İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi
No:35 (Ekim 2006)

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULANABİLİRLİĞİ ÜZERİNE DÜŞÜNCELER

Pelin Pınar ÖZDEN*

Özet
Bu araştırmanın amacı kentsel dönüşüm olgusunu planlama, mevzuat ve yönetim tabanında bir yaklaşım olarak ele almak suretiyle, Türkiye'de kentsel dönüşümün uygulanabilirliğini irdelemek ve bu konuda öneriler oluşturmaktır. Çalışmada, ülkemizin planlama süreci ve mevzuatı içinde kentsel dönüşümün yeri konusunda Ankara, İzmir ve İstanbul'da yapılan yerel yönetimler araştırmasının sonuçlarını da içeren saptamalar yapılacak; sonuç olarak öneriler sunulacaktır. Öneriler Türkiye'de sürekli bir devingenlik içinde bulunan kentlerin sürdürülebilirliğini sağlamanın temel kurallarından olan kentsel dönüşümü etkin kılmak üzere ilkelerin saptanması, planlama, mevzuat ve yönetim zemininde yapılması gerekli düzenlemelerden oluşmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşüm Mevzuatı, Kentsel Dönüşüm Politikaları, Kent Yönetimi

Proposals on applicability of urban regeneration in Turkey

Abstract
The objective of this research is to examine the applicability of the urban regeneration in Turkey, having considered the act of urban regeneration as an approach based on planning, regulations and governance, and to develop suggestions in this respect. In this study, we hereby aim to make determinations containing the results of such researches carried out before the local governments of Ankara, Izmir and Istanbul under the planning process of our country and the relevant by-laws, and consequently the suggestions will be made accordingly. The relevant proposals and suggestions will be comprised of the arrangements that require to be carried out on the basis of planning, by-laws and administration so as to give influence to the urban regeneration which is one of the basic rules of providing the sustainability of the cities which are in continuous change today in Turkey."

Keywords: Urban Regeneration, Legislation Of Urban Regeneration, Urban Regeneration Policies,Urban Governance

* Yrd. Doç.Dr., İstanbul Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi, Kamu Yönetimi Bölümü, Kentleşme ve Çevre Sorunları Anabilim Dalı

Giriş

Kentlerin dinamik bir organizmaya benzediği, zaman içinde sosyo-kültürel, ekonomik, teknolojik ve fiziksel açılardan değişime, dönüşüme uğradıkları yadsınamaz bir gerçektir. Sanayi devrimi ile birlikte, ondokuzuncu yüzyılın getirdiği büyük sosyo-ekonomik ve kültürel dönüşümlerin kent mekanı üzerinde önemli etkileri olmuştur. Yirminci yüzyıl ise, dönüşümün boyut ve kapsamının farklılaştığı bir başka dönemdir. Özellikle İkinci Dünya Savaşı'nın ardından yeni bir kentsel yapılanma zorunlu hale gelmiştir. Savaş sonrası bozulan ekonomi, sosyal sorunlar, kentlerde büyük bir çöküş başlamasına yol açmıştır. Kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkışı, işte bu döneme rast gelmektedir. Bu yüzyılın sonlarında, serbest ve esnek sermaye hareketleri ile gündeme gelen küreselleşme-yerelleşme gibi kavramların, kent toplumunun tüm dinamiklerinde olduğu gibi, kent mekanı üzerinde de önemli etkileri olduğu bilinmektedir.

Ülkemizde de durum diğer ülkelerle benzer özellikler arzetmektedir. Türkiye, geçmişten günümüze çeşitli medeniyetlerin birarada, üst üste ve iç içe yeraldığı bir kültürel yoğunluk merkezidir. Gerek sosyo-kültürel ve gerekse ekonomik faktörlerin etkisiyle, genelde fizik-mekan ve özelde kent dokusu, zaman zaman kendini yenilemekte ya da yenilenmektedir. Bu yenileme-yenilenme süreci ülkemizde, birçok ülkeye nazaran daha karmaşık şartlar altında devam etmektedir. Bu durumun nedenini, ülkemizin sosyo-kültürel, ekonomik ve yasal-yönetsel kimliklerinde aramak doğru olacaktır. Özellikle büyük kentlerde ve metropollerde şiddetle hissedilen kentsel çöküntüler, ekonomik ya da fiziksel boyutlu olabildiği gibi, sosyal boyutlu da olabilmektedirler.

Kavramsal-kuramsal yaklaşım

Kentsel dönüşüm, temelinde kentsel yoksunluğu barındıran bir kavramdır. Stewart ve diğ. (1974)'ne göre, kentsel yoksunluğun bileşimini oluşturan faktörler eski konut dokusu, konfor koşullarının noksanlığı, onarım ve mevcudu sürdürme durumu, genel görünümünün sefilliği, çok kullanıcılık ve yüksek oranda kiracılık durumları ile ifade edilebilir. Çöp dolu sokaklar, kirlilik, sanayi ve konut karışımı yerleşme dokusu, işlevsiz hale gelmeye başlamış, az işleyen okullar ve sosyal konutlar da fiziksel çevrenin karakteristikleri arasında sayılabilmektedir. Bu yoksunluk türünü fiziksel yoksunluk olarak ifade etmek mümkündür. İkinci faktör ise, ekonomik yoksunluktur. Ekonomik yoksunluk, alanda yaşayanların düşük ekonomik standartlara sahip olması, bu alt standardın bir sonucu olarak yaşam kalite ve biçimlerinin ve toplumsal davranışların da düşük standartlarda gerçekleşmesini içinde barındırmaktadır. Bu hayli düşük fiziksel ve ekonomik koşulların var olmasıyla kendini gösteren kentsel yoksunluğun nedenleri arasında kısaca "sosyal keyifsizlik" terimiyle ya da bir başka deyimle, toplum içinde bulunduğu konumdan ve çevresinden hoşnut olmama durumu ile açıklanabilecek olan problemli aileler, anti-sosyal davranışlar, vandalizm, çocukların suç işlemesi, alkolizm, kriminal faaliyetler gibi unsurlar ile hizmet birimlerinin ve donatıların noksanlığı ve standartlarının yetersizliği gibi faktörler sayılabilir.

İşte kentsel yoksunluğun nedenleri arasında sıralanan bu sebepler, kentsel çöküntülerin de temel nedenlerini oluşturmaktadır. Kentsel çöküntülerle başa

çıkmanın yolu ise, kentsel dönüşümden geçmektedir. Thomas (2003) kentsel dönüşümü, "kentsel sorunların çözümlenmesini sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamayı amaçlayan geniş kapsamlı bir vizyon ve eylem" olarak tanımlamaktadır. Turok (2004) da kentsel dönüşümü benzer bir tanımla ifade ederken (1), bu tanımı üç temel özellik ile buluşturmuştur. Buna göre kentsel dönüşüm;

- *Bir yerin (mekanın) doğasını değiştirmeyi e yerleşik halk ile sözkonsu yerin geleceğinde söz hakkı bulunan diğer aktörleri sürece dahil etmeyi amaçlar.*
- *Bölgenin özel sorunlarına ve potansiyeline bağlı olarak devletin temel işlevsel sorumlukları ile kesişen çok çeşitli hedefleri ve faaliyetleri içerir.*
- *Ortaklığın özel kurumsal yapısı değişkenlik gösterse de, farklı paydaşlar arasında işleyen bir ortaklık yapısı gösterir.*

Görüldüğü üzere, kentsel dönüşüm kavramının özünde değişim, dönüşüm, canlanma, hayat bulma gibi kavramlarla ifade edilen bir dinamizm saklıdır. Bu tanımlardan yola çıkarak kentsel dönüşümü en genel anlamıyla "zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri mevcut üst yapı değerinin üzerinde seyreden ve çoğu kez yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo - ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi" olarak tanımlamak mümkündür (Özden, 2002).

