

KÖKTÜRK, Erol ve KÖKTÜRK, Erdal, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi”, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2-6 Nisan 2007.

TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE ALMANYA DENEYİMİ

Erdal KÖKTÜRK¹, Erol KÖKTÜRK²

¹Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, İstanbul, erdalkokturk@yahoo.com

²Kocaeli Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Arazi Yönetimi Anabilim Dalı, İzmit, erolkokturk@superonline.com

ÖZET

Hem gelişmiş ve hem de gelişmekte olan ülkelerde, kentin tamamen veya kısmen yenilenmesi, sağlıklılaştırılması, canlandırılması uygulamaları yaygınlaşmaktadır. Özellikle, kentsel dönüşüm uygulamalarıyla, kentlerin ekonomik ve fiziksel çöküntüye uğramış bölgelerinde iyileşme sağlanarak yaşam kalitesinin artırılması ve kent ekonomisinin güçlendirilmesi amaçlanmaktadır.

“**Kentsel dönüşüm**”, kent için öngörülen projelerin ve stratejik planlamanın girişimci ve kaynak yaratıcı bir aracı olarak adlandırılmaktadır. Kentin tümünün veya bir parçasının nitelik değiştirmesi, evrimsel bir oluşuma veya yapısal bir dönüşüme tabi tutulması şeklinde tanımlanmaktadır. Böylece, kentsel mekanda fiziksel ve sosyal dönüşümle birlikte, bütünsel bir sosyo-ekonomik, kültürel ve siyasal dönüşüm hedeflenmektedir.

Kentsel dönüşüm, planlama, arsa düzenlemeleri, değerlendirme, imar, yapılaşma, altyapı ve kent yönetimi konularında yeni açılımlar sağlamaktadır. Ayrıca, taşınmaz politikaları ve mülkiyet düzenlemeleri kapsamında kentsel mekânın iyileştirilmesine yönelik üretilen projelerin kamu-özel sektör-sivil toplum kuruluşları ve yerel halkın katılımı ve ortaklıkları yoluyla yaşama geçirilmesini ve tüm kentsel işlevlerin birbiri ile uyum içinde bütünleşmesini sağlayan bir eylem planı olarak kabul edilmektedir. Bu yaklaşıma göre, kentsel dönüşüm, tüm yerel aktörlerin katılacağı çalışma gruplarının ve ayrıntılı çalışmaların modellenmesidir. Bu model içinde;

- Proje geliştirme ve ayrıca arazi kullanım kararlarının, yapı yoğunluklarının, yapı güçlendirme/yıkma koşullarının belirlenmesi,
- Projeye katılma ve ortaklıkların belirlenmesi,
- Proje alanındaki kişi ve kurumların mülkiyet ve imar haklarının saptanması ve değerlendirilmesi,
- Projeler ile yaratılacak değerlerin saptanması ve bunların nasıl paylaşılacağına karar verilmesi,
- Yatırımların planlanması ve akçalı kaynaklarının belirlenmesi

gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm, var olan dokunun tümünden kaldırılarak, kullanıcıların önceden hazırlanmış geçici konutlara aktarılması ve çalışmalar tamamlandığında da kat mülkiyetli yeni konutlara yerleştirilmeleri temeline dayanmakla birlikte, Türkiye’de son yıllarda yürürlüğe giren çeşitli yasalarda, “**her türlü rant için her türlü müdahale**”yi öngören yaklaşımların tercih edildiği görülmektedir. Halkın ve sivil toplumun katılımı yerine, Bakanlar Kurulu desteğinde belediyelerin ve valiliklerin tahakkümüne dayanan uygulama biçimleri, kamuoyunda sıkça eleştirilere konu olmaktadır.

Kuşkusuz kentleşmenin yeniden tasarlanması, hem uzun erimli hem de güncel çözümler üretmeyi kaçınılmaz kılmaktadır. Yapılanların konulan hedeflere göre yapılması, var olanların ise bu hedeflere göre dönüştürülmesi birbirine koşul olarak gerçekleştirilmesi gereken ödevlerdir.

Bu süreç de, yani kentlerimizin geleceğin kentlerine dönüştürülmesinde, en önemli araçlardan birisi “**kentsel dönüşüm**” olarak ortaya çıkmaktadır. Türkiye’de de, gerek merkezi ve gerekse yerel yönetimler kentsel dönüşüm çabaları içine girmişlerdir. İyi örneklerin yanı sıra, her yapılanı kentsel dönüşüm olarak nitelene yanlıları da görülmektedir.

Bu gelişmeler karşısında konunun tüm boyutlarıyla ele alınması gerekli olmaktadır. Ülkemiz koşullarında kentsel dönüşümün zorunluluğu, kapsamı ortaya konulmalıdır.

Bu nedenlerle bildiride, kentleşme süreci, edinilen deneyimler, politikalar ve stratejiler ışığında değerlendirilmekte; farklı ve yeni hedefler konulmakta; kentlerin toplumların yaşamında oynadıkları rollerin değişen nitelikleri ortaya konulmaktadır. Türkiye'deki gelişmeler gözden geçirilirken, kentsel dönüşüm konusunda Alman İmar Yasasındaki düzenlemelere ve Avrupa'daki yaklaşımlara yer verilmektedir. Türkiye'de, stratejik planlama ve kentsel dönüşüm konuları ele alınırken, bu konunun Harita-Tapu ve Kadastro Sektörünü ilgilendiren boyutları üzerinde de durulmaktadır.

Anahtar sözcükler: Geleceğin Kentleri, Kentsel Dönüşüm, Stratejik Planlama, Harita, Tapu ve Kadastro Sektörü, Ödevler

1. GİRİŞ

21. Yüzyılda, küresel, bölgesel ve yerel ölçeklerde, teknolojik gelişmelerin ve iletişim ağlarının sağladığı olanaklarla, önemli ekonomik, politik, sosyal ve mekansal dönüşümler yaşanmaktadır. Küreselleşen ve bütün hızıyla yeniden yapılanan dünyada, merkezi yönetimlere ait pek çok yetkinin yerel yönetimlere devredilmesi ile kentlerin önemi ve etkinliği artmaktadır.

Kentlerin değişen rolleri ile birlikte aralarındaki rekabet de artmaktadır. Bu süreçte, ulusal ve yerel kaynaklar harekete geçirilerek kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmekte ve böylece kentler ve kent ekonomisi canlandırılmaktadır.

Ekonomik, politik, sosyal ve kültürel dönüşüme koşul olarak gerçekleşen mekansal dönüşümde, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki uygulamalar birbirlerini etkilemektedirler. Günümüzde, her ülkede çeşitli dönüşümler gözlenmektedir ve bu süreç, kentlerin evrimsel bir oluşum geçirmesine yol açmaktadır.

Gelişmiş ülkelerde, 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 uygulanmaktadır. 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 yaklaşılması salık verilmektedir. Bunun bir örneği olan "**kentsel dönüşüm**", kentsel alanların fiziksel mekanda yeniden yapılandırılmasını sağlarken, kenti ve toplumu ekonomik, sosyal ve kültürel açılarından geliştirmekte ve canlandırmaktadır.

