



TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE ALMANYA DENEYİMİ

Dr. Erdal KÖKTÜRK
Prof. Dr. Erol KÖKTÜRK



Kentsel dönüşüm, gelişmiş ülkelerde, sanayi devrimi sonrası kentlerde oluşan sosyo-ekonomik ve mekansal sorunları aşmaya yönelik yeniden yapılandırma yaklaşımı olarak ortaya çıkmıştır. Özellikle, kent içindeki sanayi, tersane ve benzeri üretim alanlarının kent dışına çıkarılmasıyla boşalan ve çöküntü durumuna gelen yerlerin yenileşmesi ve geliştirilmesi için “stratejik planlama” ve “kentsel dönüşüm” birlikte uygulanmakta ve bu alanlar bir dönüşüme tabi tutulmaktadırlar.

Buna karşın, gelişmekte olan ülkelerde, kent kuralları dışında gelişmiş gecekondular ve kaçak yapı alanlarının dönüştürülerek kentin yeniden üretilmesi gündemdedir. Her iki durumda da, sorunların klasik planlama yaklaşımı ile çözülemeyeceği bilinmektedir.



Günümüzde, uygulanabilir, kaynak yaratıcı, esnek, sürdürülebilir, stratejik, eyleme dayanan bir planlama anlayışı içinde sorunların çözümüne yaklaşılmaktadır. Bunun bir örneği olan “**kentsel dönüşüm**”, kentsel alanların fiziksel mekanda yeniden yapılandırılmasını sağlarken, kenti ve toplumu ekonomik, sosyal ve kültürel açılardan geliştirmekte ve canlandırmaktadır.



Kentsel dönüşüm ile kentli insanın, kent mekanı, kent kültürü ve kent yaşamı ile birlikte yeniden yapılandırılması ve kent ekonomisinin çevre ile birlikte canlandırılması amaçlanmaktadır. Yalnız fiziksel mekanın yeniden düzenlenmesi değil, aynı zamanda yerel halkın da katılımı sağlanarak, kentin yeniden canlandırılması ve küreselleşen dünyada, kentlere yeni bir yer edindirilmesi hedeflenmektedir.



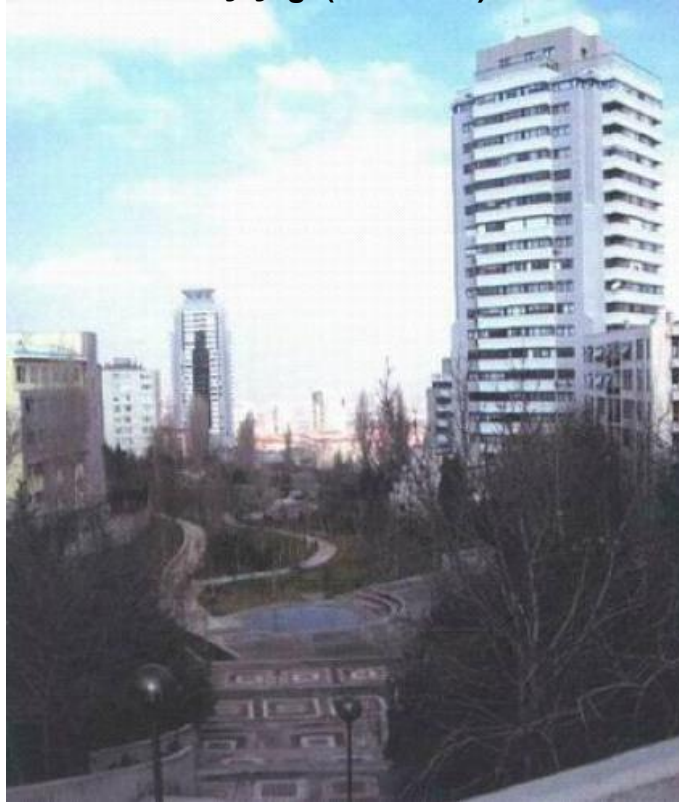
21. Yüzyılda, giderek küreselleşen dünyada ekonomik, politik, sosyal ve kültürel dönüşümler hızlanmaktadır. Bu süreçte, küresel yeniden yapılanmanın odağında kentler yer almakta ve kentler arasında artan rekabet, fiziksel mekanda dönüşümü/yenileşmeyi de beraberinde getirmektedir. Kentsel dönüşüm;