Kentsel dönüşümün boyutları

Kentsel dönüşüm yörede yaşayan nüfusuyla, nüfusun sosyo-ekonomik ve kültürel özellikleriyle, yapılan işin ekonomik çerçevesiyle, alanda ortaya çıkan yasal-yönetsel sorunlarıyla son derece kapsamlı bir uygulamadır. Bu durum, kentsel dönüşümün çok boyutlu bir olgu olduğu gerçeğini ortaya koymaktadır. Bu boyutlar içinde özellikle sosyal boyut, ekonomik boyut, planlama boyutu ve yasal-yönetsel boyut yenilemeyi doğrudan etkileyen dört temel boyut olarak dikkat çekmektedir. Bunları açmak gerekirse, şu değerlendirmeler yapılabilmektedir:

Sosyal Boyut

Dönüşüm alanlarında alınacak olan kararlar ve bu doğrultuda oluşturulacak stratejiler, yerel-toplumsal özellikler ile sıkı bir ilişki içindedir. Yerel halkın gelmiş olduğu yer, eğitim durumu, yöreden hoşnutluğu, ekonomik durumu, kültürel özellikleri, gelenekleri ve görenekleri, bilinçlilik düzeyi, kullanıcı türünün çeşitliliği vb. kentsel dönüşüm uygulamalarının başından itibaren dönüşüm alanında 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 gereksinmeleri karşılayacak 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 durumundadırlar. Kentsel dönüşüm politikaları içinde, sosyal yapıyı en küçük yerleşme birimi düzeyinde, yani mahalle ölçeğinde onarmaya çalışma ilkesi yer bulmalıdır. Böylelikle, dönüşüm alanının ve dolayısıyla kentin toplam sosyal kalitesini yükseltmek üzere, yerel topluma ait bireylerin yeteneklerinin geliştirmek, yerel insiyatifleri, toplum ruhunu ve yerel girişimciliği geliştirmek amacıyla sosyal yatırımların yapılması sağlanmalıdır (2) (Özden, 2004).

Ekonomik boyut

Kentsel dönüşüm, çoğunlukla, başlangıçta büyük maliyetler gerektiren bir iştir. Ancak başarılı bir kentsel dönüşüm uygulamasının sonunda elde edilen rant, bu maliyeti rahatlıkla geri kazanabilmektedir. Bu nedenle, bir alanın "dönüşüm alanı" olarak ilanından önce, fayda-maliyet analizleri yapmak, maliyetin kesin hesabını çıkartmak ve elde edilecek rantın da projeksiyonunu ortaya koymak bir zorunluluktur. Cullingworth (1997)'a göre kentsel dönüşüm, merkezi iş bölgelerini destekler ve dolaylı olarak kentin ekonomik canlılığına katkıda bulunurken, aynı zamanda semtlerde bozulmalara yol açıp, kentlerin giderek çökmesine de neden olmaktadır. Ekonomik boyuttan söz ederken, kamu ve özel sektör dengelerine de değinmekte yarar bulunmaktadır. Dönüşüm alanının farklı özellikleri doğrultusunda, kamunun ve özel sektörün alandaki rollerinin dengesi doğru kurulmalı, belli noktalarda özel sektörün alana girmesini teşvik etmek üzere, kamu ilk adımı atarak, ateşleyici olmalıdır. Nitekim Bailey (2004) de kamu yatırımlarının rolünü benzer bir ifadeyle, "dönüşüm sürecini başlatmak, piyasanın üstesinden gelemediği sorunları çözmek, ancak sonrasında aşamalı olarak geri çekilmek" şeklinde tanımlamaktadır. Bir diğer önemli nokta da, dönüşümün alana getireceği ekonomik faydadır. Bu fayda, bir yandan yeni bir nitelik ve çehre kazanan alanın arsa ve yapı değerlerini yükseltmek, diğer yandan da alanda yaşayan yerel halkın ve işgücünün ekonomik durumunun da iyiye doğru gidişini temin etmek şeklinde olmalıdır. Yerel yönetim kaynaklarının dönüşüm alanı içinde dengeli dağılım ve kullanımı da yenilemenin ekonomik boyutunu belirginleştiren bir faktördür. Tüm bu faktörleri biraraya getirip entegre edecek, böylece etkin ve dengeli kaynak dağılımı ile örgütlü ve ekonomik yararları yüksek kentsel dönüşüm uygulamalarına geçit veren ekonomik programlara, gerek yerel yönetim, gerekse merkezi yönetim bazında büyük gereksinim bulunmaktadır.

Planlama ve tasarım boyutu

Kentsel dönüşüm, planlamanın temel unsurlarından biridir ve ondan bağımsız düşünülemez. Hükümetlerin dönüşüm politikaları ve programlarının uygulanma aracı olarak planlama, kentsel dönüşümü somutlaştıran bir olgudur. Kentlerin canlandırılmasında, planlamanın ve tasarımın bütüncüllüğü, sürdürülebilirliği, yaşam kalitesini arttırıcı tedbirler getirmesi ve özgünlüğü gibi ilkeler önem kazanmaktadır. Sürdürülebilir bir kentsel gelişim ve yeniden yapılanmanın planlama eksenini, kentsel dönüşüm tamamlamaktadır.

Yasal-yönetsel boyut

Kentsel dönüşümde en fazla sorunun kaynaklandığı alanlardan biri de yasal durumdur. Kentsel dönüşüm yasal sistem içinde düzenlenmedikçe, bunu hayata

geçirmek oldukça zor, belki de imkansızdır. Kentsel dönüşüm uygulamasını tam anlamıyla hayata geçirilebilmek için, ilgili yasaların her birinin birbiriyle örtüşür ya da birbirini tamamlar durumda olması gerekmektedir. Özellikle özel mülkiyet hakkından kaynaklanan sorunlar, kentsel dönüşüm uygulamalarının hayata geçmesinde darboğazlar teşkil ederler. Bunu aşabilmek üzere, yasaların kentsel dönüşüm uygulamaları için düzenleyici ve darboğazları giderici maddeler içererek, birbirlerini tamamlayıp bütünlemeleri gerekmektedir. Kentsel dönüşüm, yönetsel yapının kapasitesi, kaynakları ve vizyonu ile doğrudan ilgilidir. Bunun için, her şeyden önce, yönetsel yapının yasal bazda düzenlenerek, yetkinin paylaşılması önem taşımaktadır. Örgütsel yapısını sağlıklı bir şekilde kurmuş ülkeler, doğal olarak kentsel dönüşüm uygulamalarında başarıyı yakalayabilmektedirler.

Görüldüğü üzere kentsel dönüşüm, ancak sosyal, ekonomik, yasal-yönetsel, planlama ve tasarım boyutlarının üst üste çakıştırılması ile içi doldurulabilecek bir olgudur. Bunları üst üste çakıştırma konusunda ise, yerel yönetimlerle birlikte, özel sektör, sivil toplum kuruluşları, üniversiteler ve yerel nüfusun hepsi belli ölçülerde söz sahibi olmalıdır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm

Ülkemizde ancak 1990'ların son yarısında, hatta 2000'lerle birlikte yoğun olarak söylemlerde yer bulmaya başlayan kentsel dönüşüm gereksinmesinin ortaya çıkışının temel nedenlerini dört grupta toplamak mümkündür. Bunlar göç, yasadışı yapılanma, kent merkezlerinin ve eski kent parçalarının sorunları ve süzülme süreci ile afetler, özellikle depremdir.

Ülkemizde göç en küçük yerleşim biriminden doğrudan büyük kentlere yerleşmek şeklinde gerçekleşmektedir. Dolayısıyla göçün beraberinde getirdiği konut sorunu, ekonomik sorunlar, sosyo-kültürel sorunlar, sosyal gerilimler ve çatışmalar yeni sorunların da artışına yol açmaktadır. Böylelikle başta kent merkezleri olmak üzere, kentlerin bütünü, bu denetimsiz göçün fizik mekan üzerindeki yansımalarına maruz kalmakta ve kentsel çöküntüler ortaya çıkmaktadır. Örnek vermek gerekirse, Devlet İstatistik Kurumu 2000 yılı verilerine göre (binde olarak), Orta Anadolu (-24.9), Batı (50,3) ve Doğu Karadeniz (-26,1), Kuzeydoğu Anadolu (-49,8) ve Ortadoğu Anadolu (-33,4)'da göç oranları hızla düşerken Batı Marmara (26,1), Doğu Marmara (15,9), Ege (22,9) ve Akdeniz (0,4) oranında artış göstermiştir. İstanbul'un net göç hızı ise 46'dır. Aynı şekilde, İzmir 39,88, Bursa 45,12 ve Antalya 64,31 net göç alan büyük şehirlerdir. Büyük şehirlerdeki bu çarpıcı farklılığın kente geri yansıması, sağlıksız kentleşme şeklinde olmaktadır. 1927 yılında nüfusun % 24'ü kentlerde yaşarken, 2000 yılı nüfus sayımlarına göre bu oran yaklaşık % 65'e ulaşmıştır. Barınma gereksinmesinin kısa dönemde çözümlenmesi amacıyla ortaya çıkan sağlıksız ve yasadışı konutlar, altyapı sorunları, tahrip edilen kültür mirası, düşük fiziksel standartlar, sağlık ve beslenme koşullarında yetersizlikler bir araya gelerek kentsel yoksunluğun ve dönüşüm ihtiyacının temellerini oluşturmaktadır.

