdüzeliği kırarak, tarihi kimliği ortaya çıkarırken biçimsel ve işlevsel farklılıklarla kentleri zenginleştirecek ilkelerle yürütülmelidir.

Görüldüğü üzere, Birinci Dünya Savaşı’nın ardından kentsel yenileme/ kentsel dönüşüm kent plancısının güncesinde yer almaya başlamıştır. Fakat zaman içerisinde amaçları, içeriği, organizasyon, yönetim ve finansman modelleri değişime uğramıştır.

3.6. Sonuç

ABD’de ve Avrupa’da kent planlama, sosyal, ekonomik ve fiziksel sorunlar karşısında değişen dönemlerde farklı yaklaşımlar geliştirmiştir. Kentlerin gelişiminin tek bir planlama yaklaşımına bağlanmadığı görülmektedir. Özellikle değişen ekonomik yapılara paralel olarak, daha iyi yaşam koşulları yaratmak için stratejiler yaratma yoluna gidilmiştir. Avrupa’nın ve Amerika’nın kent yenileme deneyimi incelendiğinde 5 dönem göze çarpmaktadır. Bu dönemler; 1950’lerde benimsenen “Sefalet Yuvalarının Temizlenmesi ve Buldozer Operasyonlar”ı, “1960’lardaki Katılımcı ve Savunucu Planlama Anlayışları-Konut Alanlarında Rehabilitasyon”, “1970’lerdeki Kent Merkezlerinin Korunarak Yenilenmesi”, 1980’lerdeki “Kentlerin

Yeniden Geliştirilmesi-Kentsel Rönesans ve Soylulaştırma” ve 1990’lardan günümüze taşınan “Kentsel Dönüşüm Projeleri-Çok Sektörlü Ortaklıklar”dır.

Kentsel dönüşüm yaklaşımı, Batı’da sanayisizleşen kentlerde oluşan fiziksel ve sosyal çöküntü alanlarının ekonomik olarak canlandırılma amacıyla iyileştirilmesi politikalarının sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşüm yaklaşımlarının Batı’da ortaya çıktığı 1980’lerin sonu, şehircilik tarihi için yeni bir dönemin başlangıcıdır. Bu dönemde üretimden iktidar ilişkilerine ve yeni yaşam biçimlerine kadar pek çok değişim yaşanmaya başlamış ve planlamaya bakış da değişmiştir. Bu dönemden önce yenileme, çöküntü alanlarında eski olanın yıkılıp yeniden yapılmasına dayalı, ağırlıklı olarak fiziksel ve kısmen de ekonomik ve sosyal boyutu olan bir yaklaşım iken, 1980’lerden sonra yenileme alanlarının küresel sermayenin çekilmesi için potansiyel alanlar olduğunun farkına varılmıştır. Küresel işgücü için önemli olan yaşam kalitesi ve özgün bir yaşam çevresi taleplerini karşılamak üzere kent merkezleri gündeme gelmiş ve bu eğilim sonucu kent merkezlerinde bir dönüşüm süreci yaşanmaya başlamıştır.

1980’lerden sonra kentlerde sanayisizleşme ve neo-liberalizm ile yeni kent politikaları oluşturulmaya başlanmış ve bu yeni politikalar daha çok yeni altyapılar, yatırım bölgeleri, eğitim ve istihdam üreten sosyal programlar, doğal ve tarihi dokunun korunması gibi konular etrafındaki uygulamalarla ortaya çıkmıştır. Bu dönemde, tüm dünya kentlerinde özel sermaye ve kent yönetimlerinin birlikte hareket etmeye başlaması ile kentsel politikalarda dönüşüm yaşanmaya başlamıştır. Neo-liberal kent politikaları, 21. yüzyıla girerken, üçüncü dünya ve birinci dünya kentlerini ortak bir noktada birleştirmiş ve kentlerin planlama deneyimlerini etkileyen faktörler ve yaklaşımlar benzer hale gelmiştir. Benzerlikler daha çok kent merkezlerindeki mekânsal yeni yapılanmalarda kendini göstermiştir. Kent merkezlerinde yerel yönetimlerin yanı sıra, özel sermaye ve ortaklıklar da, hızlı ve etkin operasyonlar yolu ile yeni kentsel imajlar yaratan projeler oluşturmaya başlamış ve küresel kentler arasında yer edinme yarışına girmiştir.

Küresel kentler arasındaki yarışta, kent merkezlerinin stratejik öneminin ortaya çıkması ile kent merkezlerindeki eskimenin fiziksel, sosyal, politik ve ekonomik boyutları arasındaki ilişkilere olan ilgi artmıştır. Bu nedenle, tek bir noktaya odaklı yaklaşım yerine bütünleştirici bir yaklaşımın gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu dönemde planlama hem bütüncül yaklaşımlar geliştirmeye çalışırken, hem de kentsel projelerin yarattığı parçacı-kısa vadeli yaklaşımları içeren bir yelpazede gelişmiştir. Batı’da planlamanın kavramsal ölçekte ve pratikler düzeyinde gelişimi ile ilgili değerlendirmeler sonucunda, değişen dinamikler karşısında kendini yenileyen bir yapı içerdiği ve kentlerin gelişiminin tek bir planlama yaklaşımına bağlanmadığı, özellikle değişen ekonomik ve politik yapılara paralel olarak, daha iyi yaşam koşulları yaratmak için stratejiler yaratma yoluna gittiği söylenebilir.

Dünyada bugün geliştirilen planlama kuramları ve uygulamalar kentsel planlama, kentsel koruma ve kentsel tasarım projelerinin birbirlerinden kesin sınırlarla ayrılmadıklarını göstermektedir. Bu projelerin ortak bir çerçevede değerlendirildiği yeni yaklaşımlar ortaya çıkmaktadır. Kentler, bölgeleri içinde bir bütün olarak sosyal, ekonomik ve mekânsal verilerinin birlikte ele alındığı yaklaşımlarla planlanmaktadır. Kentlerin yarışabilirliği ve yaşam kalitelerinin artması için korunarak geliştirilmesi ilkesi, uluslararası ve ulusal politikalarla benimsenmekte ve bu politikalar kentlerde ekonomik, sosyal ve fiziksel sorunların birlikte ele alındığı “*kentsel dönüşüm*” yaklaşımlarının üzerine kurgulanmaktadır.

4. TÜRKİYE'DE KENT PLANLAMA VE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ GELİŞİMİ

Türkiye, son derece hızlı sosyo-ekonomik, kültürel ve fiziksel dönüşümlere sahne olmuştur. Bu hızlı dönüşümler, siyasi unsurların da etkisi ile kent mekânlarına yansımaktadır. Bir yandan zengin kültür mirası ile bezeli, bir yandan da kaçak, sağlıksız yapılaşmanın baskısı altındaki kentlerimizde dönüşüm hiç de kolay olmamaktadır. Türkiye’de kent yenilemeden söz edebilmek için öncelikle, ülkenin kentleşme ve kentsel gelişim özellikleri üzerinde durmak ve ardından bu gelişimi, yasal ve yönetsel düzenlemelerle birlikte değerlendirmek gerekmektedir. Bu irdeleme yapıldıktan sonra, ülkemizde kent yenilemenin diğer boyutları üzerinde durularak, kentsel yenileme/dönüşümde bulunduğumuz noktanın ortaya konulması amaçlanmaktadır.

Kentsel dönüşüm kavramına yüklenen anlam, modernleşme ve kültürel değişim süreçleri içinde Türkiye’ye farklı süzgeçlerden geçerek ve dönüşerek taşınmış olsa da, “kentsel dönüşüm” fikrinin ve kentsel dönüşümü bir araç olarak kullanarak mekânda değişiklikler yapmanın çok da eskilere dayanmadığı görülmektedir. Bütünsel olarak kentlerin dönüşmesi gerekliliği ve kaçınılmazlığı özellikle modernist akademik çevrelerde yaygın bir biçimde tartışılmış olsa da [Şenyapılı 1978; Kıray 1998; Tekeli 1991], uygulamada kentsel dönüşümün bir kamu hizmeti ya da bir amaç olarak ortaya çıkması oldukça yenidir. 1990’lara kadar kentlere göç etmiş olan ve gecekondularda yaşamakta olan kesimlerin kentle bütünleşmesi sorunu modernist çevrelerde kentsel dönüşümün ana konusu olarak görülmüşse de, devlet eliyle özellikle de yerel yönetimler kanalıyla kentlerin gecekondulu alanları gibi alanların dönüştürülmesi gerekliliği özellikle 1990’lardan sonra kabul görmeye başlamıştır.

Cumhuriyet döneminde başlayan kentleşme hareketlerinin, 1950’lerde, yoğun göçlerle birlikte hızlanması ve mevcut kentsel donanımların bu hızı yakalamada geri kalması, ülkemizin çarpık kentleşme eğrisinin ilk tohumlarını atmıştır. 1950’lerde giderek önem kazanan sanayi sektörünün tam tersine hızla düşüşe geçen bir tarım sektörü söz konusudur. Tarımda artan makineleşme, işgücü gereksinmesini azaltmış,

tarımdan para kazanamaz duruma gelen tarım işçisi, çareyi aileleriyle birlikte büyük kentlere göç etmekte bulmuştur.

Göçle büyük şehirlerde hızla artan nüfus, beraberinde büyük bir konut sorununu da kentlere taşımıştır. Kent çeperlerinde gecekonduların birbiri ardına ortaya çıkması da bu dönemlere denk düşmektedir. Henüz 2. Dünya Savaşı yıllarında büyük kentlerde görülmeye başlanan gecekondular Keleş [2000], 1950’lerde sanayileşmeye başlayan Türkiye’nin büyük kent merkezlerinde, günlük iş olanaklarına yakın, yaşam kalitesi son derece düşük konutlar olarak ortaya çıkmıştır. Kıray [1982], daha önceleri kent çeperlerinde tek tük rastlanan gecekonduların, giderek büyüyüp yayıldığını ve birbirleriyle birleşerek metropoliten kentlerin büyümesini gerçekleştirdiğini ve bu yönüyle gecekonduların aslında tam anlamıyla bir altkent, yani “*suburb*” olduğunu belirtmektedir.

Çıktığı yıla dek yapılan tüm gecekonduları yasallaştıran ve o tarihten sonra gecekonduların yapımını yasaklayan 1953 tarihli ve 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun - bu kanun ile belediyelerin arazilerini ucuz ve basit konut yapımı için kullanmaları ve bunları maliyet bedelleri üzerinden öncelikle gecekonduları yıkmak isteyenlere, ikinci olarak da sağlığa aykırı konutlarda oturanlara satmaları öngörülmekte idi- gecekonduların yapımını önlemek amacıyla hazine arsalarından belediye sınırları içinde bulunanların karşılıksız olarak belediyelere geçmesini öngören 1959 tarihli ve 7367 sayılı kanun, 1960 sonrasındaki planlı döneme kadar devam eden devletin gecekondular politikası olarak kabul edilmektedir. Kırdan kentlere göç edenlerin ellerindeki sermayeyi değerlendirmedeki güvensizlik ve tereddütlerinin ve temel gereksinim olan “barınma”nın en ucuz bir şekilde karşılanması isteminin bir sonucu olarak gecekondular, “kentleşme akımı içinde yer alan insanların kaynaklarını yoğunlaştırabildiği en temel yatırım alanı”dır [Kartal, 1982]. Acar [1982] da, bu alt kentleşme sürecinin, sanayileşmenin hızlanmasıyla birlikte biçim değiştirdiğini ve fabrikalar etrafında gelişip büyüyen “kampüsler”, ya da “işçi banliyöleri” olarak toplu gelişim gösterdiklerini ifade etmektedir. Ancak, Acar’ın “işçi konutu” olarak nitelediği gecekonduyu, modern sanayi işçilerinin yaşamakta olduğu konut türü olarak değil, geleneksel zanaatlarda ve küçük sanat

dallarında çalışan işçi nüfusunun yaşamını sürdürdüğü konut türü olarak algılamak doğru olacaktır [Keleş, 2000]. Nitekim Keleş'in, yaşam koşullarını "19. yüzyılın sefalet mahallelerini aratmıyor" şeklinde betimleyerek bu hatırlatmayı destekleyen ifadesi doğrultusunda, gecekondu mahallelerinin bu yönleri ile, Türkiye'de kentsel yenileme gereksinmesinin ortaya ilk çıktığı alanlar arasında sayılabileceğini söylemek mümkündür.

Ayrıca bu dönemde, çok partili hayata geçiş ve ekonomide liberalizasyon siyasalarının uygulanmaya başlaması ile yeni imar hareketleri gündeme gelmiş, belirgin sermaye birikimlerinin oluşabilmesi için kentlerde yeni inşa faaliyetlerine girişilmesi sonucu bugün halk arasında "Menderes İmarı" denilen kentsel yenileme uygulamaları başlatılmıştır. Özellikle İstanbul'da eski kentsel doku yer yer yıkılarak apartmanlaşma başlatılmış, taşıt trafiğine uygun yollar açılabilmesi için tarihi yapılar ortadan kaldırılmıştır. Bu bağlamda Menderes hükümeti döneminde gerçekleştirilen ve Amerika'nın buldozerlerle yıkıp yeniden yapma politikasına benzer bir yaklaşım, ülkemizde kent yenilemenin ilk örneklerinden sayılabilir. Ancak, kültür varlıklarını gözetmeden son derece radikal kararlarla gerçekleştirilen bu eylemler, gerçek bir yenileme anlayışına sahip değildir. Şengül'ün [2001a] de ifade ettiği gibi "sermayenin kentleşmesi" mekâna yıkıcı bir kentsel yenileme faaliyeti olarak yansımıştır. Başka bir ifadeyle, bu dönemde planlama kuramsal açıdan çok zayıf kalmış ve kentler bir takım denetimsiz toplumsal süreçlerin etkisiyle değişmeye başlamıştır. Kentlerdeki bu hızlı ve denetimsiz değişim karşısında ise planlama, yeni yaklaşımlar üretmek yerine, sorunlara geçici çözümler getiren fiziksel planları uygulama çabaları ile sınırlı kalmıştır.

1960'lara gelindiğinde, gecekondu işlev değiştirmeye başladığı görülmektedir. Gecekondu, eskisi gibi masum ve doğaçlama bir barınma gereksinmesinin sonucu olarak üretilmemekte ve gecekonduya göz yuman, hazine arazilerini, belediye ve diğer kamu arazilerini yağmalayan gecekonducuyu oy kaygısına kapılıp teşvik eden, özendiren ve koruyan bir devlet politikası ortaya çıkmıştır. Gecekondulaşma ile paralel gelişme gösteren diğer olgular da, hisseli ifraz ve kaçak yapılaşma olgularıdır. 1960'lar bitip 1970'lere gelindiğinde, yasadışı yapıların ve hisseli ifrazla çoğalan

konut dokusunun kentleri örgütlü bir yağmacılık sistemi içinde tehdit etmeye başladıkları görülmektedir. Döneme damgasını vuran önemli olaylardan bir diğeri de, metropoliten alanların çeperlerinde konumlanmış ve hemen hemen tüm örgüsünü kaçak yapıların oluşturduğu dokularıyla göze çarpan yerleşmelerin hızla yatayda ve dikeyde büyüyerek örgütlenmesi ve “belde belediyesi” statüsüne kavuşmasıdır. Bu yerleşmeler, büyükşehir belediyelerinden bağımsız olmaları dolayısıyla, denetimden uzak ve kentleri tehdit eder hale gelmişlerdir.

Bu gelişimlere paralel olarak, 1966 tarihinde gecekonduların ekonomik, toplumsal ve diğer şehircilik sorunlarını çözmeyi amaçlayan 775 sayılı Gecekondu Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanun, 1976 tarihinde 1990 sayılı kanun ile ufak tefek değişikliklere uğramış, ancak temelde bütünlüğü korunmuştur [Keleş, 2000]. 775 sayılı Gecekondu Kanunu bir önceki gecekondu kanununun iyileştirme, ortadan kaldırma ve (olumlu, olumsuz ve uzun süreli) önleme amaçlarını benimsemiştir [Tercan, 1996]. 1983 tarihli ve 2805 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” ile muhafaza edilecek, ıslah edilerek muhafaza edilecek ve yıkılacak gecekondu sınıflandırması yapılmış ve bir yandan ıslah imar planları ile yapıldığı yöredeki ve tasfiye edilecek gecekonduya çözüm bulunurken, diğer yandan da yasadışı bir şekilde oluşmuş hisseli şahıs arazilerinin de yasallaştırılması öngörülmüştür. 1963’te çıkarılan ve kullanma izni bulunmayan yapılara bir kereye mahsus olmak üzere kent hizmetlerinin sağlanmasını öngören 327 sayılı yasa da bu yönüyle gecekonduyu teşvik eden diğer bir yasal düzenlemedir. Bu yasal çabaların hemen hepsi taşıdıkları “imar affı” niteliği ile gecekondu yapımını teşvik etmiştir.

1970’lerde, kırsal alanlardan kentlere göç tüm hızı ile devam ederken, sosyal ağırlıklı kentsel uygulamalar başlatılmış ancak dönemin hareketli ve kaotik siyasi ortamı içerisinde yeterli kaynaklar bulunamamış, planlanan uygulamaların birçoğu hayata geçirilememiştir. Kentsel büyümeye paralel olarak, plansız alanlar imar planları kapsamında yenilenmeye başlamıştır. Kentsel planlamayı ve tasarımı; belirli yüzdelerde sosyal donanımın ve kamu donanımının yer aldığı parsellerin

düzenlenmesiyle oluşan iki boyutlu bir sürece indirgeyen anlayış, bu mekansal dönüşümü, kent toprakları üzerinden rant elde etme sürecine dönüştürmüştür. Oysa bu dönemde ortaya konan projelerinin birçoğu, o tarihlerde batıda ortaya konan sosyal içerikli projeler ile benzer nitelikleri taşımaktadır. Hatta 1980’lerden sonra neredeyse sorgulanmadan kabul edilen gecekondu alanlarının dönüşmesi gerekliliği fikrinin temellerinin 1970’lerde atıldığı söylenebilir.

Gecekondu olgusuna karşı toplumdaki yaklaşımlar ve ilgili idarelerce getirilen çözümler çeşitli aşamalarda değişkenlik göstermektedir. Gelişmekte olan ülkelerin en önemli kentsel sorunlarını teşkil eden gecekondulaşma sürecine ilişkin politikalar ve çözümler genellikle dört tür olarak özetlenmektedir. Büyük kentlerde gecekondulaşmanın başladığı dönemlerde tercih edilen ilk çözümler gecekonduların yıkımı ve yeni göçenlerin köylerine döndürülmesini amaçlayan politikalar [Eke ve Uğurlar, 2003].

İkinci tür çözümler gecekondu alanlarının ve gecekonduların gereksinimlerini “görmezden gelme” ve “bırakın yapsınlar” yaklaşımını içermektedir. Bu yaklaşımın benimsendiği dönemlerde gecekondu oluşumunu kabul etmenin kentsel düzeni bozacağı görüşüyle, bu alanlara hizmet götürme süreci geciktirilmiştir. Ancak artan gecekondu sayısı ve gecekondu halkının politik bir baskı grubu oluşturmaları sonucu yönetimler belli çözümler arama zorunluluğunu görmüşlerdir. Böylece üçüncü tür “önleyici” çözümler gündeme gelmiştir. Bunlar gecekondu önleme bölgeleri belirlenmesi, sosyal konut inşaatı, ucuz arsa/kredi dağıtımı olarak çeşitlenmiştir [Eke ve Uğurlar, 2003].

Son dönemlerde sergilenen dördüncü tür olarak tanımlayacağımız yaklaşımlar ise örnek proje ve programların hazırlanıp uygulanmasını ve gecekondu alanlarının yenilenerek kentle bütünleşmesini sağlamayı amaçlamaktadır. Bu tür çözümler yerel yönetimlere yetki devri, özel sektörle ortaklıklar ve dar gelirlilerin konut edinme olanaklarını artırıcı kurumsallaşma düzenlemelerini de içermektedir [Eke ve Uğurlar, 2003].

1950'lerin ortasından 1980'lere kadar olan dönemde, kentsel sektörler ve sosyal gruplar arası bölüşüm giderek önem kazanmıştır. Bu dönemde kentsel rantlar sermaye hareketleri bakımından önemli olmuştur. Birikimi hızlandıran kentler, konut ve arsa spekülasyonu ile sanayi sermayesinin birikim sürecini yavaşlatan bir rol de oynamıştır. Türkiye'de sermaye birikiminin sağlandığı, yeniden üretildiği ve yeni ekonomik kanallar olma özelliğini de, kentler bu dönemde yoğun bir biçimde yaşamıştır. Artan nüfus baskısı ve bunun doğurduğu arsa talebinin çok büyük boyutlarda olması nedeniyle ek rantlar oluşmuş, bu gelişme de sanayi yatırımlarına alternatif olarak gerçekleşmiştir [Eraydın, 1988]. Yaşanan hızlı kentleşme ve uzun süreli çözümler yerine kent yönetimlerinin acil çözümlere yönelmesi, gecekondulaşmayı meşrulaştırma ve küçük altyapı çalışmalarıyla uğraşılması gibi sonuçları getirmiştir. Gelişmeler karşısında adeta bir “kriz yönetimi” gibi davranılmıştır. Yaşanmakta olan kentleşme olgusunu kavramaya çalışmak ve buna uygun çözümler aramak yerine, gelişmelerin arkasından sürüklenilmiştir. Ortaya çıkan kriz, var olan kurumsal yapı ve kent planlaması anlayışıyla aşılmaya çalışılmış, yeniden yapılanma yolunda bir çaba görülmemiştir [Tekeli, 1990].

1980'ler ise, Türkiye'nin ithal ikameci kalkınma modelinden vazgeçtiği, ihracata yönelik dışa açık, rekabete dayalı liberal politikaların uygulandığı yıllardır. Bu yıllar, büyük çaplı toplu konut uygulamalarının hayata geçirildiği dönem olmuştur. Ancak, planlama yetkisinin yerelde artması ile (1984) gerek planlı alanlarda ve gerekse imarsız alanlarda, af yasalarıyla da desteklenerek kentsel rantların siyasi gruplar, sermaye ve arazi mafyası tarafından ele geçirilme süreci hızlanmıştır. Önceki yıllarda bir yerleşme ve barınma gereksinimi sonucunda kamu arazilerine sahip olma biçiminde gelişen süreç, zamanla gecekondu alanlarında yasadışı mülk edinme, kiracılığın artması ile doğrudan rantların elde edildiği kayıt dışı bir yağma ekonomisine dönüşmüştür. Siyasal iktidarların yıllarca desteklediği bu yasa dışı yapılaşma, bu çevrelerde sosyal ve kültürel olarak kentle bütünleşemeyen, her türlü ekonomik, siyasi manipülasyona açık hemşerilik, etnik köken vb alt kimliklerin güçlenmesine neden olmuştur [Aygün, 2004].

Ayrıca, 1980’ler ve sonrası kentsel dönüşüm uygulamaları ve yerelleşme açısından bir kırılma noktası oluşturmuştur. Öncelikle Özal döneminde 3194 sayılı yasa ile planlama yetkilerinin belediyeye devredilmesi ve belediyelere aktarılan kaynakların arttırılması sonucunda büyük kentlerde kapsamlı planlama ve imar hareketleri başlatılmıştır. Bu hareketler içinde ise kentsel yenileme faaliyetleri önemli yer tutmuştur. Uygulanması düşünülen projelerin içeriği tarihi kent dokusunun restorasyonundan gecekonduların sağlıklı kentsel dokulara dönüştürülmesine kadar çok geniş bir yelpazeyi kapsamıştır [Şahin, 2003].

1980’lere kadar Türkiye kentlerindeki planlama sorunları, kente yeni göç edenlerin kurduğu yoksul mahaller bağlamında düşünülmekteyken, 1980 sonrasında kent rantlarından sağlanan kazancın, kent yönetimleri ve özel sektör için giderek en önemli kriter olarak ortaya çıkmasının ardından büyük kent merkezlerinde yeniden bir hareketlenme başlamıştır. Merkezi iş alanlarının kentte yer değiştirmesi, yeni ekonomik sektörlerin kentte yer edinmeye başlaması ile kentsel projeler de gündemde yer edinmeye başlamıştır.

Kent alanı içinde yeni iş alanları, merkezler, kamusal alanlar ve büyük kentlerde dünya kenti olma yolunda uluslararası spor ve kongre merkezlerinin yerleşmeye başlaması ile imar planları giderek daha da gözden düşmeye başlamış ve küçük ölçekli tasarım ve dönüşüm projeleri kent yönetimlerinin gündemine yerleşmiştir. Ancak, son zamanlarda özellikle Büyükşehir Belediyeleri’nin dönüşüm ya da rehabilitasyon projesi adı altında sürdürmekte oldukları çalışmaları, gerçek anlamda dönüşüm olarak değerlendirmek mümkün değildir. Bunun nedeni bu projelerin tümünün yalnızca teknik bir proje, bir mevzi imar planı ya da bir kentsel tasarım projesi anlayışıyla ele alınmış olmasıdır. Bunlara ek olarak, özel sektörün de kent yenilemeye ilgisi bu güne kadar ciddi boyutlarda olmamıştır. Yatırımcılar, kentlerin çöküntü bölgelerine yatırım yapmaya, kaynaklarını bu bölgelere aktarmaya yanaşmamaktadır. Bunun da temel nedeni, kısa süre içinde yatırımını kâra, rantı dönüştürememe riskidir. Özel sektör, en kısa zamanda, en yüksek kara ulaşmayı hedef alan bir bakış açısına sahiptir. Uzun vadeli yatırımlara, projelere sıcak

bakmamaktadır. Ülkenin belirsiz ekonomik ve siyasi koşulları da bu bakış açısını desteklemektedir.

Batı’da ve Türkiye’de kavramsal olarak büyük farklılıklar gösteren planlama yaklaşımına rağmen dönüşüm projeleri, Batı kentleri gibi Türkiye kentlerinde de mekânın yeniden biçimlenmesinde bir araç olarak ön plana çıkmaya başlamıştır. Özellikle büyük kentlerde, 1990’ların sonlarından itibaren dönüşüm projeleri önem kazanmış, terk edilen sanayi alanları ve işlevini yitirmiş liman alanları gibi büyük alanların dönüşümü gündeme gelmiştir. Bu alanların dönüşüm projelerinin elde edilmesi amacı ile yarışmalar açılmış, ancak bu projeler ve yarışmalar çoğunlukla “kentsel tasarım projesi” adı altında, salt fiziksel mekânın düzenlenmesi ve yeni bir işlevin verilmesi amacını taşıyan yaklaşımlar içermiştir. Kentsel dönüşümün, sosyal, fiziksel ve ekonomik boyutlarını birlikte ele alan bir yaklaşım geliştirilmemiştir.

Kentte işlevini yitiren eski sanayi ve liman alanları, Avrupa kentleri örneklerinde olduğu gibi, öncelikli işlevlendirilen alanlar olarak dikkat çekmeye başlamıştır. Bu alanların projelerle kent yönetimlerinin prestij mekânları olarak yeniden işlevlendirilmesi süreçleri oluşmuştur. Kent yönetimleri bu projelerden prestij, yeni bir kentsel imaj umarken, kısmen projelere dahil olan özel sektör de rant beklentisi içindedir. Dönüşüm çabalarının bu rant paylaşımı süreçlerinin araçları haline getirilmemesi için stratejik planlama yaklaşımının geliştirdiği bütüncül bakış açısı; kentin sosyal, ekonomik ve kültürel bileşenlerini birbirinden ayırmadan birlikte ele alması gerekmektedir.

Türkiye, kentlerin planlanması için hedef olarak batılı ülkelerin ulaştığı düzeyi belirlemiş olsa da, bu hedef çeşitli nedenlerle tam olarak gerçekleşmemiştir. Osmanlı’dan Cumhuriyete kadar olan dönemde ve Cumhuriyet sonrasında da modernleşme, Türkiye kentlerinin biçimlenmesindeki önemli bir belirleyici olmuştur. Kentlerde imar hareketleri ile fiziksel çevrenin düzenlenmesi başlangıcından bugüne dek Türkiye’de şehirciliğin kavramsal boyutunun gelişmesini değil daha çok yasalarla oluşan bir sistemin fiziksel mekâna uygulanması sağlamıştır. Ayrıca kent planlama, başlangıcından itibaren fiziksel sorunların yalnızca fiziksel müdahale

içeren planlarla çözümü kapsamında ele alınmıştır. İstanbul ve diğer büyük kentlerin yönetimleri, uluslararası ölçekte yarışabilirliğinin artmasını hedeflerken, bunun altyapısını hazırlayacak uygulama araçlarını geliştirememiştir. İmar planları ve koruma amaçlı imar planları tek araç olarak ortaya çıkmıştır. Ancak, imar planlama sisteminin; yalnızca fiziksel mekânın organize edilmesi için fiziksel kararlar geliştiren yapısı, kentlerdeki sosyal ve ekonomik sorunların çözümü için modeller ve araçlar geliştirmekten uzaktır.

Ülkemizde bugüne kadar kentsel dönüşüm uygulamalarında başlıca “ıslah imar planları ile yenileme” ve “kentsel dönüşüm projeleri ile yenileme” olmak üzere iki planlama aracına başvurulduğu söylenebilir.

4.1. Islah İmar Planları ile Yenileme

Türkiye’de gecekonduların yenilenerek kentsel arsa pazarına kazandırılmasına ilişkin ilk çözüm ıslah imar planlarıdır. Özellikle bir gecekondular af tasarısı olarak 1980’lerde çıkarılan yasalar bu anlayışın yaygınlık kazanmasının bir sonucu olarak görülebilir. Düzensiz konut alanlarının yasallaştırılmasına yönelik çıkarılan ilk yasa olan 1983 tarihli ve 2805 sayılı yasada ıslah imar planı şu şekilde tanımlanmaktadır: “Düzensiz ve sağlıklı biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumu da dikkate alınarak dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla, hâlihazır haritalar üzerinde yapılan ve yapılanma şartlarını da belirleyen imar planıdır” [Resmi Gazete, 1983].

Bu tanım incelendiğinde, ilk bakışta ıslah imar planlarının yasal olmayan konut alanlarının ıslah edilerek, teknik ve sosyal altyapı ihtiyaçlarının karşılanmasında bir araç olduğu anlaşılmaktadır. Ancak, bu “ıslah” söyleminin ardında bu alanların düzenli yani yasal konut alanlarına dönüştürülmesi amacı yatmaktadır. Yasa ile ıslah imar planı hazırlanmadan önce plan sınırları içinde kalan kaçak yapılara tapu verme zorunluluğunun getirilmesi bu niyetin bir göstergesidir [Sönmez, 2003].

İmar aşarı sonucunda kaçak yapılaşmış bölgeler için getirilen ıslah imar planı modeli ile üst ölçekli planlara uyulması zorunluluğu göz ardı edilip, 1/5000 ölçekli mevcut nazım imar planları delinerek ve plan bütünlüğü göz ardı edilerek imar mevzuatının planlama standartlarına uyulması zorunluluğu kaldırılmıştır. Bu yaklaşım, kaçak yapılaşma alanlarının sosyal donatısız, açık ve yeşil alan sistemlerinden yoksun, çok yoğun yerleşmeler olarak planlanması zeminin oluşmasına neden olmuştur.

Arazinin temizlenerek altyapısının getirilmesi ve parselasyon yapılmasından ilgili belediyenin sorumlu olduğu, yeni yapılaşmanın ise gecekondü ile müteahhidin varacağı anlaşma ile şekilleneceği ıslah imar planları ile dönüşümün gerçekleşmesinde üç farklı oluşum tanımlanabilir [Şenyapılı, 1996]:

1. Büyük inşaat firmaları en yüksek rantlı alanların dönüşümünü hızlı bir şekilde gerçekleştirmektedir.
2. Küçük ölçekli firmalar ya da en yaygın kullanımıyla yap-satçılar daha az karlı alanların-önemli ulaşım aksları ve/veya prestijli konut alanları çeperi vb.-dönüşümünde etkin rol oynamaktadır.
3. Kentin karsız alanlarında, kent çeperinde, topografik engelli, çöp toplama ya da sanayi alanlarının yanında yer seçmiş gecekondü alanlarında dönüşüm gerçekleştirilemezken, gecekondü ıslah imar planlarının yarattığı rant beklentisi ile farklı çözümleri tümüyle reddetmektedir. Bu alanlarda eskime hızlanırken kentsel çöküntü alanları oluşmaktadır.

Bu değerlendirme göstermektedir ki ıslah imar planları ile önemli oranda gecekondü alanında dönüşüm sağlanırken, belki de en problemli alanlarda ıslah imar planları dönüşümü engellemektedir. Bunun yanı sıra dönüşümü gerçekleştirilen alanlarda ise;

- Hükümetler planlar için gerekli kriterleri geliştiremediğinden dönüşüm beklenen fiziksel mekânı yaratamamıştır.
- Her parselde yıkılan 1-2 katlı gecekondü yerine her katta iki daire olan dört katlı apartmanların gelmesi nüfus yoğunluğunu hızla arttırırken gerekli sosyal donatılar hiç bir zaman gerçekleştirilememiştir.

- Kiracı nüfus alan dışı kalmış ve kent içindeki diğer gecekondu alanlarına eklenmiştir.
- Yasal yollarla konut edinme çabasında olan ancak ekonomik nedenlerle buna ulaşamayan kentliden, kırdan göç ederek kendisine ait olamayan bir araziye illegal olarak konut yapana haksız rant transferi yapılmıştır. Bu, Türkiye’de geçmişten günümüze uygulanmakta olan popülist devlet politikalarının bir sonucudur ve kentli haklarına aykırıdır.
- Eski gecekondu alanları apartmankondu alanlarına dönüşmüştür. Geçiş alanları olarak da tanımlanabilecek bu alanlar özellikle sosyal anlamda çok daha problemlili oluşumlar yaratmaktadır.
- İlk olarak kentli olmanın bir yolu olarak cazip gelen apartmanın kendi yaşam biçimi ile örtüşmediğini gören gecekondulu mekâna uyum sorunları yaşamaktadır. Konutta yaşanabilirliğin farklı nüfuslar için farklı değerlendirilmesi gerekliliğinden hareketle hiçbir zaman kentli olamayan, ancak kırdan da bir ölçüde kopmuş olan gecekondulu “yarı-kırsal” yeni bir yaşam biçimi yaratırken bunun mekânsal formunu da gecekondu ve özellikle gecekondu mahallesi olgusunda bulmaktadır. Mahalle köyün yeniden yaratılmışı, mahalle yaşantısı ve formu ise kırsal mekân anlayışının yeniden üretilmişidir.
- Gecekondu esnek bir yapı biçimi olduğundan gecekondulunun değişen ekonomik ve sosyal yaşam şartlarına uyum sağlayabilirken, apartman bu imkânı vermemektedir. Ayrıca bir önceki maddede belirtilen mahalle anlayışının yıkılması toplumsal dayanışma biçimlerini de deformasyona uğratmakta ve her iki süreç yenilemenin devamlılığının sağlanmasını engellemekte, bu alanlar hızla slumlaşmaktadır [Dündar, 2003].

Islah imar planı adı altında yapılan planlar, eski gecekondu yerleşiminin organik yerleşim dokusunu yok ederek, yerine arazi koşulları ve topografya ile uyumsuz, arazi mülkiyetini olası en kolay biçimde yeniden düzenlemeye yönelik basmakalıp parselasyon planları oluşturmakta; standart plan kararları ve imar yönetmelikleri ile getirilen tekdüze ve yoğun yapı düzeni, genellikle planın arazi ile uyumsuzluğu nedeniyle uyumsuz, düzensiz bir yapıyı çevre yaratmaktadır. Çevre estetiğini ve

üçüncü boyutta kentsel tasarımı dışlayan, kentsel biçimlenmeyi ve arazi plastliğini tümüyle göz ardı eden bu standart imar planı uygulaması hiçbir görsel strüktürü olmayan, karmaşık ve niteliksiz yapıli çevreler yaratmaktadır [Bilsel C., 2003].

Yerel yönetimlerin özellikle 1985'ten sonra ürettikleri spekülative imar kararları doğrultusunda oluşturdukları imar planları ve denetimsiz yetkileri, giderek kentlerde kaçak ya da yasal, ancak arsa ve arazi rantını yükseltme adına oluşturulmuş bir kent formu ortaya çıkarmıştır. 1986 yılında bir seçim yatırımı olarak yeniden devreye sokulan ıslah imar planları, amacının dışında yasadışı yapılanmayı yasallaştırmakla kalmamış, yapılara kat artışı getirmek suretiyle yeni bir rant kapısı daha açmıştır. Özellikle ilçe belediyeleri tarafından kent bütünü dikkate alınmadan parçacı bir yaklaşımla gerçekleştirilen ıslah imar planı arkasındaki temel hedef, kentsel rant üretimi ve bu rantın gecekondü sahipleri ile yap-satçılar arasında paylaşımıdır. Böylece oluşacak yeni imar düzeni içerisinde, bir yandan kaçak yapı sahiplerine doğrudan rant sağlanarak kaçak yapılaşma teşvik edilmekte, diğer yandan gecekondü alanlarında piyasa mekanizmalarına bırakılan dönüşüm süreci, bu bölgelere programsız bir biçimde götürülen kentsel altyapı hizmetlerinin maliyetini artırmaktadır.

Günümüzde kentler homojen, istikrarlı, kestirilebilir davranış ve talepleri olan bireylerin oluşturduğu mekânlar değildir. Bireyleri kentlerde ortak paydada buluşturan ve eyleme iten en önemli güdü mülkiyet ve kentsel rantlardır. Bu güdü imar ve yapılaşma konularında plan kararlarını değiştirme veya tamamen dışında kalma süreçlerini geliştirmiştir [Kubin, 1994]. Ülkemizin kentleşme sürecinde “imar affı” yasalarının imar mevzuatının bir parçası haline gelmesi ve af yasalarının yol açtığı uygulamaların büyük kentlerde İmar Kanunu uygulamalarından daha etkin olması bunun açık bir göstergesidir. 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2981 sayılı “İmar Affı Kanunu” birer yıl ara ile yürürlüğe girmesine rağmen, kentlerimizde imar planlama ve yapılaşma uygulamalarında, İmar Kanunu'nun “İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik” hükümlerinden özellikle “revizyon imar planı”, “mevzii imar planı” ve “imar planı değişikliği” kapsamındaki uygulamalar ile 2981'e göre hazırlanan ıslah imar planları kapsamındaki

uygulamaların daha yoğun olarak yaşama geçtiği ve kentlerin makroformlarının biçimlenmesinde daha etkin olduğu görülmektedir. Bu durum kentlerimizin çoğunlukla kaçak yapıların yasallaşması bağlamında bir planlama süreci ile karşı karşıya olduğunu, planlamanın yasa dışı yapılaşmayı meşrulaştırma zeminine indirgenme noktasına itildiğini göstermektedir. Kaçak yapı ve gecekondu alanlarına ilişkin süreçlerin, 1980'ler sonrası arsa-arazi spekülasyonu ve rant ağırlıklı bir dönüşüm tanımladığı söylenebilir. 1980'lere kadar özel mülk sahibi, küçük girişimci, yapsatçı ve gecekondu sahiplerine bırakılan kentsel rantlara, 1980 sonrasında büyük sermaye ve arsa mafyası da talip olmuştur [Tekeli, 1991].

Islah imar planları ile var olan tüm gecekondu alanlarının dönüştürülememesi ve dönüşümü sağlanan alanlarda da yeni problemlerle karşılaşılması yerel otoriteleri farklı çözüm önerileri geliştirme yoluna itmiştir [Dündar, 2003]. Bu bağlamda kentsel dönüşüm projeleri, kent yönetimlerince benimsenen araçlardan biri olarak gündeme gelmiştir.

4.2. Kentsel Dönüşüm Projeleri ile Yenileme

1980'lerin sonlarından itibaren, dünya uygulamaları üretim tarzlarının yeniden yapılandırılması ve kentlerin küresel düzlemde yeniden tanımlanmasının mekânsal gerekliliklerinin oluşturulmasında öncelikle kent merkezlerinde ve terk edilen sanayi alanlarında hızlı ve toplu yenileme ile kentsel cazibe alanları oluşturulması fikrine dayanan büyük ölçekli kentsel yeniden yaratma projeleri ile şekillenmektedir. Bu uygulamalar aynı zamanda özel sektör- kamu ortaklıkları, kent işletmeciliği, proje ortaklığı vb. yeni kavramlar da tanımlamakta, böylece kentsel mekânın yeniden yaratılmasında kentsel arazi rantının kazanımı yolları aranmaktadır. Bu nedenle müdahale rant alanlarına yönelirken, dönüşüm yerel otoritelerin desteği ile özel sektör elinde çöküntü alanlarından ofis ve prestijli konut alanlarına doğru şekillenmektedir. Amaç dönüşümü sağlanacak alanda yaşayan nüfusun problemlerine çözüm bulmak ya da bu alanı ıslah etmek değil, kentsel arazi rantını en iyi şekilde kullanarak bundan pay almaktır. Bu bağlamda kentsel yeniden yaratma projeleri hem yerel otoriteler hem de büyük inşaat firmaları ve hatta bunlara kredi

sağlayan finansman kurumları tarafından da desteklenmektedir [Dündar, 2003].

Dünya kentlerinde izlenen bu gelişmeler Türk yerel otoritelerine ıslah imar planları ile çözüm getirilemeyen gecekondu alanları için yeni bir model sunmaktadır. Böylece 1980'lerle birlikte kentsel dönüşüm projeleri dönüşümü sağlanamamış gecekondu alanlarında tek çözüm olarak sunulmaktadır. Ancak dönüşüm bir model olarak gerekli örgütsel ve finansal kurumları ile oluşturulmadığından ve gelişmiş ülke örneklerinin uygulama biçimleri ulusal ve yerel ölçekte hiç sorgulanmadığından bu projeler Türk planlama sistemine adeta eklenmiştir. Böylesi bir ele alış, kavramsal içeriği boşaltılmış, eleştirel sorgulamalardan yalıtılmış, tamamıyla uygulamaya yönelik örgütlenme modelleri ile işleyen, bu nedenle olası sonuçları göz ardı edilmiş bir mekânsal dönüşüm biçimi ile sonlanmaktadır [Dündar, 2003].

Ülkemizde kentsel dönüşüm projeleri; planlamadan kopuk, sosyal ve ekonomik boyutları bulunmayan, rant baskısı altında yalnızca parçacı fiziksel düzenlemeler tanımlayan, kent parçalarını daha yüksek yapılarla yenileme anlayışıyla ele alınmakta sorunları çözmek yerine daha büyük sorunlara yol açma potansiyeli taşımaktadır. Bu nedenle dönüşüm projelerinin, bir üst plana bağlı olarak ve stratejik yaklaşımlarla hazırlanmaları gerekmektedir. Böyle bir yaklaşımla proje alanları hem birbirlerine hem de kentin bütününe eklemlenerek sinerji yaratılacaktır.