- **Kent içindeki terk edilmiş çöküntü alanlarını canlandırmakta,**
- **Kenti, sağlıklı ve etkili bir şekilde geliştirmekte,**
- **Kent ekonomisini güçlendirmekte,**
- **Kentsel yaşam kalitesini ve toplumsal gönenci artırmaktadır.**

Kentsel dönüşümle, kentin planlı gelişmesi, çok katımlı ve güvenli yatırım olanaklarına kavuşması ve önemli bir çekim merkezi durumuna gelmesi amaçlanmaktadır. Kentsel dönüşüm, çoğunlukla kamu-özel sektör işbirliği ile gerçekleşmekte ve rant değeri yüksek kent merkezlerindeki çöküntü alanlarını kente yeniden kazandırmak düşüncesiyle yaygın biçimde uygulanmaktadır. Böylece, yaşanabilir çevre gerçekleşmekte ve meydana gelen ekonomik ve sosyal kazançlar da paylaşılmaktadır. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm, gelişmiş ülkelerde sürdürülebilir planlamanın girişimci ve kaynak yaratıcı etkin bir aracı olarak kullanılmaktadır.



Portakal Çiçeği (Eski-Yeni)



Kentsel dönüşüm ile kentin belirli bölümleri nitelik değiştirmekte ve yapısal değişime uğramaktadır. Bu süreci, her ülkenin özel koşullarını göz önüne alarak incelemek gerekmektedir. Çünkü, kentsel dönüşümü zorunlu kılan pek çok farklı neden vardır. Ve bu nedenler, ülkelere göre benzerliklerin yanı sıra farklılıklar da taşımaktadır. Deprem ve benzeri doğal afetler sonucu ortaya çıkabilecek hasarların ve kayıpların azaltılması, tarihsel kent bölgelerinin korunması, yasa dışı yapılaşmış ve gecekondulu alanlarının dönüştürülmesi gibi nedenler gelişmekte olan ülkelere özgü nedenlerdir. Ülkeler arasındaki ekonomik, kültürel, politik ve sosyal gelişme düzeylerindeki farklılıklar da bu nedenleri artırmaktadır.



Türkiye’de Kentsel Dönüşüm



Türkiye’de, gerek bazı gecekondular alanlarında (Ankara Dikmen Vadisi, Portakal Çiçeği Vadisi, Esenboğa Havalimanı Protokol Yolu gibi alanlar) ve gerekse bu alanlar dışında kalan kent merkezlerinde, gelişmiş ülkelerdeki kentsel dönüşüm benzer uygulamalar yapılmıştır. Son yıllarda, kent merkezindeki sanayinin kent dışına çıkarılmasıyla boşalan alanlarda, atıl ve boş bekletilen yerlerde ve çöküntü bölgelerinde iş merkezleri, spor kompleksleri, rekreasyon tesisleri, oteller, kongre-fuar-kültür merkezleri şeklindeki bütünleşik proje uygulamalarında da gözle görülür bir artış yaşanmaktadır. Bu tür kentsel dönüşüm uygulamaları, Haziran 1996’da İstanbul’da toplanan HABİTAT II Zirvesi’nden sonra daha da artmış ve ayrıca çeşitlenmiştir. Sürdürülen kentsel dönüşüm faaliyetleri ile kentlerin tarih, turizm, ticaret, kongre ve fuar merkezi işlevleri artırılmak istenmektedir. Prestijli projelerin yaşama geçirilmesi ile kentin çekiciliği artırılmakta ve dünya kentleri ile rekabet edebilir duruma gelmesi öngörülmektedir.

Dikmen Vadisi

Kentsel dönüşüm adıyla yürütülen projelerde, kamu ve özel sektör ortaklığının, yalnızca kentsel yeniden yapılanmanın çekici olduğu ve rant değerinin, bir başka deyişle rant paylaşımının yüksek olduğu kent merkezlerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Bu durum, kentsel dönüşüm projelerinin, rant paylaşma modeli olarak geliştiği şeklinde eleştirilmektedir. Ayrıca, kent merkezlerinde yaratılan bu projelerin, çevredeki fiziksel ve sosyal yapı ile tam olarak bütünleştirilemediklerine de dikkat çekilmelidir.