Cumhuriyet döneminde başlayan "modern, bilinçli, sistemli ve gayretli" olarak ifade edilebilecek kentleşme hareketlerinin, 1950'lere gelindiğinde yoğun göçlerle birlikte hızlanması ve mevcut kentsel donanımların bu hızı yakalamada son derece geri

kalması, kuşkusuz ülkemizin sağlıksız kentleşme eğrisinin ilk tohumlarını atmıştır. Buna koşut olarak, konut sorunu da gündeme gelmiştir. Bu sorunu kendi yöntemleriyle çözmeye çalışan nüfusun karşısında geçmişten bugüne etkin bir denetim, kalıcı çözümler, istikrarlı politikalar yer almamıştır. 1960'larda gecekondunun biçim değiştirmeye başlaması, hisseli ifraz ve yasadışı yapılanma sonucu ortaya çıkan konut dokusu, 1970'lere gelindiğinde kentleri örgütlü bir yağmacılık sistemi ile tehdit eder hale gelmiştir. Ardı ardına çıkarılan imar afları sorunu daha da kötüye götürmüş, özellikle yoğun göç alan büyük kentlerimizde en üst düzeylere ulaşan plansızlık, sağlıksız kent dokularının hızla artmasına neden olmuştur. Bu gelişmelere karşılık, inşaat sanayii ülkede yaşanan krizleri aşmada bir ''lokomotif sektör'' görevi üstlenmiş (Görgülü, 2002), bu yaklaşım inşaat sektörünü plansız gelişen kentlerde yasadışı yapılaşmayı besleyen bir sektör haline getirmiştir. Beşer Yıllık Kalkınma Planları ile gecekondu sorununa kalıcı çözümler getirilmeye çalışılmış (Keleş, 2000) ancak bu planlar da sorun karşısında etkisiz kalmıştır.

Türksoy (1996), 1980'lerde, gecekondu bölgelerinin, "örgütlü yağmacı ve vurguncuların denetimine girmiş olduğunu" vurgularken, gecekondu bölgelerindeki mülkiyet dokusunun da bu dönemde çok değiştiğini ve bu değişikliğin gecekonduyu, kentlerdeki yoksul halkın barınma sorununa kendince bulduğu bir çözüm olmanın çok ötesine taşımış olduğunu ifade etmektedir. 1984 tarihli ve 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" un ardından 1986 tarihinde çıkarılan 3290 sayılı kanunun, gecekondu affının kapsamını daha da genişlettiği görülmektedir (Tercan, 1996); üstelik bu kanun yalnızca konut kullanımlı gecekonduları değil, konuttan işyerine dönüştürülmüş olan gecekonduları da içine almaktadır. Bunun ardından çıkan 3366 sayılı '' 3290 Sayılı Kanun ile Değişik 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'' ile ıslah imar planı ya da kadastro planları ile belirlenen alanlarda doğrudan tapu verilmesi öngörülerek, affın kapsamı bir kez daha genişletilmiştir. 1988 yılında kabul edilen bir diğer kanun ise, 3414 sayılı kanundur. Bu kanun, 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun gecekonduyu sınırlayan, bir çeşit denetim getiren bazı maddelerini değiştirmiş, böylelikle, belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan gecekondularla ilgili işlemlerde yetki sahibi olan anakent ve valiliklerin yetkileri tümüyle ilçe belediyelerine geçirilmiş; bununla da yetinilmeyerek, 775 sayılı kanunun, kendilerine arsa ya da konut tahsis edilenlerin yirmi yıl süre ile bunu satmak ya da devretmek haklarını kısıtlayan 34. maddesi iptal olunmuş, bunun sonucunda gecekonducular arsa ya da konutunu satarak ya da kat karşılığı vererek rant sağlamışlar ve yeni gecekondu yapmaya devam etmişlerdir. Yerel yönetimlerin özellikle 1985'ten sonra ürettikleri spekülatif imar kararları doğrultusunda oluşturdukları imar planları ve yine yerel yönetimlerin denetimsiz imar yetkileri giderek kentlerimizde kaçak ya da yasal, ancak tümü arsa ve arazi rantını yükseltme adına oluşturulmuş bir kent formu ortaya koymuştur.

Ülkemizin etkin bir koruma politikası benimseyip uygulayamaması, özellikle tarihi yapı stoğunun yoğun olduğu kent merkezleri gibi alanların yapılara zarar veren kullanımlara bırakılmasına, ya da tamamen boşaltılarak köhnemeye terkedilmesine neden olmuştur. Böylelikle, kent içlerinde köhne kent parçaları oluşmuştur. Oysa ki,

tarihi dokusu yoğun ülkemiz kentleri gibi yerleşmelerde, sürdürülebilirliği sağlamanın yolu, koruma-kullanma dengesini sağlamaya bağlıdır. Welbank (1987) bunu koruma ve geliştirme çıkarlarının birleşebileceği bir orta yol bulmakla açıklamaktadır.

Bu konuda yerel yönetimler ve merkezi yönetimler kadar, üzerine büyük görevler düşen özel sektör, ülkemizde, büyük ölçüde ekonomik nedenlerle ve bir ölçüde de teşvik gereksinmesi nedeni ile kent içlerine, çöküntü bölgelerine yatırım yapmaya yönelmemektedir. Bu durum, köhneme süreçlerine hız kazandırmaktadır. Yaşadıkları konut alanını çeşitli gerekçelerle terkeden nüfus grubunun yerine, daha düşük bir gelir grubuna ve genellikle daha düşük bir sosyal sınıfa ait bir nüfus grubunun yerleşmesi (Keleş, 2000) olarak açıklanan süzülme süreci sonunda yapılarda bir el değiştirme zinciri baş göstermektedir. Bu "el değiştirme" süreci, köhneme ve bozulmaların temel nedenlerindendir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm olgusunun sıkça dile gelmeye başlamasında 1999 tarihli Marmara Depremi'nin büyük payı olmuştur. Bu tarihe dek dönüşüm, yenileme, yeniden yapılanma ve gelişme gibi kavramları gözardı eden yönetimlerin, kentsel dönüşümün önemini kavraması, deprem sonrası döneme denk düşmektedir. Deprem öncesinde, öncelikli alanlardan başlanmak üzere, etaplar halinde sağlıksız yapı alanlarının sağlıklaştırılması, gerekli olanların tümüyle yıkılarak yeniden üretilmesi ülkemiz için aciliyet taşıyan bir yaklaşımdır. 1. derece deprem kuşağı içinde yeralan ülkemizde deprem sonrası yapılanma şartlarının, farklı bir anlayış içinde ele alınarak tasarlanması, kentsel dönüşüm uygulaması ile terkedilen alanların yenileme ve yeniden canlandırma ilkelerinin doğru bir şekilde saptanması, eski halinde çoğu kaçak olarak yapılanmış bu alanların sağlıklı ve yaşam kalitesi yükseltilmiş alanlara dönüşmesinde önemli bir rol oynayacaktır.

1970-2000 arası dönem…

Göymen (1997), 1970'lerde belediyelerin 1930 tarihli Belediyeler Yasası'nın ardına sığınarak kendilerini parasal ve yönetsel konularda kısıtlamaya çalışan merkezi hükümete bir tepki olarak, hem merkezi hükümetle, hem de kent halkıyla ilişkilerini yeniden gözden geçirerek etkinliklerini arttırmaya yönelik tedbirler almaya çalıştıklarını vurgulamaktadır. Ona göre belediyelerin bu amaç doğrultusunda göstermiş oldukları önemli gelişmeler arasında, yeni parasal kaynaklar yaratmaya çalışmak, kısıtlı kaynakların rasyonel kullanımını sağlayarak, kent halkının güvenini kazanmak, merkezi yönetim ve halk arasındaki gerçek konumlarını belirlemek, bunun için kent halkının örgütlü desteğini arkalarına almak, iç örgütlenme ve kadro sorunlarını yeniden gözden geçirmek gibi temel çabalar sıralanabilir. Yine de tüm bu çabaların çok verimli sonuçlara ulaşamadığı da açıkça ortadadır. O dönemin bu "iyi niyetli" çabaları, ne yazık ki kentsel bozulmaların had safhalara varması ile sonuçlanmış; imar afları ile kaçak yapılaşmanın giderek artması, hatta özendirilmesi, koruma konusunda ilkeli davranılmaması sonucu eski dokunun hızla tahrip olması ve yönetimlerce pek çok yanlış planlama kararlarının alınması ile dönüşü zor bir süreç başlamıştır. Bu dönemde süregelen bu olumsuz gelişmelerde hiç kuşkusuz merkezi yönetimin payını da unutmamak gerekir. 1973 yerel seçimlerinin merkezi hükümet ve belediyeler arasında ilk kez farklı eğilimleri ortaya çıkarmıştır. Tekeli