4.3. Ankara'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Türkiye'de kentsel alanların yeniden üretilmesi, pazar mekanizmasındaki parçacı kararlar ile var olan fiziksel dokunun daha yoğun yapılaşmalara dönük olarak yeniden geliştirilmesi veya yenilenmesi biçiminde ortaya çıkmıştır. İmar planları aracılığıyla gerçekleştirilen bu yoğunluk artırıcı kentsel dönüşüm süreci, 1990'larda kentsel dönüşüm projeleri ile tanışmıştır.

Yerel yönetimlerin, özellikle 2000'li yılların yarışan kentleri içinde yer almak için uyguladıkları kentsel politikalar içinde dönüşüm projeleri önemli bir yer tutmaktadır. Dönüşüm projeleri yerel yönetimler için olumlu bir imaj oluştururken, kentliler

açısından yeni bir yaşam biçimi, yeni altyapı olanakları ve yeni çevresel kazanımlar sunmaktadır. Ancak, Ankara'daki dönüşüm uygulamalarına bakıldığında, çok az örnek çalışmaya rastlanmaktadır. Bu projeler devlet tarafından fazla desteklenmediği için genellikle sivil girişimlerle gerçekleşen küçük ölçekli uygulamalardan oluşmaktadır.

Günümüzde çoğu belediye, kentsel dönüşümü kontrol altına almak için; vergi değerleri üzerinden kamulaştırma, spekülasyonu önlemek için cezalandırma veya kendi kendini finanse eden projeler gibi araçlar kullanmaktadırlar. Ancak, dönüşüm çok aktörlü ve geniş kapsamlı bir kavram olduğundan bu araçlar bir çözüm oluşturmada yeterli olamamıştır. Bu nedenle dönüşüm projeleri irdelenirken veya öneriler sunulurken çok yönlü bir değerlendirmeye gereksinim duyulmuştur. Bu bağlamda Ankara'da uygulanan dönüşüm projeleri incelenirken tüm projeyi etkileyen beş temel değişken dikkate alınmıştır:

1. Amaç
2. Hedef Kitle
3. Örgütlenme Modeli
4. Finansman Modeli
5. Yasal Çerçeve/Politik Tutum

Bu inceleme sonucunda Ankara'nın planlama ve gelişme kararları ile kentsel dönüşüm projeleri arasındaki etkileşimler ve çelişkiler tespit edilecektir. Kentsel dönüşüm süreci içinde temel aktörler olarak rol oynayan yerel yönetimlerin bu süreç içerisindeki etkin rollerinin sergilenmesi dışında; yeni uygulamaların modeli olan özel sektör-kamu işbirliğinin olumlu/olumsuz tarafları, yerel halkın örgütlenmesi, alternatif finansman modellerinin ortaya konmasına yönelik değerlendirmelere ve önerilere ulaşılmış olunacaktır. Ayrıca, bu projelerin oluşumu ve uygulanmasında geçerli olan modellerin kentsel dönüşüm bakış açısı ile değerlendirmeleri, bir sonraki bölümde Ankara Protokol Yolu'nda uygulanan projelerin değerlendirilmesi ve sonrasında bir öneri modelin oluşturulmasında önemli katkı sağlayacaktır. Bu amaçla incelenen projeler; Kazım Orbay, Yatık Musluk, Ege Mahallesi, Eski Altındağ,

Doğantepe, Bentderesi, Hacıbayram, Şentepe Kentsel Dönüşüm ve İyileştirme Projesi, Kalaba, Dikmen ve Portakal Çiçeği Vadisi, GEÇAK, Zafertepe ve Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projeleri'dir (Bkz. EK-1).

4.3.1. Amaç

Kentsel dönüşümün amacı yıllar içinde ve projeden projeye önemli farklılıklar göstermektedir. İlk kez I. Dünya Savaşı sonrasında yıkılan kentlerin yenilenmesiyle ortaya çıkan bu kavram, bugün çok farklı ve karmaşık aktörleri içeren bir eyleme dönüşmüştür.

Son dönemlerde Ankara'da uygulanan dönüşüm projelerine bakıldığında, hemen hemen hepsinin gecekondularda gerçekleştiği görülmektedir. Bu nedenle de dönüşüm projeleri amaçları bakımından incelendiğinde, çoğunun yasal olmayan gecekondularda alanlarını yasallaştırarak, imara uygun sağlıklı kentsel alanların oluşturulması teması etrafında biçimlendiği dikkat çekmektedir.

Örneğin, Dikmen Vadisi Projesi'nin amacı kısaca, yaklaşık 4000 gecekondunun bulunduğu vadi alanının, gecekondululara aynı alanda çağdaş konutlar ve düzenli bir çevre sunarak gecekondulardan temizlenmesi ve alanın kentin ekolojisine ve iklimine uygun bir şekilde, kente hizmet eden planlı bir yeşil alana dönüştürülmesi olarak özetlenebilir. Projede ayrıca, vadinin yeşil alanlar ve konutlarla birlikte sosyal, kültürel hizmetlerin sunulması ve altyapının geliştirilmesi de amaçlanmaktadır.

GEÇAK Projesi'nin ise, tüm alt projeleri içeren temel amacı, projenin uygulandığı alanda yıllardır yaşayan kişilerin, çevre değiştirilmeksizin bulundukları alanda çağdaş konutlara kavuşmalarını sağlamaktır. Bunun yanında Çankaya'da uzun yıllardır süregelen gecekondularda ve konut problemini çözmek, kentin ve vatandaşın haklarının bir arada gözetildiği yeşil, modern bir kent yapısı oluşturmak projenin amaçları arasında yer almaktadır.

Ankara'ya çağdaş ve kentsel standardı yüksek bir vadi kazandırılması, kendini finanse edebilen bir projenin gerçekleştirilmesi ve arsa sahiplerinin sahip oldukları imar hakları karşılığında projede yaratılacak değerlerden pay almalarının sağlanması ise, Portakal Çiçeği Vadisi Projesi'nin amaçlarıdır.

Zafertepe Gecekondu Geliştirme Projesi'nin ana sözleşmesine göre kooperatifin temel amacı gecekondu alanlarında yaşayan nüfusun, başta çevre düzenlemesi olmak üzere fiziksel ve toplumsal gereksinimlerinin karşılanması için bir araya gelmelerini sağlamak ve sorunlarına ortak çözüm yolları aramaktır.

Keçiören Belediyesi tarafından hazırlanan Kalaba Vadisi ve çevresi projesinin amacı; Keçiören'in giriş koridoru olan bu bölgede yer alan gecekondu alanlarını yüksek kalitede konut ve çevreler üreterek iyileştirmek, kentsel teknik ve sosyal altyapıyı ıslah etmektir.

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin amacı ise; bölgenin çarpık yapılaşmadan kurtarılması, çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması, çağdaş kentsel yaşam düzeninin yükseltilmesi olarak tanımlanmıştır.

Aktaş Atilla Kentsel Dönüşüm Projesi'nde ise amaç; tamamen gecekonduyla dolu bulunan ve teknik – sosyal altyapı yönünden yetersiz durumda olan alanın sağlıklı bir yapıya kavuşturulmasıdır. Yapılan kentsel dönüşüm projesiyle bölgenin gecekondu alanlarının kentsel mekânlara dönüşümünün hızlandırılması hedeflenmiştir. Özetle, projelerin öncelikli amacı, imarlı yapılaşma sürecini hızlandırmak, sağlıklı-düzensiz gelişen gecekondu alanlarını alt ve üst yapısı tamamlanmış, yaşanabilir kentsel mekânlara dönüştürmektir (Çizelge 4.1).

Ancak, dönüşüm salt gecekondu alanlarındaki derme çatma yapıların temizlenmesinden ibaret değildir. Buna ek olarak koruma, canlandırma, iyileştirme, yeni işlevler kazandırma, yeniden imar etme, hem yapıları hem de yapıların bulunduğu kent kesimlerini yitirdikleri ekonomik ve sosyal değerlerine ve fiziksel

ölçülerine yeniden kazandırma gibi amaçlar da dönüşümün amaçları arasındadır [Keleş, 2004].

Proje sürecinde sıklıkla yapılan hatalardan biri de, çok kapsamlı ve kötü tanımlanmış hedeflerle işe başlamaktır. Alan özelindeki politikalar, yerel halkın tüm sorunlarını ele alamaz. Amacın belirsiz olması bazı ortaklarda, özellikle toplumda, beklentilerin artmasına neden olmuş; bu da hayal kırıklığı ve fikir ayrılıkları ile sonuçlanmıştır.

Ayrıca, çok fazla hedefin bulunması, öncelikleri belirlemenin ve ulaşılabilir hedeflere odaklanmanın zor olacağı anlamına gelmektedir. Bu sorun, hükümetin yetersiz ilgisi ve kaynakları doğrultusunda istenen hedeflere ulaşmak açısından gerçekçi olmayan zaman planları belirlenmesi ile ilişkilidir. Zaman zaman kentsel girişimlerin göstermelik ödünler ve temel politikalarından sapmalar olduğu yönünde endişeler olmuştur. Sürekli bir bağlılık yerine, “hemen çözüm” arzusu hakim olmuştur [Turok, 2004].

Kentsel dönüşümün temel amacı; yoksul kesim ve kentin geri kalanı arasındaki sosyo-ekonomik farklılıkların ve sosyal dışlanmışlığın azaltılması olmalıdır. Ancak projenin amacı ne olursa olsun; bütüncül bir kent planıyla uyumlu olmadıkça ve kent içerisindeki farklı gelir grupları arasında eşitsizlik yaratıcı kullanımları özendirici oldukça, toplumsal sorunlar yarattığı/yaratacağı incelenen örneklerde görülmektedir. Örneğin, Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi’nde önerilen yeşil alan Ankara 2015 Yapısal Planındaki yeşil kuşak olgusuna uygun görülmektedir. Ancak hem Ankara 1990 Master Planında hem de yasal planda bu alan için konut kullanımı öngörülmüştür. Zaten projeye yöneltilen eleştirilerin çoğu da bu konut kullanımı üzerine olmuştur.

Çizelge 4.1. Ankara’da uygulanan dönüşüm projeleri.

Proje Adı	Belediye	Yılı	Amaç
Kalaba Vadisi ve Çevresi	Keçiören	1996 - 2000	Keçiören’in giriş koridoru olan bu bölgede yer alan gecekonduların alanlarını yüksek kalitede konut ve çevreler üreterek iyileştirmek, kentsel teknik ve sosyal altyapıyı ıslah etmek.
Dikmen Vadisi	Büyükşehir	1989-1994 1. Etap	- Bölgedeki gecekonduların alanlarını yüksek kalitede konut ve çevreler üreterek iyileştirmek, kentsel teknik ve sosyal altyapıyı ıslah etmek. - Kente 5 km uzunluğunda bir rekreasyon alanı ile birlikte kültür ve eğlence koridoru kazandırmak.
Portakal Çiçeği Vadisi	Büyükşehir	1989-1994 1. Etap	- Devlet bütçesinden hiçbir harcama yapmaksızın kente yeşil alan kazandırmak. - Arsa sahiplerinin geçmişte aldıkları imar hakkı karşılığında, projede yaratılacak değerden pay alması.
Hacıbayram	Büyükşehir	1995-1996	- Tarihi kent merkezinin yenilenmesi.
GEÇAK	Çankaya	1995	- Planlama alanında yer alan gecekonduların çağdaş birer konuta kavuşturulması ve kentin prestij bölgesinde yüksek standartlı yaşam alanlarına yönelik dönüşümün sağlanması. - Alanda bulunan geniş rekreatif amaçlı yeşil alanın sadece yöre halkına değil tüm Çankaya bölgesine hizmet vermesi.
Zafertepe	Çankaya	1992	- Gecekondular alanında yaşayan nüfusun, başta çevre düzenlemesi olmak üzere; fiziksel, ekonomik ve toplumsal gereksinimlerinin karşılanması için bir araya gelmelerini sağlamak ve sorunlarına ortak çözüm yolları aramak.
Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu)	Büyükşehir	2005	- Bölgenin çarpık yapılaşmadan kurtarılması, çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması, çağdaş kentsel yaşam düzeninin yükseltilmesi.

Çizelge 4.1. (Devam) Ankara’da uygulanan dönüşüm projeleri.

Proje Adı	Arsa Sahibi (Mülkiyet)	G.kondu Sayısı	Nüfus (mevcut-Öneri)	Örgütlenme (Yeni Organizasyonlar)	Finansman
Kazım Orbay	Belediye Şahıs	-----	Projeksiyon Nüfusu: 6795	Belediye Özel Girişimci	Yap-sat
Yatık Musluk	Belediye Kamu (Hacettepe Ü., Maliye,EGO) Şahıs	-----	Yerleşik Nüfus:1655 (3 ada için) Projeksiyon Nüfusu: 8252	Belediye TOKİ (2. Etap) Özel Girişimci	Yap-sat
Ege	Belediye Hazine Şahıs	1230 adet 724 Haksahibi 506 Haksahibi değil	Yerleşik Nüfus: 5781 Projeksiyon Nüfusu: 34000	Belediye Özel Girişimci	Yap-sat
Eski Altındağ	Belediye Şahıs	1681 adet 1. Bölge Haksahibi 120 adet Haksahibi değil	Yerleşik Nüfus: 8500 Öneri Nüfus: 60000	Belediye TOKİ PORTAŞ	TOKİ inşaat firmalarına ihale ederek.
Doğantepe	Belediye Şahıs	-----	-----	Altındağ Belediyesi TOKİ	Yap-sat
Bentderesi	Altındağ Belediyesi B.şehir Belediyesi Şahıs	-----	-----	Altındağ Belediyesi	Bentderesi dolmuş durakları üzerinde yapılacak ticaret merkezinin projenin finansmanında kullanılması benimsenmiştir
Şentepe	Şahıs	8291 10847 Haksahibi	Yerleşik Nüfus: 87093 Projeksiyon Nüfusu: 159015	Yeni organizasyon yok. Yenimahalle Belediyesi Büyükşehir Belediyesi 6. etapta TOKİ Arsa Sahipleri Girişimci	Kendi kendini finanse edebilecek bir proje olarak tasarlanmıştır.

Çizelge 4.1. (Devam) Ankara’da uygulanan dönüşüm projeleri.

Proje Adı	Arsa Sahibi (Mülkiyet)	G.kondu Sayısı	Nüfus (mevcut-Öneri)	Örgütlenme (Yeni Organizasyonlar)	Finansman
Kalaba Vadisi ve Çevresi	Şahıs	-----	6643	- Yeni organizasyon yok - Belediye imar planını yapıp örgütlenmeyi sağladıktan sonra çekilerek, süreci piyasa mekanizmalarına bırakmıştır.	Belediye plan yapımı dışında finansmana katılmamış, finansmanı tümüyle halka bırakmıştır.
Dikmen Vadisi	Hazine Belediye Şahıs	2532 (I. Aşama) 1806 adet Haksahibi 1400 (2.Aşama) 1100 (Yıldız-OranAksı)	22 500	- Metropol İmar A.Ş. - Büyükşehir Belediyesi - İlçe Belediyeleri	Belediye yönetimi bir dizi proje ile birlikte yurt dışında tahvil ihracı gerçekleştirerek finansmanı sağlama yoluna gitmiştir. Amaç, ilk etabın tahvil kaynağı ile gerçekleştirilmesi, daha sonra gelir getirici yatırımların pazarlanması sonucunda, borcun ödenmesi ve diğer etaplardaki yatırımların da piyasa koşullarında cazip hale getirilmesidir.
Portakal Çiçeği Vadisi	Belediye Şahıs (67hissedar)	76 adet Haksahibi değil		- Portaş Anonim Şirketi - Belediye - Arsa Sahipleri - Girişimci - (Kamu-Özel Sektör İşbirliği)	-Proje sonucu elde edilen rant karşılığı hisselerin devri -Özel Girişimci Katkısı

Çizelge 4.1. (Devam) Ankara'da uygulanan dönüşüm projeleri.

Proje Adı	Arsa Sahibi (Mülkiyet)	G.kondu Sayısı	Nüfus (mevcut-Öneri)	Örgütlenme (Yeni Organizasyonlar)	Finansman
Hacı bayram				Yeni organizasyon yok, ancak proje için yarışma açılmıştır.	- Kendi kendini finanse edebilecek bir proje olarak tasarlanmamıştır. Kaynakları doğrudan bütçeden gelecektir. - Projenin finans yükünü hafifletebilmek için özellikle istimlak konularında proje içi ve dışı takas modelleri geliştirilmiştir.
GEÇAK	%57 Ç. Beled. %34 B.şehir B % 9 Şahıs	220	Mevcut: 1200 Öneri: 2345	-Belediye -Kooperatifler -İnşaat Şirketi (Mesa MESKEN AŞ)	Finansman tümüyle halka bırakılmıştır. Kooperatifler bir inşaat firmasıyla anlaşarak inşaat alanını paylaşmışlardır.
Zafertepe	%90 Şahıs %10 Belediye	245	Mevcut: 6310 Öneri: 25 000	-Belediye -Kooperatifler (Mahalle sakinlerinin bir araya gelerek kurdukları) -İnşaat Şirketleri	Her türlü planlama, mimari ve mühendislik projeleri, malzeme araç ve gereçler, işgücü kooperatif uzmanlarınca sağlanmıştır.
Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu)	%64 Şahıs %36 Kamu	6760 adet hak sahibi 1240 adet kaçak	Mevcut: 25 000 Öneri: 75 000	-TOBAŞ A.Ş. -Büyükşehir Belediyesi -TOKİ -Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	- Kendi kendini finanse edebilecek bir proje olarak tasarlanmıştır. - Ayrıca finansman konutları tasarlanmıştır.

Çizelge 4.1. (Devam) Ankara’da uygulanan dönüşüm projeleri.

Proje Adı	Halk Katılımı	Alan (ha)	Özellikleri	Geldiği Aşama
Kazım Orbay	Bölge halkı ile yapılacak karşılıklı görüşmelerden sonra iki farklı uygulama modelinden hangisinin kullanılacağına karar verilmesi şeklinde.	17,5	- Bölgede topografyanın bozuk olması ve kısa mesafelerde çok büyük kot farklılıklarının görülmesi sonucunda, ulaşım sisteminde arzulanan çözüme ulaşılamamasından ötürü, planın klasik parsel anlayışından ziyade, ada bazında çözümleri içeren bir yöntem benimsenmiştir. - Uygulamaya geçişte izlenecek yöneme göre ise “uygulamaya kentsel tasarım ile geçiş” ve “uygulamaya parselasyon planı ile geçiş” olmak üzere 2 model önerilmiştir.	Tamamlanma aşamasında.
Yatık Musluk	Halkın projeye pasif katılımı (Yörede toplantılar düzenlenerek proje anlatılmış)	40	- Hem sosyal donatı açısından ihtiyaç duyulan mekanların yaratılması, hem de bir sonraki etapta hareket esnekliği sağlayabilecek alan büyüklüğünün elde edilebilmesi için, yatayda gelişme yerine dikeyde gelişmeyi destekleyen planlama kararları geliştirilmiştir. - Belediyenin aracı görevini üstlendiği bu projede zemin katlar emsale dahil edilmemiş ve bu katlar ticari büro tesisleri, ticaret merkezleri, sergi satış tesisleri, kültür, eğlence, sağlık tesisleri kullanımları yer almak koşuluyla belediye mülkiyetinde bırakılmıştır.	1.Etap tamamlandı.
Ege	Arsa sahipleri yanı sıra proje ile ilgili tüm aktörlerin etkin katılımı benimsenmiştir.	204	- Arsa sahiplerine eşit yapılaşma emsalinin sağlanması gerekliliğinden dolayı konut alanları arasında yoğunluk farklılaşması getirilmemiştir. - Ortalama konut büyüklüğü 100 m2 olarak sınırlandırılmış, böylece maksimum konut sayısı ve buna bağlı olarak nüfus büyüklüğü de sınırlandırılmıştır. - Yaklaşık 100 ha. büyüklüğündeki orman alanları, güneydoğu Ankara bölgesinde yerleşim alanları içine kadar uzanan en büyük yeşil alan özelliğini kazanabilecek, Ankara Yeşil Kuşak Projesinin gerçekleştirilmesinde önemli bir adım olacaktır.	Henüz başlanmadı.

Çizelge 4.1. (Devam) Ankara’da uygulanan dönüşüm projeleri

Proje Adı	Halk Katılımı	Alan (ha)	Özellikleri	Geldiği Aşama
Eski Altındağ	Mülk sahiplerini ikna etmek amacıyla birebir görüşmeler şeklinde.	113	- Planlama, parselasyon, uygulama ve inşaat aşamalarının büyük kısmının belediye eliyle gerçekleştirildiği, hak sahiplerinin konut sahibi yapıp, kalan dairelerin ise maliyetine bölge halkına satıldığı bir yöntem benimsenmiştir. - Proje alanının çok büyük olması ve belediyenin maddi imkanlarının az olması nedeniyle etaplar halinde uygulamalar yapılacaktır. - Öncelikle proje kapsamında kalan gecekonduların oturacağı blokların inşaatından başlanmak suretiyle doldur-boşalt metodu uygulanmakta, böylece vatandaşların tümünün evleri yıkılmadan uygulama sürmektedir.	1 ada tamamlandı. 2 adanın projelendirilmesi yapıldı ancak inşaat başlamadı.
Doğantepe	Bölge halkı ile birebir veya temsilcileri aracılığı ile görüşmeler yapılmıştır.	12,7	- Bölgede yaşayan insanların ekonomik olarak düşük gelire sahip olması, bölgeye yap-satçı müteahhitlerin yatırım yapmaması nedeniyle ve kentsel dönüşümüne örnek olması amacıyla seçilecek bir alanda pilot uygulamanın gerçekleştirilmesi dönüşümü hızlandırıcı bir unsur olarak düşünülmüştür. - Pilot projenin kendi kendini finanse etmesinin sağlanması, kesinlikle kamulaştırılmaya gidilmemesi planlama kriterlerinden biridir.	
Bentderesi	Bölge halkı ile birebir veya temsilcileri aracılığı ile görüşmeler yapılmıştır.	14	-Etaplar halinde uygulama yapılması(Ticaret Merkezi-Konutlar-Sosyal Donatı gibi). -Gecekonduların tamamının yıkılarak alanın temizlenmesi, rekreasyon alanlarının uygulamasının yapılması.	İnşaat yeni başlamıştır.

Çizelge 4.1. (Devam) Ankara’da uygulanan dönüşüm projeleri.

Proje Adı	Halk Katılımı	Alan (ha)	Özellikleri	Geldiği Aşama
Şentepe Kentsel Dönüşüm ve İyileştirme Projesi	Konferanslar (Esnaf, kiracı, mülk sahibi vs. temsilcileri ve muhtarları).	425,2	- 1986 yılında İslah İmar Planı ile oluşturulan parsellerin büyüklüğünün yapılaşma için sağlıklı olması ve dönüşümü sağlayacak bir projenin olmamasından ötürü Şentepe bölgesinde plan kararlarının dönüşümü bu güne kadar %10-15’lik kısmında gerçekleşmiştir. - Hedef yıkıp yeniden yapmanın şartlarının belediye tarafından belirlendikten sonra dönüşümün mülk sahibi ve özel girişimci katkısıyla sağlanmasıdır. - İyileştirme projesini cazip hale getirmek amacıyla iş alanı, merkezi fonksiyonları destekleyen kültür ve rekreasyon alanı, t.v.kulesinin içinde yer aldığı özel proje alanı gibi odaklar tasarlanmıştır.	İnşaat yeni başlamıştır.
Kalaba Vadisi ve Çevresi	Halk Toplantıları (Esnaf, kiracı, mülk sahibi vs. temsilcileri ve muhtarları).	42,5	- 18. madde uygulanarak tüm hak sahiplerinin mülkiyetleri hamur kuralı ile dağıtılmıştır. - Atatürk Botanik Bahçesi ile başlayan yeşil alanların sürekliliğini sağlamak üzere park, spor alanları ve ticari rekreasyon alanları oluşturulmuştur.	Tamamlandı
Dikmen Vadisi	Karar Kurulları	148 ha I. Aşama 140 ha II. Aşama 155 ha Yıldız-Oran Aksı	- Proje, Ankara’nın önemli bir kentsel gelişme omurgası olan vadinin, kentsel ölçekte bir rekreasyon alanı ile birlikte ticaret ve kültür yatırımlarını içeren bir çekim merkezi haline gelmesini ve bunu gerçekleştirirken de özellikle vadide yaşayan haksahibi gecekondü sahiplerinin de katılımcı bir yöntemle proje içinde yer almalarını sağlamıştır. - Klasik kamulaştırma yerine, haksahipliliği koşullarını sağlayan gecekondü sahipleri ile taşınmazlarına karşılık, proje içinde yapılacak konutlara sahip olmaları ve diğer ticari yatırımlar ile kaynak yaratma ilkeleri çerçevesinde model üretilmiştir.	Tamamlandı

Çizelge 4.1. (Devam) Ankara’da uygulanan dönüşüm projeleri.

Proje Adı	Halk Katılımı	Alan (ha)	Özellikleri	Geldiği Aşama
Portakal Çiçeği Vadisi	Toplantılar (Gecekondu sahiplerinin kurdukları kooperatif yöneticileri, mahalle muhtarları, belediye başkanları ve şirket yöneticileri)		- Belediyenin kaynak ayırmadan “kendi kaynağını kendi yaratan” bir proje gerçekleştirmesi. - Klasik kamulaştırma yerine proje değerinin paylaşımı yöntemi uygulanmıştır. - Proje; mülkiyetin toplulaştırılması, finansmanın sağlanması, proje yönetim biçimi ile planlama yöntem ve stratejilerinin belirlenmesi konularını içeren bir dinamizme ve sürece sahiptir. - Kamu ve özel sektör işbirliği, bir proje yönetimi (project management) ya da arazi geliştirme (land development) şirketi yaklaşımı ile sağlanmıştır.	Tamamlandı
Hacıbayram	Karar Kurulları (Belediye başkanının başkanlığında esnaf, kiracı, mülk sahibi vs. temsilcileri ve muhtarları).	113	- Projenin kapsamlı bir kent planlama çerçevesine göre tanımlanmış olması. - Projenin uygulanabilmesi için gerekli politik destek ve yeterli mali kaynağın sağlanmış bulunması. - Projenin sadece fiziksel (kentsel tasarım, mimarlık ve mühendislik) boyutu ile değil; proje yönetimi, hukuk, sosyal ilişkiler, finans, uygulama kontrol ve kullanım boyutlarıyla bir bütün olarak ele alınması.	Tamamlandı
GEÇAK	Halkın projeye aktif katılımı (Yörede toplantılar düzenlenerek modelin yapısı anlatılmış)	9,33	- Her gecekonduya 1 konut verilmesi şeklinde planlama yapılmıştır. Kalan inşaat hakları ise kamuya dönecek rant olarak değerlendirilmiştir. - Planlama kararlarında, alanın %50’si yapılaşmaya açılmakta, geri kalan %50’si ise yeşil alan ve park olarak kullanıma sunulmaktadır.	Tamamlandı

Çizelge 4.1. (Devam) Ankara’da uygulanan dönüşüm projeleri.

Proje Adı	Halk Katılımı	Alan (ha)	Özellikleri	Geldiği Aşama
Zafertepe	Halkın projeye aktif katılımı	71	- Kullanılan yöntem, kırsal kesimden oluşan gecekondu halkının “imece” gücünden ve “dinamizm”inden yararlanmak olmuştur. - Projede yaratılan işbirliği daha sonra mahalle bazında iş yaratma ve para kazanma boyutları ile çeşitlenmiştir.	Tamamlandı
Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu)	Halkın projeye pasif katılımı (Yörede toplantılar düzenlenerek proje anlatılmış)	360	- Proje alanında birden çok belediyenin varlığının, yetki karmaşasına neden olmasından ötürü alana özel yasa çıkarılmıştır (5104 sayılı). - Her gecekonduya 1 konut verilmesi şeklinde planlama yapılmıştır. Kalan inşaat hakları ise kamuya dönecek rant olarak değerlendirilmiştir. - Kamu-Özel Sektör Ortaklığı benimsenmiştir.	2008 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

4.3.2. Hedef kitle

Dönüşümün en önemli özelliklerinden biri de, kentsel alanların kullanımında farklılık getirmesi ve alan kullanıcılarının nerede, nasıl, hangi koşullarda yaşayacaklarını belirlemesidir. Bu belirleme yapılırken hedef kitlenin doğru tanımlanması büyük önem taşımaktadır. Ancak ülkemizde pek çok dönüşüm projesinin hedef grubunun düşük gelirli kesim olmasına rağmen, dönüşüm sonrasında projenin orta ve üst gelir grubuna hizmet verdiği görülmektedir. Dönüşümle konutların ve çevrenin iyileştirilmesi sonucu orta ve üst sınıfın bu alana yerleşmesi ve alanın eski kullanıcılarının buradan çıkarılması süreci “gentrification” olarak tanımlanmaktadır. Kent merkezlerinde yapılan yenileme, rehabilitasyon ve dönüşüm uygulamaları kentsel rantın artmasına neden olmaktadır. Smith, “gentrification”ın ekonomik etkilerini rant farkı teorisi ile açıklamaktadır. Bu teoriye göre değişim sürecindeki alanın hâlihazırdaki rantı ile yenilendikten sonraki rantı

arasındaki farkı “rant farkı” olarak tanımlamaktadır. İki değer arasındaki fark, alana artan taleple doğru orantılı olarak büyümektedir [Smith, 2002].

Rantın artması alanda iki tür etki yaratmaktadır. Birincisi bu alanda yaşayanları rant kazanmaya teşvik etmesidir. Yaşadıkları alanda değerlerin birdenbire artmasıyla satma ya da kiraya verme yöntemi ile yüksek gelir elde edip, kentin başka bir alanında daha düşük fiyatlarla mülk edinme yoluyla, alan bir üst sınıfa terk edilmektedir. İkincisi ise, alandaki yükselen rant ve yaşam standardı, düşük gelir grubunun bu alandan uzaklaşmasını zorunlu kılmaktadır. Her iki yol da mekânın kullanıcılarının değişmesi sonucu doğurmaktadır. Bu süreci yaşayan alanlarda, kentsel rantla ilgili olan özel sektör ve devlet kurumlarının alana ilgisi artmaktadır. Yenilenen ve el değiştiren binalar, sonraki yenileme ve dönüşüm hareketlerine örnek oluşturmaya başlayarak, yatırımcıların ve yerel yönetimlerin de dikkatini alana çekmektedir. Oysa dönüşümün öncelikli hedefi mekânsal, sosyal ve ekonomik iyileştirmeyi “içeridekileri dışarı atmadan gerçekleştirme” olmalıdır. Başka bir ifadeyle, kentsel dönüşümün tavrı; “gentrification”ı hedeflemek veya bir araç olarak kullanmak değil, önlemek olmalıdır.

Diğer önemli sorun da, dönüşüm sonrasında yerlerinden edilen eski kullanıcıların yeniden yerleştirilmesidir [Gökbulut, 1996]. Bunlar içerisinde en fazla mağdur olan grup kiracılarıdır. Pek çok projede dikkate alınmayan bu grup, dönüşüm sonrasında artan fiyatları karşılayamadıkları için kentin başka kesimlerine taşınmak zorunda kalmaktadır.

Holcomb ve Beauregard, konut alanlarının dönüşümünü iki süreçle tarif etmişlerdir. Bunlardan birincisi; gentrification süreci ile dönüşüm, diğeri ise kullanıcı katılımı ile dönüşümdür. Gentrification politikası ile dönüşüm; kent merkezlerinde binaların ve çevrenin iyileştirilmesi sonucu orta ve üst sınıfın bu alana yerleşmesi ve alanın eski kullanıcılarının buradan çıkarılmaları ilkesine dayanmaktadır. Bu politika, kent merkezlerinde, tarihsel kimliği olan alanlara yerleşen üst-orta sınıfın mekânın fiziksel olarak iyileşmesini ve yeni bir kimlik kazanmasını sağlayacağı savı üzerine kuruludur. Kullanıcı katılımı ile gerçekleştirilen dönüşümde ise kullanıcıların

yerlerinden çıkmalarını zorlayıcı herhangi bir unsur yoktur ve ev sahipleri kendi evlerinin iyileştirilmesi için maddi olarak ve zaman zaman da fiilen çalışmalara katılırlar [Uzun, 2001].

Bu nedenle dönüşüm projesinin başarılı olabilmesi için, projenin dönüşüm alanı içerisindeki tüm yerel grupları dikkate alması büyük önem taşımaktadır. Ankara’da kentsel dönüşüm projeleri üzerinde yapılan incelemelerde, dönüşüm sonrasında %50-%90 oranında bir nüfus değişiminin yaşandığı gözlenmektedir. Bu projelerden çıkan sonuçlar, ayrıca nüfus değişiminin kentsel rantı yüksek alanlarda daha yüksek olduğunu da göstermektedir. Örneğin Ankara’nın en prestijli konut bölgelerinden olan Koza Sokak’ta nüfus değişimi %100’e ulaşmaktadır. Yine prestijli bir bölge olan Yıldızevler’de bu oran %60’ı geçerken, görece daha az prestijli bir bölge olan Aktaş-Atilla’da bu oran %40’lara düşmektedir [Dündar, 2003].

Düşük yoğunluklu, 1-2 katlı bahçeli gecekondularda yaşamaya alışık gecekondulunun, yüksek yoğunluklu, çok katlı apartmanlarda kendi alışık oldukları yaşam biçimlerini sürdüremeyerek, mekana uyum sorunu yaşamaları neticesinde alanı terk etmeleri ve dönüşümle mevcut rant değerinin yükselmesiyle, aynı alanın orta ve üst gelir grupları tarafından istila edilmesi, bu nüfus değişiminin temel nedenidir. Pek çok kentsel dönüşüm projesinin öncelikli hedeflerinden biri olan mevcut nüfusun barındırılması uzun dönemde gerçekleştirilememektedir. Bu nedenle, dönüşüm projeleri yerel halkı yerinde barındırarak dönüşümü gerçekleştirebilecek güce sahip olmalıdır.

4.3.3. Örgütlenme modeli

Ankara’da dönüşüm projeleri incelendiğinde başlıca üç tip örgütlenme modelinin varlığı göze çarpmaktadır. Bunlardan ilki, *özel sektör-kamu ortaklığı*dır. Kentsel dönüşüm alanı içerisinde ortaklıkların gerekli görülmeye başlamasının birçok nedeni bulunmaktadır. İlk olarak, ortaklıkların çok sayıda fon akışına erişim için gerekliliğidir. İkinci olarak, sürdürülebilir dönüşüm ilkelerine paralel olarak, dönüşüm eyleminin etkin biçimde bütüncül (holistic), entegre, kapsamlı (inclusive)

ve koordineli olmasını sağlamak için ilgili tüm aktörlerin sürece dahil edilmesini gerekli görmektedir. Bu, ortaklığın kamu fonlarının daha etkin ve eşitlikçi bir biçimde dağılımını sağlayabileceği nosyonu ile ilişkilidir [Carter, 2000]. Üçüncü olarak, risklerin çok yüksek görüldüğü dönüşüm girişimlerinin özel sektör tarafından finanse edilmesine yönelik engelleri azaltmak için yine ortaklık gereklidir [McCarty, 2004].

Tarihsel süreç içinde, belediyelerin görevleri kamuya ilişkin görevlerle sınırlı kalmış, asıl proje geliştirme ve inşaat işleri müteahhitler tarafından yapılmıştır. Kamusal alanların planlanması belediyelerin sorumluluğunda olmuştur. Zaman içerisinde, 1980’li yıllarda başlayan ancak 1990’lı yıllarda ivme kazanan bir eğilimle bu klasik imaj değişmeye başlamıştır. Bir kamu kuruluşunun bir başka kamu veya özel sektör kuruluşuyla veya iki özel sektör kuruluşunun bir araya gelerek ortaklık oluşturduğu farklı örnekler ortaya çıkmaya başlamıştır. Uygulama imar planları da dahil, tüm inşaat faaliyetlerinin belediyenin yasal denetimine tabi olmaya devam etmesine rağmen, kentsel yenileme ve kentsel yeniden yapılanma ile ilgili kamu-özel sektör ortaklıklarının giderek daha yaygınlaşmaya başlaması ilginçtir [Spit, 2004].

Bu tür ortaklıklar, ülkemizde genellikle yüksek rant değeri taşıyan merkezi alanlarda söz konusudur. Özel sektör-kamu ortaklığına en iyi örnek Dikmen ve Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleridir (Bkz. Çizelge 4.1). Kurumsal yapı, arsa sahiplerinden belediye, şahıslar ve girişimcinin, kamu ve özel sektör işbirliği ile bir araya geldikleri bir şirket örgütlenmesi biçiminde olmuştur. Gerek Portakal Çiçeği gerekse Dikmen Vadisi projeleri, ülkemizde gerçekleştirilen en kapsamlı, ilk dönüşüm proje örnekleridir. Örneğin, Portakal Vadisi Projesi’nin uygulanması amacıyla 1991 yılında, yönetiminde ve denetiminde belediye ve şahısların birlikte yer aldığı PORTAŞ kurulmuştur. Bu şekilde şahısların projeye katılımlarının ve kamu ve özel sektörün işbirliğinin sağlanması amaçlanmıştır. Şirket yapısı, arsa sahiplerine söz verilen tüm haklar yerine getirildikten sonra aynı anlayış çerçevesinde kamu şirketi yapısına dönüşmüştür. Proje alanı içinde imar hakları bulunan arsa sahiplerine takas, inşaat anlaşması ve satın alma gibi seçenekler sunulmuştur.

Her iki örnek de katılım, model üretme, kaynak yaratma ve proje senaryosu geliştirme yönleri ile bundan sonra uygulanacak projeler için bir veri oluşturmaktadır. Bu tezin çalışma alanı olan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi de aynı tip örgütlenmeyi benimsemiştir. Bu tip ortaklıklar, arsa sahipleri ve özel girişimcilere projede gerçekleştirilmesi düşünülen konut ve ticaret gibi kullanımlardan pay verirken, gecekondululara kentin diğer bölümlerindeki belediye arazilerinde konut sahibi olma seçeneğini sunmaktadır. Örneğin, Portakal Çiçeği Vadisi projesinde belirlenen temel amaç, yeşil alan olarak planlanan alanın kamu ve özel sektör işbirliği ile, kente vadi olarak kazandırmak olarak belirlenmiştir. Projede kamulaştırma maliyetinin düşürülmesi amacıyla şahıslara rant verilmiş, gecekondululara da ucuz arsa sağlanarak alan gecekondudan temizlenmiştir. Dikmen Vadisi Projesi’nde gecekonduluyu aynı alanda koruma yaklaşımı yerine “gecekonduyu yıkma ve gecekonduluyu taşıma” yaklaşımı benimsenmiştir. Alanda gecekonduluların az olması ve gecekondulularla uzlaşmanın kolay yapılmış olması taşıma uygulamasını kolaylaştırmıştır. Bu bağlamda, proje bir gecekondulular dönüşüm projesi olmaktan çok konut, ticaret gibi kullanımların yer aldığı bir yeşil alan projesi olarak değerlendirilebilir.

1980 sonrasında keskinleşen rekabet koşulları içinde, kentsel mekânın küresel ekonominin aktörlerinin talepleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesi sonucunda; yeni merkezi iş alanları, kongre merkezleri, prestijli konut alanları, lüks oteller ve benzeri altyapı yatırımları ağırlık kazanmakta ve bu yeniden yapılanma süreci içinde, kentsel mekânda avantajlı konuma geçen sektörler ve alanlar olduğu gibi gözden düşen ve kan kaybeden sektörler ve alanlarda bulunmaktadır. 1980’lerin sonlarından başlayarak 1990’lar boyunca Avrupa’da gerçekleştirilen ve başarılı kabul edilen kamu-özel sektör ortaklıkları genel olarak değerlendirildiğinde çıkan sonuç, büyük ölçekli sosyal konut üretimi gibi sosyal amaçlara yönelik ortaklıklar yerine, daha küçük ölçekli, yeni kentsel ekonomilerin mekân talepleri doğrultusunda şekillenmiş, Newman ve Verpraet tanımlamasıyla “sıcak noktalar”ı hedef alan projelerin üretilmekte olduğudur; bu yüzden sadece bazı sektörlerle öncelik tanınan ve belli kentsel alanların iyileştirildiği projelerin uygulanması, kentsel mekândaki farklılaşma ve parçalanma kentsel politikaların oluşumu ile ilgili sorunları da gündeme

getirmekte ve “kentsel yönetim” (urban governance) kapsamı içinde, birbirinden ayrılmış ve parçalanmış kent mekânlarının koordinasyonuna yönelik politikaların ne derece oluşturulabildiği ve sosyal ve ekonomik amaçların ne kadar gündemde olduğu sorgulanmaktadır [Newman ve Verpraet 1999].

Kamu–özel sektör ortaklıklarında ortaya çıkan bu mekânsal koordinasyon eksikliği, “zaman” faktörü yüzünden daha da sorunlu hale gelmektedir. Kurulan ortaklıklarda kısa vadede büyüme ve emlak piyasalarının harekete geçirilmesi yoluyla karların maksimize edilmesi ya da maliyetlerin azaltılması gibi konular önceliği aldığı için uzun vadeli ve daha kapsamlı bir bakış açısının gerektirdiği eğitim, daha geniş bir yelpaze içindeki gruplara istihdam sağlanması ya da kültürel gelişim gibi konulara yeterince ağırlık verilememektedir. Sermayeyi mekâna çekebilmek ve orada tutabilmek için oluşturulan politikaların birçoğu emlak piyasalarını tetikleyecek yatırım biçimlerini desteklediğinden, özel sektörün ilgisini çekebilmek için büyük miktarlarda kamu kaynağı, kısa erimde en çok kâr getirecek aktivitelere yönlendirilmekte ve sosyal açıdan daha öncelikli ama aynı derecede yüksek getirileri olmayan konular ihmal edilmektedir [Newman ve Verpraet 1999; Keating, 1998].

Akademik yazında ortaklıkların değerlendirilmesine yönelik çalışmalarda, kentsel politikaların oluşumunda özel sektörün daha etkin olması, ortaklıkların birçoğunda ekonomik gelişmenin ön planda tutulması, kaynakların daha adil yeniden dağıtımına gidilmemesi, sosyal adaletin zayıflaması ve sosyal kutuplaşmanın yaratıldığı yönünde eleştiriler görülmektedir [Nelson, 2001]. Eleştirilere neden olan bir diğer husus da açıklık ve hesap verebilme (accountability) konusunda yeteri kadar ilerleme kaydedilememesi ve ortaklıkların işleyiş süreci içinde kimi zaman bürokratik prosedürlerin atlanması nedeniyle ortaya çıkan meşruiyet sorunudur [Newman ve Thornley, 1996].