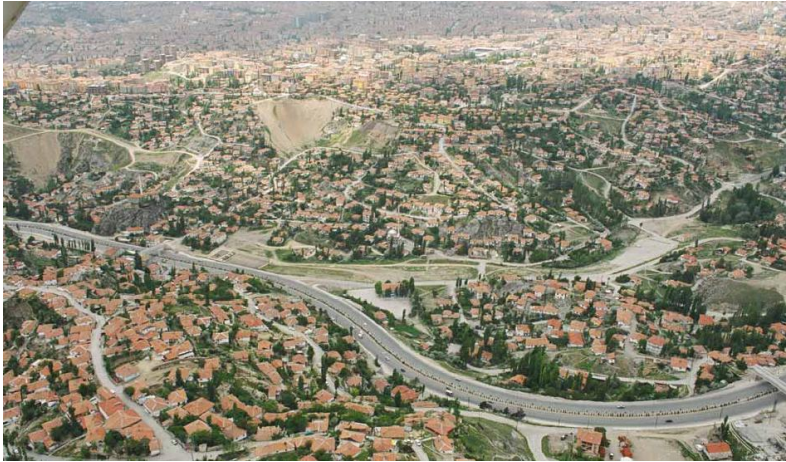
Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Türkiye genelinde kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında, çok farklı dönüşüm süreçlerinin bulunduğu görülmektedir. Bu farklılık, her uygulama ve özel durum için özel yasa çıkarılmasına yol açmaktadır. Kentsel dönüşümle ilgili bugüne kadar çıkarılan özel yasalar şunlardır;

- **Haydarpaşa Limanı olarak kullanılan taşınmazlarla ilgili, 21.09.2004 tarihli ve 5234 sayılı Bazı Kanun ve KHK’de Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (Geçici Madde: 5),**
- **03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu (Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı başlıklı Madde: 73),**
- **04.03.2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu,**
- **16.06.2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Korunması Hakkında Kanun.**



Türkiye'de Kentsel Dönüşüm



Belli yerlerde ve o yerlere özgü çıkarılan özel yasalarla kentsel dönüşüm yapılması yaklaşımı kuşkusuz yerindedir. Ancak, bu özel yasaların yine de yaslanacakları İmar Yasası gibi genel bir yasa da bazı düzenlemelere gereksinme vardır. Ayrıca kentsel dönüşüm amacıyla seçilen yerlerin, kentsel dönüşüm amacına aykırı ve kentsel rantı bazı kesimlere aktarmayı amaçlayan biçimde seçilmemesi gerekmektedir. Türkiye'de özel yasaların amacına ve içeriğine bakıldığında kuşkuları haklı kılacak kuralların çokluğu dikkat çekmektedir. Haydarpaşa Limanı olarak kullanılan taşınmazların bulunduğu alanla ilgili düzenlemeler buna örnek gösterilebilir. Bunların içinde en olumlu olanı, “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi” ile ilgili uygulamalardır. Başkent Ankara'nın havaalanını kent merkezine bağlayan Protokol Yolu çevresindeki gecekonduların yarattığı sağlıklı kentsel görünümü “dönüşüm” yoluyla düzeltmek için yapılan uygulamaların sayısı artırılmalıdır.



Vurgulamak gerekir ki, kentsel dönüşüm, özel yasalarla düzenlenirken, genel kuralların İmar Yasası içinde tanımlanması yeğlenmelidir. İmar Yasası'nın bir çerçeve önermesi ve uygulamaların buna göre şekillenmesi yeğlenmelidir. Planlama, arsa düzenlemesi, imar ve altyapı konularında çizilecek bir çerçevenin iyi kurgulanması, özel yasalarla öngörülen uygulamaların başarısı için önemlidir. Türkiye'deki süreç, bu yaklaşıma aykırı bir biçimde gelişmektedir. TBMM'ne sunulan bir tasarı ile; **kırsal ya da kentsel, yapılı veya yapısız tüm ülke topraklarının kentsel dönüşüm kapsamına alınması** önerilmektedir. Bu gelişme son derece sakıncalıdır. Bu tasarı ile ilgili olarak yapılan, “ülke toprağının ‘parça parça imar’ ilkesi ile yönetilmesi; parçalardan hareketle bütüne müdahale etmeyi amaçlaması; Bakanlar Kurulu desteğinde belediyeler ve valilikler aracılığıyla **ülke topraklarının yağmalanması**; her türlü rant için her türlü müdahaleyi öngörmesi” şeklindeki değerlendirmeler doğrudur.