Makalede, stratejik planlama ve kentsel dönüşümün temel ilkeleri, aralarındaki ilişkiler ve bir uygulama biçimi olarak eylem planı tartışılmaktadır. Bunun ardından, Türkiye'deki kentleşme politikaları, uygulamalar ve sonuçları, stratejik planlama ve kentsel dönüşüm açılarından değerlendirilmektedir. Daha sonra Almanya'da kentsel dönüşüm konusuna yaklaşım, tüzel temeller ve uygulama süreçleri değerlendirilmektedir. Bir karşılaştırmayla, ülkemizde hızla gelişen bu alanda geleceğe yönelik bazı saptamalar yapılmaktadır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN KAPSAMI, TEMEL ESASLARI VE STRATEJİK PLANLAMA

Kentsel dönüşüm, gelişmiş ülkelerde, sanayi devrimi sonrası kentlerde oluşan sosyo-ekonomik ve mekansal sorunları aşmaya yönelik yeniden yapılandırma yaklaşımı olarak ortaya çıkmıştır. Özellikle,

kent içinde kalan sanayi, liman, tersane gibi tesislerin kent dışına çıkarılmasıyla boşalan alanlar, kullanılmayan depolama alanları, değerini yitiren konut alanları yanı sıra tarihi dokuların bulunduğu yerlerin değiştirilmesi, dönüştürülmesi ve yeniden canlandırılması arayışlarının bir sonucu ve bir çözüm yolu olarak ortaya atılmıştır. Avrupa’da, 2. Dünya Savaşının ardından, yıkılan ve bozulan mekanları onarmanın veya yeniden inşa etmenin yanı sıra, eskimiş, çöküntüye uğramış, değer yitirmiş yerleşim alanlarının iyileştirilmesi, sağlıklılaştırılması ve yeniden canlandırılması ile yeniden gündeme gelmiştir (KESKİN vd. 2003).

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 katılımlı 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 (SÖKMEN 2003).

Kentsel dönüşüm ile kentin belirli bölümleri nitelik değiştirmekte ve yapısal değişime uğramaktadır (TEKELİ 2003). 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 gecekonduların dönüştürülmesi gibi nedenler gelişmekte olan ülkelere özgü nedenlerdir. Ülkeler arasındaki ekonomik, kültürel, politik ve sosyal gelişme düzeylerindeki farklılıklar da bu nedenleri artırmaktadır.

Mekanın dönüştürülmesini gerektiren her oluşum, planlama sistemi içinde ayrıntılı olarak değerlendirilmelidir. Bununla birlikte, gelişmekte olan ülkelerde, kentin bir plan disiplini içinde gelişmesi de bir türlü sağlanamamaktadır. Ayrıca, bu ülkelerde, mekanla sınırlı olan ve merkezden yönetilen, otoriter bir planlama yaklaşımıyla da kentsel sorunlar çözülememektedir. Bu nedenle, özellikle gelişmekte olan ülkelere ve Türkiye’de de, klasik planlama anlayışı yerine, yeni planlama yaklaşımlarına gereksinim vardır. Bu aşamada, kentleri sürekli bir dönüşüm mekanı olarak algılayan “**stratejik planlama**”nın benimsenmesi kaçınılmazdır.

2.1. Sürdürülebilir Kentleşmede Stratejik Planlama Ve Kentsel Dönüşüm İlişkisi

Sürdürülebilir kentleşme için, planlama sistemini yeniden kurgulamak ve etkin denetim sistemini sağlamak gerekmektedir. Bu amaçla, planlama sisteminin, stratejik, esnek, eyleme dayanan, katılımcı, geliştirilmiş uygulama araçlarını devreye sokabilen bir kapsamda olması gerekmektedir (İBB 2003).

Stratejik planlama, çağdaş bir planlama yaklaşımı içinde, kentin tamamında veya farklı bölgelerinde ekonomik, kültürel ve toplumsal değişim ve yeniden yapılandırma hedefleri olan bütünlük bir yaklaşımdır (KONUK 2003). Kaynak yaratan, girişimci bir temel gelişme aracı ve ilişkilendirilmiş eylemler bütünüdür. Kent için öngörülen projelerin, dönüşümlerin, dinamiklerin birlikte ve uyum içinde bütünlükleştirilmesi anlayışıdır. Stratejik planlama, değişim sürecinin tüm sorumluluklarını üstlenen ve ayrıca kamu katılımını da güvenceleyerek mekanın yeniden üretilmesini sağlayan, bu doğrultuda katılımı ve açıklığı içeren bir araçtır.

Kentsel dönüşüm ise, stratejik hedefleri belirlenmiş eylem planlarının önemli bir ayağını oluşturmaktadır. Bu özelliğiyle, sürdürülebilir ve stratejik planlamanın girişimci ve kaynak yaratıcı bir aracı ve bu planların yaşama geçirilmesini sağlayan en önemli uygulama yöntemlerinden biri olarak kabul edilmektedir.

2.2. Kentsel Dönüşümün Yaşama Geçirilmesinde Eylem Planı

Eylem planı, kentsel dönüşüm politikalarının ve stratejilerinin araştırılması ve yaşama geçirilmesi faaliyetlerini içermektedir. Bunun için;

- Kentsel dönüşüm projesi ve uygulama programları,
- Projenin yönetim yapısı,
- Projenin finansmanı

gibi konuların ayrı ayrı modellenmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmaları, bu üç konunun iç içe yürütüldüğü ve ayrıca çok tarafın katıldığı karmaşık bir düzene sahiptir.

Avrupa'daki deneyimler, kentsel dönüşümün başarısının, ülkelerin ulusal stratejisi olarak ele alınmasına ve devlet politikası olarak benimsenmesine bağlı olduğunu göstermektedir. Stratejik planlama ve kamu yararı ilkelerinden ödün vermeden yürütülmesi gereken uygulamaların, projeyi oluşturan taraflar arasında uzlaşma sağlanamaması ve merkezi hükümetin desteğini alamaması durumunda gerçekleştirmelerin zor olduğu belirtilmektedir (KESKİN vd. 2003: 402). Türkiye'deki kentleşme pratiğine bakıldığında bu değerlendirme doğrudur. Ancak, bu konunun daha ayrıntılı değerlendirilmesi için, Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulduğu 1923 yılından günümüze kadar olan dönemin incelenmesi gerekmektedir.

3. TÜRKİYE'DE KENTLEŞME POLİTİKALARI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM

3.1. Türkiye'de Kentleşme Politikaları

Türkiye'de, toplumsal yaşamın tüm alanlarını kapsayan reformların başlangıcı, 622 yıl süren (1299-1922) Osmanlı İmparatorluğu'nun ardından, Cumhuriyetin kuruluşu (1923) yıllarına dayanmaktadır. O yıllarda, mekansal alanları da kapsayan düzenlemelerin ilk etkilediği kent Ankara olmuştur. Cumhuriyetin ilanından 16 gün önce resmen Türkiye'nin başkenti seçilen Ankara (1923) için Alman mimar Prof. Herman JANSEN'e hazırlattırılan imar planı (1932) sonrasında, Ankara baştan aşağı yenilenmiştir. Ankara'da hükümetin desteği ile yürütülen kentsel gelişim uygulamaları, kamu binaları, sosyal ve teknik alt yapı tesislerinin inşasının yanı sıra sosyo-ekonomik, toplumsal ve kültürel yaşamın canlandırılması ile birlikte büyük bir hız kazanmış ve Türkiye'nin diğer tüm kentlerine örnek oluşturmuştur.

Türkiye Cumhuriyetinin kuruluş yıllarında, imar, planlama ve taşınmaz mülkiyeti konularında yapılan kapsamlı hukuksal düzenlemelere karşın, kentsel gelişim uygulamalarının yaygınlaştığı kentler, 61 il içinde yalnızca İstanbul, Ankara ve İzmir ile sınırlı kalmıştır. Özellikle, 1927 yılında Türkiye'de % 24.2 olan kentlerde yaşayan nüfusun oranı, 1950 yılına kadar önemli bir değişim göstermemiştir. 1950

yılında, % 25 olan kentlerde yaşayan nüfusun oranı, sonraki yıllarda sürekli artış göstererek 2000 yılında % 64.9'a yükselmiştir.