ve Gülöksüz (1983) nüfusu 200000'in üzerindeki büyük yerleşmelerin, ikisi dışında CHP'nin eline geçtiğine ve bu sonuçların şehirleşen ve işçi sınıfının güçlenmeye başladığı Türkiye'de siyasal seçmenlerin de sosyal demokratlara kaydığını ortaya koyduğuna dikkat çekmektedirler. Bu dönemi yorumlayan Aydınlı (2004), çoğu büyükşehir belediyesinin yönetimlerinin Sosyal Demokratların eline geçmesine karşın merkezi hükümetin sağ partinin elinde bulunduğuna işaret etmekte; başlangıçta belirli bir programları bulunmayan sosyal demokratların, merkezi yönetimle olan ideolojik temelli çatışmalarının ve belediye hizmetlerini sınırlı kaynaklarla yürütme zorunluluğunun, onları yeni bir program oluşturmaya yönelttiğini vurgulamaktadır. Aydınlı'ya göre, sosyal demokratlar, bu yeni program doğrultusunda kamu sektörü ağırlıklı bir program izlemişlerdir. Bu saptamadan yola çıkarak, sosyal belediyecilik anlayışının bu dönemde sürmesinde, merkezi hükümetle olan sürtüşmeleri nedeniyle bir anlamda kendi kaderine terk edilen belediyelerin kıt kaynaklarla hizmet sunmak zorunda bırakılışının önemli bir rol oynadığını söylemek mümkündür. 1970'lerde ve özellikle 1973 seçimlerinin ardında yaklaşımların büyük ölçüde değişmiş olduğunu belirten Kazancı (1976), bu dönemde belediye başkanların siyasal görüş ve tutumlarının önem kazandığına, siyasal kadrolarla birlikte belediye yönetimine gelme gibi sakıncalı bir gelenek oluşmaya başladığına değinmektedir. Kazancı'ya göre, bu tarihlerden itibaren yerel yöneticinin kent ve kentsel olaylara bakışında siyasal içerik ön plana geçmiş; siyasal ve ideolojik perspektif önem kazanmıştır. Sanayileşmenin hız kazandığı, dolayısıyla kentsel dönüşümün ivmesinin de artışa geçtiği bu dönemde, belediyelerin merkezi yönetimin gölgesi altında kalması ve kıt olanaklarıyla planlama ve imar faaliyetlerini kontrol altına alamaması sorunların giderek büyümesine neden olmuştur. Bu dönemde, daha çok insan, daha çok ve daha yoğun hizmet götürmek gerekmiş; ancak yukarıda sıralanan nedenler dolayısıyla bunu başaramayan yerel yönetimlerle kentsel yığınlar arasında sürtüşmeler baş göstermiştir (Kazancı, 1976).

1980'lere gelindiğinde, ülkemizde kentsel dönüşümü yönlendiren gelişmeler olarak, otuz yıla yakın bir süre yürürlükte kalmış olan 6785 sayılı İmar Kanunu'nun yerini 1985 yılında alan 3194 sayılı "İmar Kanunu" olmak üzere (3), 1982 tarihli ve 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu", 1983 tarihli ve 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", 1984 tarihli "3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Yasa" (4), yine 1984 tarihli ve 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun", 1985 tarihli "Turizm Merkezleri Kararnamesi, 1989 tarihli ve 2872 sayılı "Çevre Kanunu" ve son olarak da "1990 tarihli ve 2495 sayılı "Kıyı Kanunu"nu göstermek mümkündür. Bunlar dönemin kentsel dönüşümü doğrudan etkileyen önemli yasal gelişimleridir (5). Bu dönemin en önemli yapısal değişimlerinin belki de en başında, 1984 yılında yukarıda sözü edilen 3030 sayılı yasa ile, büyükşehir belediyelerinin kurulması gelmektedir. 1987 yılında belde belediyelerinin hızla ortaya çıkıp büyümeleri sonucu, kentsel bozulmaların giderek arttığı dikkat çekmektedir. Belde yönetimleri hiyerarşik denetimden uzak durmak ve planlamanın bütünlüğü ilkesini de hiçe saymak suretiyle kendi "rant kentlerini" (6) yaratmışlardır. Bu "rant kentleri"nde sağlıklı kent dokusu, sosyal konfor ve hoşnutluk, sürdürülebilir kalkınma, kültür

mirası, doğal miras gibi kavramlar yer almamaktadır. Bu kentlerin kavramsal içeriğini, "yalnız ve ne pahasına olursa olsun yapılaşma" doldurmaktadır. Oysa ki tartışmaları 1980'lerin ilk yarısında yapılan ve 1992 yılında kabul olunan Avrupa Kentsel Şartı ideal kenti "kentli haklarının korunduğu, en iyi yaşam koşullarının sağlandığı, halka iyi bir yaşam biçiminin sunulduğu, değerini orada yaşayan, ziyaret eden, çalışan ve ticaret yapan, eğlence, kültür ve bilgiyi orada arayan ve eğitim görenlerden alarak birçok sektör ve aktiviteyi birarada uyum içinde barındıran yer" olarak tanımlarken ve ideal bir kentin, modern gelişme ile tarihi mirasın korunması arasındaki dengeyi kurabilmesi, eskiyi tahrip etmeden yeniyle bütünleştirebilmesi ve sürdürülebilir gelişme ilkelerini sağlayabilmesi gibi faktörleri sıralarken ve tüm bunların yanında iyi ve etkin bir kent yönetimi için yerel yönetimlerde olması gereken vasıfları da sıralarken, Türkiye de bu son derece önemli belgeyi kabul etmiştir.

1990'ların ortalarında başlayan yeni süreç, 1980'lerde baş gösteren küreselleşmenin ülkemizdeki etkilerinin giderek güçlenmesi, biçim değiştirmesi ve bunun fizik-mekandaki yansımaları ile doğrudan ilgilidir. Buna bir de Avrupa Birliğine giriş sürecinde değişen ya da değiştirilmeye çalışılan devlet politikalarının daha tedbirli olmak durumunda kalan adımlarını da eklemekte yarar vardır.

Bu faktörlerin devreye girmesiyle, planlama konusunda da daha geniş kapsamlı düşünmenin gerekliliği ve önemi hissedilmeye başlanmıştır. Özellikle bazı büyükşehir ve ilçe belediyelerinin, planlama konusundaki kararlara yerel halkın, çeşitli meslek odalarının ve sivil toplum kuruluşlarının katılımını sağlama konusundaki ılımlı yaklaşımları ülkemiz için yeni bir davranış biçimi olarak kendini hissettirmeye başlamıştır. Doksanlı yıllar özellikle büyük kentlerde, yaşam biçimlerinde yeni dönüşümlerin başladığı yıllardır. Uydu kentlerin birbiri ardına kent çeperlerinde ortaya çıkmaya başlaması, kentlerin çeşitli bölgelerinde yeni sitelerin ve hatta kent içinde yeni kentlerin inşa edilmesi bu dönemlerin ürünüdür. Kendi kendine yeten, modern tasarımlı, altyapısı, donatısı, ulaşımı, trafik ve park sorunu kendi içinde çözümlenmiş olarak üretilen bu yeni tür yerleşimler, hiç kuşkusuz kentli nüfusun büyük bir bölümünün (ekonomik güçleri doğrultusunda) yerseçimi tercihleri arasında ilk sıralarda gelmektedir. Bu yeni eğilimde, 1999 yılında gerçekleşen ve çok büyük kayıplarla neticelenen Marmara depremi ile onun ardından tüm ülke çapında çeşitli kentlerde gerçekleşen depremlerin de etkisi büyük olmuştur. Yerseçimi tercihlerindeki bu değişimler, kentlerde yeni dönüşümlerin başlamasına neden olmaktadır. Artık, kentlerin merkez kimliği taşıyan eski parçalarına gerek deprem riski nedeniyle, gerekse trafik, park yeri, gürültü, hava kirliliği, yeşil alan eksikliği gibi nedenlerden dolayı talep azalırken, yeni yerleşim biçimleri için, boş alanlara ya da işgal altındaki arsalara, arazilere talep giderek artmaktadır. Bu durum merkezlerin konut fonksiyonunun her geçen gün biraz daha yok olmasıyla sonuçlanmakta ve bu da merkezlerde bir terkediliş, köhneme sürecinin başlamasına sebebiyet vermektedir. Kent yöneticilerinin politikaları gereği eski merkezlerin yeniden canlandırılması, rehabilite edilerek şehre yeniden kazandırılması, son yıllara kadar üzerinde düşünülen, desteklenen bir yaklaşım olmamış; kente yeni bir çehre kazandırdığı düşünülen yeni yerleşimler, diğerine göre daha çok destek görmüştür.