Kentsel dönüşüm uygulamalarında iki konu üzerinde önemle durulmalıdır;

- Kamu taşınmazlarının kullanımı,
- Planlama ve arsa düzenlemesi konusunda belediyelere ve valiliklere tanınan yetkinin sınırı.



Kentsel Dönüşüm ile Kamu Taşınmazları Yağmalanmaktadır!

Kentsel dönüşüm yasalarından 5366 sayılı yasada, yenileme alanı içerisinde kalan Hazineye ait taşınmazların başka bir işleme gerek kalmaksızın projeyi yürüten **il özel idarelerine veya belediyelere bedelsiz devredileceği** belirtilmiş (Madde: 4); 5104 sayılı yasada ise, proje alan sınırları içerisinde kalan bölgede proje için gereksinme duyulan arazi ve arsalardan, kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunanların bedelsiz olarak belediyeye devri öngörülmüştür (Madde: 5). Devre konu taşınmazların niteliği, tescile konu olup olamayacakları gibi konularda herhangi bir açıklama yapılmamıştır. Neredeyse tüm kamu taşınmazlarının, üstelik bedelsiz olarak belediyelere veya il özel idarelere devri dönüşüm projesinin başarısının önkoşulu durumuna getirilmiştir.

Kentsel dönüşüm yasalarının başarısı, olabildiğince çok kamu taşınmazının bir finansman aracı olarak kullanılmak kaydıyla idarelerin emrine verilmesinde görülmüştür. Projeyi yürüten, projeye katılan ve projeden yararlanan kişi veya kuruluşların finansmandaki payının kamuya göre düşük olması, kamu desteğinde oluşan rantın transferinde kuşkulara neden olmaktadır. Bu kuşku­ların giderilememesi projeleri ve uygulama sonuçlarını sürekli olarak tartışmalı duruma getirecektir.



Arsa Düzenlemesinin Kentsel Dönüşüm içinde Modellenmesi Yanlıştır!

Kentsel dönüşüm alanı ilan edilen yerlerde planlama ve uygulama yetkileri, merkezi yönetimin sınırlı vesayet denetimi dışında belediyelere ve valiliklere devredilmektedir. Bu yetki devri, **sıradan bir işin yapılması gibi görülemez**. Konu kentsel dönüşüm olduğunda, yetki devri çerçevesinde yapılacak planlama çalışmalarına, o bölgedeki yerel halkın ve sivil toplum örgütlerinin de katılımı sağlanmalıdır. Buna karşın, kentsel dönüşüme ilişkin yasalar incelendiğinde, **proje alanı içindeki kentsel tasarım projeleri ile yapım dahil diğer işlerin belediye ve idare tarafından yapılacağı belirtilmiş, katılım konusunda herhangi bir kurala yer verilmemiştir** (5104 sayılı Yasa, Madde: 6; 5366 sayılı Yasa, Madde: 3). Kurallar idare tarafından konulacak, proje kapsamındaki taşınmaz iyeleri, projeden yararlananlar, proje alanındaki halk ve sivil toplum örgütleri itirazsız bu kurallara uyacaklardır. Bu durum, kentsel dönüşüme katılım konusunda **anti-demokratik bir yaklaşımın yeğlendiğini** göstermektedir.



TBMM'ne sunulan “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı”, dönüşüm alanlarında 3194 sayılı yasanın 18. maddesinde belirtilen “arazi ve arsa düzenlemeleri” kuralı yerine “eşdeğerlik ilkesi” temelinde bir uygulama konusunda kurallar koymakta ve proje alanlarındaki taşınmaz değerlemelerinin belediye meclislerince yapılacağını öngörmektedir. **Bu yaklaşım yanlıştır.** Şöyle ki;

- Türkiye’de, arsa düzenlemesi konusunda temel bir “ilke” ortaya koyan, 3194 sayılı İmar Yasası’nın 18. maddesinin **by-pass edilmesi yerine**, yeniden kaleme alınarak, “eşit oranlı toprak kesintisi” ilkesi yerine “eşdeğerlik ilkesi” temelinde düzenlenmesi gerekmektedir. Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı bu yaklaşımın tersine, kendisi kural koymaya çalışmakta ve İmar Yasasını uygulama dışı bırakmaktadır. Bir temel yasanın bu biçimde by-pass edilmesi ileride önemli sakıncalar doğurabilir.
- **Arsa düzenlemesi konusu, yalnızca İmar Yasası içinde düzenlenmeli ve modellenmelidir.** İmar planlarının uygulanmasında, özel yasalarla, bu ilkeye atıf yapılarak çözüm önerilmelidir.
- Eşdeğerlik ilkesinin, hukuksal, teknik ve kurumsal yapısı ayrıntılı bir şekilde açıklanmalıdır. Alman İmar Yasası’nda 45 maddede açıklandığı dikkate alındığında, Türk İmar Yasası ile yapılan açıklamaların yetersizliği ortaya çıkmaktadır.