40 yıl içinde (1950-1990) ikiye katlanan dünya nüfusunun yıllık artış oranı % 1.7, Avrupa'daki nüfusun yıllık artış oranı % 0.2 iken, Türkiye'deki nüfusun yıllık artış oranı % 2.64 olmuştur. Bu dönemde (1950-1990), Türkiye'deki kentleşme oranı, yıllık nüfus artış oranının iki katı dolayındadır. Bu değerlendirmeler, Türkiye'de hızlı bir kentleşme sürecinin yaşandığını göstermektedir. Son yıllarda, nüfus artışında azalmalar olmakla beraber, gelişmiş ülkelere göre yine de yüksektir. 1990-2000 yılları arasında, Türkiye'de yıllık nüfus artış oranının % 2 ve kentleşme oranının % 3.2 olması bunun göstergesidir (DİE 2003, Çizelge 1).

Yıl	Türkiye Nüfusu	İl ve İlçe Merkezleri			Belediyeler		
		Sayı	Nüfus	%	Sayı	Nüfus	Yüzde
1927	13 648 270	391	3 305 879	24.22	460	-	-
1935	16 158 018	413	3 802 642	23.53	505	4 174 542	25.84
1940	17 820 950	433	4 346 249	24.39	549	4 753 304	26.67
1945	18 790 174	459	4 687 102	24.94	583	5 145 020	27.38
1950	20 947 188	485	5 244 337	25.04	628	5 768 665	27.54
1955	24 064 763	559	6 927 343	28.79	809	7 804 354	32.43
1960	27 754 820	637	8 859 731	31.92	995	9 994 644	36.01
1965	31 391 421	638	10 805 817	34.42	1062	12 787 663	40.74
1970	35 605 176	639	13 691 101	38.45	1303	16 753 979	47.06
1975	40 347 719	639	16 869 068	41.81	1654	20 500 442	50.81
1980	44 736 957	639	19 645 007	43.91	1725	25 523 604	57.05
1985	50 664 458	647	26 865 757	53.03	1703	31 223 447	61.63
1990	56 473 035	902	33 326 351	59.01	2053	37 884 455	67.08
1997	62 865 574	929	40 882 357	65.03	2827	48 623 460	77.35
2000	67 803 927	931	44 006 274	64.90	3228	53 784 377	79.32

Çizelge 1: Türkiye'de Kentlerde Yaşayan Nüfus

1950'den sonraki çok partili dönemde benimsenen liberal ekonomi politikası, Türkiye'de önemli yapısal değişikliklere yol açmıştır. Sanayinin kentlere ve deniz kıyılarına yakın bölgelerde kurulmasının yanı sıra, tarım sektörüne sağlanan mali destek ve yatırım kolaylıkları, Türkiye'nin toplumsal yapısında ve mekanlarında önemli gelişmelere neden olmuştur. Tarımda makineleşme ile birlikte üretimden kopan ve işsiz kalan milyonlarca insan kırsal alanlardan kentlere göç etmiştir. Kentlerde imar, planlama ve altyapı eksiklikleri dışında, ayrıca konut üretimi ve istihdam yaratmada da yetersiz kalınmıştır. Bunun bir sonucu olarak, Türkiye'de kentsel alanlarda 50 yıl süresince (1950-2000) yoğun bir şekilde kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma süreci yaşanmıştır. Bu süreç son yıllarda azalmakla birlikte, yine de sürmektedir (KÖKTÜRK 2003).

Bu süreçte gerek merkezi yönetim ve gerekse yerel yönetimler, kentleşmede disiplini bir türlü sağlayamamışlardır. Bu yüzden, Türkiye'de kentleşme, devletin ve yerel yönetimlerin denetiminde ve imar planlarına göre değil, çoğunlukla her türlü kontrolden uzak bir şekilde ve yasa dışı kesimlerin etkinliğinde gelişmiştir. Dolayısıyla, başta İstanbul, Ankara ve İzmir olmak üzere Türkiye'de kentler yüz binlerce kaçak yapıyla dolup taşmıştır.

Türkiye'deki kaçak yapı ve gecekondu ile mücadele topluma mal edilememiş ve yasaya aykırı gelişmelerin önlenememesi yüzünden kırsal alanlardaki yoksulluk kentlere taşınmıştır. Özellikle kentsel alanlarda yoksullaşma süreci derinleşerek sürmüştür ve günümüzde de sürmektedir. Bu süreç, Türkiye'deki ekonomik, sosyal ve politik yapının da bir yansıması ve mekandaki bir görüntüsü olarak

kabul edilmektedir (KELEŞ, 1996). Türkiye’de imar yasalarına ve kent kurallarına aykırı biçimde gelişen bu duruma son vermenin tek çözüm yolu, var olan durumu hukukileştirmek olarak görülmüştür. Bunun için, son 56 yıl içinde (1948-2004) toplam 17 adet yasa çıkarılmıştır. Gecekondu ve kaçak yapıların arazide fiilen kullandıkları sınırlar ve işgal durumu plan olarak kabul edilmiştir. Anayasa Mahkemesi’nin 21.10.1986 tarihli ve E.1986/16, K.1986/25 numaralı kararına göre, bu uygulamalardan yararlanmak için, 1.5-2 milyon dolayında yapı başvurmuştur. Bu uygulamalar sırasında, milyonlarca metrekaşe kamu arazisi düşük bedellerle elden çıkarılmıştır. Yüzölçümü 200 - 400 m² arasında değişen on binlerce parselin tapusu, işgal edenlere verilmiştir. Kentsel alanlarda oluşan bu küçük mülk sahipliği, günümüzde, stratejik planlama ve kentsel dönüşüm için en büyük engellerden birini oluşturmaktadır.

Tarihsel süreç içinde, Türkiye’de, klasik planlama anlayışı ile edinilen deneyim ve sonuçlardan en önemlileri şunlardır:

1. Kamu arazileri, kentleşme ile ortaya çıkan istekleri ve gereksinimleri karşılamak için, verimli bir şekilde değerlendirilememiştir.
2. Fiziksel ve sosyal çevre kalitesi ile yerel halkın yaşam düzeyi düşmüştür.
3. Yanlış kentleşme politikaları yüzünden, kentsel alanlarda, küçük mülk sahipliği artmıştır.
4. Merkezi ve yerel yönetimler, kentsel arsa geliştirmede ve konut yapımında başarısız olmuşlardır.
5. Kentlerdeki yapıların imar planlarına uygunluğunu denetleyecek mekanizmalar oluşturulamamıştır. Bunun bir sonucu olarak, yatayda tek katlı olan kaçak yapılaşma, bu kez düşeyde çok katlı yeni bir kaçak yapılaşmaya dönüşmüştür.
6. Tapu kütüğüne kayıtlı olmayan, kent kurallarına ve imar planına aykırı yapılan binaların yarattığı sorunların kentsel dönüşümle nasıl çözüleceği de modellendirilememektedir.