2000'li yıllar…
2000'li yıllarda kentsel dönüşümün gerekliliği yeni yeni farkına varılan bir olgu olarak yöneticilerin söylemlerinde yeralmaya başlamıştır.

Bunun da ötesinde, kentsel dönüşüme bir kurtarıcı olarak sarılan yönetimlerin ve ilgili kesimlerin de baskısıyla, kentsel dönüşüm yeni yasal yapılanma hareketleri içinde yer bulmuş, Yerel Yönetim Reform çalışmaları kapsamında Belediye Kanunu'nda belediyelerin kentsel dönüşüme yönelik rolleri ve yükümlülükleri tanımlanmıştır (7). Aynı şekilde, 12. 05.2004 tarihinde kabul olunan, 5162 sayılı "Toplu Konut Kanunu'nda ve Genel Kadro Ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"da yapılan düzenleme ile, Toplu Konut Kanunu'na yeni maddeler eklenerek, İdare'ye planlama, dönüşüm uygulaması yapma, proje üretme konusunda oldukça geniş kapsamlı yetkiler verilmiştir (8). 5226 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 6. maddesi uyarınca, Tescilli Taşınmaz Kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu için Toplu Konut İdaresi tarafından, proje keşif bedelinin en fazla %70'i oranında ve 10 yıl vade ile kredi verilmesi de özellikle eski kent parçalarının dönüşümünde kullanılabilecek önemli bir araç olarak karşımıza çıkmaktadır. Günümüz itibariyle kentsel dönüşümü gerçekleştirmede merkezi düzeydeki yetkili kurum, yani işin sahibi Toplu Konut İdaresi'dir.

Yine uzun bir zamandır sürmekte olan Planlama ve İmar Kanunu Tasarısı Taslağı ve Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Tasarısı Taslağı'nda da kentsel dönüşümün uygulanması için gerekli yasal taban arayışını izlemek mümkündür (9). Özellikle 2004 yılı sonrasında Kentsel Dönüşüm Kanunu tasarıları ardı ardına gündeme gelmeye başlamıştır. Bundan kısa bir süre önce İstanbul Kentsel Dönüşüm Yasası Tasarısı hazırlanarak ilgili çevrelere sunulmuş; hemen ardından geri adım atılarak yeni bir Kentsel Dönüşüm Yasası Tasarısı gündemde yerini almıştır. Ancak bu tasarıların her biri, planlama sistematiği içindeki karmaşayı, çelişkileri artırmaktan öteye gidememiştir. Bu anlamda yeni tasarıların ülkemizde kentsel dönüşümün çıkış noktası olan ve tam da planlama sistematiği içindeki söz konusu sorunlar nedeniyle ortaya çıkan sağlıksız kentleşmeyi çözümleme olasılığı bulunmamaktadır.

Bu arayışlar sürmekteyken, 2005 yılında çıkan bir başka kanun, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'dur ve kentsel dönüşümü gerçekleştirmede en önemli yasal araçlardan biri olarak yürürlüğe girmiştir. Çerçeve kanun niteliğinde olan, uygulaması, yönetmeliğe bırakılan bu kanun, hiç kuşkusuz beraberinde bazı temel sakıncaları da getirmiştir. Bütüncül bir planlama anlayışından kopuk oluşu, yenileme ve dönüşümü sosyal ve ekonomik boyutlarından bağımsız olarak ele alışı, planlama sürecinin doğal bir parçası olmayı reddeden yaklaşımı, parçacıl / noktasal çözümleri teşvik edişi, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile çok yakından ilgili olduğu halde bu kanuna referans vermeyişi, "Kentsel Yenilenme Alanı" ilanının bilimsel kriterlere dayanmayışı ve kolaylıkla

istismar edilmeye açık oluşu, bu alanlara yönelik olarak önceden alınmış Kentsel Sit Alanı Kararlarının ve koruma amaçlı imar planlarının gözardı edilerek yapı adası temelinde projelendirme ve planlama anlayışının hakim kılınması yoluyla yenilenmesi ve bunlara uygun yapılmış koruma amaçlı imar planlarının bütünlüğünün bozulması, bölgeler özelinde koruma kurulları oluşturulması, uygulama için gerekli araçları tanımlamaması sözkonusu kanunun sakıncaları arasında sayılabilir. Kanunun soru işaretlerine neden olan bir başka noktası da, yenileme alanlarının yalnızca kentsel sit alanları ile sınırlanmamasından kaynaklanmakta; bu alanlarda bulunan yasa dışı yapıların da yasallaştırılmasına olanak tanıyacağı endişesi ortaya çıkmaktadır. Buna karşın, yenileme alanlarındaki uygulamaları her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaf tutan maddesi, bu alanlardaki uygulamaları teşvik etme açısından olumlu bulunmaktadır.

Planlama geçmişi ve şehircilik vizyonu açısından değerlendirildiğinde, Türkiye'yi başarılı bir ülke kategorisine yerleştirmek oldukça güçtür. Bu gerçeğin temelinde yasal açmazlar, etkin olamayan yönetim ve yetersiz denetimin yanısıra, genelde planlama politikaları, özelde ise sürekli ve akılcı konut politikaları benimseyememiş olmamız yatmaktadır. Yukarıda genel çerçevesi çizilen bu süreci, şöyle özetlemek mümkündür:

- Ülkemizde kentsel çöküntülerin temel nedenleri denetlenemeyen nüfus hareketleri, yasadışı ve sağlıksız yapılaşma, eski kent merkezleri ve süzülme sürecinden kaynaklanan sorunlar ile deprem olgusudur.
- Özellikle planlı dönemden başlayarak, günümüze kadar süregelen planlama ve konut politikaları sağlıksız ve yasadışı yapılaşmayı özendiren, teşvik eden bir tutumla kentsel çöküntülerin hızlanmasına yol açmışlardır.
- Bu tutuma koşut olarak devam eden yönetsel yapı ve politikalar da ülkenin bu kentsel çöküntü sürecini durdurmakta, denetlemekte ve ıslah etmekte güçlü, kararlı, etkin bir tavır ortaya koyamamıştır.
- Kentsel temel aktörleri olan yerel yönetimlerin finansal ve teknik kaynakları, bu durumu değiştirmek için son derece yetersizdir.
- Yasal açıdan süregelmekte olan yetki çatışmaları kentsel dönüşümün uygulanması ve denetlenmesinde açmazlara neden olmaktadır.
- Kentsel dönüşümün planlamayı düzenleyen 17 yasa içindeki yeri belli değildir; ilkeleri, hedefleri, uygulanması ve denetimi konusunda net tanımlar bulunmamaktadır. Yeni yasal düzenlemeler de yetki açısından daha büyük parçalanmalara neden olacak gibi görünmektedir.
- Büyük eksiklikleri olmakla birlikte, yasal mevzuat kentsel dönüşüm uygulaması yapmayı doğrudan engelleyici ya da kısıtlayıcı bir içeriğe sahip de değildir. Ancak, mevzuatın yeni bir yorum ve anlayışla ele alınıp değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu noktada, yerel yönetimlerin vizyon sorunu önem taşımaktadır. Yerel yönetimler kentsel dönüşümü ancak yepyeni bir vizyonla ele almak suretiyle başarılı olabileceklerdir. Bu vizyon çok boyutlu dinamiklere stratejik yaklaşımı gerektirmektedir.

Her ne kadar Avrupa ülkeleri ve Amerika için oldukça eski bir olgu ise de, ülkemizde kentsel dönüşüm tartışmaları ilkesel bazda yeni yeni gelişmektedir.