Ayrıca ortaklıkların işleyişi içinde kamu ve özel sektör arasında gerilimlere de rastlanmaktadır. Bu ortaklıkların çoğunda kamu sektörü projeyi başlatırken, uygulama sürecinde özel sektör etkin olmakta ve proje bütününde kamu sektörünün öncü rolü devam etse bile, özel sektöründe aynı ağırlıkta rol almak istemesi sebebiyle

taraflar istek beklentilerin farklılığından kaynaklanan çelişkiler oluşmaktadır. Özel sektörün ortak projenin yürütüldüğü alanının çevresi ile ilgili uzun vadeli başka beklentilerinin olması, temelde yerel yönetimlerin kamu yararı ilkesinin korunması görevi ile çalışmaktadır. Dolayısı ile yerel yönetimlerin özel sektörle yaptıkları ortaklıklarda oynadıkları bu “ikili rol”, yani hem ortaklıkta taraf olmak hem de kamu yararı ilkesini korumaya çalışmak, gerilimler yaratabilmektedir [Kreukels ve Spit, 1990].

Dönüşüm projelerinde çoğu kez araçların tanımlanan amacın önüne geçtiği de olmaktadır. Örneğin, Portakal Çiçeği Vadisi Projesi’nin temel amacı, Ankara’ya yeşil bir alan kazandırmak ve bunu sağlarken de belediye bütçesinden para harcamamak iken, bunu gerçekleştirmek için sunulan konutların projenin temel amacına dönüştüğünü görmekteyiz. Böyle durumlarda proje organizasyonunu değerlendirecek bazı ana kriterlere gereksinim duyulmaktadır. Couch [1990] dönüşüm projelerinin organizasyonlarını değerlendirirken dört ana sorunun irdelenmesi gerekliliğini savunur:

- 1) Organizasyon dönüşüm projesini gerçekleştirecek yasal güce sahip mi?
- 2) Parasal olduğu kadar arsa, işgücü ve sermaye kaynakları vb. kaynaklara sahip mi?
- 3) Yeterli politik destek ve halk desteği var mı?
- 4) Amacı yerine getirecek uygun organizasyon yapısına ve kapasitesine sahip mi?

Bu kriterleri sağlayacak en uygun kurumlar ise yerel yönetimlerdir. Zaten kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında çoğunun belediyelerce gerçekleştirildikleri görülmektedir. Dönüşüm bir alanı yalnızca fiziksel olarak iyileştirip kendi haline bırakmaktan öte bir şeydir. Dönüşüm, farklı geçmişlere ama ortak değerlere sahip sosyo-ekonomik ve etnik grupları bir araya getirecek bir çevresel zenginlik yaratmalı, bölgedeki iş gücüne yeni olanaklar tanıyacak ve onların yeteneklerini, üretkenliklerini geliştirecek stratejilerle desteklenmelidir. Sürekli bir tanıtım, halkla ilişkiler ve reklâm stratejisi ile insanları alışık oldukları mekânlardan çekip dönüşüm

alanlarına getirmeli, orada yaşatmalı ve yine gelmelerini sağlayacak şekilde gönüllerde yer etmelidir [Üskent, 2003].

Mevcut planlama içerisinde yerel yönetimler gelişimden doğan artı değerleri topluma geri döndürebilecek etkinliği gösterememektedir. Bu nedenle yerel yönetim-özel sektör ve güçlü bir toplumsal katılımı desteklenerek oluşturulan ortaklıklar yasallaştırılmalı, oluşturulacak yeni mevzuat içerisinde bu konunun üzerinde önemle durulmalıdır.

Kentsel dönüşüme yönelik etkin bir yaklaşımın, çok sektörlü olması (konut, çevre, eğitim, gelir ve istihdam unsurlarını içerecek şekilde), yerel grupların yanı sıra özel sektörün de dahil olduğu ilgili tüm aktörlerin sürece katılması ve dönüşüm girişimleri yönetiminin yerel-merkezli bir kuruluş tarafından organize edilmesi türündeki bileşenleri içermesi gerektiği konusunda artık bir fikir birliği oluşmuş durumdadır [McGregor ve ark, 1996]. Bu, dönüşüm eyleminden elde edilen sonuçların bütüncül ve sürdürülebilir olmasını sağlamak içindir. Ancak başarılı bir bütüncül dönüşümde, özellikle alana yönelik yatırımların teşvik edilmesinin yaratacağı potansiyel etki sayesinde alanın algılanma biçiminin de değiştirilebilmesi için, daha dar kapsamlı fiziksel yenileme eylemi önemli bir katalizör olarak işlev görebilir [Rodney ve Clark, 2000]. Ortaklıklar özetle, yeni kentsel yönetim içerisinde bir dizi önemli rol yüklenerek, başarılı bir kentsel dönüşüm için gerekli olduğu düşünülen farklı unsurların koordine edilmesi ve yönetilmesine çalışmalıdır.

İkinci örgütlenme modeli ise, *belediye-kooperatif ortaklığıdır*. Örneğin, GEÇAK'ta dönüşüm sürecinin belediyenin teşviki ile kurulan konut kooperatiflerine bırakılmıştır (Bkz. Çizelge 4.1). Çankaya Belediyesi'nin buradaki etkinliği, imar planlarını ve dönüşüm projelerini yapmak ve örgütlenmeyi sağlamak olmuştur. GEÇAK'ın bir kolu olan Yıldızevler Özel Proje Alanında ise örgütlenme sağlanamadığı ve kooperatifleşme sınırlı bir alanda yoğunlaştığı için etaplamaya gidilmiştir. Burada amaç, I. Etapta kooperatifler kurarak örgütlenen gecekondu sahipleri tarafından yenilemenin yapıldığını diğer gecekondululara göstermek ve diğer etaplar için de örgütlenmeyi teşvik ederek halkı dönüşüm sürecine dahil

edebilmektir. Kooperatifleşmeye bir diğer örnek ise Zafertepe Gecekondu Geliştirme Projesidir. Zafertepe örneğinde; ortaklık bir konut birliği olan Kent-Koop ile gecekondu alanlarında yaşam standartlarını arttırmayı bir örgütlülük içinde organize etme amacıyla, Zafertepe halkı tarafından kurulan Çevre-Koop arasında gerçekleşmiştir. Projede, Kent-Koop bilgi, tecrübe ile teknik kapasitesini ortaya koyarken, Çevre-Koop ortakları ise emek ve işgücü potansiyellerini ortaya koyarak, uygulamalı örnekler gerçekleştirmişlerdir. Kentsel imece ve iki sivil gücün ortaklığı ile gecekondu halkının gücü ve dinamizmi proje bazında harekete geçirilmiştir.

GEÇAK'ta yaşayanlar genel olarak konutun yapı kalitesi ve altyapı hizmetlerinden memnundurlar. Ancak GEÇAK I'de oturan gecekondu hak sahipleri, konutun büyüklüğünden şikâyetçidir. Bunun nedeni ise, GEÇAK I de 60 m² ile 120 m² arasında değişen büyüklüklerdeki konutlardan, kimilerine kurda m² si küçük konutların düşmesidir.

Kooperatifler kurarak örgütlenme, projede halkın yer almasının yollarından biridir. Örneğin, GEÇAK Projesi'nde kooperatifleşme yolu ile katılımın sağlanması projenin uygulanabilirliğini sağlayan önemli bir etken olmuştur. Ayrıca, oluşturulan kooperatife dışarıdan üye alınmaması ile alandan elde edilebilecek rant önlenmiştir. Başka bir ifadeyle, kooperatifleşme yolu ile gecekonduluların aktif katılımları sağlanırken, oluşturulan kooperatife kullanıcılar dışında kimsenin girmemesi ilkesi sayesinde bu projeden rant sağlayabilecek herhangi bir girişimin olması da engellenmiştir.

Gecekonduluların kurdukları kooperatif aracılığı ile sorunlarına çözüm üretmeye çalışmaları sorunların belirlenmesi, katılımın sağlanması ve uygulamaların yapılabilirliği açısından daha iyi sonuçlar vermektedir. Kooperatifleşme yolu ile gecekondu bölgelerini geliştirme girişimi, gecekonduluların konutları dışındaki problemlerini çözmede kendi talep ve önerileri, işgücüne aktif katılımları ile birlikte diğer sivil toplum örgütlerinin de bu işbirliğine katılıp destek vermeleri halkın yaşam düzeylerini yükseltmektedir. Örneğin, Zafertepe Projesi'nde yapılan uygulama ile

sadece altyapı gelişmekle kalmamış, spor ve sosyal aktiviteler de halkın hizmetine sunulmuştur.

Diğer bir örgütlenme türü ise, *yap-satçı* adı verilen küçük ölçekli inşaat firmalarının inşaat yapım sürecini üstlendikleri modeldir. Bu tip inşaat firmaları; rant değeri daha düşük alanların, özellikle önemli ulaşım aksları ya da prestijli konut alanlarının çeperlerinde kalan gecekonduların dönüşümünde rol oynamaktadır. Örneğin, Kalaba Vadisi ve Çevresi, Şentepe Kentsel Dönüşüm ve İyileştirme Projesi, Doğanstepe, Kazım Orbay, Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projeleri'nde(Bkz. Çizelge 4.1), belediye imar planını yapıp örgütlenmeyi sağladıktan sonra çekilerek, süreci piyasa mekanizmasına bırakmıştır.

Bu projeler, ıslah imar planı üzerine, maksimum kâr amacı güdülerek gerçekleşmiştir. Dönüşüm sonrası maksimum 4 katlı olması gereken gecekondular, kot farkı ve istinat duvarının yüksek gösterilmesiyle 8 kata kadar yükselmiştir. Projenin yeterli derecede denetlenmemesinden dolayı yerleşim alanları bina yığını haline dönüşmüştür. Bu bağlamda, ıslah imar planları ile yasal olmayan yerleşmelerin yasallaştırılması ile gerçekleşen yenileme, örgütlenme modeli açısından özel sektörün maksimum rant amacı gütmesi nedeniyle sosyal ve fiziksel mekanı üretmede yeterli olamamıştır.

Yap-sat türü yapılaşma, binaların birbirine yakınlığı ve yoğunluğunun yanı sıra gerek yapı kalitesi, alt yapı hizmetleri gerek donatıları açısından yetersiz alanların oluşmasına neden olmaktadır. Ayrıca hem çevre hem konut açısından yaşanabilirlik kriterlerini taşımamaktadır. Bu durumun eski kullanıcılarda yarattığı memnuniyetsizlik ve buna bağlı olarak gelişen başka bir yere taşınma isteği bu projenin hem sosyal anlamda hem de fiziksel anlamda başarısız olduğunu göstermektedir [Eke ve Uğurlar, 2003].

Gecekonduların sağlıklı bir konut çevresine kavuşmaları ve kentle olan sosyal ve fiziksel bağlarının güçlendirilmeye çalışılması bakımından projeler kayda değer gelişmeler sağlamışlardır. Ancak Dikmen Vadisi'nde olduğu gibi konut değerlerinin

projede biçilenden yüksek olması sonucu gecekonducular projeden konut sahibi olma şeklinde değil rant elde etme şeklinde yararlanma yoluna gitmektedirler.

Dikmen Vadisi Projesi'nde konutların satılarak rant elde edilmesinin bir başka boyutu daha vardır. Bazı aileler evlerini satarak örneğin Sincan'da iki ev alma yolu ile hem barınma ihtiyacını karşılamış hem de gelir elde etmişlerdir. Ancak bunu yapma sebeplerinin başında gecekonduktan sonra apartman dairesinde yaşayan ailelerin gelirlerinin ayda yaklaşık 100 milyon olan apartman giderlerini karşılayamamaları gelmektedir. Bir emekli maaşıyla geçinen ailelerin gerçekten de bu koşullara ayak uydurmakta zorlanması olağandır. Ailelerin ekonomik güçlerinin çok düşük olması onlara sunulan hizmetin geçerliliğini yitirmesine neden olabilmektedir. Ailelerin ekonomik düzeyleri gelişmedikçe onlar için gecekondu yerine çağdaş konut sahibi olmaları veya düzenli bir çevreye kavuşmaları pek bir anlam taşımamaktadır.

Sonuç olarak; Eski Altındağ, Dikmen ve Portakal çiçeği Vadisi, GEÇAK, Zafertepe ve Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projeleri dışındaki uygulamaların bir örgütlenme ya da dönüşüm modellerinin olmadığı söylenebilir. Bu bağlamda, yerel yönetimlerin klasik planlama anlayışı dışına çıkamayarak kâğıt üzerinde plan yaptıkları ve dönüşüm projelerinin ıslah imar planlarından farklı bir sonuç getirmediği apaçıktır. Bu nedenle; kamunun düzenleyici ve denetleyici, özel sektörün ise esnek ve girişimci rolü ile yerel grupların katılımcı gücü ve dinamizminin; proje üretme ve kaynak yaratma konularında bir araya getirilmeleri ve etkileşimin sağlanması, hedeflenen dönüşümün sağlanması açısından büyük önem taşımaktadır.

Geleneksel planlama anlayışı çerçevesinde; parsel bazında yapılaşarak bireysel konut ve işyeri üretme mantığı ile oluşan dönüşüm anlayışına, esnek, günün koşullarına uygun modeller üretilmesi ve buna yönelik yasal düzenlemeler yapılması gerekmektedir. Ayrıca, projelerin örgütlenme modelleri farklı ve çoğu zaman çatışan beklentileri olan çıkar gruplarının birlikteliğini sağlayabilen modeller olmalıdır. Benimsenen örgütlenme modelleri, öncelikle bu gruplar arasındaki uzlaşmayı sağlayıcı bir yapıda olmalıdır. Projeden etkilenen grupların, kentsel dönüşüm

projelerinin uygulanabilir olmasında ve stratejilerin doğru üretilmesinde, büyük önemi bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm süreçlerinde, özellikle 1980'lerden sonra benimsenen katılımcı anlayış çerçevesinde çok çeşitli aktörler yer almaktadır. Kamu sektörü, merkezi yönetim, yerel yönetim, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve yerel halkın yer aldığı “çok sektörlü ortaklıklar” genellikle belirtilmektedir. Başka bir ifadeyle günümüzdeki ortaklıklarda (1980'ler öncesi ile karşılaştırıldığında) kentsel dönüşüme ilişkin eylem ve süreçlerde yenilikler sunan nokta, yerel halkın ve daha kısıtlı da olsa gönüllü grupların katılımıdır. Son on yıl içinde Batı Avrupa’da, kentsel dönüşüm süreçlerine ve bununla ilgili ortaklık yapılarına yerel halkın katılımı konusunda çeşitli nedenler (veya gerekçeler) üzerinde bir fikir birliği olduğu söylenebilir. Bunlar: sinerji (veya katma değer); bütçenin genişletilmesi; 1980’lerdeki piyasaya bağlı fiziksel dönüşüm projelerinde ortaya çıkan başarısızlıkların engellenmesi için bir yöntem; özel sektör riskinin azaltılması, böylece yatırımın kolaylaştırılmasını sağlayacak bir yöntem olması; yerel halkın sorunların neler olduğunu biliyor olması ve belirlediği çözümlerle dönüşümün daha etkin ve ilgili kılınmasını sağlayabilecek olması; bu tür bir katılımın dönüşüm sürecine ve ilgili ortaklıklara daha fazla meşruiyet sağlaması; marjinalleşmiş/dışlanmış grupların ihtiyaçlarına daha uygun bir dönüşüm gerçekleştirme yöntemi; sosyal birlik ve uyumu yaratacak bir sosyal katılım/entegrasyon yöntemi; marjinalleşmiş gruplarda kendi kendine yardım etme kültürünü (sosyal girişimcilik) yaratan bir yerel halk kapasitesi oluşturma yolu olmasıdır [Atkinson, 2004].

Yurt dışı örneklerine bakıldığında mahalle odaklı planlama, ekonomik gelişme, kentsel hizmet üretme vb gibi örgütlenmeler ile mahalle geliştirme şirketleri, kâr amacı gütmeyen konut şirketleri, dönüşüm projelerinin gerçekleşmesinde önemli işlevler üstlenmektedir [Göksu, 2003]. Ayrıca bu idari düzenlemelere ek olarak uygulamada kullanılmak üzere pek çok teknik de üretilmeye çalışılmaktadır. Bu tür bir yaklaşıma Elephant&Castle Yenileşme Projesi örnek olarak gösterilebilir.

Elephant&Castle, merkezi Londra’nın güneyinde bulunan ve kent merkezinin gelişiminin bağlı olarak ofis ve alışveriş merkezlerinin karşılanması talepleri

doğrultusunda altyapı ve emlak piyasasının yarattığı artan baskılardan en çok etkilenen bölgelerden biri konumundadır. Bölge 19.yy’da tersane ve tersanenin etrafında bulunan sanayilerde bulunan işçilerin barınması amacı ile oluşturulmuştur. Günümüzde bu bölge, yüksek oranda sosyal yoksulluğun ve trafikten kaynaklanan hava kirliliğinin yoğun olarak görüldüğü ve kötüleşen belediye konutlarıyla çevrelenmiş gerileyen bir ticaret merkezi konumundadır. Londra merkezine yakınlığı ve ulaşım imkânlarına rağmen ekonomik açıdan barındırdığı düşük istihdam, düşük yatırım ve devam eden düşük oranlı küçük işletmelerle birlikte yerel girişim ve özel sektör yatırımları açısından ortalamanın oldukça altında bir konumda yer almaktadır. Bu bölge için oluşturulan dönüşüm projesi İngiltere’nin konuya yaklaşımının değerlendirilebileceği iyi bir örnek niteliği taşımaktadır. Bunun başlıca nedeni olarak, projenin temelinde yer alan sağlam ortaklık stratejisini ve bugünkü planlama yaklaşımı ve kentsel dönüşüm hareketi doğrultusunda, düşük gelir gurubunu yerinden etmeden, bölgeyi ticari bir merkez haline getirmeyi amaçlamasını göstermek mümkündür [Keskin ve ark., 2003].

Projenin temelini; mahalle sakinleri, yerel işletmeciler, eğitim ve sağlık kuruluşları, toplum ve gönüllü kuruluşlar, ziyaretçiler ve alanda çalışan insanları içeren geniş bir toplumsal katılımı desteklenmiş güçlü bir ortaklığa dayandırmaktadır. Projenin geliştirilmesi ve uygulanması, “ortaklık kuruluna” verilmiştir. Grupların, organizasyonların ve bireylerin bu ortaklığa katılması, Ortaklık Kurulu’nda yer alan ve çeşitli konularda faaliyet gösteren alt gruplar yoluyla gerçekleşmektedir. Bu gruplar ve faaliyet alanları ilk etapta;

- Çevre ve Yaşam Kalitesi Grubu; Elephant & Castle’ın bütün çevresini ve yaşam kalitesini iyileştirilmesine yol gösterecek olan projelerle ilgilenmektedir. (örneğin daha az kirlilik, daha fazla açık alan, daha iyi sağlık, daha az suç gibi)
- Eğitim ve Öğretim Grubu; eğitim, öğretim ve istihdama daha iyi erişebilirlik sağlama yoluyla yerel insanların fırsatlarını iyileştirmeyi amaçlamaktadır.
- Yerel İş Konsorsiyumu; dönüşüm projesinin özellikle yerel iş sektörüne etkileri ve sunduğu fırsatları inceleyen grup ve alt gruplara ek olarak grupların temsilcilerinden oluşan ve alanın fiziksel yenilenmesi konularıyla ilgilenen

“Çalışmayı Geliştirme Grubu” ve yaklaşık 40 yerel grubun katılımıyla gerçekleştirilen bağımsız “Elephant & Castle Forumu” tanımlanmış daha sonra bu alt gruplara “Siyah ve Etnik Azınlık Grubu” ve “Proje Değerlendirme Panelleri”de eklenerek şuan ki yapısına kavuşturulmuştur [Keskin ve ark., 2003].

IBA’nın (Internationale Bauausstellung Berlin 1984-Berlin Uluslararası Yapı Sergisi) görev yaptığı Krueberg semtindeki kent yenileme bölgelerinde de, bölge sakinlerinin ve işletme/dükkân sahiplerinin gereksinimleri, yenileme çalışmalarına temel oluşturmuştur. Bölge dışında, kâğıt üzerinde planlama yerine önce bölge halkının gereksinimlerini saptama, sonra da planı onlarla tartışıp somutlama yöntemi geliştirilmiş ve uygulanmıştır. Kent plancıları ve mimarlar kadar sosyal plancılar, işyeri ve işletme danışmanları ile kiracı danışmanları bu sürece aktif katılan uzman ekibe dahil edilmiştir. Yenilemenin temelini, yenilenecek binalarda yapılan kiracı toplantıları oluşturmuştur. Bu toplantıları IBA’da çalışanlar yönetmişler ve bunlara kiracılar dışında ev sahipleri, belediye temsilcileri ve kiracı danışmanları da katılmışlardır. Burada belirtilen ve tutanağa geçirilen istekler, planlara temel oluşturmuştur [Arın, 2003].

Ancak Ankara’daki uygulamalara bakıldığında katılımın ilan, broşür vb. yöntemlerle duyurmak veya halkı bilgilendirmek üzere toplantılar yapmak dışında bir anlamının olmadığı görülmektedir. Bu tezin çalışma konusu olan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi’ne yönelik yapılan derin görüşmelerden çıkan sonuçlar da bu yaklaşımın devam ettiğini göstermektedir. İncelenen diğer dönüşüm projelerinde de katılımın halk toplantıları (esnaf, kiracı, mülk sahibi vs. temsilcileri ve muhtarları) ile sağlanmaya çalışıldığı görülmektedir. Oysa Portakal Çiçeği ve Dikmen Vadisi örneklerinde, kent plancılarının halk ve proje yöneticileri arasında uzlaşma sağlayıcı grup olarak çalışması ve proje yöneticilerinin kent plancıları arasından seçilmesi, katılımın gerekliliğinin projenin başarısı açısından kaçınılmaz bir süreç olduğunu kanıtlamıştır. Çünkü halk katılımı sosyal faydalarının yanı sıra proje finansmanının sürekliliği açısından da büyük bir potansiyele sahiptir. Oysa bu potansiyel pek çok dönüşüm projesinde göz ardı edilerek kullanılmamaktadır. Bu nedenle, dönüşüm projelerinde belirlenen hedeflere ulaşılabilmesi için, halk katılımının sadece

bilgilendirme veya hisse dağıtma biçiminden ziyade, yerel işgücü ve uzmanların da katılımıyla projenin her safhasında aktif rol oynaması büyük önem taşımaktadır.

Güçlü bir sosyal boyuta sahip dönüşüm girişimlerinin, yoğun bir *yerel katılım* sergilemesi muhtemeldir. Bunun amacı, yerel ihtiyaçlara uygun olmaları ve strateji ile sonucundaki faaliyetler konusunda bir dereceye kadar yerel “sahiplenme” oluşmasını sağlamaktır. Yerel halk, strateji hakkında karar vermeye ve bu stratejiyi uygulamaya etkin biçimde dâhil olabilir. Ayrıca bireyler, özel program ve projeler yönetebilir, bu planlarda çalışabilir. Başka bir deyişle, toplum bireyleri dönüşüm programlarına meşruiyet, güvenilirlik, yerel bilgi ve aidiyet katabilir; bu da onların bu programlara sahip çıkmasını sağlar [Turok, 2004].

Sonuç olarak denilebilir ki, kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi, yerel yönetimlerin önderliğinde uzmanından merkezi yönetime, özel girişimciden o yerin halkına dek uzanan çok aktörlü bir katılım grubu ile gerçekleştirilmelidir. Dönüşüme yönelik planlamalarla, dönüşmesi düşünülen alanlardaki mekânsal değişikliklerin yanında, o çevrede yaşayan insanların yaşamları da kaçınılmaz olarak büyük değişikliklere uğramaktadır. Bu bakımdan kentsel dönüşüm, yerel halkın planlamaya katılımının en fazla sağlanabileceği/sağlanması gerektiği planlama türüdür. Kentsel dönüşüm genelde, yenilenmesi gerekli olan alanlarda oturan insanların yaşam koşullarını iyileştirmek, o yörelerin mekânsal ve hatta toplumsal sorunlarını gidermek/azaltmak amacıyla yapılır. Kentsel dönüşümün amaçlarından birisi, yenilenme bölgesinde oturan bir insanı başka bir yere gitmeye zorlamak değil o insanı dönüşüm sürecine katabilmek olmalıdır.

Bu çerçevede, aktörlerin planlamaya veya proje geliştirmeye katılımı, ortaklıklar, ilgili gruplarının oluşturulması, projelerin yönlendirilmesi, kaynak aktarımı, örgütlenme, organizasyon, halkın eğitimi, biçimlendirilmesi gibi pek çok konu dönüşüm sürecine dâhil edilmeli, tüm bu bileşenlerin ilişkisi bir sistem dâhilinde kurgulanmalıdır. Bu şekilde ele alınan yaklaşımlarla her türlü sorun, gereksinim, riskin azaltılması gibi sorunların üstesinden gelinmesi daha kolaylaşacaktır ya da mümkün olabilecektir [Ökten ve ark., 2003].

4.3.4. Finansman modeli

Dönüşüm projelerinde önemli bir diğer etken ise, finansmandır. Çoğu dönüşüm projesi kamulaştırma maliyetinin yüksekliğinden ötürü hayata geçirilememektedir. Bu problem yüzünden belediyeler kendi kendini finanse eden projeleri benimsemiştir. Örneğin, Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi'nin bir ayağı olan Aktaş- Atilla Projesi'nde kamulaştırma yerine, projede yurt ve benzin istasyonu önerilerek konutlar için finansmanın sağlanması amaçlanmıştır (Bkz. Çizelge 4.1). Bentderesi Kentsel Dönüşüm Projesi'nde de, Bentderesi dolmuş durakları üzerinde yapılacak ticaret merkezinin projenin finansmanında kullanılması benimsenmiştir. Aynı şekilde Şentepe Kentsel Dönüşüm ve İyileştirme Projesi de kendi kendini finanse edebilecek bir proje olarak tasarlanmıştır.

Hacıbayram Kentsel Dönüşüm Projesi ise (Bkz. Çizelge 4.1)., kendi kendini finanse edebilecek bir proje olarak tasarlanmamıştır. Kaynaklar doğrudan bütçeden gelecektir. Projenin finans yükünü hafifletebilmek için özellikle istimlâk konularında proje içi ve dışı takas modelleri geliştirilmiştir.

GEÇAK'ta ise, kooperatifler bir inşaat firması ile anlaşarak inşaat alanını paylaşmışlardır. Belediyenin hiçbir müdahalesi olmamıştır. Diğer bir ifadeyle, finansmanın sağlanması tümüyle halka bırakılmıştır. Aynı şekilde Kalaba Vadisi ve Çevresi Kentsel Dönüşüm Projesi'nde de belediye plan yapımı dışında finansmana katılmamış, finansmanı tümüyle halka bırakmıştır. Bu tip projelerde ya proje sonunda oluşan ranta arsa sahipleri ortak edilerek kamulaştırma bedelleri ödenmekte, ya da özel girişimciler sürece dahil edilmektedir. Zafertepe'de ise, her türlü planlama, mimari ve mühendislik projeleri, malzeme araç ve gereçler, işgücü kooperatif uzmanlarınca sağlanmıştır (Bkz. Çizelge 4.1).

Bu yöntemler dışında, bazı belediyeler dış kaynaklı kredi sağlama yolunu tercih etmiştir. Örneğin, Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nde belediye yönetimi, bir dizi proje ile birlikte yurt dışında tahvil ihracı gerçekleştirerek finansmanı sağlamıştır. Amaç, ilk etabın tahvil kaynağı ile gerçekleştirilmesi, daha sonra gelir

getirici yatırımların pazarlanması sonucunda borcun ödenmesi ve diğer etaplardaki yatırımların da piyasa koşullarında cazip hale getirilmesidir.

Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nde proje yatırımları, mekânsal konum avantajı ile piyasa koşulları içinde, “kat karşılığı” yöntem ile gerçekleştirilmiştir. Arsa sahiplerinden gerek belediye, gerekse şahısların, proje yatırımları için kaynak ayırmamaları, proje geliştirme maliyetinin girişimci tarafından sağlanması, yaratılan değerın arsa hisseleri oranında mülk sahipleri tarafından paylaşılması projenin temel ilkeleridir.

İncelenen örnekler göstermiştir ki; proje finansmanı, genellikle yeterli proje fon ve kredi sistemi olmaması nedeniyle, gayrimenkul veya rant odaklı proje geliştirme ile sağlanmaktadır. Ayrıca, dönüşüm projelerinin finansmanında projenin süresi de önem kazanmaktadır. Belediyeler, uzun erimli projelerden ziyade kısa erimli projeleri tercih etmektedir. Bu sebepten dolayı, yüksek rant sağlayabilecek kentsel alanlar dönüşüm projelerinin kısa sürede gerçekleşmesini sağlama başarısından ötürü öncelik arz etmektedir.

4.3.5.Yasal çerçeve / politik tutum

Örgütlenme, finansman, hedef kitle, halk katılımı gibi içsel değişkenlerin yanı sıra siyasi tutum ve kamuoyu da kentsel dönüşümde etkili olan dışsal faktörlerdir. Ülkemizde planlama sistemi; yapılaşmayı geriden takip eden esnek olmayan, uzak erimli, yeterli katılımın ve etkinliğin sağlanamadığı bir yapıdadır. Bu çerçevede planlama; tarihi eserlerin ve ortak yaşam kaynaklarının yitirilmesinde, donatısız mekânsal gelişiminde, ilave imar hakları dağıtılmasında, yatayda ve düşeyde yoğunlaşma sürecinde ve yasadışı gelişmelerin yasallaştırılmasında bir araç olarak kullanılmaktadır. Oysa planlama, yaşanabilir yerleşme sistemleri için hedeflere ulaşmayı sağlayan önemli bir araçtır.

Türkiye’de planlama 1980’lerden itibaren 3194 sayılı imar mevzuatı ile ve aynı tip planların yapımı ile sürdürülmekte, aynı tip planlar tek tipleşen kentleri

yaratmaktadır. Özellikle, kentsel korumanın statik yapısı, kentlerin hem tarihsel dokularının yaşamalarını sağlayamamakta hem de kentin diğer alanlarına yoğun imar baskısı yaratmaktadır. Türkiye’de kent planlama, başlangıcından itibaren sorunların fiziksel tarafı ağır basan imar plancılığı ve imar planlaması ile ve bütüncül kent planlamasından uzak bir yapıyla sürdürülmektedir.

2981 sayılı kanun ve ilgili mevzuat uyarınca hazırlanan ıslah imar planlarının yapsatçı konut üretim sürecine sağladığı hazır altyapı, 1980’lerin sonları ve 1990’ların başlarında bu alanlarda hızlı bir dönüşüm yaşanmasına neden olmuştur [Çamur, 1996]. Ancak oluşturulan yeni mülkiyet düzeni bu yolla dönüşümü, rantı yüksek parsellerin dışında olanaksız hale getirmiştir. Son zamanlarda ortaya çıkan gecekondü sahiplerini kooperatifleştirme girişimleri rantı yüksek olmayan konumlardaki gecekondü sahiplerinin katkısı olmadan dönüşümünü sağlaması olanaklı görülmemektedir [Türel, 1994].

Özellikle 1980 sonrası dönemde, kent merkezlerindeki büyük rant alanları birçok grubun ilgi odağı haline gelmiş, yerel, ulusal ve uluslararası yatırımcılar için karlı birer yatırım alanına dönüşen kent parçaları, hızla dönüşmeye başlamıştır. Bu noktada, durumun ilgi çeken tarafı; çoğu kez bu dönüşümlerin mevcut kent planlama sisteminin hantal yapısını by-pass ederek gerçekleşmesidir. Kent planlarının uzun süreçler içinde başaramadığı dönüşümler, yatırımlara çekici olan alanlarda projeler yolu ile kısa sürelerde gerçekleşmeye başlamıştır. Örneğin birçok kentte, kent planında öngörülmediği halde geleneksel kent merkezi hızla dönüşürken, kimi kentlerde merkezi iş alanlarının başka bölgelere taşındığı, büyük alışveriş merkezleri, ofis alanları, duvarlarla çevrili lüks konut alanlarının inşa edildiği büyük kentsel projelerin planlamadan bağımsız olarak gerçekleştiği görülmektedir [Erden, 2003].

Büyük inşaat firmalarına çekici gelen merkezi alanlardaki gecekondü bölgeleri, artan arazi değerleri sayesinde hızla dönüşüme uğramaktadır. Oysa kentin rant değeri düşük, çeperde veya topografik engelli gecekondü alanlarında dönüşüm gerçekleştirilememektedir. Örneğin, Altındağ Belediyesi’nin planlarını yaptığı Eski Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi’nde, proje alanın eğimli olması ve rantın

azlığından ötürü konutların kat karşılığı yapılması amacıyla açılan ihaleye hiçbir inşaat firması katılmamış, belediye kendi bünyesinde bir şirket kurmak zorunda kalmıştır.

4.4. Yasalarda Kentsel Dönüşümün Yeri

Ülkemizde kentsel dönüşüm; planlamadan kopuk, sosyal ve ekonomik boyutları bulunmayan, rant baskısı altında yalnızca parçacı fiziksel düzenlemeler tanımlayan, kent parçalarını daha yüksek yapılarla yenileyerek tüm sorunları çözme anlayışıyla yapılmaya çalışılmaktadır. Ancak dönüşümü, yıpranan yapıların yıkılarak daha yüksek ve rant amaçlı yapılarla fiziksel açıdan yenilenmesi olarak algılayan bu yaklaşımın çok büyük sorunlar taşıdığı da açıktır.

Türkiye’de kaçak yapılaşmanın 1950 sonrasında giderek artmasındaki bir başka çok önemli etken, genelde “imar affı” olarak tanımlanan yasaların imar mevzuatımızın ayrılmaz bir parçası haline gelmesidir. İmar afları, kentsel alanlarda imarlı ve imarsız, yapılaşma sürecinde de ruhsatlı ve ruhsatsız olmak üzere ikili bir yapının oluşmasını tetikleyen ve kaçak yapılaşmayı körükleyen en önemli etkenlerden biri haline gelmiştir.

İlki 1948 yılında Ankara kentinde yaşanan sorunları çözmek için çıkarılan 5218 sayılı yasadan başlayan ve bugüne kadar sayıları 10’u geçen imar affı yasaları, süreç içerisinde içerik ve kapsam olarak değişmiştir. 5218 sayılı kanunla Ankara Belediyesi sınırları içerisindeki gecekonduların durumunun iyileştirilmesi ve yeniden gecekondu yapacak olanlara arsa sağlayarak, gecekonduculuğun önlenmesi amacı güdülmüştür [Keleş, 2000].

Önceleri sadece hazine arazilerinin işgal edenlere devrini öngören ve gecekonduya tapu veren nitelikteki imar afları, daha sonra üzerindeki gecekonduya tapu vermenin ötesinde gecekondu alanlarına “imar düzeni” getirmek anlayışıyla düzenlenmiştir. Son olarak 1983 yılında çıkarılan 2805 sayılı İmar Affı Yasası 1984 yılında yürürlüğe giren 2981/3290/3366 sayılı yasalar ile sadece gecekondu değil,

imar mevzuatına aykırı tüm yapı ve tesisler af kapsamına alınmıştır. Bu yasa ile gecekonduların alanlarında kamu arazilerinin şahıslara devredilmesinin yanı sıra ıslah imar planları ile gecekonduların sahiplerine 4 kata kadar yapılaşma hakkı verilmiştir [Kubin, 1995].

Söz konusu imar aflarının hepsinde ortak olan en önemli eksiklik, bunların hiçbirinde konuya bir kent planlama ve çağdaş şehircilik anlayışı içinde yaklaşılma olmamasıdır. Gecekondular kavramı ile artık kent nüfusunun yarıdan fazlasını barındıran ve kent makroformunu biçimlendiren kaçak kent parçalarından söz edildiği gerçeği, 1980'li yıllarda çıkarılan 2981 sayılı yasada da göz ardı edilmiştir. 2981 sayılı yasa, gecekondular bölgelerinin mevcut yerleşim dokusunu çok büyük ölçüde koruyarak 4 kata kadar yapılaşma hakkı öngören ıslah imar planlama anlayışını da getirerek, kent çeperlerinin eğitim, sağlık, yeşil alan, yol, otopark gibi donanımlar açısından çok düşük standartlarda ve geri dönülmez bir biçimde beton yığınlarıyla biçimlenmesine yol açmıştır.

Böylece oluşacak yeni imar düzeni içerisinde, bir yandan kaçak yapı sahiplerine doğrudan rant sağlanarak kaçak yapılaşma teşvik edilmekte, diğer yandan gecekondular alanlarında piyasa mekanizmalarına bırakılan dönüşüm süreci, bu bölgelere programsız bir biçimde götürülen kentsel altyapı hizmetlerinin maliyetini artırmaktadır. Büyük kentlerde her yıl kentsel hizmetler için ayrılan bütçenin yarısına yakını kaçak yapılaşmış ve ıslah imar planları kapsamında yeni yapılaşan alanlara ayrılmaktadır.

Hem planlı gelişmeyi sağlamak hem de yasal çerçevede konut edinme gücü olmayan alt gelir grupları için ucuz arsa ve konut üretmek sorumluluğu olan merkezi ve yerel yönetimler, bu işlevi yerine getirememenin temel gerekçesi olarak kaynak sorunlarını gündeme getirmektedirler. Aynı yönetimler, her gün kamu arazileri üzerinde kaçak gelişen bölgelere yol, su, elektrik, kanalizasyon götürerek, eğitim ve sağlık hizmetleri sağlayarak yüz binlerce metrekare arsa üretmektedirler [Kubin, 1995].

3194 sayılı İmar Kanunu ve 2981 sayılı “İmar Affı Kanunu” birer yıl ara ile yürürlüğe girmesine rağmen, kentlerimizde imar planlama ve yapılaşma konusunda uygulamalarda, İmar Kanunu’nun “İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik” hükümlerinden özellikle “revizyon imar planı”, “mevzii imar planı” ve “imar planı değişikliği” kapsamındaki uygulamalar ile 2981’e göre hazırlanan ıslah imar planları kapsamındaki uygulamaların daha yoğun olarak yaşama geçtiği ve kentlerin makroformlarının biçimlenmesinde daha etkin olduğu görülmektedir. Bu durum kentlerimizin çoğunlukla kaçak yapıların yasallaşması bağlamında bir planlama süreci ile karşı karşıya olduğunu, planlamanın yasa dışı yapılaşmayı meşrulaştırma zeminine indirgenme noktasına itildiğini açıkça göstermektedir.

Son yıllarda TBMM’nin gündemine gelen ve planlamayı doğrudan ya da dolaylı olarak ilgilendiren yasa tasarıları içinde özellikle “Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” bu tezin çalışma konusuyla ilişkisinden dolayı üzerinde durulması gereken tasarılarından biridir. Bu bağlamda, bu bölümde tasarı, önce genel olarak ele alınacak ardından kentlerin sağlıklı bir şekilde yeniden yapılanmasındaki yeterliliği üzerinde durulacaktır.

4.4.1. İmar mevzuatının tarihsel süreç içinde değişimi

Türkiye’de kentsel planlama mevzuatı, kentsel alanların yalnızca genişletilmesini kolaylaştıran, yatırımların bu amaçla yönlendirilmesini sağlayan bir yaklaşıma sahiptir. Bu yaklaşımla, yalnızca “kadastral ve imarlı alanlar” olmak üzere iki bölge tanımlanır. Öngörülen asıl süreç, yalnızca birinciden ikinciye geçiştir. Bu nedenle sistemin temel araçları da yalnızca “kamulaştırma” ve “18. madde uygulamaları” ile sınırlı kalmıştır. Yarım yüzyılı aşkın bir süredir bu rejim altında yürütülen kentleşme sonucunda, kentsel yenileme ve iyileştirme etkinliklerine yönelmek gerekmektedir [Balamir, 2005].

Yasalaştığı 1985 yılından sonraki 19 yıllık döneme bakıldığında, 3194 sayılı İmar Yasası'nın uygulanmasında önemli sorun ve açmazların yaşandığı, imar mevzuatını oluşturan konularda pek çok yeni gelişme olduğu ve yasanın revizyonu ya da yeni bir şehircilik mevzuatı hazırlanmasının ciddi bir gereksinim haline geldiği anlaşılmaktadır. Bu gereksinimlerin içerisine imar mevzuatında eksik olan uygulama araçlarının en etkin ve verimli bir biçimde koyulmasından, dünyada değişen plan tanım ve gereklilikleri uyarınca stratejik bir yaklaşım üzerine biçimlenen planlama mekanizması tanımlanmasına, sembolik katılım mekanizmaları yerine aktif kentli-yurttaş bilinci oluşturarak kentlinin süreç yönetim mekanizmalarının içine tüm aktörleri ile etkin bir biçimde katılmasından, esnek, devingen, kentlerin sadece gelişme alanlarını “imara açma” sığılından kurtulan ve kentsel yerleşik alanlardaki sorunları önceliğine alarak nitelikli, sosyo-mekânsal, kültürel ve ekonomik boyutlarıyla biçimlenmiş bir “kentsel dönüşüm” siyasasını da içeren anlayış derinliğine kadar çeşitli olduğu ifade edilebilir.

Ülkemizde, yanlış kentleşme politikalarından kaynaklanan sorunlar ve bu sorunların aşılmasında başta Anayasa olmak üzere yürürlükte olan imar mevzuatının birçok yetersizliği, tutarsızlığı, karmaşayı barındırmakta olduğu ve bu sorunların akılcı, sürekliliği olan bir biçimde çözümlenebilmesi amacı ile imar mevzuatında köklü ve kapsamlı değişikliklere gidilmesinin bir zorunluluk olduğu ilgililer tarafından yıllardır ifade edilmektedir. Bu gereksinimden hareketle, 3194 sayılı İmar yasasını revize eden ilk taslak, aslında 17 Ağustos depreminden hemen önce ODTÜ Deprem Mühendisliği Araştırma Merkezi tarafından Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve TOKİ için hazırlanan ve Ağustos 1999 da tamamlanan “3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmeliklerinin Yeni bir Kontrol Sistemi ve Afetlere Karşı Dayanıklılığı Sağlayacak Önlemleri İçermek Üzere Revizyon Araştırması” kapsamında geliştirilen “Mekânsal Planlama ve İmar Yasa Tasarısı”dır. Bu taslak, farklı ölçeklerdeki planlar arasında birbirini yönlendiren ve denetleyen “kademeli birliktelik” ilkesini benimsemiş, bu çerçevede ülke-bölge ve alt bölge “mekânsal strateji planları” tanımını getirmiş; “planlama bölgeleri” kavramına yer vermiş; plan denetimi, yapı denetimi ve katılım konusunda yeni kurumsal yapılanmalar (kurul ve komisyonlar) önermiş; yaptırım ve cezalar konusunda da yeni yaklaşımlar getirmiş ve yasa

taslağına yeni bir bölüm ekleyerek kentsel dönüşümü sağlayacak “proje uygulama alanları”, “kentsel yenileme alanları”, “afet riskli alanlar” ve “imar hakkı aktarımı”, yerel yönetimlere “örgütlenme ve taşınmaz ortaklıklarına katılma yetkisi”, “taşınmaz tasarruflarını kısıtlama yetkisi” ve “kamu yatırım maliyetlerine katkı alma yetkisi” gibi bir dizi uygulama araçları önermiştir. Bu taslaktan iki yıl sonra Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 2001 yılında ilgili kurumlara (diğer ilgili bakanlıklar, belediyeler, meslek odaları, üniversiteler) görüş almak üzere gönderilen “İmar ve Şehirleşme Kanunu Tasarısı” taslağında, ODTÜ taslağından bir miktar yararlanıldığı ancak çok kısıtlı bir revizyonla yetinildiği görülmektedir. Örneğin; üst düzey “mekânsal strateji planları” tanımları benimsemiş, ancak tanımlara “olmayabilir” de anlamına gelen “varsa” kelimesi eklenerek bu güne kadar olduğu gibi imar planlarının hiçbir üst ölçekli mekânsal strateji planına uyması gerekmeden hazırlanabilmesinin yolunu açık tutan ve gerekçe metninde belirtilen “planlar arasında olması zorunlu, kademeli birliktelik” ilkesiyle de çelişen anlayış sürdürülmüştür. Mevcut yasada hiçbir katılım ve denetim mekanizması yer almamıştır [Yeşilirmak, 2004].