Yukarıda belirtilenlerden ayrı olarak, binlerce yıllık tarihi içinde, 15 ayrı uygarlığa ev sahibi yapan Türkiye’de, tarihi doku da tahrip olmuştur. Ayrıca, doğal ve kültürel varlıklar da önemli biçimde hasara uğramışlardır. Gecekondu ve kaçak yapıların bağışlanması, sorunları azaltacağına artırmıştır. Çünkü, bağışlayarak hukukileştirmenin sonunun gelmediği görülmüştür. Her bağışlama, bir süre sonra yeni bir af yasasının çıkacağı beklentisine yol açmış ve oluşan beklentiler de boşa çıkmamıştır.

Öyle görülüyor ki, gelişmekte olan ülkelere özgü olan bu süreç, kentleşme hem nicel hem de nitel olarak gelişmiş ülkeler düzeyine gelinceye kadar sürecektir. Ancak, bu sürece, kaynak yaratıcı, uygulanabilir ve sürdürülebilir bir planlama anlayışı çerçevesinde mutlaka müdahale edilmelidir. Ters durumda, günümüzün gerçeklerini ve değerlerini göz ardı eden bir planlama yaklaşımı ile sorunların çözümü olanaksızdır.

3.2. Türkiye’de İmar Yasaları ve Kentsel Planlama

Türkiye’de, 84 yıl içinde (1923-2007), üç imar yasası çıkarılmıştır.

1. 1933 tarihli ve 2290 sayılı Yapı ve Yollar Yasası,
2. 1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Yasası (bu yasa 1972 tarihli ve 1605 sayılı yasa ile kapsamlı bir şekilde değişikliğe uğramıştır),
3. 1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Yasası.

1985 yılına kadar, imar planlarını yapma, değiştirme ve uygulama yetkisi, belediye ve valiliklere verilmekle birlikte, planların onaylanması yetkisi merkezi yönetime (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı) verilmişti. 1985 yılından sonra tüm yetkiler, belediye sınırları içinde belediyelere, dışında ise valiliklere devredilmiş, ancak süreç içinde çıkarılan özel yasalarla planlamada merkezi yönetimin etkinliği artırılmıştır (ÜNAL, 2003).

Bu süreç içinde, ülke fiziki planından başlayarak, makro planlardan mikro planlara doğru bir zaman ve mekan etaplaması oluşturulamamıştır. Üst ve alt ölçekli imar planları arasında karşılıklı ilişkiler kurulamamış, mekanların parçalanması önlenememiş ve planların etkili biçimde uygulanması sağlanamamıştır. Belediyelerin ve valiliklerin, imar planlarının üretimi ve uygulama sürecinde denetlenmelerine ilişkin mekanizmalar da oluşturulamamıştır. İmar planlarının uygulanmasında, siyasi ve yerel otoritelerin keyfi yetki kullanmaları da bir türlü önlenememiştir.

Planlama, uygulama, yapılaşma süreçlerinde toplumun tüm kesimlerinin katılımını öngören mekanizmaların kurulamaması yüzünden, Türkiye’de, planlama konusunda istikrar sağlanamamış ve bu süreç ayrıca denetimsizlik, yanlış arazi kullanımları ve kaçak yapılaşmalarla birleşince, sağlıklı ve yaşanabilir kent ortamları yaratılamamıştır. Görev, yetki ve sorumlulukların yerel yönetimlere devredilmesinin sorunların çözümünde tek başına yeterli olmadığı anlaşılmış, bunun yanı sıra, yerel yönetimlerin “**yapabilir kılınmaları**” gerektiği de görülmüştür.

Türkiye’de, kentsel alanlarda yaşanan bu olumsuzlukları ortadan kaldırmak için, imar yasasının baştan aşağı değiştirilmesi konusundaki öneriler başarılı olamamıştır. Bunun bir sonucu olarak, bölgesel ve kentsel düzeyde, mekana yönelik bir kentleşme ve yerleşme politikasının olmadığı görülmüştür. Doğal, kültürel, tarihsel, ekolojik ve tarımsal amaçlı korumaya ve afetlere karşı dayanıklı yapılaşmaya ilişkin ilkeleri içeren yeni yaklaşımlara gereksinme olduğu anlaşılmıştır. Stratejik planlama ve kentsel dönüşümü de kapsayan mekanizmanın, merkezi yönetim, belediyeler, sivil toplum örgütleri ve vatandaşlarca da denetlenmesi sağlanamamıştır. Bu nedenlerle, kentsel alanlarda oluşacak değer artışlarının topluma kazandırılması, kentin yeterli ve kaliteli donatı alanlarına kavuşması, kentin kendini yenilemesi ve geliştirmesi için kaynakların yaratılması, plana uygun yerleşmelerin sağlanması ve planların etkili bir şekilde uygulanması hedeflenmektedir. Türkiye’de kentleşmeyle ilgili kesimlerin önemli bölümünce kabul edilen bu değerlendirmelerin önümüzdeki süreçte yaşama geçirilmesi beklenmektedir.

3.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Türkiye’de, gerek bazı gecekondu alanlarında (Ankara Dikmen Vadisi, Portakal Çiçeği Vadisi, Esenboğa Havalimanı Protokol Yolu gibi alanlar) ve gerekse bu alanlar dışında kalan kent merkezlerinde, gelişmiş ülkelerdeki kentsel dönüşüme 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 Konferansından 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.

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 çekilmektedir (GÖKSU 2003).

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

1. 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),

2. 03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu (Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı başlıklı Madde: 73),
3. 04.03.2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu,
4. 16.06.2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Korunması Hakkında Kanun.

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 yasada 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 sağlıksız 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 (www.yayed.org). GÖRGÜLÜ’de (2005), “...yalnızca imar hakları ve yapılaşma yoğunlukları ile ilgilenmeyen, günümüzün sığlaştırılmış planlama anlayışından çözümler beklemeyen ve özel sektör ile birlikte yerel halkın, merkezi yönetimin, yerel yönetimin ve sivil örgütlenmelerin de etkin katılımı ile ortaklıklarının sağlandığı bir kentsel dönüşümün ... savunulması ve desteklenmesi ...” görüşündedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında iki konu üzerinde önemle durulmalıdır;

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

3.3.1. Kamu Taşınmazlarının Kullanımı

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.

Anayasa (Madde: 43, 44, 168, 169), Türk Medeni Kanunu (Madde: 715, 999), Kadastro Kanunu (Madde: 16) başta olmak üzere, pek çok yasa ile düzenlenen kamu taşınmazları konusundaki kurallar bir tarafa bırakılarak sınırsız ve ölçüsüz bir uygulama başlatılmıştır. Tüm ülke toprakları, ayırım yapılmaksızın belediyelerin ve il özel idarelerinin emrine verilmiştir.

Anayasa Mahkemesi'nin pek çok kararında, idareye verilen yetki sınırının açık ve net olması ve yasa ile düzenlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Anayasanın 35. maddesinin bir gereği olarak, devre konu kamu taşınmazlarının adet, yer, amaç, koşul ve devirde gözetilecek ilkeler bakımından ayrıntılı açıklamalara gereksinme vardır. Devre konu kamu taşınmazları arasında, mera, yaylak, kışlak, otlak, dağ, tepe, kayalık arazi, orman, orman dışına çıkarılan yerler gibi farklı türlerde taşınmazlar olabilir. Bu taşınmazların bağlı oldukları hukuki rejim ve yapılacak işlemler birbirinden farklıdır. Bu farklılıklar gözetilmeden, hepsini aynı işleme bağlı tutarak belediyelerin ve il özel idarelerinin tasarrufuna bırakmak, bu yerlerin tümünden elden çıkarılmasına yol açabilir.

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 kuşkuvarın giderilememesi projeleri ve uygulama sonuçlarını sürekli olarak tartışmalı duruma getirecektir.