Üzerinde ortak kabullere ulaşılmamış olan birçok konu bulunmaktadır. Bununla birlikte, ülkemizde kentsel dönüşümün genel ilke ve esaslarını saptarken şu değerlendirmeler dikkate alınmalıdır:

- Sosyo-ekonomik, fiziksel ve işlevsel açıdan karmaşık bir yapı sergileyen kentlerde kent dokusunun yenilenmesi, belirli bir politika, belirli bir bütünlük, teknik ve yöntemle yapılmalı; böylelikle dinamik ve eyleme dönük bir plan elde edilmelidir (Çubuk, 1998).
- Kentsel dönüşüm, kentlerde sürdürülebilir kalkınmanın sağlanabilmesinde önemli bir araçtır.
- Sürdürülebilir kalkınmayı sağlamada önemli kentsel alana ilişkin stratejiler kentsel dönüşümün de hedefleri arasında yeralır (Bonacorsi, 1996).
- Fiziksel gelişimleri başarabilmek için, kentsel dönüşüm politikalarının hedefleri sık sık sınırlandırılır. Dönüşüm politikalarını kentsel politikaların içerisinde ele alırken, bu politikaların bir çok kriterle değerlendirilmesi öngörülür (Bailey ve Robertson, 1997).
- Hukuk kentsel dönüşümün biçimini oluşturmada etkili bir faktördür. Hukuk yasal mücadele ve kentsel dönüşüm arasındaki ilişkileri düşünürken, konuya hukukun ve yasal süreçlerin yapısındaki söylemlerin ve içeriğin önemini vurgulayarak, yorumlayıcı bir bakış açısı ile yaklaşılmalıdır. Kentsel dönüşüm için gerekli politika ve programlar, yasal süreçlerle de desteklenmelidir (Imrie ve Thomas,1997).
- Kentsel dönüşüm politikaları geniş kapsamlı kentsel politikalar içerisinde ele alınmalıdır. Dönüşüm politikalarının kentsel politikaların amaçlarını yaygınlaştırmadaki katkıları dikkate alınmalıdır (Bailey ve Robertson, 1997).
- Aynı şekilde, kentsel dönüşüm uygulamalarının, üst ölçekli politikaların bir parçası olması sağlanmalıdır. Unutulmamalıdır ki, dönüşümün önemli nedenlerinden biri olan kentsel yoksunluğun çözümü, üst ölçekli ekonomik ve sosyal politikalar içinde gerçek anlamda çözümlenebilir.
- Kentsel dönüşüm projeleri bütüncül bir kent planı ile uyumlu bir yaklaşımla oluşturulmalı; bu suretle, projelerin kent bütününe yönelik hedeflerle eşgüdümlü olması ve kentin diğer parçaları ile ilişkisinin kurulması sağlanmalıdır (Gökbulut, 1996).
- Kentsel dönüşüme konu olan alana yaklaşımın temelinde alanın sosyal, ekonomik ve fizik-mekansal durumuna ilişkin analizler yeralmalıdır.
- Kentsel dönüşüm projeleri kent içinde sosyal eşitsizlik yaratmamalı, belli gruplar açısından bir ödül vasfı taşımamalı, farklı gelir grupları arasında adaletsizliğe yol açmamalı ve gecekondu gibi yasadışı kullanımları özendirici olmamalıdır (Gökbulut, 1996).
- Kentsel dönüşüm toplumlara kendi içlerindeki bozulmaları onarma olanağı tanımalıdır. Buna kentin fiziksel yapısındaki boşlukları doldurma olanakları da dahildir.
- Kentsel dönüşüm süreci yaşam şartlarının ve toplam yaşam kalitesinin iyileşmesine yol açarak, kamunun katılımını sağlamak suretiyle, toplumun kente ilgisinin artmasına olanak tanır (European Commission, 1996). Bu sürecin toplum tarafından kabulü dönüşüm eylemini başarıya ulaştıracak önemli bir aşamadır.

Kültürel kimlik, yöreden duyulan hoşnutluk ve kent sistemi içinde o yörenin işlevi konusundaki bilinçlilik, katılımı yaratmalıdır.

- Tarihi merkez, yeni yerleşimler ve yakın çevrede, tek tür kullanımlar yerine çeşitli kullanımlara olanak tanınmalıdır.
- Kentsel dönüşüm içerisinde bir dizi sosyal ve ekonomik program ihtiva eder. Dönüşüm eylemi, bu programlar çerçevesinde sürdürülmelidir.
- Kentsel dönüşümün içinde önemli yeri olan bir başka dinamik kentsel korumadır. Çöküntü bölgelerinin büyük bölümünün kentsel kültür mirasının parçaları olduğu düşünülürse, korumasız bir dönüşümün kent kimliğine vereceği zarar kolaylıkla tahmin edilebilir. Bu nedenle ilke 'koruma destekli kentsel dönüşüm" olmalıdır.
- Kentsel dönüşüm, kentin özgün kimliğini yok etmemeli, ona zarar vermemeli, aksine özgün kimliğin ortaya çıkmasına yardımcı olmalıdır.
- Buna bağlı olarak, dönüşüm alanlarına verilecek yeni işlevler, özgün kimlikle tezat teşkil etmemelidir.
- Kentsel dönüşüm, deformasyona uğramış kentsel çevrenin kalitesini yükseltmede en önemli araçlardan biridir.
- Kentsel çevre kalitesinin yükseltilmesine bağlı olarak, kentsel dönüşüm vasıtasıyla, çevre sağlığını korumada önemli bir adım atılmış olur.
- Kentsel dönüşüm, kent estetiği, kentsel alanda bütünlük ve kent imajı gibi konularda başarıya ulaşmada etkili bir eylem türüdür.
- Kentsel dönüşüm, kısa ve orta vadeli bir süreç olduğu kadar, uzun vadeli bir süreçtir. Bu nedenle çok aşamalı bir araştırma stratejisine gereksinme duyulmaktadır. Mikro düzeyde kendini bir dizi süratli, aralıklı projelerle belli ederken, makro düzeyde yavaş ve sürekli bir süreç şeklinde yansır (Elander, 1995).

Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Uygulama Kapasiteleri Açısından Yerel Yönetimlerimiz.

Bu makalenin üzerine temellenmiş olduğu doktora tezi kapsamında, Ankara, İzmir ve İstanbul'da yapılmış olan yerel yönetim araştırması ülkeye yönelik şu genel sonuçları ortaya koymaktadır:

- Yerleşmelerin hemen hepsinde kentsel dönüşümü gerektiren kimliksizleşme, ekonomik canlılığın azalması, niteliksiz fiziksel çevreler, sağlıksız yapılaşma ve kentsel çevre sorunları gibi sorunlardan en az ikisi hüküm sürmektedir.
- Yerel yönetim birimleri kentsel dönüşümü dar kapsamlı, klasik bir imar planı uygulaması gibi algılamaktadırlar. Onlara göre, dönüşüm yerleşmede donatı alanlarını arttırmak, çağdaş yollar inşa etmek ve alt yapı sorunlarını çözümlemekle açıklanabilir bir uygulamadır.
- Yerel yönetim birimlerinin büyük çoğunluğunun kentsel dönüşüm deneyimi hemen hiç yok gibidir. Olanların da kapsamı büyük ölçüde ilk tespiti doğrular genişliktedir.
- Yerel yönetim birimleri kentsel dönüşümde alternatif finans kaynakları yaratma konusunda deneyimsizdirler. Kentsel dönüşüm uygulaması yapmamalarında temel gerekçe olarak gösterdikleri kaynak noksanlığının üstesinden gelecek arayışlar içine girmemektedirler.

- Kentsel dönüşümde en büyük eksikliklerden biri yerel yönetim birimleri içinde şehir kentsel dönüşüm konusunda uzman eleman istihdam edilmemesidir. Henüz birçok belediyede kent plancı bile istihdam edilmezken, bunu beklemenin belki de fazla lüks olduğu düşünülebilirse de, geleceğe yatırım yapan yerel yönetimler için bu durum giderilmesi gereken önemli bir eksiklik olarak görülmelidir.
- Yerel yönetim birimlerimiz kentsel dönüşüm konusunda harekete geçmeye hazır değildirler. Kaynak, bilgi, uzman eleman gibi eksikliklerinin yanısıra, altyapı olarak da (sosyal konutlar üretmek gibi) belli bir hazırlıkları bulunmamaktadır.
- Kentsel dönüşümün yasa ile düzenlenmesi hemen hemen tüm yerel yönetim birimlerince kabul gören bir yaklaşımdır. Bu sorunun yetki konusunda da netlik kazanması, ilgili kurumların yetkilerinin sınırlarının çizilmesi gerekmektedir.
- Yapılan sorgulamalar ilçe belediyelerinin birincil sorununun kalitesiz fiziksel çevre, sağlıksız yapılaşma ve donatı azlığı olduğunu ortaya koyarken; belde belediyelerinde ise temel sorunun sosyal yapının giderek bozulması olduğu gerçeğini gözler önüne sermektedir. Bu durum kentsel çöküntüleri hazırlayan temel unsurların kentlerimizi tehdit ettiğini işaret etmektedir.
- Kentsel dönüşüm deneyimi bulunmamasında ilçe belediyelerinin en önemli gerekçesi bütçe noksanlığı olarak belirlenirken, belde belediyelerinde bütçenin yanında, uzman eleman yokluğunun da önemli bir etken olduğu anlaşılmaktadır. Uzman eleman eksikliği özellikle Ankara ve İzmir'de kendini açıkça göstermektedir.
- Gayrimenkul varlığı bulunan belediyelerin yarıdan fazlasının bu mal varlığını kentsel dönüşüm adına kullanma olanakları bulunmadığı tespit edilmiştir.
- Yerleşmelerin statüleri, yani ilçe ya da belde belediyeleri olmaları, bu anlayışın daha ileri ya da daha geri olması konusunda pek fazla fark yaratmamaktadır. Durum hem ilçe, hem de belde belediyeleri için hemen hemen aynıdır.
- Kentsel dönüşüm deneyimi olduğunu belirten belediyelerin yarıya yakınının kentsel dönüşümü bir tür imar uygulaması olarak gördükleri tespit edilmiştir.