İmar yasasını revize eden üçüncü yasa taslağı İstanbul Deprem Master Planı kapsamında YTÜ tarafından hazırlanmıştır. Bakanlıkça hazırlanan “İmar ve Şehirleşme Kanunu Tasarısı”nı altlık olarak kullanan ve o taslağın sistematığı üzerine kurulan taslakta da “kademeli birliktelik” ilkesi kapsamında ülke, bölge, alt bölge, metropoliten bölge “Mekânsal Strateji Planları” ve İmar Planlarına ek olarak “Afet Etkilerini Azaltma Strateji Planı” ve “Eylem Planı” kavramları getirilmiştir. Bu taslakta da plan denetimi, yapı denetimi, planlamaya ve uygulamalara katılım konusunda birçok kurul ve konsey yapılanmalarına, yaptırım ve cezalara yer verilmiştir. Kentsel dönüşüm amaçlı olarak da “Afet Risklerinin Azaltılmasına” ilişkin “Mevcut Yapılaşmış Alanlarda Plan Kararı ile Yoğunluk Azaltılması”, “Yüksek Riskli Afet Bölgelerinde Bir Topluluğun, ya da Yüksek Riskli Yapıların Kaldırılarak Başka Yerlere Taşınması”, “İyelik Hakkı Takası” ve “Değer Takdir Sertifikaları” gibi uygulama araçlarının yanında vatandaş-kamu işbirliğini sağlayacak bir ortaklık modeli sunulmuştur.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanan ve ilgili kurumlara görüş almak üzere gönderilen ikinci “İmar ve Şehirleşme Kanunu Tasarısı” son yıllarda tekrar gündeme gelmiştir. İlki ile büyük oranda aynı olan tasarıda yapı, yapı denetimi ve yaptırımlar konusunda bazı olumlu gelişmelere karşın, alt ölçekli planların bir üst ölçekli Mekânsal Strateji Planına “varsa” uyması anlayışında ısrar edilmekte, planlama disiplininden bağımsız, toplumsal çıkarlara aykırı yer seçim kararlarına yol açabilecek üst düzey bir “Yer Seçim Komisyonuna” yer verilmekte, katılım konusunda ilkinden daha geri bir yaklaşım sergilenmektedir. Kentsel dönüşüm, afet zararlarını azaltma ve uygulama araçları konusunda ise ilkinde olduğu gibi hiçbir yeni öneri getirilmemiştir [Yeşilirmak, 2004]. Bu tasarının “kentsel dönüşüm” kapsamında hiçbir yeni öneri getirmediği eleştirileri yapılırken, ilgili çevrelerin gündemine Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanan, “Kentsel Dönüşüm Kanun Taslağı” adı altında bir yasa tasarısı daha girmiştir.

4.4.2. Yıpranan kent dokularının yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması yasası’nın genel özellikleri

Son yıllarda TBMM’nin gündemine gelen “Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Yasası” planlamayı doğrudan ya da dolaylı olarak ilgilendirmesi nedeniyle üzerinde durulması gereken tasarılarından birisidir.

Farklı yasal düzenlemeler içinde parçalı bir biçimde olsa bile “kentsel dönüşüm” kavramının imar mevzuatı içine alınma niyeti, çağdaş ve ileri bir adım sayılmalıdır. Çok hızlı kentleşen ülkemiz kentlerinin yaşadığı düzensizliğe karşı çözüm üretmede böyle bir yasal düzenlemenin olumlu sonuçlar vermesi beklenir. Oysa tasarının maddelerine geçildiğinde duraksamalar yaratacak kimi yaklaşımlar görülmektedir.

Tasarının “gerekçe metni”, ağırlıklı olarak ve özetle; “tarihî kent merkezlerinin” kültürel ve mimari özellikleri gözetilerek yenilenmesi ve “yıpranmış” olan bu bölgelerin altyapı ve diğer donanımlarla da desteklenerek yeniden “yaşama dönüştürülmesi”ni öngören; bu anlamda kentsel kimliğe ve değerlere duyarlı beklentiler için de çekici olabilecek ifadeler içermektedir. Hatta İstanbul’daki

Süleymaniye ve Zeyrek gibi yıllardır özel yasalarla kurtarılmayı bekleyen ve UNESCO gündeminde yer alan tanınmış semtler de örnek gösterilerek, tasarının önemi güçlendirilmektedir.

Ancak, maddeler incelendiğinde; belediyelerin sadece bu gibi bölgelerde değil, her türlü yapılaşma bölgelerinde bu kanunu uygulayabilecekleri, özellikle “yasa dışı işgal” niteliğindeki gecekondu, kaçak yapı ve hukuk dışı planlara aykırı spekülâtif kentleşme bölgelerini “yasallaştırmak” için yine bu kanundan rahatlıkla yararlanabilecekleri açıkça görülmektedir.

Yasa gerekçesinde ağırlık verilen “tarihî kent merkezleri”, aslında yasalarla “kentsel sit” olarak ilan edilmiş yerlerdir. Koruma ve yaşatma amaçlı tüm uygulamalar için de “sit sınırları” belirlenmiş ve belirlenmektedir. Buna rağmen tasarıda:

- Bir tek “sit” sözcüğünün bile yer almıyor olması;
- Kentsel dönüşüm alan sınırlarının belirlenmesinde “sit sınırlarına” hiçbir gönderme yapılmayarak, bu yasal uygulamanın adeta yok sayılması.
- Aynı kentsel sitlerin hemen tümü için görevli Koruma Bölge Kurulları bulunmasına rağmen, bunların da adeta yok sayılarak, “yeni ve özel koruma kurulları”nın öngörülmesi;
- Yeni yürürlüğe giren 5226 sayılı yasa ile değişik Koruma Kanunu’nda, bu gibi bölgeler için, ilgili Meslek Odaları ve üniversitelerin de katılacakları “Yönetim Alanı” ve “Yönetim Planları” öngörülmesine rağmen, tasarıda bu gibi bir yaklaşıma yer verilmemesi yasadaki en önemli eksikliklerdir.

Yasanın ağırlıklı olarak “kaçak yapı bölgelerinde yeni bir imar affı ve meşrulaştırma” süreci başlatacağı görülmektedir. Kurgu, bugüne kadar çıkarılmış olan gecekondu affı yasalarıyla izlenen düşünce sistemine dayanmaktadır. Fark, yalnızca oluşturulan iyelik (mülkiyet) hakkının kentsel toprağı değil, üzerindeki yapıyı ilgilendiriyor olmasıdır [Keleş, 2004].

Tasarının genel gerekçesi ve amaç maddesi özetle “...şehrin yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, kentin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, kentin tarihi ve kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.”

Ancak bu amaca ulaşılması için tarif edilen yol;

- Nasıl ve hangi kriterlere göre seçileceği belirsiz, “Yıpranan ve Özelliğini Kaybetmiş Kent Bölgeleri”nin, daha sonra her türlü spekülasyona konu olabilecek biçimde “Kentsel Yenilenme Alanı” ilan edilmesi,
- Bu alanlar için daha önce verilmiş “Kentsel Sit Alanı” kararlarının ve koruma amaçlı imar planlarının göz ardı edilerek yapı adası temelinde projelendirme ve planlama anlayışının hakim kılınması yoluyla yenilenmesi ve bunlara uygun yapılmış koruma amaçlı imar planlarının bütünlüğünün bozulması,
- Kentsel Yenilenme Alanları için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca yetkili kılınan Koruma Bölge Kurullarına ilave olarak “*Bölgeye Özel Koruma Kurulları*” oluşturulması,
- Yine bu kanunla, bu alanlar için özel olarak tanımlanmış ve ilgili tüm toplum kesimlerinin katılımını gerekli kılan “Yönetim Alanı” ve “Yönetim Planları”ndan vazgeçilmesi, olarak mevcut yasal ve kurumsal yapıyı ve kentbilim ilkelerini göz ardı eden bir biçimde tanımlanmıştır [TMMOB, 2005]. Bu haliyle yasanın uygulama alanı sadece sit alanları ile kısıtlı görünse de, gerçekte, belediyelerce sit alanlarını ve “bunların koruma alanlarını” kapsamak üzere yeni bir alan belirleme işlemi mümkün kılınarak, bir önceki metinden çok da farklı olmayan bir noktaya gelinmektedir. 2. maddedeki yenileme alanlarının belirlenmesine ilişkin hükümler incelendiğinde bu yargıyı haklı kılan noktalar görülebilmektedir. Yenileme alanlarının belirlenmesine dönük hükümler incelendiğinde bu alanların, 5226 sayılı Kanunla değişik 2863 sayılı Kanunda belirlenen “sit alanları” ve “korunma alanları” tanımlarından farklılıklar içeren yanı ortaya çıkmaktadır. Tasarının amaç maddesinde yer alan ancak “Kültür

ve Tabiat Varlıkları Kanunu” ile örtüşmeyen bir düzenleme ile karşılaşılmaktadır [ŞPO, 2005].

Yasa, gerekçelerinde ortaya konulan amaçlara ulaşılabilmesi için gerekli, gerçekçi uygulama araçlarını tanımlamamıştır. Oysa yeni yasalaşan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile tescilli kültür varlıklarını yenileyebilme amaçlı olarak, emlak vergilerine katkı payı konulması, gereğinde taşınmaz haklarının başka alanlara aktarılması, menkul değere dönüştürülmesi biçiminde çağdaş ve gerçekçi uygulama araçları belirlenmiştir. Bir yandan kültür varlıklarının korunması, diğer yandan da bu alanlardaki mülkiyet sahiplerinin sorunlarının giderilmesi anlamında “*koruma-kullanma*” dengesi içinde ilerici ve uygulanabilir çözümler öneren bu yasanın, uygulanmadan bir kenara bırakılması ve şüpheler uyandıran çözüm arayışlarına girilmesi de düşündürücüdür. Ayrıca yasa tasarısının kendine özgü hiçbir uygulama aracı olmaması ve finans kaynağı da oluşturulmaması dikkat çekicidir. Finansman kaynakları yaratılmadan oluşturulan bir kentsel dönüşüm projesinin uygulanabilmesi mümkün değildir. Dolayısıyla, “yenileme” işlemlerinin yap-sat mantığı ile gerçekleştirilmesi beklenen olumsuz sonuçlardan birisidir. Kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı için taşınmaz sertifikası ya da fonu; gecekondulu/kaçak yapı dönüşüm sertifikası ya da fonu; imar hakkı transfer sertifikası ya da fonu, imar haklarını toplulaştırma sertifikası ya da fonu gündeme getirilebilir [TMMOB, 2005].

Özellikle Büyükşehirlerdeki ilçe ve belde belediyelerine, “Büyükşehir bütününe gözetken genel bir nazım plana bağlı kalınmaksızın”, sadece kendi belediye sınırları içinde ve diledikleri yerleri “kentsel dönüşüm bölgesi” yapma olanağı sağlamaktadır. Böylece, örneğin büyükşehirin geneline ait olan su havzalarında ya da doğa koruma alanlarındaki kaçak yapılaşma bölgelerinde, sadece oradaki belediye kararıyla “kentsel dönüşüm” uygulanarak, aslında hiç olmaması gereken ve kentin yaşam kaynaklarını kurutan bu yasadışı işgal, “yasal ve planlı” hale getirilerek “kalıcı” kılınabilecektir.

Benimsenen parçacı ve noktasal çözüm yaklaşımı, kültürel mirasın korunmasını, yönetimini, planlanmasını, sağlıklılaştırılmasını amaçlayan yeni yasaların da işlevsizleşmesine neden olabilir. Ayrıca tasarı, kentsel sit alanları ile de sınırlanmadığından, tescile konu olmayan *yasa dışı yapılaşma alanlarının da dönüşüm projelerine konu edilerek yasallaştırılmasının* amaçlandığını düşündürmektedir. Diğer taraftan tasarının gerekçeleri içerisinde vurgulanan, *afet ve depreme karşı önlem alınması gereksinimi, tasarının maddelerinde unutulmuştur*. İstanbul özelinden yola çıkan tasarı, İstanbul'un deprem açısından görece daha az riskli tarihi yarımadası için çözümü, noktasal koruma kurulları ve bütünden kopuk parçacı dönüşüm projeleri ile tariflerken, İstanbul'un deprem ve afetler açısından en yüksek risk taşıyan bölgeleri için gerçek ve kalıcı çözüm önerilerini göz ardı etmektedir. Bu çelişki de, yasanın amaç ve gerekçelerinde ifade edilen bilimsel söylemlerden çok noktasal ve parçacı çözümlerle en yoğun *speküle edilen alanların rant güdüsüne yönelik olarak "yenilenmesi"* amacına yöneldiğini akla getirmektedir. Oysa tüm bu sorunların çözülebileceği gerçek, bütüncül, ilgili tüm yasalara referans veren, ilgili tüm devlet ve toplum kesimlerinin katılımı ile hazırlanmış bir "*omurga yasa*" gerekmektedir [TMMOB, 2005]. Bu gereksinim planlama ve imar kanunu tasarısı ile giderilebilir. Bu bağlamda, bir "Kentsel Dönüşüm Yasası"nın gerekliliği başlı başına tartışılması gereken bir konudur. Uluslararası deneyimler dikkate alınırsa, birçok ülkede yenileme ve yeniden üretim yasalarının genellikle yerel yönetimler ve planlama yasaları ile bir bütün olarak hazırlandığı ve bunların belirli aralıklarla güncellendiği görülmektedir. Ülkemizde yasaların kentsel dönüşümü ve yenilemeyi sağlama açısından boşlukları bulunduğu açıktır. Bu nedenle, ülkemiz koşullarında (planlama konusunda yasal ve yönetsel açıdan mevcut çok başlılığın getirdiği sorunları da dikkate alarak) koruma, yenileme, afet, dönüşüm olgularını bir bütün olarak ele alan, geniş kapsamlı bir kentleşme/planlama yasasının oluşturulmasının, dar kapsamlı bir kentsel dönüşüm yasasından çok daha etkin olacağı açıktır. Ayrıca, yasa yaşam kalitesi yüksek çevreler elde eden, afet zararlarını azaltan, doğal, kültürel ve tarihi değerleri koruyan, yaşatan, koruma ve kullanma dengesini sağlayan, geleceğe dönük olan, yaratıcı, yeniliklere açık, özendirici, alternatifler sunan, esnek, kentlere ilişkin politika, strateji çizen, yerel kalkınmayı öngören, kente yönelik ekonomik, sosyal ve kültürel öğeleri içeren, katılım

yöntemlerini ortaya koyan, sürecin ve aktörlerin otokontrolünü öngören bir süreç tanımlamamaktadır.

Kentsel dönüşüm konusuyla ilgili sorunların aşılmasını salt hukuk ya da yasa metni hazırlama olarak görmek yeterli olamaz. Sorun geniş ölçüde ekonomiktir; toplum yaşamına ve ekonomiye kamunun yapacağı planlı müdahalelere siyasal iktidarların ideoloji olarak ne ölçüde hazır olduklarıdır. Bu yasayla yapılmak istenen, kent toprağında kamunun etkinlikleri sonucunda gecekondü sahibinin hiçbir katkısı olmaksızın artan değere, kaçak yapı sahibinin son bir kez olsa bile ortak edilmesidir [Keleş, 2004]. Günümüz koşullarında başka alması çözümler bulmanın olanaksız olduğu öne sürülse bile, ideal olan yöntemin kentsel toprak rantını paylaşmak değil, tümüyle kamuda alıkoymak olduğu unutulmamalıdır [Keleş ve ark., 1998].

Sonuç olarak kanun, yasal bütünlüğü sağlamamaktadır. Ülke gündeminde yer alan, planlama ve uygulamada yetki karmaşasının giderilmesi bir yana tasarı kentsel alanda yeni bir yetki bölünmesi yaratmaktadır. Kentsel sit alanlarında ve belediyelerce farklı kriterlere göre belirlenecek ve sadece ismi “sit alanı” olan alanlarda yasa ile yeni bir yetkilendirme getirilmektedir. Bu haliyle tasarının, “eskiyen ve özelliğini kaybetmiş” her alanı için uygulanabilir olması nedeniyle İmar Kanunu kapsamında ele alınması uygun olacaktır. Ayrıca, kanun planlama bütünlüğünü sağlamamaktadır: Tasarı uyarınca belirlenecek olan alanlar, imar planı ve koruma amaçlı imar planlarından farklı, özel bir planlama süreç ve tarzına konu olacak plan bütünlüğü zedelenecektir. Diğer taraftan tasarının 2. maddesinde yer alan “...onaylı dönüşüm projesi, hazırlanacak plan için esas teşkil eder” hükmü, plan hiyerarşisini zedelemektedir. Bu nedenle de konu İmar Kanunu içinde ve plan bütünlüğü sağlanarak ele alınmalıdır. Tasarı kapsamında belirlenen alanlar, özel uygulamalara konu olacak alanlardır. Belirlenecek “sit” alanları, kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili mevzuat ve imar mevzuatı hatta Büyükşehir mevzuatı ile belediye mevzuatı dışında yeni uygulama araçlarına konu edilmektedir. Dolayısıyla bu alanda da bir yetki bölünmesi yaratılmaktadır. Bu nedenle de konunun imar kanunu bütünlüğünde belirlenen uygulama araçları ile ele alınması gerekmektedir.

4.5. Sonuç

Türkiye’de “kentsel dönüşüm” fikrinin ve kentsel dönüşümü bir araç olarak kullanarak mekânda değişiklikler yapmanın çok da eskilere dayanmadığı görülmektedir. 1990’lara kadar kentlere göç etmiş olan ve gecekondualarda yaşamakta olan kesimlerin kentle bütünleşmesi sorunu modernist çevrelerde kentsel dönüşümün ana konusu olarak görülmüşse de, devlet eliyle özellikle de yerel yönetimler kanalıyla kentlerin gecekondur alanları gibi alanlarının dönüştürülmesi gerekliliğı özellikle 1990’lardan sonra kabul görmeye başlamıştır.

Türkiye’de planlama anlayışı içinde yer alan gecekondur alanlarının ıslah edilmesi, tarihi yapıların yeniden işlevlendirilmesi ve son dönemde planlamanın gündemine yerleşmiş olan deprem riski taşıyan yapılaşmış alanların dayanıklı hale getirilmesi uygulamaları kentsel dönüşüm kapsamında ilk örnekler olarak ele alınabilir. Ancak, Türkiye pratiğinde sınırlı bir kapsamda gerçekleşen bu uygulamalar, kentsel dönüşümde bir araç olarak değerlendirilmemiş ve planlama sistemine yenilikçi bir yaklaşım sağlamaktan uzak kalmıştır.

Islah imar planları ile dönüşüm uygulamaları göstermiştir ki, kentsel dönüşümden anlaşılan; gecekondur alanlarının kentin diğer kesimlerinde görülen çok katlı yapılaşma tarzına dönüşmesidir. Dönüşüme bu anlayışla yaklaşılması ıslah imar planları ile gecekondur alanlarında yapılanma hakkının arttırılarak dönüşümün piyasa eliyle gerçekleştirilmesine ve bu alanların rant alanları olarak görülmesine yol açmaktadır. Bu bağlamda amaç gecekondur alanlarının ıslahını gerçekleştirmek değil, oluşacak ranttan pay alabilmek olmaktadır.

Ancak ülkemizde kentsel dönüşüm projeleri; planlamadan kopuk, sosyal ve ekonomik boyutları bulunmayan, rant baskısı altında yalnızca parçacı fiziksel düzenlemeler tanımlayan, kent parçalarını daha yüksek yapılarla yenileme anlayışıyla ele alındığından sorunları çözmek yerine daha büyük sorunlara yol açma potansiyeli taşımaktadır. Bu nedenle, dönüşüm projelerinin, bir üst plana bağlı olarak

ve stratejik yaklaşımlarla hazırlanarak, proje alanlarının hem birbirlerine hem de kentin bütününe eklenmesini sağlanmalıdır.

Kentsel dönüşüme yönelik etkin bir yaklaşımın, çok sektörlü olması (konut, çevre, eğitim, gelir ve istihdam unsurlarını içerecek şekilde), yerel grupların yanı sıra özel sektörün de dahil olduğu ilgili tüm “aktörlerin” sürece katılması ve dönüşüm girişimleri yönetiminin yerel-merkezli bir kuruluş tarafından organize edilmesi türündeki bileşenleri içermesi gerektiği konusunda fikir birliği oluşmuş durumdadır [McGregor ve ark., 1996].

Kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi, yerel yönetimlerin önderliğinde uzmanından merkezi yönetime, özel girişimciden o yerin halkına dek uzanan çok aktörlü bir katılım grubu ile gerçekleştirilmelidir. Dönüşüme yönelik planlamalarla, dönüşmesi düşünülen alanlardaki mekânsal değişikliklerin yanında, o çevrede yaşayan insanların yaşamları da kaçınılmaz olarak büyük değişikliklere uğramaktadır. Bu bakımdan kentsel dönüşüm, yerel halkın planlamaya katılımının en fazla sağlanabileceği/sağlanması gerektiği planlama türüdür. Kentsel dönüşüm genelde, yenilenmesi gerekli olan alanlarda yaşam koşullarını iyileştirmek, mekânsal ve hatta toplumsal sorunlarını gidermek/azaltmak amacıyla yapılır. Kentsel dönüşümün amaçlarından birisi, yenilenme bölgesindeki nüfusu başka bir yere gitmeye zorlamak değil dönüşüm sürecine katabilmek olmalıdır.

Hem gecekonduculara hem de çevreye ve Dikmen Vadisi gibi büyük projelerde kente hizmet eden sosyal, kültürel ve rekreatif faaliyetlerin getirilmesinin yanında konut üretiminin de sağlanması konularında kente katkı sağlanmaktadır. Ancak, üretilen konutun sadece üst gelir gruplarına hizmet ediyor olmasının önüne geçilmesi kente katkı açısından daha olumlu bir yaklaşım olacaktır. Projelerin olumsuz yönlerinden biri, gecekonducuların daha iyi yaşam şartlarına kavuşurken sahip oldukları konutlardan rant sağlamalarına neden olunması, gecekonduculuğu özendiren bir tutum haline gelmesidir. Özendirme sadece yasalarla değil bu tip projelerle de sağlanmış olmaktadır. Kamulaştırma maliyetinin özellikle bedel arttırımı davaları ile çok yüksek meblağlara çıktığı bilinmektedir. Kamulaştırma ve

inşaat maliyetinin düşürülmesi amacıyla gecekondü sahiplerine konut verilmesi ve özel girişimcilerin de projelere katılması alandan pay alacak grupların çoğalmasına ve kârın maksimize edilmesini sağlayacak projelerin üretilmesine neden olmaktadır. Projelerde, kente hizmet edecek rekreatif alanlar yaratılması, alanların gecekondulardan temizlenmesi ve bunun kamu maliyeti düşürülerek yapılmaya çalışılması olumlu bir yaklaşımdır. Ancak, kamulaştırma maliyetinin düşürülmesi amacıyla alanın gecekonducular ve yatırımcılar açısından rant kapısı haline gelmesi de üzerinde düşünülmesi gereken bir durumdur. Özellikle gecekondü sahiplerinin her ne kadar af kapsamına girerek yasalarda belirtilen bir takım haklara sahip olmuşlarsa da bu projeler ile ayrıca ödüllendirilmektedirler.

Katılımın sağlanması kullanıcı memnuniyetini artıran bir özelliktir. Katılımın sağlanması yapılan projelerin kullanıcı tarafından benimsenmesini sağlamaktadır. Dikmen Projesinde olduğu gibi karşılıklı fikir alışverişinin olmaması çeşitli anlaşmazlıklara ve memnuniyetsizliğe neden olmaktadır. Yapılan projelerde katılım Zafertepe projesinde olduğu gibi işgücüne katılım şeklinde gerçekleştirebildiği gibi, dünya örneklerinde de gördüğümüz kooperatifleşme yolu ile fikir üretme, yönetim ve denetleme şeklinde de olabilmektedir.

Kooperatifleşme şeklinde örgütlenme en iyi sonuç veren yaklaşımlardandır. GEÇAK II projesinde örneğini gördüğümüz bu yöntemle kullanıcılar yapılacak olan projeden en yüksek kârı alabilmektedirler. Gecekonducular, kurulan kooperatife sadece taleplerin belirlenmesi ve mülkiyetin çözülmesi konularında değil yapım ve denetleme aşamalarında da projede yer almaktadır. Buna göre gecekonducular projenin başından sonuna kadar projelerde yer alabilmektedirler. Özellikle iyileştirme yaklaşımında örgütlenme ve sivil toplum örgütleri ve belediyelerin katılımı önemli rol oynamaktadır.

İncelenen projelerde; yıkma ve taşıma, iyileştirme ve yerinde koruma olmak üzere üç farklı yaklaşım karşımıza çıkmaktadır. Yıkma ve taşıma yaklaşımının ortak sonucu gecekonducuların yaşadıkları alandan uzaklaştırılmaları sonucu ortaya çıkan ekonomik ve sosyal sıkıntılardır. Ayrıca, gecekonduların yıkılarak kent dışında yeni

konut alanları geliştirmek beraberinde ekonomik yük de getirdiğinden bu yöntemin uygulanabilirliğı azalmaktadır.

Gecekondu alanlarında iyileştirilmeye gidilmesi maliyet açısından dönüşümün gerçekleştirilemediğı durumlarda tercih edilmekte böylece kullanıcılar yaşadıkları alandan uzaklaştırılmadan ve mevcut konutlar değerdendirilerek daha iyi konut ve çevre koşullarına kavuşabilmektedir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde yeni konut alanları açmanın ya da yıkıp yeniden inşa etmenin getirdiğı ekonomik sıkıntılar nedeniyle bu yöntem tercih edilmektedir. Bu bağlamda Ankara’da Zafertepe Projesi örneğı hem maliyetin düşük olduğı hem de katılım ve örgütlenme açısından başarılı bir örnek olarak gösterilebilir.

Yerinde koruma yaklaşımında ise gecekonducuların yaşadıkları alandan istekleri dışında taşınmalarından doğan problemler ortaya çıkmamaktadır. Ancak, Dikmen Vadisi Projesi’nde olduğı gibi, gecekonducuların, gecekonduarı yıkılıp çağdaş konutlara kavuştuktan sonra kendi istekleriyle alandan taşınmaları, bu yaklaşımın temel hedefini gerçekleştirmediğini ortaya koymaktadır. Projenin başlangıç aşamasında kullanıcıların beklentilerinin ne yönde olduğına dair bir araştırmanın yapılması, onlara aynı alanda konut sunarak rant elde etmelerini sağılamak yerine başka alana taşınmaları yönünde bir yaklaşımın geçerli olabileceğini düşündürmektedir.

Yasalaştığı 1985 yılından sonraki 19 yıllık döneme bakıldığında, 3194 sayılı İmar Yasası’nın uygulanmasında önemli sorun ve açmazların yaşandığı, imar mevzuatını oluşturan konularda pek çok yeni gelişme olduğı ve yasanın revizyonu ya da yeni bir şehircilik mevzuatı hazırlanmasının ciddi bir gereksinim haline geldiğı anlaşılmaktadır. Bu gereksinimlerin, içerisine imar mevzuatında eksik olan uygulama araçlarının en etkin ve verimli bir biçimde koyulmasından, dünyada değışen plan tanım ve gereklilikleri uyarınca stratejik bir yaklaşım üzerine biçimlenen planlama mekanizması tanımlanmasına, sembolik katılım mekanizmaları yerine aktif kentli-yurttaş bilinci oluşturarak kentlinin süreç yönetim mekanizmalarının içine tüm aktörleri ile etkin bir biçimde katılmasından, esnek, devingen, kentlerin sadece

gelişme alanlarını “imara açma” sığılığundan kurtulan ve kentsel yerleşik alanlardaki sorunları önceliğine alarak nitelikli, sosyo-mekânsal, kültürel ve ekonomik boyutlarıyla biçimlenmiş bir “kentsel dönüşüm” siyasasını da içeren anlayış derinliğine kadar yeni ve kaçınılmaz gereklilikler olduğu ifade edilebilir. Son yıllarda “Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması” adıyla yeni bir yasa TBMM’nin gündemine gelmiştir. Farklı yasal düzenlemeler içinde parçalı bir biçimde olsa bile “kentsel dönüşüm” kavramının imar mevzuatı içine sokulma niyeti, çağdaş ve ileri bir adım sayılmalıdır. Ancak yasa eşzamanlı olarak hazırlanan “İmar ve Şehirleşme”, “Yerel Yönetimler” ve “Kamu Yönetimi” yasa tasarılarıyla birlikte ele alındığında, önemli çelişkileri içermektedir. Kamu yönetimi ve yerel yönetimlerle ilgili yapılan yasa çalışmalarında, yerel otoritelerin mali ve idari olarak güçlendirilmesi, karar verme süreçlerinin desantralizasyonu amaçlanırken, “İmar ve Şehirleşme” ve “Kentsel Dönüşüm Tasarıları” yerel görevlendirmeleri içermesine rağmen merkezi bir örgütlenmeyi önermektedir. Her iki yasa da; planlamada yer seçimi, arazi kullanımı vb. stratejik uygulamalarda meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve halkın katılımıyla değişik uzmanlık alanlarının ortak çalışmasıyla bilimsel olarak oluşturulması gereken kararları, yerel ve merkezi otoritelerde oluşturulan bürokratik komitelere devretmektedir. Karar verme sürecinin bu anti-demokratik yapısı, yasa taslağının gerekçesinde belirtilen toplumsal katılım amacıyla çelişmektedir. Yasa çıkarmakla ve fiziki planlamalarla sağlıklı bir dönüşümün olamayacağı; fiziki, sosyal ve ekonomik alanlarda dönüşüm için toplumsal uzlaş yollarının bulunması gerektiğinin kabul edilmesi gerekmektedir.

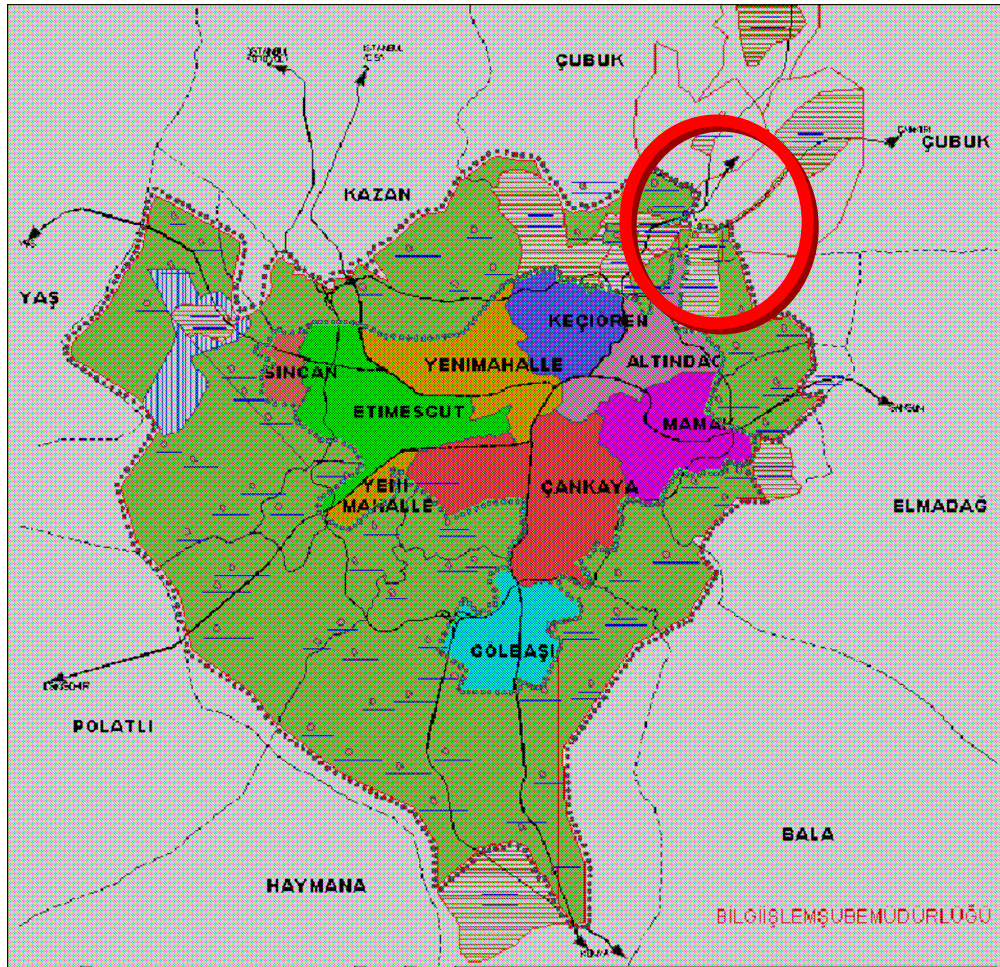
Tasarının maddeleri arasında, anlam ve içerik açısından bütünlüğün ve sürekliliğin sağlanamamış olması, dönüşümün gerçekleştirilme sürecini belirsizleştirmektedir. Ayrıca, tasarının toplumsal boyutu bulunmamaktadır. Oysaki günümüzde yaşanan hızlı kentleşme sürecinde dönüşüm çalışmalarında öncelikle toplumsal sorunlar ele alınmak durumundadır. Kentsel dönüşüm projeleri üst ölçek plan kararlarına uygun şekilde gerçekleştirilmeli, parsel bazındaki uygulamalardan uzaklaşarak, üst ve alt ölçekli planlar arasındaki uyum ve bütünlük sağlanmalı, yaşayan canlı sistemi ve

temel ekolojik süreçleri tümüyle dikkate alarak, kaynakların bütünsel yönetimine önem veren bir yol izlenmelidir.

Yasa Tasarısı, sağlıklı kentsel dönüşümleri sağlayabilecek derinlik ve açılımlardan çok, mevcut yasa dışı yapıların “yasallaşması”na yol açacak bir af niteliği taşıyor görünmektedir. Bu nedenle, ülkemiz koşullarında (planlama konusunda yasal ve yönetsel açıdan mevcut çok başlılığın getirdiği sorunları da dikkate alarak) koruma, yenileme, afet, dönüşüm olgularını bir bütün olarak ele alan, geniş kapsamlı bir “Kentleşme/Planlama Yasası”nın oluşturulmasının, dar kapsamlı bir kentsel dönüşüm yasasından çok daha anlamlı olacağını belirtmek gerekir. Özetle, sorunları çözmek için özel yasalar çıkartmak yerine bütünsel planlamayı hedef alan tek bir “şehircilik yasası” referans alınmalıdır. Avrupa’da da şehircilik yasalarıyla bütünsel olarak uygulama yapılmaktadır. Dönüşüm, yoksul kitleye erişim sağlayabilecek şekilde yeterince geniş olmalıdır. Bu alanlarda oturanların %35-40’nın kiracı olduğu dikkate alınmalıdır. Kentsel dönüşüm alanında oturan kiracı ve mülk sahibinin aktif katılımı sağlanmalı ve dönüşüm alanının belirlenmesi açık ve net kriterlere bağlanmalıdır [Kuntay, 2004]. Kentsel dönüşüme ilişkin yasal düzenlemelerde, özellikle kamu arazileri üzerindeki yapıların “tapusunu vermek değil” bu yapıların “kullanım haklarını” gündeme alan bir kentsel politikanın uygulamaya konulması temel ilkesi benimsenmelidir.

5. KUZHEY ANKARA GİRİŞİ (PROTOKOL YOLU) KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Proje alanı; Ankara kentinin kuzey aksında (Harita 5.1), Altındağ ve Keçiören Belediye sınırları içinde, çevre otoyolunun güneyinde - Esenboğa yolunun (Protokol Yolu) doğu ve batısında yaklaşık 393 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

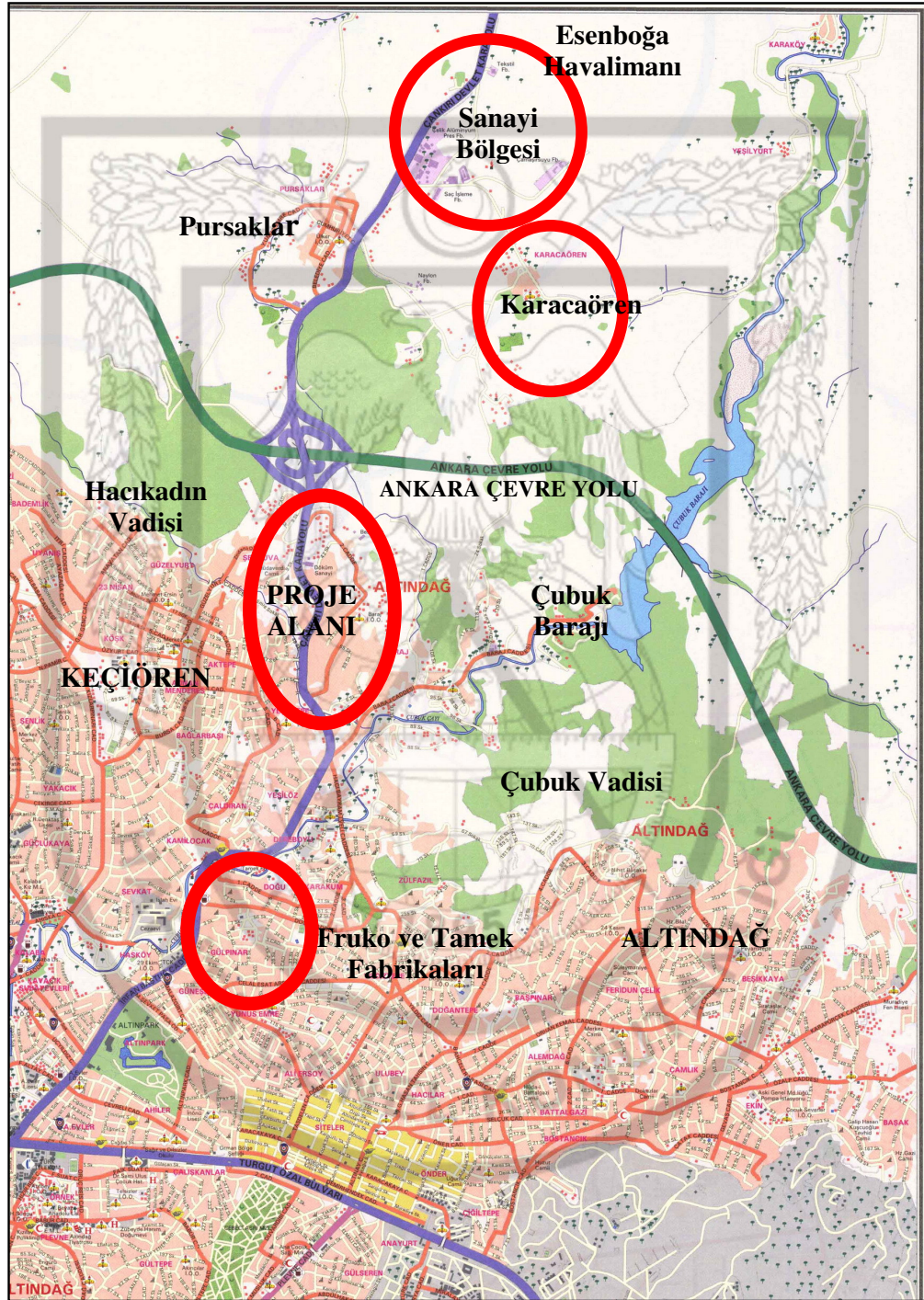


Harita 5.1. Protokol Yolu'nun Ankara içindeki konumu

5.1. Ankara'nın Gelişimi İçinde Proje Alanının Oluşumu

Ankara'nın sürdürülen ulusal savaş için karargâh olarak seçilmesini takiben başlayan süreçte, 27 Aralık 1919 tarihinde Temsil Heyeti Ankara'ya yerleşmiştir. 23 Nisan 1920 tarihinde TBMM'nin burada toplanması, kentin ülke içerisindeki konumunun yeniden tanımlanmasına ve kentteki Merkezi Hükümet fonksiyonlarının yoğunlaşmasına yol açmıştır. Ankara Kenti 13 Ekim 1923 tarihinde alınan kararla başkent olarak ilan edildikten sonra, kentin imarının planlı olarak sürdürülmesi çalışmalarına başlanmıştır. Bu planlama çalışmaları sırasında Herman Jansen'in Eski Kent ile Cumhurbaşkanlığı Köşkü'nün yer aldığı Çankaya arasında planlamayı düşündüğü Bakanlıklar Sitesi, içerisinde Parlamento ve Bakanlık binalarının yer alacağı alan olarak düşünülmüştür.

1950'li yıllarda kullanıma açılan Esenboğa Havaalanı kentin kuzey aksının önemini arttırmış; Esenboğa havaalanından başlayan ve Pursaklar, Hasköy, Dışkapı, Çankırı Kapı ile geleneksel merkez olan Ulus'tan geçen ve Atatürk Bulvarı boyunca devam ederek, yeni kent merkezi olan Kızılay ve Bakanlıklar Sitesini takiben Çankaya Köşküne kadar uzanan "Protokol Yolu" oluşmuştur (Harita 5.2). 1960 yılında TBMM'nin İnönü Meydanı'nda yer alan yeni binasına taşınması ile birlikte aksın önemi daha da artmıştır [Güzel Ankara Projesi, Kent Omurgası Kuzey Bölümü Kentsel Tasarım Yarışması, 1991].