3.3.2. Planlama ve Arsa Düzenlemesi Konusunda Belediyelere ve Valiliklere Tanınan Yetkinin Sınırı

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 dönüşümüne 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 dönüşümüne katılım konusunda anti-demokratik bir yaklaşımın yeğlendiğini göstermektedir.

TBMM'ne sunulan "Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı" daha da ileri gitmekte, dönüşüm alanlarında 3194 sayılı yasanın 18. maddesinde belirtilen "arazi ve arsa düzenlemeleri" kuralı yerine "eşdeğerlik ilkesi" temelinde bir uygulama konusunda kurallar koyarak, proje alanlarındaki taşınmaz değerlemelerinin belediye meclislerince yapılacağını belirtmektedir (www.yased.org). Türkiye'de arsa düzenlemelerinde, "eşit oranlı toprak kesintisi ilkesi" temelindeki mevcut uygulamalar yerine, düzenlemeye katılan taşınmazların düzenlemeden önce ve sonra olmak üzere iki kez değerlemeleri yapılarak arsa düzenlemesinin "eşdeğerlik ilkesi" temelinde yapılmasının öngörülmesi ilk başta olumlu gibi görünmektedir. Ancak, "Eşdeğerlik" gibi çağdaş bir uygulama biçiminin yasa tasarısında yanlış ve eksik modellendirildiği, bu biçimiyle düzenleme yapılması durumunda eskisini aratacağı, sorunları artıracığı görülmektedir. Böylesi bir değerlendirmeyi haklı kılacak gerekçelerden bazıları şunlardır;

1. 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.
2. Arsa düzenlemesi konusu, yalnızca İmar Yasası içinde düzenlenmeli ve modellenmelidir. İmar planlarının uygulanmasında, özel yasalarla, bu ilkeye atfı yapılarak çözüm önerilmelidir.
3. 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.

4. 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 “ranrı” 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.
5. 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.
6. 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.

Görülmektedir 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.

4. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ALMANYA DENEYİMİ

4.1. Tarihçe ve Nedenler

Bugün Almanya’da kentsel dönüşüm, Demokratik Almanya’nın Federal Almanya ile birleşmesinden sonra, özellikle doğu eyaletlerinin batıyla bütünleştirilmesi amacına 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.

Son 20 yılda Alman kentlerinin nüfusu ¼ oranında küçülmüştür. Doğum oranlarında sürekli bir azalma ve genç kuşakların göçü, aynı zamanda yaşlı insanların güçlü biçimde çoğalmasına ve hepsi birlikte nüfusun azalmasına götürmektedir. Bu demografik gelişmenin sonuçları “Küçülen Kent” sloganıyla özetlenmektedir. Sonuçta boş kalan ve boş duran konutların sayısı sürekli artmakta, teknik altyapılar kapasite fazlalıkları ortaya çıkmaktadır.

Almanya’da kentsel alanlarda yaşananlar, şu öğelerle karakterize edilmektedir (BMBF 2003):

- Nüfusun kültürel ve etnik çoğulculuğu,
- Kentsel daralma ve nüfusun gerilemesi,
- Kentin ekonomik ve bununla birlikte kimliğini oluşturan özelliklerindeki değişim,
- Alt kentleşmeye ilişkin kırılmamış olan eğilim,

- ❑ Siyasal yönlendirme ödevlerinin ve demokratik yasallığın çelişmeler yüklü biçimde yeniden düzenlenmesi.

Bu gelişmelerin yanı sıra, ekonomik yapı değişikliği ve böylece nüfusun gerilemesiyle karşılaşılması ve kentlerin dışına yönelen göç, 1990'lı yılların sonlarında yeni eyaletlerin kentlerinde ve yörelerinde konutların boş durmasına ve teknik altyapıların kapasite fazlalığına götürmüştür. Yanlış vergi teşvikleri de bu gelişmeyi desteklemiştir (DST 2006).

Bu noktada, kentsel dönüşüm programlarının yürürlüğe girmesinden önce var olan bazı süreçleri anımsamak yararlı olur. Çünkü Alman kentlerinde yaşananların sonucunda, aşırı yüksek konut sunumuna görülebilir bir istem karşılık vermemesi nedeniyle, 1990'lı yıllarda uygulanan kentsel yenilemenin durgunluğa girmesi kaçınılmaz olmuştu. Bunun üzerine 1999 yılında, Konut Sektörü Derneği'nin bir Raporu, Doğu Almanya'nın yapısal olarak zayıf bölgelerindeki dramatik gelişmelere işaret ediyordu. Bu raporda özellikle konutların boş durmaları ve bunun Doğu Alman konut firmaları açısından sonuçları ele alınıyordu. 2000 yılında Federal Hükümet, politik çözüm önerilerini ele almaları için bir uzmanlar komisyonu oluşturdu. Bu komisyon, 2000 yılının Kasım ayında "Yeni Eyaletlerde Konut Sektörünün Yapısal Değişimi" başlıklı sonuç raporunu hazırladı. Bu raporda birçok öneri yer aldı Bu raporun yayınlanmasından sonra, bir Federal-Eyaletler Çalışma Grubu oluşturuldu. Bu grup, 2001 yılının ortalarında önerilerini sundu. Bu öneriler kısmen uzmanlar komisyonunun önerileriyle uyumluydu, kısmen de bunların gerisinde kalıyordu, örn. finansman araçları konusunda... 15.08.2001 tarihinde Federal Parlamento Federal-Eyaletler Çalışma Grubu'nun önerileri temelinde 2002 yılında kesin olarak yürürlüğe giren Kentsel Dönüşüm Programı'na karar verdi. Konut Sektörü Derneği'nin 1999 yılında ilk resmi sinyalleri vermesiyle Kentsel Dönüşüm Programının kararlaştırıldığı zaman arasında geçen 3 yıl, politik açıdan etkili davranılmayan dönem oldu. Bu üç yılda Doğu Almanya konut sektörünün durumu daha da kötüleşti. Boş duran konutların sayısı, bu zaman diliminde 1 milyondan 1,3 milyona yükseldi. Bu artış, yaklaşık olarak, Kentsel Dönüşüm Programı çerçevesinde yıkılması gereken konutların sayısına uyuyordu (JUNG 2005).

Doğu Almanya'nın konut sektörünün, kentlerinin ve eyaletlerinin, konutların boş durmasının ve kentleşmenin sonuçlarının kendi gücüyle üstesinden gelme durumunda olmadıkları açıktır. Bundan dolayı Federal Hükümet, konut sektörünün yapısal değişimine tepki olarak, federal eyaletlerle uzlaşma içinde, Ağustos 2001'de 2 milyar Euro'nun üzerinde toplam hacimle "Kentsel Dönüşüm Doğu" programına karar vermiştir (REUTER 2004).

Ağırlık noktası Doğu eyaletleri olsa da, konutun yanı sıra, okullar, çocuklar için donatılar, ticaret, hizmetler, kamusal personel ulaşımı, teknik altyapı hizmetleri ve atıklar kentsel dönüşümün ilgi alanındadırlar. Bu nedenle Doğu Programının yanı sıra bir Kentsel Dönüşüm Batı Programı da uygulanmaktadır. Bu programın uygulandığı kentlerde kentsel dönüşümün amacı, "**ekonomik ve demografik yapısal değişimin üstesinden gelinmesi**" ve "**sürdürülebilir kentleşmenin sağlanması**" olarak konulmaktadır.