Sonuçlar ve öneriler

Ortaya çıkan bu tablo doğrultusunda, Türkiye'de kentsel dönüşümün uygulanabilirliğini mümkün kılmak üzere önerilen düzenlemeler aşağıdaki gibidir:

Mevzuata yönelik öneriler:

- Kentsel dönüşüm, öncelikle üst ölçekli sosyal ve ekonomik programlar içinde düzenlenmesi geren bir konudur.
- Planlama mevzuatı içinde yer alan kanunlarda, kentsel dönüşüme yönelik düzenlemeler ve iyileştirmeler yapılmalıdır.
- Ülkemizin, planlamaya yönelik ve birbiri ile çatışan, örtüşmeyen mevzuatını tek çatı altında toplayıp entegre edecek bir Planlama Yasası oluşturulmalıdır.
- Mülkiyet sorunlarını çözümlemeden kentsel dönüşüm uygulamalarının hayata geçirme olanağı bulunmamaktadır. Bu nedenle, kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmiş sınırları çerçevesinde, mülkiyet haklarını yeniden düzenleyen bir yasal oluşuma ihtiyaç bulunmaktadır.

Yönetim ve stratejiye yönelik öneriler:

- Kamu sektörünün kentsel dönüşümü gerçekleştirmedeki rolü yeni bir anlayışla yeniden tanımlanmalı, bu rolün sınırları genişletilmelidir.
- Kamu, özel sektörü dönüşüm alanına yönlendirecek stratejiler benimsemeli, belli alanlarda ateşleyici adımları atmalı ve kademeli olarak geri çekilmelidir. Böylelikle kamusa hareketten bireysel girişime giden yol örgütlenmelidir.
- İlgili mevzuatta yetki ve yürütme gibi konularda net bir paylaşım bulunmalıdır.
- Dönüşüm alanındaki aktörler ve bunların rolleri saptanmalıdır. Bu koşutta kentsel dönüşüm alanının yönetim ve organizasyonundaki yetki ve sorumluluk açıkça tanımlanmalıdır. Özellikle Toplu Konut İdaresi, Büyükşehir belediyeleri ve yerel belediyeler arasındaki yetki ve görev paylaşımı netleştirilmek durumundadır.
- Yerel yönetimler mevcut yasalar ile kendilerine verilmiş yetkileri kentsel dönüşüm adına nasıl ve hangi yönde kullanacakları konusunda bilinçlendirilmelidir. Bu bağlamda, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm konusunda geniş bir vizyona sahip olmaları önem taşımaktadır.
- Ülkemiz koşulları yerel yönetimlerin finansal kaynaklarını güçlendirmeye elvermemektedir. Bu nedenle, yerel yönetimler yeni kaynaklara yönelmek durumundadırlar. Bunun için, tüm dünyada örneğine sıkça rastlanan "ortaklık" modelinin geliştirilmesi ve yaygınlaştırılması önerilmektedir.
- Yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm alanındaki yatırımcıların ve ortakların da içinde yer aldığı siyasi kesimlerce anlaşılıp benimsenmesi gerekmektedir. Bu nedenle, yerel yönetimler, kentsel dönüşüm uygulamalarında son derece açık, şeffaf, katılımcı ve demokratik bir yaklaşım sergilemelidirler.
- Yönetsel açıdan söz sahibi olan yerel yönetimlerin, yenileme alanında rol oynayan diğer aktörleri örgütlemesi ve dönüşüm sürecine aktif şekilde katması, kentsel dönüşüm uygulamasını başarıya taşıyacaktır.
- Yerel yönetimler katılımı iki şekilde örgütlemelidirler. Birincisi, yönetsel ve ekonomik örgütlenmeye dahil etme (merkezi yönetim, yatırım firmaları, kentsel gelişim firmaları, ortaklıklar, vb); ikincisi ise, proje sürecine dahil etmedir (yerel halk, esnaf ve çalışanlar, sivil toplum kuruluşları, meslek odaları, üniversiteler,vb). Bu örgütlenmeyi de kamu örgütleri ile toplantılar, geçici işbirlikleri, bilgilendirici toplantılar, oturumlar, anketler, referandumlar, danışmanlık komiteleri ve meclisleri gibi oluşumlarla sağlamalıdırlar. Bu çerçeve içinde, bir yandan halkın bilinçlendirilmesi ve bilgilendirilmesi, diğer yandan yatırımcının teşvik edilerek yönlendirilmesi de yerel yönetimlerin temel görevlerinden biridir.
- Yerel yönetimler merkezi hükümet ile işbirliği içinde dönüşüm alanları içinde faaliyet göstermek isteyenlere bir takım bürokratik kolaylıklar ve teşvikler temin etmelidir.

Planlamaya yönelik öneriler:

- Kentsel politikaların amaçlarını yaygınlaştırmada önemli katkıları bulunan bulunan kentsel dönüşüm politikaları, geniş kapsamlı ve üst ölçekli planlama politikalar içerisinde ele alınmalıdır.
- Sosyo-ekonomik, fiziksel ve işlevsel açıdan karmaşık bir yapı sergileyen kentlerde kentsel dönüşüm, belirli bir politika, belirli bir bütünlük, teknik ve yöntemle yapılmalı; böylelikle dinamik ve eyleme dönük bir plan elde edilmelidir.

- Kentsel dönüşüm planlama ve tasarımda bütüncüllüğü ve sürdürülebilirliği yakalamalı, bunu yaşam kalitesini arttırıcı tedbirlerle bağdaştırmalıdır.
- Yerel yönetimler yerel halkın gereksinmelerini ve bu gereksinmeleri karşılayacak araçları saptarken, yerel halk içindeki alt grupların özel gereksinmelerini de dikkate alacak ve sosyo-ekonomik koşulları iyileştirecek ortak amaçlar benimseyen yerel programlar geliştirmelidirler.
- Yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm uygulamalarını, imar programları paralelinde oluşturulacak belli bir kentsel dönüşüm programı doğrultusunda gerçekleştirmeleri, dönüşüm uygulamasının kurgusunda gerekli olan sistematiği oluşturmak ve dönüşüm uygulamasını başarıya taşımak açısından önemlidir. Kentsel dönüşüm programları, içinde ekonomik ve sosyal programları da barındırmalı ve öngördüğü kararlar ile yenileme uygulamalarının temel sorunları olan sosyal ve ekonomik sorunları kendi içinde çözümlemelidir.
- Kentsel dönüşüm projeleri söz konusu kentsel dönüşüm programlarında öngörülen ilkeler doğrultusunda oluşturulmalıdır. kentsel dönüşüm projeleri bütüncül bir kent planı ile uyumlu bir yaklaşımla hazırlanmalı, etaplar halinde ve öncelikli alanlardan başlamak suretiyle yürütülmelidir.

Dipnotlar

(1)Ayrıntılı bilgi için bkz. Özdemir D., Özden P., Turgut S.., (2005).