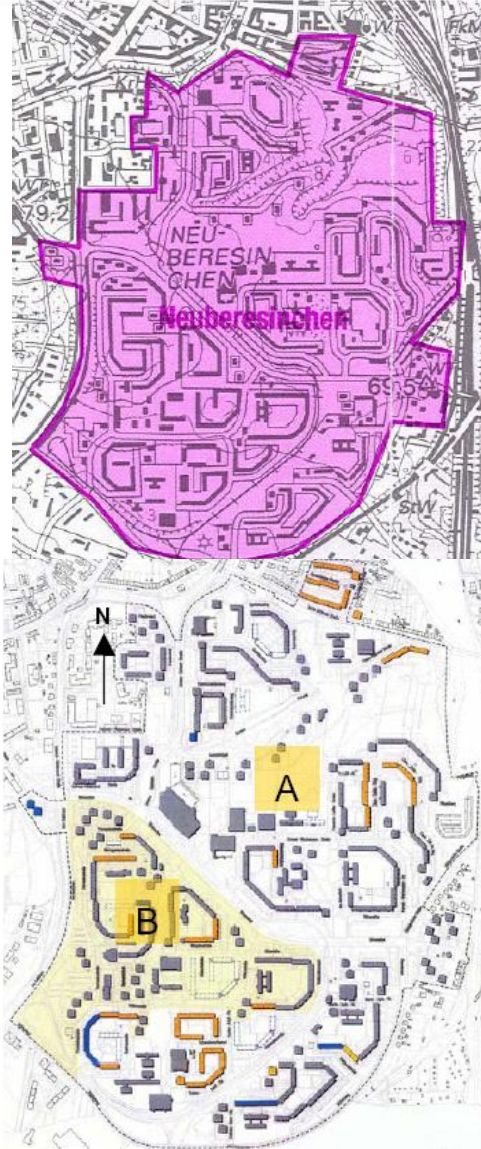


- Eşdeğerlik ilkesinde, değerlemeyi yapacak uzmanlar, bu uzmanların bağlı olacağı değerlendirme sistemi, bu sistemi denetleyen kontrol düzenekleri, bu düzeneğin bağımsız ve özerk yapısı aydınlığa kavuşturulmadan, konunun bir oldu bittiye getirilmesi büyük sakıncalara yol açabilir. Değerleme sisteminin, “Belediye Meclisi” veya “İlk Genel Meclisi”nin ve **dolayısıyla siyasilerin takdirine bırakılması bağışlanmayacak bir yanlışlıktır.** İmar planlarını onaylayarak “rantı” belirleyen bir organa, bu kez, imar planı kapsamındaki taşınmazların değerlerinin de belirlenmesi yetkisinin verildiği hiçbir çağdaş ülke yoktur. **Türkiye’nin kentleri, mekanları, tarihi bir yanlışlık ve hatalı bir modellemenin ileride giderilmesi olanaksız sonuçlarına terk edilemeyecek kadar önemlidir.**
- Eşdeğerlik ilkesinin belirlenmesinde, siyasi, ekonomik ve toplumsal yapıda uzlaşmayı sağlayacak yeterli bir altyapı oluşmamıştır. Bu ilkeyi uygulanabilir kılacak kuramsal ve uygulamalı örnekler üretilmemiştir. Bu konuda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’na (Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü) önemli görevler düşmektedir.
- Arsa düzenlemelerini harita ve kadastro (jeodezi ve fotogrametri) mühendisleri yapmaktadırlar. Harita, Tapu ve Kadastro Sektöründe, “Eşdeğerlik İlkesi” konusu **yeterince bilinmemektedir.** Harita mühendisliği mesleğinin, eşdeğerlik ilkesi temelinde arsa düzenlemelerini yapabilir duruma getirilmeleri gerekmektedir.