Kentsel dönüşüm, bu nedenle tüm ülke geneline ve kentsel ölçekte kent yüzeyine yöneltilmektedir:

- ❑ Kentsel dönüşüm, kentsel yenilemenin yeniden geliştirilmesini sağlamaktadır.
- ❑ Kentsel dönüşüm, birçok içerik ve hukuksal sorunu gündeme getirmektedir.
- ❑ Kentsel dönüşüm, bir başarı stratejisidir.
- ❑ Kentsel dönüşüm, yeni bir görev alanıdır.

4.2. Kentsel Dönüşüme Yaklaşım

Alman kentlerinde yaşanan olumsuz sürece kentsel dönüşümle karşı konulması hedeflenmektedir. Kentsel dönüşüm, gelecek yıllarda, yerel yönetimlerin, ama aynı zamanda ulusal politikanın merkezi görevlerinden birisidir. **Kentsel dönüşüm, yıkmaktan daha fazla bir şeydir.** Kentsel dönüşüm, bütüncül bir kentsel gelişmenin süreci olarak algılanmak ve uygulanmak zorundadır. O, her türlü

kentsel altyapıyı (konutlar, kültür, sosyal yaşam, spor, ulaşım vs) etkilemekte ve içine işlemektedir... Uyarlamalar, burada demografik süreçlere dayanılarak kaçınılmaz olmaktadır. Bununla birlikte kentsel dönüşüm, geri kalan tüm insanların yaşam kalitesinin kapsamlı biçimde iyileştirilmesini sağlamalıdır. Bunun için, kiracıların, konut sahiplerinin, belediyenin ve teknik altyapı hizmeti girişimcilerinin işbirliğine gerek vardır (MEERHEIM).

Kentsel dönüşümün kentler açısından önemli bir araç olarak benimsenmesinden sonra, yalnızca konutların boş durmalarına son verilmesi değil, özellikle teknik altyapı tesislerinin ve donatılarının azalan gereksinmeye yapısal olarak uyarlanması da önemli ekonomik boyutu olan bir görev olduğu belirginleşmektedir. Teknik altyapı hizmetleri ve atıklar için faaliyet gösteren işletmeler, bundan dolayı, kentsel dönüşümün planlanmasına güçlü biçimde katılmayı onlar tarafında üstesinden gelinmesi gereken teknik uyarlama önlemlerinin uygun biçimde desteklenmesini istemektedirler.

Bölgelerin karakterize edilmesine ilişkin kentsel dönüşüm için somut eylem ve önlem önerileri geliştirilmesi kentsel gelişim tasarımlarının ortak yönüdür. Kentsel dönüşüm projelerinde genellikle 4 eylem alanından yola çıkılmaktadır (REUTER 2004):

- ❑ **Koruma Bölgeleri:** (Kentın kurulduğu bölgeler, tarihi anıtlar bölgesi. Konut işlevinin korunması ve bütünlenmesi) Konut varlığının ve kentsel imajın ağırlıklı olarak korunması. Modernleştirilmenin ve restorasyonun sürdürülmesi. Tekil yıkma ve çekirdekten uzaklaştırma önlemleri.
- ❑ **Yeniden Yapılandırma Bölgeleri:** (Kısmen zarar görmüş ve yapısal olarak zayıf eski yapılanma bölgeleri. Yeniden değerlendirme ve güçlendirme) Büyük yıkma önlemleri, koruma önlemleri ve geriye kalan yapı stokunun kullanımının değiştirilmesi. Bölgenin karakterlerinin büyük oranda korunması. Tekil yeni yapım önlemleri. Ulaşım alanlarının kapatılması olanaklı değildir.
- ❑ **Yeniden Geliştirme Bölgeleri:** (Henüz kısmen oturuşan DDR büyük yerleşmeleri. Bir işlevsel kent bölgesinin korunmasında konutların azaltılması) Kapsamlı yıkım. Yapıların az bir kısmının korunması, boşalan alanların yeni yapılaşma (bağımsız evler, işletmeler, ticaret) ya da dinlenme ve boş zaman kullanımı için hazırlanması.
- ❑ **Yıkım Bölgeleri:** (Önemli boş duran konutların olduğu DDR büyük yerleşim alanları. Kapsamlı yıkım) Tüm yapıların yıkılması, eğer gerekli is var olan altyapıda uyarlama amaçlı yıkımı. Yeni yapım orta erimli öngörülmemektedir.

4.3. Hukuksal Dayanaklar

Kentsel dönüşümde tüm kentleşme tüzeti gereklidir. İşlem bölgesinin durumuna göre, farklı biçimlerde ve yoğunlukta kullanım söz konusu olmaktadır. Sağlıklaştırma tüzeti özellikle önemlidir. Aslında, Alman İmar Yasası'nın kentsel dönüşümle ilgili düzenlemelerinin yetersiz olduğunu söyleyen sesler az değildir. Buna karşın, İmar Yasası'nın değiştirilmesi amacıyla 2004 yılında kurulan bağımsız Uzmanlar Kurulu, geçmişte özellikle büyümeyle etkili bir kentsel gelişmenin yönlendirilmesinde kendisini gösteren var olan kentleşme araçlarıyla kentsel dönüşüm sorunlarının tümüyle karşılanabileceği görüşündedir. Bunun yasada açıklığa kavuşturulmasının ve güçlendirilmesinin gerekip gerekmediği aslında belirtilmelidir. Uygun öneriler, örn. planlama zararları hukukunu, yeni eyaletlerde birleşme sözleşmesiyle güçlenen kira korumayı ve özel kentleşme hukukunu, özellikle sağlıklaştırma hukukunu da ilgilendirmektedir. Yanı sıra, tasfiye edilmeden kalan taşınmazlardaki yıkıma bağlı olarak ortaya çıkan toprak değer artışlarının kamuya döndürülmesi ve kent merkezinde taşınmazların harekete geçirilmesi (mobilize edilmesi) için toprak değerine ilişkin genel olarak söz konusu olan vergi yükleri öneren sesler de vardır (REUTER 2004).

23. 9.2004 tarihinde AB müktesebatına uyarlanan ve en son 21.06.2005 tarihinde değiştirilen Alman İmar Yasası (Baugesetzbuch) Kentsel Dönüşümü dört maddesinde düzenlemektedir. Bu maddeler aşağıda verilmektedir:

AİY, Madde 171a **Kentsel Dönüşüm Önlemleri**

(1) Kentlerin ve belediyelerin bölümlerinde, standart ve ivedi biçimde uygulanması kamu yararına olan kentsel dönüşüm önlemleri, hem ilgili yerde ya da bu yasadaki önlemleri bütünlük amacıyla bu bölümdeki hükümlere göre uygulanabilirler.

(2) Kentsel dönüşüm önlemleri, önemli kentsel işlev kayıplarının ortaya çıktığı alanlarda, sürdürülebilir bir kentleşmenin sağlanmasına yönelik uyarlamaların yapılmasını olanaklı kılan önlemlerdir. Önemli kentsel işlev kayıpları, eğer belli kullanımlar, özellikle de konut amaçlı kullanımlar için yapısal tesislerde sürekli bir sunu fazlalığının var olması ya da bunun beklenmesi durumunda söz konusu olurlar.