Harita 5.2. Protokol yolu

1983 yılında Esenboğa-Protokol Yolunun çift şeritli yol haline getirilmesi, kentin kuzey aksının önemini arttırmış ve kent merkezine olan yakınlığı nedeniyle 1970’li yıllarda başlayan hızlı gecekondulaşma sürecinde kaçak yapılaşmanın yoğunlaştığı bir alan haline dönüşmüştür. Gecekondulaşmanın izleri başlangıçta sadece Altındağ Pamuklar mevki civarında görülürken, 1980’li yıllara gelindiğinde alanın geneline yayılmaya ve bütünlük oluşturmaya başlamıştır. Çıkartılan imar aşarı ile yoğunlaşan kaçak yapılaşma 1990’lı yıllardan itibaren Gülbostan Deresi civarında da görülmeye başlamıştır. Özellikle seçim dönemlerinde yoğunlaşan yapılaşma, bugün planlama alanı içerisinde toplam 9000 adet kaçak konutla somutlaşmıştır. Bu konutların 3000 tanesi proje alanının Keçiören kesiminde geri kalan 6000’i ise Altındağ bölgesinde kalmaktadır. Ayrıca, 1970’li yıllarda başlayan sanayileşme sürecinde, özellikle havaalanı bağlantısına ihtiyaç duyan sektörler başta olmak üzere farklı iş kollarında uzmanlaşmış sanayi türleri de (ilaç, elektronik, mobilya, basım vb.) bu aks üzerinde yer seçmiştir (Bkz. Harita 5.2). Ancak, bu dönemde başlayan kaçak yapılaşma ve plansız kentleşme bütün kentlerde olduğu gibi Ankara kentinde de olumsuz etkilerini göstermiş ve 1990’lara gelindiğinde kentin %60’ı gecekondu olarak adlandırılan yapılar ile kaplanmıştır. Gecekonduya çözüm olarak önerilen imar aşarı ve ıslah imar planı yaklaşımı ile üretilen planlar ve yerleşim alanları kentsel standartların çok altında, altyapı hizmetlerinin eksikliğinin hissedildiği mekânlar üretmiş ve bu alanların kent yerleşik alanında kapladığı alanın hacmi nedeniyle kentin planlı alanlarının, tarihsel merkezinin ve zayıfta olsa var olan imgesinin algılanabilirliğini azaltmıştır [Güzel Ankara Projesi, Kent Omurgası Kuzey Bölümü Kentsel Tasarım Yarışması, 1991]. İşte, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi de bu düşüncenin bir ürünü olarak gündeme gelmiştir. Ortalama gelirin 300–700 milyon arasında olduğu bölgede kentin alt gelir grupları yaşamaktadır. Mevcut fiziki yapı gecekondu alanlarının tipik özelliklerini yansıtmaktadır. Nerede ise bütün konutların kanalizasyon-temiz içme suyu bağlantıları ile elektrik hizmetleri mevcuttur.

5.2. Amaç ve Hedef Kitle

Alanın bütününde mevcut yapılaşmanın düzensizliği, algılamayı güçleştiren en önemli etkidir. Ancak alanın başlangıcı olan Fruko Fabrikası ve Keçiören tarafında

ıslah imar planı ile yapılaşan 4 katlı evre, tipik Anadolu kasabası görüntüsünü yaratmakta (Harita 5.3), benzerlerine bütün kentlerimizde rastlanılan mimari türleri sergilemektedir. Bu yapıların protokol yolundan servis alıyor olması da yol üzerinde giriş-ıkışları arttırmakta ve trafik karmaşasına neden olmaktadır. Benzer sorunlar proje alanının bitimi olan Pursaklar yerleşmesi içinde geçerlidir. Her ne kadar Pursaklar imarlı olarak yapılaşmış olsa da, bir bütünlük oluşturamadığı için Ankara kentine aitlik hissini vermemektedir. Yol boyunca yer alan düzensiz konutlara ilave olarak diğerk algı unsurları olan renk, doku, ışık gibi elemanlarının da düzensizliğı algı karmaşasına yol açmaktadır. Ayrıca, Fruko Fabrikası önünde yer alan kavşak noktası ile Pamuklar ve şenyuva mahallelerine giriş sağlayan hemzemin bağlantıların mevcut bağlantı biçimi, bir taraftan trafik karmaşasına yol açmakta diğerk taraftan da ubuk Barajı mesire alanına olan girişin tanımsızlaşmasına yol açmaktadır. Bu bağlamda, “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi”; Ankara kentinin ulusal düzeyde sahip olduğu modern Türkiye’nin başkenti imajını destekleyen ve bu bağlamda tanımlanan kavramları, alan içerisinde konumlandırmaya çalışan bir ieriğesi sahiptir. Kentsel imgenin 1923’lerde tanımlanan içeriğinden gittikçe uzaklaşan kente, tarihsel srekliliğı içerisinde gelecekle ilgili yorum ve tanım getirmeyi amaçlamaktadır. Bu yapılırken temel ilke; Ankara’nın mevcut imgesinin tanımlanması ve proje alanının özgün topografyası, kentin tarihi ve kültürel mirası, ulusal ve uluslararası temsil özellikleri göz önüne alınarak 21.yy. ait kavramların ne çıkartılması olmuştur [Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi ncelikli Proje Alanı (1.Etap) 1/5000 lekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu, 2005].



Harita 5.3. Mevcut yapı dokusu (Bölgenin büyük bir kısmını düzensiz konutlarla kaplı olduğu görülmektedir. Bu da bu alanlara Islah İmar Planı yapılmasına sebep olmuştur).

Dönüşümün temel amacı bölgede yaşayan halkın yaşam koşullarının iyileştirilmesi olmalıdır. Dönüşüm ya da yenileme düşük gelir gruplarına ait mevcut sosyal ağların ya da toplulukların düzenlerinin bozulmasına yol açmamalıdır. Daha önceki bölümlerde de belirtildiği gibi temizlemeyi hedef alan konut yenileme eylemindeki ilk yaklaşımlar, sosyal açıdan söz konusu grupların yerinden edilmelerine neden oldukları için eleştirilmişlerdir. Daha kademeli bir dönüşüm sürecine odaklanan yaklaşımlar, yerel halkın bulundukları alanda kalmalarını sağlayabildikleri oranda destek bulmuşlardır. Bu nedenle, yerel halkın dönüşümle yerinden edilmemesinin sağlanması çok önemli bir konudur. Ancak, projenin gerek amacında gerekse de planlama yaklaşımında bu konu göz ardı edilmiştir. Nitekim alanda yapılan derin görüşme sonuçlarına göre mahalle sakinlerinin yarıya yakını yine aynı mahallede yaşamak istediklerini dile getirmişlerdir (Çizelge 5.45). Ayrıca yarıya yakını (%44) dönüşümle alışık oldukları konut ve mahalleden uzaklaştıklarından dolayı mağdur olduklarını, bu nedenle de projeden memnun olmadıklarını belirtmişlerdir (Çizelge 5.19).

Dönüşüm projelerinde, insanlar ile yerler arasında karşılıklı bir bağımlılık ilişkisi olduğunun farkına varılması gerekmektedir. Alanın nitelik ya da özellikleri orada kimin yaşamayı tercih ettiğini ve kimin o alanda yaşama maliyetlerini karşılayabileceğini belirler. Aynı zamanda alanın sosyal kompozisyonu sahip olduğu özelliklerin önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. Alanın fiziksel özelliklerinin konut yenileme eylemi yoluyla ıslah edilmesi, alanın sosyal kompozisyonu üzerinde de birtakım sonuçlar doğuracaktır. Etkiler kısa vadede ortaya çıkmayabilir. Fiziksel olanakların iyileştirilmesi sosyal değişimin hemen gerçekleşmesini gerektirmez. Ancak eğer mahallede konutun piyasa değeri ile mevcut konut sakinlerinin gelir düzeyleri arasında bir eşitsizlik yaratılırsa, zaman içerisinde konut devir süreci yoluyla, aşamalı olarak bir uyum süreci gündeme gelmeye başlar. Alana gelen yeni kent sakinleri, söz konusu alandan taşınanlara oranla daha üst gelir grupları olacağından bir yerinden etme süreci gerçekleşmiş olur. Alan yenilendikten sonra düşük gelir gruplarının, o mahallede yaşama maliyetlerini karşılamaya devam edip edemeyecekleri önemli bir soru olarak karşımıza çıkmaktadır.

5.3. Örgütlenme ve Finansman Modeli

Günümüzde kentsel dönüşüm; giderek “kurtarma araçları” olarak işlev gören çok sektörlü ortaklıkların (multi-sectoral partnerships) dönüşüm sürecine dahil olmasıyla tanımlanmaktadır. 1990’lardan beri dönüşüm uygulamalarında ortaklıklara ve yerel halkın katılımına büyük yer verilmektedir.

Yerel katılımın görülen faydalarından biri, yerel halkın yaşadıkları çevreyi etkileyen problemlere ve karşılaşmak zorunda kaldıkları baskı yaratan konulara ait bilgiye sahip olmalarıdır. Bu bakımdan, yerel halkın sorun tanımlama sürecinde olduğu kadar politikaların uygulanma aşamalarında da sürece dahil olmaları önemlidir [Atkinson, 2004].

5104 sayılı kanunun tanımladığı çerçeve içerisinde Başbakanlık Toplu Konut İdaresi ile Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetkili kılınmıştır. Proje kapsamında yapılacak konutlar ve sosyal donatı alanları TOKİ tarafından inşa edilecektir. “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” ile kuzey Ankara girişi ve çevresini

kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde, projedeki müşavirlik ve kontrollük hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla kurulan TOBAŞ isimli şirket ise ortaklığın özel sektör kanadını oluşturmaktadır (Bkz. Çizelge 4.1). Başarılı girişimler kentsel dönüşüm ortaklıklarında yerel grupların süreçte yer almalarının sağlanmasıyla gerçekleştirilebilir. Ancak, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi’nde pasif bir katılım söz konusudur. Zaten, alanda yapılan derin görüşmede yer alan “proje yapılırken size bilgi verildi mi” sorusuna görüşme yapılan kişilerin %55’i evet yanıtını verirken %45’i hayır yanıtını vermiştir. Proje hakkında bilginin, halkı stadyum ve pazaryerinde toplayarak verildiği belirtilmiştir. Ancak, gecekondulu için verilen bilgi yeterli olmamıştır. Nitekim yöneltilen başka bir soruda da nüfusun %18’i proje hakkında bilgileri olmadıklarını belirtmiştir (Çizelge 5.20-5.22). Bu bağlamda, yerel halkın yaşadıkları yerdeki sorunları daha doğru teşhis edebilmeleri nedeniyle sadece sorun tanımlama ve politika üretme aşamasında değil, politikaların uygulanması sırasında da sürece dahil olmaları gerekmektedir. Örneğin İngiltere Kasım 2000’de kentsel politika üzerine “Urban White Paper”⁵’ı yayınlamıştır.

Urban White Paper’ın (Beyaz Kitap) önsöz kısmında Başbakan Yardımcısı John Prescott, şunları belirtmektedir:

“Ana ilkemiz insanın her şeyden önce gelmesi gerektiğidir. Yönetişim politikalarımız, programlarımız ve yapılarımız, güçlü bir yerel liderlik yoluyla değişim için yerel halkın ortaklıklara katılımını sağlamaya dayanmaktadır [DETR, 2000]”.

Modernleşme tanımında William Morris [1881] katılım düşüncesinin özünü şu ifadeyle iletmiştir:

“Hizmetinde çalıştığımız zanaat, bütün herkesin katılabileceği ve bütün insanları daha iyi kılmaya yarayan bir güzel iştir ve gerçeklik şudur ki, bu güzel işe bütün herkes katılmadığı takdirde tek tek hiç kimse katılmış sayılmaz. Belki de işte burada modern mimarlıkla sanayi uygarlığı arasında derin bir bağ kurulmaktadır...”

⁵ Beyaz Kitap (White Paper): Avrupa Topluluğu politikalarının oluşturulması için gereken önlemleri içeren rapor, hükümetin tutumunun belirten resmi kitap.

Dönüşüm süreci, böylesi bir yaklaşımla toplumun demokratikleşmesi ve bireyin yönetim birimleriyle (merkezi ve yerel) ilişkilerinin yeniden tanımlanması için bir araç olarak değerlendirilebilir [İncedayı, 2004].

Kentsel dönüşüme yönelik etkin bir yaklaşımın, çok sektörlü olması (konut, çevre, eğitim, gelir ve istihdam unsurlarını içerecek şekilde), yerel grupların yanı sıra özel sektörün de dahil olduğu ilgili tüm aktörlerin sürece katılması ve dönüşüm girişimleri yönetiminin yerel-merkezli bir kuruluş tarafından organize edilmesi türündeki bileşenleri içermesi gerektiği konusunda artık bir fikir birliği oluşmuş durumdadır [McGregor ve ark, 1996]. Bu, dönüşüm eyleminden elde edilen sonuçların bütüncül ve sürdürülebilir olmasını sağlamak içindir. Ancak başarılı bir bütüncül dönüşümde, özellikle alana yönelik yatırımların teşvik edilmesinin yaratacağı potansiyel etki sayesinde alanın algılanma biçiminin de değiştirilebilmesi için, daha dar kapsamlı fiziksel yenileme eylemi önemli bir katalizör olarak işlev görebilir [Rodney ve Clark, 2000].

Ağırlıkla Keçiören bölgesinde inşaat hizmeti sunan müteahhitlerle yapılan görüşmelerde Yeşilöz Mahallesi Protokol yoluna cepheli parsellerde yapılan inşaatlarda mal sahibi ile %50 ile anlaştıklarını belirtmektedirler. Yaklaşık 1 yıl süren inşaatlarda 140 m²'lik dairelerin arka cepheye bakan 1. kattaki dairelerin 60 milyar, ön cephe normal katlarda bulunan dairelerin 80 milyar, katta dubleks dairelerin 150-180 milyar arasında fiyatları olduğu 350 m²'lik bir dükkanın ise 300-350 milyara satıldığını belirtmektedirler. Kiraya verilen konutların 300-350 milyon arası bir değeri olduğu anlaşılmaktadır. 350 m²'lik dükkânların kirasının ise 1 400 000 TL olduğu belirtilmektedir.

Protokol yoluna cepheli parsellerden hemen sonra gelen arka sıra parsellerde ise mal sahibi ile %40'la anlaşma yapıldığı, net 70 m² oturumu olan dairelerin normal katlarda 55-60 milyar, zemin katlarda ise 40-50 milyara satıldığı anlaşılmaktadır. Eski mal sahiplerinin yeni yapılan konutlarda oturmaya devam ettiği belirtilmektedir. Yeşiltepe mahallesinde ise mal sahibi ile %40'la anlaşma yapıldığı 4 daire üzerine oturan apartmanlarda 100 m² net oturumu olan normal katların 50 milyar, net 70 m² oturumu olan zemin katların ise 35 milyar fiyata satıldığı belirlenmiştir.

Müteahhitlerin inşaat maliyetini azalttığı için zemin katta 4 daireye oturan arsaları tercih ettikleri, mimari projelerin kaloriferli çizilmediği çünkü kaloriferli çizilen binalarda vergi ve sigorta bedelleri ancak doğal gazla çalışan kombi sistemi için peteklerin yapıldığı belirtilmektedir. Arsa sahipleri ile anlaşabilmek için arsada 70-80 m² payı olana da binada konut verildiği, bazı yerlerde bu payın 50 m²'ye kadar düşebildiği belirtilmektedir. Normal koşullarda 70-80 m² arsa payı olan kişilerin zemin katta bir daire alması gerektiği ancak uygulamada bazen farklılıklar olabildiği anlatılmaktadır. İnşa ettikleri birçok binanın Çankaya'da inşa edilen binalardan farkı olmamasına rağmen, daire fiyatlarının fiziki çevre koşullarına bağlı olarak düşük kaldığını belirtmektedirler.

Keçiören Şenyuva Mahallesi'nin altyapının ve manzaranın olmaması, ulaşım hizmetlerinin yetersizliği, doğal gaz iletim hatlarının bulunmaması nedenleri ile müteahhitler için cazip olmadığı belirtilmektedir. Bu nedenlerle Keçiören Şenyuva bölgesinin eğimli alanlarında %30 ile anlaşma yapılabileceğini, düz alanlarında ise en fazla %40'la anlaşma teklif edilebileceği belirtilmektedir. Bölgede yaşayan ve bitmiş evlere talip olan alıcıların gelir seviyelerinin düşük olması nedeniyle peşinat alındıktan ve evler 12 ayda bitirilip teslim edildikten sonra bile ödemelerin vade ile devam ettiği, bazı vadelerin 15-20 ay kadar uzayabildiği beyan edilmektedir.

Proje alanının Altındağ kesiminde imar parsellerindeki hisse miktarının fazla olması, altyapı ve doğal gaz iletim hatlarının bulunmaması nedenleri ile yap-sat usulü yapılaşmanın gerçekleşmediği ancak bu hizmetlerin olması halinde dönüşümün gerçekleşebileceği belirtilmiştir. Altındağ bölgesinin düz alanlarında %40 ile eğimli alanlarında ise %30'dan daha fazla teklif etmenin karlı olmayacağı belirtilmiştir.

Proje, kendi kendini finanse edebilecek bir proje olarak tasarlanmıştır. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'na göre mali kaynak TOKİ ile ilgili belediyelerin bütçesinin özel tertiplerine intikal edecek ödenek ile bunların kendi kaynaklarından ayracağı ödenekler ve satış gelirleri dahil her türlü proje geliriyle sağlanacaktır. Ayrıca, finansmanın temini için yoğun yapılaşma yaklaşımı benimsenmiş ve hak

sahibi konutları dışında finansman konutları tasarlanmıştır. Proje Toplam Maliyeti ise 1,5 Milyar \$ olarak hesaplanmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.04.2005 tarih 1025 sayılı kararı ile belirlenen uygulama esasları çerçevesinde, bölgede bulunan arsa ve tesis sahipleri ile 4650 sayılı yasa ile değişiklik yapılan 2942 sayılı kanun çerçevesinde 2005 Mart ayından itibaren hak sahipleri ile konut karşılığı sözleşmeler yapılmaktadır. Proje uygulamaları kapsamında hak sahiplerine:

İmarlı;

100-200 m² arsa için 80 m² lik daire

201-250 m² arsa için 100 m² lik daire

251-300 m² arsa için 120 m² lik daire

İmarsız (kadaastro);

167-333 m² arsa için 80 m² lik daire

334-416 m² arsa için 100 m² lik daire

417-500 m² arsa için 120 m² lik daire

Tapu Tahsis Belgesi; 400 m² Tahsis Belgesine karşılık 80 m² lik tek daire seçeneği sunulmak üzere tahsis belgesinde belirtilen arsa miktarı 400 m² nin altında olan hak sahiplerinden ev sahibi olmak isteyenler, eksik olan arsa miktarı inşaat birim fiyatı ile (298 YTL - 2004 yılı fiyatı temel alınmaktadır) çarpılarak ortaya çıkan tutar karşılığı 80 m² lik daire için borçlandırılmaktadır.

5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi uygulamasında esas olan; hak sahipleri ile arsa miktarı üzerinden sözleşme yapmak ve arsalarına karşılık gelen daire seçeneğini sunmaktır.

5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu kapsamında kalan hazine arazileri üzerine 775 Sayılı Gecekondu Kanunu gereğince 2000 yılı öncesinde ev yapmış ve vergisini ödemiş kaçak gecekondu sahipleri de bu proje kapsamında

hak sahibi olmaktadır. Bu amaçla TOKİ tarafından Altındağ ilçesi-Karacaören mevkiinde yapılmakta olan 2400 adet 80 m² lik dairelerden birer adet daire tahsis edilecektir. Bugüne kadar; tesis-arsa, boş arsa, tapu tahsisli olmak üzere toplam 5000 hak sahibi ile sözleşme yapılmıştır. Hak sahipleri ile yapılan sözleşmeler neticesinde; proje alanı içerisinde yer alan arsa ve evlerinin rızaları karşılığı TOBAŞ'a devri sağlanmış olup, kamulaştırılmıştır. Bu kapsamda 3500 hak sahibi konutu yıkılmıştır [TOBAŞ, 2006].

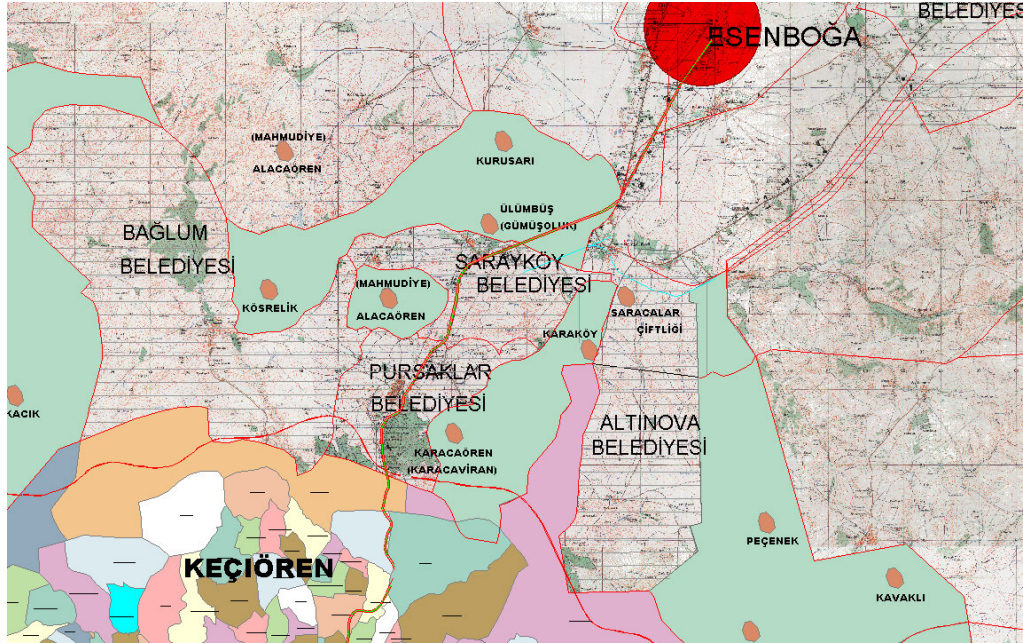
Projede, öncelikle yöre halkını mağdur etmeden ve projeye katılımlarının sağlanarak örnek bir kentsel dönüşüm projesinin hayata geçirilmesi amaçlanmıştır. Bu çerçevede gecekonduları yıkılan vatandaşlara gerek kira yardımı yapılarak, gerek kiralık konut bulma sıkıntılarına çözüm amacı ile belediyeye ait lojmanlardan tahsis ederek destek olunmaya çalışılmaktadır.

5.4. Yasal Çerçeve / Politik Tutum

Ankara kent omurgasının kuzey bölümünü düzenlemek üzere 1991 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından “Güzel Ankara Projesi Kent Omurgası Kuzey Bölümü Kentsel Tasarım Yarışması” adı ile bir yarışma açılmıştır [Güzel Ankara Projesi, Kent Omurgası Kuzey Bölümü Kentsel Tasarım Yarışması, 1991]. Bu nedenle, proje alanı içerisinde sınırları olan Altındağ ve Keçiören Belediyelerinden yarışma alanı içerisindeki imar uygulamalarını durdurmaları istenmiştir. Altındağ Belediyesi uygulamalarını durdururken, Keçiören Belediyesi Şenyuva bölgesini kapsayan, 1996 yılında onayladığı ıslah imar planını uygulamaya devam etmiştir. Ayrıca, proje için Toplu Konut’tan istenilen finansal kaynağın, kamulaştırmanın çok fazla olması gerekçesiyle alınamamasından dolayı, Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 2001 yılında yeni bir 1/5000’lik onaylanmıştır. İlçe belediyelerinden ise 1/1000 plan yapılması istenmiştir. Altındağ Belediyesi, yetkiyi Büyükşehir’e verirken, Keçiören Belediyesi hazırlamış olduğu ıslah imar planını uygulamaya devam etmiştir. Bu anlaşmazlık sonucunda Keçiören ve Büyükşehir Belediyesi davalık olmuştur. Altındağ Belediyesi uygulama imar planı hazırlamış ve onaylamıştır. Ancak, Keçiören Belediyesi kendi sınırları içinde kalan bölgelerin

uygulama imar planlarını hazırlamadığından, plan bütünlüğü sağlanamamış ve dolayısıyla proje çıkmaza girmiştir. Tüm bu sorunları çözümlmek amacıyla, Büyükşehir Belediyesi'nin girişimiyle 5104 sayılı “Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” çıkarılmış ve bu kanunla Büyükşehir Belediyesi plan yapma, onama ve denetleme konularında yetkiyi eline almıştır.

5104 sayılı Kanun 4. maddesi ile “ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına ait olan, her ölçek ve nitelikteki imar planları, parselasyon planları ve benzeri imar uygulamalarına dair izin ve yetkiler ile proje onayı, yapı izni, yapım sürecindeki yapı denetimi, yapı kullanma izni ve benzeri inşaata dair izin ve yetkileri proje alan sınırları içerisinde kalan bölgede Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne vermiştir. Ayrıca, söz konusu kanunla proje alan sınırları içerisindeki tüm gayrimenkuller, kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuata uygun olarak yapılmış ve onaylanmış, herhangi bir ölçek ve türdeki imar planı kapsamında kalmış olsalar dahi, bu kanuna göre yapılacak plan hükümlerine tabi olmaktadır. Kanun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan planların uygulaması, kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren durdurulmuştur. Ayrıca nazım imar planı çalışmaları sırasında, 5272 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesine göre, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.02.2005 gün ve 539 sayılı kararıyla belirlenen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında da yapılaşmalar ve ruhsatlandırma gibi uygulamaya yönelik işlemler durdurulmuştur [Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı (1.Etap) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu, 2005].



Harita 5.4. Kuzey Ankara girişı kentsel dönüşüm proje alanı

5.4.1. Yasa öncesinde yapılan planlama çalışmaları

5104 sayılı kanun onaylanmadan önce, Keçiören ve Altındağ belediye sınırları içerisinde kalan alanların bir bölümü ilgili belediyeler tarafından planlanmıştır. Planlar incelendiğinde genelinin ıslah imar planları olduğu görülmektedir. Onaylı planlara göre 500 ila 6000 m² arasında değişen büyüklüklerde imar parselleri oluşturulmuş, bu parsellere genel olarak 1.60 emsal ile yapılaşma koşulu verilmiştir (Çizelge 5.1).

Çizelge 5.1. Altındağ-Pursaklar-Büyükşehir belediyeleri imar bilgilerinin karşılaştırılması [Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2006].

	Toplam Konut Alanı (Net ha.)	Toplam İmarlı Alan (Net ha.)	Emsal	Toplam Konut Sayısı
Altındağ Belediyesi	47,23	145	0,9	3 400
Pursaklar Belediyesi	35,11	115	1,6	4 494
Toplam	82,34	260		7 894
B.şehir Belediyesi	163	-	0,75 - 3,00	18 000

İlçe belediyelerince yapılan ıslah imar planlarıyla bir dönüşüm amaçlanmış, ancak zaman içinde bu gerçekleştirilememiştir. Bunun en önemli nedeni alanın rant getirme olasılığının düşük olmasıdır. Nitekim alanda müteahhitlik yapan kişilerle yapılan görüşmelerde bu durum açıkça belirtilmiştir. Keçiören Şenyuva mahallesinde altyapının ve manzaranın olmaması, ulaşım hizmetlerinin yetersizliği, doğalgaz iletim hatlarının bulunmaması nedenleri ile alanın müteahhitler için cazip olmadığı dile getirilmiştir. Bu nedenlerle, Keçiören Şenyuva bölgesinin eğimli alanların da %30 ile anlaşıma yapılabileceğini, düz alanlarında ise en fazla %40'la anlaşıma teklif edilebileceği de belirtilmiştir. Bölgede yaşayan ve bitmiş evlere talip olan alıcıların gelir seviyelerinin düşük olması nedeniyle, peşinat alındıktan ve evler 12 ayda bitirilip teslim edildikten sonra bile ödemelerin vade ile devam ettiği, bazı vadelerin 15-20 ay kadar uzayabildiği beyan edilmiştir.

Ayrıca, proje alanının Altındağ kesiminde ise, imar parsellerindeki hisse miktarının fazla olması, altyapı ve doğal gaz iletim hatlarının bulunmaması nedenleri ile yap-sat usulü yapılaşmanın gerçekleşmediği, ancak bu hizmetlerin olması halinde dönüşümün olabileceği belirtilmiştir. Yine, Altındağ bölgesinin düz alanlarında %40 ile eğimli alanlarında ise %30'dan daha fazla teklif etmenin kârlı olmayacağı belirtilmiştir. Ancak sınırlı sayıda da olsa bu planlara göre yapılaşmış, bir kısmı ruhsat almış bir kısmı ruhsat alınmadan yerleşilmiş, genel olarak 4 katlı apartmanlar bulunmaktadır (Harita 5.5).Yapılan planlama çalışmalarında ana amaç, mevcut

durumun iyileştirilmesi ve sağlıklılaştırılmasıdır. Yapılan her planlama çalışması kendi içinde tanımlanmış, getirilen kararlar bu doğrultuda olmuştur.



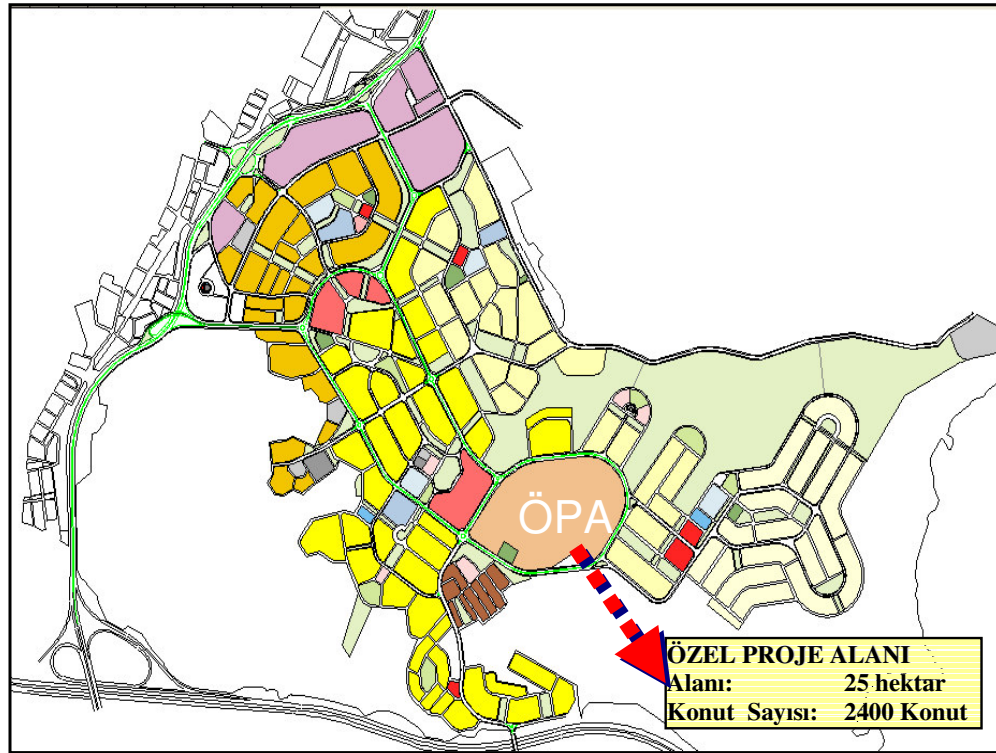
Harita 5.5. Dönüşüm öncesi gecekondü dokusu (Oklar ıslah imar planına göre yenilenen konutları göstermektedir)

Kısaca, kentin öncelikli gelişme alanlarında yer almayan bu bölgeler altyapı hizmetlerinin kısıtlılığı, yüksek eğime sahip olmalarının inşaat maliyetlerini arttırıcı etkisi ve mülkiyet yapısının dağınıklığı nedenleri ile uzun yıllardır cazibe odağı olamamışlardır. Bu alanların mülkiyet yapısına bakıldığında hisse miktarının 0-50 m²'de yoğunlaştığı görülmektedir. Bütün bu nedenler alanın ıslah imar planları ile dönüşümünü beklemenin hem yararsız hem de içerdiği sakıncalar ve yarattıkları kentsel çevrelerin yetersizlikleri nedenleri ile yanlış olduğunu göstermektedir.

5.5. Planlama Yaklaşımı ve Tasarım İlkeleri

Planla hedeflenen; kent girişine kimlik kazandırılması, başkent imajının vurgulanması, Protokol Yolu güzergâhında yer alan bölgenin çarpık yapılaşmadan kurtarılması, çevresel şartların geliştirilmesi, güzelleştirilmesi, daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ve çağdaş yaşam düzeyine ulaşılmasıdır. Bu amaçlarla nazım imar ve uygulama imar planı kentsel tasarım projesiyle birlikte eşgüdümlü olarak hazırlanmıştır/hazırlanacaktır. Kentsel tasarım projesinde önerilen kitleler, yeşil alanlar çevresine ve kente kazandıracakları etkiyle birlikte değerlendirileceği düşünülmektedir. Alanda onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre, ayrıntılı jeoteknik etütlere gerek olmadan “yapılaşmaya uygun” alanlar çok azdır. Alanın önemli bir bölümü “yerleşime uygun olmayan alanlardan” oluşmaktadır. Bu alanlar her türlü yapılaşma dışı tutulmuş, açık alan kullanımları önerilmiştir (Bkz. EK-2) Bölgede özellikle yağışlı mevsimlerde kaya düşme tehlikesi bulunmaktadır. Bu nedenlerle, söz konusu alanların yerleşime tamamen kapatılarak gerekli önlemlerin alınması ve bu bölgede yer alan kaçak yapıların hak sahipliği şartları doğrultusunda tasfiye edilmesi gerekmektedir. “Karacaören Toplu Yerleşim Özel Proje Alanı” (Harita 5.5, EK-3) özellikle bu nitelikteki kaçak konutların tasfiye edileceği alan olarak düşünülmüştür. Başka bir ifadeyle, proje içerisinde yer alan yaklaşık 25 ha’lık bir alanı kapsayan “Karacaören Toplu Yerleşim Özel Proje Alanı” proje bütünü içerisinde yer alan hak sahiplerinin ve kentsel dönüşüm aşamasında uygulamasına geçilecek olan daha sonraki etaplardaki gecekondular ile hak sahiplerinin kalıcı konutlarının olduğu ya da geçici iskân edilecekleri bölge olacaktır [Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı (1.Etap) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu, 2005]. Ancak bütün proje alanı içerisinde sadece jeolojik/morfolojik yapısı nedeniyle yerleşime kapatılması gereken alanlarda kalan konutların sayısının bile 2372 olduğu düşünülürse, özel proje alanının bile yetersiz kalabileceği anlaşılmaktadır. Planın bu etabının amacı, Keçiören ve Altındağ planlama alanlarında yapılacak uygulamalar sırasında yıkılması zorunlu olan gecekonduların taşınması sırasında önerilecek anlaşma zemini içerisinde kalıcı konut-geçici iskân ya da trampa seçeneklerine göre iskânlarının bu alan içerisinde sağlanmasıdır. Toplu Konut İdaresi tarafından kentsel tasarım projesi yapılacak

alanda toplam 2400 konut yer alacaktır. Özel proje alanında iskân edilecek nüfusun ihtiyaç duyacağı sosyal donatılar ile (okul, sosyo-kültürel merkez, cami vb.) ticaret alanları ve altyapı hizmetleri de sağlanacaktır (Harita 5.6, E-4). Alanda yaklaşık 10.000 kişi yaşayacağı düşünülmektedir. İskân edilecek nüfusun ihtiyaç duyacağı sosyal donatı alanları, temel eğitim, sosyal ve kültürel tesis alanları ile park, spor alanları konutlarla birlikte planlanacak ve projelendirilecektir.



Harita 5.6. Özel proje alanı

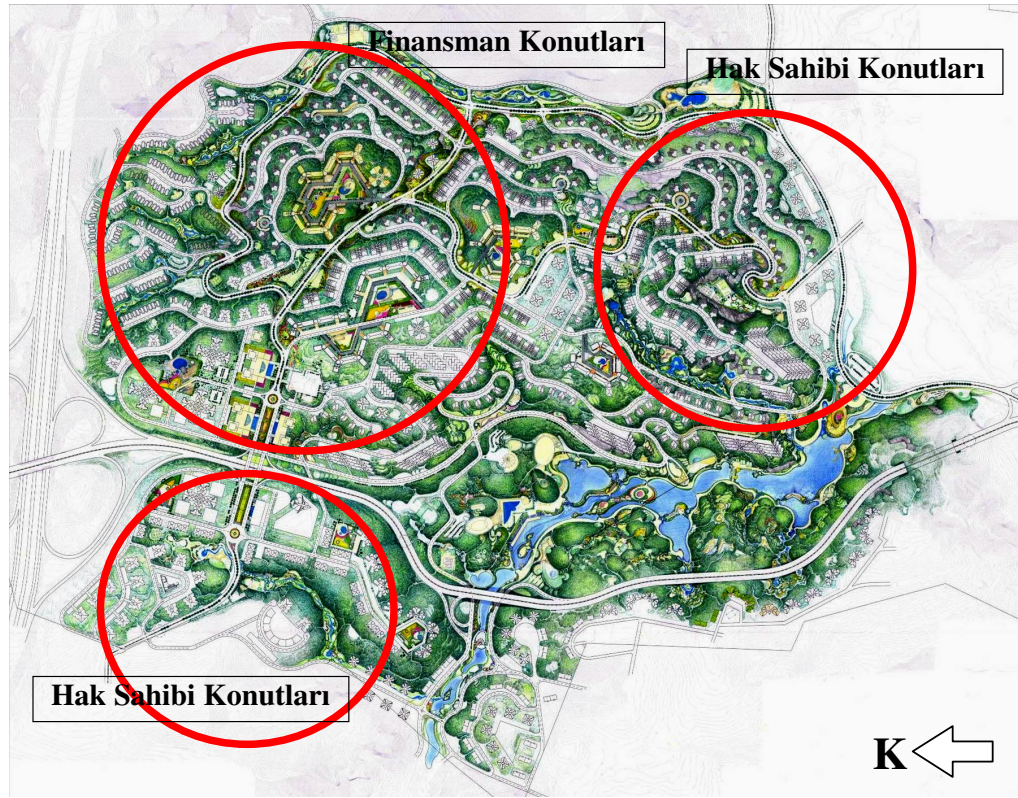
Alanın yüzölçümü 962 000 m²'dir. 1/5000 onaylı Nazım İmar Planı dikkate alındığında, afet bölgeleri ile belirlenmiş yapı yapılamayan alanlar dışında kalan kısımların, topografik yapısı %10-%30 arasındaki eğimli alanlar %25, %30- % 45 eğimli alanlar % 45 ve % 45 eğimi aşan alanlar ise % 30 oranındadır. Alanın özellikle güney ve doğu yamaçları çok dik eğimlidir ve imarlı-imarsız çirkin ve düzensiz yapılar sınırını oluşturmaktadır

Çizelge 5.2. 1/5000 ölçekli “Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi öncelikli proje alanı nazım imar planı” arazi kullanım çizelgesi ve alan dağılımı

Kullanım Kararı	Alan (ha)	Alan (%)
Konut	163,30	41,55
Ticaret	6,19	1,57
Turizm	2,94	0,74
Ünite Merkezi	10,62	2,70
Rekreasyon+Gölet	72,80	18,52
Park	66,64	16,95
Yol	70,51	17,94
Toplam	393,00	100,00

Planlama alanı konut alanlarında 18 000 konutta, 72 000 civarında nüfus yer alacaktır. Mevcut konut sayısının 6 800 ve nüfusunda yaklaşık 25 000 olduğu düşünüldüğünde konut sayısının ve nüfusun yaklaşık 3 kat arttırıldığı göze çarpmaktadır. Bu durumda alanda brüt nüfus yoğunluğu yaklaşık 200 kişi/ha olmaktadır. Toplam konut sayısı ve nüfus aşılmamak koşuluyla, konut kullanımına ayrılan alanlarda değişik adet, ebat, yükseklik ve nitelikte konut önerilmiştir (Çizelge 5.3 ve 5.4). Bu konutların hangi koşullarda yer alacağı; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında veya bu plana dayalı olarak hazırlanacak ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Dairesi Başkanlığınca uygun görülecek kentsel tasarım projesinde belirlenecektir.

Hak sahiplerine verilecek konutlar Keçiören bölgesinin vadiler ile ayrılmış güney ve kuzeybatı bölgelerinde, giderler için finansman sağlayan konutlar ise alanın Kuzeydoğu bölgesinde (aktif peyzaj alanı ile Esenboğa-Ankara merkez bağlantı yolu arası) planlanmıştır (Harita 5.7).



Harita 5.7. Kuzey Ankara girişı kentsel dönüşüm projesi

Yapı tipolojisi

Yerleşim alanı ve gereksinim nedeni ile 8 farklı konut tipi tasarlanmıştır:

- 1- Hak sahipleri konutları (tip 2, tip 3, tip 8, tip 9, tip 11).
- 2- Finansman sağlayan konutlar (tip 3a, tip4, tip 5).

Çizelge 5.3. Hak sahipleri konutları

KONUT TİPLERİ	KAT ADEDİ	KATLAR		DAİRELERİN NET ALANLARI (m ²)			DAİRE ADEDİ	BLOK ADEDİ	TOPLAM DAİRE ADEDİ
		Bod.	Zem.+Normal	80	100	120			
 TİP2	8	1	7	–	322	--	14	23	322
 TİP3	17	3	14	1624	–	840	88	28	2464
 TİP8	14	3	11	1890	–	--	54	35	1890
 TİP9	10	3	7	71	721	--	18	44	792
 TİP11	8	1	7	–	112	--	14	8	112

Hak sahiplerine verilecek 5580 konutun net m²'lere göre dağılımı :

NET m ²	ADEDİ	%
80 m ²	3 585	64,00
100 m ²	1 155	20,00
120 m ²	1 014	16,00
Toplam	5 580	100
30 m ²	258	Hak sahiplerine verilecek dükkan

Hak sahiplerine verilen konutların teknik ve estetik kalitesi, malzeme seçimi ve çevre koşullarının genel yapılaşma kalitesine uyumlu olması istenmiştir.

Çizelge 5.4. Finansman sağlayan konutlar.