Görölmektedir ki, arsa düzenlemelerinde yeni bir ilkenin önerilmesi ve modellenmesi için bir altyapıya ve zamana gereksinme vardır. Bu altyapı oluşturulmadan, gelişigüzel bir şekilde yeni bir model önerilmesi ve apar topar uygulamaya konulması yarar yerine zarar getirebilir. ***Gelecekte uygulanması kaçınılmaz bir yöntemi yanlış uygulayarak herkesi bundan pişman duruma getirmenin kimseye yararı yoktur.*** Arsa düzenlemelerinde eşdeğerlik ilkesinin modellenmesi üzerinde herkesin çalışması ve bu ilkeyi Türkiye’de uygulanabilir duruma getirmeye çalışması gerekmektedir. Bu açıdan, konuyu yeterli hazırlık yapmadan, kendi içinde tartışmalı bir kentsel dönüşüm yasası ile uygulamaya koymak hatalıdır ve bu dar, katılımcı olmayan yaklaşım terk edilmelidir.

Kentsel Dönüşümde Almanya Deneyimi



KENTSEL DONUSUM, Köktürk&Köktürk

Almanya'da kentsel dönüşüm, Demokratik Almanya'nın Federal Almanya ile birleşmesinden sonra, özellikle doğu eyaletlerinin batıyla bütünleştirilmesi amacıyla yönelik görünse de, aslında tüm Almanya'yı ilgilendiren bir araç olarak algılanmaktadır. Çünkü yalnızca Doğu Almanya değil, eski eyaletlerin sayıları giderek artan bölgeleri, Alman toplumundaki yapısal ve demografik değişimle karşı karşıya gelmişlerdir. Sonuç olarak Almanya'daki tüm kentler, genel olarak nüfusun gelişmesiyle, göç hareketleriyle, yaşlı yapılaşmadaki değişikliklerle ve konut alanlarında azınlıkların sosyal dışlanması tehlikesiyle ilintili olarak önemli kentsel gelişme ve konut politikası istemlerinin eşliğinde bulunmaktadır.

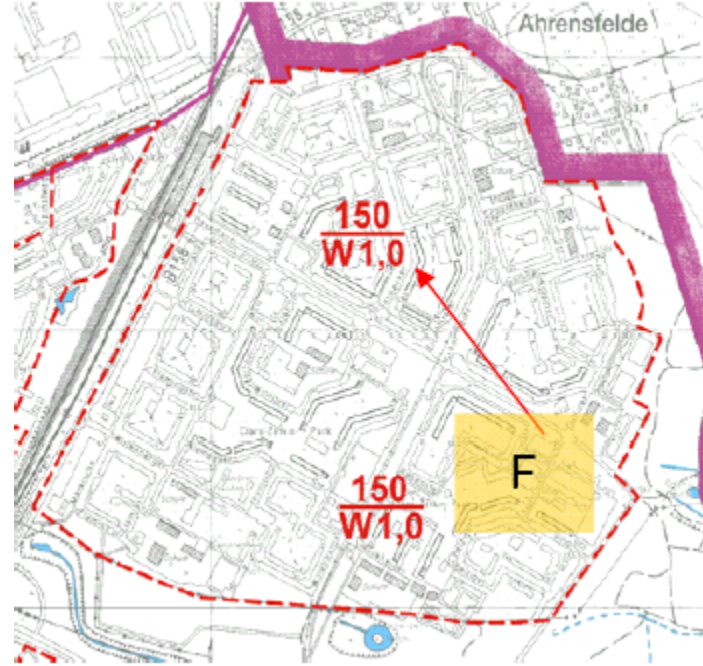


Kentsel Dönüşümde Almanya Deneyimi

23.09.2004 tarihinde AB müktesebatına uyarlanan ve en son 21.06.2005 tarihinde değiştirilen Alman İmar Yasası (Baugesetzbuch) Kentsel Dönüşümü dört maddesinde düzenlemiştir (AİY, Madde: 171a, b, c ve d). Buna göre;

Genel Çerçeve: Almanya'da Kent 2030 Projesi, son onlu yılların en tutkulu projesi olarak nitelenmektedir. Bu bağlamda vurgulanan noktalar şunlardır:

- **Barınma, çalışma, teknik altyapı ve boş zamanlar için merkez olarak çekirdek kentleri güçlendirmek, ve böylece yüksek bir yaşam kalitesini ve sağlam bir birlikteliği güvencelemek için yeni yollara gereksinme vardır.**
- **Yığılma alanlarının kenarında cesur gelişim süreçlerini tasarlamak için, yenilikçi stratejiler düşünülmelidir.**
- **Çekirdek kent ve çevreleyen alan işbirliği yapmalıdır; gelecekle uyumlu bir kent ve bölgesel gelişim için ortak stratejilere gereksinimleri vardır.**
- **Çeper ve kırsal alanlarda da yaşama ve çalışma durumu güvencelenmelidir. Bu bugün için ekonomik yapı değişikliği ve nüfusun gerilemesi ile bağlantılı olarak düşünülmelidir.**



Berlin’de Bir Kentsel Dönüşüm Alanından Kesit



KENTSEL DONUSUM, Köktürk&Köktürk

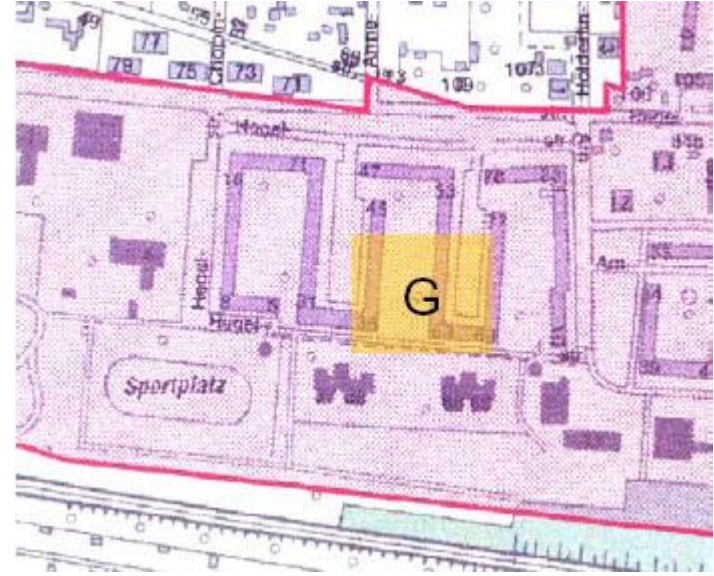
Kısmi Yıkımdan Sonraki Duum



Yapısal Kullanımın Ölçüsünde Değişiklik



KENTSEL DONUSUM, Köktürk&Köktürk



Sağlıklaştırma ve Kentsel Dönüşüm Bölgesi



Kentsel Dönüşümde Almanya Deneyimi

Önermeler: Kentsel dönüşüm konusundaki önerilerin bazıları da şunlardır:

- Kentlerin insanlar için çekiciliğini yükseltmek,
- Sürekli parçalanma süreçlerini ve böylece yaklaşan kentlerden kaçışı durdurmak,
- Kentsel dönüşüm bölgelerinde ivedi olarak gereksinilen yıkım ve yeniden değerlendirme önlemlerini hızlandırmak,
- İçme suyu ve atık suların deşarjını, kamusal yaşamsal önlemlerin merkezi görevi olarak, tüm alanlarda, nitelik olarak yüksek bir düzeyde sağlamak,
- Merkezi uzak ve yakın ısıtmanın sağlanmasını, çevre dostu Enerji-Isıtma Kenetlenmesi temelinde yıkım gerektiren konut alanlarında olanaklı kılmak,
- Gerekli yıkımların yüklerini, konut şirketleri ve altyapı kuruluşları için ekonomik olarak katlanılabilir bir düzeyle sınırlandırmak,
- Kentsel dönüşüm kapsamındaki zorunlu uyarılama önlemlerini, ilgili kentler ve bölgeler için ek bir rekabet dezavantajı olmaksızın olanaklı kılmak.