(3) Kentsel dönüşüm önlemleri toplum yararına hizmet ederler. Bu önlemler özellikle şu durumlarda katkı sağlarlar:

1. Yerleşme yapısının, halkın ve ekonominin gelişme gereksinmelerine uyarlanması,
2. Oturma ve çalışma koşullarıyla çevrenin iyileştirilmesi,
3. Kent içindeki alanların güçlendirilmesi,
4. Artık gereksinme duyulmayan yapısal tesislerin yeni bir kullanıma kavuşturulması,
5. Başka bir kullanıma kavuşturulamayan yapısal tesislerin yıkılması,
6. Açılan alanların, sürdürülebilir bir kentsel gelişmeye ya da bu biçimde uyumlu bir ara kullanıma kavuşturulması,
7. Kentin içindeki eski yapı stoklarının korunması.

AİY, Madde 171b **Kentsel Dönüşüm Bölgesi, Kentsel Gelişim Planı**

(1) Belediye, kentsel dönüşüm önlemleri uygulanması gereken bölgeyi, bir kararla kentsel dönüşüm bölgesi olarak belirler. Bölgenin mekansal sınırlarının öyle belirlenmesi gerekir ki, bu sınırlar içinde önlemler amaca uygun olarak uygulanabilsinler.

(2) 1. fıkraya göre verilecek kararın dayanağı, belediye tarafından hazırlanması gereken bir kentsel gelişim planıdır. Bu planda, kentsel dönüşüm bölgesindeki hedeflerin ve önlemlerin (m. 171a/3) yazılı olarak tanımlanması gerekir. Özel ve kamusal çıkarların, karşılıklı olarak ve kendi aralarında adil biçimde dengelenmesi gerekir.

(3) 137. ve 139. maddelerin, kentsel dönüşüm önlemlerinin hazırlanmasında ve uygulanmasında uygun biçimde uygulanabilir.

(4) 164a. ve 164b. maddelerinin, kentsel dönüşüm bölgesinde uygun biçimde uygulanabilir.

AİY, m. 171c **Kentsel Dönüşüm Sözleşmesi**

Belediyenin, eğer gerekirse, kentsel gelişme planının gerçekleştirilmesi amacıyla, kentsel dönüşüm önlemlerini, 11. madde anlamındaki kentsel sözleşmelere dayalı olarak, özellikle de katılımcı maliklerle birlikte uygulama olanağını kullanması gerekir. Sözleşmelerin konuları, özellikle şunlar olabilir:

1. Yapısal tesislerin belli bir süre içinde yıkılması ve yıkım için gerekli masrafların hesaplanması,
2. 39.-44. maddelerdeki hakların kullanılmasından vazgeçilmesi,
3. Yüklerin, katılımcı malikler arasında dengelenmesi.

AİY, m. 171d **Uygulama Önlemlerinin Güvencelenmesi**

(1) Belediye, bir yönetmelikle, saptanmış bir kentsel dönüşüm bölgesini (m. 171b/1) ya da bunun bölümlerini kapsayan bir bölgeyi tanımlayabilir ve bu bölgede kentsel dönüşüm önlemlerinin güvencelenmesi ve sosyal sözleşmeye dayanarak uygulanması için, 14. maddenin 1. fıkrasında tanımlanan projeler ve diğer önlemler bir onaya gereksinme duyabilirler.

(2) Eğer 1. fıkrada sözü edilen bir yönetmeliğin hazırlanması kararı verilmiş ve bu yerel olarak alışılmış araçlarla duyurulmuşsa, projelerin ve önlemlerin uygulanmasına ilişkin 15. maddenin 1. fıkrası, 1. fıkra anlamında uygun biçimde uygulanabilir.

(3) 1. fıkranın uygulanması durumunda onay, yalnızca, belediye tarafından hazırlanan kentsel gelişme planına (m. 171b/2) ya da bir sosyal plana (m. 180) dayanan kentsel dönüşüm önlemlerinin kentsel ve sosyal çıkarları dikkate alan bir akışını güvencelemek için reddedilebilir. Toplum yararı gözetilse de, projenin ve önlemlerin uygulanmasından vazgeçilmesi ekonomik olarak istenebilir değilse onay verilebilir.

(4) 138., 173. ve 174. maddeler, 1. fıkrada sözü edilen yönetmelik bölgesinde uygun olarak uygulanabilirler.

4.4. Katılım

Ne tek başlarına kent yönetimleri ve belediyeler ne de konut veya altyapı şirketleri demografik ve toplumsal değişimle bağlantılı olan sorunların üstesinden gelebilirler. Kentsel dönüşüm, tüm toplumun görevidir. Kentsel dönüşüm, gelecek yılların kentleşme, konut politikası ve altyapıyla ilgili olan, gelecek yeteneği ve kentlerin sosyal bağlılığı için kapsamlı öneme sahip merkezi istemini bütüncül olarak nitelemektedir.

Kentsel dönüşümle bağlantılı görevlerin çözümü için, federal hükümet, eyaletler ve belediyeler, konut ve altyapı şirketleriyle sıkı işbirliği içinde ortak bir sorumluluk üstlenmelidirler. Şimdiye kadarki deneyimler, kentlerin temel kentsel yapısal değişiminin sürekli görevinin yalnızca kentsel dönüşümle ilgili programlardan finanse edilemediğini kanıtlamaktadır. Bundan dolayı, hem kamu hem de ekonomi için finansal olarak taşınabilir çözümleri, öncelikle kentsel dönüşüm programlarının görev alanının genişletilmesinde değil, kentlerin yapısal değişimi için görev alanını aşan sorumlulukta ve bunun uygun biçimde desteklenmesinde aramak gerekir.

Kentlerdeki yapısal değişimin üstesinden gelmek, toplumsal eylemi, görev alanını aşan bir işbirliğini ve desteği gerektiren ortak bir görevdir (DST 2006).

4.5. Engeller

Almanya'da kentsel dönüşümün engelleri olarak bugün şunlar görülebilir (JUNG 2005):

- ❑ Eskiden olduğu gibi çok zaman alan, yüksek bürokratik masraflara neden olan ruhsat ve onay işlemleri,
- ❑ Onamanın ve finansmanın çözülmesinin 5 yıllık süreyle sınırlandırılması,
- ❑ Katların yıkılmasıyla tümünden yıkma arasındaki yıkma sübvansiyonlarının yüksekliğindeki eksik farklar,
- ❑ Yeniden değerlendirme önlemlerinde belediyelerin 1/3 oranındaki özel paylar.

4.6. Toprak Düzenlemeleri ve Değerleme

Kentsel dönüşüm taşınmaz mülkiyetini özellikle ilgilendirmektedir. Her bir bölge kategorisine göre, mülkiyet, zilyetlik ve kullanım koşullarında bir yeniden düzenleme söz konusu olmaktadır. Toprak düzenleme önlemleri, gerekli olması durumunda kentsel dönüşüme eşlik etmektedir. Kentsel dönüşüme ilişkin yayınların ve incelemelerin çokluğuna karşın, resmi toprak düzenlemesine, özel olarak da kentsel arsa düzenlemesine gerektiği kadar değinilmemesi şaşırtıcıdır. Yalnızca çok az belirtmeler bulunabilmektedir. Uygulamada da buna yönelik çok az şey duyulmaktadır. Bunun ağırlıklı nedeni, kentsel dönüşümün toprak düzenleme önlemlerinin, uyarlılık kuralına uygun olarak, genellikle uzlaşmaya dayalı düzenlenmiş olması olabilir. Bir başka neden, kentsel dönüşüm amaçlı resmi toprak düzenlemesinin daha ilk baştan uygunsuz sayılması olabilir. Çekingenlik resmi bir toprak düzenlemesi ilişkisindeki eksik deneyimde de temellendirilebilir. Aslında kentsel dönüşümle ilgili öyle durumlar olabilir ki, bunlarda sözleşmeye dayalı düzenlemeler söz konusu olmaz, ama bununla birlikte bir çözüm gerekli olur. Bundan dolayı, özellikle kentsel arsa düzenlemesinin kentsel dönüşüme katkı sağlaması bakımından uygun olup olmadığının ve nereye kadar uygun olduğunun sorgulanması gerekir. Bu arada, resmi ve keza sözleşmeye dayalı toprak düzenlemesinin sürekli olarak kentsel dönüşümün genel bağlamında gözlenmesinin zorunlu olduğunun dikkate alınması gerekir. Toprak düzenleme önlemleri, buna uygun olarak, kentsel yapı değişiminin üstesinden gelmesi için, kapsamlı, kent ölçeğinde olan, bir arazi yönetiminin yapı taşlarıdır. Bu, esnek denkleştirme ve ödenti oluşumlarını olanaklı kılar ve özel malikler arasında uzlaşmaya dayalı çözümlere eğilimi destekler (REUTER 2004).