FİNANSMAN SAĞLAYAN KONUTLAR											
KONUT TİPİ	KAT ADEDİ	KATLAR		DAİRELERİN NET ALANLARI (m2)				DAİRE ADEDİ	BLOK ADEDİ	TOPLAM DAİRE ADEDİ	
		Bod.	Zem+N.-Dubleks	215	143,36	160	180,73				
 TİP 3A	16	3	13	4	24	21	24	73	6	438	

KONUT TİPİ	KAT ADEDİ	KATLAR		DAİRELERİN NET ALANLARI (m2)					DAİRE ADEDİ	BLOK ADEDİ	TOPLAM DAİRE ADEDİ
		Bod.	Zem+N.-Dubleks	222	135	80	167	207			
 TİP 4	25	3	22	24	24	140	43	97	328	1	328

KONUT TİPİ	KAT ADEDİ	KATLAR		DAİRELERİN NET ALANLARI (m2)		DAİRE ADEDİ	BLOK ADEDİ	TOPLAM DAİRE ADEDİ
		Bod.	Zem.+Normal	159	182			
 TİP 5	9	2	7	23	23	8	47	376

TOPLAM	1142
--------	------

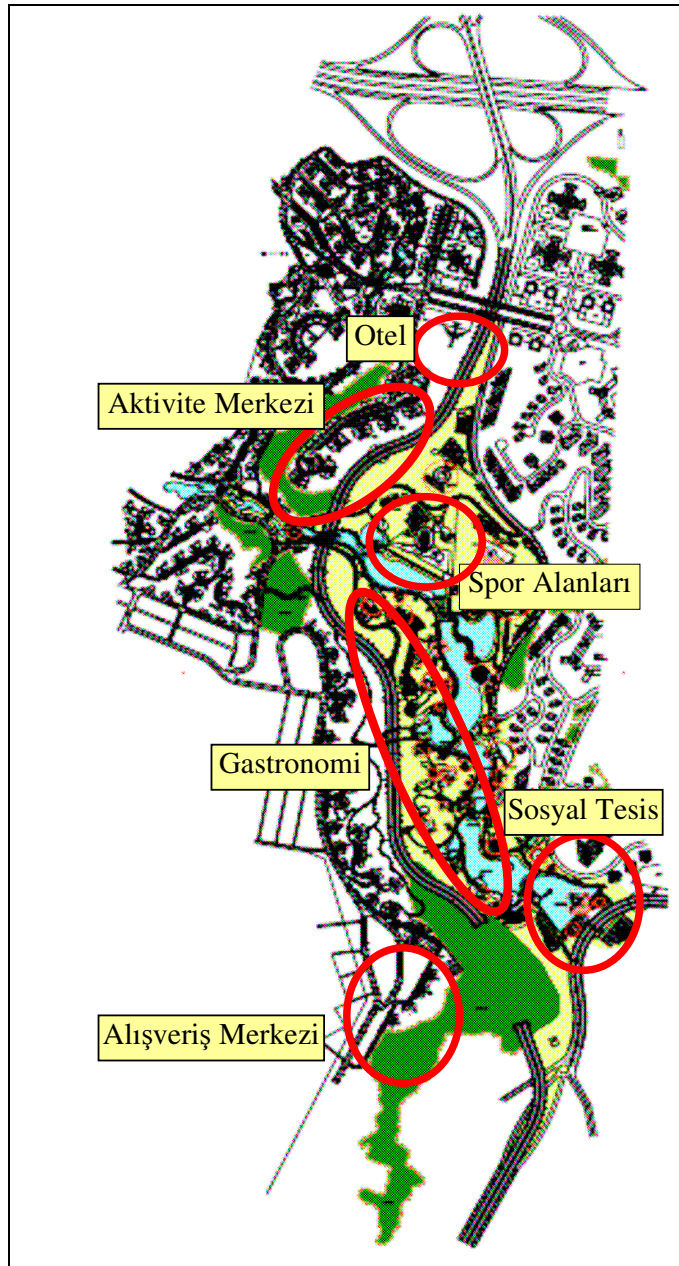
Ankara’da uygulanan projeler, mahalle bazında gerçekleştirilen dönüşümlerde düşük gelir gruplarının -hemen olmasa da zaman içerisinde- yerinden edilmelerine yol açan piyasa temelli yaklaşımların riskli olduğunu göstermiştir. Bunun tüm uygulamalarda gerçekleşmesini önleyecek araçların bulunması da çok zordur.

5.5.1. Kentsel donatılar

Hak sahipleri konutları ile yakın ilişkide çeşitli bölgelerde alışveriş merkezleri, dükkân ve çeşitli servisler ile mini market, büfe ve yarı açık çok amaçlı pazaryerleri düşünülmüştür. Ayrıca finansman sağlayan konutların merkezi yerlerinde aktivite merkezleri oluşturulmuştur. Bu merkezlerde alışveriş, fitness, açık yüzme havuzu ve spor ve eğlenceye dönük kullanımlar planlanmıştır.

Yine alan bütününde mümkün olabildiğince otopark alanları düzenlenmiştir. Ayrıca tüm konutların sakinlerinin kullanımına açık aktif peyzaj alanı planlanmıştır. Gezi, koşu, açık alan jimnastik, spor, yeme-içme kullanımları ve ayrıca gençlere, hanımlara ve yaşlılara dönük mekânlar ve çocuklar için çeşitli yerlerde farklı

büyükölüklerde çocuk oyun bahçeleri tasarlanmıştır. Eğitim kurumları ilköğretim ve lise yapıları, sağlık ocağı ve dini yapılar (cami ve mescitler) mevcutları yanında ihtiyaca uygun büyüklükte ilave tesisler olarak planda yer almıştır.



Harita 5.8. Proje alanı kentsel donatılar

Planlama alanının kuzeyinde büyük bir turizm tesis alanı önerilmiştir. Burada yapılacak binanın Protokol Yolundan Ankara'ya girişte, kent girişi imajı verecek tarzda bir yapı olması beklenmektedir. Bu alanlarda oteller, kültür ve kongre merkezleri ve rekreatif faaliyetlerin yer alması düşünülmektedir.

Planda önerilen ticaret alanları; ofis ve konut kullanımlarının birlikte yer alacağı, modern yaşamı ve teknolojiyi vurgulayacak binaların yer seçeceği alanlar olarak düşünülmektedir. Hacıkadın dere yatağını açık alan olarak kullanmak ve dereyi su ögesi olarak kente kazandırmak ve kent girişini büyük bir kentsel rekreasyon alanıyla vurgulamak amacıyla; Hacıkadın Deresi Vadisi girişinden başlamak üzere güneye doğru ve Esenboğa yolunun yeni güzergahının doğusunda, tüm kente hizmet edecek ve içinde bir göletin de bulunacağı düşünülen yaklaşık 73 ha. lık bir rekreasyon alanı planlanmıştır. Göletin alanı da yaklaşık 10 ha büyüklüğünde olacaktır. Söz konusu rekreasyon alanı Kanunla belirlenen proje alanı bütününde ve Çubuk Çayı Havzası ve Çubuk Barajı Rekreasyon Alanıyla birlikte düşünülmüş büyük bir rekreasyon alanları zincirinin Öncelikli Proje Alanı içerisinde kalan parçasıdır (Bkz. Harita 5.8, EK-5).

Planlama alanında yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarının yer ve niteliklerinin yapılacak kentsel tasarım projesinde daha rahat belirlenebilmesi için, bu alanlar planda ünite merkezi olarak ayrılan alanlarda düşünülmüş, bu alanlarda; bölgenin ihtiyacını karşılamak üzere ticaret, sosyo-kültürel tesisler, eğitim ve sağlık alanları, idari ve dini tesisler, pazar yeri vb. sosyal ve teknik altyapı alanları yer alabileceğine dair plan notu geliştirilmiştir.

5.6. Proje Alanının Sosyo-Ekonomik ve Fiziksel Yapı Analizi

Kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan, kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak tanımlanmaktadır [Thomas, 2003]. Başka bir ifadeyle, bir kentsel alanın salt fizik mekâna yönelik müdahalelerle ele alınması dönüşüm sürecini tanımlamamaktadır. Bu nedenle dönüşüm, alanın

fiziksel yapısı dışında sosyal ve ekonomik yapısını da dikkate alan bütüncül bir yaklaşım olmalıdır.

Alan sakinleri hakkında bilgi sahibi olunması projenin başarılı olması için gereken en önemli unsurlardandır. Gelir düzeyleri ve gereksinimleri nelerdir? Ekonomik anlamda ne derece erişebilirlik düzeyine sahiptirler, ya da konut sahibi (apartman dairesi) olmaya ne derece isteklidirler? Sorusunun yanıtı alanda ne tür bir dönüşüm stratejisi seçilmesi gerektiği konusunun temelini oluşturmaktadır. Bu düşünceden hareketle, anket çalışmasının temel amacı; Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alanındaki gecekondulunun sosyo-ekonomik özelliklerini, projeye yönelik düşünce, tutum ve davranış kalıplarını tespit etmektir. Bu araştırma ile eğitim, sağlık, konut, kentsel alt yapı, çevre, yerel yönetimler, sosyal güvenlik gibi konularda ihtiyaç duyulan bilgilerin sahada toplanarak, ilgililerin politika ve plan kararlarını geliştirmesinde yardımcı bir kaynak oluşturulacaktır. Böylece, proje ile sağlanacak dönüşüm sonucu ortaya çıkacak kentsel yapıyla bütünleşmeyi hızlandırıcı politika ve stratejileri geliştirme konusunda ilgililere bazı veriler sağlanmış olacaktır. Araştırmada esas amaç durum tespitidir. Bu doğrultuda gecekondulu nüfusunun demografik, sosyal, ekonomik yapısına ve projeden beklentilerini belirlemeye yönelik 2006 yılı Ocak ayı süresince 200 kişiyle derin görüşme yapılmıştır.

5.6.1. Gecekondulu nüfusunun sosyal yapısı ve dönüşüm projesine ilişkin görüşleri

Kentsel dönüşümde önemli faktörlerden biri, dönüşüm yapılacak alanda yaşayan yerel halktır. Yerel halkın eğitim durumu, yöreden hoşnutluğu, ekonomik durumu, kültürel özellikleri, gelenek ve görenekleri, bilinçlilik düzeyi, kullanıcı türünün çeşitliliği dönüşüm uygulamalarının başından itibaren alınacak kararları etkiler, biçimlendirir ve yönlendirir. Alanın yerel halk ile birlikte korunup korunmayacağı, alana yapılacak yatırımların niteliği ve kapasitesi, doğrudan halkın nitelikleri ile ilintilidir. Bu bağlamda, Jacobs ve Dutton [2000]'un yerel programların uygulanmasında dikkate alınması gereken konu başlıkları olarak sıraladıkları toplumun tanımlanması, yerel halkın gereksinmelerinin ve bu gereksinimleri

karşılacak faktörlerin saptanması, toplumsal grupların özel gereksinmelerinin belirlenmesi, ekonomik ve sosyal şartların iyileştirilmesine yönelik ortak amaçların geliştirilmesi, toplum içinde temsilcilerin seçilmesi, toplumsal girişimler, etkin toplumsal ortaklıklar gibi faktörler, dönüşüm alanlarında ayrıntılı ve kapsamlı bir şekilde ortaya konulmak durumundadır. Bu yaklaşımdan hareketle proje alanında yapılan derin görüşme sonucunda yerel halkın ekonomik, sosyal yapısı; projeden beklentileri; yaşadıkları çevreye ilişkin bulgular elde edilmiştir.

Çizelge 5.5. Hanede yaşayan aile sayısı.

Hanede Yaşayan Aile Sayısı	%
1	75
2	23
2+	2

Hanede kaç ailenin yaşadığı sorusuna yanıt veren 200 hanenin % 75'inde 1, % 23'ünde 2 ve % 2'sinde 2'den fazla ailenin yaşadığı tespit edilmiştir. Çizelge 5.5, gecekondu nüfusunun çekirdek aile tipi özelliği taşıdığını göstermektedir. Diğer bir deyişle, ebeveynler ile birlikte yaşanan, geleneksel aile tipinden uzaklaşıldığı gözlenmektedir. Ekonomik koşulların geniş bir ailenin geçinmesine elverişli olmaması, çekirdek aile tipinin gecekonduhanelerde yaygınlaşmasına yol açmıştır.

Çizelge 5.6. Hanehalkı büyüklüğü.

Hanede Yaşayan Kişi Sayısı	%
2 kişi	13
3 kişi	12
4 kişi	40
5 ve üstü	35

Hanehalkı büyüklüğü ve hanenin kompozisyonu hanehalkı üyelerinin faydalanabilecekleri kaynakların üyeler arasındaki dağılımını ve sonuçta da hanehalkı üyelerinin refahını etkilemektedir. 1998 Türkiye Nüfus ve Sağlık Araştırması verilerinden elde edilen ortalama hanehalkı büyüklüğü Türkiye için 4,3

kişidir. Kentsel yerleşim yerleri için 4 kişiye düşen ortalama hanehalkı büyüklüğü, kırsal yerleşim yerleri için de 4,9 kişiye çıkmaktadır. Türkiye’deki hanelerin sadece yüzde 5’i tek kişilik olup, her beş haneden 2sinde ise 5 veya daha fazla sayıda kişi yaşamaktadır. [Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü ve Macro International Inc, 1999].

Gecekondu nüfusunun %65’inin 4 ve altı nüfuslu kişilerden oluştuğu görülmektedir. Başka bir ifadeyle, görüşme yapılan ailelerden %35’inin geniş aile olduğu anlaşılmaktadır. Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise 4,22 olarak hesaplanmıştır. Burada dikkati çeken nokta, hanehalkı büyüklüğü ile bölgede kalış süresi arasındaki ilişkidir. 5 ve daha fazla kişiden oluşan aileler, ağırlıklı on ile yirmi yıldır burada oturmaktadır.

Çizelge 5.7. Yaş yapısı.

Yaş Grupları	Kadın	Erkek	%
0-4	7	6	6
5-9	9	8	9
10-14	8	9	8
15-19	9	9	9
20-29	17	17	17
30-39	17	16	16
40-49	13	14	14
50-59	9	9	9
60-64	3	3	3
65+	10	9	9

Son yirmi yılda yaşanan doğurganlık düzeyindeki düşüş Türkiye nüfusunun kompozisyonunda önemli değişiklikler meydana getirmiştir. Ülkenin yaş yapısı değişmekte, çocuk nüfusun toplam nüfus içindeki oranı azalmakta, 15-64 ve 65 ve üzeri yaş gruplarının payı ise giderek artmaktadır. Ancak, Türkiye hala genç yaş yapısına sahip bir ülkedir. 1990 Genel Nüfus Sayımına göre 15 yaşından küçükler

nüfusun yüzde 36'sını oluştururken, 1998 Türkiye Nüfus ve Sağlık araştırmasında bu oran yüzde 31,5 olarak bulunmuştur. 1990 yılında 15-64 yaş grubundaki her 100 kişiye yaşları 0-14 arasında 56 çocuk düşerken 1998'de bu sayı 50 çocuğa inmiştir. Diğer taraftan, Türkiye nüfusu içinde yaşlıların (65 yaş ve üzeri yaştakiler) oranı yüzde 4,3'den 1998.de yüzde 5,9'a çıkmıştır. Nüfusun yaş yapısını olduğu kadar, nüfusun ekonomik açıdan topluma olan yükünü de özetleyen bir gösterge olan bağımlılık oranı 1990'da yüzde 64,9'dur. 1998'de ise bu oran 59,7 olarak bulunmuştur, diğer bir deyişle, çalışma çağındaki her 100 kişi başına 60 bağımlı kişinin varlığını göstermektedir. Bağımlı durumda olan bu 60 kişinin de önemli bir bölümünü çocuklar oluşturmaktadır [Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Nüfus, Demografi ve Göç Özel İhtisas Komisyonu Raporu, 2001].

Gecekondulu nüfusun temel özelliği genç bir yaş yapısına sahip olmasıdır. Kadınlarda ve erkeklerde genel olarak 20-39 yaşları arasında yoğunlaşma göze çarpmaktadır. Bunu, 40-49 ve 65+ yaş grubu izlemektedir. Yukarıdaki Çizelge, öncelikle bu yaş gruplarının gereksinimlerini karşılayacak politikalar üretilmesine girdi sağlayacaktır. Ayrıca, hala yüksek olan çocuk bağımlılık oranı, ekonomik açıdan aktif olmayan ve tüketici durumda olan bu yaş grubunun fazlalığına işaret ederek ülke ekonomisinde demografik yatırımların payının arttırılmasını gerekli kılmaktadır.

Çizelge 5.8. Doğum yeri.

Doğum yeri	%
Çankırı	11
Çorum	15
Kalecik	14
<i>Ankara</i>	15
Yozgat	11
Kırşehir	9
Çubuk	9
Sivas	9
Diğer	7

Görüşme yapılan hanelerin en önemli ortak özellikleri göç etmiş olmalarıdır. Bölgede yaşayanların % 76'sı Ankara dışı doğumludur. Çubuk ilçesi de eklendiğinde bu oran %85'e yükselmektedir. Göç edenlerin de %78'i İç Anadolu Bölgesi doğumludur. Bölge çok düşük bir oranda da, Karadeniz ile Doğu ve Güneydoğu Anadolu'dan göç almıştır. Dolayısıyla göç etmiş olmak ve Ankara'ya sonradan yerleşmek büyük bir çoğunluğun benzer özelliğidir. Ayrıca, nüfusun dörtte üçü, hemşeri ve akrabalarıyla aynı mahallede oturduklarını belirtmişlerdir.

Çizelge 5.9. Eğitim durumu.

Eğitim Durumu	%
Okur yazar değil	12
Okur yazar fakat okul bitirmemiş	7
İlkokul Mezunu	51
Ortaokul Mezunu	19
Lise Mezunu	9
Yüksekokul-Üniversite Mezunu	2

Hanehalkının eğitim durumu incelendiğinde, okuma bilmeyenlerin oranının düşüklüğü göze çarpmaktadır. İlkokul mezunu olanlar çoğunluktadır. Çok düşükte

olsa, belli bir oranda yüksekokul mezunu da mevcuttur. Yukarıdaki Çizelge, gecekondulunun eğitime pek fazla önem vermediğini göstermektedir.

Çizelge 5.10. Komşuluk ilişkileri.

Mahallede yaşayanların % kaçını tanıyorsunuz?	%
Tamamını	74
Yarı/yarıya yakınını	20
Diğer	6
Sıkça kaç kişiyle görüşüyorsunuz?	%
5-6 kişi	54
4-5 kişi	31
6'dan fazla	15
Komşularınızla ne sıklıkla bir araya gelirsiniz?	%
Haftada 1-2 kez	45
Günlük	41
Bayramlarda	8
2 haftada bir	6

Gecekondu bölgelerinin, sosyal ilişkiler yönünden ne gibi özellikler göstermiş olduğu, hem mahalle planlaması ve konut birimlerinin tasarlanması açısından hem de bu bölgelerde yaşamakta olan kişilerin beden ve ruh sağlığı, refah, huzur ve mutlulukları açısından ele alınması ve incelenmesi gereken önemli bir konudur. Genel olarak bakıldığında, görüşmecilerin dörtte üçünün, mahallede yaşayanların tamamını tanıdıkları anlaşılmaktadır. Burada dikkati çeken nokta, mahallede yoğun hemşerilik ve akrabalık ilişkilerinin yaşandığı ve bu ilişkilerin belli aralıklarla yinelandığıdır.

Çizelge 5.11. Komşularla yardımlaşma biçimi.

Komşularınızla hangi konularda yardımlaşıyorsunuz?	%
Para bulma	52
İş bulma	26
Daha kolay işgücü bulma	16
Yardımlaşma yok	4
Sohbet	2

Gecekondu nüfus, her konuda komşularıyla yardımlaşma içerisinde olduğunu belirtmiştir. En fazla yardımlaşma konusu ise para bulmadır. Bunu iş bulma izlemektedir. Bu durum, daha önce değinilen iş bulma biçimiyle de paralellik göstermektedir (Bkz. Çizelge 5.25).

Çizelge 5.12. Mahallede söz sahibi kişiler.

Mahallenizde çeşitli konularda söz sahibi kaç kişi var? Kimler?	%
Muhtar	78
Yok	17
Bilmiyorum	5

Araştırma verilerine göre, gecekondulular mahallelerinde, çeşitli konularda söz sahibi olarak muhtarlarını görmektedir. Bu yöre halkını, mahalle muhtarları aracılığıyla, planlama sürecine dâhil etmenin bir yolu olarak görülebilir. Başka bir ifadeyle, örgütlenmede aktif olarak yer alabilir.

Çizelge 5.13. Boş vakitleri değerlendirme biçimi.

Boş vakitlerinizi nasıl değerlendiriyorsunuz?	%
Elişi yaparak	52
Köy Derneğinde arkadaşlarla	21
Kahveye giderek	14
Ulus'a gitmek	8
Diğer	5

Gecekondu nüfusunun yarısı, boş zamanlarını elişi yaparak geçirmektedir. Bu grupta yer alanların hepsi kadınlardır. Bu yüzde bölgede, kadınların boş zamanlarını değerlendirmelerine yönelik herhangi bir aktivite alanı olmadığından kaynaklanmaktadır. Erkekler ise boş zamanlarını köy derneğinde ya da kahvede arkadaşlarıyla bir araya gelerek değerlendirmektedir. Bir grup ise, boş zamanlarını değerlendirmek için Ulus'a gitmek zorunda kaldığını belirtmiştir. Burada dikkati çeken nokta, kitap okuma, sinema ya da tiyatroya gitme gibi kültürel aktivitelerin boş zaman değerlendirmede tercih edilmediğidir.

Çizelge 5.14. Mahallede katınılan faaliyetler.

Mahallede katıldığınız ne tür sosyal faaliyetler var?	%
Hiçbir aktivite yok	64
Köy Derneği	26
Kahve	10

Anket verilerine göre, mahallelerde yapılan sosyal faaliyet alanı olarak sadece erkeklerin bir araya geldikleri dernekler ve kahveler göze çarpmaktadır. Kadınlara ve çocuklara yönelik herhangi bir sosyal aktivite alanının varlığı söz konusu değildir. Bu durum, bir önceki çizelgedeki (Çizelge 5.13) değerler ile de paralellik göstermektedir.

Çizelge 5.15. Dönüşüm sonrasında kazanılacak konuta yönelik planlar.

Dönüşüm sonrasında alacağınız evinizi ilerde ne yapmayı düşünüyorsunuz?	%
Oturmaya devam edeceğim	52
Oğluma-kızıma vereceğim	20
Kiracı olduğum için ev almayacağım	22
Satacağım	6

Gecekondu sahipleri dönüşüm sonrasında alacakları konutlarında oturmaya devam edeceklerini ya da çocuklarına vereceklerini belirtmişlerdir. Kiracıların ise, konut sahibi olamayacakları için bir planları yoktur. Konutlarını satmayı düşünenler ise oldukça azdır.

Çizelge 5.16. Dönüşüm ile konutun değeri arasındaki ilişkisi.

Dönüşüm ile evinizin değer kazanacağını düşünüyor musunuz?	%
Hayır	59
Evet	28
Proje hakkında bilgim yok	13

Gecekondu sahiplerinin yarısından fazlası dönüşüm ile evlerinin değer kazanacağını düşünmemektedir. Dörtte biri, dönüşüm sonrasında konutların değerlerinde bir artışın olacağını düşünmektedir. %13'ü ise proje hakkında bilgi sahibi olmadıklarını belirtmiştir.

Çizelge 5.17. Dönüşüm tipi.

Bu alanın sağlıklılaştırılmasını mı yoksa yıkılıp tekrar yapılmasını mı tercih ederdiniz?	%
Yıkılsın	73
Sağlıklılaştırılsın	27

Anket verilerine göre, gecekondulunun dörtte üçü alanın yıkılıp yeniden yapılmasını istemektedir. Sağlıklılaştırılmasını isteyenler ise %27'dir.

Çizelge 5.18. Katılım isteği.

Bu alanın iyileştirilmesi için bir organizasyona katılır mıydınız? Katılırsanız ne iş yapardınız?	%
İşgücü	38
Para (aidat)	31
Bilgi/öneri	18
Diğer	13

Bu alanın iyileştirilmesi için bir organizasyona katılır mıydınız sorusuna, ankete katılanların tümü katılırdım yanıtını vermiştir. Katılırsanız ne iş yapardınız sorusuna ise, görüşme yapılan kişilerin %38'i işgücü sağlardım, %31'i para verirdim, %18'i bilgi/önerilerde bulunurdum yanıtını vermiştir.

Çizelge 5.19. Projeden memnuniyet.

Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesinden memnun musunuz?	%
Evet	59
Hayır	41
<i>Memnun Olma Nedeni</i>	<i>%</i>
Yapılan gıda, kömür vb. yardımlar	35
Çevre kirliliğinden kurtulacak	32
Çirkin görünüm ortadan kalkacak	21
Memnunum başka çarem yok	12
<i>Memnun Olmama Nedeni</i>	<i>%</i>
Mağdur oldum	44
Yıkılan hiçbir şey yapılmıyor	30
Müteahhide verseydim 3 dairem olurdu	26

Derin görüşme verilerine göre, bölge halkının yarısından fazlası projeden memnun olduklarını belirtmiştir. Memnun olma nedenleri, proje süresince hak sahiplerine yapılan gıda, kömür vb. yardımlardır. Bu grubu, bölge çevre kirliliğinden kurtulacak

diye düşünenler izlemektedir. %12'si ise, başka çareleri olmadığı için memnun olduklarını dile getirmişlerdir. Buna karşılık, nüfusun yarıya yakını mağdur olduklarını belirtmişlerdir. Bu grupta çoğunlukla kiracılar yer almaktadır. Mağduriyet nedenleri ise konutlarından ve alışıktı oldukları mahalleden uzaklaştırılmaları, başka bir bölgeden konut verilmesidir. %30 ise “yıkılan hiçbir şey tekrar yapılmıyor” diyerek projeye olan güvensizliklerini vurgulamışlardır. Gecekondulunun dörtte biri ise, müteahhitte anlaşarak üç daire elde edeceğini, ancak proje sonunda tek bir konut sahibi olacağından dolayı memnuniyetsizliğini belirtmiştir. Bu bağlamda, gecekondu hala gecekonduunu bir kâr aracı olarak görmektedir.

Çizelge 5.20. Halk katılımı.

Bu proje yapılırken size bilgi verildi mi?	%
Evet, (stadyum ve pazaryerinde toplayarak)	55
Hayır	45
Size verilen bilgi yeterli miydi?	%
Hayır	94
Evet	6

Bu proje yapılırken size bilgi verildi mi sorusuna görüşme yapılan kişilerin %55'i evet yanıtını verirken %45'i hayır yanıtını vermiştir. Proje hakkında bilginin, halkı stadyum ve pazaryerinde toplayarak verildiği belirtilmiştir. Ancak, gecekondu için verilen bilgi yeterli olmamıştır. Nitekim daha önceki bir soruda nüfusun %13'ü proje hakkında bilgileri olmadığını belirtmiştir (Çizelge 5.22).

Yerelleşme eğilimlerinin son dönemlerde artışına bağlı olarak planlama ve koruma gündeminde de ağırlık kazanan yerel ve yöresel öncelikler, kent mekânında yaşayan toplumun, bir proje veya programda sadece yararlanıcılar olarak değil, bir aktör olarak sürece katılmalarını hedefleyen arayışlara yol açmıştır. Bu anlamda katılım kavramı, yönetim uygulamalarında sadece insanların görüşünün alınması ve uygulamaya katılımlarının sağlanması ile sınırlı görülmemekte; faydalanıcıların bir

projenin yönelimini ve uygulamasını, kendi gelirleri, gelir dağılımları ve değerleri açısından yönlendirdikleri aktif bir süreç olarak tanımlanmaktadır.

Katılım alana yönelik faaliyetlerde yerel bilgilerin elde edilmesi ve yerel ihtiyaçların tespitinde oldukça önemli bir araçtır. Yine katılım aracılığı ile sağlanacak uzlaşmaya bağlı olarak katılımcıların varlığı sürekli olacağından, uygulamalarda süreklilik sağlanması söz konusu olabilecektir.

Çizelge 5.21. Dönüşüm sonrasında oluşacak olumlu/olumsuz değişimler.

Dönüşüm sonrasında mahallenizde oluşacak size göre olumlu ya da olumsuz değişimler neler olacaktır?	%
Dairede yaşayacağım	33
Yeşil alanlar artacak	26
Temiz bir çevre olacak	22
Altyapı gelişecek	13
Diğer	6

Dönüşüm sonrasında mahallenizde oluşacak size göre olumlu ya da olumsuz değişimler neler olacaktır sorusuna görüşme yapılan kişilerin %33'ü dairede yaşayacağım, %26'sı yeşil alanlar artacak, %22'si temiz bir çevre olacak ve %13'ü altyapı gelişecek yanıtını vermiştir.

Çizelge 5.22. Uygulanması istenilen proje.

Size sorulsaydı nasıl bir proje uygulanmasını isterdiniz?	%
Yeşil alanı bol	28
Aynı proje uygulansın isterim	24
İş imkânları olan	19
Hiçbir fikrim yok	18
Beni mağdur etmeyecek bir proje olsun	11

Size sorulsaydı nasıl bir proje uygulanmasını isterdiniz sorusuna görüşme yapılan kişilerin %28'i yeşil alanı bol, %24'ü aynı proje uygulansın isterim, %19'u iş

imkânları olan, %18'i hiçbir fikrim yok ve %11'i beni mağdur etmeyecek bir proje olsun yanıtını vermiştir.

5.6.2. Gecekondu nüfusunun ekonomik yapısı

Dönüşüm alanının sadece fiziksel yenilenmesinden oluşmaz. Ayrıca ekonomik yapının da iyileştirilmesi gerekmektedir. Bu düşünceden hareketle proje alanında yaşayan nüfusun ekonomik profilini tespit etmeye yönelik bir takım sorular yöneltilmiştir. Bunlar; yapılan iş, hanede çalışan kişi sayısı, iş bulma biçimi, hanehalkı aylık geliri, iş geliri dışında başka gelir kaynağı varlığı, işe başlama zamanı, sigortalı olma durumu, işyerine ulaşım biçimi, mülkiyet durumu, kira ücreti vb. sorulardan oluşmaktadır.

Çizelge 5.23. Yapılan iş.

Meslek	%
Esnaf	31
İşsiz	11
İşçi emeklisi	13
İş Sahibi	7
Amele (inşaat)	9
Kamu (memur)	7
Memur emeklisi	8
Düzensiz işler (İşportacı, ayakkabı boyacısı, kapıcı...)	4
Fabrikada işçi	5
Diğer	3

Örneklem verilerine göre, bölgede işgücüne katılma oranı %32'dir. Çalışan nüfus, genç bir yaş yapısına sahiptir. Gecekondu işgücünün %71'i 15-39 yaş grubunda yoğunlaşmaktadır. 12-14 yaş grubunda iş gücüne katılma oranı ise %6'dır. Bu oran, küçük girişimcilerin ve üretimcilerin yanındaki çırakların varlığını göstermektedir.

Hanehalkı reislerinin işgücüne katılma oranı ise %74'tür. Kadınlarda ise bu oran yalnızca % 8'dir.

Yapılan iş kolunda ise, “esnaf” kategorisi altında toplanabilecek küçük ticaret birimlerinde çalışanların başta geldiği görülmektedir. Gecekondu nüfusu içinde, özel bürolarda ve büyük ticari kurumlarda çalışanların pek yer almadığı dikkat çekmektedir. Çizelge 5.15, gecekondu nüfusunun hala kent ekonomisinin ihtisaslaşmış, formel ve düzenli eğitim gerektiren kesimlerinde yer tutamadığını göstermektedir. Gecekondu sahiplerinde ise, emekli nüfus yüzdesinin (% 21) yüksek olduğu gözlenmektedir. Memur statüsünde çalışanlarsa ancak %7'dir. Kendi işinde çalışanlar arasında daha çok orta ya da küçük sermaye gerektiren işyeri sahipleri bulunmaktadır. Bu grupta oto-tamir servisi, bakkallar, inşaatlarda fayansçı, kalıpçı, boyacı olarak bağımsız çalışan ustalar, taksi ve dolmuş sahibi şoförler ağırlıklı olarak yer almaktadır. Görüşme sırasında hanehalkı reislerinden %11'inin aktif olarak iş yaşamında yer almadığı tespit edilmiştir.

Şenyapılı [1981], küçük çaplı hizmet ya da mal üretimi ile ilgili veya büyük örgütlerde yetersiz güvence altında çalışan küçük işçi ve memurları çevre işler olarak nitelendirmektedir. Bu tanım çerçevesinde, bölgede çevre işlerin hâkim olduğu söylenebilir.

Çizelge 5.24. Hanede çalışan kişi sayısı.

Hanede Çalışan Kişi Sayısı	%
0	9
1	56
2	28
3	7

Aileler ortalama 4-5 nüfusludur. Ancak hanede çalışan kişi sayısı görüşme yapılan gecekondu nüfusunun %56'sında 1, %28'inde 2 kişidir. Bu küçük konutlara hane reisinin ve eşinin ebeveyni ile baba konutuna güvenerek eklenen ve bir konut açana kadar baba ailesi ile oturan çocuklar da eklenince, konutlardaki yaşantıya çevre

koşullarından gelen olumsuzluklara ek olarak, içsel olumsuzlukların da yüklendiği izlenmektedir.

Çizelge 5.25. İş bulma biçimi.

İş Bulma Biçimi	%
Kendi	52
Eş, dost, akraba aracılığıyla	35
Gazete ilanı ile	8
Dernek, parti aracılığıyla	5

Gerek hane reisleri gerekse çalışan çocukları, işlerini öncelikle kendi başlarına arayıp bulduklarını sonra da tanıdık, arkadaş, eş-dost kanalına başvurduklarını ifade etmişlerdir. Devletin bu konuda yardım sağlayan örgütleri ve özel örgütlerin kullanımı yok denecek kadar sınırlıdır. Bu bağlamda, kentsel ekonomik mekânda gecekondlu nüfusu, kendi deneyimi, sınırlı eğitimi ve bu mekânın kendisine açık kesimlerine ilişkin bilgisi ile yalnızdır. Tek referans kaynağı, bu mekânın belirli kesimlerini kendisi ile paylaşan tanıdıklarıdır. Gazete ilanlarının yaygın olarak kullanılmaması, yazılı basının gecekondlu nüfusu ile iletişim kurmadaki rolünün çok zayıf olduğunu vurgulamaktadır.

Çizelge 5.26. Hanehalkı aylık gelir düzeyi.

Hanehalkı Aylık Gelir Düzeyi (YTL)	%
Asgari Ücret Altı (380 YTL ve altı)	30
381-499	39
500-699	14
700-999	6
1000-1500	1
1500 üzeri	3

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)'un tek işçi için hesapladığı asgari ücret Aralık 2005 itibarıyla net 380 YTL'dir. Bu, çalışanların yaklaşık 3'te birinin asgari ücretin altında bir maaşla çalışmakta olduğunu göstermektedir. Yine, TÜİK Ocak 2006 verilerine göre 4 kişilik bir aile için aylık açlık sınırı 526 YTL, yoksulluk sınırı ise 1628 YTL'dir. Bu bağlamda, bölgede yaşayanların %69'u açlık sınırının

altındadır. Yoksulluk sınırını aşabilmiş nüfus ise yalnızca %3'tür. Bu Çizelge, ekonomik dönüşümün gerekliliğinin bir göstergesi olarak değerlendirilebilir. Ayrıca bölge halkının %40'ı tarafından “yaşam kalitesi” denilince anlaşılan “geçim derdinin olmaması” da bunu destekler niteliktedir (Çizelge 5.48)

Çizelge 5.27. İş geliri dışında başka bir gelir kaynağı varlığı.

İş geliriniz dışında başka bir gelir kaynağınız var mı? Varsa Nedir?	%
Yok	73
Emekli maaşı	21
Diğer (Kira, faiz, tarım geliri)	6

Görüşme verilerinden hanehalklarının 4'te üçünün iş gelirleri dışında başka bir gelir kaynağı bulunmamaktadır. Ancak görüşmeciler, köylerinden un, baklagil, meyve ve sebze gibi gıda yardımı aldıklarını belirtmişlerdir. İş geliri dışında gelir kaynağı olarak ise emekli maaşı gösterilmiştir. Çok düşük bir oranda da kira, faiz ve tarımdan ek geliri olanlar mevcuttur.

Çizelge 5.28. İş yaşamına başlama zamanı.

İş yaşamına ne zaman ve kaç yaşında başladınız?	%
7 yaşından sonra	16
İlkokuldan sonra	14
Ortaokuldan sonra	27
Liseden sonra	13
Askerden geldikten sonra	28
Üniversiteden Sonra	2

Bölgede yaşayanların görüşmelerde belirttikleri işe başlama yaşlarının oldukça erken olduğu dikkat çekmektedir. Daha öncede belirtildiği gibi, ekonomik sıkıntılar eğitimin yarım bırakılarak, iş yaşamına erken yaşta atılmayı gerektirmiştir.

Çizelge 5.29. Çalışanların şimdiki işlerinin önceki işler ile karşılaştırılması.

Önceki İş	Şimdiki İşler							
	İş Sahibi	Memur	İşçi	Esnaf	Çiftçi	Düzensiz	Ev H.	Toplam
İş Sahibi	5	-	1	-	-	1	-	7
Memur	-	7	-	-	-	-	-	7
İşçi	6	2	5	-	-	1	-	14
Esnaf	14	-	3	13	-	1	-	31
Çiftçi	1	-	2	4	-	2	-	9
Düzensiz	4	1	3	12	-	4	-	24
Ev H.	2	-	-	1	-	1	4	8

Çizelge 5.29, iş devingenliğinin yönünü göstermektedir. Örneğin, ilk işlerinde memur olanların tümü aynı işlerde kalmışlardır. İş yaşamlarında konum değiştirmeyenler arasında, ev hanımları ve kamuda çalışan memurlar vardır. Aynı şekilde, ilk iş olarak kendi işlerinde çalışanların da başka işlere çok fazla yönelmedikleri görülmektedir. Ancak, bu grup içinde az da olsa, işlerindeki başarısızlıklarından dolayı işçileşen ya da düzensiz işlere kayarak aşağı doğru devingenlik yaşayanlar da vardır. Buna karşılık, iş yaşamlarına işçi olarak ya da düzensiz işlerde çalışarak başlayanlar arasında konum değiştirme daha fazladır. Burada dikkat çeken en önemli nokta, işçilik ve düzensiz işlerden, kendi işini kurmaya doğru bir geçiştir. Ayrıca, düzensiz işlerden düzenli işçiliğe geçişte önem taşıyan eğilimlerdenidir. Özetle, en düzenli artış gösteren işler, memurluk ile kendi işlerinde bağımsız olarak çalışmaktır. Bu tür işlere ulaşmak ise, bir süre düzensiz işlerde ya da herhangi bir işyerinde düzenli ücretli olarak çalıştıktan sonra mümkün olabilmektedir.

Ayrıca, görüşmelerde verilen yanıtlardan, çalışanların ortalama 3.2 iş ya da meslek değiştirdiği sonucuna ulaşılmıştır. Çalışanların %12'si hiç iş değiştirmemiş, %45'i 1-2 kez, %32'si 3 kez ve %11'i ise 3'ten fazla iş değiştirmişlerdir.

Çizelge 5.30. Sigortalı olma durumu.

Sigortalı Olma Durumu	%
Sigortalı Olan	33
Sigortalı Olmayan	65
Bilinmeyen	12

Çalışanlar güvence kurumlarına üye midir sorusuna alınan yanıtlar oldukça şaşırtıcı olmuş ve çalışanların ancak %33'ünün bir güvence kurumuna üye olduğu tespit edilmiştir. Memur ve emekli konumunda olanların tümü sigortalıdır. En yaygın sosyal güvenlik kurumunun ise SSK olduğu gözlenmiştir. Buna karşılık, bazı işçiler ve kendi hesabına çalışanların bir kısmı sigortasızdır. %65'i ise hiçbir kuruma üye değildir. Bu değerler, ekonomik mekânda gecekondü nüfusunun oldukça güvensiz ortamlarda çalıştığını göstermektedir.

Çizelge 5.31. Çalışma süresi.

Haftada kaç gün ve günde kaç saat çalışıyorsunuz?	%
Haftada 5 gün günde 8 saat	17
6 gün günde 8 saat	32
7 gün günde 9-10 saat	51

Çalışan nüfusun yarısı haftanın her günü ve günde 9-10 saat çalıştıklarını belirtmişlerdir. Bu grupta özellikle esnaflar ve düzensiz işlerde çalışanlar yer almaktadır. Haftada 5 gün ve günde 8 saat çalışanlar ise memurlardır. İşçi olarak çalışanlarla iş sahipleri haftanın 6 günü çalışmaktadırlar. Bu bağlamda yukarıdaki Çizelge, gecekondü nüfusun boş zamanlarının oldukça sınırlı olduğunun bir kanıtıdır.

Çizelge 5.32. İşyerine ulaşım biçimi.

Siz ya da eşiniz iş yerinize nasıl gidiyorsunuz?	%
Otobüs	23
Dolmuş	24
İşyerinin servisiyle	13
Yürüyerek	32
Arabayla	8

Çalışanların işyerleri ile olan mekânsal ilişkisine yönelik bu soru, gecekondlu çalışanlarının işyerleri ile olan zaman ve para mesafesine duyarlılığını göstermektedir. İşyerine ulaşım biçiminde yaya gidenler çoğunluktadır. Bu grupta esnaf ve kendi işinde bağımsız olarak çalışanlar ağırlıktadır. Bu kesimi otobüs, dolmuş gibi toplu taşıma kullananlar izlemektedir. %13 gibi bir yüzde servis aracı ile işine gidebilmektedir.

Çizelge 5. 33. Son 10 yıl içinde işsiz kalma süresi.

Son 10 yıl içinde kaç kez ve ne kadar süre işsiz kaldınız?	%
Kalmadım	30
Çok kez	46
2-5 yıl	18
0-2 yıl	6

Örneklem verilerine göre, görüşmecilerin % 30'su hiç işsiz kalmadıklarını belirtmişlerdir. Bu grupta yer alanlar memur, iş sahipleri ve esnaflardır. Buna karşılık, düzenli bir işleri olmayanlar, son 10 yıl içerisinde pek çok kez işsiz kaldıklarını dile getirmişlerdir. Bu Çizelge, gecekondlu nüfusunun, henüz kent ekonomisinde düzenli bir yer edinemediğinin kanıtıdır. Diğer bir deyişle, gecekondularda yaşayan nüfus, iş pazarında hareketli bir geçmişi olan bir gruptur. Bölgedeki nüfusun yarıya yakını, tek işten fazla sayıda işlerde çalıştıklarını da belirtmişlerdir. Ayrıca, kiracıların iş değiştirme oranının gecekondlu sahiplerine göre

daha yüksek olduğu da gözlenmektedir. Bu durum, kiracı nüfusun işçi pazarında gecekondü sahiplerine oranla daha geç ve zor tutunabildiğinin bir göstergesidir.

Çizelge 5.34. Çalışmayan hanehalkı.

Çalışmayanlar	%
Ev kadını	57
İşsiz	11
Öğrenci	13
Çocuk	11
Emekli	8

Bölgede yaşayan çalışmayan nüfusun çoğunluğunu ev kadınları oluşturmaktadır. Bu bağlamda, gecekondü nüfus içindeki kadının ekonomik hayatta yer alma oranı çok düşüktür. Bu grubu, öğrenciler, işsizler ve çocuklar izlemektedir.

Çizelge 5.35. Mülkiyet durumu.