Saptamalar: Ülkemiz açısından karşılaştırmaları da olanaklı kılmak için bazı saptamalar yapmakta yarar vardır:

- **Almanya’da kentleşmede nüfusun azalmasına ve kentlerden göçe bağlı olarak ortaya çıkan kentsel dönüşüm aracına karşılık, ülkemizde kentleşme dinamiklerinin çok farklı olduğu koşullarda bu araç tartışılmaktadır.**
- **Almanya’daki yöneliş, kentler ve kentleşme konusunda yapılan stratejik değerlendirmelere ve kabullere dayanmaktadır.**
- **Kentsel dönüşüm, yalnızca bir yıkma olayı olarak değil, bunun ötesinde bir araç olarak algılanmaktadır.**
- **Karar süreçlerine katılım stratejik önemdedir.**
- **Merkezi hükümet, yerel yönetimler, özel sektör, vatandaşlar, sivil toplum işbirliği sürecin odağında yer almaktadır.**
- **Konu, temel perspektif olarak İmar Yasası içinde düzenlenmiştir.**
- **Toprak düzenlemeleri ve taşınmaz değerlendirme konuyla ilintilendirilmelidir.**



Sonuç

Türkiye’de, süreç içinde kentsel dönüşümün yalnızca imar planları ile sağlanamayacağı anlaşılmıştır. Ülkenin her yönden gelişmesi sağlanamadığı sürece bu olumsuzlukların yaşanacağı da ortaya çıkmıştır. Türkiye gibi kaynak sıkıntısı çeken gelişmekte olan ülkelerde, kentsel dönüşümü merkezi yönetimin desteği olmadan uygulama olanağı bulunmamaktadır. Yani **kentsel dönüşüm yalnızca kentlerin değil, ülkenin de konusudur**. Yalnızca yerel boyutlu değil, aynı zamanda **ulusal bir sorundur**. Bununla birlikte, yerel yönetimlerin planlama ve uygulama sürecini kolaylaştırıcı yaklaşımlarının da projenin başarısını doğrudan etkilediği göz ardı edilmemelidir.



Stratejik planlama ve kentsel dönüşüm ilişkisinden Türkiye için çıkarılabilecek en önemli sonuç, Türkiye'nin ekonomik, sosyal, kültürel ve siyasi açılardan gelişmişlik sorununu bir an önce çözmesi biçiminde ortaya çıkmaktadır. Bunun yanı sıra, stratejik planlama ve kentsel dönüşümü de kapsayacak şekilde imar yasalarının baştan aşağı değiştirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, kentsel dönüşüm uygulanacak alanlarda yaşayan yerel halkı başka yerlere göndermek yerine, dönüşüm sürecine katmak ve kazanmak gerekmektedir. Katılım, Avrupa boyutu da gözlendiğinde, konunun odağında yer alan bir öğedir. Mekansal ve ekonomik dönüşümün sosyal dönüşümü kapsamaması durumunda uygulamanın başarılı olması olanaksızdır.



Bunlara ek olarak;

- **Merkezi yönetim ve yerel yönetim ilişkilerinin yeniden kurulması,**
- **Yerel yönetimlerin öncü rolünün güçlendirilmesi,**
- **Yerel halkın proje ve uygulama sürecine katılımı,**
- **Kamu-özel sektör işbirliğinin sağlanması da,**

zorunludur.



Kentsel dönüşümün arkasında ise, çağdaş planlama yaklaşımı içinde stratejik planlamayı da kapsayan, uzun erimli bir gelişme senaryosu bulunmalıdır. Günümüzde, kent bütününde dönüşüm yerine, daha küçük alanlarda ve küçük ölçeklerde uygulamalar yaygınlaşmaktadır. Finansman zorlukları nedeniyle, harcamaların proje içinden sağlanması yeğlenmektedir. Bu nedenle, kaynak yaratıcı ve kendini finanse eden projelere olan ilgi daha fazladır.

Ülkemizde “kentsel dönüşüm” denilince akla hemen, “rant”, “peşkeş çekme”, “bölüşme”, “talan”, “imar affı” gibi kavramlar gelmektedir. Öncelikle bu “güven” bunalımının aşılması gerekmektedir. Bu sözcüklerin “kentsel dönüşüm” kavramını gölgelemeleri önlenmelidir. Bunun için de kural koyma süreçlerinin katılımcı, saydam olması; denetim düzeneklerinin tanımlanması gerekir. Kentsel dönüşümlerle bir rant yaratılıyorsa, bunun kamuya dönüşü açıkça tanımlanmalıdır.



Sonuç olarak,

Türkiye'nin, imar ve planlama sisteminde reforma gereksinme vardır ve yerel yönetim sistemi ile birlikte planlama ve kentsel dönüşüm uygulamalarının hukuksal, mali, teknik ve yönetsel altyapısı sağlamlaştırılmalıdır.



TEŞEKKÜRLER...



KÖKTÜRK & KÖKTÜRK