Kentsel dönüşümde esas olarak düzenli yapılaşmış bölgeler söz konusu olduğundan, yeniden biçimlendirmeye ilişkin belli durumlarda bir arsa düzenlemesi düşünülebilir. Bu belli durumlar şunlar olabilir (GOLDSCHMİDT 2004):

- ❑ Yeniden yapılandırma bölgelerinde, sağlıklaştırmaya bağlı arsa düzenlemesi
- ❑ Tek tek evlerin ya da ev bloklarının yıkılmasıyla konut bölgelerinin boşaltılmasından sonra dış tesislerde ortak mülkiyetin oluşturulması
- ❑ Yıkım önlemlerinden sonra altyapı tesislerinin uyarlanmasına hazırlık
- ❑ Bir bölgenin tümüyle yıkılmasından sonra yeniden düzenleme amaçlı arsa düzenlemesi

Hem arsa düzenlemesi, hem değerlendirme konularının kentsel dönüşümle ilişkilendirilmesi önem kazanmaktadır.

4.7. Önermeler

Almanya'da Kent 2030 son onlu yılların en tutkulu projesi olarak nitelenmektedir. Bu bağlamda vurgulanan noktalar şunlardır (BMBF 2003):

- ❑ 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 güvencelemelidir. Bu bugün için ekonomik yapı değişikliği ve nüfusun girilmesi ile bağlantılı olarak düşünülmelidir.

Bu genel çerçevenin yanı sıra, kentler ve kentsel dönüşüm konusundaki önerilerin bazıları da şunlardır (DST 2006):

- ❑ 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 uyarılma önlemlerini, ilgili kentler ve bölgeler için ek bir rekabet dezavantajı olmaksızın olanaklı kılmak.

4.8. 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 atılım 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.

5. 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 yanısıra, 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 gözleendiğinde, 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 idari altyapısı sağlamlaştırılmalıdır.

YAYINLAR

BA, **Vision Stadtumbau**, Position der Brandenburgischen Architektenkammer, Frankfurt, im Frühjahr, 2003.

BMBF, **Auf dem Weg zur Stadt 2030 Herausgeber**, Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF), September 2003, 35 s.

DİE, 2003, **2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri**, Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) Yayın No: 2759, Mart 2003, Ankara, 305s.

DST, **Stadtumbau-starke Partnerschaft für die Zukunft die Staedte**, Gemeinsame Positionspapier, Deutscher Städtetag (DST), GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Arbeitsgemeinschaft für Wärme und Heizkraftwirtschaft e.V. - AGFW -bei dem Verband der Elektrizitätswirtschaft e.V. (VDEW), Bundesverband der deutschen Gas- und Wasserwirtschaft e.V. (BGW), Verband kommunaler Unternehmen e.V. (VKU), Februar 2006

GOLDSCHMIDT, Jürgen, **Umlegung im Stadtumbau**, Bodenordnung, www.staedtebau-recht.de, 2004

GÖKSU, Faruk, 2004, **Kent Planlamada Yenilikçi Uygulama Araçları (İHT-İHTr-Menkulleştirme)**, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 27. Kolokyum “Şehircilikte Reform”, 6-7-8 Kasım 2003, Mersin, TMMOB Şehir Plancıları Odası-Mersin Üniversitesi, s: 199-209.

GÖRGÜLÜ, Zekai, 2005. “**Kentsel Dönüşüm Kentsel Rantın Yeni Adı Olmamalı**”, Cumhuriyet Gazetesi, 21.10.2005.

İBB, 2003, **İstanbul İçin Deprem Master Plan**, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Dairesi Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü, 7 Temmuz 2003, ix+1334.

JUNG, Dietmar, **Stadtumbau: Aufgaben-Ziele-Geschichte-Probleme**, Kommunal-Info, Kommunalpolitisches Forum Sachsen e.V., 2005, Heft 3,

KELEŞ, Ruşen, 1996, **Kentleşme Politikası**, İmge Yayınevi, Ankara, 510s.

KESKİN, Devrim-SÜRAT, Öykü-ÖZGE, Yıldırım, 2003, **Londra'nın Sürdürülebilir Kentsel Yenileşme Deneyiminden, Türkiye ve İstanbul Özelinde Yenileşme Çalışmalarında Nasıl Faydalanılabilir? Kentsel Dönüşüm Sempozyumu (11-13 Haziran 2003)**, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi Yayını, ISBN: 975-395-602-9, İstanbul, s: 398-413.

KONUK, Güzin, 2003, **Kentsel Rönesans/Uyanış, Kentsel Gelişmeyi Yönlendirmede/Planlama İlişkisi İçinde/Kentsel Tasarım Bakış Açısından/Kentsel Regenerasyonun Yeri**, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım, Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu (28-29-30 Mayıs 2003), Mimar Sinan Üniversitesi Yayını, ISBN: 975-7634-58-1, İstanbul, s: 62-63.

KÖKTÜRK, Erdal, 2003, **Türkiye’de ’Gecekondu ve İmar Affı’ Üzerine Bir İnceleme**, hkm Jeodezi Jeoinformasyon Arazi Yönetimi Dergisi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Sayı: 2003/89, ISSN 1300-3534, Ankara, s: 49-66.

MEERHEIM, Bodo, **Stadtumbau als kommunalpolitisches Handlungsfeld - Ansatzpunkte, Perspektiven und Probleme, Stellungnahmen der Fraktionsvorsitzenden1) des Stadtrates der Stadt Halle (Saale)**, <http://www.isw-online.org/iswdb/einartikel.php3?id=289>

REUTER, Franz, **Bodenordnung bei Stadtumbau und Stadtrückbau**, www.gi.geo.tu-dresden.de/bo/Hauptseite/veroeffentlichung/stadtumbau.pdf, 2004

SÖKMEN, Polat, 2003, **Kentsel Dönüşüm İçin Kaynak Yaratıcı Sürdürülebilir Bir Planlama Çerçevesi**, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu (11-13 Haziran 2003), TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi Yayını, ISBN: 975-395-602-9, İstanbul, s: 47-51.

TEKELİ, İlhan, 2003, **Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek**, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu (11-13 Haziran 2003), TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi Yayını, ISBN: 975-395-602-9, İstanbul, s: 2-7.

ÜNAL, Yücel, 2003, **Türk Şehir Planlama Hukuku**, Yetkin Yayınları, ISBN 975-464-263-X, Ankara, 208s.

YAYED, **Dönüşüm Alanları Yasa Tasarısı Üzerine YAYED Görüşü**, www.yayed.org, 2006.