Ev sahibi mi, kiracı mısınız?	%
Ev sahibi	57
Kiracı	29
Kira ödemedenden oturuyor	14

Gecekondü nüfusunun %57'si konut sahibidir. Kiracılar ise nüfusun %29'unu oluşturmaktadır. Bu gruptakiler özellikle işyerlerinin yakınlığı ve kira ücretlerinin uygun oluşundan dolayı burada ikamet ettiklerini belirtmişlerdir. Ebeveyninin konut sahibi olmasından dolayı kira ödemedenden oturan nüfusun oranı ise %14'tür.

Çizelge 5.36. Kira ücreti.

Kiracı iseniz kira ücretiniz nedir?	%
150 YTL	53
100 YTL	28
75 YTL	19

Gecekonduların bugünkü kirası %53 oranında 150 YTL, %28 oranında 100 YTL ve %19 oranında 75 YTL olarak değişmektedir. Emlakçılarla yapılan görüşmelerden alan etrafındaki apartman dairelerinde ise kiraların 300–450 YTL dilimi arasında değiştiği öğrenilmiştir. Özellikle, dönüşüm projesinden sonra ortalama 150-200 YTL olan kira fiyatlarının bu kadar yükseldiği ifade edilmiştir. Özetle, gecekonduya yaşayan kiracıların gelirlerinden konut için ayırabilecekleri pay en fazla 150 YTL’dir.

Çizelge 5.37. Mülk sahibi olma biçimi.

Mülk sahibi iseniz	%
Miras kalmış	57
Kendi yapmış	37
Önceki sahibinden satın almış	6

Gecekondu nüfusun çoğu, miras yoluyla ya da kendi konutunu kendi yaparak mülk sahibi olmuştur. Gecekonduğunu satın alanların oranı ise oldukça düşüktür. Bu durum, gecekondu için, satın alma yoluyla mülk sahibi olmanın oldukça güç olduğunun bir göstergesidir.

Çizelge 5.38. Ev sahibinin mesleği.

Ev sahibiniz ne işle meşgul?	%
Emekli	32
İşçi	24
Memur	16
Esnaf	12
İşsiz belli bir işi yok	8
İş Sahibi	8

Gecekondu sahiplerinin yaptıkları iş incelendiğinde, emeklilerin ve işçilerin ağırlığı göze çarpmaktadır. Bu grubu memurlar ve esnaflar izlemektedir. Bu bağlamda, dar ve orta gelirliilerin gecekondu sahibi olabildikleri söylenebilir.

5.6.3. Proje alanının fiziksel yapısı

Gecekondu yapım yılı, oturulan konutta yaşama nedeni, konutta yapılan değişiklik, daha önce ikamet edilen yer, mahalleye gelme zamanı, bu mahalleyi seçme nedeni, mahalleyi değiştirme isteği, daha önce oturulan konut tipi, aynı evde oturma süresi, yaşanan konuttan ve çevreden memnuniyet, konut tipi tercihi, alandaki problemler, alışveriş, sağlık, eğitim, eğlence vb. ihtiyaçların karşılandığı yerler, yaşam kalitesi, yaşanabilir konut ve mahalle kavramı, eksikliği hissedilen faaliyetler gibi proje alanının fiziksel yapısına ilişkin proje nüfusunun düşünceleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Çizelge 5.39. Gecekondu yapım yılı.

Gecekondu Yapım Yılı	%
1960-1970	24
1970-1980	36
1980-1983	5
1983-1990	17
1990-2000	15
2000 sonrası	3

1959 (7367 sayılı yasa) yılında çıkarılan yasada hazineden belediyeye arsaların devri öngörülmüş, 1963 yılında çıkarılan yasada ise gecekondu belediye hizmetlerinin götürülmesi hükmü getirilmiştir. 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Yasası ile gecekondu kabul edilmiş olmaktadır. 1970 yılında çıkarılan yasada ise gecekonduların yıkılamayacağı güvencesi getirilmektedir. Bu yasal düzenlemeler 1960-1980 döneminde gecekondu yapımının artmasına yol açmıştır.

1983 yılında (21 Mart 1983 gün ve 2805 sayılı Yasa) çıkarılan af yasası ile gecekonduların yasallaştırılması sağlanmış ve yeni gecekondu yapılması yasaklanmıştır. Ayrıca, 1980-1985 arasında, Türkiye’de askeri bir yönetimin hakim olduğu, işçi hareketliliğinin azaldığı, kamu kurumlarının işçi-memur alımını kısıtladığı hatta bazı durumlarda durdurduğu ve gecekondu yapımının yakından denetlendiği bilinmektedir. Bu durum hareketli bir iş yaşamı geçiren kiracıları etkilemiş ve durulmalarına yol açmıştır. 1985 sonrasında ekonomik ve sosyal ortamın daha rahatlaması ile birlikte kiracıların bu mekânlardaki hareketliliği artmıştır. 1980 sonrasında gecekondu yapımının sıkı denetlenmesi ve gecekonduya başka alternatiflerin çıkması olgunun hızını düşürmüştür. Bu durum, büyük kentlere göçün bittiğini değil ama 1960-1980 arası hızını yitirerek geldiğini, gelenlerin eskisi kadar kolaylıkla ve aynı kısa sürelerde gecekondu yapamadıklarını ve ilk yıllarda kiracı kesimine katıldıklarını göstermektedir.

Özetle, arazide yapılan anket çalışmalarından da var olan kaçak yapıların, ağırlıkla 1960–1980 yılları arasında (toplam yapıların %56’sının) yapıldığı anlaşılmaktadır.

Çizelge 5.40. Oturulan konutta yaşama nedeni.

Neden bu evde yaşıyorsunuz?	%
Kendi evim olduğundan	33
Komşuluk İlişkileri İyi	27
Kirası Düşük	24
Kira ödemediğim için [Miras kaldığı için]	16

Proje nüfusu için oturulan konutta yaşama nedeni, konutun kalitesinden ve konforundan çok, kendi mülkü olması ve kira ücretinin düşüklüğüdür. Bu bağlamda, gecekondulu ekonomik imkânların yetersizliğinden dolayı, bu konut tipini tercih etmek durumunda kalmıştır. Bunun dışında, bölgede komşuluk ilişkilerinin iyi olması bir diğer önemli etkidir.

Çizelge 5.41. Oturulan konutta yapılan değişiklik.

Evinizde bir değişiklik yaptınız mı? Nedir?	%
Hayır	90
Evet, oda ekledim	10

Evinizde bir değişiklik yaptınız mı sorusuna, görüşme yapılan kişilerin %90’ı hayır yapmadım ve %10’u evet yaptım yanıtını vermiştir. Değişiklik yapanlar oda eklediklerini belirtmişlerdir.

Çizelge 5.42. Daha önce ikamet edilen yer.

Daha önce nerede ikamet ediyordunuz?	%
Proje Alanına Yakın Mahallelerde (Aktepe, Yeşiltepe, Hasköy, Pursaklar vb.)	38
Aynı yerde	19
Çorum	14
Çubuk	13
Kalecik	9
Diğer	7

Gerek gecekondü sahipleri gerekse kiracılar kentsel mekânın belirli kesimleri içinde hareketlidirler. Konut değiştiren gecekondü sahiplerinin %38'i proje alanına yakın Ankara'nın başka bir mahallesinden buraya gelmiş olmasına ve aynı mahalle içinde yer değiştirmiş olanların oranının %19'a düşmesine karşın, kiracılarda aynı mahalle içinde yer değiştirmiş olanların farklı mahallelerden gelmiş olanlara oranı %41'dir. Kiracıların yakın mesafeler içinde bile bu kadar hareketli olabilmeleri, kira koşullarının olumsuzluğuna ilişkin de bilgi vermektedir. Halen ilk yerleştikleri mahallede yaşayanlar ise tüm hanelerin %19'unu oluşturmaktadır.

Çizelge 5.43. Mahalleye gelme zamanı.

Bu mahalleye ne zaman geldiniz?	%
1970 öncesi	25
1970-1980	32
1980-1990 yılları arası	12
1990-2000 yılları arası	17
2000 yılından sonra	14

Nüfusun yarısından biraz fazlası (%57) 1980 yılından önce mahalleye yerleşmiştir. Bu oran, gecekondünün yapım yılı ve aynı evde oturma süresi ile de paralellik

göstermektedir. Bu bağlamda, gecekondulu uzun süredir aynı bölgede yaşamaktadır ve alışık olmadığı çevreden kopmak istememektedir.

Çizelge 5.44. Daha önceki mahalleden ayrılma ve bu mahalleyi seçme nedeni.

Daha önceki mahallenizden neden ayrıldınız? Bu mahalleyi seçme nedeniniz nedir?	%
Fiyatı ucuz	26
Evlenme-boşanma nedeni ile	16
Akraba, hemşeri burada	25
İşyeri burada	7
Gecekonduyu burada yaptım	14
Konut ya da konut alanında olumsuzluklar	6
Taşınmak zorunda bırakılması	6

Gerek gecekondulu sahiplerinin gerekse kiracıların, bu mahalleyi seçme nedenlerinin başında gelen etken, fiyatların ucuzluğu ve tanıdıkların varlığıdır. Çizelgeden de anlaşıldığı üzere, mahalleye yerleşme nedenleri başında konut edinme çabası gelmektedir. Dikkati çeken bir başka nokta ise, işi burada olduğu için bu mahalleye yerleştiklerini dile getirenlerin oranının düşüklüğüdür. Dolayısıyla, bu mahalleye yerleşmede, iş piyasası koşullarından çok, konut piyasası etkili olmaktadır.

Çizelge 5.45. Mahalleyi değiştirme isteği.

Daha iyi imkânınız olsa (iyi bir iş bulsanız) evinizi veya mahallenizi değiştirir miydiniz?	%
Mahalleyi değiştirmem	47
Başka semtte	26
Köyde	18
Başka kentte	4
Diğer	5

Çizelgeden görüldüğü üzere, mahalle sakinlerinin yarıya yakını yine aynı mahallede yaşamak istemektedirler. Bu yanıtı verenlerin, daha çok mahallenin eski sakinleri oldukları tespit edilmiştir. Ancak, altyapı ve sosyo-kültürel tesislerin yetersizliğinden şikâyetçi olanlar ve kentin başka semtlerine yerleşmek isteyenler de vardır. Başka semti isteyenlerin, daha çok hem konut koşullarının hem de kentsel hizmetlerin daha düzenli olduğu kentsel alanlara yerleşmek istedikleri gözlenmektedir. Köyde yaşamayı tercih ettiklerini belirtenlerin ise, somut bir talepten daha çok bir özlemi dile getirdikleri söylenebilir.

Çizelge 5.46. Daha önce oturulan konut tipi.

Daha önce ne tip bir konutta otuyordunuz?	%
Gecekondu	64
Müstakil ev (bağımsız konut, köy evi)	25
Apartman Dairesi	11

Gerek gecekondu sahipleri gerekse kiracıların, yarıdan fazlasının bir önceki konutları da gecekondu. Her iki grubun da ancak %11'i önceki konutlarının apartman dairesi olduğunu belirtmiştir.

Çizelge 5.47. Aynı evde oturma süresi.

Kaç yıldır aynı evde otuyorsunuz?	%
0-4 yıldır	8
5-9 yıldır	15
10-19 yıldır	23
Doğduğundan beri	54

Çizelgeden da izleneceği üzere, bölgede yaşayan nüfusun, yaklaşık dörtte biri on yıldan az bir süredir aynı evde oturmaktadır. Yarısı ise, doğduğundan beri yaşadığı konutunu terk etmemiştir. Bu durum yaşanan çevreden memnuniyetle yakından

ilişkilidir. Ayrıca, aynı mahallede akraba ve hemşerilerin varlığı da bölgenin benimsenmesinde etkili olmuştur.

Çizelge 5.48. Yaşanılan konuttan memnuniyet.

Yaşadığınız konuttan memnun musunuz?	%
Memnun	51
Memnun değil	36
Her ikisi de	13
<i>Memnuniyet Nedeni</i>	%
Alışkanlık	16
Kira fiyatı uygun	38
Komşuluk iyi	20
Miras kaldı	14
Diğer	13
<i>Memnun Olmama Nedeni</i>	%
Konutun büyüklüğü	35
Alt yapı hizmetleri (doğalgaz, tesisat, su, vs.)	28
Yapı kalitesi	22
Konutun konforu	15

Çizelgede, görüşmecilerin oturdukları konuttan memnun olup olmadıkları ve konutlarının iyi ve kötü yönleri hakkında görüşleri özetlenmektedir. Genel olarak görüşmecilerin yarısının, oturdukları konuttan memnun oldukları anlaşılmaktadır. Oturulan konuttan memnuniyetin en önemli nedenleri ise, kira fiyatının uygunluğu ve komşuluk ilişkileridir. Buna karşılık, oturulan konutun büyüklüğünden ve yapı kalitesinden memnun olanlara rastlamak oldukça güçtür. Bu bağlamda, konutun konforu ve altyapı ile eksiklikler en önemli sorunlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Çizelge 5.49. Yaşanılan çevreden memnuniyet.

Yaşadığınız çevreden memnun musunuz?	%
Memnun	47
Memnun değil	40
Her ikisi de	13
<i>Memnuniyet Nedeni</i>	%
Komşuluk ilişkileri	44
Alışkanlık	36
Güvenli, temiz	9
Herkes kendi halinde kimsenin kimseye zararı yok	5
Diğer	6
<i>Memnun Olmama Nedeni</i>	%
Alışveriş, sosyo-kültürel alanlara uzak	18
Eğitim-sağlık alanlarına uzak	14
Altyapı Eksikliği	12
Çevre kirliliği	9
İş yerine ulaşım	19
Çok Eğimli	20
Diğer	8

Çizelge 5.49’da, görüşmecilerin oturdukları mahalleden memnun olup olmadıkları ile mahallelerinin iyi ve kötü yönleri hakkında görüşleri özetlenmektedir. Genel olarak, görüşmecilerin yarısının oturdukları mahalleden memnun oldukları anlaşılmaktadır. Burada yaşayanlara, mahallelerinden memnun olmalarının sebepleri sorulduğunda, alınan yanıtlarda komşuluk ilişkileri ve alışkanlık ağır basmaktadır. Buna karşılık, mahallenin güvenliğini ve temizliğini memnuniyet nedeni olarak belirtenlerin oranı oldukça düşüktür.

Mahalle sakinleri arasında fiziki koşullardan memnun olanlara ise rastlamak güçtür. Buna karşılık, kentsel donanım ve fiziki koşullar, mahalle ile ilgili memnuniyetsizlik

arasında en sık gündeme gelen konu olmaktadır. Bu bağlamda, bölgede kentsel altyapı ve donatılar ile ilgili eksiklikler, en önemli ve en acil sorunlar olarak belirginleşmektedir.

Çizelge 5.50. Konut tipi tercihi.

Başka bir yere taşınırsanız konut tipi tercihiniz ne olurdu?	%
Apartman	48
Gecekondu (Bahçeli, Müstakil ev)	52

Nüfusun yarıya yakını apartman dairesinde yaşamak istediğini dile getirirken, diğer yarısı gecekondu ya da bahçesi olan, müstakil bir evde yaşamak istediğini belirtmiştir.

Çizelge 5.51. Alandaki problemler.

Sizce yaşadığınız alanın en önemli 3 problemi nedir?	%
Altyapı Eksikliği	34
Ulaşım Zorluğu	15
Kültürel Faaliyetlerin Eksikliği	13
Park, spor tesisi eksikliği	11
Merkeze Uzak	7
Sağlık Tesisi Eksikliği	6
Eğitim fazla	5
İstenmeyen kişilerin gelmesi (içkici vb.)	4
Çevre kirliliği	3
Problem görmüyoruz	2

Bölgede hissedilen en önemli problemler, altyapı eksikliği ve ulaşım zorluğudur. Bunu, boş zamanları değerlendirmeye yönelik sinema, tiyatro gibi kültürel tesislerin yokluğu ile park, çocuk bahçesi, spor alanları gibi yeşil alanların eksikliği izlemektedir. Alanda problem olmadığını düşünenlerin sayısı ise oldukça azdır.

Çizelge 5.52. Alışveriş yapılan bölgeler.

Alışveriş Yapılan Bölgeler	%
Proje Alanı Yakını Ve Çevresi (Hasköy-Dört Yol, Keçiören, Pursaklar ve çevresi)	62
Ulus ve Çevresi	28
Diğer	6
Kızılay ve Çevresi	2
Dışkapı Çevresi	1
Büyük Alışveriş Merkezleri (Migros vb)	1

Proje nüfusunun %62'si, günlük tüketim dışındaki alışverişlerini konutlarına yakın çevredeki birimlerden yapmaktadır. Burada dikkati çeken nokta ise nüfusun dörtte birinin, alışveriş için Ulus'u kullanmasıdır. Yani, Ulus gecekondulu için hala merkez özelliğini korumaktadır. Büyük alışveriş merkezlerini kullananlar ise yok denecek kadar azdır.

Çizelge 5.53. Sağlık hizmetlerinin karşılandığı kurumlar.

Sağlık Hizmetlerinin Karşılandığı Kurumlar	%
SSK Hastaneleri	40
Sağlık Ocağı	35
Devlet Hastaneleri	14
Sağlık Güvencem Yok	5
Özel Poliklinikler	3
Eczane	1
Üniversite Hastaneleri	1
Diğer	1

Anket verilerine göre, gecekondulu nüfus sağlık hizmetlerini genellikle SSK hastaneleri ve sağlık ocaklarından karşılamaktadır. Bu grubu, devlet hastaneleri izlemektedir. Özel hastanelerin kullanımı ise söz konusu değildir. Bu Çizelge, nüfusun gelir düzeyi ile yakından ilişkilidir. Gecekondulunun kazancı, özel hastane ya da polikliniklerde hizmet almaya yetmemektedir.

Çizelge 5.54. Yaşam kalitesi kavramı.

Yaşam kalitesi denilince ne anlıyorsunuz?	%
Geçim derdinin olmaması	40
İş imkânı	28
Sağlık Tesisi varlığı	14
Alışveriş Merkezlerinin Varlığı	4
Kültürel Tesislerin varlığı	6
Temiz çevre	3
Park alanlarının varlığı	5

Proje nüfusunun yaşam kalitesi kavramından anladığı ekonomik olarak rahatlıktır. Bu Çizelge, ekonomik dönüşümün gerekliliğini vurgulamaktadır. Nüfusun dörtte biri ise, kentsel donatıların varlığını yaşam kalitesi ile özdeşleştirmektedir.

Çizelge 5.55. Yaşanabilir konut kavramı.

Sizce yaşanabilir konut nasıl olmalıdır?	%
Apartman dairesi olmalı	25
Bahçesi olan	24
Kaloriferli, doğalgazlı	13
Komşuluk ilişkileri iyi	11
Mutfakı büyük/geniş	11
Isıtma sorunu olmayan,	6
Güneş görmeli	5
Gelişmiş bir yerde olmalı	5

Proje nüfusunun dörtte biri, yaşanabilir konutu apartman dairesi olarak tanımlamaktadır. Aynı şekilde diğer bir dörtte birlik nüfus ise, bahçeli bir konut isteklerini dile getirmiştir. % 35'i ise kaloriferli, geniş mutfaklı, güneş görme gibi konutun konforuna yönelik nitelikleri, yaşanabilir konut için gerekli görmektedir. %11'i ise komşuluk ilişkilerini ön planda tutmaktadır.

Çizelge 5.56. Yaşanabilir mahalle kavramı.

Sizce yaşanabilir mahalle nasıl olmalıdır?	%
Yeşil Alanlara yakın	25
Sağlık Tesislerine yakın	21
Altyapısı yeterli	16
İşyerine yakın	14
Komşuluk ilişkileri iyi	10
Çevresi temiz	6
Güvenli, olaysız, sakin	5
Alışveriş merkezine yakın	3

Sizce yaşanabilir mahalle nasıl olmalıdır sorusuna, görüşme yapılan kişilerin %25'i yeşil alanlara yakın, %21'i sağlık tesislerine yakın, %16'sı altyapısı yeterli, %14'ü işyerine yakın, %10'u komşuluk ilişkileri iyi, %6'sı çevresi temiz, %5'i güvenli, olaysız, sakin ve %3'ü alışveriş merkezine yakın yanıtını vermiştir. Bu Çizelge, gecekondulu için, kentsel donatıların bölgede yetersizliğinin hissedildiğinin bir göstergesidir.

Çizelge 5.57. Diğer mahalleler ile kıyaslandığında eksiklik duyulan faaliyetler.

Diğer mahalleler ile kıyaslandığında nelerin eksikliğini duyuyorsunuz?	%
Sağlık Hizmetleri	15
Ulaşım Hizmetleri	14
Eğitim Hizmetleri	13
Ticaret Alanları (Alışveriş merkezi, Çarşı, Pazar)	32
Park-Spor Alanları olsun	10
Kültürel Aktivite Alanları (Sinema, tiyatro, kütüphane, hanımlar lokali vb...)	14
Kişisel Hizmetler (Kuaför, Dişçi vb...)	2

Diğer mahalleler ile kıyaslandığında nelerin eksikliğini duyuyorsunuz sorusuna, görüşme yapılan kişilerin %10'u park/spor alanları, %32'si ticaret alanları (alışveriş merkezi, çarşı, pazar), %14'ü ulaşım hizmetleri, %15'i sağlık hizmetleri, %13'ü eğitim hizmetleri ve %14'ü kültürel aktivite alanları (sinema, tiyatro, kütüphane, hanımlar lokali vb) yanıtını vermiştir. Bu bağlamda, bölgede en fazla eksikliği hissedilen sağlık, eğitim gibi temel kentsel donatılar ile alışveriş, eğlence, park, spor, sinema, tiyatro, hanımlar lokali gibi sosyal ve kültürel donatılardır.

5.7. Sonuç

Gecekondu ailesi; demografik yapısı, ortalama aile büyüklüğü, hanehalkı büyüklüğü ve aile yapısı ile kırsal ve metropol nüfus arasında bir geçiş ailesi özelliği taşımaktadır. Gecekondu nüfus genç bir yaş yapısına sahiptir. Hanehalkı reislerinin yaş ortalaması 40'tır. Gecekondularda mahalle bazında yerleşim, belirli bir yöreden gelenlerin bir araya gelmesiyle oluşmaktadır. Nitekim görüşmecilerin %75'i hemşerileriyle ve akrabalarıyla aynı mahallede oturduklarını belirtmişlerdir. Bölgedeki nüfusun büyük bir kısmı Ankara'nın köylerinden ve çevre illerden (Çankırı, Çorum, Yozgat, Sivas, Kırşehir) gelmiştir.

Bölgede, okuma yazma bilmeyenlerin oranı düşüktür, ilkokul mezunu olanlar çoğunluktadır. Kadınların eğitim durumu erkeklere göre daha da düşüktür. Proje nüfusunun kendine özgü belirli özelliklere sahip bir işgücü yapısı mevcuttur. Yapılan iş kolunda, "esnaf" kategorisi altında toplanabilecek küçük ticaret birimlerinde çalışanların başta geldiği görülmekte, özel bürolarda ve büyük ticari kurumlarda çalışanların pek yer almadığı dikkat çekmektedir. Bu, gecekondu nüfusunun hala kent ekonomisinin ihtisaslaşmış, formel ve düzenli eğitim gerektiren kesimlerinde yer tutamadığını göstermektedir. Kırdan kente geçiş toplumu olmanın, şehrin ekonomik yapısına adaptasyonun sonucu, bu özellikler ortaya çıkmaktadır.

Hanehalkı reislerinin işgücüne katılma oranları % 75'tir. Emeklilik, ev hanımı olmak işsiz ve iş sahibi olmak, başlıca çalışmama nedenidir. Çalışanlar halen çalıştığı işi kendi imkânlarıyla bulduklarını belirtmişlerdir. Akraba ve arkadaş ikinci başvurulan

yol olmaktadır. Çıraklılık nedeniyle çocuklar arasında küçük üretim ve küçük girişimde işçi olarak çalışanlar, hatta ticarete tezgâhtar ve satıcı olanlar çoğunluktadır. Gecekondularda mesleki özelliklere uygun bir sosyal güvenlik yapısı mevcuttur. Çalışanların sadece üçte biri sosyal güvenceye sahiptir. Gecekondulu sosyal güvencesi olsun veya olmasın yeterli kazanç temin eden bir işe sahip olabilmenin büyük bir önem taşıdığını belirtmişlerdir. Kişiler kentte belirli bir zaman süresi geçirdikten sonra sosyal güvenceye veya sosyal güvencesi olan bir işe sahip olmaktadır. Nitekim sosyal güvenlik kurumuna tabi olanların ortalama % 20'si, on yıldan az bir süredir kentte oturmaktadır. Ekonomik koşulların ağırlığı nedeniyle gecekonducularda, geniş aile tipinin yaygın olmadığı görülmektedir. Nitekim hanehalkı reislerinin %71'i yanlarında yaşlı kimse bulunmadığını belirtmişlerdir. Kentin sağladığı sosyo-kültürel hizmetlerinden yararlanma oranı, belirli bir gelir düzeyine sahip olmayı gerektirdiği için düşüktür. Sinema, tiyatro gibi kültürel faaliyetler proje nüfusuna uzaktır. Proje nüfusu için boş vakitlerini değerlendirme biçimi kadınlar için eliş yapmak, erkekler içinse köy derneğinde arkadaşlarıyla sohbet etmek ya da kahveye gitmekten ibarettir. Nitekim proje nüfusu yeşil ve kültürel tesis alanlarının eksikliğini hissettiklerini belirtmişlerdir. Proje nüfusu dönüşümle kazanacağı konutta oturmaya devam edeceğini ya da oğluna/kızına vereceğini dile getirmiştir. Ayrıca, dönüşüm sonunda konutunun değer kazanacağını düşünmemektedir.

Dikkat çeken önemli bir nokta da; proje nüfusunun yarıya yakınının projeden dolayı mağdur olduğu, yıkılan hiçbir şeyin yapılmadığını düşünerek projeye olan güvensizlikleridir. Ayrıca, projeye pasif halk katılımı söz konusudur. Proje hakkında bilgi halkı pazaryeri veya stadyumda toplayarak verilmiştir. Verilen bu bilgi de gecekondu tarafından yeterli bulunmamıştır. Nitekim aynı projenin uygulanmasını isteyen, nüfusun ancak dörtte biri kadardır. Nüfusun beşte biri ise istihdam sağlayacak bir projenin uygulanmasını istediklerini belirtmiştir. Bu, dönüşümün ekonomik boyutunun da dikkate alınması gerektiğini göstermektedir. Zaten gecekonduculunun yaşam kalitesinden anladığı da “geçim derdinin olmaması”dır.

Gecekondu kırdan kente göçenlerin en önemli varlıklanma aracıdır. Oturacakları bir gecekonduya sahip olduktan sonra bile, kırdan kente göçenlerin, tasarruf etme,

tasarruflarını değerlendirme ve spekülasyon amacına yönelik gecekondulu yapma eğilimlerinin yüksek olduğu görülmektedir.

Hak sahiplerinin sağlıklı bir konut çevresine kavuşmaları ve kentle olan sosyal ve fiziksel bağlarının güçlendirilmeye çalışılması olumlu bir yaklaşımdır. Hem proje nüfusuna hem de çevreye hizmet eden sosyal, kültürel ve rekreatif faaliyetlerin getirilmesinin yanında konut üretiminin de sağlanması konularında kente katkı sağlanmaktadır. Ancak, üretilen konutun sadece üst gelir gruplarına hizmet ediyor olmasının önüne geçilmesi kente katkı açısından daha olumlu bir yaklaşım olacaktır. Projenin olumsuz yönlerinden biri, gecekonduların daha iyi yaşam şartlarına kavuşurken sahip oldukları konutlardan rant sağlamalarına neden olunması, gecekonduculuğu özendiren bir tutum haline gelmesidir. Özendirme sadece yasalarla değil bu tip projelerle de sağlanmış olmaktadır. Kamulaştırma ve inşaat maliyetinin düşürülmesi amacıyla gecekondulu sahiplerine konut verilmesi ve özel girişimcilerin de projelere katılması alandan pay alacak grupların çoğalmasına ve karın maksimize edilmesini sağlayacak projelerin üretilmesine neden olmaktadır. Projelerde, kente hizmet edecek rekreatif alanlar yaratılması, alanların gecekondulardan temizlenmesi ve bunun kamu maliyeti düşürülerek yapılmaya çalışılması olumlu bir yaklaşımdır. Ancak, kamulaştırma maliyetinin düşürülmesi amacıyla alanın gecekondular ve yatırımcılar açısından rant kapısı haline gelmesi de üzerinde düşünülmesi gereken bir durumdur. Özellikle gecekondulu sahipleri her ne kadar af kapsamına girerek yasalarda belirtilen bir takım haklara sahip olmuşlarsa da bu proje ile de ayrıca ödüllendirilmişlerdir.

Bir kentsel alanın salt fizik mekâna yönelik müdahalelerle ele alınması dönüşüm sürecini tanımlamamaktadır. Tüm tarafların katılımının sağlanması, sürecin planlanması, yukarıdan aşağıya değil aşağıdan yukarıya doğru işleyen bir eylemin kurgulanması ve üst ölçekli devlet politikalarıyla da desteklenmesi başarılı bir kentsel dönüşüm için temel stratejilerdir. Bu nedenle, dönüşüm sürecinin merkezi yönetim ve ulusal politikalarla eşgüdümlü bir şekilde yürütülmesi gerekmektedir. Konuya parçacıl olarak yaklaşan merkezi ve yerel yönetimlerin tek başına konut, sağlık, eğitim, istihdam vb. sorunlara köklü bir çözüm getirmesi mümkün değildir.

Ancak bu koşullar altında bir dönüşüm sürecinden bahsedilebilir. Aksi bir yaklaşım, kentsel dönüşümün bir “imar affı” olarak algılanmasına ve tanımlanmasına yol açabilir.

Tezin alan çalışması olan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi’nin öne çıkan özelliği; Ankara’nın protokol yolu ve kuzey kent girişi konumunda olan gölgeye başkentlik işlevine yakışır bir kimlik kazandırma amacı ve projenin kamu-özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilmesidir. Ayrıca projeye özel yasal düzenlemeler (5104 sayılı yasa) de projenin diğer bir farklılığıdır. Proje Büyükşehir Belediyesi ile TOBAŞ isimli şirketin etkin olduğu bir projedir. Projenin finansı temelde özel sektör ile yerel yönetim işbirliği içinde yaratılmıştır. Alanın kendi kaynaklarının da projenin farklı aşamalarında finansman modelinin içine eklenmesi düşünülmüştür. Arsa ve finansman konutlarının satışı ve kiralanmaları, kullanılacak kaynaklardan önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

Projeye sunulan konut dışı imkânlar açısından bakıldığında, kullanıcılara birçok olumlu hizmet sunacağı açıktır. Özellikle gecekonducuların daha önceki yaşam şartları göz önünde tutulduğunda bugün kentli olmanın gerektirdiği birçok hizmete kavuşmuş olacaklardır. Bu bağlamda daha önce kent merkezinde yaşamalarına rağmen kentin sunduğu hizmetlerden çok az yararlanabilen gecekondulular, fiziksel olduğu kadar sosyal olarak da kentle bütünleşme şansına sahip olacaklardır.

Projenin olumsuz yönlerinden biri, gecekondu sahiplerinin sadece konut sözleşmesi yapılması veya kamulaştırma gibi konularda projede yer almaları, projede nüfusun aktif katılımları sağlanmamasıdır. Katılımın sağlanması kullanıcı memnuniyetini arttıran bir özelliktir. Bu bağlamda proje nüfusunun da “iç müşteri” olarak algılanması ve onların taleplerine de yer verilmesi gerekmektedir. Proje içinde aşağıdan yukarıya işleyen ve teşvik edilen katılım sürecinde, yerel halkın düşüncelerini açıklayabilmesi ve iletebilmesi, yeniliklere istekli ve hazırlıklı olunması, projenin başarılı olabilmesi açısından önemlidir. Katılım; devletle vatandaş arasındaki ilişki politika oluşturma ve uygulama sürecinin her aşamasında farklı etkileşimlerin bulunduğu geniş bir yelpazeden oluşmaktadır. Bu yelpazede; tek

tarafalı bir ilişkiyi anlatan *bilgi aktarma*, vatandaşın görüş ve bilgisini sunduğu iki tarafalı bir ilişkiyi anlatan *danışma* ve vatandaşın aktif olarak politika oluşturma sürecine katılımını öngören bir ortaklık ilişkisi anlamına gelen *aktif katılım* yer almalıdır [Kösekahya, 2003].

Projede dikkat çeken bir uygulama da, proje döneminde gecekonduları yıkılan hak sahiplerine, yeni konutlarını teslim alana dek kira yardımı yapılıyor olmasıdır. Ayrıca, konutları bitene dek tercihe göre hak sahipleri belediyelerin lojmanlarında da kalabilmektedirler. Ancak, temizleme operasyonlarının doğuracağı sosyal sorunların önlenmesi ve kente etkilerinin değerlendirilmesi ancak kent bütününde geliştirilecek stratejiler ile sağlanabilir. Temizleme operasyonları küçük bir kentsel alanda yapılsa bile, kentin bütününe etkileme gücüne sahiptir. Bir alanda yapılan temizleme operasyonu ile alandan çıkarılan yöre halkı, kentin başka bir alanında, daha kötü koşullarda yerleşimler yaratabilirler. Bunun yanı sıra, iş alanlarının ortadan kaldırılması ya da uzaklaşması ile de işsizlik, kentsel suçlar vb. sosyal sorunlar ortaya çıkabilmektedir.

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, az sayıdaki gecekondudan sahibini alandan taşıyarak şahsa ve belediyeye ait arsaların değerlendirildiği bir projedir. Proje, gecekondudan sahiplerini değil arsa sahiplerini memnun etme çabası içinde geliştirilmiştir. Yenileme yaklaşımı alanın tamamen gecekondudan temizlenmesi, ortak mekânların yaratılması ve yüksek katlı yapıların yapılması şeklindedir. Oysa alan çevresindeki yapılaşma bu şekilde değildir. Projedeki bu yüksek yapılaşma yaklaşımı çevreyle uyumsuzluk yaratması yanında, maliyeti düşürmek amacıyla özel girişimcilerin katılımının sağlanması rant ve arsa değerlerinin artışına neden olacaktır.

Dönüşüm projesinde amacın yeteri kadar açık ve net bir biçimde tanımlanmaması; fiziksel, ekonomik ve sosyal dönüşüm arasındaki bağlantıların kurulamaması; mahalle ölçeğindeki dönüşümlerde alanın içinde bulunduğu kent bütünü bir parçası olduğu gerçeğinin dikkate alınmaması ve yerel halkın sürece katılması konusunda çıkabilecek olası sorunların göz ardı edilmesi projedeki temel hataları

oluşturmaktadır. Tüm bu sorunlar karşısında başarılı bir dönüşüm için, merkezi yönetim tarafından yönlendirilen ekonomi, refah, işsizlik, eğitim, öğretim, sağlık konularındaki genel politikalarla bütünleşmiş bir planlama yaklaşımı benimsenmelidir. Başka bir ifadeyle, yerel halkın sosyal dönüşümünün sağlanması, yeterli ekonomik desteği bulabileceği donanımlara kavuşturulması gerekmektedir. Bu gereksinim, proje alanında yapılan derin görüşmelerde de gecekondulu tarafından dile getirilmiştir. Size sorulsaydı nasıl bir proje uygulanmasını isterdiniz sorusuna görüşme yapılan kişilerin beşte biri (%19'u) iş imkânları olan, bir proje olsun yanıtını vermiştir (Bkz. Çizelge 5.22). Ayrıca, yaşam kalitesinden ne anlıyorsunuz sorusuna verilen yanıtta ekonomik dönüşümün zorunluluğunu göstermektedir. Yaşam kalitesinden ne anlıyorsunuz sorusuna görüşme yapılan kişilerin %40'ı Geçim derdinin olmaması ve %28'i iş imkânı yanıtını vermiştir (Bkz. Çizelge 5.48). Bu yanıt, ekonomik dönüşümün gerekliliğini göstermektedir.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel planlama çalışması gibi ele alınamayacağı bilinen bir gerçektir. Bunun nedeni, kentsel dönüşümün çok farklı boyutlarından kaynaklanmaktadır. Kentsel dönüşüm; yörede yaşayan nüfusu ile, nüfusun sosyo-ekonomik ve kültürel özellikleri ile, yapılan işin ekonomik çerçevesi ile alanda ortaya çıkan yasal-yönetmelik sorunları ile son derece kapsamlı bir uygulamadır.

Kentsel dönüşüm projelerinin geçtiğimiz 20-30 yıl öncesinin kentsel yenileme ya da yeniden canlandırma projelerinden farkı çok çeşitli aktörlerin katılımının sağlandığı, yerel kamu desteğinin azalmasına karşın, uluslararası düzeyde dahi çok çeşitli finansman kaynaklarının bulunabildiği, çok çeşitli içeriklere sahip projeler olmasıdır. Uygulanan kentsel dönüşüm projeleri kentlerin küresel ekonomik sistem içindeki konumlarında belirleyici olabilmektedir. Dolayısıyla, kentlerde gerçekleştirilen dönüşüm projeleri kentlerin gelişimi ve ülkelerin genel gelişim stratejileri açısından çok ciddi bir öneme sahiptir. Ancak uluslararası ya da ulusal örneklere baktığımızda konunun bu ciddiyet içinde ele alınmadığı görülmektedir. Daha çok projecilik mantığı çerçevesinde değerlendirmeler yapılmakta ve süreç kentler arasında yarışmalara hatta büyük kentlerde ilçeler arası rekabete indirgenebilmektedir. Oysa Kazgan'ın [2003] da belirttiği üzere günümüzde ve yakın gelecekte belediyeler ile sivil toplum örgütleri ve özel girişim, çağın küreselleşme anlayışına uygun biçimde, değişim/dönüşüm sürecinde ön planda rol oynayacaklardır. Önemli olan bu süreci iyi yönlendirmek ve sürdürülebilir kentleşme hedefleri doğrultusunda katılımcı, sosyal adalet ilkelerine dayanan, doğa koruma ilkeleriyle çelişmeyen, yerelin özelliklerini yok etmeden ya da metalaştırmadan koruyabilen, kamu yararına öncelik verebilen bir anlayışla kentlerin dönüşümünü sağlayabilmektir.

Türkiye’de ise “kentsel dönüşüm” fikrinin ve kentsel dönüşümü bir araç olarak kullanarak mekânda değişiklikler yapmanın çok da eskilere dayanmadığı görülmektedir. 1990'lara kadar kentlere göç etmiş olan ve gecekonduarda yaşamakta olan kesimlerin kentle bütünleşmesi sorunu modernist çevrelerde kentsel dönüşümün ana konusu olarak görülmüşse de, devlet eliyle özellikle de yerel

yönetimler kanalıyla kentlerin gecekondü alanları gibi alanların dönüştürülmesi gerekliliği özellikle 1990’lardan sonra kabul görmeye başlamıştır.

Türkiye’de planlama anlayışı içinde yer alan gecekondü alanlarının ıslah edilmesi, tarihi yapıların yeniden işlevlendirilmesi ve son dönemde planlamanın gündemine yerleşmiş olan deprem riski taşıyan yapılaşmış alanların dayanıklı hale getirilmesi uygulamaları kentsel dönüşüm kapsamında ilk örnekler olarak ele alınabilir. Ancak, Türkiye pratiğinde sınırlı bir kapsamda gerçekleşen bu uygulamalar, kentsel dönüşümde bir araç olarak değerlendirilmemiş ve planlama sistemine yenilikçi bir yaklaşım sağlamaktan uzak kalmıştır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm projeleri; planlamadan kopuk, sosyal ve ekonomik boyutları bulunmayan, rant baskısı altında yalnızca parçacı fiziksel düzenlemeler tanımlayan, kent parçalarını daha yüksek yapılarla yenileme anlayışıyla ele alınmakta ancak bu yaklaşım, sorunları çözmek yerine daha büyük sorunlara yol açmaktadır. Bu bağlamda dönüşüm projelerinin, bir üst plana bağlı olarak ve stratejik yaklaşımlarla hazırlanmaları gerekmektedir.

Kent yönetimleri, kentlerdeki sorun alanlarında var olan potansiyellerden kazanç sağlamak amacı ile kısa vadeli çözümler içeren parçacı yaklaşımlar geliştirmektedirler. Birbirine eklemlenmeyen ve kentin bütüncül gelişme hedeflerinden kopuk olarak ortaya çıkan dönüşüm projeleri “kolaj kentler”i yaratmaktadır. Bu noktada sorun, parçacı yaklaşımların içerdiği sosyal, ekonomik, mekânsal tehlikeler ve tehditlerdir. Amin ve Graham, kentin hücresel bölgelere parçalandığı ve bölündüğü, daha geniş alanlara yayıldığı ve diğerlerini dışarıda tutarken özel kullanım alanlarının oluşturulduğunu ve bu durumun kentin ele alınmasında hatalara yol açtığını ileri sürerler [Amin ve Graham, 1997].

Günümüzde kentsel dönüşüm giderek “kurtarma araçları”olarak işlev gören çok-sektörlü ortaklıkların devreye girmesi ile tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşümüne yönelik etkin bir yaklaşımın, çok sektörlü olması, yerel grupların yanı sıra özel sektörün de dahil olduğu ilgili tüm “aktörlerin” sürece katılması ve dönüşüm

girişimlerinin yerel-merkezli bir kuruluş tarafından organize edilmesi gerekmektedir. Ortaklıklar özetle, yeni kentsel yönetim içerisinde bir dizi önemli rol yüklenerek, başarılı bir kentsel dönüşüm için gerekli olduğu düşünülen farklı unsurların koordine edilmesi ve yönetilmesine çalışmaktadır. Başka bir ifadeyle, kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi, yerel yönetimlerin önderliğinde uzmanından merkezi yönetime, özel girişimciden o yerin halkına dek uzanan çok aktörlü bir katılım grubu ile gerçekleştirilmelidir. Dönüşüme yönelik planlamalarla, dönüşmesi düşünülen alanlardaki mekânsal değişikliklerin yanında, o çevrede yaşayan insanların yaşamları da kaçınılmaz olarak büyük değişikliklere uğramaktadır. Bu bakımdan kentsel dönüşüm, yerel halkın planlamaya katılımının en fazla sağlanabileceği/sağlanması gerektiği planlama aracıdır. Katılımın sağlanması kullanıcı memnuniyetini arttıran bir özelliktir. Yapılan projelerde katılım Zafertepe projesinde olduğu gibi işgücüne katılım şeklinde gerçekleşebildiği gibi, dünya örneklerinde de görülen kooperatifleşme yolu ile fikir üretme, yönetim ve denetleme şeklinde de olabilmektedir. Katılımın sağlanması yapılan projelerin kullanıcı tarafından benimsenmesini sağlamaktadır.

Bu çerçevede, aktörlerin planlamaya veya proje geliştirmeye katılımı ortaklıklar, ilgili gruplarının oluşturulması, projelerin yönlendirilmesi, kaynak aktarımı, örgütlenme, organizasyon, halkın eğitimi, biçimlendirilmesi gibi pek çok konu dönüşüm sürecine dâhil edilmeli, tüm bu bileşenlerin ilişkisi bir sistem dâhilinde kurgulanmalıdır.