(2) Bu noktada, 27-30 Kasım 2004 tarihinde İstanbul'da gerçekleştirilen *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışması'na İngiltere'den katılan konuşmacıların önemli bir deneyimini hatırlatmakta yarar bulunmaktadır. Konuşmacılar, yıllar önce yaşadıkları kentsel dönüşüm deneyimlerini aktarırken, "bizler kentsel dönüşümü gerçekleştirirken, yıllar önce çok önemli bir konuyu gözardı ettik. Sosyal boyutu hiç düşünmeden yalnızca fiziksel yapıyı dönüştürdük. Ama şimdi görüyoruz ki, bu alanlar, dönüşüme rağmen hala İngiltere'nin en sorunlu alanları olarak kalmaya devam ettiler" demişlerdi.*

(3) Yeni İmar Kanunu'nun yerelleşme sürecine katkısının büyük olduğunu ancak belediyelerin planlama konusundaki yetkilerini pek çok kurumla paylaşmanın getirdiği büyük sorunların da öneminin yadsınamayacağını burada hatırlatmakta yarar vardır.

(4) Kanun uyarınca nazım imar planları ile uygulama imar planlarının yapımı ve onanmasını Büyükşehir belediyeleri ve ilçe belediyeleri arasında pay eden bir yetki dağılımı yapılmış, ancak yönetimlerin eşgüdümsüz çalışmaları ve yönetimlerarası çatışmalar, görüş ayrılıkları, koordinasyon ve iletişi bozuklukları gibi diğer bazı faktörlerin de etkisiyle, pek çok ilçe plansız kalmış; bu durum rant peşindekilerin işine yaramış ve şehir dokuları hızla tahrip olmuştur.

(5) Yine bu dönemin eserleri olan 1983 tarihli ve 2896 sayılı "Orman Kanunu" ve 6831 sayılı "Orman Yasası'nda Değişiklik", İstanbul özelinde 1983 tarihli ve 2960 sayılı "Boğaziçi Kanunu" ve 1993 tarihli ve 2873 sayılı "Milli Parklar Kanunu"na, konuyu dolaylı olarak etkilemeleri dolayısıyla yukarıda değinilmemiştir. Ancak yine de bu dönemin önemli yasal gelişmeleri arasında bulunduklarını hatırlamak gerekmektedir.

(6) Bu noktada "rant" ın doğru ve akılcı kullanıldığı takdirde aslında kötü bir olgu olmadığını da belirtmekte yarar görülmektedir. Ancak metindeki "rant şehirleri" kavramı rantın "fırsatları ne pahasına olursa olsun değerlendirmek ve her koşulda yapılaşarak, bundan kazanç

sağlamak" şeklindeki olumsuz anlamını vurgulamak üzere kullanılmıştır. İnan (1997) bu durumu" kamu otoritesinin yarattığı rantın kötüye kullanılması" şeklinde açıklamaktadır. Ona göre kamu otoritesinin yarattığı artı değer usta bir şehir yöneticisinin elinde toplum için kullanılabileceği gibi, kötü amaçlar için de kullanılabilir. İşte yukarıda sözü edilen rant şehirlerinde de durum tam anlamıyla bunu göstermektedir.

(7) -23 Aralık 2004 tarihli, 5272 sayılı Belediye Kanunu Madde 69: Arsa ve konut üretimi: *Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek, konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla işbirliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.*

Belediye, bu amaçla bütçesinden gerekli parayı ayırmak suretiyle işletme tesis edebilir……Durumları 775 sayılı Gecekondu Kanununun 25 inci maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir….

- Belediye Kanunu Madde 73: Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı: *Büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri ve il belediyeleri ile nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyeler; kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.*

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır.

Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare olması şarttır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.

(8) *Madde 4.- Başkanlık, gecekondu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar, büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanması suretiyle yürürlüğe girer. Üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen yürürlüğe konur.*

Başkanlık kanundaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya

yetkilidir. Başkanlık tarafından yapılacak kamulaştırmalar, 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır.

MADDE 4.- Toplu Konut Kanununa aşağıdaki ek maddeler eklenmiştir.

EK MADDE 6.- Başkanlık gecekondu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondu dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu amaçla gecekondu bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrımenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı imar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı imar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir.

Gecekondu Dönüşüm Projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondu bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilan edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir. Bu madde uyarınca konut bedellerini, ödeme şeklini ve süresini belirlemeye Toplu Konut İdaresi Başkanının önerisi üzerine Başkanlığın bağlı bulunduğu Bakan yetkilidir.

(9) Bu tasarılarla ilgili oda ve İstanbul Şube görüşlerini www.spoist.org veya www.spo.org.tr adreslerinden temin etmek mümkündür.

KAYNAKLAR

- Aydınlı, H.İ., (2004) Sosyo-Ekonomik Dönüşüm Sürecinde Belediyeler, Nobel Yay., Dağ., Ankara
- Bailey, N. (2004)., Konuta Yönelik Dönüşüm: Glasgow Deneyimi, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışması,* 27-30 Kasım 2004 İstanbul
- Bailey, N. and Robertson, D., (1997). Housing Renewal, Urban Policy and Gentrification, *Urban Studies*, **34**, 4, sf. 561-578
- Bonacorsi, G., (1996). Significance and Development of Hyper-Centers in European Metropolitan Areas, Town Planning and Sustainable Development, *Habitat II City Summit*, 3-8, İstanbul.
- Cullingworth, B., (1997). *Planning in the USA Policies, Issues and Processes,* London.
- Çubuk, M., (1998). Çağdaş Kentsel Kültür Mirası*, Kentsel Koruma-Yenileme ve Uygulamalar Sempozyumu*, Sunuşlar-Sonuçlar ve Bir Değerlendirme, İstanbul.
- Elander, I., (1995). Policy Networks and Housing Regeneration in England and Sweden, *Urban Studies,* **32**, 6, sf. 913-934
- European Commission, (1996). European Sustainable Cities, Report by the Expert Group on the Urban Environment, Italy

- Gökbulut Ö., (1996). Kentsel Yenilemenin Değişen Anlam ve Boyutları, *Planlama Dergisi*, Ocak-Aralık 1996, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yay. 14, Ankara, sf. 34-38
- Görgülü Z., 2002. Açılış Konuşması, Konut Politikaları, Aktörler, Roller ve Değişim Paneli, 6 Kasım 2001, Yayına hazırlayanlar: Özden P. P., Turgut S., Karakaş İ., Yapım: Pusula, Baskı: Erkam, İstanbul
- Göymen, K., (1997). *Türkiye'de Kent Yönetimi,* Boyut Matbaacılık, İstanbul.
- Imrie R. And Thomas H., (1997). Law, Legal Struggles and Urban Regeneration: Rethinking the Relationships, *Urban Studies*, **34,** 9, sf. 1401-1418
- Jacobs B., and Dutton C., (2000). Social and Community Issues, *Urban Regeneration, A Handbook*, ed. Roberts B. and Skyes H., Sage Publications, London, Thousand Oaks, New Delhi, 109-128.
- Kazancı M., 1976.Yerel Yönetimler Üzeirne Birkaç Not, Amme İdaresi Dergisi, C:16, Sa: 4, sf. 36-51
- Keleş R., (2000). *Kentleşme Politikası,* İmge Kitabevi, Ankara.
- Özdemir D., Özden P., Turgut S.., (2005). Kentsel Dönüşümde Avrupa Deneyimi: Kuram ve Uygulamaya İlişkin Bir Değerlendirme, Ege Mimarlık, 2005/1 – 53, sf. 22-29
- Özden P. P., (2002). Yasal Ve Yönetsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması Ve Uygulaması: Türkiye Örneği, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Özden P. P., (2004).Etkin ve Çağdaş Kent Yönetim Sistemi Arayışı İçinde Yerel Yönetimlerin Sosyal Programları ve Kentsel Yenileme, *Kent Gündemi*, **6**, sf. 59-70
- Stewart J. ve diğ., (1974). Local Government: Perceptions and Approaches to Urban Deprivation, *Report on a Study Commissioned by the Home Office*, Urban Deprivation Unit, Birmingham.
- Tekeli İ., Gülöksüz Y., 1983. Amme İdaresi Dergisi, C:9, Sa: 2, sf. 3-25
- Tercan B., (1996). Günümüze Değin İmar Afları, *Planlama Dergisi*, Ocak-Aralık, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yay., **14**, Ankara, sf. 5-8
- Thomas S., (2003). A Glossary of Regeneration and Local Economic Development, Manchester: Local Economy Strategy Center, UK
- Turok I., (2004) Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınılmalı? *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışması,* 27-30 Kasım 2004 İstanbul
- Türksoy, C., (1996). İmar Affı mı?, *Planlama Dergisi*, Ocak-Aralık 1996, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yay., Ankara, 14, 9-14
- Welbank M., (1987). Koruma ve Geliştirme, çev: R. Bademli, *Konut ve Gelişme,* Birleşmiş Milletler Türk Derneği Yay. No:14, 183-199, Ankara