Kentlerin yarışabilirliğinin ve yaşam kalitelerinin artması için korunarak geliştirilmesi ilkesi, uluslararası ve ulusal politikalarla benimsenmiştir. Bu politikalar, kentlerdeki ekonomik, sosyal ve fiziksel sorunların birlikte ele alındığı “kentsel dönüşüm” yaklaşımlarının üzerine kurgulanmıştır. Türkiye’de ise; İstanbul ve diğer büyük kentler yönetimleri, uluslararası ölçekte yarışabilirliğin artmasını hedeflerken, bunun altyapısını hazırlayacak uygulama araçlarını geliştirmemektedirler. İmar planları ve koruma amaçlı imar planları tek araç olarak ortaya çıkmaktadır. İmar planlama sisteminin; yalnızca fiziksel mekânın organize

edilmesi için fiziksel kararlar geliştiren yapısı, kentlerdeki sosyal ve ekonomik sorunların çözümü için modeller ve araçlar geliştirmekten uzaktır.

Türkiye’deki dönüşüm projelerinin biçimlenmesi ve uygulanmasında en temel sorunlardan bir diğeri de, ulusal politikalarla yerel uygulamalar arasındaki kopukluk noktasında ortaya çıkmaktadır. Bu sorun çift yönlü olarak, bütüncül ve sürdürülebilir planlama politikalarının yetersizliği ile ulusal düzeyde, dar kapsamlı fiziksel planlama yaklaşımının sonucu olan parçacı uygulamalarla yerel düzeyde ortaya çıkmaktadır.

Sonuç olarak bir kentsel alanın salt fizik mekâna yönelik müdahalelerle ele alınması dönüşüm sürecini tanımlamamaktadır. Tüm tarafların katılımının sağlanması, sürecin planlanması, yukarıdan aşağıya değil aşağıdan yukarıya doğru işleyen bir eylemin kurgulanması ve üst ölçekli devlet politikalarıyla da desteklenmesi başarılı bir kentsel dönüşüm için temel stratejilerdir. Bu nedenle, dönüşüm sürecinin merkezi yönetim ve ulusal politikalarla eşgüdümlü bir şekilde yürütülmesi gerekmektedir. Konuya parçacı olarak yaklaşan merkezi ve yerel yönetimlerin tek başına konut, sağlık, eğitim, istihdam vb. sorunlara köklü bir çözüm getirmesi mümkün değildir. Aksi bir yaklaşım, kentsel dönüşümün bir “imar affı” olarak algılanmasına ve tanımlanmasına yol açabilir. Gecekondulunun sağlıklı bir konut çevresine kavuşmaları ve kentle olan sosyal ve fiziksel bağlarının güçlendirilmeye çalışılması olumlu bir yaklaşımdır. Ancak konut değerlerinin proje ile yükselmesini önlemeye yönelik düzenlemeler yapılmaması gecekonduluyu projeden konut sahibi olma şeklinde değil rant elde etme şeklinde yararlanma yoluna itecektir. Ayrıca gecekondulunun ekonomik güçlerinin düşük olması onlara sunulan hizmetin geçerliliğini yitirmesine neden olabilir. Ailelerin ekonomik düzeyleri gelişmedikçe onlar için gecekondu yerine çağdaş konut sahibi olmaları veya düzenli bir çevreye kavuşmaları bir anlam taşımayacaktır.

Ülkemizde kentsel dönüşümün; planlamadan kopuk, sosyal ve ekonomik boyutları bulunmayan, rant baskısı altında yalnızca parçacı fiziksel düzenlemeler tanımlayan, kent parçalarını daha yüksek yapılarla yenileyerek tüm sorunları çözebilme anlayışı

bu projede de devam etmektedir. Ancak, dönüşümü, yıpranan yapıların yıkılarak daha yüksek ve rant amaçlı yapılarla fiziksel açıdan yenilenmesi olarak algılayan bu yaklaşımın çok büyük sorunlar yaratacağı da ortadadır.

Sonuç olarak denilebilir ki kentsel dönüşüm projeleri; kentin gelişme stratejilerine paralel ve bütüncül bir yaklaşımla ele alınmadığında kentte toplumsal, mekânsal ve ekonomik dengeleri olumsuz yönde etkileme gücüne sahiptir. Bu nedenle; kentler bölgeleri içinde bir bütün olarak; sosyal, ekonomik ve mekânsal verilerin birlikte ele alındığı yaklaşımlarla planlanmalıdır.

Türkiye için kentsel dönüşüm amaçlı bir dönüşüm modeli önerisi geliştirirken, aşılması gereken üç sorun alanı şu şekilde ifade edilebilir:

- Planlama sisteminde bütüncül bir yaklaşımın olmaması
- Kurumlar arasındaki eşgüdüm eksikliği
- Planlama ve uygulama süreçlerine her düzeydeki katılımı yaşanan sorunlar.

Bu bağlamda Türkiye için oluşturulacak dönüşüm modeli; “bütüncül planlama yaklaşımı”, “eşgüdüm” ve “katılım”dan oluşan üç ana ayaküstüne oturtulmalıdır.

Serbest piyasa mekanizmaları bir yanda zenginlik ve refah getirirken, diğer yandan da toplumsal alanda derin eşitsizlikler ortaya çıkarmakta bu nedenle de toplumsal taleplerin karşılanmasında devletle piyasa arasında kurulacak rekabetçi ilişkiler önem kazanmaktadır. Bu nedenle devletle özel sektör arasındaki ilişkileri genişletmeyi amaçlayan *pragmatik ortaklıklara* yönelinmesi gerekmektedir. Bu bağlamda, son yıllarda özellikle gelişmiş ülkelerde, üçüncü sektör, gönüllü sektör, kâr-amaçsız sektör, hükümet dışı organizasyon vb. olarak isimlendirilen alternatif bir sektörün hızla geliştiği görülmektedir. Artık, günümüzde kamusal hizmetler, kamu örgütleri, özel sektör ve üçüncü sektör olmak üzere üçlü bir sistem yapı tarafından yürütülmektedir. Refah devleti uygulamalarının terk edilerek, kamunun küçültülmesiyle birlikte kamu tarafından boşaltılan alan, sadece özel sektör tarafından değil, üçüncü sektör tarafından da doldurulmaktadır. Bu noktada, aşırı merkezîyetçilik ve özel sektörün olası suistimali arasındaki denge ancak üçüncü

sektöre yani sivil topluma yetki verilmesi yoluyla sağlanabilir. Güçlü merkeziyetçi yapı yerine daha desantralize ve esnek yönetim, dışa kapalılık yerine saydam yönetim, hantal yapı yerine etkileşimli ve işlevsel yapı, halkı dışarıda bırakan karar alma süreçleri yerine katılımcı pratiklerin yaygınlaştırılması gerekmektedir.

Dönüşüm projesinin olumlu sonuçlar doğurabilmesi için, yasal yapının da bu yaklaşımın gereklerine göre düzenlenmesi gerekir. Devletin görevi sadece hukuksallık, etkinlik ve plan gereksinimlerini karşılamak değil, aynı zamanda farklı grup ve bireyleri de siyasal birlik için ortak amaçlarda birleştirebilmektir. Başka bir ifadeyle, toplumsal aktörleri öne çıkaran, karar alma süreçlerine dahil eden bir anayasal düzenleme zorunludur. Bireylerin beklentilerinin çeşitli örgütlerle ve entegrasyon yöntemleriyle karar alma mekanizmalarına yansımaları ancak bu yolla sağlanabilir.

KAYNAKLAR

Acar E., “İşçi Konutu Olarak Gecekondu”, *Türkiye 1. Şehircilik Kongresi*, Dünya Şehircilik Günü, Ankara, 235-266 (1982).

Al, H., “Kamu Yönetimi Temel Kanunu Tasarısı”, <http://www.liberal-dt.org.tr/index.html>, (2003).

Ambrose P., “Urban Process and Power”, *Routledge*, Londra ve New York, 12 (1994).

Amin A., Graham S., “The Ordinary City”, *Royal Geographical Society and Institute of British Geographers*, 18 (1997).

Andersen, H.S., “Housing Rehabilitation and Urban Renewal in Europe: A Cross-National Analysis of Problems and Policies, in the Housing Renewal in Europe”, eds: Andersen H.S. and Leather P., *The Policy Press*, Great Britain, 241-277 (1999).

Andersen, H. S., “Experiences with Deterioration of Housing and with strategies for Housing Renewal in Europe and the United States”, *İstanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District*, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 195 (2004).

Arın C., “Berlin IBA Deneyimi”, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 423 (2003).

Atkinson R. And Cope S., “Community Participation and Urban Regeneration in Britain” in Hoggett, P., *Contested Communities*, *Policy Press*, Bristol, 201-221 (1997).

Atkinson R., “The Emerging Urban Agenda and the European Spatial Development Perspective: Towards and EU Urban Policy?”, *European Planning Studies*, 37 (5/6): 1037-1055 (2001).

Atkinson R., “The Emerging Urban Agenda and the European Spatial Development Perspective: Towards and EU Urban Policy?”, *European Planning Studies*, 9(3): 385-406 (2001).

Atkinson, R., “Urban Regeneration, Partnerships and Community Participation”, *İstanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District*, 119-128 (2004).

Atkinson R., Eckardt F., “Urban Policies in Europe: the Development of a New Conventional Wisdom?”, *City Images and Urban Regeneration*, Frankfurt/New York: *Peter Lang*, 15 (2004).

Aygün. M., “Kentsel Dönüşüm Kanun Tasarısı Taslağı”, **Bülten 20, TMMOB Mimarlar Odası Yayını**, Ankara, 80 (2004).

Bailey A., Barker A and Macdonald K., “Partnership Agencies in British Urban Policy”, **UCL Press**, London, 18 (1995).

Balamir M., “Türkiye’de Kentsel İyileştirme ve Dönüşüme İlişkin Güncel Öneri ve Modeller”, **Mimarlık Dergisi**, 322, <http://old.mo.org.tr/mimarlikdergisi/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=35&RecID=570> (2005)

Bilsel C., “Gecekondu Alanlarının Dönüşümü Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım Üzerine”, İmar ve Şehirci, **Bülten 15, TMMOB. Mimarlar Odası**, 9-11 (2003).

Bilsel G., Polat E., Yılmaz N., “Değişim-Dönüşüm Sürecinde Kimlik arayışları ve Kentsel Yenileşme Kavramı”, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu**, İstanbul, 55 (2003).

Bonacorsi, G., “Significance and Development of Hyper-Centers in European Metropolitan Areas, Town Planning and Sustainable Development”, **Habitat II City Summit**, İstanbul, 17 (1996).

Boyer M.C., “Urban Design: Reshaping Our Cities, College of Architecture and Urban Planning”, University of Washington, **Seattle**, 83 (1995).

Boyle R., “Changing Partners: The Experience of Urban Economic Policy in West Central England 1980-1990”, **Urban Studies** 30 (2); 309-324 (1993).

Carmon, N., “Neighborhood Regeneration: The State of Art”, **Journal of Planning Education and Research**, 17: 127-145, 131-144 (1997).

Carter A., “Strategy and Partnership in Urban Regeneration, in Roberts P and Sykes H Urban Regeneration: A Handbook, **Sage**, London, 37-58 (2000).

Coetzee P.J., Serfontein K.J., “Urban Spacing: A New Construct Before And Beyond Planning’s ‘BIG’ Affair”, <http://www.saplanners.org.za/SAPC/papers/Coetzee-13pdf>, (2002).

Commission of the European Communities, “Sustainable Urban Development in the European Union: A Framework for Action, Communication from the Commission COM 605 Final, **Commission of the European Communities**, Brussels, 16 (1998).

Coomes, M., Raybould, S. Developing Indicators to Assess the Potential for Urban Regeneration, **Department of the Environment Inner Cities Directorate**, London, 8-14 (1992).

Coşkun, S., Balcı A., “Kamu Yönetiminde Yönetişim”, **Kamu Yönetiminde Çağdaş Yaklaşımlar**, Ankara, 40 (2003).

Couch, C. “Urban Renewal: Theory and Practice”, **Macmillan Education Ltd.**, London, 15 (1990).

Couch, C. “Urban Renewal and Grants”, **Introduction to Planning Practice**, Allmendinger, Prior, Reamaekers, England, 77 (2000).

Cox, K.R. ve Mair, A., “From Localized Social Structures to Localities as Agents”, **Environment and Planning A**, 23: 197-213 (1991).

Çamur, K. C., “İmar Islah Planlarının Ankara Kent Makroformu Üzerindeki Yoğunluk Etkileri”, **Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını**, 1-4 15 (1996).

Çubuk M., “Büyük Kentsel Projeler, Tasarım ve Uygulama Yöntemleri, Teknikleri ve Araçları”, **2. Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu**, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul, 58 (1993).

Çubuk M., “Çağdaş Kentsel Kültür Mirası”, **Kentsel Koruma-Yenileme ve Uygulamalar Sempozyumu**, İstanbul, 31-33, 50-51 (1998).

Çukurbayır M. A., Sipahi E. B., “Yönetişim Yaklaşımı ve Kamu Yönetiminde Kalite”, **Sayıştay Dergisi**, 52-53 (2003).

DETR, “Our Towns and Cities: The Future, Delivering an Urban Renaissance”, Cm 4911, **HMSO**, London, 48 (2000).

DPT, Özel İhtisas Komisyonu Raporu, “Nüfus, Demografi Yapısı, Göç”, **VIII. 5 Yıllık Kalkınma Planı**, Ankara, 22-23 (2001).

Dündar Ö., “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma”, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu**, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 66-68 (2003).

Edwards, M., “Participatory Governance in the Future: Roles of the Government and Community Sectors.” **Australian Journal of Public Administration**, 60(3); 83 (2001).

Eke F., Uğurlar A., “Kentsel Dönüşüm : Başarı Mı? Hata Mı?”, **Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu**, 25 (2004).

Eraydın, A., “Sermaye Birikim Sürecinde Kentler”, **Defter Dergisi**, Ankara, 5: 136 (1988).

Erden, Y. D., “Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri”, Doktora Tezi, *Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 65 (2003).

European Communities, “The SME’s and the Revitalization of the European Cities”, The Sustainable City, *A European Tetralogy*, Ireland, 78 (1996).

Fainstein N. And Fainstein S., “The Ambivalent State: Economic Development Policy in US Federal System under the Reagan Administration”, *Urban Affairs Quarterly*, 41-62 (1989).

Gibson M. Kocabas A., “London Sustainable Regeneration-Challenge and Response”, *1. Uluslararası Kentsel Tasarım Buluşması* Sonuç Kitabı, MSÜ, İstanbul, 177-228 (2002).

Gibson M. Kocabas A., “The Sustainable Urban Regeneration - Recent Developments in UK and European Practice”, *Updated Course Papers*, İstanbul, 16 (2002).

Gibson M., Kocabas A., “The Sustainable Urban Regeneration - Recent Developments in UK and European Practice”, *Course Papers*, İstanbul, 14 (2001).

Gotham K. F., “Urban Redevelopment, Past and Present”, ed: Gotham K.F., in Critical Perspectives on Urban Redevelopment, *Research in Urban Sociology*. JAI: An Imprint of Elsevier Science, 6; 17 (2001).

Gökbulut Ö., “Kentsel Yenilemenin Anlam ve Boyutları”, *Planlama Dergisi* 1-4, *TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını*, 34-38 (1996).

Göymen K., “Türkiye’de Yerel Yönetimler ve Yönetişim: Gereksinimler, Önergeler, Yönelimler”, *Amme İdaresi Dergisi*, 9 (2): 6 (2000).

Güner A., “Mali Özerklik Çerçevesinde Yerel Yönetimlerin Gelirleri Üzerine Bir Değerlendirme: Türkiye’de Yeniden Mali Yapılanma”, *20. Türkiye Maliye Sempozyumu*, Pamukkale, 1 (2005).

Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü ve Macro International Inc., *Türkiye Nüfus ve Sağlık Araştırması 1998*, HÜNEE, Ankara, 19 (1999).

Hague C., “Tackling Housing Regeneration and Housing Renewal” *İstanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District*, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 220 (2004).

Hannigan P., “Fantasy City: Pleasure and Profit in the Postmodern Metropolis”, *Routledge*, 13 (1998).

Harding A., “Public-Private Partnerships in the UK”, in Pierre J, ed: Partnerships in Urban Governance, *London: Macmillan*, 71-92 (1998).

Hastings A., “Unravelling the Process of Partnership in Urban Regeneration Policy”, *Urban Studies*, 33: 253-268 (1996).

İncedayı D., “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine”, *Mimarist Dergisi, TMMOB Mimarlar Odası, İstanbul Büyükşehir Şubesi Yayını*, İstanbul 12: 60-61 (2004).

Kartal K., “Kırdan Kente Göç Edenlerin Kır İle Şehir Arasında Yarattıkları Kaynak Akımları ve Gecekondu”, *Türkiye 1. Şehircilik Günü Kongresi*, Dünya Şehircilik Günü, Ankara, 267-294 (1982).

Kayasu S., Yaşar S.S., “Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Değerlendirme: Kavramlar, Gözlemler”, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 20-28 (2003).

Kazgan, G., “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu”, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Yayını*, İstanbul, 9-17 (2003).

Keleş R., “Kentleşme Politikası”, *İmge Kitabevi*, Ankara, 567 (2000).

Keleş R., “Kentsel Dönüşümün Yasal Altyapısı”, *Mimarist Dergisi, TMMOB Mimarlar Odası, İstanbul Büyükşehir Şubesi Yayını*, İstanbul, 74-75 (2004).

Keleş, Ruşen, Geray, Cevat, Mengi, Ayşegül, Emre, Cahit, “Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması”, *Mimarist (2004/2) içinde, Türkkent*, Ankara, 75 (1998).

Keskin D., Sürat Ö., Yıldırım Ö., “Londra’nın Sürdürebilir Kentsel Yenileşme Deneyiminden, Türkiye ve İstanbul Özelinde Yenileşme Çalışmalarında Nasıl Faydalanılabilir?”, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu*, İstanbul, 406-407 (2003).

Kıray M., “Az Gelişmiş Ülkelerde Metropolenleşme Süreçleri”, Türkiye 1. Şehircilik Kongresi, *Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu*, YTÜ, İstanbul, 87-94 (1982).

Kıray, M., “Azgelişmiş Ülkelerde Metropolenleşme Süreçleri”, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, *Tarih Vakfı Yayınları*, 25 (1998).

Kösekahya, G., “Katılımcılık ve İyi Yönetişim”, İyi Yönetişimin Temel Unsurları, *T.C. Maliye Bakanlığı Avrupa Birliği ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı*, Ankara, 35 (2003).

Kreukels A. M.J., Spit T.J.M., “Public-Private Partnerships in the Netherlands”, in: *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 392 (1990).

Kubin G., “Kent Plancısı Kent planlama Sürecinde Misafir Sanatçı Değildir”, *Planlama Dergisi 94/ 25. Yıl Özel Sayı, ŞPO*, Ankara, 102 (1994).

Kubin, G., “İslah Planlarında Kat Artışı Kararlarıyla Gündeme Gelen Meşruiyet Sorunları”, ŞPO, Ankara, 101-102 (1995).

Kuntay O., “30 Yıl Önce Kaldırılan Yasalar Türkiye’de”, **Bülten 21, TMMOB Mimarlar Odası, Ankara Şubesi**, Ankara, 51 (2004).

LeGates R.T., and Stout F., “Modernism and Modern Urban Planning, 1870-1940”, **Early Urban Planning**, Londra: Routledge/Thoemmes, 16 (1998).

Mackintosh, M., “Partnerships:Issues of Poicy and Negotiation”, **Local Economy**, 7: 210-224 (1992).

Mayer, M., “Post-Fordist City Policies”, ed:A.Amin Post-Fordism: A Rader içinde, **Oxford and Cambridge Massachutses Blackwell**, Boston, 13 (1994).

Mayer, M., “Urban Governence in the Post-Fordist City”, ed: P. Healey, S. Cameron, S. Davoudi ve S. Graham , Managing Cities: The New Urban Context içinde **John Wiley and Sons Ltd**, 13 (1995).

McCarty J., “The Practice of Partnership for Regeneration”, **İstanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District**, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 130-138 (2004).

McGregor A., Hastings A., McArthur A., “Creating Community Capacity for Sustainable Urban Regeneration”, **Scottish Journal of Community Work and Development** .1: 55-65 (1996).

Nelson S., “The Nature of Partnership in Urban Renewal in Paris and London”, **European Planning Studies**, 9(4): 486-487 (2001).

Newman, P., Thornley, A., “Urban Planning in Europe”, **International Competition, National Systems and Planning Projects**, Routledge, London, 253-254 (1996).

Newman, P., Thornley, A., “Planning World Cities Globalization and Urban Politics”, **Palgrave Macmillan**, New York, 14 (2005).

Nohutçu A.,Balcı A., “Kamu Yönetiminin Yeni Perspektif ve Dinamizmi: ‘Kamu’nun Yönetilmesinden ‘Kamu’nun Yönetmesi Anlayışına Doğru”, Kamu Yönetiminde Çağdaş Yaklaşımlar, Balcı A., **Seçkin Yayıncılık**, Ankara, 17 (2003).

Ökten A., Şengezer B., Evren Y., “Planlamanın Kurumsal Yapısı ve Katılım Mekanizmaları”, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu**, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 269 (2003).

Özden P. P., “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği, İÜ, **Siyasal Bil, Fak, Dergisi**, 23-24, (2001).

Parkinson M., et al, "Urbanization and the Function of cities in the European Community", *Office for Official Publications of the European Communities*, Luxemburg, 16 (1992).

Parkinson M., ve LeGales P., "Urban Policy in France And Britain: Cross Channel Lessons", *Policy Studies*, 16(2): 31-42 (1995).

Pickvance C. and Preteceille E., "State Restructuring and Local Power: A Comparative Perspective", *Pinter Publishers*, 17 (1991).

Primeus H., Matselaar G., "Urban Renewal Policy in a European Perspective", *Delft University Press*, Delft, Hollanda, 16 (1992).

Ravetz A., "The Government of Space, Town Planning in Modern Society", *Faber and Faber*, 18 (1986).

Roberts, P. "The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration", Urban Regeneration, Roberts and Sykes ed.s, *SAGE Publications*, London, 9-36 (2000).

Rodney B., Clark C., "Financing Urban Regeneration", Real Estate Finance and Investment Research Paper No: 2000.04, *City University Business School*, London, 15 (2000).

Sassen S., "The Global City; New York, London, Tokyo", *Princeton University Press*, Princeton, 18 (1991).

Schoonbrodt, "Residential Environments and Socio-Economic Integration" in Partnerships for People in Cities, *European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions*, Dublin, 16 (1995).

Sert E., Karpuz H., Akgün G., "Küreselleşme Sürecinde Değişen Kent Kavramı; Mekan ve Politikleşme Üzerine Bir Okuma Çalışması", *Planlama Dergisi*, Ankara 32, 106 (2005/2).

Skifter A. H., Leather P., "Housing Renewal in Europe", *The Policy Press*, Bristol, 15 (1999).

Smith, N., "New Globalism, New Urbanism: Gentrification As Global Urban Strategy", Antipode, *Blackwell Publishers*, Oxford, 17 (2002).

Sönmez N. Ö., "İslah İmar Planı Uygulamaları İle Oluşan Kentsel Dönüşümün Sosyal Ve Mekansal Sonuçları Üzerine Görgül Bir Değerlendirme", *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 103 (2003).

Spit T., "Kamu-Özel Sektör Ortaklıkları, Kentsel Yeniden Yapılanma Sürecinde Gerilimli Bir İlişki: Hollanda Deneyimi", *İstanbul 2004 International Urban*

Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 108 (2004).

Şengül T., “Kentsel Çelişki ve Siyaset: Kapitalist Kentleşme Süreçleri Üzerine Yazılar”, **Demokrasi Kitaplığı WALD Yayınları**, 21 (2001).

Şahin S. Z., “İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği”, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu**, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 89-100 (2003).

Şengül, T., “Devlet ve Kent Mekanı”, **İktisat Dergisi**, 404, 45-57 (2002).

Şengül, T., “Yerel Devlet Sorunu ve Yerel Devletin Dönüşümünde Yeni Eğilimler”, **Praksis**, 9: 183-220 (2003).

Şenyapılı T., “Bütünleşmemiş Kentli Nüfus Sorunu”, **ODTÜ**, Ankara, 64 (1978).

Şenyapılı T., “Gecekondu: Çevre İşçilerin Mekanı”, **ODTÜ Mimarlık Fakültesi**, Ankara, 58 (1981).

Şenyapılı T., Türel A., “Ankara’da Gecekondu Oluşum Süreci ve Ruhsatlı Konut Sunumu”, **Batıbirlik Yayınları**, Ankara, 1: 54 (1996).

Tekeli İ., “Cumhuriyetin Altmış Yıllık Belediyecilik Deneyinin Değerlendirilmesi Üzerine”, **Türk Belediyeciliğinde 60 Yıl**, Ankara, 47 (1990).

Tekeli İ., “Başkent Ankara’nın Öyküsü”, İ. Tekeli, Türkiye’de Kentleşme Yazıları içinde, **Turhan Kitabevi**, 68 (1982).

Tekeli İ., “Kent Planlaması Konuşmaları”, **TMMOB Mimarlar Odası**, Ankara, 24 (1991).

Tekeli İ., “Kentsel Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek”, **Kentsel Dönüşüm Sempozyumu**, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 3 (2003).

Tekeli İ., Türel A., Eraydın A., Berkman G., Şengül T., Babalık E., “Yerleşme Bilimleri/Çalışmaları için Öngörüler, **Türkiye Bilimler Akademisi**, 1. Taslak, Ankara, 65 (2004).

Tercan B., “Günümüze Değin İmar Aşarı”, **Planlama Dergisi**, **TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını** 14, 5-8 (1996).

Thomas, S., “A Glossary of Regeneration and Local Economic Development”, **Local Economic Strategy Center**, Manchester, 15 (2003).

TMMOB Mimarlar Odası, “Eskiye Kent Dokularının Yenilenmesi Korunması ve Kullanılması Hakkında Kanun Tasarısı”, <http://www.mimarlarodasi.org.tr/>(2004),

TMMOB Şehir Plancıları Odası, “Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu”, <http://www.spo.org.tr/> (2005).

TODAİE, “Kamu Yönetimi Sözlüğü”, *TODAİE Yayınları*, Ankara, 274 (1998).

TOKİ, “Yönetişim Grubu Atölye Çalışması”, www.toki.gov.tr/habitat/ulusal/yonetisim.doc. (2000).

Turgut S., “Metropolitan Alanlarda Planlama-Kent Yönetimi İlişkileri ve İstanbul Metropolitan Alanında Planlama Yönetimine İlişkin Bir Model Denemesi”, Doktora Tezi, *Yıldız Teknik Üniversitesi*, İstanbul, 24 (2000).

Turok, I., “Urban Regeneration: What Can Be Done and What Should Be Avoided”, *İstanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District*, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 59-61 (2004).

Türkay, M., “Devlet Ulusal Kalkınma ve Kapitalizmin Dinamikleri“, *İktisat Dergisi*, 404: 7-15 (2001).

Ulu A., Karakoç İ., “Kentsel Değişimin Kent Kimliğine Etkisi”, *Planlama Dergisi*, Sayı 29, *TMMOB Şehir Plancıları Odası*, Ankara, 59 (2004).

Üskent S., “ Dönüşümün Kentlere Yeni Bir Gelecek Yaratmadaki Gücü: Cardiff Körfezi Örneği” *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 415 (2003).

World Bank, “Sub-Saharan Africa: From Crisis to Sustainable Growth”, *Washington, D.C.:World Bank*, 60 (1989).

World Development Report, “”Entering the 21th Century”, Published for the World Bank, *Oxford University Press*, 24-26 (1999-2000).

Yalçınan, M. ve Çavuşoğlu E., “Üretim ve İstihdama Yönelik Alternatif Bir Yaklaşım: Yerel Ekonomik Kalkınma” *TİSK ve Milliyet Gazetesi Araştırma Yarışması*, 54 baskıda (2003).

Yeşilirmak A., “Kentleşme ve İmar Düzen(Sizliğ)İmize İlişkin Yasa Taslakları ve Kentsel Dönüşüm Meselesi”, Bülten 22, *TMMOB Mimarlar Odası*, Ankara Şubesi, 30-32 (2004).

Yiğitcanlar T., “Kentsel Yenileme Olgusu ve Gelişim Süreci”, *Planlama Dergisi*, *TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını*, Sayı:2001/4, Ankara, 24 (2001).

EKLER

EK-6 Anket soruları

ADRES:

B. KONUT VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN SORULAR

B.1. Ev sahibi mi, kiracı mısınız?

- A) Ev sahibi
- B) Kiracı
- C) Kira ödemededen oturuyor
- D) Diğer (Lojman vb.)

B.2. Kiracı iseniz kira ücretiniz nedir?

B.3. Mülk sahibi iseniz nasıl mülk sahibi oldunuz?

- A) Miras kaldı
- B) Kendim satın aldım
- C) Kendim yaptım
- D) Diğer.....

B.4. Kiracıysanız ev sahibiniz nerede ikamet ediyor?

- A) Aynı mahallede
- B) Başka mahallede ise hangi mahallede?.....

B.5. Ev sahibiniz ne işle meşgul?

- A) İşsiz belli bir işi yok
- B) Üst düzey memur, yönetici
- C) Kendi işi
 - a. Esnaf
 - b. Zanaatkâr
 - c. Büro sahibi
 - d. İş adamı
- D) Memur
- E) İşçi
- F) Öğretmen
- G) Memur emeklisi
- H) İşçi emeklisi

EK-6 (Devam) Anket soruları

B.6. Neden bu evde yaşıyorsunuz?

B.7. Daha önce nerede ikamet ediyordunuz?

- A) Aynı yerde
- B) Ankara'da başka bir mahallede (Hangi mahallede oturuyordunuz?)
- C) Ankara dışında

B.8. Bu mahalleye ne zaman geldiniz?

B.9. Daha önceki mahallenizden neden ayrıldınız? Bu mahalleyi seçme nedeniniz nedir?

- ☐ O konutta kiracıydık, buradan yeni ev aldık
- ☐ Konut bize küçük geliyordu
- ☐ Fiziksel çevre koşullarından memnun değildik. (kalabalık, gürültü, hava kirliliği vb.)
- ☐ Sosyal çevreden memnun değildik
- ☐ Çocukların okuluna uzaktı
- ☐ İşe gitmek zordu
- ☐ Evlenme-boşanma nedeni ile
- ☐ Gelir durumunda değişim yaşanması nedeni ile
- ☐ Statü değişikliği nedeni ile
- ☐ Konut yada konut alanında olumsuzlukların
- ☐ Taşınmak zorunda bırakılması
- ☐ Diğer

B.10. Daha iyi imkânınız olsa (iyi bir iş bulsanız) evinizi veya mahallenizi değiştirir miydiniz? Nasıl bir konut, hangi mahalle- neden?

B.11. Daha önce ne tip bir konutta oturuyordunuz?

- A) Apartman
- B) Müstakil ev
- C) Lojman
- D) Gecekondu
- E) Diğer

B.12. Yaşadığınız konuttan memnun musunuz? Neden?

B.13. Yaşadığınız çevreden memnun musunuz? Neden?

EK-6 (Devam) Anket soruları

B.14. Başka bir yere taşınırsanız konut tipi tercihiniz ne olurdu?

- A) Apartman
- B) Müstakil ev
- C) Lojman
- D) Gecekondu
- E) Diğer

B.15. Sizce yaşadığınız alanın en önemli 3 problemi nedir? Bunları giderebilmek için önereceğiniz çözümler nelerdir?

B.16. Yaşam kalitesi denilince ne anlıyorsunuz? Sizce bunların hangileri burada var?

B.17. Sizce yaşanabilir konut nasıl olmalıdır?

B.18. Sizce yaşanabilir mahalle nasıl olmalıdır?

B.19. Bu alanın sağlıklılaştırılmasını mı yoksa yıkılıp tekrar yapılmasını mı tercih ederiniz?

B.20. Bu alanın iyileştirilmesi için bir organizasyona katılır mıydınız? Katılırsanız ne iş yapardınız?

B.21. Mahallede yaşayanların % kaçını tanıyorsunuz? Sıkça kaç kişiyle görüşüyorsunuz?

B.22. Komşularınızla ne sıklıkla hangi nedenlerle bir araya gelirsiniz?

B.23. Komşularınızla hangi konularda yardımlaşıyorsunuz?

- A) İş bulma B) Para bulma C) Daha kolay işgücü bulma D) Diğer

B.24. Mahallenizde çeşitli konularda söz sahibi kaç kişi var? Kimler?

B.25. Mahallede katıldığınız ne tür sosyal faaliyetler var? Diğer mahalleler ile kıyaslandığında nelerin eksikliğini duyuyorsunuz?

B.26. Kaç yıldır aynı evde oturuyorsunuz? Kaç yıldır aynı mahallede yaşıyorsunuz? Son 10 yılda kaç konut değiştirdiniz? Aynı mahallede mi?

EK-6 (Devam) Anket soruları

İŞ YAŞAMI

C.1. Ne iş yapıyorsunuz?

- A) İşsizim belli bir işim yok
- B) Üst düzey memur, yönetici
- C) Kendi işim
 - a) Esnaf
 - b) Zanaatkar
 - c) Büro sahibi
 - d) İş adamı
- D) Memur
- E) İşçi
- F) Öğretmen
- G) Akademisyen
- H) Memur emeklisi
- I) İşçi emeklisi

C.2. İş yaşamına ne zaman ve kaç yaşında başladınız?

C.3. Daha önce yapılan işler

Yaptığı işler	İşe başlama yılı/yaşınız	İşin bitme yılı/yaşınız	İşin bulunduğu mahalle	Konutunuzun bulunduğu mahalle	İşi bırakma nedeni	Sosyal güvenlik durumu
Son iş						
Sondan bir önceki iş						
Sondan iki önceki iş						

C.4. Haftada kaç gün ve günde kaç saat çalışıyorsunuz?

C.5. Boş vakitlerinizi nasıl değerlendiriyorsunuz?

C.6. Siz ya da eşiniz iş yerinize nasıl gidiyorsunuz?

- () Toplu Taşımla
- () Otobüs

EK-6 (Devam) Anket soruları

- () Dolmuş
- () Metro
- () Kendi arabamla
- () İşyerinin servisiyle
- () Yürüyerek
- () Diğer.....

C.7. Son 10 yıl içinde kaç kez ve ne kadar süre işsiz kaldınız? Bu süreyi nasıl geçirdiniz?

C.8. İş geliriniz dışında başka bir gelir kaynağınız var mı? Varsa Nedir?

D. DÖNÜŞÜM PROJESİNE YÖNELİK SORULAR

D.1. Dönüşüm sonrasında alacağınız evinizi ilerde ne yapmayı düşünüyorsunuz?

- A) Satacağım
- B) Kiraya vereceğim
- C) Oturmaya devam edeceğim
- D) Oğluma-kızıma vereceğim

D.2. Dönüşüm ile evinizin değeri kazanacağını düşünüyor musunuz? Ne kadar?

D.3. Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesinden memnun musunuz? Neden?

D.4. Bu proje yapılırken size bilgi verildi mi? Nasıl?

D.5. Size verilen bilgi yeterli miydi?

D.6. Dönüşüm sonrasında mahallenizde oluşacak size göre olumlu ya da olumsuz değişimler neler olacaktır?

D.7. Size sorulsaydı nasıl bir proje uygulanmasını isterdiniz?

EK-7 Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi kanunu

Kanun No. 5104

Kabul Tarihi : 4.3.2004

Amaç

MADDE 1. - Bu Kanunun amacı, kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir.

Kapsam

MADDE 2. - Bu Kanun, ekli Protokol Yolu Sınır Krokisinde gösterilen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içindeki her tür ve ölçekteki planlar, inşa edilecek resmi ve özel her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemleri ile Projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik usul ve esasları kapsar.

Tanımlar

MADDE 3.- Bu Kanunda geçen;

- a) Bakanlık : Toplu Konut İdaresi Başkanlığının bağlı olduğu bakanlığı,
- b) İdare : Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
- c) Belediye : Ankara Büyükşehir Belediyesini,
- d) İlçe belediyeleri : Altındağ ve Keçiören belediyelerini,
- e) Proje : Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesini,

İfade eder.

Plan ve ruhsata ilişkin hükümler

MADDE 4.- İlgili mevzuatına göre ilçe belediyeleri ve diğerk kamu kuruluşlarına ait olan, her ölçek ve nitelikteki imar planları, parselasyon planları ve benzeri imar uygulamalarına dair izin ve yetkiler ile proje onayı, yapı izni, yapım sürecindeki yapı denetimi, yapı kullanma izni ve benzeri inşaata dair izin ve yetkiler Proje alan sınırları içinde kalan bölgede Belediyeye aittir. Belediyece hazırlanacak 1/5000'lik nazım imar planları Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onanarak yürürlüğe girer.

EK-7 (Devam) Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi kanunu

Proje alan sınırları içindeki tüm gayrimenkuller, bu Kanunun yürürlüğe girdiğı tarihten önce mevzuata uygun olarak yapılmış ve onaylanmış herhangi bir ölçek ve türdeki imar planı kapsamında kalsalar dahi, bu Kanuna göre yapılacak plan hükümlerine tabi olurlar.

Proje alan sınırları içinde kalan bölgede, bu Kanunun yürürlüğe girdiğı tarihten önce yapılmış olan planların uygulanması Kanunun yürürlüğe girdiğı tarihten itibaren durur. Bu planların kısmen veya tamamen uygulanmaya devam edilmesi ya da bu Kanuna göre yeniden yapılması hususunda Belediye yetkilidir.

Proje uygulaması tamamlandıktan sonra, Belediyenin bu Kanundan kaynaklanan yetkileri ilgili mevzuatına göre ilçe belediyeleri ve diğerk kamu kuruluşlarına devredilir.

Arazi ve arsa düzenlemesi

MADDE 5.- Belediye, Proje alan sınırları içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerde yeni yapılacak imar planlarına göre düzenleme yapar.

Fiilen bir kamu hizmetinde kullanılan ve üzerinde kullanım amacına yönelik yapı bulunan taşınmazlar hariç olmak üzere, Proje alan sınırları içerisinde kalan bölgede Proje için ihtiyaç duyulan arazi ve arsalardan, kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunanlar bedelsiz olarak Belediyeye devredilir. Gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değıştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkuller, malikler ve hak sahipleriyle yapılacak anlaşmalar çerçevesinde Projede kullanılır. Bu anlaşmaların usul ve esasları yönetmelikle belirlenir.

Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller Belediye tarafından kamulaştırılabilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki, iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır.

Proje alan sınırları içinde yapılacak planlarda, kamu tesislerine ayrılan veya ayrılacak alanlar, daha önce Belediyeye devredilmiş ise, devir miktarını aşmayacak kısmı bedelsiz olarak ilgili kamu tüzel kişisine geri verilir.

Proje alanı içerisinde 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değıştirilmesi Hakkında Kanun ile aynı 2981 sayılı Kanunun bazı maddelerini

EK-7 (Devam) Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi kanunu

değiştiren 3290 ve 3366 sayılı kanunlardan süre itibariyle yararlanamayan, ancak 1 Ocak 2000 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen ruhsatsız yapı ve gecekond sahipleri, hak sahipleri için yapılacak konutlardan, bedelini on yıl içinde ödemeyi taahhüt etmek kaydıyla hak sahibi olurlar. Hak sahibi olacak kişiler, bu ödemeleri 775 sayılı Gecekond Kanunundaki hükümlere göre yaparlar.

Proje alanı sınırlarında kalan ve içme suyu kullanımından vazgeçilen baraj ve koruma kuşaklarındaki su havzalarını planlamaya ve bunlara ilişkin sınırları belirlemeye Belediye yetkilidir.

Proje yönetimi

MADDE 6.- Proje alan sınırlarındaki kentsel tasarım projeleri ile konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi ve teknik alt yapı projeleri ile yapım dahil diğerk işler Belediye ve İdare tarafından, Bakanlıkça tespit edilecek görev dağılımına göre yapılır veya yaptırılır.

Projedeki müşavirlik ve kontrollük hizmetleri İdare ve Belediye tarafından özel hukuk hükümlerine göre kurulacak veya iştirak edilecek şirket tarafından bedeli karşılığında yürütölür.

Finansman ve gelirler

MADDE 7. - Proje için gerekli mali kaynak, ilgili yıl bütçe kanunlarında gösterilen miktarda İdare ve Belediye bütçesinin özel tertiplerine intikal ettirilecek ödenekler ile Belediye ve İdarenin kendi kaynaklarından ayıracağı ödenekler ve satış gelirleri dahil her türlü Proje geliriyle sağlanır. Bu ödenekler ve Proje gelirleri İdare ve Belediye tarafından açılacak müşterek banka hesabına aktarılır ve Projeye dair her türlü harcama bu hesaptan yapılır. Hesapla ilgili işlemler, kamu kurumlarının kaynaklarını banka hesabında toplamalarına dair düzenlemeler uygulanmaksızın özel hukuk hükümlerine göre yürütölür.

İdare, bütçesine aktarılan ödeneklerden veya kendi kaynaklarından, Projedeki konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi ve teknik alt yapı işlerinde kullanılmak üzere, Belediyeye konut kredisi sağlayabilir. Bu kredinin usul ve esasları yönetmelikle belirlenir.

Projeden elde edilen gelirler Projenin finansmanında kullanılır. Projenin tamamlanmasından sonra artan Proje geliri varsa, bu gelirin Bakanlık tarafından belirlenecek kısmı, İdare, Belediye, ilçe belediyeleri ve Proje alan sınırları içerisinde alanı bulunan diğerk belediyelerin bütçesine, kalan kısmı ise genel bütçeye gelir kaydedilir.

EK-7 (Devam) Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi kanunu

Diğer hükümler

MADDE 8.- Bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili hükümleri uygulanır.

Belediye ve İdare tarafından yapılacak konut ve iş yeri satışları 2.3.1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu hükümlerine göre yapılır.

Bu Kanunda belirtilen yönetmelikler ile Kanunun uygulanmasına ilişkin diğer yönetmelikler Bakanlık tarafından hazırlanarak yürürlüğe konulur.

Yürürlük

MADDE 9.- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 10.- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : KÜTÜK İNCE, Esra

Uyruğu : T.C.

Doğum tarihi ve yeri : 13.05.1979 Çankırı

Medeni hali : Evli

Telefon : 0 (312) 358 15 36

e-mail : esrakur@mynet.com

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Yüksek lisans	Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü	2006
Lisans	Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü	2003
Lise	Çankırı Lisesi	1997

Yabancı Dil

İngilizce

Hobiler

Kitap Okuma, Sinema, Tenis, Yüzme.